



# ESTAMO



**DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO**

**DE CONTAS**

**EXERCÍCIO DE 2022**

*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

Dr. José Realinho de Matos - Vogal Executivo

### **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**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO .....</b>   | <b>6</b>  |
| 1. Introdução .....  | 7         |
| 2. Enquadramento Macro.....  | 30        |
| 3. Organização e Regulamentos .....  | 45        |
| 4. Vendas de Imóveis.....  | 47        |
| 5. Compra de imóveis.....  | 49        |
| 6. Promoção, Construção Nova e Reabilitação.....   | 49        |
| 7. Arrendamentos.....  | 53        |
| 8. Recenseamento, Inventariação e Regularização do Património Imobiliário Público .....            | 55        |
| 9. Saldo de Clientes.....  | 57        |
| 10. Financiamento .....  | 58        |
| 11. Demonstração de Resultados .....   | 61        |
| 12. Proposta de Aplicação de Resultados.....   | 64        |
| 13. Informação sobre o Governo da Sociedade .....  | 65        |
| 14. Deliberações do Conselho de Administração.....   | 65        |
| 15. Contencioso .....  | 65        |
| 16. Outros assuntos .....  | 66        |
| 17. Perspetivas para 2023 e factos relevantes entretanto ocorridos-<br>Orientações de Gestão ..... | 67        |
| 18. Nota Final.....  | 69        |
| <b>II. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES E DISPOSIÇÕES LEGAIS.....</b>                                   | <b>71</b> |
| 1. Objetivos de gestão e Plano de Atividades e Orçamento.....                                      | 72        |
| 2. Gestão do risco financeiro .....  | 96        |
| 3. Limite de crescimento do endividamento .....  | 96        |
| 4. Prazo médio e atrasos de pagamentos .....   | 97        |
| 5. Cumprimento das recomendações do acionista.....   | 98        |
| 6. Remunerações e outras regalias .....  | 98        |
| 7. Estatuto do gestor público (EGP) .....  | 104       |
| 8. Despesas não documentadas .....   | 106       |
| 9. Relatório sobre remunerações .....  | 106       |
| 10. Relatório anual sobre a prevenção da corrupção.....  | 106       |
| 11. Contratação pública.....   | 106       |

|   |            |
|---|------------|
| 12. Sistema nacional de compras públicas .....  | 107        |
| 13. Medidas de otimização da estrutura de gastos operacionais .....                                 | 107        |
| 14. Princípio da unidade de tesouraria do estado (UTE) .....  | 109        |
| 15. Auditoria do tribunal de contas.....  | 110        |
| 16. Plano para a igualdade.....   | 110        |
| 17. Demonstração não financeira .....   | 110        |
| 18. Informação a constar no site do SEE.....  | 111        |
| 19. Cumprimento das orientações legais .....  | 111        |
| <b>III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2022.....</b>  | <b>114</b> |
| III.1 Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 e 2021.....                      | 115        |
| III.2 Demonstração dos resultados por natureza período findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 ..... | 116        |
| III.3 Demonstração do rendimento integral em 2022 e 2021.....                                       | 117        |
| III.4 Demonstração das alterações no capital próprio em 2022 e 2021.....                            | 118        |
| III.5 Demonstração de fluxos de caixa período findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 .....          | 119        |
| III.6 Notas às demonstrações financeiras .....  | 120        |
| 1. Atividade económica da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.                                 | 120        |
| 2. Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos.....  | 120        |
| 3. Políticas de gestão do risco financeiro.....   | 149        |
| 4. Ativos fixos tangíveis.....  | 150        |
| 5. Investimentos financeiros .....  | 151        |
| 6. Ativos sob direito de uso .....  | 152        |
| 7. Propriedades de investimento .....   | 154        |
| 8. Ativos e Passivos por impostos diferidos .....   | 157        |
| 9. Estado e outros entes públicos .....   | 158        |
| 10. Outras contas a receber .....   | 158        |
| 11. Diferimentos.....   | 160        |
| 12. Inventários .....   | 160        |
| 13. Clientes.....   | 170        |
| 14. Caixa e depósitos bancários .....   | 171        |
| 15. Capital Próprio .....   | 171        |
| 16. Provisões.....  | 172        |
| 17. Financiamentos obtidos .....  | 174        |

|   |            |
|---|------------|
| 18. Contratos de locação financeira .....                               | 174        |
| 19. Fornecedores .....  | 175        |
| 20. Outras contas a pagar .....   | 175        |
| 21. Acionistas/Sócios.....  | 176        |
| 22. Vendas e Prestações de serviços.....                                | 176        |
| 23. Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas .....      | 176        |
| 24. Fornecimentos e serviços externos.....                              | 177        |
| 25. Gastos com o pessoal .....  | 177        |
| 26. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões).....               | 178        |
| 27. Aumentos / reduções de justo valor .....                            | 179        |
| 28. Imparidade (dívidas a receber) .....                                | 179        |
| 29. Imparidade (investimentos financeiros) .....                        | 180        |
| 30. Outros rendimentos e ganhos.....                                    | 180        |
| 31. Outros gastos e perdas .....  | 181        |
| 32. Gastos/reversões de depreciação e de amortização .....              | 182        |
| 33. Juros e rendimentos similares obtidos / suportados .....            | 182        |
| 34. Imposto sobre o rendimento do período .....                         | 183        |
| 35. Entidades Relacionadas.....   | 184        |
| 36. Ativos e Passivos contingentes.....                                 | 185        |
| 37. Eventos subsequentes relevantes.....                                | 186        |
| 38. Informações relevantes .....  | 186        |
| 39. Divulgações de natureza não contábilística.....                     | 186        |
| <b>IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS 2022.....</b>                          | <b>188</b> |
| 0 - Apresentação da empresa e do referencial de relato orçamental ..... | 197        |
| 1 - Alterações orçamentais da receita .....                             | 198        |
| 2 - Alterações orçamentais da despesa .....                             | 199        |
| 3 - Alterações ao plano plurianual de investimentos .....               | 199        |
| 4 - Operações de tesouraria.....  | 200        |
| 5 - Contratação administrativa .....                                    | 200        |
| 6 - Transferências e subsídios .....                                    | 200        |
| 7 - Outras divulgações. ....  | 200        |
| <b>V. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL .....</b>                  | <b>202</b> |
| <b>VI. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS .....</b>                          | <b>203</b> |

## 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 IFRS, bem como o Relatório do Governo Societário, todos relativos ao transato exercício de 2022.

**1. Introdução**

A ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (designada adiante por Sociedade ou ESTAMO) foi constituída em 18 de agosto de 1993, tendo por objeto social a compra, essencialmente ao Estado e/ou a outros entes públicos, de imóveis para revenda e/ou para arrendamento, tal como se encontram ou após o desenvolvimento de ações de valorização/reabilitação.

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

Deste modo, em consonância com o respetivo objeto e enquanto entidade especialmente vocacionada para a valorização e venda de património imobiliário não operacional do Estado, a Sociedade tem vindo a desenvolver e a sedimentar competências que lhe permitam a assunção dos desafios que, enquanto instrumento estratégico do Estado na valorização do património imobiliário público, tem e poderá vir a ter de enfrentar.



Em agosto de 2014, a Sociedade foi integrada no Perímetro da Consolidação Orçamental das Administrações Públicas, pelo que desde 2015 e na decorrência de tal integração, o respetivo orçamento passou a estar integrado em contas nacionais.

Em 30 de junho de 2015, opera 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) convertendo-se esta última, por tal facto, na acionista única da Sociedade.

\*\*\*

Quando, depois de dois anos de pandemia, (2020 e 2021) que fez sentir os seus efeitos em todas as regiões do globo, efeitos sanitários a que se juntam os efeitos económicos, e que condicionou em parte a atividade da Sociedade, o ano de 2022 se sob o signo do otimismo e da recuperação económica, o regresso da guerra à Europa em consequência da a invasão da Ucrânia pela Rússia, alterou profundamente o cenário macroeconómico, desencadeando uma grave crise energética, humanitária, alimentar e inflacionária e cuja extensão dos seus efeitos económicos não é ainda totalmente perceptível.

Se o efeito da pandemia se fez sentir, tal como reportado nos diversos documentos de prestação regular de contas elaborados pela ESTAMO, essencialmente na capacidade da Sociedade em alienar ativos e concretizar os investimentos previsto nos seus PAO's, as consequências do conflito bélico fazem-se sobretudo sentir ao nível dos custos, nomeadamente dos custos de estrutura, mas também na incerteza dos mercados, e do imobiliário em especial, com desaceleração de atividade e adiamento de decisões dos agentes.

O exercício de 2022 fica também marcado pelo facto de se ter assistido à cessação de funções dos membros executivos e não executivos do anterior Conselho de Administração, tendo, a partir de 1 de julho, entrado em funções, para um mandato de três anos (2022-2024), um novo Conselho de Administração da Sociedade, composto, num primeiro momento, por dois elementos, e a partir de setembro completo, com a entrada em funções da sua Vice-presidente.

Esta alteração societária concretizada pelo acionista corresponde também a uma mudança de estratégia no posicionamento da Estamo em mercado, quer seja na gestão dos seus ativos próprios, mais dinâmica e mobilizadora, quer seja, e muito fundamentalmente, num crescente envolvimento ativo na concretização das políticas estratégicas públicas, assumindo que a dimensão estratégica e indutora de desenvolvimento da gestão patrimonial do Estado - administração direta e indireta e setor empresarial - deve substituir uma atuação casuística e reativa.

Haverá ainda que considerar, na linha com o que foi apresentado em anteriores documentos de provisionais e de prestação de contas, as limitações decorrentes da mobilização de ativos da Sociedade para o cumprimento de políticas públicas na área da habitação e do alojamento para estudantes, não só com a interrupção dos processos de valorização dos ativos em causa e a sua transferência de gestão, mas também pelos impactos nos anos seguintes (2023-2026), por um lado, diminuindo o potencial de valorização e rentabilização, por outro lado pelos investimentos a que conduzirá, mesmo que em parte tais projetos beneficiem de financiamentos PRR.

Como é natural, num enquadramento legal que retirou à gestão da Sociedade boa parte dos imóveis com massa crítica para destinação a venda, de um total de 75 M€

7 gestao  
HM



em acumulado de vendas projetadas para o período 2020-2022, somente três, no montante de 25,5 M€, foram concretizadas, sendo que uma delas, já no final de 2022 sob a forma de subscrição em espécie de um Fundo de Investimento (FNRE), exatamente em consequência do previsto no Decreto-lei n.º 94-2019 de 16 de julho (Quartel do Cabeço da Bola).

Aquando da elaboração do PAO 2022, a Sociedade, fruto da experiência e conhecimento do contexto obtido em 2020, havia já projetado vendas para 2022 tendo presente, a redução de boa parte dos seus ativos transacionáveis.

É neste contexto que, como melhor se detalhará em seguida, o segundo semestre de 2022 se destinou, por um lado, a atacar determinadamente algumas das pendências mais relevantes e condicionantes com que a Sociedade se debatia, por outro lado, a desencadear em passo acelerado o processo de capacitação da Estamo, para que a partir de 2023 possa assumir um conjunto de novos desafios e responsabilidades que lhe serão ~~são~~ atribuídos pelo Acionista.

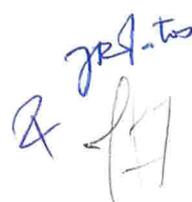
Registe-se que, seguindo a recomendação da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM), em 15 de janeiro de 2022 a Tutela da ESTAMO entendeu estarem reunidas as condições para a aprovação do PAO 2022 da Sociedade, oportunamente submetido nos meios próprios, tendo depois sido objeto de duas alterações, (em agosto e novembro) igualmente aprovadas pela Tutela com o parecer favorável da UTAM.

A primeira alteração ao PAO justificou-se pela necessidade de efetuar o recrutamento de dois novos colaboradores, não previsto no PAO inicialmente aprovado, e a segunda pelo facto de ser necessária para concretizar a alienação do imóvel denominado de "Quartel do Cabeço da Bola" por contrapartida da

subscrição de unidades de participação do FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado - Subfundo Cabeço da Bola.

Não obstante as dificuldades económicas e, consequência de alteração do CA, responsabilidades diversas em cada um dos semestres do ano foi possível atingir resultados muito robustos em várias vertentes, com o **resultado operacional a apresentar um acréscimo de 39,3% face ao alcançado em 2021**. Aqui se destaca:

- (i) Concretização tempestiva da subscrição do FNRE - Cabeço da Bola, tal como legalmente previsto, sem que a Sociedade tivesse de fazer outra entrada no capital que não a do imóvel;
- (ii) O aumento da receita por via de rendas e compensações, consequência de um forte esforço de regularização e recuperação;
- (iii) A concretização de uma alienação com uma margem elevada e o controlo dos custos de estrutura permitiram que o REO - Rácio de eficiência operacional respeitante ao ano de 2022 ficasse nos 4,9%, valor que compara com os 4,7% de 2021, isto é, registou-se somente um aumento marginal do rácio (+0,2%) mesmo tendo-se verificado um aumento de custos de estrutura de 8,7%, custos esses incontornáveis como veremos;
- (iv) A amortização de suprimentos feitos pelo acionista no valor de 10,9 M€, permitindo reduzir em 100% o saldo da dívida de suprimentos, o qual passou dos 10,9 M€ registados em dezembro de 2021 para o montante nulo que o encerramento de 2022 evidencia, ou seja, 185,0 M€ abaixo da dívida registada a 1 de janeiro de 2018 e 59,9 M€ abaixo da dívida homóloga a 1 de janeiro de 2019.



- (v) O pagamento de 18,0 M€ de obrigações fiscais em sede de IRC e outros impostos e o pagamento do serviço da dívida financeira gerado em 2022.
- (vi) Melhoria do resultado operacional em 16,1 M€ (+39,33%) relativamente ao ano de 2021

\*\*\*

Mesmo em face das inegáveis dificuldades que se mencionaram, a Sociedade deu prova da sua resiliência face a tais vicissitudes, evidenciando que, graças à trajetória de crescimento sustentável iniciada em 2015, 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.

Assinala-se que no final do primeiro trimestre de 2022, na assembleia geral anual de aprovação das contas de 2021, foi deliberada a seguinte aplicação dos cerca de **30,2 M€ em resultados líquidos obtidos:**

- (i) **incorporação de 23,6 M€ (78%) em resultados transitados;**
- (ii) **a distribuição de 5,1 M€ (17%) sob a forma de dividendo;**
- (iii) **a contabilização em Reserva Legal de 1,5 M€ ou 5%;**

deliberação em resultado da qual o capital próprio da Sociedade ultrapassou o respetivo capital social (850 M€) em cerca de 11%. 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 15,0 M€ para o Volume de Negócios (VN) que alcançou os 62,3 M€, um acréscimo de 8,7% face aos 57,3 M€

de 2021. Também a receita obtida em rendas e outros serviços (+0,4%) teve um contributo positivo para o VN, adicionado ao incremento de 2,5% no encaixe com compensações.

| Valores em €              |                      |                      |                      |                     |                      |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Volume de negócios        | 2022                 | 2021                 | 2020                 | Var 2022/2021       | Var 2021/2020        |
| 71 Vendas                 | 15 046 300,00        | 10 531 630,85        | -                    | 4 514 669,15        | 10 531 630,85        |
| 72 Prestações de Serviços | 35 197 955,80        | 35 044 795,37        | 34 679 408,74        | 153 160,43          | 365 386,63           |
| 78732 Compensações        | 12 029 598,41        | 11 737 466,26        | 11 756 691,04        | 292 132,15          | - 19 224,78          |
|                           | <b>62 273 854,21</b> | <b>57 313 892,48</b> | <b>46 436 099,78</b> | <b>4 959 961,73</b> | <b>10 877 792,70</b> |
|                           | <b>Var (%)</b>       |                      |                      | <b>8,7%</b>         | <b>23,4%</b>         |

O **Resultado Operacional de 57,0 M€** e o **Resultado antes de Impostos de 61,1 M€** registaram igualmente um significativo acréscimo face aos números alcançados no exercício anterior - 40,9 M€ e 45,8 M€ respetivamente (+39,3% e +33,6%) -, 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.

Para este incremento do desempenho face a 2021, contribuí decisivamente a venda realizada no período e o conseqüente contributo positivo da margem por elas libertada para o resultado. A margem de 3,9 M€ (ou 37,1%) em 2021 compara assim com uma margem de 6,1 M€ (ou 40,6%) no ano de 2022.

Adicionalmente, os 16,1 M€ em 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 rúbrica na variação homóloga do Resultado Operacional entre 2021 e 2022 é apresentado em seguida:

*Handwritten signature and initials:*  
 R. [Signature]  
 [Initials]

| <b>Demonstração de Resultados</b>            | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>Dif. Homóloga</b> |
|--|-------------|-------------|----------------------|
| Margem Bruta das Vendas                      | 6,1         | 3,9         | 2,2                  |
| Prestação de Serviços                        | 35,2        | 35,0        | 0,2                  |
| Fornecimentos e serviços externos            | -2,2        | -2,0        | -0,2                 |
| Gastos com pessoal                           | -0,9        | -0,8        | -0,1                 |
| Provisões                                    | -0,1        | -2,2        | 2,2                  |
| Imparidade de inventários (perdas/reversões) | 4,8         | 0,4         | 4,4                  |
| Imparidade (ativos financeiros))             | -0,1        | 0,0         | -0,1                 |
| Imparidade (dividas a receber)               | -3,4        | -6,0        | 2,6                  |
| Aumentos/reduções de justo valor             | 11,3        | 2,6         | 8,7                  |
| Outros rendimentos e Gastos                  | 6,3         | 10,1        | -3,8                 |
| Gastos / reversões de amortizações           | -0,0        | -0,1        | 0,0                  |
| <b>Resultado Operacional</b>                 | <b>57,0</b> | <b>40,9</b> | <b>16,1</b>          |

À semelhança do exercício de 2021, também em 2022 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 16,1 M€ (libertação / reversão de imparidades em Inventários de 4,8 M€ e um impacto positivo de 11,3 M€ no justo valor das propriedades de investimento) consequência da melhoria das condições do mercado imobiliário relativamente ao ano anterior.

O ano de 2022 pautou-se igualmente por nova e expressiva diminuição dos encargos associados ao serviço da dívida fruto da manutenção da taxa de juro (em 2,00% / TAN dos suprimentos e, uma vez mais, em resultado 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. Assim, o stock de dívida total (agora somente suprimentos) era de 10,9 M€ em finais de 2021, tendo o mesmo sido integralmente amortizado no final de 2022, por via da amortização integral, tal como previsto, desse montante de suprimentos.

No final de 2022, em resultado do deslizar no tempo de algumas operações destinadas ao incremento da área bruta locável de escritórios por adiamento das tomadas de decisão por parte dos respetivos interessados, a mencionada área bruta locável detida pela Sociedade era de 203.404 m<sup>2</sup>. Deste total, apenas se encontravam devolutos 4.245 m<sup>2</sup>, *i.e.* 2,1% do total, em boa parte aguardando operações de requalificação/ampliação ou respostas a propostas já efetuadas.

No domínio dos arrendamentos e das compensações/indemnizações por ocupação, o volume de faturação em 2022 teve um incremento de cerca de 1,1% (46,7 M€ em 2021 vs. 46,2 M€ em 2021), explicado integralmente pelo aumento da área arrendada.

No âmbito das já referidas novas políticas públicas de habitação, a afetação de três imóveis, dois dos quais com peso relevante na carteira da Sociedade - Antigo Hospital Miguel Bombarda e Quartel do Cabeço da Bola, ambos em Lisboa - ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) para destinação a programas de "renda acessível" e de um novo acervo de imóveis destinados à venda e/ou ao incremento da área bruta locável de serviços à Bolsa de Habitação criada pelo Decreto-lei n.º 82/2020, de 2 de outubro continuou a influenciar os resultados da Sociedade.

Como já anteriormente referido, foi possível, em 2022, e em articulação com a FUNDIESTAMO - Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, sociedade gestora do Fundo agora criado, concretizar a operação de alienação / subscrição em espécie do FNRE - Cabeço da Bola dentro dos prazos legais previstos, o que permitirá a essa entidade iniciar o projeto imobiliário aprovado para o imóvel.



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.

Também no que concerne à aquisição de imóveis, o segundo semestre de 2022 marca uma inversão, já a compasso com uma nova atitude da Sociedade quanto aos termos de colaboração com o Estado na concretização dos seus desígnios de governo. De facto, desde 2018 que a Estamo não adquiria qualquer ativo em mercado, tendo, em dezembro, sido consumadas duas operações, pelo valor global de 3,3 M€, assegurando necessidades inadiáveis do Ministério da Justiça, que de outra forma não seria possível garantir em tempo e devidas condições comerciais.

A intervenção da ESTAMO nestas duas aquisições efetuou-se já no espírito de colaboração e consultoria na área imobiliária com entidades públicas que se pretende venha a ser aprofundado no futuro, tendo-se aplicado no processo as melhores práticas de mercado, com evidentes ganhos de custo, eficácia e eficiência.

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 (com preponderância de escritórios), o qual representou 34,7 M€ de faturação em 2022, o que compara com os 34,5 M€ de 2021 (+0,6%). 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.

Está neste caso o imóvel do ex-Estabelecimento Prisional de Portimão, cuja empreitada, iniciada em setembro do ano transato, terminou em fevereiro de 2022, dando origem à nova Escola de Hotelaria e Turismo de Portimão, num bom exemplo do que pode e deve ser a atividade da Sociedade, em estreita parceria com outras entidades públicas, e do papel indutor de desenvolvimento que o património público tem crescentemente de assumir.

Quanto ao saldo líquido da Dívida de Clientes o mesmo registou, no encerramento do exercício, um valor de cerca de 80,3 M€, o qual traduz, relativamente ao final de 2021 (79,4 M€), um incremento de 0,8 M€ ou seja, +1,1%, um excelente resultado quando comparado com o crescimento de 39,3% de 2020 para 2021. Adicionalmente, e graças ao esforço permanente e considerável na recuperação de dívida ao longo do ano de 2022, a taxa média de recebimento nos primeiros 11 meses do ano foi de 43,7%, comparando com uma taxa média de 43,8% no período homólogo de 2021, o que mesmo assim correspondeu a aumento absoluto de cobrança de 0,2 M€.

A taxa média anual final de 2022 - 97,5% - foi fortemente influenciada pelo pagamento, em dezembro, da dívida em incumprimento por parte da DGTF, assim como de parte da dívida do Instituto de Gestão Financeira dos Equipamentos da Justiça (IGFEJ). De facto, ainda que a obrigação de pagamento vença mensalmente, tradicionalmente quer uma, quer a outra entidade, regularizam (parte) da sua dívida no último mês do ano. Desta feita, consequência de uma atitude exigente e insistente, mas também colaborativa, a DGTF efetuou um pagamento em 2022 (não

4  
2022  
2022



tinha efetuado nenhum pagamento em 2021) no montante global de 16,6 M€, com o qual liquidou integralmente, até final de outubro de 2022, o seu incumprimento (15,7 M€ em compensações e 0,9 M€ em juros de mora). Por outro lado, e no âmbito do mesmo esforço de recuperação de crédito, o IGFEJ liquidou 8,8 M€. Embora claramente acima dos 2,0 M€ pagos em 2021, fica ainda muito aquém do total acumulado de dívida, pelo que importará seguir esta mesma trajetória em exercícios seguintes.

Dada a preponderância destas duas entidades na conta de clientes, contribuindo em conjunto para 89% do crescimento do saldo da dívida verificado ao longo do ano de 2022, a taxa média de recebimentos de 2022 aumentou de 51% (em 2021) para os 97,5% referidos anteriormente.

Refira-se que a partir de setembro de 2021, e durante todo o ano de 2022 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. Este procedimento explica o incremento considerável, em 2022, do valor contabilizado em juros e rendimentos similares obtidos e em imparidades de clientes, quando comparado com anos anteriores a 2021.

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, em 2022, aconteceu relativamente a alguns clientes no valor global de 1 M€, valor esse com impacto direto na conta de exploração.

Embora em 2021 a taxa de recebimento tenha sido somente de 51% e tenha sido reembolsado o montante de suprimentos previsto (10,0 M€), foi gerado ainda assim um saldo de gerência de 3,2 M€, cuja utilização foi possível e assegurado, como nem de outro modo poderia ser, pela obtenção, em setembro de 2022, da *waiver* para utilização daquele saldo, o que, com o aumento da taxa de recebimento para 97,5% em 2022, **permitiu o integral cumprimento das obrigações assumidas pela Sociedade para 2022 - liquidação de 3,0 M€ de custos de estrutura, a amortização de suprimentos no valor de 10,9 M€, e ainda o pagamento de 18,0 M€ de obrigações fiscais em sede de IRC e outros impostos .**

Como referido, para além da **amortização integral do valor previsto em orçamento de 10,9 M€ de dívida de suprimentos**, procedeu-se ainda ao pagamento do serviço da dívida financeira gerado em 2022. **Semelhante amortização de passivos financeiros permitiu reduzir em 100% o saldo da dívida de suprimentos, o qual passou dos 10,9 M€ registados em dezembro de 2021 para o montante nulo que o encerramento de 2022 evidencia.**

Com o pagamento, durante 2022, dos 10,9 M€ de suprimentos acima referidos no final do ano, foram integralmente alcançados os objetivos definidos para o ano, o que permitirá, mau grado as dificuldades de contexto, manter a Sociedade no



caminho que estava traçado no âmbito do contrato de suprimentos celebrado com o acionista único.

Ainda que com o crescimento marginal do saldo da dívida de clientes, **as receitas provenientes dos demais segmentos de atividade, e especialmente os recebimentos extraordinários de clientes atrás referidos, permitiram não apenas o financiamento da atividade operacional e do investimento em imóveis, mesmo que mercê do contexto económico este último em valores inferiores aos que se haviam projetado, como ainda libertar a liquidez necessária à (i) mencionada amortização de 10,9 M€ da dívida de suprimentos e respetivo serviço, e ao (ii) pagamento de responsabilidades fiscais, fechando 2022 com um saldo de gerência da ordem dos 13,5 M€.**

Assim e em complemento do que atrás já se apontou, **o exercício de 2023 iniciar-se-á com uma dívida em suprimentos nula, i. e., 185,0 M€ abaixo da dívida registada a 1 de janeiro de 2018 e 59,9 M€ abaixo da dívida homóloga a 1 de janeiro de 2019.**

**Em paralelo com a redução substancial da dívida remunerada, também o serviço da dívida em juros que em 2018 havia atingido os 6,2 M€, reduziu-se, em 2019, para 2,4 M€, em 2020 para 1,2 M€, em 2021 para 0,7 M€ e 0,2 M€ em 2022, traduzindo uma variação em baixa na ordem dos 68,9% só de 2021 para 2022.**

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 2022, 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 16,1 M€, resultante de uma reversão de 4,8 M€ de imparidades nos imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e de uma valorização de 11,3 M€ nos imóveis classificados como propriedades de investimento. Estes valores comparam, igualmente em termos líquidos, com o impacto obtido por via do 0,4 M€ de reforço de imparidades em imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e os 2,6 M€ de redução de justo valor em propriedades de investimento que se haviam registado no transato exercício de 2021.

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 2022 teria sido na ordem dos 83,8 M€, o que confirma, não obstante os constrangimentos vários, o trabalho na valorização dos imóveis realizado pela Sociedade ao longo dos últimos anos.

É a conjugação dos diversos fatores que atrás se mencionaram que explica o acréscimo de 39,3% do resultado operacional no exercício findo.

Já a rubrica de Provisões registou um aumento residual de 0,07 M€ mercê exclusivamente da contabilização dos juros marginais (juros do ano de 2022) da contingência fiscal em sede de IMT, respeitante aos anos de 2015 e de 2016, registada em 2021 no valor de 2,2 M€ (incluindo este valor os juros até final de

4 grf  
FF

2021). 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.

Em paralelo, apesar da variação em baixa de 12% que já se havia verificado de 2018 para 2019, da variação negativa adicional de 15% de 2019 para 2020 e da variação negativa de 3,1% de 2020 para 2021, **não foi possível, uma vez mais, reduzir a rubrica de Fornecimento e Serviços Externos (FSE)**, tendo-se verificado um aumento na ordem dos 8,7% dado que a estrutura de custos de exploração da Sociedade já encontrava completamente enxuta em 2021, tendo o aumento ficado a dever-se **(i)** ao aumento dos encargos com trabalhos especializados (+23%) especialmente das despesas relativas ao projeto de regularização de imóveis do ESTADO, que explicam 90% do crescimento desta rúbrica. Este incremento era expetável dado que o projeto entrou numa fase de maior dinamismo, especialmente porque já não se colocam as restrições pandémicas, **(ii)** ao aumento dos custos com energia e fluidos que cresceram quase 50%, não devido ao aumento dos consumos mas somente dos preços, **(iii)** ao incremento do prémio do seguro Multiriscos (+8,7%), e **(iv)** ao aumento dos preços dos serviços de limpeza e das cotas de condomínios, estas últimas muito influenciadas pelo aumento dos preços dos consumíveis. Assim, e não obstante o aumento anual dos custos de terceiros, produto, essencialmente, de circunstâncias que a Sociedade não controla (inflação / aumento de preços) e do aumento da eficácia do projeto de regularização de imóveis do ESTADO, a Sociedade tornou a exibir o seu alinhamento com os objetivos de eficiência operacional e de racionalidade de custos com os quais se cometeu, desde logo perante o respetivo acionista último, o Estado.

A redução consistente de custos que se verificou desde 2017, mas especialmente no quadriénio 2018-2021, é produto da redução da carteira de imóveis em consequência das vendas, mas também é em boa medida resultado das novas consultas ao mercado para fornecimento de vários serviços, assim como de um apertado controlo de custos. Já as condições económicas que se fizeram sentir em 2022, especialmente a elevada taxa de inflação e as condições do mercado segurador não evitaram em 2022 um aumento dos custos de terceiros, inevitáveis neste contexto.

Note-se, como já referido, que o mencionado aumento de custos operacionais foi muito impactado pelos custos dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, os quais, desde 2019, contribuíram para um incremento global de custos de 0,5 M€ (0,029 M€ em 2019, 0,109 M€ em 2020, 0,116 M€ em 2021 e 0,246 M€ em 2022).

Note-se também, que o exercício de 2022 foi inexoravelmente marcado pelo aumento generalizado dos preços dos bens e serviços, especialmente dos custos da energia, que em alguns contratos atingiu mais de 200%, assim como dos custos de segurança e limpeza, custos estes indexados de uma forma direta ao aumento do salário mínimo nacional, facto que a não se verificar teria evidenciado um aumento de custos muito mais mitigado do que o que o ano de 2022 ainda assim revelou.

A estrutura da redução homóloga (2022/2021) de custos é a que em seguida se apresenta:

| FSE's                                    | dez/22                | dez/21                | Var (€)             | Var (%)     |
|--|-----------------------|-----------------------|---------------------|-------------|
|  | Montante              |                       |                     |             |
| 6221 Trabalhos Especializados            | 768 791,30 €          | 623 874,51 €          | 144 916,79 €        | 23,2%       |
| 6222 Publicidade                         | - €                   | - €                   | - €                 | n.d.        |
| 6223 Vigilância e Segurança              | 523 615,76 €          | 600 826,07 €          | - 77 210,31 €       | -12,9%      |
| 6224 Honorários                          | 39 778,20 €           | 39 630,60 €           | 147,60 €            | 0,4%        |
| 6225 Comissões                           | - €                   | - €                   | - €                 | n.d.        |
| 6226 Conservação e Reparação             | 93 112,85 €           | 150 388,54 €          | - 57 275,69 €       | -38,1%      |
| 623 Materiais                            | 11 555,71 €           | 3 551,15 €            | 8 004,56 €          | 225,4%      |
| 624 Energia e Flúidos                    | 324 573,78 €          | 217 499,51 €          | 107 074,27 €        | 49,2%       |
| 625 Deslocações Estadadas e Transportes  | 798,39 €              | 959,97 €              | - 161,58 €          | -16,8%      |
| 6261 Rendas e Alugueres                  | - €                   | 5 000,00 €            | - 5 000,00 €        | -100,0%     |
| 6262 Comunicação                         | 6 371,12 €            | 6 339,07 €            | 32,05 €             | 0,5%        |
| 6263 Seguros                             | 265 190,26 €          | 243 970,96 €          | 21 219,30 €         | 8,7%        |
| 6265 Contencioso e Notariado             | 4 039,08 €            | 634,37 €              | 3 404,71 €          | 536,7%      |
| 6266 Despesas de Representação           | 619,80 €              | 229,60 €              | 390,20 €            | 169,9%      |
| 6267 Limpeza , Higiene e Conforto        | 33 386,60 €           | 26 204,94 €           | 7 181,66 €          | 27,4%       |
| 6269 Outros Serviços (incl. Condomínios) | 140 671,76 €          | 115 830,52 €          | 24 841,24 €         | 21,4%       |
|  | <b>2 212 504,61 €</b> | <b>2 034 939,81 €</b> | <b>177 564,80 €</b> | <b>8,7%</b> |

| FSE's                                    | dez/22              | dez/21              | Var (€)             | Var (%)    |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|------------|
|  | Montante            |                     |                     |            |
| 62211 Estudos e Pareceres Jurídicos      | 5 836,35 €          | - €                 | 5 836,35 €          | n.d.       |
| 62212 Projetos e Serviços Informáticos   | 7 054,99 €          | 10 136,51 €         | - 3 081,52 €        | -30%       |
| 62213 Estudos e Projetos Arquitetura     | 8 942,10 €          | 18 994,28 €         | - 10 052,18 €       | -53%       |
| 62214 Estudos Organização Ec. Financeira | 162 625,22 €        | 169 340,89 €        | - 6 715,67 €        | -4%        |
| 62215 Qualidade e Seg. Trabalho          | - €                 | - €                 | - €                 | n.d.       |
| 62219 Outros Trabalhos Especializados    | 338 019,96 €        | 309 161,24 €        | 28 858,72 €         | 9%         |
| 622195 Projeto PIP                       | 246 312,68 €        | 116 241,59 €        | 130 071,09 €        | 112%       |
|  | <b>768 791,30 €</b> | <b>623 874,51 €</b> | <b>144 916,79 €</b> | <b>23%</b> |

Paralelamente, parte substancial 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 0,547 M€ (um aumento marginal de 0,049 M€, ou 9,8% face ao registado em 2021). Este aumento reflete o aumento de preços dos serviços prestados, especialmente segurança, energia e água e limpeza.

O ano de 2022 ficou marcado pela continuidade dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público. Assim, aos trabalhos iniciados em outubro de 2019 com um piloto de 135 imóveis selecionados pela DGTF, vieram juntar-se, em 2020, 2021 e 2022, também a pedido desta última, uns adicionais 222 imóveis, (91 em 2020, 31 em 2021 e 100 em 2022)

refletindo a rubrica de FSE's a maturação deste projeto. O impacto de cerca de 246 m€ desta atividade nos custos em 2022, explica 76% do aumento dos FSE's entre 2021 e 2022 o torna mais perceptível as razões do incremento desta classe de custos no exercício que aqui estamos a analisar. Os custos suportados desde o início do projeto, em 2019, podem ser encontrados no quadro abaixo:

| Prestadores | 2019        | 2020         | 2021         | 2022         | Total        |
|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Total       | 29 131,51 € | 109 273,43 € | 116 241,59 € | 246 312,68 € | 500 959,21 € |

No domínio dos Recursos Humanos, a Sociedade encerrou 2022 com apenas 10 colaboradores, isto é, mais um que no final de 2021. No segundo semestre do ano, e projetando os desafios que a curto prazo se colocarão à ESTAMO, a nova Administração decidiu iniciar o processo de capacitação dos seus recursos humanos, tendo procedido, após a devida aprovação do PAO revisto, ao recrutamento de dois novos colaboradores em regime ACIP, um para a apoio técnico e assessoria do Conselho de Administração e outro para a área técnica da Sociedade. Também na segunda metade do ano, e por comum acordo, registou-se a saída de uma colaboradora que se encontrava de baixa prolongada, colocando o número de colaboradores em 10 no final do ano.

Estima-se, e está já plasmado no PAO 2023, já aprovado, que o processo de capacitação humana da Sociedade se prolongue por 2023, sendo que à data da elaboração deste documento já foram recrutados 3 novos colaboradores, com especial enfoque nas valências técnicas (arquitetura e engenharia). Todos estes novos colaboradores encontravam-se já a exercer funções no perímetro do ESTADO, não configurando um aumento do emprego público. Em consequência das seguintes razões: **(i)** recrutamento dos dois novos colaboradores atrás referidos; **(ii)** montantes legais (valores devidos de férias e Sub. Férias e natal)

7  
gestão  
ffk

pagos aos Administradores cessantes em julho de 2022 e **(iii)** da indemnização paga pela cessão por mútuo acordo do contrato de trabalho de um colaborador em outubro, a rúbrica de Gastos com o Pessoal aumentou na comparação com 2021 em cerca de 8,5%, 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/22              | dez/21              |                    |                |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|----------------|
| <b>Gastos com o Pessoal</b>         | <b>Montante</b>     |                     | <b>Var (€)</b>     | <b>Var (%)</b> |
| 631 Remunerações dos Órgãos Sociais | 251 486,68 €        | 298 304,34 €        | - 46 817,66 €      | -16%           |
| 632 Remunerações do Pessoal         | 417 685,69 €        | 362 982,01 €        | 54 703,68 €        | 15%            |
| 634 Indemnizações                   | 54 561,96 €         | - €                 | 54 561,96 €        | n.d.           |
| 635 Encargos sobre Remunerações     | 156 841,48 €        | 148 639,19 €        | 8 202,29 €         | 6%             |
| 636 Seguro de Acidentes de Trabalho | 2 671,08 €          | 2 876,20 €          | - 205,12 €         | -7%            |
| 63893 Seguro de Saúde               | 19 530,14 €         | 18 229,19 €         | 1 300,95 €         | 7%             |
| 63894 Formação                      | - €                 | 1 224,55 €          | - 1 224,55 €       | -100%          |
| 63895 Medicina no Trabalho          | 591,00 €            | 630,00 €            | - 39,00 €          | -6%            |
| 63896 Seguro de Vida                | 429,48 €            | 370,48 €            | 59,00 €            | 16%            |
| 63899 Outros Diversos               | - €                 | 12,00 €             | - 12,00 €          | -100%          |
|                                     | <b>903 797,51 €</b> | <b>833 267,96 €</b> | <b>70 529,55 €</b> | <b>8,5%</b>    |

Da análise à conta "Outros Rendimentos", na qual se contabilizam as compensações e indemnizações, identifica-se um acréscimo de 1,8% em termos homólogos, incremento quase integralmente explicado pela atualização das compensações pelo IPC 2021, parcialmente anulado pelas "Correções de Anos Anteriores", como se observa no quadro abaixo:

|   | dez/22                 | dez/21                 |                     |                |
|---|------------------------|------------------------|---------------------|----------------|
| <b>Outros Rendimentos</b>               | <b>Montante</b>        |                        | <b>Var (€)</b>      | <b>Var (%)</b> |
| 7841 Compensações de Sinistros          | - €                    | 1 514,76 €             | - 1 514,76 €        | -100,0%        |
| 7871 Alienações Ativos Tangíveis        | 1 162,78 €             | - €                    | 1 162,78 €          | n.d.           |
| 7873 Compensações                       | 12 029 598,41 €        | 11 737 466,26 €        | 292 132,15 €        | 2,5%           |
| 7879 Outros Rendimentos - Juros de Mora | - €                    | 1 770,82 €             | - 1 770,82 €        | -100,0%        |
| 7881 Correções Anos Anteriores          | 142 671,33 €           | 227 188,32 €           | - 84 516,99 €       | -37,2%         |
| 7882 Correção Estimativa de Impostos    | - €                    | - €                    | - €                 | n.d.           |
| 7885 Restituição de Impostos            | - €                    | - €                    | - €                 | n.d.           |
| 7886 Ganhos com Rescisão de Contratos   | - €                    | - €                    | - €                 | n.d.           |
| 7889 Outros                             | 8 019,43 €             | 3 302,85 €             | 4 716,58 €          | 142,8%         |
|   | <b>12 181 451,95 €</b> | <b>11 971 243,01 €</b> | <b>210 208,94 €</b> | <b>1,8%</b>    |

O valor das "Correções de Anos Anteriores" foi, em 2021, relativamente marginal (0,142 M€) e influenciado por fatores não recorrentes nos quais pontificaram como

principais : **(i)** valor referente à reversão, em 2021, da especialização do IMI; **(ii)** montantes relativos a consumos faturados em 2021 mas referentes a anos anteriores e **(iii)** IVA deduzido na faturação de fornecedores.

Relativamente aos “Outros Custos”, os mesmo incrementaram em 222,0% de 2021 para 2022, aumento cujos fundamentos igualmente se explicitam em seguida:

| Outros Custos                                | dez/22                | dez/21                | Var (€)               | Var (%)       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
|  | Montante              |                       |                       |               |
| 6811 Impostos Diretos + Taxas (Inc. IMI)     | 519 495,26 €          | 613 989,16 €          | - 94 493,90 €         | -15%          |
| 6812 Impostos Indiretos                      | 3 159,93 €            | 5 354,22 €            | - 2 194,29 €          | -41%          |
| 6813 Taxas                                   | 2 747,40 €            | 6 344,00 €            | - 3 596,60 €          | -57%          |
| 6881 Correções Anos Anteriores               | 361 652,93 €          | 894 540,10 €          | - 532 887,17 €        | -60%          |
| 6885 Insuficiência Estimativa de Impostos    | 464,65 €              | 3 156,67 €            | - 2 692,02 €          | -85%          |
| 6871 Alienações Investimentos Não Financeir  | - €                   | - €                   | - €                   | n.d.          |
| 6888 Insuf. Estimativas p/ férias e encargos | - €                   | - €                   | - €                   | n.d.          |
| 6889 Outros                                  | 4 983 050,74 €        | 3 027,00 €            | 4 980 023,74 €        | 164520%       |
| 68891 Juros Sage secur                       | - €                   | 296 577,53 €          | - 296 577,53 €        | -100%         |
|  | <b>5 870 570,91 €</b> | <b>1 822 988,68 €</b> | <b>4 047 582,23 €</b> | <b>222,0%</b> |

Todas as rúbricas, exceto a de Outros, sofreram reduções significativas de 2021 para 2022, especialmente. **(i)** os Impostos Diretos reduziram-se 0,094 M€ por via essencialmente da diminuição do pagamento de IMI pois foram concedidas em 2022 um conjunto adicional de isenções de IMI em imóveis arrendados a entidades públicas que, tendo sido solicitadas em anos anteriores apenas produziram efeitos no exercício transato; **(ii)** os Impostos Indiretos e as Taxas também se reduziram cerca de 0,05 M€; **(iii)** por via da amortização total da dívida da SAGESECUR no final de 2021, verificou-se também uma redução de 0,296 M€ em juros e **(iv)** as “Correções de Anos Anteriores” reduziram-se 0,532 M€, sendo que as de 2022 dizem respeito a saldos ainda do tempo fusão entre a ESTAMO e a LOCACEST, que tendo mais de 15 anos e uma probabilidade de recebimento muito baixa foram anulados.

O montante de 4,9 M€ registado na rubrica “Outros Custos” é exclusivamente explicado pela renegociação das condições da dívida de 16 M€ da Câmara





Municipal de Santarém, proveniente das alienações, em 2010, dos imóveis da Escola Prática de Cavalaria e Convento de São Francisco, concretizadas com pagamento diferido.

Mais de vinte anos passados de imóveis alienados e, ou, comprometidos, sem que o respetivo preço fosse pago e, ou, os contratos definitivos outorgados, foi possível chegar a acordo com a Câmara Municipal de Santarém, que veio a ser celebrado em dezembro de 2022. Daqui resultou o pagamento pela autarquia de € 16M€, preço devido pela aquisição do imóvel da antiga Escola Prática de Cavalaria, bem como a revogação de três contratos promessa sobre outros imóveis da ESTAMO e a sua consequente "libertação". Faz-se notar que, à luz da melhor solução para o interesse público, foi possível reavaliar e renunciar pela Sociedade a juros calculados no valor de 4,9M€, dos quais 1,3 M€ estavam já imparizados desde 2021, pelo que o impacto nos resultados da sociedade, em 2022, traduz apenas a diferença, isto é 3,6 M€.

Estimado que foi o IRC e a derrama do período ( $\approx 14,6$  M€), o resultado líquido antes de impostos diferidos, atinge os 46,6 M€, um aumento na ordem dos +51,6% face aos 30,7 M€ alcançados em 2021.

Em virtude da variação negativa ocorrida nos Ativos por Impostos Diferidos, no montante de 2,4 M€, o resultado líquido do período cifra-se em 44,2 M€ positivos, o qual, quando comparado com os 30,2 M€ registados em 2021, representa um incremento na ordem dos +46,3%.

\*\*\*

O desempenho da Sociedade em 2022, excedeu largamente o cumprimento dos objetivos definidos aquando da elaboração da última alteração do Orçamento para

o ano transato, ao que não será estranha a inversão de estratégia seguida pela nova administração a partir do início do segundo semestre.

O resultado depois do imposto corrente (do ano) e diferido sobre o rendimento do período, cifrou-se em 44,2 M€, uma diferença positiva de +30,0% - cerca de 10,2 M€ - face às projeções orçamentais revistas (34,0 M€).

Esta diferença positiva resultou em boa medida do efeito conjugado **(i)** dos já referidos impactos positivos (+16,1 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 negativo da anulação dos juros relativos à alienação dos imóveis da Câmara Municipal de Santarém, tal como atrás referido, no valor de 4,9 M€ e, finalmente, **(iii)** pelo facto da taxa efetiva de IRC para 2022 ter sido inferior à orçamentada em 2%, o que implica um impacto global positivo de 1,4 M€ comparativamente ao orçamentado.

Adicionalmente, ainda positivamente e adicionando-se ao efeito dos impactos acima referidos, a redução de 4,0 M€ em FSE's face ao valor das projeções, redução que se fica a dever ao facto de um ano mais, os trabalhos relativos ao recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público não terem escalado para a dimensão de 4 dígitos que se antecipava, consumindo apenas residualmente o montante orçamental que lhes estava consignado (4,0 M€).

Semelhante fato teve, também uma vez mais, repercussões do lado da receita, porquanto aos 4 M€ orçamentados de custos corresponderiam a proveitos por parte da Sociedade de 4,16 M€ (custos mais fee de gestão). Ora, a diminuta execução da despesa neste segmento conduziu a uma receita nula, sendo que até

à data a Sociedade tão pouco foi ainda ressarcida pela DGTF dos encargos havidos neste segmento, o que importará assegurar no curto prazo.

## **2. Enquadramento Macro**

### **2.1. Situação económica**

Embora o ano de 2022 se tenha iniciado ainda sob a influência do otimismo pós pandémico, sofreu uma inflexão brutal e inesperada com o eclodir da evasão da Rússia à Ucrânia em fevereiro, o que motivou duas grandes consequências quase imediatas: (i) uma grave crise energética com forte incidência na Europa, muito dependente do petróleo e gás russos e (ii) o incrementar exponencial das já latentes pressões inflacionistas, que motivaram a alteração das políticas monetárias dos principais bancos centrais, nomeadamente do BCE, que embora tarde, iniciou um aumento sustentado das taxas de juro de curto prazo que ainda não acabou (março 2023).

Como era expectável, dado que o crescimento do PIB em 2022 tem como base o ano de 2021, ano ainda fortemente influenciado pela pandemia, o crescimento do produto no ano passado foi de 6,7%, o valor mais elevado desde há 35 anos. Este forte crescimento do PIB teve como consequência um aumento da população empregada e a consequente redução da taxa de desemprego que se fixou, no final de 2022 nos 6,0%, valor que compara com os 6,6% de 2021. Não é expectável que a taxa de desemprego em 2023 se mantenha tão baixa, algo que já é visível no primeiro trimestre do ano, dado que a taxa de desemprego em janeiro (último mês publicado à data) é já de 7,1%.

Em 2022 o crescimento do IPC (taxa de inflação média anual) foi de 7,8% (9,8% medida com o IPC homólogo), o que compara com os 8,4% da Zona Euro (9,2% medida com o IPC homólogo), valores que motivaram a alteração drástica da política monetária dos bancos centrais, sendo que o Banco Central Europeu (BCE) demorou a reagir e iniciou o movimento de subida mais tarde que os homólogos do Federal Reserve (FED) e Banco de Inglaterra, o que tem implicado uma aceleração dos movimentos de forma a compensar a hesitação inicial.

Não é ainda claro qual poderá ser a amplitude total do aumento das taxas de juros, sendo, no entanto, já totalmente certo que a taxa de referência chegará aos 4% até meados de 2023. Se a taxa de inflação na zona euro não der até meados de 2023 sinais de abrandamento relevante, é muito provável que o BCE continue o movimento de subida. Assim, é muito provável que se verifique uma redução da taxa de inflação em Portugal para valores entre os 5,5% e os 6%, algo que é estimado pelas principais instituições (Banco de Portugal, Governo e Comissão Europeia).

A evidência de que os mercados financeiros estão a levar muito a sério o ressurgimento da inflação e a considerá-lo como uma tendência duradoura e não conjuntural, é a subida generalizada das *yields* de longo prazo da dívida pública, o que provoca elevada pressão sobre o Orçamento português através do custo da dívida.

Embora o rácio da dívida pública sobre o Produto tenha no final de 2022 caído para 114,7%, uma redução anual assinalável de 10,9%, Portugal continuada a ser dos países europeus mais expostos aos custos da dívida dado o ainda elevado peso do respetivo stock de dívida por comparação com o seu Produto Interno Bruto. Não

7 2024/2025  
ff

obstante, as agências de rating continuam confiantes com a política de contenção orçamental, como se nota pelo facto de três das quatro principais agências de rating terem durante 2022 melhorado a avaliação da República Portuguesa, como se observa pelo quadro abaixo.

| <b>Agência</b> | <b>Rating</b> | <b>Outlook</b> | <b>Data</b> |
|----------------|---------------|----------------|-------------|
| DBRS           | A (low)       | stable         | Ago 15 2022 |
| Moody's        | Baa2          | stable         | Set 17 2021 |
| S&P            | BBB+          | stable         | Set 09 2022 |
| Fitch          | BBB+          | stable         | Out 28 2022 |

O ano de 2023 ficará economicamente marcado pelas consequências dos seguintes efeitos, ainda impossíveis de contabilizar:

- A resiliência e a capacidade de suportar a brutal subida das taxas de juro de curto prazo por parte das famílias e empresas portuguesas sem que isso implique uma demasiado violenta contração do consumo interno e do investimento privado, que desemboque numa recessão;
- Qual a capacidade de execução do PRR durante 2023~~2~~, isto é, que montante de financiamento PRR seja injetado na economia real;

Muito dependerá da capacidade de reação da economia portuguesa ao aumento das taxas de juro. Se, por um lado, permite ao setor bancário melhorar a sua conta de exploração e, conseqüentemente, a sua solvabilidade e necessidades de capital, por outro, criará renovada e pressão numa economia bastante alavancada, nos

orçamentos familiares e das empresas, aumentando o potencial de incumprimento no médio prazo.

Incontornável também em 2022 e que continuará a ser fundamental para Portugal em 2023 e anos subsequentes, agora já com efeitos práticos da sua implementação, o PRR - Plano de Recuperação e Resiliência, que prevê a afetação a Portugal de um montante global de 16,6 mil milhões de euros (14 mil milhões a fundo perdido e o restante sob a forma de empréstimos da União Europeia (UE), aprovado em agosto de 2021. Este valor acresce aos diferentes programas europeus de coesão - e outros - dos quais Portugal tem vindo, e continuará, a beneficiar.

Por tudo o que atrás se disse o ano de 2023 deverá ser encarado com otimismo mobilizador e com prudência. A economia portuguesa continua imersa num contexto tendencialmente adverso, com pressões inflacionistas elevadas, riscos geopolíticos elevados e elevadas taxas de juro, tudo fatores que limitam o seu potencial de crescimento. Tendo a economia portuguesa como motor principal o consumo interno, a resiliência do mercado de trabalho nos próximos meses será fundamental para definir o crescimento do PIB português este ano.

## **2.2. Mercado Imobiliário**

O ano de 2022 foi surpreendentemente positivo para o mercado imobiliário, especialmente tendo em conta os acontecimentos que deram origem a uma guerra no coração da Europa e as consequências da mesma, especialmente o efeito sobre a estabilidade dos preços.

As profundas alterações macroeconómicas e geopolíticas não travaram o mercado imobiliário português, que deverá terminar o ano de 2022 com mais de 34.000 M€

## ESTAMO

transacionados, (habitacionais e comerciais) de acordo com a consultora JLL, o que representa um crescimento de 14% relativamente ao período homólogo de 2021.

O segmento imobiliário comercial em Portugal verificou em 2022 um valor global de três mil milhões de euros em investimento, o que traduziu numa subida de 39% face ao observado em 2021, com o segmento da hotelaria a representar 30% deste total, o de escritórios 27%, o industrial 21% e o retalho 9%. Trata-se de um excelente resultado, muito alavancado no capital estrangeiro, que representou 76% do total investido, percentagem que não inclui os investimentos conjuntos entre capital nacional e estrangeiro.

O Mundo sofreu em 2022 um violento choque, quando se preparava para sair da crise pandémica e retomar o caminho do crescimento económico. O início da guerra em fevereiro de 2022 e os fortes choques que esse trágico acontecimento provocou na estabilidade dos preços dos bens e serviços a nível global, trouxeram fortes nuvens negras para o crescimento económico mundial, mas especialmente europeu, com o advento a escalada das taxas de juro iniciada pelos bancos centrais para combater a inflação.

A inflação, que já se encontrava com fortes pressões de subida antes do conflito começou a escalar na Europa e no mundo para valores máximos dos últimos anos, estimulando a subida de juros pelos bancos centrais, o aumento dos custos da construção, bem como a evolução ascendente dos preços das casas. Em resultado, as casas para comprar em Portugal ficaram 6,4% mais caras em 2022, segundo o índice do Idealista. E as habitações estão, também, 30% mais caras do que antes da pandemia. Mas há quem antecipe que, dado o contexto

económico atual, haverá uma correção dos preços das habitações em 2023, algo que já se vê em várias economias mundiais.

Todo o universo do mercado residencial está, hoje consideravelmente inflacionado. Mesmo depois do choque da pandemia da Covid-19, a compra de casas continuou a seguir a bom ritmo em Portugal, dando gás à evolução dos preços das casas que já está em sentido ascendente desde o final de 2013. Após vários meses marcados pela alta inflação, pela subida das taxas de juro e pelo aumento dos custos da construção, as casas para comprar continuaram a ficar mais caras ao longo de 2022.

O aumento continuado e sem fim à vista das taxas de juro de curto prazo (a Euribor12 meses está já a atingir os 4% e poderá continuar a subir) coloca uma forte pressão sobre os balanços dos bancos, através do aumento da imparidade de crédito no crédito à habitação, mas por outro lado as instituições financeiras têm beneficiado do aumento considerável da margem financeira, o que produz uma melhoria dos resultados no curto prazo, mas não necessariamente a médio e longo prazo. Do lado da procura de crédito, o aumento das taxas de juro reduz substancialmente o número de novos candidatos à compra alavancada de imóveis habitacionais, o que poderá provocar já em 2023 um efeito perverso nos preços da habitação.

As principais tendências no mercado imobiliário em 2022 e que muito previsivelmente se manterão no futuro próximo, podem ser resumidas da seguinte forma:

1. Aumento dos custos de construção de habitação nova (11,5% em 2022) por via (i) da variação dos preços dos materiais de construção (aumento de

15,3% em 2022) e (ii) da variação do custo da mão de obra (6,1% em 2022); resultante da escassez de mão de obra. Note-se que os incrementos de custos atrás referidos acontecem depois de já em 2021 se ter verificado um aumento de custos de construção em termos homólogos de 5,7%, aumento de 8% dos materiais de construção e 5,1% dos custos de mão de obras. Este padrão de crescimento de custos pode ser extrapolado para os restantes segmentos, nomeadamente o segmento comercial;

2. Alterações impostas pelo Banco de Portugal (BdP) nos prazos máximos e taxas de esforço dos créditos à habitação introduzindo, novas regras nas percentagens de financiamento face ao valor do imóvel ("LTV"), bem como limites à taxa de esforço de cada família. Já no corrente ano o BdP procedeu à alteração dos prazos máximos vs. idade dos mutuários; sendo em 2020 a maturidade média dos créditos à habitação em Portugal de 33,2 anos, esta nova restrição poderá constituir uma alteração material nas condições de acesso ao crédito por parte das famílias a adicionar ao aumento das taxas de juro;
3. Embora grande parte do movimento de subida de taxas de juro já se tenha verificado durante 2022 e nos primeiros meses de 2023, é cada vez menos provável que se verifique no curto prazo (durante o ano de 2023 ou inícios de 2024) uma inversão da tendência de manutenção de taxas de juro elevadas, pelo que é muito possível que se entre num "planalto" no que diz respeito às taxas de juro de curto prazo, isto é, a manutenção, durante algum tempo, de um nível de taxas de juro acima dos 2%. Este facto, como já referido poderá limitar a procura, especialmente por habitação, arrefecendo desta forma os preços no próximo ano;

4. Embora durante 2022 se tenha verificado um aumento no nº de novos imóveis de habitação licenciados em 5% relativamente ao período homólogo (dados fornecidos pela AICCOPN), as licenças para as obras de construção nova ou reabilitação recuou 0,7%, o que demonstra que muito dificilmente, sem medidas adicionais de incentivo à construção, nos próximos anos iremos recuperar a oferta de imóveis novos, especialmente em Lisboa e Porto, fator fundamental para permitir um ajuste de preços que ajude a moderar pelo lado da oferta a escalada de preços dos últimos anos nos imóveis residenciais.

### **Escritórios**

O mercado de escritórios demonstrou pujança e resiliência no ano de 2022 e recuperou integralmente dos efeitos da pandemia, com o regresso em força das empresas aos espaços físicos de trabalho, embora em moldes diferentes da realidade pré-pandemia.

Algumas das tendências que a pandemia potenciou e que vieram para ficar neste segmento são:

- A consolidação do trabalho híbrido, o que reduz a necessidade de espaço centralizado e poderá potenciar a criação de vários espaços alternativos consoante a localização dos colaboradores;
- Alteração do ambiente de trabalho, que tenderá a ser mais humanizado

No segmento de escritórios, que corresponde à quase integralidade da carteira de imóveis arrendados da ESTAMO (75% dos quais em Lisboa) e no acumulado de janeiro a dezembro de 2022 foram ocupados 272.000 m<sup>2</sup> de escritórios em Lisboa.



Trata-se de uma atividade recorde e que supera em 68% os 161.000 m<sup>2</sup> tomados no mesmo período do ano passado na capital, tendo sido realizados cerca de 200 negócios (crescimento de 46% relativamente ao período homólogo) com uma área média de 1.360 m<sup>2</sup>, sendo que 54 negócios tiveram uma área superior a 1.000 m<sup>2</sup>. Relativamente às zonas mais requisitadas em Lisboa, tivemos em 2022 o Parque das Nações com 27% do total e com 20% novas zonas de escritórios fora do eixo do corredor ocidental, Baixa e Parque das Nações).

Já no que diz respeito ao Porto o crescimento foi muito mais modesto, tendo havido um incremento da área ocupada em 4% (57.000 m<sup>2</sup> para 58.800 m<sup>2</sup>), tendo sido concretizados 77 negócios (17 dos quais com mais de 1.000 m<sup>2</sup>) com uma área média 760 m<sup>2</sup>. As zonas mais requisitadas foram a Baixa do Porto e Matosinhos com 31% e 34% da área negociada respetivamente.

### **Industrial e Logística**

Portugal continua a ser um dos países europeus mais atrativos para investimento em Indústria e Logística, especialmente pelo facto de se ter verificado uma explosão do comércio eletrónico a nível global, o que implica que as empresas têm de apostar em plataformas de produção e de distribuição em consonância com essa nova realidade, na qual a oferta se tem de adaptar à realidade geográfica da procura. Outra realidade que ajudou a manter a atratividade deste segmento foi a necessidade de as empresas aumentarem os seus stocks de forma a poderem cumprir o normal funcionamento da sua cadeia de distribuição.

A procura de espaço logístico permaneceu robusta e a superar a oferta durante todo o ano de 2022. Algumas empresas anunciaram planos de expansão, tais como

(i) a Leroy Merlin que terá a maior plataforma logística portuguesa com 105.500 m<sup>2</sup>;  
(ii) vários grupos como o grupo Skila ou a Brookfield anunciaram planos de investimento neste segmento e (iii) há vários investidores institucionais estrangeiros a analisar investimentos em Portugal, tais como a Balckstone ou o grupo alemão Aquila Capital, por exemplo.

### **Residências de Estudantes**

A ESTAMO apresentou e viu serem aprovadas durante 2022 três candidaturas a financiamento PRR - Alojamento de Estudantes, participando desta forma com os seus imóveis no esforço público de aumento da oferta deste segmento de mercado.

Os dados mais recentes do Observatório do Alojamento Estudantil, que é publicado pela Direcção-Geral do Ensino Superior (DGES), não trazem boas notícias para os alunos do ensino superior, recomendando forte aposta na construção de alojamento estudantil, também pelos entes públicos: os quartos para arrendar em Portugal são cada vez menos e estão mais caros. A oferta privada de alojamento para estudantes passou de 9.884 quartos em setembro de 2021 para apenas 1.973 unidades disponíveis em setembro de 2022, o que representa uma queda na oferta na ordem dos 80%. Também o preço médio dos quartos para arrendar em Portugal subiu 10% entre estes dois momentos, fixando-se em 294 euros em setembro deste ano.

As residências de estudantes continuam assim a ser uma oportunidade de investimento em Portugal, destacando-se, para além do financiamento público do Plano Nacional de Alojamento Estudantil (PNAES), para o qual já foram destinados



375 milhões de euros do PRR, um conjunto de investimentos privados, nos quais releva investimento do Abu Dhabi e dos EUA.

### **Residencial**

O mercado residencial atingiu um record em 2022, tendo-se transacionado mais de 168.000 imóveis, por um valor aproximado de 31.000 M€, ou seja, mais 10% do que no ano anterior.

Para 2023, prevê-se um arrefecimento no aumento de transações e uma estabilização de preços, que nalguns casos poderão desembocar numa descida, suportado nos seguintes factos:

- Dificuldade no acesso ao crédito por via do aumento das taxas de juro de curto prazo para um conjunto de famílias que passarão a não conseguir suportar as prestações considerando a sua taxa de esforço;
- Eventual aumento do nível de incumprimento no crédito habitação, o que poderá motivar que algumas habitações cheguem ao mercado por essa via;
- O fim já anunciado dos Vistos Gold suportados no imobiliário poderá provocar uma pressão de preços no sentido descendente, embora muito localizada.

Como fator de sustentação dos preços da habitação temos a subsistência de uma forte discrepância entre a oferta e a procura, com uma enorme procura ainda por satisfazer (a promoção não atingiu ainda os níveis que permitam satisfazer a procura em excesso);

Como constante no pacote sobre a habitação anunciado já em 2023, espera-se um aumento do parque habitacional público, tanto por via da aquisição de imóveis que

estão atualmente no mercado, tanto por Câmaras Municipais como pelo Estado Central, como por via de nova construção promovida por entidades públicas.

Porque ainda não reguladas e totalmente explicitadas, não é possível estimar ainda todos os impactos no mercado imobiliário residencial das medidas constantes do pacote de Mais Habitação apresentado já no início de 2023.

### **Turismo**

Como seria de esperar e após o fim de dois anos de pandemia (2020 e 2021) com a abertura de fronteiras e das limitações de deslocação, o segmento mais ativo foi o do Turismo, tendo em Portugal sido inauguradas 44 novas unidades, com cerca de 2.600 quartos, perto de metade dos quais com classificação 4 estrelas, encontrando-se em fase de projeto e/ou construção cerca de 115 novos projetos hoteleiros que totalizam 9.900 quartos, com abertura prevista para os próximos três anos.

De qualquer forma o setor turístico ainda não recuperou totalmente do impacto da pandemia. No ano de 2022 e em comparação com 2019 o número de hóspedes foi inferior em 2,3% e o número de dormidas foi inferior em 0,9%. Não obstante estes factos, os proveitos totais do alojamento turístico cresceram 115% face a 2021, o que parcialmente poderá ser explicado pelo efeito inflação, mas que fornece boas perspetivas para o ano de 2023. As perspetivas neste segmento de negócio são muito positivas para o ano de 2023.

### 2.3. Ativo Líquido

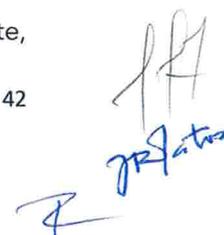
Em 2022, o Ativo Líquido da Sociedade aumentou em 32,4 M€ (+3,3%) tendo encerrado o ano em 1.006,3 M€. Este incremento do valor do Ativo Líquido fica a dever-se, sobretudo às seguintes razões:

- (i) ao aumento em 0,8 M€ da conta de clientes;
- (ii) ao incremento em 11,2 M€ do (justo) valor das Propriedades de Investimento por via das reavaliações efetuadas para encerramento do exercício;
- (iii) ao aumento da liquidez em 9,8 M€ mesmo considerando **o pagamento em 2022, de 17,3 M€ de IRC e 10,9 M de dívida remunerada;**

(iv) Incremento da rubrica de Investimentos Financeiros / Participações no valor de 15,0 M€ por via da subscrição em espécie do Fundo de Investimento Imobiliário FNARE - Cabeço da Bola por contrapartida da redução da rubrica de Inventários, no valor de 8,9 M€, que mesmo assim manteve o valor global de 2021, dado que se verificou (i) uma libertação de imparidades (4,8 M€), (ii) a aquisição de dois novos imóveis. (3,3 M€) e a capitalização de obras e empreitadas no valor dos imóveis.

O reiterado incumprimento por parte algumas entidades arrendatárias / ocupantes dos imóveis da ESTAMO, continuou a onerar a performance financeira da Sociedade em 2022, dando origem a que o cumprimento das respetivas obrigações, designadamente as referidas em (iii) *supra*, só fosse possível graças à obtenção da *waiver* relativa à utilização do saldo de gerência.

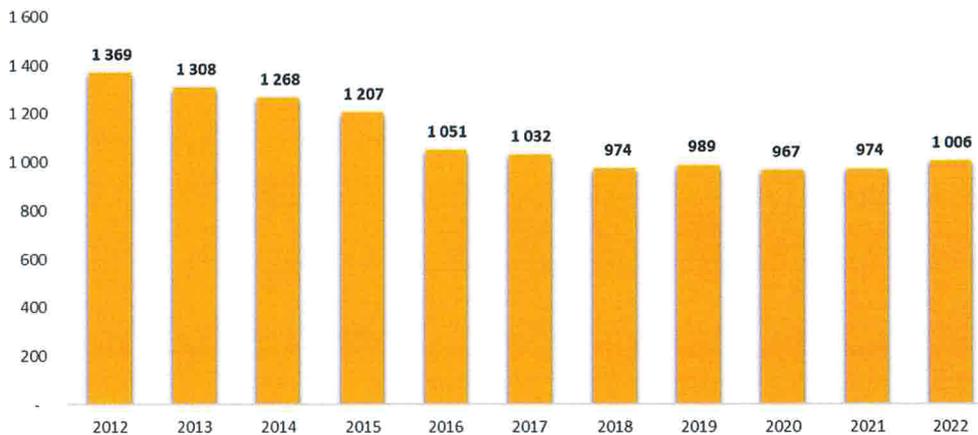
O nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo de 2022, no valor de 1,70 M€ (*versus* uma faturação de rendas e compensações de 3,88 M€), traduzir-se-ia num incremento de 26,2 M€ no saldo da conta de clientes e, implicitamente,



numa taxa de recebimento mensal média de apenas 43,7% (43,8% em 2021). No entanto, mercê dos procedimentos internos implementados e dos esforços continuados junto dos principais devedores, foi possível à Sociedade, não apenas e como exposto manter a taxa de recebimento mensal média, como recuperar parte do montante em incumprimento de dois dos seus principais devedores (relativamente à DGTf recuperou-se 16,6 M€ e no caso do IGFEJ 8,8 M€). Ainda assim, e apesar de todo o trabalho e esforço realizados a conta de clientes apresentou um aumento marginal de 0,8 M€ face ao valor de dezembro de 2021, refletindo uma taxa de recebimentos de 97,5% (51% em 2021).

Apesar do ónus que o incumprimento reiterado representa, a Sociedade conseguiu, ainda assim, incrementar a sua **autonomia financeira dos 96,8% de 2021 para os 97,6% da conclusão do exercício de 2022**, importando continuar e consolidar esta trajetória.

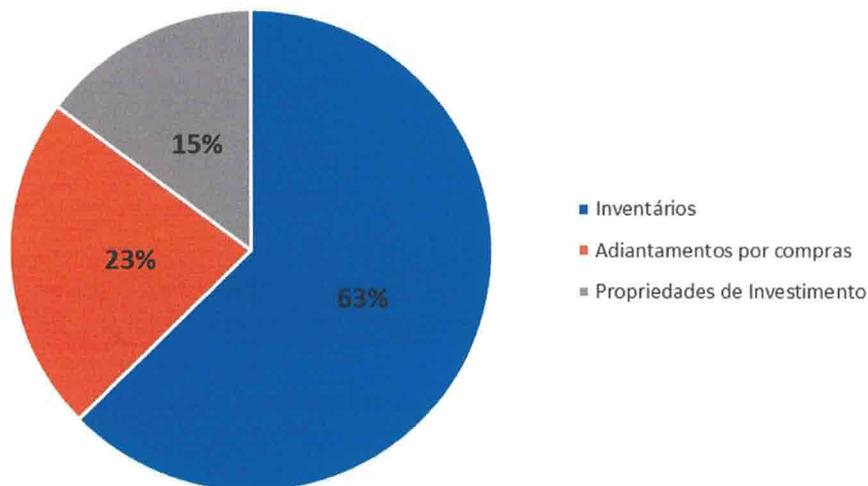
O gráfico seguinte evidencia a evolução do ativo ao longo dos últimos 11 exercícios, permitindo perceber o enfoque dado à venda de ativos não estratégicos como meio de reduzir a dívida durante o período, tendo o valor estabilizado nos últimos quatro anos, pois o valor das vendas de imóveis efetuadas tem sido compensado pela variação de valor dos ativos que compõem a carteira.



**Gráfico 1 - Evolução do Ativo (Milhões de Euros)**

O valor contabilístico da carteira de imóveis da Sociedade representava, no final de 2022, cerca de 863,0 M€, valor superior em cerca de 1,30%, ou 11,4 M€ ao registado no ano anterior (851,6 M€). Conclui-se, assim, que o efeito da redução da carteira de imóveis por via da venda em 2022 (com contrapartida em Participações Financeiras, como atrás referido) do imóvel denominado de Cabeço da Bola, com um valor de Balanço de 8,9 M€, foi mais do que compensada pela libertação da imparidade em Inventários e do impacto positivo no justo valor das Propriedades de Investimento após a dedução do impacto da capitalização do investimento em imóveis.

Da carteira da Sociedade, - vd. Gráfico 2 - dispersa por todo o território nacional, cerca de 194,5 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, 540,7 M€ a mercadorias/inventários e 127,8 M€ a propriedades de investimento.



**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 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**

Tal como no Relatório do Governo Societário melhor se detalha e expõe, já no segundo semestre de 2022 a Sociedade elaborou 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.

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 400 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 2022. 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.

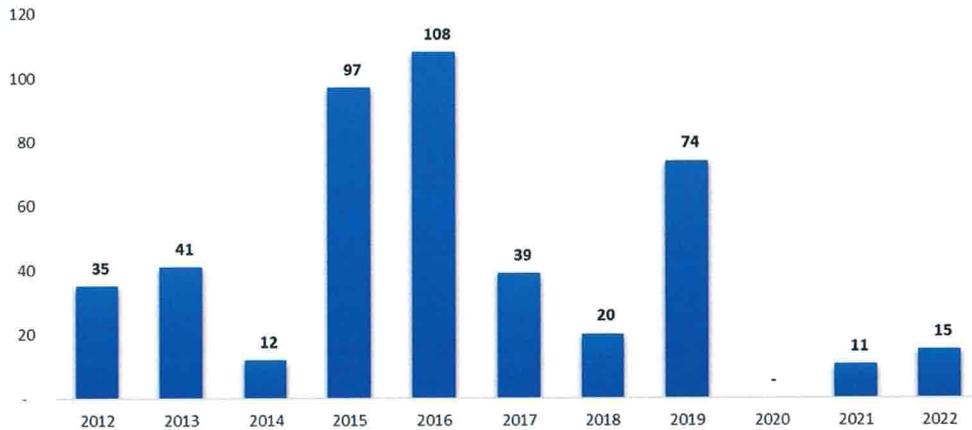
No demais, a Sociedade deu cumprimento às leis e regulamentos que lhe são aplicáveis.

#### **4. Vendas de Imóveis**

Conforme anteriormente referido, no transato exercício de 2022 e tal como as projeções realizadas na última versão / alteração do PAO 2022 evidenciavam, a Sociedade concretizou uma venda no montante de 15,0 M€, o que correspondeu à concretização das projeções orçamentais nesta matéria.

Aquele montante foi exclusivamente alcançado com a venda ao Fundo de Investimento Imobiliário denominado de FNRE - Cabeço da Bola, gerido pela FUNDIESTAMO, do imóvel denominado de Quartel do Cabeço da Bola pelo valor de 15,0 M€. Desta venda resultou uma mais-valia de 6,1 M€ porquanto o imóvel foi alienado tendo por base o justo valor de mercado apurado de acordo com o Plano de Negócios elaborado pela Sociedade Gestora e validado por avaliações externas efetuadas por entidades credenciadas e reconhecidas pelas entidades oficiais.

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)**

Registe-se finalmente, que os Planos de Atividades e Orçamento para 2019, 2020, 2021 e 2022 (PAO 2019, 2020, 2021 e 2022) previam um total de vendas para o quadriénio 2019/2022 de 103 M€ (48 M€ em 2019, 40 M€ em 2020, 0 M€ em 2021 e 15,0 M€ em 2022) **tendo-se concretizado um total de vendas, para o mesmo período, de 99,4 M€** (73,9 M€ em 2019, 0,0 M€ em 2020, 10,5 M€ em 2021 e 15,0 M€ em 2022). 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, **foi possível atingir 96% do objetivo do triénio** 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. Relativamente à margem das vendas, a mesma foi em 2022 de 40,6% em linha com o que estava orçamentado. Já a margem média das vendas do quadriénio (2022-2019) foi de **30,1%** o que compara com uma margem orçamentada de **27,8%**.

## 5. Compra de imóveis

Como referido anteriormente, a Sociedade adquiriu dois imóveis durante o exercício de 2022, pelo valor global de 3,3 M€, geograficamente localizados em Setúbal e Ponta Delgada, com vista a satisfazer necessidades específicas e urgentes do Ministério da Justiça / IGFEJ. A intervenção da ESTAMO permitiu que a aquisição se verificasse ainda em 2022, evitando a alienação a outras entidades e consequente perda de oportunidade, ainda assim com uma melhoria das condições de aquisição comparativamente ao estimado inicialmente.

O gráfico seguinte evidencia, em milhões de euros, a evolução das compras nos últimos 9 anos.

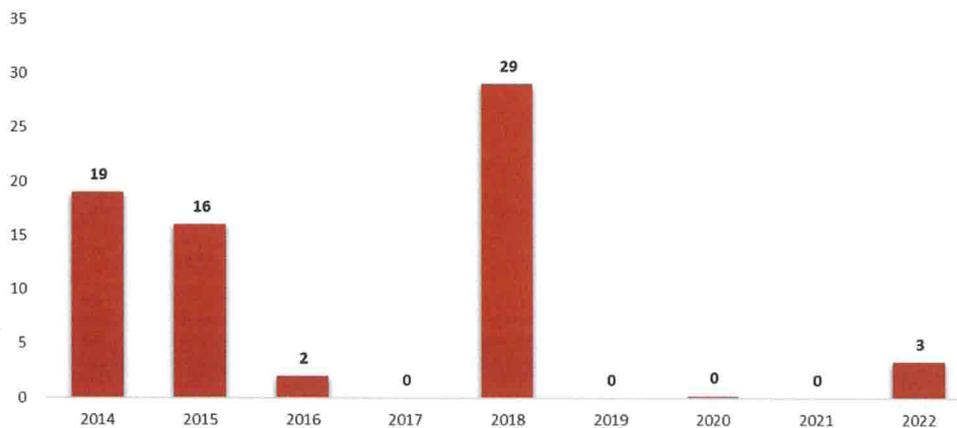


Gráfico 4 - Compras 2014/2022 (Milhões de Euros)

## 6. Promoção, Construção Nova e Reabilitação

### 6.1. Promoção Imobiliária

Na vertente da Promoção Imobiliária, a Sociedade prosseguiu o acompanhamento das operações urbanísticas que se encontram em curso, pese embora comprometidas 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 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.

Aguardam-se os processos de revisão dos PDM de Setúbal e Peniche para 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.

- Consequência de uma nova forma de mobilizar recursos públicos e de assegurar colaboração e cooperação adequadas entre os vários atores, foi possível no final de 2022 chegar a acordo com a Direção Executiva do SNS para instalar a sua futura sede no Porto, em instalações propriedade da ESTAMO e até agora subaproveitadas. A escolha recaiu num imóvel sito na Rua Direita do Viso, tendo já sido estabelecidos os termos do futuro contrato de arrendamento com opção de compra do imóvel. Decorrem agora, na responsabilidade da ESTAMO, os trabalhos de estudo prévio de arquitetura, para que de seguida seja lançada a consulta para a empreitada de conceção/reabilitação.;
- Ainda durante 2022, foram submetidas e aprovadas três candidaturas 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. 05 outubro, 107 (antigo Ministério da Educação). Se relativamente aos primeiros dois casos os projetos já se encontram em curso, tendo os mesmos sido adjudicados, prevendo-se o início da empreitada para o final de 2023 / início de 2024. Quanto ao imóvel da Avenida 5 de outubro, n.º 107, aguarda-se a aprovação pela Câmara Municipal de Lisboa, para que depois se decida qual a entidade que estará em melhores condições para executar a obra. Relativamente ao antigo Hospital Miguel Bombarda, imóvel afeto por decreto ao FNRE, a operação urbanística que sobre o mesmo se havia contratado, numa lógica de *highest and best use*, perdem, no contexto presente, a sua utilidade. O mesmo se poderá dizer relativamente aos imóveis inseridos na Bolsa de Habitação sob gestão do IHRU, ao abrigo do Decreto-Lei nº 82/2020, com projetos já em curso ou em vias de submissão.

## 6.2. Construção Nova

Como já referido anteriormente, após o lançamento da consulta para a respetiva empreitada em 2021, a Sociedade iniciou as obras de remodelação e reconversão do antigo Estabelecimento Prisional de Portimão no que já é a atual Escola de Hotelaria e Turismo, obras cuja conclusão se verificou no terceiro trimestre de 2022.

Tendo sido aprovadas as respetivas candidaturas ao PNAES em 2022, encontram-se em fase de projeto as remodelações em alojamentos de estudantes dos imóveis do Estabelecimento Prisional de Santarém e das Antigas Instalações Fabris em Seia, cujas empreitadas a Sociedade prevê iniciar entre o final de 2023 e o início de 2024.

Também as obras de reconversão do imóvel da Rua Direita do Viso nas instalações da Direção Executiva do Serviço Nacional de Saúde, têm o seu projeto elaborado, prevendo-se que os projetos de especialidades e respetiva empreitada seja iniciada e finalizada ainda durante 2023.

### **6.3. Obras de reabilitação e reconversão de imóveis**

Como é habitual, no decurso do exercício de 2022 a Sociedade continuou a desenvolver trabalhos diversos no âmbito da manutenção preventiva e corretiva, da reabilitação e da reconversão de imóveis da respetiva carteira, nomeadamente:

| <b>Imóvel</b>              | <b>Obra</b>  |
|----------------------------|--|
| Rua Braamcamp, 90, Lisboa  | Finalização de trabalhos diversos de reparação interior, exterior e "fit out" para instalação de um novo arrendatário;   |
| Av. Afonso Costa 3, Lisboa | Em elaboração projetos de arquitetura e de especialidades tendo em vista, entre outras, a substituição de toda a fachada exterior do edifício, a reabilitação integral das coberturas, a instalação de sistemas fotovoltaicos, a substituição de luminárias incandescentes por LED, com uma parte substancial do investimento elegível para ser cofinanciada pelo PRR, cuja candidatura já foi entregue; |

Av. Defensores de Chaves 6, Lisboa Manutenção preventiva e corretiva de diversas patologias;

Rua Martens Ferrão 11, Lisboa Manutenção preventiva e corretiva de diversas patologias;

Rua de Santa Marta, 55, Lisboa Manutenção preventiva e corretiva;

A. D. Afonso Henriques 45 Lx. Reabilitação de guarda metálica, piso 9;

Diversos imóveis Manutenção de Postos Transformação;

Diversos imóveis Operações de Limpeza e desmatações;

De igual modo, prosseguiram os trabalhos relacionados com a Certificação Energética e Qualidade do Ar Interior de diversos edifícios, com vista à obtenção das respetivas certificações, bem como, a 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 proveitos anuais da Sociedade com arrendamentos e indemnizações por ocupação de imóveis ascenderam, em 2022, a 34,7 M€, registando um aumento de 0,6% relativamente ao valor faturado em 2021 (34,5 M€) produto do (i)

arrendamento à Direção Geral de Reinserção e Serviços Prisionais (DGRSP) de dois pisos adicionais no imóvel da Rua Braamcamp, 90, arrendamento iniciado em março de 2022 e (ii) do início do novo arrendamento da Escola de Turismo de Portimão ao Turismo de Portugal a partir de setembro de 2022.

Registe-se que em 2022, e somando-se aos dois impactos positivos referidos no parágrafo anterior, registou-se um impacto marginal resultante da atualização legal de rendas no valor de 0,43% das rendas de 2021.

Durante 2022 não se registou qualquer cessação de contratos de arrendamento.

No decurso de 2022 foram faturados cerca de 12,0 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, representando este valor, um aumento relativamente ao ano anterior (12,0 M€ versus 11,7 M€, isto é, um aumento de 2,5%), produto de dois efeitos de sentido contrário: (i) atualização do valor das compensações pelo IPC homólogo de 2021 e (ii) cancelamento da faturação da compensação relativa ao imóvel denominado de Quartel do Cabeço da Bola pelo facto deste ter sido alienado ao subfundo FNRE - Cabeço da Bola a partir de novembro de 2022.

Finalmente e como sublinhado, dos 46,7 M€ faturados em 2022 a título de rendas e indemnizações/compensações por ocupações de imóveis, foram recebidos, em numerário, 97,5% - 45,5 M€ - pelo que a percentagem de cobrança em 2022 evidenciou um acentuado acréscimo relativamente a 2021 (97,5%, versus 51,0% ou seja, mais 22,0 M€). Este valor representa a maior taxa de cobrança em *cash* desde 2017 (inclusive), tendo o melhor ano sido o de 2018 no que diz respeito à taxa de

recebimento global, no qual, fruto da operação de cessão de créditos então realizada, a taxa de cobrança ascendeu a 216%, sendo de 86%, 69%, e 51% nos anos de 2020, 2021 e 2022 respetivamente.

## **8. Recenseamento, Inventariação e Regularização do Património Imobiliário Público**

Relativamente a esta área de atuação cometida à Sociedade e como anteriormente referido, os trabalhos relativos ao projeto mantiveram-se em bom ritmo em 2022, embora em ritmo inferior ao desejado, mas, ainda assim, melhor que os de 2020 e 2021, resultado da crise pandémica que limitou de sobremaneira o trabalho por via do encerramento ou atividade limitada de muitos serviços municipais, finanças e conservatórias.

Como se deu nota em anteriores documentos de reporte, o projeto iniciou-se em outubro de 2019 com uma carteira piloto de 135 imóveis, pretendendo-se assim testar procedimentos e processos e resolver antecipadamente as respetivas incompleições, permitindo que os mesmos pudessem ser escalados, eficazmente, para um universo cuja magnitude ainda se desconhece.

Durante os anos de 2020, 2021 e 2022 aquela carteira inicial integrou mais 91, 31 e 100 imóveis respetivamente, colocando o número total de imóveis do projeto piloto nos atuais 357.

Apesar de todas as vicissitudes dos dois últimos exercícios, ainda assim 64% dos imóveis integrados no processo ao longo dos 3 anos foram devidamente caracterizados e regularizados, correspondendo os restantes a situações de tramitação cadastral mais complexa e que ainda perdura.



Durante o ano de 2021 foi denunciado o contrato celebrado com um dos prestadores, tendo uma segunda denúncia sido concretizada em 2022, pelo que se encontram no projeto somente três prestadores, exatamente aqueles que evidenciaram garantias de qualidade e celeridade no trabalho realizado ao longo do piloto em curso.

O episódio-piloto, cumprindo aliás a respetiva função, permitiu já retirar algumas conclusões, a saber: **(i)** a massificação do número de processos só poderá ser efetuada com a implementação, na articulação da relação ESTAMO/DGTF, de uma plataforma de gestão de imóveis, porquanto a dimensão e características do universo em análise não resistem a uma abordagem feita com base em meras folhas de Excel **(ii)** mesmo após as denúncias de contratos efetuadas, alguns dos prestadores de serviços do episódio-piloto não terão capacidade para “performar” face a um número mais alargado de imóveis pelo que terão de ser avaliados prestadores alternativos ; **(iii)** a exiguidade atual da estrutura da Sociedade não lhe permitirá o efetivo acompanhamento e controle do processo caso este venha a assumir números de maior expressão, havendo que concretizar os reforços de estrutura, já previstos no PAO 2023.

O custo total acumulado do projeto, incluído nos resultados da Sociedade desde o exercício de 2019, foi de 0,5 M€, tendo este sido totalmente suportado pela ESTAMO. A regularização dos imóveis do ESTADO será uma das componentes mais importantes das atribuições da Sociedade a estabelecer, espera-se, durante 2023, definindo-se, assim, e definitivamente, a forma de remuneração da Sociedade relativamente a esta componente da sua atividade, algo que, desde 2019 até agora, nunca chegou a acontecer.

## 9. Saldo de Clientes

Conforme anteriormente referido, a Sociedade encerrou o exercício de 2022 com um saldo de Dívida Líquida de Clientes de cerca de 80,3 M€ o qual, se confrontado com o saldo da dívida de clientes registado no final de 2021 - 79,4 M€ - reflete um crescimento marginal de 1,1%.

Para este resultado positivo do saldo de clientes contribuiu decisivamente o facto da DGTF ter liquidado 16,6 M€ de dívidas em 2022, o que fez reduzir substancialmente o montante acumulado em dívida por esta entidade, que no final do ano atingiu somente 1,4 M€ relativamente à dívida direta e 15,4 M€ de dívida relativa a contratos que a DGTF em 2019 e 2020 assumiu e liquidou os valores então em dívida. Por sua vez o IGFEJ, amortizou em 2022 somente um valor de cerca de 8,8 M€, valor muito acima do liquidado em 2021 (somente 2,0 M€) tendo desta forma aumentado o valor acumulado em dívida por esta entidade e que no final do ano atinge já os 24,5 M€ (valor sem juros de mora).

O nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo de 2022, no valor de 1,70 M€ (*versus* uma faturação de rendas e compensações de 3,90 M€), traduzir-se-ia num incremento de 25,9 M€ no saldo da conta de clientes e, implicitamente, numa taxa de recebimento mensal média de apenas 43,7%. No entanto, mercê dos procedimentos implementados no decurso do exercício transato e dos recebimentos extraordinários em dezembro, foi possível à Sociedade, incrementar a taxa de recebimento anual para 97,5%, encerrando o ano com a conta de clientes em 80,3 M€.

Como consequência deste bem-sucedido esforço de cobrança, o valor do Saldo de Clientes corresponde, em 31 de dezembro de 2022, a um aumento de somente 0,8

*JRS*  
*Z* *FF*



M€ face ao valor de dezembro de 2021, refletindo uma taxa de recebimentos de 97,5% (51% em 2021).

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 2022 (valores incluem juros de mora):

|  |         |
|--|---------|
| IGFEJ - Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça | 29,2 M€ |
| DGIMDN- Direção Geral Infraestruturas do MDN                     | 10,1 M€ |
| GEPAC - Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliação Cultural | 24,4 M€ |

## 10. Financiamento

A cobertura dos encargos da Sociedade foi, uma vez mais, integralmente assegurada pelos proveitos decorrentes do exercício da sua atividade.

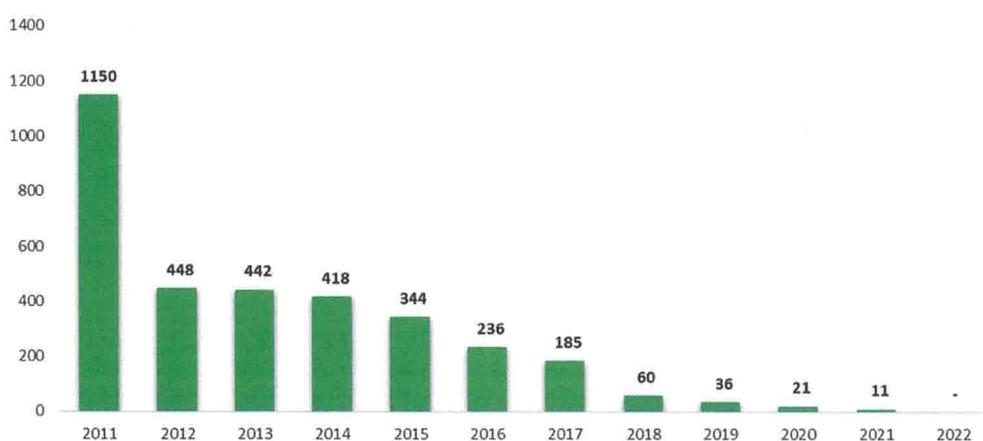
O recebimento mesmo que parcial das rendas, foi suficiente para financiar os custos recorrentes de funcionamento da Sociedade, para fazer face ao investimento efetuado nos imóveis e amortizar o montante de suprimentos previsto no orçamento.

Para fazer face ao pagamento de impostos, com especial preponderância para os distintos pagamentos devidos em IRC (total 17,4 M€) e das duas aquisições de imóveis em dezembro de 2022 por 3,3 M€, foi necessário, para além do encaixe relativo ao valor das vendas de imóveis efetuadas no ano, também a utilização do saldo de gerência de 3,8 M€, encerrando a Sociedade o ano com um saldo de gerência de 13,5 M€.

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

O montante de juros de suprimentos efetivamente pagos em 2022 cifrou-se em cerca de 0,21 M€, nele se compreendendo a totalidade dos juros vencidos até ao final de 2022.

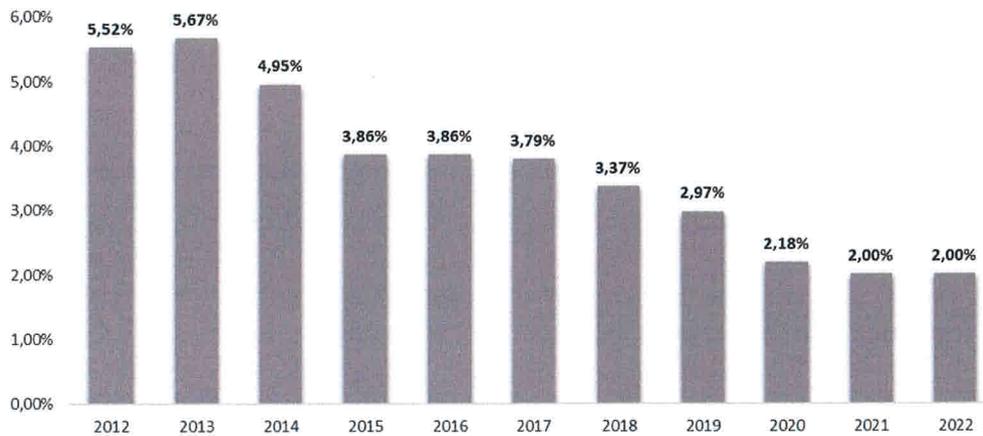
O gráfico seguinte apresenta a evolução da dívida de suprimentos a 31 de dezembro, no período 2011/2022:



**Gráfico 5 - Evolução da Dívida Financeira (Milhões de Euros)**

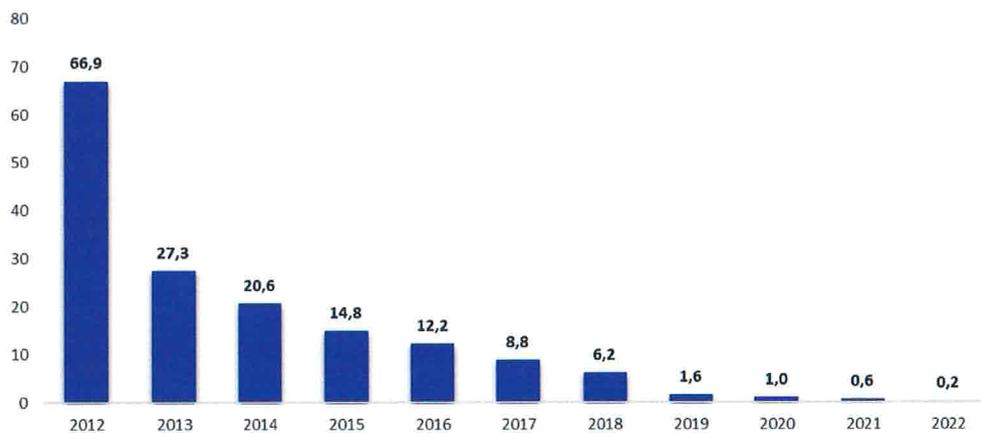
*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'JRS-123' and 'FF'.*

A taxa de juro dos suprimentos, calculada em função do custo médio de financiamento bancário para empresas da dimensão e risco da ESTAMO, manteve-se em 2022 nos 2,00% registados também em 2021, apresentando-se no gráfico seguinte a evolução da taxa de juro dos suprimentos por referência ao mesmo período (2012/2022):



**Gráfico 6 - Evolução da Taxa de Juro dos Suprimentos (Taxa Anual)**

O gráfico seguinte apresenta a evolução, nos últimos 11 anos, do montante de juros vencidos no ano, contabilizados em “Gastos por juros e outros e encargos”,



### **Gráfico 7 - Evolução dos Gastos por Juros e Outros Encargos (Milhões de Euros)**

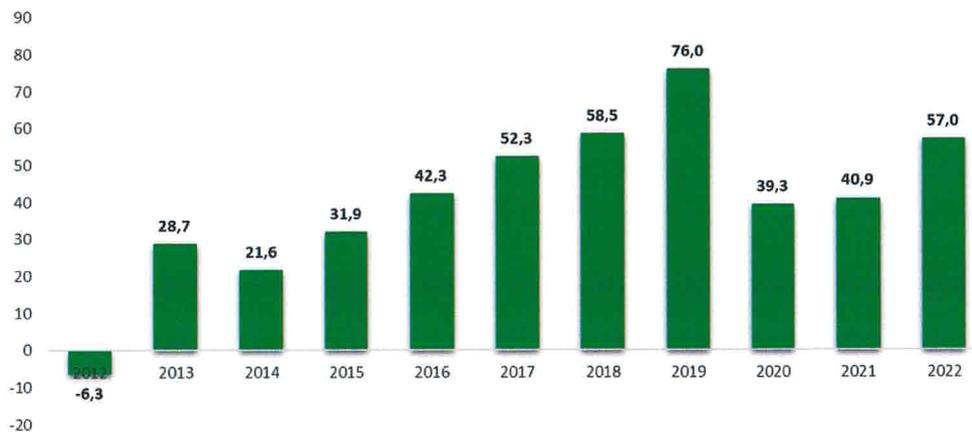
O total do Passivo (Corrente e Não Corrente) sofreu uma redução - 6,7 M€ / -21,4% - tendo como consequência a igualmente acentuada melhoria do *ratio* de solvabilidade geral da Sociedade, o qual passou dos 96,8% registados em 2021, para os 97,6% que o termo do exercício de 2022 apresenta.

A redução do Passivo, como referido, assentou essencialmente nos Financiamentos Obtidos por redução da dívida de suprimentos em 10,9 M€. Por outro lado, registou-se um aumento de 5,1 M€ na rubrica de Acionistas / Sócios devido à contabilização dos dividendos de 2021 que tendo sido decididos na Assembleia Geral de março de 2022, não foram pagos durante o ano, tendo transitado para 2023. Adicionalmente, verificou-se ainda um aumento de cerca de 2,0 M€ nos Passivos por Impostos Diferidos, produto, quase na totalidade, do impacto fiscal das reavaliações da carteira de imóveis contabilizada em Propriedades de Investimento.

## **11. Demonstração de Resultados**

### **a. Resultados Operacionais**

**O resultado operacional registado foi positivo em 57,0 M€, evidenciando um aumento de +39,3% face ao registado em 2021 40,9 M€).**



**Gráfico 9 - Evolução do Resultado Operacional (Milhões de Euros)**

Tal como se referiu, o aumento do resultado operacional no ano de 2022 comparativamente a 2021, é explicada, na sua quase totalidade, **(i)** pela concretização da operação de alienação do imóvel denominado de Quartel do Cabeço da Bola e, em consequência, da margem pelas mesmas libertada (3,9 M€ em 2021 *versus* 6,1 M€ em 2022) e **(ii)** pela reversão líquida de imparidade de inventários e diminuições de justo valor das propriedades de investimento, que se cifram, pelo líquido, em cerca de 16,1 M€, desvalorização que compara com a valorização líquida de 3,0 M€ registada em 2021.

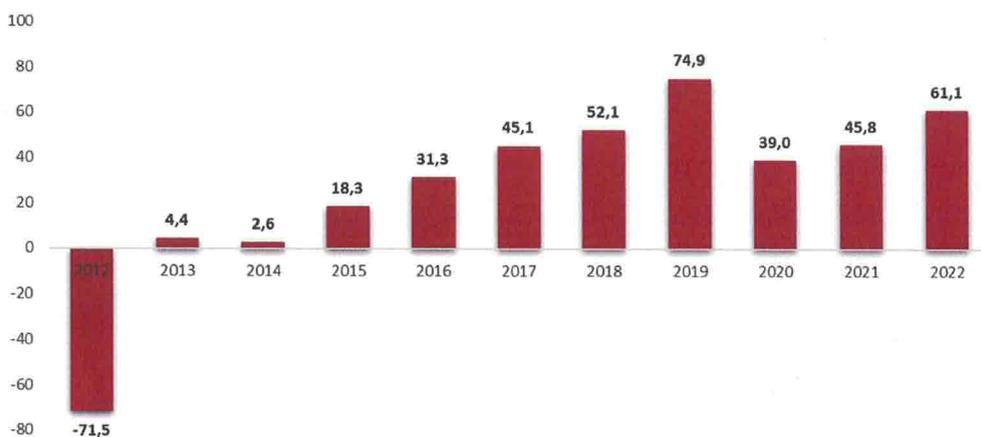
Em paralelo, o incremento de 8,7% nos Fornecimentos e Serviços Externos (FSE), representando um aumento de custos operacionais de cerca de 0,18 M€ face aos montantes registados no exercício de 2021, e o incremento homólogo nos Gastos com o Pessoal em 0,07 M€ (8,5%) contribuíram, embora negativamente, para o resultado apresentado.

#### **b. Resultados Financeiros e Resultados Antes de Impostos**

Os gastos financeiros em 2022 foram da ordem do 0,21 M€, valor inferior ao 0,6 M€ registado em 2020. 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 2022 de 4,3 M€, o que compara com os 5,4 M€ de 2021. O montante ainda muito relevante faturado em juros obtidos em 2022 é explicado, como já várias vezes referido neste documento, pela política de combate ao incumprimento posta em prática pela Sociedade, que, esgotadas as tentativas de cobrança em tempo, implicou desde setembro de 2021, a faturação de juros e indemnizações sobre o stock em dívida de cada cliente / contrato. A redução do valor de 2021 para 2022 é explicada pelo facto de em 2021 ter sido faturado o período de incumprimento desde o início da dívida, ou da fatura mais antiga, o que implicou no ano passado a faturação de prazos superiores a um ano.

Assim e como referido, o **resultado antes de impostos foi de 61,1 M€ positivos, tendo registado um aumento de 15,3 M€ - +33,6% - em relação ao resultado positivo de 45,8 M€ alcançado no ano anterior.**

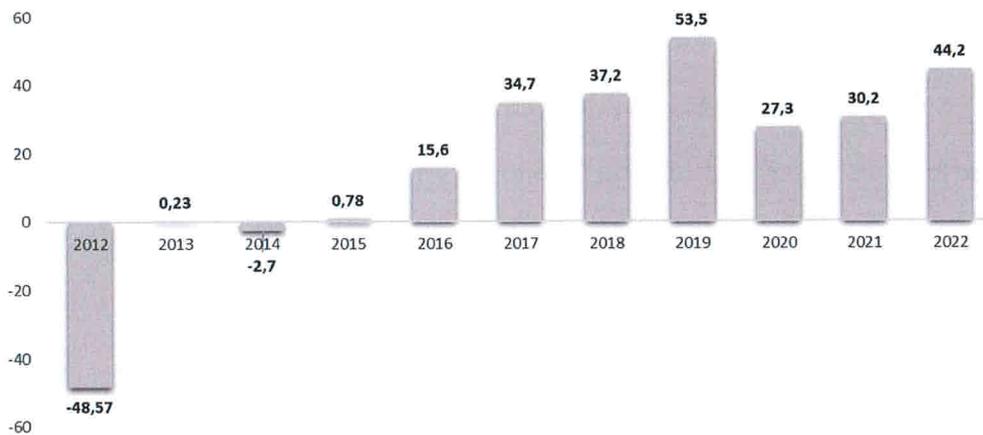


**Gráfico 11 - Evolução do Resultado Antes de Impostos (Milhões de Euros)**

**c. RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO**

O resultado após a provisão para o pagamento de IRC do período - previsão de 14,6 M€ - foi de 46,6 M€, representando um aumento acentuado em relação aos 30,7 M€ registados em 2021 - IRC de 15,0 M€. Dada a bem-sucedida trajetória da Sociedade nos últimos anos, inexistem em 2022 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 - 2,4 M€, **o resultado líquido do período cifrou-se em 44,2 M€, num acréscimo de +46,3% face ao resultado líquido de 2021 (30,2 M€).**



**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 44.223.066,91 euros** seja aplicado nos termos seguintes:

- Reserva Legal 2.211.153,35 euros
- Resultados Transitados 42.011.913,56 euros

### **13. Informação sobre o Governo da Sociedade**

É abordada detalhadamente no Relatório do Governo Societário relativo a 2022 e apresentado em conjunto com o presente Relatório de Gestão.

### **14. Deliberações do Conselho de Administração**

No decurso do exercício de 2022, 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 2022, 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) Processo de contraordenação instaurado pela Câmara Municipal de Lisboa (n.º 4-1550-2020) por alegadas infrações praticadas aquando da obra realizada no imóvel sito na Rua de Santa Marta, 55, que a Sociedade contestou, não tendo ainda havido decisão camarária sobre o mesmo;
- (iii) 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;

## **16. 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 2023 e factos relevantes entretanto ocorridos- Orientações de Gestão**

O ano em curso será um ano de uma desafiante mudança para a ESTAMO dado que a Sociedade irá estar envolvida em múltiplos e novos desafios, provenientes da assunção de novas funções e atribuições a serem definidas, em tempo, pela Tutela e Acionista, espera-se ainda durante 2023.

Para que seja possível assumir novas funções é necessário que a Sociedade seja capacitada de recursos humanos, técnicos e financeiros, algo previsto no Plano e Orçamento para 2023 (PAO 2023) que foi já aprovado no início deste ano, o que, só por si, traduz bem do trabalho realizado e da importância que lhe é conferida pelo acionista.

Podemos desde já indicar como vetores principais de orientação para o ano de 2023 os seguintes pontos:

1. Manter-se-á a aposta na atividade do arrendamento, procurando o incremento da respetiva área bruta locável de escritórios, algo que a afetação de boa parte dos seus imóveis devolutos em Lisboa à gestão por outras entidades, sem prejuízo dos bons propósitos a que os mesmos se destinam, igualmente dificulta/inviabiliza.
2. A Sociedade pretende continuar a aposta iniciada em 2020 de regularização cadastral e matricial dos imóveis de que, largos anos volvidos e apesar de integralmente pago o respetivo preço, continua ainda como promitente compradora, de modo que os mesmos integrem a sua carteira de inventários, tornando possível a formalização dos respetivos contratos de arrendamento e/ou a venda;

3. Em matéria de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, manter-se-á a aposta no processo já implementado, escalando-o progressivamente para números mais relevantes e abrangendo os imóveis de todas as entidades públicas que o requeiram;
4. Garantir o cumprimento em 2023 da calendarização contratualizada na implementação dos projetos PNAES com financiamento PRR de forma a acautelar que os mesmos estão finalizados nas datas definidas em cada uma das candidaturas aprovadas;
5. 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;
6. A concretização, em tempo e no respeito pelo orçamentado, do projeto e obra de construção da futura sede da Direção Executiva do Serviço Nacional de Saúde, em imóvel propriedade da Sociedade no Viso, cidade do Porto;
7. A Sociedade irá também estar atenta à possibilidade de alienação de ativos não core que permita financiar os investimentos previstos;
8. Alargar a sua participação na concretização das orientações estratégicas do acionista e nas políticas públicas prioritárias, sempre que compagináveis com atuação em mercado, com especial enfoque na Habitação, setor no qual a ESTAMO até hoje não teve grande participação, mas no qual terá no curto prazo atuação reforçada, tal como já publicitado nas medidas anunciadas pelo Governo em março de 2023.

Os desígnios atrás referidos serão materializados num contexto macroeconómico de elevada incerteza restando uma vez mais esperar que, tendo dado já boas provas da respetiva resiliência, a Sociedade supere os distintos desafios que 2023 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. Com efeito, os resultados apresentados são o espelho da sua capacidade de adaptação à mudança e de superação das dificuldades que uma equipa por demais exígua, sem outro prémio que não a satisfação pelo “fazer bem feito”, continuamente coloca.

Tais agradecimentos são também extensíveis aos colaboradores da PARPÚBLICA que, no âmbito da partilha de recursos com a ESTAMO estreitamente colaboram na regularidade e conformidade da informação da sociedade

Finalmente, o agradecimento à acionista PARPÚBLICA por toda a colaboração e proximidade que tem vindo a pautar o relacionamento recíproco, agradecendo igualmente o Conselho de Administração a interação alcançada, a bem da Sociedade, com o Conselho Fiscal e com a Mesa da Assembleia Geral, bem como o apoio e a colaboração que tem recebido do Senhor Revisor Oficial de Contas.

Um último agradecimento a todas as entidades públicas com as quais este Conselho de Administração tem vindo a interagir, começando pelos Municípios, sempre parceiros privilegiados, mas também com outras entidades- DGTF, AMA,

# ESTAMO

POLÍCIA JUDICIÁRIA, IGFEJ, DE-SNS; IHRU; SGPCM, DGSP, TP, entre muitas outras  
- pela colaboração e disponibilidade que das mesmas sempre tem recebido.

*Handwritten signature and initials in blue ink, including the number 117.*

**II. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES E DISPOSIÇÕES LEGAIS**



*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## **1. Objetivos de gestão e Plano de Atividades e Orçamento**

### **a) Objetivos de 2022 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 à 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.



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 2018 num dos imóveis do da Sociedade de um projeto de economia circular protocolado entre diversas entidades com o objetivo do aproveitamento, em “segunda vida”, de baterias de viaturas elétricas carregadas através de soluções de energia renovável. 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).

Com a entrada em vigor do (novo) regime jurídico aplicável ao autoconsumo de energia renovável, o qual transpôs parcialmente a Diretiva 2018/2001, a Sociedade encetou contactos e o estudo do novo enquadramento legal com o objetivo de aferir da possibilidade de estabelecer parcerias com algum dos chamados “EPCistas” a atuarem no mercado, tendo em vista a produção futura em alguns dos imóveis da respetiva carteira, de energia elétrica em sistema de autoconsumo.

- **(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.

Refira-se igualmente que ao longo de 2022, a Sociedade foi também chamada a participar em algumas operações que o acionista (indireto) Estado privilegia, sendo a eventual entrada no segmento da habitação estudantil, corporizada nas 3 manifestações de interesse apresentadas, outra prova evidente da sua inquestionável valia de parceira estratégica do Estado na atividade 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**

Em 2019 a Sociedade atingiu um valor mínimo *record* no seu rácio de eficiência operacional (4,41%) fruto do efeito conjugado da redução dos custos operacionais, em queda desde 2014 e de um volume excepcional de vendas de imóveis. Com o advento da pandemia e a conseqüente ausência de vendas de imóveis, o ano de 2020 assistiu a um incremento no rácio de eficiência operacional para os 5,31%, não obstante os custos operacionais tenham continuado a cair (15% nos FSE's e 5% nos Gastos com o Pessoal).

No ano de 2022 verificou-se, ao contrário do ano anterior (2021), uma trajetória ascendente, embora marginal, no rácio de eficiência operacional relativamente ao período homólogo (4,87% em 2022 versus 4,72% em 2021), dado que o contributo da margem das vendas (40,6%) e o crescimento das refaturações (+9,8%) não compensou totalmente o aumento anual dos custos operacionais, de 8,7% nos FSE's e de 8,5% nos Gastos com o Pessoal.

Pelo exposto conclui-se que **a Sociedade opera com um rácio de eficiência operacional muito abaixo do que é a média de mercado, o que não tem**

**invalidado que se tenham alcançado ganhos de eficiência marginais.**

**(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) reduziu-se em 10,91 M€ face ao registado em dezembro de 2021, redução da ordem dos 100%;**
- **O ratio de autonomia financeira cresceu dos 96,8% de 2021 para os 97,6% que o exercício de 2022 apresenta;**
- **Em simultâneo, o ratio de solvabilidade da Sociedade aumentou 98,1% (de 30,2x para 40,0x).**

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 14,55 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, por força do não

pagamento total da respetiva dívida vencida por parte da DGTF, do pagamento reduzido do IGFEJ e pelo contínuo avolumar da dívida 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 2022 (PAO 2022)

Evidencia-se no quadro *infra*, a execução dos principais indicadores constantes do Plano de Atividades e Orçamento para 2022, face às projeções para o mesmo efetuadas. A última versão do PAO de 2022 da empresa foi aprovado através de DSUE emitida pelo acionista em 14/11/2022 após Despacho favorável nº 325/2022 - SET.

| Indicadores                             | PAO 2022        | Executado 2022  | Desvio (+/-)    | Observações/medidas |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| Resultado Líquido                       | 34 021 740,82 € | 44 223 066,91 € | 10 201 326,09 € |                     |
| EBITDA                                  | 48 602 486,88 € | 61 142 501,02 € | 12 540 014,14 € |                     |
| Resultado Operacional (1) (EBIT)        | 45 391 231,57 € | 57 041 462,34 € | 11 650 230,77 € |                     |
| Volume de Negócios (2)                  | 66 115 329,47 € | 62 273 854,21 € | -3 841 475,26 € |                     |
| Endividamento                           | 0,00 €          | 0,00 €          | 0,00 €          |                     |
| Disponibilidades                        | 9 867 737,28 €  | 13 815 906,71 € | 3 948 169,43 €  |                     |
| Dívida Financeira Líquida (3) /EBITDA % | -20%            | -23%            | -2%             |                     |

(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 VN. Inclui: **PAO 2022:** Vendas - 15.046.300€ + Serviços Prestados - 39.282.970,83€ + Compensações registadas na rubrica Outros Rendimentos e ganhos - 11.786.058,64€. **Executado 2022:** Vendas - 15.046.300€ + Serviços Prestados - 35.197.955,80€ + Compensações registadas na rubrica Outros Rendimentos e ganhos - 12.029.598,41€.

(3) Por dívida financeira líquida entende-se o valor do endividamento reduzido das disponibilidades.

Aos bons resultados de 2022 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 2022, o qual, em termos de contabilidade orçamental, não foi objeto de qualquer revisão e cujos principais desvios, entretanto, se justificaram ao longo do Relatório de Gestão.

## ■ DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

Valores em euros

| DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA           | PAO 2022              | Executado 2022          | Desvio (+/-)         | Observações/medidas |
|--|-----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>ATIVO</b>                                 |                       |                         |                      |                     |
| <b>Ativo não corrente</b>                    |                       |                         |                      |                     |
| Activos fixos tangíveis                      | 9 887,13              | 51 563,45               | 41 676,32            |                     |
| Activos fixos intangíveis                    | 125 000,00            | 0,00                    | -125 000,00          |                     |
| Activos sob direito de uso                   | 7 581,55              | 35 010,92               | 27 429,37            |                     |
| Propriedades de Investimento                 | 116 539 061,00        | 127 803 000,00          | 11 263 939,00        |                     |
| Investimentos financeiros                    | 15 046 300,00         | 14 954 517,57           | -91 782,43           |                     |
| Outras contas a receber                      | 22 363 267,87         | 2 696 694,22            | -19 666 573,65       |                     |
| Activos por impostos diferidos               | 9 567 357,46          | 9 202 001,84            | -365 355,62          |                     |
|  | <b>163 658 455,01</b> | <b>154 742 788,00</b>   | <b>-8 915 667,01</b> |                     |
| <b>Ativo corrente</b>                        |                       |                         |                      |                     |
| Inventários                                  | 744 217 761,96        | 735 152 147,80          | -9 065 614,16        |                     |
| Clientes                                     | 67 379 168,89         | 80 291 425,36           | 12 912 256,47        |                     |
| Estado e outros entes públicos               | 323 847,57            | 0,00                    | -323 847,57          |                     |
| Outras contas a receber                      | 6 047 058,65          | 22 259 697,21           | 16 212 638,56        |                     |
| Diferimentos                                 | 17 946,48             | 69 718,78               | 51 772,30            |                     |
| Caixa e depósitos bancários                  | 9 867 737,28          | 13 815 906,71           | 3 948 169,43         |                     |
|  | <b>827 853 520,83</b> | <b>851 588 895,86</b>   | <b>23 735 375,03</b> |                     |
| <b>Total do Ativo</b>                        | <b>991 511 975,84</b> | <b>1 006 331 683,86</b> | <b>14 819 708,02</b> |                     |
| <b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>             |                       |                         |                      |                     |
| <b>Capital próprio</b>                       |                       |                         |                      |                     |
| Capital realizado                            | 850 000 000,00        | 850 000 000,00          | 0,00                 |                     |
| Reservas legais                              | 6 018 015,24          | 6 018 015,24            | 0,00                 |                     |
| Resultados transitados                       | 81 559 355,70         | 81 559 355,70           | 0,00                 |                     |
| Outras Reservas                              | 0,00                  | 0,00                    | 0,00                 |                     |
| Resultado líquido do período                 | 34 021 740,82         | 44 223 066,91           | 10 201 326,09        |                     |
| <b>Total do capital próprio</b>              | <b>971 599 111,76</b> | <b>981 800 437,85</b>   | <b>10 201 326,09</b> |                     |
| <b>PASSIVO</b>                               |                       |                         |                      |                     |
| <b>Passivo não corrente</b>                  |                       |                         |                      |                     |
| Provisões                                    | 8 811 747,07          | 8 881 913,92            | 70 166,85            |                     |
| Financiamentos obtidos                       | 0,00                  | 0,00                    | 0,00                 |                     |
| Contratos de locação financeira              | 7 807,15              | 10 353,02               | 2 545,87             |                     |
| Passivos por impostos diferidos              | 3 813 123,41          | 5 809 380,14            | 1 996 256,73         |                     |
|  | <b>12 632 677,63</b>  | <b>14 701 647,08</b>    | <b>2 068 969,45</b>  |                     |
| <b>Passivo corrente</b>                      |                       |                         |                      |                     |
| Fornecedores                                 | 347 700,00            | 74 903,23               | -272 796,77          |                     |
| Estado e outros entes públicos               | 4 129 324,94          | 1 532 736,29            | -2 596 588,65        |                     |
| Financiamentos obtidos                       | 0,00                  | 0,00                    | 0,00                 |                     |
| Accionista/Sócios                            | 0,00                  | 5 108 261,78            | 5 108 261,78         |                     |
| Contratos de locação financeira              | 4 561,00              | 25 126,58               | 20 565,58            |                     |
| Diferimentos                                 | 1 157 897,75          | 1 827 533,89            | 669 636,14           |                     |
| Outras contas a pagar                        | 1 640 702,76          | 1 261 037,16            | -379 665,60          |                     |
|  | <b>7 280 186,45</b>   | <b>9 829 598,93</b>     | <b>2 549 412,48</b>  |                     |
| <b>Total do Passivo</b>                      | <b>19 912 864,08</b>  | <b>24 531 246,01</b>    | <b>4 618 381,93</b>  |                     |
| <b>Total do capital próprio e do Passivo</b> | <b>991 511 975,84</b> | <b>1 006 331 683,86</b> | <b>14 819 708,02</b> |                     |

O valor do Ativo da Sociedade era de 1 006,33 M€ a 31 de dezembro de 2022, evidenciando um aumento de cerca de 3,33% face ao fecho de contas de 2021 (973,88 M€). Este aumento deve-se ao aumento da rubrica Investimentos financeiros em 14,95 M€ derivada da subscrição de UP's do Subfundo Cabeço da Bola que integra o Fundo Nacional de reabilitação do edificado - Fundo Especial de Investimento Imobiliário que resultou do pagamento da venda do imóvel com a mesma designação.

O desvio verificado entre o real e o orçamento para o final de 2022, deve-se, essencialmente, ao impacto positivo das imparidades/variações de justo valor dos imóveis de cerca de 11,35 M€ e, ao montante de 12,91 M€ referente ao saldo de clientes dado ao facto de as expetativas de recebimentos consideradas aquando da elaboração do orçamento terem sido mais elevadas.

Por outro lado, no executado de 2022, houve a reclassificação entre corrente e não corrente, na rubrica Outras Contas a receber dos 16 M€ referentes ao recebimento ocorrido em 2/1/2023. Este montante foi pago pela CM Santarém à Estamo após o acordo de revogação de contratos promessa de compra e venda de imóveis e de pagamento de dívida em singelo onde foi acordado entre a Estamo e o Município de Santarém que caso este último pagasse a dívida em Singelo (16 M€) a Estamo renunciava aos juros previstos na escritura de compra e venda outorgada entre as partes em 7.9.2011 no montante de 4,98 M€.

O valor total do passivo no final de 2022 era de 24,53 M€ (31dez21: 31,20 M€) apresentando um aumento de 4,6 M€ face ao valor orçamentado (19,91 M€) para o mesmo período. Esta variação deve-se, essencialmente, ao montante dos dividendos de cerca de 5,11 M€, aprovado, sob proposta do Conselho de

Administração, em Assembleia Geral do passado dia 30 de março e não pagos durante o ano transato.

A redução total do endividamento correspondeu integralmente às projeções efetuadas para o período.

Os desvios ocorridos no Capital Próprio entre o PAO 2022 e o executado 2022 são na íntegra resultantes do ocorrido ao nível do Resultado Líquido e, que na análise à demonstração dos resultados se explica.

## ■ DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Valores em euros

| DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS   | PAO 2022             | Executado 2022       | Desvio (+/-)         | Observações/medidas |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Vendas  | 15 046 300,00        | 15 046 300,00        | 0,00                 |                     |
| Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas                    | -8 932 233,49        | -8 932 233,49        | 0,00                 |                     |
| Prestações de serviços  | 39 282 970,83        | 35 197 955,80        | -4 085 015,03        |                     |
| Fornecimentos e serviços externos   | -6 954 000,00        | -2 212 504,61        | 4 741 495,39         |                     |
| Gastos com pessoal  | -981 200,00          | -903 797,51          | 77 402,49            |                     |
| Provisões   | 0,00                 | -70 166,85           | -70 166,85           |                     |
| Imparidade de inventários(perdas/reversões)                                 | 0,00                 | 4 836 555,75         | 4 836 555,75         |                     |
| Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)                          | -3 055 927,00        | -3 362 323,39        | -306 396,39          |                     |
| Imparidade (investimentos financeiros)                                      | 0,00                 | -91 782,43           | -91 782,43           |                     |
| Aumentos/reduções de justo valor  | 0,00                 | 11 263 939,00        | 11 263 939,00        |                     |
| Outros rendimentos e ganhos   | 11 869 058,64        | 12 181 451,95        | 312 393,31           |                     |
| Outros gastos e perdas  | -774 000,00          | -5 870 570,91        | -5 096 570,91        |                     |
| <b>Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b> | <b>45 500 968,98</b> | <b>57 082 823,31</b> | <b>11 581 854,33</b> |                     |
| Gastos/reversões de depreciação e de amortização                            | -109 737,41          | -41 360,97           | 68 376,44            |                     |
| <b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>  | <b>45 391 231,57</b> | <b>57 041 462,34</b> | <b>11 650 230,77</b> |                     |
| Juros e rendimentos similares obtidos                                       | 3 431 092,88         | 4 320 998,58         | 889 905,70           |                     |
| Juros e gastos similares suportados   | -219 837,57          | -219 959,90          | -122,33              |                     |
| <b>Resultado antes de impostos</b>  | <b>48 602 486,88</b> | <b>61 142 501,02</b> | <b>12 540 014,14</b> |                     |
| Imposto s/ rendimento do período:   | -14 580 746,06       | -16 919 434,11       | -2 338 688,05        |                     |
| <b>Resultado líquido do período</b>   | <b>34 021 740,82</b> | <b>44 223 066,91</b> | <b>10 201 326,09</b> |                     |

O resultado operacional ficou 11,65 M € acima do previsto, dada a conjugação **(i)** do impacto positivo das imparidades/variações de justo valor dos imóveis no montante de 16,10 M€; **(ii)** com o impacto negativo das imparidades de clientes, produto dos juros de mora cobrados mas integralmente provisionados e de algumas situações de elevado grau de incobrabilidade, no montante total de 3,36

M € e (iii) o efeito positivo da redução em 68,18% 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. Por contrapartida de tal despesa, foi prevista igualmente uma remuneração correspondente aos custos incorridos pela Sociedade acrescidos de um *fee* de gestão sobre os mesmos no montante de 4%, a qual, por não se ter ainda concretizado, contribuiu para a redução de 10,40% apurada na rubrica das Prestações de Serviços.

O desvio ocorrido na rubrica Outros Gastos e perdas deve-se ao já explanado acima e, decorre no *writte-off* do montante de 4,98 M€ dos juros previstos na escritura de compra e venda outorgada entre as partes em 7.9.2011.

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

| DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA                        | PAO 2022              | Executado 2022        | Desvio (+/-)         | Observações/medidas |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Atividades Operacionais:</b>                         |                       |                       |                      |                     |
| Recebimentos de clientes                                | 61 362 782,07         | 47 516 266,57         | -13 846 515,50       |                     |
| Pagamentos a Fornecedores                               | -22 035 520,21        | -7 504 645,33         | 14 530 874,88        |                     |
| Pagamentos ao Pessoal                                   | -981 200,00           | -881 401,30           | 99 798,70            |                     |
| Caixa gerada pelas Operações                            | 38 346 061,86         | 39 130 219,94         | 784 158,08           |                     |
| Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento              | -12 703 195,21        | -17 417 454,87        | -4 714 259,66        |                     |
| Outros recebimentos/pagamentos relat à ativ operacional | -3 313 000,00         | -688 381,01           | 2 624 618,99         |                     |
| <b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>      | <b>22 329 866,65</b>  | <b>21 024 384,06</b>  | <b>-1 305 482,59</b> |                     |
| <b>Atividades de Investimento</b>                       |                       |                       |                      |                     |
| Recebimentos provenientes de:                           |                       |                       |                      |                     |
| Propriedades de Investimento                            |                       |                       |                      |                     |
| Activos fixos tangíveis                                 | -15 000,00            | -20 640,26            | -5 640,26            |                     |
| Activos intangíveis                                     | -150 000,00           | 0,00                  | 150 000,00           |                     |
|   | -165 000,00           | -20 640,26            | 0,00                 |                     |
| Pagamentos respeitantes a:                              |                       |                       |                      |                     |
| Propriedades de Investimento                            |                       |                       |                      |                     |
| Activos fixos tangíveis                                 |                       |                       |                      |                     |
| Activos fixos intangíveis                               |                       |                       |                      |                     |
|   | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                 |                     |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>   | <b>-165 000,00</b>    | <b>-20 640,26</b>     | <b>144 359,74</b>    |                     |
| <b>Atividades de Financiamento</b>                      |                       |                       |                      |                     |
| Recebimentos provenientes de:                           |                       |                       |                      |                     |
| Financiamentos obtidos                                  | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                 |                     |
| Financiamentos concedidos                               | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                 |                     |
| Juros e Proveitos Similares                             | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                 |                     |
|   | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                 |                     |
| Pagamentos respeitantes a:                              |                       |                       |                      |                     |
| Financiamentos obtidos                                  | -10 906 502,92        | -10 906 502,92        | 0,00                 |                     |
| Juros e custos similares                                | -218 130,03           | -218 130,03           | 0,00                 |                     |
| Contratos de locação financeira                         | -35 164,42            | -34 133,92            | 1 030,50             |                     |
| Dividendos  | -5 108 261,78         | 0,00                  | 5 108 261,78         |                     |
|   | -16 268 059,15        | -11 158 766,87        | 5 109 292,28         |                     |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>  | <b>-16 268 059,15</b> | <b>-11 158 766,87</b> | <b>5 109 292,28</b>  |                     |
| <b>Varições de caixa e seus equivalentes</b>            | <b>5 896 807,50</b>   | <b>9 844 976,93</b>   | <b>3 948 169,43</b>  |                     |
| <b>Caixa e seus equivalentes no início do período</b>   | <b>3 970 929,78</b>   | <b>3 970 929,78</b>   | <b>0,00</b>          |                     |
| <b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>      | <b>9 867 737,28</b>   | <b>13 815 906,71</b>  | <b>3 948 169,43</b>  |                     |

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 logo do presente documento e que afeta a tesouraria da empresa; (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 150,00 m€ para a aquisição de um software de gestão de imóveis, verba que até à data ainda não foi usada. Nestes fluxos também se registam as verbas com a aquisição de equipamento informático, administrativo que até ao final do ano registaram 20,64 m€ ficando 5,64 m€ acima do orçamentado.

Os **fluxos de caixa das atividades de financiamento** englobam as amortizações relativas a suprimentos ocorridas de 10,90 M€ e respetivo pagamento dos juros associados. Até ao final do ano foram pagos os juros de suprimentos - 218,13 m€. No PAO 2020 engloba, também, a projeção do pagamento de dividendos ao acionista - 5,11 M€ cujo pagamento estava previsto efetuar-se até ao final do ano, mas que não se verificou.

### c) Execução dos Investimentos aprovados no PAO 2022

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

| Plano de Investimento   | PAO 2022        | Executado em 2022 |                                      |                     |               |                     |        |        | Desvio (PAO vs Executado) | Observações/medidas |
|---|-----------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------|--------|---------------------------|---------------------|
|   |                 | Total             | Autofinanciamento (Recitas próprias) | Orçamento de Estado | Endividamento | Fundos comunitários | PRR    | Outras |                           |                     |
| <b>Valor total do Investimento</b>                                    |                 |                   |                                      |                     |               |                     |        |        |                           |                     |
| <b>Investimento previsto no PAO, não excedeu o montante aprovado:</b> |                 |                   |                                      |                     |               |                     |        |        |                           |                     |
| Aquisição do software de gestão de imóveis                            | 15 000,00 €     | 20 640,26 €       | 20 640,26 €                          | 0,00 €              | 0,00 €        | 0,00 €              | 0,00 € | 0,00 € | 5 640,26 €                |                     |
| Aquisição de equipamento informático                                  | 150 000,00 €    | 0,00 €            | 0,00 €                               | 0,00 €              | 0,00 €        | 0,00 €              | 0,00 € | 0,00 € | -150 000,00 €             |                     |
| Aquisição de Up's do FNRE   | 15 046 300,00 € | 15 046 300,00 €   | 15 046 300,00 €                      | 0,00 €              | 0,00 €        | 0,00 €              | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 €                    |                     |
| <b>Investimentos não previstos em PAO</b>                             | n.a.            | n.a.              | n.a.                                 | n.a.                | n.a.          | n.a.                | n.a.   | n.a.   | n.a.                      | n.a.                |

Não houve investimentos realizados que não estivessem previstos em sede de PAO e, devidamente aprovados.

*projetos*  


**d) Execução do Orçamento carregado no SIGO/SOE****Síntese da Execução de 2022**

No ano de 2022 a atividade 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 2022 e tendo em consideração a execução da receita de venda de imóveis que ficou em 15,34 M€, acima do orçamentado (15,05 M€), valor que teve como pressuposto a entrada em espécie de Unidades de Participação (UPs) de um fundo especial de investimento imobiliário fechado por entrega de um imóvel da ESTAMO ao FNRE.

A execução orçamental de 2022 foi caracterizada por uma receita liquidada superior às previsões iniciais para o ano de 2022, e se expurgarmos o valor do saldo de gerência do ano anterior, verifica-se que a execução real de 2022 foi superior relativamente ao mesmo período homólogo de 2021.

O resultado foi conseguido com o impacto decorrente da *waiver* da SEO para utilização do saldo de gerência de 2021, de 3,78 M€ - (solicitado e concedido) valor que pôde assim ser aplicado em despesas de impostos.

O ratio receita/despesa corrigidas pautou-se pelo superavit já que, em termos de execução real de 2022, a uma despesa global de 52,84 M€ corresponderam 66,42 M€ de receita efetivamente cobrada, o que gerou um saldo de gerência de 13,58 M€ no ano de 2022.

## Análise da Receita

No exercício de 2022, como nos anteriores, a atividade da Sociedade continuou a ser integralmente assegurada por receitas próprias - vendas de imóveis / arrendamentos / prestação de serviços - decorrentes do exercício da respetiva atividade, sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento.

O quadro seguinte apresenta, resumidamente, a execução orçamental da receita prevista vs. a arrecadada no ano 2022 (valores acumulados), ressaltando a receita por cobrar de anos anteriores:

### Controlo Orçamental da Receita - 2022

| Classificação económica            |                                       | Previsões iniciais (3) | Previsões corrigida (4) | Receitas por cobrar no início do ano (5) | Receitas liquidadas (6) | Liquidações anuladas e reembolsos emitidos e pagos (7) | Receitas cobradas brutas do ano e de anos anteriores (8) | Receita cobrada líquida (9) | Receitas por cobrar no final do ano (10)=(5)+(6)-(7)-(8) | Grau de execução orçamental das receitas |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|-------------------------|--|-------------------------|--|--|-----------------------------|--|--|---------------------------------------|
| Código (1)                         | Descrição (2)                         |                        |                         |  |                         |  |  |                             |  | Face às Prev. Iniciais (11)=(9)/(3)      | Face às Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4) |
| <b>FORNE DE FINANCIAMENTO 513:</b> |                                       |                        |                         |  |                         |  |  |                             |  |  |                                       |
| <b>04</b>                          | <b>TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES</b> | <b>0</b>               | <b>5 288 908</b>        | <b>5 288 907</b>                         | <b>4 338 596</b>        | <b>452 087</b>   | <b>1 075 134</b>   | <b>1 075 134</b>            | <b>8 100 282</b>   | n.d.                                     | <b>7%</b>                             |
| 04.02.01                           | Juros de mora                         | 0                      | 5 006 526               | 5 006 525                                | 3 429 759               | 438 298  | 1 055 566  | 1 055 566                   | 6 942 421  | n.d.                                     | 21%                                   |
| 04.02.99                           | Multas e penalidades diversas         | 0                      | 282 382                 | 282 381                                  | 908 837                 | 13 789   | 19 568   | 19 568                      | 1 157 861  | n.d.                                     | 7%                                    |
| <b>05</b>                          | <b>RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE</b>     | <b>500 000</b>         | <b>1 874 742</b>        | <b>1 874 742</b>                         | <b>316 099</b>          | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>                    | <b>2 190 840</b>   | n.d.                                     | <b>0%</b>                             |
| 05.03.04                           | Administração Local                   | 500 000                | 1 874 742               | 1 874 742                                | 316 099                 | 0  | 0  | 0                           | 2 190 840  | n.d.                                     | 0%                                    |
| <b>07</b>                          | <b>VENDA BENS E SERV. CORRENTES</b>   | <b>61 069 030</b>      | <b>46 022 730</b>       | <b>79 991 335</b>                        | <b>57 257 096</b>       | <b>9 786 168</b>                                       | <b>46 215 510</b>  | <b>46 214 537</b>           | <b>81 247 725</b>  | <b>76%</b>                               | <b>100%</b>                           |
| 07.02.02                           | Estudos, Pareceres, Proj. e Cons.     | 4 160 000              | 4 160 000               | 0  | 0                       | 0  | 0  | 0                           | 0  | 0%                                       | 0%                                    |
| 07.02.99                           | Outros                                | 520 000                | 520 000                 | 173 122                                  | 650 791                 | 4 810  | 623 483  | 622 510                     | 196 593  | 120%                                     | 120%                                  |
| 07.03.02                           | Rendas de Edifícios                   | 44 602 971             | 34 556 671              | 54 618 684                               | 36 377 786              | 3 879 753  | 38 626 692   | 38 626 692                  | 48 490 025   | 87%                                      | 112%                                  |
| 07.03.99                           | Outros                                | 11 786 059             | 6 786 059               | 25 199 529                               | 20 228 519              | 5 901 606  | 6 965 334  | 6 965 334                   | 32 561 108   | 59%                                      | 103%                                  |
| <b>08</b>                          | <b>OUTRAS RECEITAS CORRENTES</b>      | <b>0</b>               | <b>3 072</b>            | <b>0</b>                                 | <b>3 072</b>            | <b>0</b>   | <b>3 072</b>   | <b>3 072</b>                | <b>0</b>   | n.d.                                     | <b>100%</b>                           |
| 08.01.99                           | Outras                                | 0                      | 3 072                   | 0  | 3 072                   | 0  | 3 072  | 3 072                       | 0  | n.d.                                     | 100%                                  |
| <b>09</b>                          | <b>VENDAS DE BENS INVESTIMENTO</b>    | <b>293 753</b>         | <b>15 340 053</b>       | <b>28 415 803</b>                        | <b>15 046 300</b>       | <b>0</b>   | <b>15 340 053</b>  | <b>15 340 053</b>           | <b>28 122 050</b>  | <b>5222%</b>                             | <b>100%</b>                           |
| 09.03.04                           | Adm. Pública - Adm. Central - SFA     | 293 753                | 15 340 053              | 28 415 803                               | 15 046 300              | 0  | 15 340 053   | 15 340 053                  | 28 122 050   | 5222%                                    | 100%                                  |
| <b>15</b>                          | <b>REP.N/ABATIDAS PAGAMENTOS</b>      | <b>0</b>               | <b>5 768</b>            | <b>0</b>                                 | <b>7 045</b>            | <b>0</b>   | <b>7 045</b>   | <b>7 045</b>                | <b>0</b>   | n.d.                                     | <b>122%</b>                           |
| 15.01.01                           | Receitas Consignadas-RNAP             | 0                      | 5 768                   | 0  | 7 045                   | 0  | 7 045  | 7 045                       | 0  | n.d.                                     | 122%                                  |
| <b>FORNE DE FINANCIAMENTO 522:</b> |                                       |                        |                         |  |                         |  |  |                             |  |  |                                       |
| <b>16</b>                          | <b>SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR</b>     | <b>0</b>               | <b>3 781 000</b>        | <b>0</b>                                 | <b>3 784 293</b>        | <b>0</b>   | <b>3 784 293</b>   | <b>3 784 293</b>            | <b>0</b>   | n.d.                                     | <b>100%</b>                           |
| 16.01.03                           | Na posse do serviço-Consignado        | 0                      | 3 781 000               | 0  | 3 784 293               | 0  | 3 784 293  | 3 784 293                   | 0  | n.d.                                     | 100%                                  |
| <b>TOTAL FF 513 + FF 522</b>       |                                       | <b>61 862 783</b>      | <b>72 316 273</b>       | <b>115 570 786</b>                       | <b>80 752 501</b>       | <b>10 238 255</b>                                      | <b>66 425 107</b>  | <b>66 424 134</b>           | <b>119 660 898</b>                                       | <b>107%</b>                              | <b>92%</b>                            |

#### ➤ Vendas de Imóveis

Durante o ano de 2022, a Sociedade realizou apenas uma escritura de compra e venda. O valor cobrado de 15.340.053 € diz respeito às prestações vencidas dos dois semestres do ano devido pelos municípios de Cascais e de Mafra (293.753 €), e alienação de um imóvel ao FNRE que teve como contrapartida a subscrição de Unidades de Participação no mesmo valor (15.046.300 €).

*J.P. Santos*  
*FF*

➤ **Rendas e Compensações**

O agrupamento “07 - Vendas de bens e serviços correntes” reflete a execução em 97,4% da receita liquidada (faturada) no ano de 2022 de rendas e compensações.

Apesar de ter sido um ano atípico por se ter executado praticamente 100%, a execução orçamental continua a refletir as dificuldades crónicas na 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.

➤ **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 em 2019, 2020, 2021 e 2022, que subsistem por pagar;
- ❖ O agrupamento "08 - Outras receitas correntes" referem-se a um recebimento referente ao apoio financeiro da candidatura da ESTAMO ao IEFP;
- ❖ 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 3,78 M€, expurgado da componente de operações de tesouraria, dado o estatuto de Entidade Pública Reclassificada (EPR) da Sociedade, foi integrado em receita no valor transitado.

## Análise da Despesa

No que concerne à despesa e em termos gerais, verificou-se que a receita cobrada foi superior ao do ano transato, mas manteve-se a trajetória da menor execução da despesa.

## Controlo Orçamental da Despesa - 2022

Euro

| Classificação económica           |                              | Dotações Iniciais (3) | Dotações corrigidas (4) | Cativos (5)      | Descativos (6)   | Compromissos assumidos (7) | Despesas pagas    |  |                            |                                     | Grau de execução orçamental das despesas |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------|------------------|----------------------------|-------------------|--|----------------------------|-------------------------------------|--|------------------------------------|
| Código (1)                        | Descrição (2)                |                       |                         |                  |                  |                            | Ano (8)           | Dotação não comprometida (9)=(4)-(5)+(6)-(7) | Saldo (10)=(4)-(5)+(6)+(8) | Compromissos por pagar (11)=(7)-(8) | Face à Dot. Inicial (12)=(8)/(3)         | Face à Dot. Corrigida (13)=(8)/(4) |
| <b>FONTE DE FINANCIAMENTO 513</b> |                              | <b>58 685 614</b>     | <b>54 904 613</b>       | <b>5 368 218</b> | <b>5 368 218</b> | <b>49 541 021</b>          | <b>49 158 158</b> | <b>5 363 592</b>                             | <b>5 746 455</b>           | <b>382 864</b>                      | <b>84%</b>                               | <b>90%</b>                         |
| 01                                | DESPESAS COM O PESSOAL       | 946 012               | 1 020 723               | 0                | 0                | 965 207                    | 894 721           | 55 516                                       | 126 002                    | 70 485                              | 95%                                      | 88%                                |
| 02                                | AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS | 6 616 300             | 2 427 587               | 4 208 194        | 4 208 194        | 2 243 089                  | 2 002 452         | 184 498                                      | 425 135                    | 240 637                             | 30%                                      | 82%                                |
| 03                                | JUROS E OUTROS ENCARGOS      | 218 130               | 218 131                 | 0                | 0                | 218 130                    | 218 130           | 1  | 1                          | 0                                   | 100%                                     | 100%                               |
| 06                                | OUTRAS DESPESAS CORRENTES    | 17 636 219            | 14 714 118              | 1 160 024        | 1 160 024        | 14 714 116                 | 14 712 298        | 2  | 1 820                      | 1 819                               | 83%                                      | 100%                               |
| 07                                | AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL | 15 637 450            | 5 462 989               | 0                | 0                | 5 447 677                  | 5 377 753         | 15 312                                       | 85 236                     | 69 923                              | 34%                                      | 98%                                |
| 09                                | ATIVOS FINANCEIROS           | 0                     | 15 046 300              | 0                | 0                | 15 046 300                 | 15 046 300        | 0  | 0                          | 0                                   | n.d.                                     | 100%                               |
| 10                                | PASSIVOS FINANCEIROS         | 10 906 503            | 10 906 503              | 0                | 0                | 10 906 503                 | 10 906 503        | 0  | 0                          | 0                                   | 100%                                     | 100%                               |
| 11                                | OUTRAS DESPESAS DE CAPITAL   | 6 725 000             | 5 108 262               | 0                | 0                | 0                          | 0                 | 5 108 262                                    | 5 108 262                  | 0                                   | 0%                                       | 0%                                 |
| <b>FONTE DE FINANCIAMENTO 522</b> |                              | <b>0</b>              | <b>3 781 001</b>        | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>3 685 612</b>           | <b>3 685 612</b>  | <b>95 389</b>                                | <b>95 389</b>              | <b>0</b>                            | <b>n.d.</b>                              | <b>97%</b>                         |
| 06                                | OUTRAS DESPESAS CORRENTES    | 0                     | 3 781 001               | 0                | 0                | 3 685 612                  | 3 685 612         | 95 389                                       | 95 389                     | 0                                   | n.d.                                     | 97%                                |
| <b>TOTAL FF 513 + FF 522</b>      |                              | <b>58 685 614</b>     | <b>58 685 614</b>       | <b>5 368 218</b> | <b>5 368 218</b> | <b>53 226 634</b>          | <b>52 843 770</b> | <b>5 458 980</b>                             | <b>5 841 844</b>           | <b>382 864</b>                      | <b>90%</b>                               | <b>90%</b>                         |

### ➤ Agrupamento 01 - Despesas com o pessoal

A execução em 88% da despesa orçamentada em gastos com pessoal face aos expetáveis 100%, traduz o impacto dos seguintes efeitos de sinal contrário: (1) pela negativa, o acerto final de contas da anterior administração, incluindo o pagamento de férias não gozadas e proporcionais não orçamentados para 2022; (2) pela positiva, a redução de despesa pelo facto do vogal da Administração da ESTAMO acumular com a Vice-Presidência da PARPÚBLICA e ser por esta última remunerado e o facto do terceiro administrador ter iniciado funções somente em setembro 2022; (3) contratações não efetuadas / retornos de colaboradores previstos no Orçamento 2022 pela positiva e das duas contratações que se concretizaram no início de julho e setembro de 2022, pela negativa; (4) pela positiva, a baixa prolongada de uma colaboradora que

permitiu poupar integralmente o seu custo orçamentado até setembro, e (5) pela negativa, o acordo entre as partes pela saída desta última colaboradora, envolvendo pagamento de férias não gozadas e os direitos inerentes à saída definitiva da empresa, o qual obrigou o reforço orçamental no subagrupamento 0102 - Abonos variáveis ou eventuais.

Apesar de existir dotação disponível no subagrupamento 0101 - Remunerações certas e permanentes, não foi possível registar alteração orçamental a reforçar o subagrupamento 0102, por se aplicar a alínea b) do n.º 3 do artigo 8.º do DLEO 2022.

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 no agrupamento 02 "Aquisição de Bens e Serviços", o qual congrega parte importante da atividade operacional da Sociedade, face à dotação corrigida foi executada em 82%.

Mesmo tendo em conta a dimensão das cativações aplicadas (64%), entretanto descativadas já no final de 2022, e o inelutável acréscimo da despesa que o combate à pandemia acarretou, conjugado com a luta global contra a inflação, a guerra da Rússia na Ucrânia e o ressurgimento do COVID-19 na China pesou sobre a atividade económica global em 2022, e os dois primeiros fatores continuarão a fazê-lo em 2023.

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.

Foi solicitada, pelos meios próprios, um pedido de alteração orçamental e de descativação nos agrupamentos 02 - Aquisição de bens e serviços e 06 - Outras despesas correntes no Orçamento para 2022 da ESTAMO, para reforço do agrupamento 09 - Ativos financeiros, para subscrição, em espécie, de Unidades Participação do Fundo de Investimento Imobiliário em Espécie do FNRE - autorização concedida pelo despacho n.º 619/2022-SEO, de 25 de novembro.

➤ **Agrupamento 03 - Juros e outros encargos**

Despesa executada a 100% face à dotação inicial relacionada com o pagamento de juros decorrente do serviço da dívida de suprimentos contraída junto da PARPÚBLICA, o qual terminou no final de 2022.

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

Despesa executada a 99% face à dotação corrigida nas duas Fontes de Financiamento, relacionada com o pagamento do Imposto sobre o Rendimento do Exercício (IRC) seja em IRC relativo ainda ao ano de 2021, seja o relativo a pagamentos e adiantamentos por conta.

Para permitir à Sociedade fazer face a boa parte dos mencionados compromissos, foi solicitada a necessária autorização para a aplicação em despesa do saldo de gerência de 2021 - 3,78 M€ - autorização concedida pelo despacho n.º 498/2022-SEO, de 21 de outubro.

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

O agrupamento 07 "Aquisição de Bens de Capital" espelha as intervenções (capitalizáveis) nos imóveis, cuja execução face à dotação corrigida foi de 98%.

➤ **Agrupamento 09 - Ativos financeiros**

Como referido no agrupamento 02, foi solicitada um pedido de alteração orçamental e de descativação nos agrupamentos 02 - Aquisição de bens e serviços e 06 - Outras despesas correntes no Orçamento para 2022 da ESTAMO, para reforço do agrupamento 09 - Ativos financeiros, para subscrição, em

*gratuito*  
*PH 7*

espécie, de Unidades Participação de um Fundo de Investimento Imobiliário em Espécie do FNRE, gerido pela Fundiestamo, cuja operação configurou a alienação de um imóvel que teve como contrapartida a subscrição de UPs no mesmo valor - autorização concedida pelo despacho n.º 619/2022-SEO, de 25 de novembro.

➤ **Agrupamento 10 - Passivos financeiros / Suprimentos**

Pagamento referente ao financiamento com a natureza de suprimentos existente entre a Sociedade e a acionista, o qual terminou no final de 2022.

➤ **Agrupamento 11 - Outras despesas de capital / distribuição de dividendos**

No agrupamento "11 - Outras Despesas de Capital" estava previsto o pagamento à acionista PARPÚBLICA de 5,11 M€ em dividendos resultantes do lucro obtido no exercício de 202, em obediência ao disposto no art.º 294º da lei comercial, o qual não foi executado.

**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 2022 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 2022 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 2022 alterado, dir-se-ia que a Sociedade permanecia incólume à magnitude dos efeitos da crise presente.

Sabendo-se que assim não é, resta esperar que a estrutura de encargos fixos assaz comprimida, a inexistência de dívida com a acionista e um ativo em imóveis, periodicamente avaliado ao justo valor de mercado, mas assente em pressupostos conservadores, que as trajetórias passadas permitiram alcançar

Ihe permitam arrostar a dimensão dos impactos negativos que o final do exercício de 2022 e o exercício de 2023 certamente trarão consigo.

## **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:

| Anos                                   | Valores em euros |              |                |                |                |
|--|------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 2022             | 2021         | 2020           | 2019           | 2018           |
| <b>Encargos Financeiros (€)*</b>       | 218 130,03 €     | 714 707,60 € | 1 240 881,13 € | 2 441 910,66 € | 6 155 545,60 € |
| <b>Taxa Média de Financiamento (%)</b> | 2,000%           | 2,000%       | 2,180%         | 2,974%         | 3,366%         |

\*Os anos 2021, 2020, 2019 e 2018 incluem os juros relativos aos suprimentos 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 53.º da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho (Lei do Orçamento do Estado para 2022), apurado nos termos da fórmula disposta no n.º 4 do artigo 145.º do Decreto de Lei n.º 53/2022, de 12 de agosto (DLEO 2022), apresenta-se, em seguida, o quadro elaborado em conformidade com o cumprimento das orientações legais:

| Variação do Endividamento (execução)                  | 2022             | 2021             |
|---|------------------|------------------|
|   | Valores (€)      |                  |
| Financiamento Remunerado (Corrente e Não Corrente)*   | 0,00 €           | 10 906 502,92 €  |
| Capital Social/Capital Estatutário                    | 850 000 000,00 € | 850 000 000,00 € |
| Novos Investimentos no ano t (com expressão material) | 0,00 €           | 0,00 €           |
| <b>VARIAÇÃO DO ENDIVIDAMENTO</b>                      | <b>-1,27%</b>    |                  |

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

**Em que:**

FR - Financiamento Remunerado

Capital - Capital Social ou Capital Estatutário realizado

#### 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 n.º 65- A/2011, de 17 de maio:

| PMP                 | 2022 | 2021  | Variação 22/21 |      |
|---------------------|------|-------|----------------|------|
|                     |      |       | Valor          | %    |
| <b>Prazo (dias)</b> | 9,00 | 15,00 | - 6,00         | -40% |

*Valores em euros*

| Dívidas Vencidas              | Valor (€)        | Valor das dívidas vencidas de acordo com o art. 1.º DL 65-A/2011 (€) |             |              |              |            |
|-------------------------------|------------------|--|-------------|--------------|--------------|------------|
|                               |                  | 0-90 dias  | 90-120 dias | 120-240 dias | 240-360 dias | > 360 dias |
| <b>Aq. de Bens e Serviços</b> | 74 349,73        | -  | -           | -            | -            | -          |
| <b>Aq. de Capital</b>         | 553,50           | -  | -           | -            | -            | -          |
| <b>Total</b>                  | <b>74 903,23</b> | -  | -           | -            | -            | -          |

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

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

*Handwritten signature and initials:*  
 JPA-ko  
 PH R

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.

### **5. Cumprimento das recomendações do acionista**

O cumprimento das recomendações do acionista encontra-se devidamente explicitado em 1.1. *supra*, em sede de Objetivos para 2022 e Grau de Execução.

A Certificação Legal das Contas do ano de 2021 foi limpa, não contendo nenhuma reserva nem ênfase.

### **6. 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 estabelecidas pelo Despacho nº 764/SETF/2012, de 24 de maio. Os quadros abaixo apresentados estão de acordo com o Apêndice 1 das instruções sobre o processo de prestação de contas.

**i. Mesa Assembleia Geral**

No mandato cessante (mandato 2018-2020), foram os seguintes os membros da mesa da Assembleia Geral:

| Mandato<br>(Início - Fim) | Cargo      | Nome                                       | Valor da Senha Fixado (€) | Número de Senhas Pagas | Valor Bruto Auferido no Ano (€) |
|---------------------------|------------|--|---------------------------|------------------------|---------------------------------|
| 2018-2020                 | Presidente | Maria Celeste Azevedo de Oliveira Hagatong | 575,00 €                  | 1                      | 575,00 €                        |
| 2018-2020                 | Secretária | Marta Sofia Cravo Inácio                   | 375,00 €                  | 1                      | 375,00 €                        |
|                           |            |  |                           |                        | <b>950,00 €</b>                 |

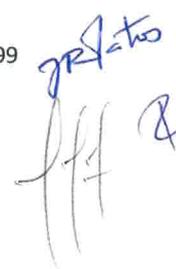
Através de deliberação do acionista de 30 de junho de 2022 (e com efeitos a 1 de julho de 2022) foram eleitos para o mandato 2022-2024 os seguintes membros da mesa da Assembleia Geral:

| Mandato<br>(Início - Fim) | Cargo      | Nome                                | Valor da Senha Fixado (€) | Número de Senhas Pagas | Valor Bruto Auferido no Ano (€) |
|---------------------------|------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------|
| 2022-2024                 | Presidente | José Espírito Santo Menezes e Teles | 575,00 €                  | 0                      | 0,00 €                          |
| 2022-2024                 | Secretária | Marta Sofia Cravo Inácio            | 375,00 €                  | 0                      | 0,00 €                          |
|                           |            |                                     |                           |                        | <b>0,00 €</b>                   |

**ii. Conselho de Administração**

Durante o ano de 2022 foram eleitos para o mandato 2022-2024 novos membros para o Conselho de Administração. Os quadros abaixo farão referência ao mandato cessante e ao mandato em vigor.

Durante o exercício de 2022, os cargos e atividades exercidas em simultâneo pelos membros do Conselho de Administração da ESTAMO noutras sociedades e outras atividades relevantes exercidas foram as seguintes:



**Mandato 2018-2020 - em funções até 30/6/2022**

| Mandato<br>(Início - Fim) | Cargo               | Nome                              | Designação |            | OPRLO ou Opção pela Média dos últimos 3 anos (2) |                    |                         |  | Indicação do número total de mandatos |
|---------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------|------------|--|--------------------|-------------------------|--|---------------------------------------|
|                           |                     |                                   | Forma (1)  | Data       | Sim/Não  | Entidade de Origem | Entidade Pagadora (O/D) | Identificação da data da autorização e Forma |                                       |
| 2018-2020                 | Presidente          | Alexandre Boa-Nova Santos         | DUE        | 15/06/2018 | N  | -                  | D                       | NA   | 1                                     |
| 2018-2020                 | Vogal               | Maria João Alves Sineiro Canha    | DUE        | 15/06/2018 | N  | -                  | D                       | NA   | 2                                     |
| 2018-2020                 | Vogal               | Manuel Jorge Santos (3)           | DUE        | 15/06/2018 | N  | -                  | D                       | NA   | 1                                     |
| 2018-2020                 | Vogal Não Executivo | Miguel Correia Marques dos Santos | DUE        | 01/08/2019 | N  | -                  | D                       | NA   | 1                                     |

(1) Indicar Resolução/AVAS/DUE/Despacho(D)

(2) Opção Pela Remuneração do Lugar de Origem ou opção pela média dos últimos 3 anos - prevista no n.º 8 e 9 do artigo 28.º da EGP; indicar entidade pagadora (O-Origem/D-Descont)

(3) A DUE é de 15/06/2018, com produção de efeitos a 18/05/2018 à exceção da eleição do Dr. Manuel Santos que produz efeitos a 01/07/2018.

| Membro do CA<br>(Nome)            | Remuneração Anual (€) |              |                         |                             |                                 |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
|                                   | Fixa (1)              | Variável (2) | Valor Bruto (3)=(1)+(2) | Reduções Remuneratórias (4) | Valor Bruto Final (5) = (3)-(4) |
| Alexandre Boa-Nova Santos         | 64 227,15 €           | 0,00 €       | 64 227,15 €             | 3 211,36 €                  | 61 015,79 €                     |
| Maria João Alves Sineiro Canha    | 54 884,22 €           | 0,00 €       | 54 884,22 €             | 2 744,22 €                  | 52 140,00 €                     |
| Manuel Jorge Santos               | 49 144,02 €           | 0,00 €       | 49 144,02 €             | 2 457,20 €                  | 46 686,82 €                     |
| Miguel Correia Marques dos Santos | 8 356,72 €            | 0,00 €       | 8 356,72 €              | 417,84 €                    | 7 938,88 €                      |
|                                   |                       |              | <b>176 612,11 €</b>     | <b>8 830,62 €</b>           | <b>167 781,49 €</b>             |

(1) O valor da remuneração Fixa corresponde ao vencimento+despesas de representação (sem reduções).

(2) Prémios de Gestão.

(4) Redução prevista no artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2010, de 30 de junho.

| Membro do CA                      | Acumulação de Funções               |  |                     |  |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--|---------------------|--|
|                                   | Entidade                            | Função   | Regime              | Identificação da data da autorização e forma |
| [nome]                            | [identificar]                       | [identificar]                                    | [Público / Privado] | AG/DUE/D                                     |
| Alexandre Boa-Nova Santos         | Consest, S.A.                       | Presidente do Conselho de Administração          | Público             | 15/06/2018 (DUE)                             |
| Maria João Alves Sineiro Canha    | Consest, S.A.                       | Vogal do Conselho de Administração               | Público             | 15/06/2018 (DUE)                             |
| Manuel Jorge Santos               | Consest, S.A.                       | Vogal Executivo do Conselho de Administração     | Público             | 15/06/2018 (DUE)                             |
| Miguel Correia Marques dos Santos | Direção Geral do Tesouro e Finanças | Subdiretor-Geral                                 | Público             | 08/11/2019 (D)                               |
|                                   | Turismo Fundos -SGFII, S.A.         | Vogal não Executivo do Conselho de Administração | Público             | Despacho n.º 6299/2020 de 29 de maio de 2020 |

| Membro do CA<br>(Nome)            | EGP    |               |                              |                        |
|-----------------------------------|--------|---------------|------------------------------|------------------------|
|                                   | Fixado | Classificação | Remuneração mensal bruta (€) |                        |
|                                   | [S/N]  | [A/B/C]       | Vencimento mensal            | Despesas Representação |
| Alexandre Boa-Nova Santos         | S      | B             | 4 922,84 €                   | 1 969,14 €             |
| Maria João Alves Sineiro Canha    | S      | B             | 4 430,56 €                   | 1 772,22 €             |
| Manuel Jorge Santos               | S      | B             | 3 938,27 €                   | 1 575,31 €             |
| Miguel Correia Marques dos Santos | S      | B             | 984,57 €                     | --                     |

| Membro do CA<br>(Nome)            | Benefícios Sociais (€) |                   |                           |               |                               |                              |             |       |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------|---------------|-------------------------------|------------------------------|-------------|-------|
|                                   | Subsídio de Refeição   |                   | Regime de Proteção Social |               | Encargo Anual Seguro de Saúde | Encargo Anual Seguro de Vida | Outros      |       |
|                                   | Valor / Dia            | Montante pago Ano | Identificar               | Encargo Anual |                               |                              | Identificar | Valor |
| Alexandre Boa-Nova Santos         | 6,91 €                 | 1 019,23 €        | SS                        | 14 491,23 €   | 1 115,40 €                    | NA                           | NA          | NA    |
| Maria João Alves Sineiro Canha    | 6,91 €                 | 925,94 €          | SS                        | 12 383,24 €   | 587,19 €                      | NA                           | NA          | NA    |
| Manuel Jorge Santos               | 6,91 €                 | 939,76 €          | SS                        | 11 088,10 €   | 1 443,33 €                    | NA                           | NA          | NA    |
| Miguel Correia Marques dos Santos | NA                     | NA                | NA                        | NA            | NA                            | NA                           | NA          | NA    |

| Membro do CA<br>(Nome)            | Encargos com Viaturas |                        |                                |                |            |           |                       |                        |                                      |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------|----------------|------------|-----------|-----------------------|------------------------|--------------------------------------|
|                                   | Viatura atribuída     | Celebração de contrato | Valor de referência da viatura | Modalidade (1) | Ano Início | Ano Termo | Valor da Renda Mensal | Gasto Anual com Rendas | Prestações Contratuais Remanescentes |
|                                   |                       |                        |                                |                |            |           | [€]                   | [€]                    | (N.º)                                |
| Alexandre Boa-Nova Santos         | S                     | S                      | 40 789,38 €                    | Renting        | 2018       | 2022      | 563,86 €              | 3 383,16 €             | 6                                    |
| Maria João Alves Sineiro Canha    | S                     | S                      | 30 773,22 €                    | Renting        | 2018       | 2022      | 469,63 €              | 2 817,78 €             | 6                                    |
| Manuel Jorge Santos               | S                     | S                      | 34 670,36 €                    | Renting        | 2018       | 2022      | 531,75 €              | 3 190,50 €             | 8                                    |
| Miguel Correia Marques dos Santos | NA                    | NA                     | NA                             | NA             | NA         | NA        | NA                    | NA                     | NA                                   |

(1) aquisição; ALD; Leasing ou outra



| Membro do CA<br>(Nome)            | Gastos anuais associados a Deslocações em Serviço (€) |                         |                    |             |        | Gasto total<br>com viagens |
|-----------------------------------|---|-------------------------|--------------------|-------------|--------|----------------------------|
|                                   | Deslocações em<br>Serviço                             | Custo com<br>Alojamento | Ajudas de<br>custo | Outras      |        |                            |
|                                   |   |                         |                    | Identificar | Valor  |                            |
| Alexandre Boa-Nova Santos         | 0,00 €  | 0,00 €                  | 0,00 €             | NA          | 0,00 € | 0,00 €                     |
| Maria João Alves Sineiro Canha    | 0,00 €  | 0,00 €                  | 0,00 €             | NA          | 0,00 € | 0,00 €                     |
| Manuel Jorge Santos               | 0,00 €  | 0,00 €                  | 0,00 €             | NA          | 0,00 € | 0,00 €                     |
| Miguel Correia Marques dos Santos | 0,00 €  | 0,00 €                  | 0,00 €             | NA          | 0,00 € | 0,00 €                     |
|                                   |   |                         |                    |             |        | <b>0,00 €</b>              |

## Mandato 2022-2024 - em funções após 01/7/2022

| Mandato<br>(Início - Fim) | Cargo      | Nome  | Designação |            | OPRLD ou Opção pela Média dos Últimos 3 anos (2) |                       |                            | Indicação<br>do número<br>total de<br>mandatos |   |
|---------------------------|------------|---|------------|------------|--|-----------------------|----------------------------|--|---|
|                           |            |   | Forma (1)  | Data       | Sim/Não  | Entidade de<br>Origem | Entidade Pagadora<br>(O/D) |  | Identificação<br>da data da<br>autorização e<br>Forma |
| 2022-2024                 | Presidente | António Inácio de Carvalho Furtado                  | DUE (3)    | 30/06/2022 | N  | -                     | D                          | NA   | 1   |
| 2022-2024                 | Vogal      | Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira | DUE (4)    | 31/08/2022 | N  | -                     | D                          | NA   | 1   |
| 2022-2024                 | Vogal      | José Realinho de Matos                              | DUE (3)    | 30/06/2022 | N  | -                     | Farpública, SGPS, S.A.     | NA   | 1   |

(1) Indicar Resolução/R/AG/DUE/Despacho/D  
(2) Opção pela Remuneração no Lugar de Origem ou opção pela média dos últimos 3 anos - prevista nos n.ºs 7 e 9 do artigo 23.º do EGP; indicar entidade pagadora (O Origem/D Destino)  
(3) A DUE é de 30/06/2022, com produção de efeitos a 01/07/2022.  
(4) A DUE é de 31/08/2022, com produção de efeitos a 01/09/2022.

| Membro do CA<br>(Nome)                                 | Remuneração Anual (€) |                 |                               |                                |                                       |
|--|-----------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
|  | Fixa<br>(1)           | Variável<br>(2) | Valor<br>Bruto<br>(3)=(1)+(2) | Reduções<br>Remuneratórias (4) | Valor Bruto<br>Final<br>(5) = (3)-(4) |
| António Inácio de Carvalho Furtado                     | 46 498,49 €           | 0,00 €          | 46 498,49 €                   | 2 324,93 €                     | 44 173,56 €                           |
| Maria de Fátima Vieira de Andrade e<br>Sousa Madureira | 27 899,08 €           | 0,00 €          | 27 899,08 €                   | 1 394,96 €                     | 26 504,12 €                           |
| José Realinho de Matos                                 | 0,00 €                | 0,00 €          | 0,00 €                        | 0,00 €                         | 0,00 €                                |
|  |                       |                 | <b>74 397,57 €</b>            | <b>3 719,89 €</b>              | <b>70 677,68 €</b>                    |

(1) O valor da remuneração **Fixa** corresponde ao vencimento+despesas de representação (sem reduções).  
(2) Prémios de Gestão.  
(4) Redução prevista no artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2010, de 30 de junho.

| Membro do CA  | Acumulação de Funções |   |                     |   |
|---|-----------------------|---|---------------------|---|
|   | Entidade              | Função  | Regime              | Identificação da data da<br>autorização e forma |
| [nome]  | [identificar]         | [identificar]                                   | [Público / Privado] | AG/DUE/D  |
| António Inácio de Carvalho Furtado                  | Consset, S.A.         | Presidente do Conselho de<br>Administração      | Público             | 30/06/2022 (DUE)*                               |
| Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira | Consset, S.A.         | Vogal Executiva                                 | Público             | 31/08/2022 (DUE)**                              |
| José Realinho de Matos                              | Párpública SPGS, S.A  | Vice-presidente do Conselho de<br>Administração | Público             | 30/06/2022 (DUE)*                               |
|   | Consset, S.A.         | Vogal Executiva                                 | Público             | 30/06/2022 (DUE)*                               |

(\*A DUE é de 30/06/2022, com produção de efeitos a 01/07/2022.  
(\*\*A DUE é de 31/08/2022, com produção de efeitos a 01/09/2022.

| Membro do CA<br>(Nome)                              | EGP    |               |                              |                           |
|---|--------|---------------|------------------------------|---------------------------|
|   | Fixado | Classificação | Remuneração mensal bruta (€) |                           |
|   |        |               | Vencimento<br>mensal         | Despesas<br>Representação |
| António Inácio de Carvalho Furtado                  | S      | B             | 4 922,84 €                   | 1 969,14 €                |
| Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira | S      | B             | 4 430,56 €                   | 1 772,22 €                |
| José Realinho de Matos                              | S      | B             | 0,00 €                       | 0,00 €                    |

| Membro do CA<br>(Nome)                              | Benefícios Sociais (€) |                      |                           |               |                                     |                                    |             |       |
|---|------------------------|----------------------|---------------------------|---------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------|-------|
|   | Subsídio de Refeição   |                      | Regime de Proteção Social |               | Encargo Anual<br>Seguro de<br>Saúde | Encargo Anual<br>Seguro de<br>Vida | Outros      |       |
|   | Valor / Dia            | Montante pago<br>Ano | Identificar               | Encargo Anual |                                     |                                    | Identificar | Valor |
| António Inácio de Carvalho Furtado                  | 6,91 €                 | 870,66 €             | CGA                       | 10 456,13 €   | 663,14 €                            | NA                                 | NA          | NA    |
| Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira | 6,91 €                 | 573,53 €             | CGA                       | 6 294,73 €    | 439,68 €                            | NA                                 | NA          | NA    |
| José Realinho de Matos                              | NA                     | NA                   | NA                        | NA            | NA                                  | NA                                 | NA          | NA    |

| Membro do CA<br>(Nome)                              | Encargos com Viaturas |                           |                                      |                |            |           |                          |                           |  |
|---|-----------------------|---------------------------|--------------------------------------|----------------|------------|-----------|--------------------------|---------------------------|--|
|   | Viatura<br>atribuída  | Celebração<br>de contrato | Valor de<br>referência da<br>viatura | Modalidade (1) | Ano Início | Ano Termo | Valor da Renda<br>Mensal | Gasto Anual<br>com Rendas | Prestações<br>Contratuais<br>Remanescentes |
|   | [S/N]                 | [S/N]                     | [€]                                  | [identificar]  |            |           | [€]                      | [€]                       | [N.º]                                      |
| António Inácio de Carvalho Furtado                  | S                     | S                         | 40 789,38 €                          | Renting        | 2018       | 2023      | 560,16 €                 | 3 368,36 €                | 12   |
| Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira | S                     | S                         | 30 773,22 €                          | Renting        | 2018       | 2023      | 461,65 €                 | 2 785,86 €                | 12   |
| José Realinho de Matos                              | S                     | S                         | 34 670,36 €                          | Renting        | 2018       | 2023      | 531,75 €                 | 3 190,50 €                | 8  |

(1) aquisição; ALD; Leasing ou outra

*JR Santos*  
*FF*  
*R*

| Membro do CA<br>(Nome)                              | Gastos anuais associados a Deslocações em Serviço (€) |                         |                    |             |       | Gasto total<br>com viagens<br>(Σ) |
|---|---|-------------------------|--------------------|-------------|-------|-----------------------------------|
|   | Deslocações<br>em Serviço                             | Custo com<br>Alojamento | Ajudas de<br>custo | Outras      |       |                                   |
|   |   |                         |                    | Identificar | Valor |                                   |
| António Inácio de Carvalho Furtado                  | 93,36 €   | 0,00 €                  | 0,00 €             | NA          | 0     | 93,36 €                           |
| Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira | 0,00 €  | 0,00 €                  | 0,00 €             | NA          | 0     | 0,00 €                            |
| José Realinho de Matos                              | 0,00 €  | 0,00 €                  | 0,00 €             | NA          | 0     | 0,00 €                            |
|   |   |                         |                    |             |       | <b>93,36 €</b>                    |

No que se refere à equipa de gestão, em cumprimento do enquadramento legal foram mantidas as reduções remuneratórias, não tendo igualmente sido aplicada à respetiva remuneração, nem no ano transato, nem ao longo do mandato, qualquer das atualizações salariais da Função Pública.

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.

### iii. Órgão (s) de Fiscalização - Conselho Fiscal

No mandato cessante (mandato 2018-2020), o Conselho Fiscal foi o mesmo do atual mandato 2022-2024.

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 2022, constam dos quadros seguintes:

#### Mandato 2018-2020

| Mandato<br>(Início - Fim) | Cargo      | Nome                             | Designação |            | Estatuto<br>Remuneratório<br>Fixado Mensal | N.º de<br>Mandatos |
|---------------------------|------------|----------------------------------|------------|------------|--|--------------------|
|                           |            |                                  | Forma (1)  | Data       |  |                    |
| 2018-2020                 | Presidente | Maria de Fátima Pereira Vinaagre | DUE        | 09/07/2018 | 1 405,96 €                                 | 1                  |
| 2018-2020                 | Voçal      | Rui Miquel Nunes Antunes         | DUE        | 09/07/2018 | 1 054,48 €                                 | 2                  |
| 2018-2020                 | Voçal      | Cláudia Borges Lopes e Belino Pi | DUE        | 09/07/2018 | 1 054,48 €                                 | 1                  |

(1) Indicar AG/DUE/Despacho.

| Nome                                | Remuneração Anual (€) |                                |                              |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------------|
|                                     | Bruto<br>(1)          | Reduções Remuneratórias<br>(2) | Valor Final<br>(3) = (1)-(2) |
| Maria de Fátima Pereira Vinaagre    | 9 648,73 €            | 482,44 €                       | 9 166,29 €                   |
| Rui Miquel Nunes Antunes            | 7 236,60 €            | 361,83 €                       | 6 874,77 €                   |
| Cláudia Borges Lopes e Belino Pinto | 7 236,60 €            | 361,83 €                       | 6 874,77 €                   |
|                                     |                       |                                | <b>22 915,83 €</b>           |



**Mandato 2022-2024**

| Mandato<br>(Início - Fim) | Cargo      | Nome                                | Designação |            | Estatuto<br>Remuneratório Fixado<br>Mensal (€) | N.º de<br>Mandatos |
|---------------------------|------------|-------------------------------------|------------|------------|--|--------------------|
|                           |            |                                     | Forma (1)  | Data       |  |                    |
| 2018-2020                 | Presidente | Maria de Fátima Pereira Vinagre     | DUE        | 09/07/2018 | 1 405,96 €                                     | 1                  |
| 2018-2020                 | Voçal      | Rui Miguel Nunes Antunes            | DUE        | 09/07/2018 | 1 054,48 €                                     | 2                  |
| 2018-2020                 | Voçal      | Cláudia Borges Lopes e Belino Pinto | DUE        | 09/07/2018 | 1 054,48 €                                     | 1                  |

(1) Indicar AG/DUE/Despacho.

| Nome                                | Remuneração Anual (€) |                                   |                              |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------|
|                                     | Bruto<br>(1)          | Reduções<br>Remuneratórias<br>(2) | Valor Final<br>(3) = (1)-(2) |
| Maria de Fátima Pereira Vinagre     | 9 648,73 €            | 482,44 €                          | 9 166,29 €                   |
| Rui Miguel Nunes Antunes            | 7 236,60 €            | 361,83 €                          | 6 874,77 €                   |
| Cláudia Borges Lopes e Belino Pinto | 7 236,60 €            | 361,83 €                          | 6 874,77 €                   |
|                                     |                       |                                   | <b>22 915,83 €</b>           |

Também relativamente ao órgão de fiscalização e em conformidade com o quadro legal vigente, mantiveram-se no transato exercício de 2022 as reduções remuneratórias aplicáveis.

**iv. Revisor Oficial de Contas**

No mandato cessante (mandato 2018-2020), o Revisor oficial de contas foi o mesmo do atual mandato 2022-2024. Uma vez que a remuneração foi única optou-se por apresentar um só quadro.

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<br>(Início - Fim) | Cargo    | Identificação SROC/ROC   |                               |                       | Designação   |            |                     | Nº de anos<br>de funções<br>exercidas no<br>grupo | Nº de anos de<br>funções exercidas<br>na sociedade |
|---------------------------|----------|--|-------------------------------|-----------------------|--------------|------------|---------------------|---|--|
|                           |          | Nome   | Nº de<br>inscrição na<br>OROC | Nº Registo na<br>CMVM | Forma<br>(1) | Data       | Data do<br>Contrato |   |  |
| 2022-2024                 | Efetivo  | Vitor Almeida e Associados, SROC, Lda, representada pelo Dr. Vitor Manuel Baptista de Almeida (ROC n.º 691; CMVM n.º 20160331) | 191                           | 20161491              | DUE          | 30/06/2022 | 31/07/2018          | -   | 5  |
| 2022-2024                 | Suplente | João Santos Silva Baptista de Almeida  | 1877                          | 20180021              | DUE          | 30/06/2022 | -                   | -   | -  |

Nota: Deve ser identificada o efetivo (SROC e ROC) e suplente (SROC e ROC)

(1) Indicar AG/DUE/Despacho (D).



| Nome ROC/FU  | Valor Anual do Contrato de Prestação de Serviços - 2022 (€) |              |                           | Valor Anual de Serviços Adicionais - 2022 (€) |           |              |                           |
|--|---|--------------|---------------------------|---|-----------|--------------|---------------------------|
|  | Valor (1)   | Reduções (2) | Valor Final (3) = (1)-(2) | Identificação do Serviço                      | Valor (1) | Reduções (2) | Valor Final (3) = (1)-(2) |
| Vitor Almeida e Associados, SROC, Lda, representada pelo Dr. Vitor Manuel Baptista de Almeida (ROC n.º 691; CMVM n.º 20160331) | 25 613,05 €   | 0,00 €       | 25 613,05 €               | NA  | NA        | NA           | NA                        |
| João Santos Silva Baptista de Almeida  | 0,00 €  | 0,00 €       | 0,00 €                    | NA  | NA        | NA           | NA                        |

## B. Auditor Externo

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

## 7. 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 caiam 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 2022:

**Mandato 2018-2020 - em funções até 30/6/2022**

| Membro do CA<br>(Nome)            | Gastos com Comunicações(€) |                 |             |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------|-------------|
|                                   | Plafond Mensal             | Valor Anual*    | Observações |
| Alexandre Boa-Nova Santos         | 80,00 €                    | 77,31 €         |             |
| Maria João Alves Sineiro Canha    | 80,00 €                    | 59,51 €         |             |
| Manuel Jorge Santos               | 80,00 €                    | 84,41 €         |             |
| Miguel Correia Marques dos Santos | 0,00 €                     | 0,00 €          |             |
|                                   |                            | <b>221,22 €</b> |             |

\*sem iva

**Mandato 2022-2024 - em funções após 01/7/2022**

| Membro do CA<br>(Nome)                              | Gastos com Comunicações(€) |                 |             |
|---|----------------------------|-----------------|-------------|
|   | Plafond Mensal Definido    | Valor Anual*    | Observações |
| António Inácio de Carvalho Furtado                  | 80,00 €                    | 67,60 €         |             |
| Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira | 80,00 €                    | 44,08 €         |             |
| José Realinho de Matos                              | 0,00 €                     | 0,00 €          |             |
|   |                            | <b>111,68 €</b> |             |

\*sem iva

No quadro seguinte é apresentado o valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço e os gastos anuais ocorridos em 2022:

**Mandato 2018-2020 - em funções até 30/6/2022**

| Membro do CA<br>(Nome)            | Plafond Mensal Combustível e Portagens* | Gastos anuais associados a Viaturas (€) |           |                   | Observações |
|-----------------------------------|---|---|-----------|-------------------|-------------|
|                                   |   | Combustível                             | Portagens | Total             |             |
| Alexandre Boa-Nova Santos         | 467,67 €                                | 1 874,20 €                              | 264,75 €  | 2 138,95 €        |             |
| Maria João Alves Sineiro Canha    | 420,90 €                                | 863,77 €                                | 290,45 €  | 1 154,22 €        |             |
| Manuel Jorge Santos               | 374,41 €                                | 1 733,12 €                              | 439,05 €  | 2 172,17 €        |             |
| Miguel Correia Marques dos Santos | 0,00 €                                  | 0,00 €                                  | 0,00 €    | 0,00 €            |             |
|                                   |   |   |           | <b>5 465,34 €</b> |             |

\* com aplicação da redução remuneratória

**Mandato 2022-2024 - em funções após 01/7/2022**

| Membro do CA<br>(Nome)                              | Plafond Mensal Combustível e Portagens* | Gastos anuais associados a Viaturas (€) |           |                   | Observações |
|---|---|---|-----------|-------------------|-------------|
|   |   | Combustível                             | Portagens | Total             |             |
| António Inácio de Carvalho Furtado                  | 467,67 €                                | 2 046,54 €                              | 468,50 €  | 2 515,04 €        |             |
| Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira | 420,90 €                                | 713,22 €                                | 183,15 €  | 896,37 €          |             |
| José Realinho de Matos                              | 0,00 €                                  | 0,00 €                                  | 0,00 €    | 0,00 €            |             |
|   |   |   |           | <b>3 411,41 €</b> |             |

\* com aplicação da redução remuneratória

*Handwritten signatures and initials:*  
 JP Santos  
 F  
 FH

### **8. 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.

### **9. 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.

### **10. 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 [Política de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas - Estamo](#).

### **11. Contratação pública**

Não aplicável.

### **12. Sistema nacional de compras públicas**

Não aplicável.

### **13. Medidas de otimização da estrutura de 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 2022:

ppsto  
Z JP

## Medidas de redução de gastos operacionais (PRC)

|  | Valores em euros     |                      |                      |                      |                       |                     |               |                       |             |  |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|---------------|-----------------------|-------------|--|
|  | 2022/2021            |                      |                      |                      |                       | 2022/2019           |               |                       |             |  |
|  | 2022 Exec.           | 2022 Orç.            | 2021 Exec.           | 2020 Exec.           | 2019 Exec.            | Δ Absol.            | Var. %        | Δ Absol.              | Var. %      |  |
| <b>EFICIÊNCIA OPERACIONAL</b>  |                      |                      |                      |                      |                       |                     |               |                       |             |  |
| (0) EBITDA   | 57 041 462,34        | 45 391 231,57        | 40 939 109,92        | 39 321 142,70        | 74 059 508,24         | 16 102 352,42       | 39,33%        | -19 018 045,90        | -25%        |  |
| (1) CNM/MC   | 8 932 233,49         | 8 932 233,49         | 6 626 392,75         | 0,00                 | 54 011 719,66         | 2 305 840,74        | 34,80%        | -45 079 486,17        | -83%        |  |
| (2) FSE  | 2 212 504,61         | 6 954 000,00         | 2 034 939,81         | 2 100 728,86         | 2 463 968,98          | 177 564,80          | 8,73%         | -251 464,37           | -10%        |  |
| (3) Gastos com o pessoal   | 903 197,51           | 981 200,00           | 833 268,09           | 853 502,05           | 897 715,42            | 70 529,42           | 8,46%         | -6 082,09             | 1%          |  |
| i. relativas aos órgãos sociais - (a)  | 273 869,80           | 299 789,08           | 298 304,34           | 298 994,48           | 294 775,78            | -24 454,54          | -8,20%        | -20 925,98            | -7%         |  |
| ii. Indemnizações pagas por rescisão (a)   | 32 198,84            | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 32 198,84           | 0,00%         | 32 198,84             | 0%          |  |
| iii. Valorizações remuneratórias que sejam obrigatórias (a)  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                | 0,00%         | 0,00                  | 0%          |  |
| iv. efeito do absentismo e do cumprimento de disposições legais (a)                                  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                | 0,00%         | 0,00                  | 0%          |  |
| (4) Gastos com pessoal sem os impactos i., ii., iii. e iv  | 597 748,87           | 681 410,92           | 534 963,75           | 554 517,57           | 602 939,64            | 62 785,12           | 11,74%        | -5 190,77             | -1%         |  |
| (5) Impactos nos gastos decorrentes de fatores excecionais (b)                                       | 0,00                 | 0,00                 | 2 861,26             | 8 170,00             | 0,00                  | -2 861,26           | -100,00%      | 0,00                  | 0%          |  |
| <b>(6) Gastos operacionais para efeitos do apuramento da eficiência operacional- (1)-(2)-(3)-(5)</b> | <b>12 048 535,61</b> | <b>16 867 433,49</b> | <b>9 491 739,39</b>  | <b>2 946 060,91</b>  | <b>57 373 404,06</b>  | <b>2 556 796,22</b> | <b>26,94%</b> | <b>-45 324 868,45</b> | <b>-79%</b> |  |
| (7) Volume de negócios (VN)  | 62 273 854,21        | 66 115 329,47        | 57 313 892,48        | 46 436 099,78        | 119 503 577,73        | 4 959 961,73        | 8,65%         | -57 229 723,52        | -48%        |  |
| Subsidios à exploração   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                | 0,00%         | 0,00                  | 0%          |  |
| Indemnizações Compensatórias   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                | 0,00%         | 0,00                  | 0%          |  |
| (8) Perda de receita decorrente de fatores excecionais (7+8)   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 4 000 000,00         | 0,00                  | 0,00                | 0,00%         | 0,00                  | 0%          |  |
| <b>(9) Volume de negócios para efeitos do apuramento da eficiência operacional (7+8)</b>             | <b>62 273 854,21</b> | <b>66 115 329,47</b> | <b>57 313 892,48</b> | <b>50 436 099,78</b> | <b>119 503 577,73</b> | <b>4 959 961,73</b> | <b>0,09</b>   | <b>-57 229 723,52</b> | <b>-48%</b> |  |
| <b>(10) Peso dos Gastos/VN = (6)/(9)</b>   | <b>0,19</b>          | <b>0,26</b>          | <b>0,17</b>          | <b>0,06</b>          | <b>0,48</b>           | <b>0,03</b>         | <b>0,17</b>   | <b>-0,29</b>          | <b>-60%</b> |  |
| i. Gastos com Deslocações e Alojamento (FSE)   | 750,00               | 798,39               | 67,55                | 194,16               | 810,54                | 682,45              | 1010,29%      | -60,54                | -7%         |  |
| ii. Gastos com Ajudas de custo (G c/ Pessoal)  | 0,00                 | 0,00                 | 209,95               | 0,00                 | 0,00                  | -209,95             | -100,00%      | 0,00                  | 0%          |  |
| iii. Gastos associados à frota automóvel (c)   | 47 124,16            | 41 657,96            | 38 549,39            | 39 035,82            | 44 731,45             | 8 574,77            | 22,24%        | 2 392,71              | 5%          |  |
| iv. Encargos com contratação de estudos, pareceres, projectos e consultoria                          | 21 833,44            | 350 000,00           | 126 378,10           | 115 248,71           | 137 671,73            | -104 544,66         | -82,72%       | -115 838,29           | -84%        |  |
| <b>(11) Total = (i) + (ii) + (iii) + (iv)</b>  | <b>69 707,60</b>     | <b>392 456,35</b>    | <b>38 826,89</b>     | <b>39 229,98</b>     | <b>45 541,99</b>      | <b>30 880,71</b>    | <b>79,53%</b> | <b>24 165,61</b>      | <b>53%</b>  |  |
| Numero Total de RH (OS+CD+Trabalhadores)   | 18,00                | 19,00                | 18,00                | 18,00                | 18,00                 | 0,00                | 0,00%         | 0,00                  | 0%          |  |
| N.º Órgãos Sociais (OS) - inclui os 3 membros de CA e os 2 membros da AG                             | 8,00                 | 9,00                 | 9,00                 | 9,00                 | 9,00                  | -1,00               | -11,11%       | -1,00                 | -11%        |  |
| N.º Cargos de Direção (CD)   | 1,00                 | 1,00                 | 1,00                 | 1,00                 | 1,00                  | 0,00                | 0,00%         | 0,00                  | 0%          |  |
| N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)  | 9,00                 | 9,00                 | 8,00                 | 8,00                 | 8,00                  | 1,00                | 12,50%        | 1,00                  | 13%         |  |
| N.º Trabalhadores/N.º CD   | 9,00                 | 9,00                 | 8,00                 | 8,00                 | 8,00                  | 1,00                | 12,50%        | 1,00                  | 13%         |  |
| N.º de viaturas  | 4,00                 | 4,00                 | 4,00                 | 4,00                 | 4,00                  | 0,00                | 0,00%         | 0,00                  | 0%          |  |

a) Conforme disposto na alínea a) do nº 5 do artigo 144º do DLCO 2022- Não inclui encargos entidade patronal

b) Se aplicáveis, os impactos excecionais (designadamente da crise geopolítica e do COVID-19) e os impactos por imposições legais deverão ser devidamente justificados, nos termos do artigo 144º do DLCO 2022, bem como quantificados e discriminados relativamente às diferentes rubricas de gastos/custos, vendas e serviços prestados.

c) Os gastos com as viaturas deverão incluir: rendas/amortizações, inspeções, seguros, portagens, combustíveis/ou electricidade, manutenção, reparação, pneumáticos, 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 distinta fórmula para mensuração da respetiva eficiência.

Deste modo e como se verifica pela análise do Quadro acima, o qual incorpora a fórmula de cálculo usual, o rácio de eficiência operacional verificado em 2022, o *ratio* GOVN - 0,19 - reduziu-se em 60% face ao registado em 2019 (0,48).

#### **14. 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 136.º da LOE 2022 e artigo 102.º do DLEO 2022, a Sociedade dá cumprimento do princípio da Unidade de Tesouraria do Estado, tendo sido autorizada via despacho do IGCP datado de 03.08.2021, que se encontra carregado em SIRIEF, a exceção do cumprimento do referido princípio no exercício de 2021 e 2022, 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 excecionadas.

A Sociedade não é titular de quaisquer aplicações financeiras.

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 2022.

| Banca Comercial*         | 1º Trimestre<br>€ | 2º Trimestre<br>€ | 3º Trimestre<br>€  | 4º Trimestre<br>€  |
|--------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| CGD                      | 1 431,80 €        | 708,93 €          | 21 619,04 €        | 11 593,29 €        |
| <b>Total</b>             | <b>1 431,80 €</b> | <b>708,93 €</b>   | <b>21 619,04 €</b> | <b>11 593,29 €</b> |
| <b>Juros auferidos**</b> | <b>0,00 €</b>     | <b>0,00 €</b>     | <b>0,00 €</b>      | <b>0,00 €</b>      |

\* - Identifica a Instituição junto da qual se encontram as disponibilidades ou aplicações financeiras, acrescentando as linhas necessárias.

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

| IGCP                   | 1º Trimestre<br>€     | 2º Trimestre<br>€     | 3º Trimestre<br>€     | 4º Trimestre<br>€      |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Disponibilidades       | 7 820 937,26 €        | 7 125 961,89 €        | 2 136 186,51 €        | 13 815 813,17 €        |
| Aplicações financeiras | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                 |
| <b>Total</b>           | <b>7 820 937,26 €</b> | <b>7 125 961,89 €</b> | <b>2 136 186,51 €</b> | <b>13 815 813,17 €</b> |

### 15. Auditoria do tribunal de contas

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

### 16. Plano para a igualdade

Conforme determina o artigo 7º da Lei nº 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 nº 3 do artigo 6º do Despacho Normativo nº 18/2019, de 21 de junho, a Sociedade deu cumprimento tempestivo à obrigação de elaboração do Plano para a igualdade para o ano de 2022. [Plano\\_503152544\\_2021915.pdf\(estamo.pt\)](#)

### 17. Demonstração não financeira

Não aplicável.



### 18. 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](http://www.estamo.pt)).

| Informação a constar no Site do SEE  | Divulgação |                  | Comentários                                |
|--|------------|------------------|--|
|  | S/N/N.A.   | Data Atualização |  |
| Estatutos  | S          | ago/19           | Não se verificaram alterações/atualizações |
| Caracterização da Empresa  | S          | ago/19           | Não se verificaram alterações/atualizações |
| Função de tutela e acionista   | S          | ago/19           | Não se verificaram alterações/atualizações |
| Modelo de Governo / Membros dos Órgãos Sociais:  |            |                  |  |
| - Identificação dos órgãos sociais   | S          | jul/22 e set/22  | Eleição dos Órgãos Sociais                 |
| - Estatuto Remuneratório Fixado  | S          | jul/22 e set/22  | Eleição dos Órgãos Sociais                 |
| - 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          | jul/22 e set/22  |  |
| Esforço Financeiro Público   | S          | mar/22           |  |
| Ficha Síntese  | S          | mar/22           |  |
| Informação Financeira histórica e atual  | S          | mar/22           |  |
| Princípios de Bom Governo:   |            |                  |  |
| - Regulamentos internos e externos a que a empresa está sujeita                          | S          | mar/22           |  |
| - Transações relevantes com entidades relacionadas                                       |            |                  |  |
| - Outras transações  |            |                  |  |
| - Análise da sustentabilidade da empresa nos domínios:                                   |            |                  |  |
| Económico  | S          | mar/22           |  |
| Social   |            |                  |  |
| Ambiental  |            |                  |  |
| - Avaliação do Cumprimento dos Princípios de Bom Governo                                 | S          | mar/22           |  |
| - Código de ética  | S          | dez/22           |  |

### 19. Cumprimento das orientações legais

Nos termos do ofício - circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2022, para efeitos de sistematização da

informação quanto ao cumprimento das orientações legais, foi preenchido o quadro

infra:

| Cumprimento das Orientações Legais - 2022  | Cumprimento |  | Quantificação/Identificação   | Apêndice 2 - EPNF<br>Justificação /<br>Referência ao ponto<br>do Relatório |
|--|-------------|--|---|--|
|  | S/N/N.A.    |  |   |  |
| <b>Objetivos de Gestão 2022</b><br>Desenvolver as ações necessárias para garantir a evolução do modelo de negócio da Sociedade em termos que:  |             |  |   |  |
| 1. garantam 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, 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 aferirse pelo cumprimento dos demais.  |  |
| 2. assegurem a sustentabilidade económica e financeira da empresa potenciando a capacidade de criação de valor na respetiva atividade empresarial;   | S           |  | O aumento do resultado líquido em relação ao ano anterior (46,25%) / redução total do endividamento. Resultado Operacional foi de 57,04 ME e o Resultado antes de impostos de 61,14 ME.   |  |
| 3. contribuam para a implementação das melhores práticas de gestão nomeadamente em matéria de sustentabilidade;  | S           |  | O exercício de 2022 sedimentou inquestionavelmente a sustentabilidade da Sociedade, entendida esta como a promoção das condições que assegurem a permanência do desenvolvimento da atividade da respetiva, não apenas no presente, mas nos exercícios do futuro próximo.  |  |
| 4. assegurem o aprofundamento da posição da Sociedade como parceiro estratégico do Estado na valorização do património imobiliário público;  | S           |  | Os passos dados nos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património público, a esta altura a correrem em ritmo acelerado. Refira-se igualmente que ao longo de 2022, a Sociedade foi também chamada a participar em algumas operações que o acionista (indústria) Estado privilegia, sendo a eventual entrada no segmento da habitação estudantil, corporizada nas 3 manifestações de interesse apresentadas, outra prova evidente da sua inquestionável valia de parceira estratégica do Estado na atividade imobiliária.  | Ver ponto II.1.a)  |
| Expressem os principais valores que caracterizam a Sociedade ou seja, a integridade, a segurança e o rigor.  | S           |  | Trata-se de indicador cuja avaliação melhor será feita por terceiros. Todavia e uma vez mais, a quase inexistência de litigância face ao expressivo Volume de Negócios, tratado e rigor colocado pela Sociedade na gestão dos seus negócios e na sua inter-relação com todos os stakeholders.   |  |
| 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. | S           |  | No ano de 2022 verificou-se, ao contrário do ano anterior (2021), uma trajetória ascendente, embora marginal, no rácio de eficiência operacional relativamente ao período homólogo (4,87% em 2022 versus 4,72% em 2021), dado que o contributo da margem das vendas (40,6%) e o crescimento das efetuções (+9,9%) não compensou totalmente o aumento anual dos custos operacionais, de 8,7% nos FSE's e de 8,5% nos Gastos com o Pessoal.   |  |
| Preservar a consolidação da estrutura financeira da Sociedade preservando a capacidade de remuneração do capital acionista.  | S           |  | A dívida remunerada (suprimentos e outra dívida remunerada) foi totalmente amortizada, ficando no final de 2022 sem passivos financeiros.<br>O rácio de autonomia financeira cresceu dos 96,8% de 2021 para os 97,6% que o exercício de 2022 apresentou.<br>Em simultâneo, o rácio de solvabilidade da Sociedade aumentou 98,1% (de 30,2 para 40,6).<br>Em resultado do que fica exposto, os incrementos do valor da ação por via de criação de um resultado líquido positivo, e par com a redução total do stock de dívida em suprimentos, badezem 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 14,55 ME de iRC e o donatário destinado ao acionista último, o próprio Estado. |  |
| Metas a atingir constantes no PAD 2022   | S           |  |   | Ver ponto II.1.b)  |
| Investimento   | S           |  |   | Ver ponto II.1.c)  |
| Nível de endividamento   | S           |  | Sem financiamento no final de 2022  |  |
| Grau de execução do orçamento carregado no SGO/SOE   | S           |  |   | Ver ponto II.1.d)  |
| Gestão do Risco Financeiro   | S           |  | Taxa média de financiamento: 2%   | Ver ponto II.2   |
| Límites de Crescimento do Endividamento  | S           |  | Var. Endividamento: -1,27%  | Ver ponto II.3   |
| Evolução do PMP a fornecedores   | S           |  | Variação do PMP a fornecedores (em dias): -6 dias   | Ver ponto II.4   |
| Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Areears")  | S           |  | Indicar o total do "Areears" em 31 de Dezembro (em euros): 74.903,23 €  | Ver ponto II.4   |
| Recomendações do acionista na última aprovação de contas   | n.a.        |  |   | Ver ponto II.5   |
| Reservas emitidas na última CLC  | n.a.        |  |   |  |
| Sem reservas nem ênfases   | S           |  |   | Ver ponto II.5   |
| Remunerações/honorários  | S           |  |   |  |
| CA - reduções remuneratórias vigentes em 2022 (se aplicável)   | S           |  |   | Ver ponto II.6   |
| Fiscalização (CFR/DC/75) - reduções remuneratórias vigentes em 2022 (se aplicável)   | S           |  |   |  |
| Auditor Externo - redução remuneratória vigentes em 2022 (se aplicável)  | n.a.        |  |   |  |
| EGP - artigo 32º e 33º do EGP  | S           |  |   |  |
| Não utilização de cartões de crédito   | S           |  |   | Ver ponto II.7   |
| Não reembolso de despesas de representação pessoal   | S           |  |   |  |
| Valor máximo das despesas associadas a comunicações  | S           |  |   |  |
| Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas do serviço   | S           |  |   |  |
| Despesa não documentada ou confidenciais n.º 2 do artigo 16º do RJSPF e artigo 11º do EGP  | S           |  |   | Ver ponto II.8   |
| Proibição de realização de despesas não documentadas ou confidenciais  | S           |  |   |  |
| Promoção da Igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 da RCM n.º 18/2014  | S           |  |   | Ver ponto II.9   |
| Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações: quotas a mulheres e homens   | S           |  |   | Ver ponto II.10  |
| Elaboração e divulgação de relatório anual sobre prevenção da corrupção  | n.a.        |  |   | Ver ponto II.11  |
| Contratação Pública  |             |  |   |  |
| Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa   |             |  |   |  |
| Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas   |             |  |   |  |
| Contratos submetidos a visto prévio do TC  |             |  |   |  |
| Adesão ao Sistema Nacional de Compras Públicas   | n.a.        |  |   | Ver ponto II.12  |
| Gastos Operacionais das Empresas Públicas  | S           |  | Preenchido quadro "medidas de redução dos gastos operacionais"  | Ver ponto II.13  |
| Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado (artigo 28.º do DL 133/2013)  | S           |  |   |  |
| Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCSP   |             |  | % disponibilidades e aplicações no IGCSP em 31 de dezembro: 0,08391%  | Ver ponto II.14  |
| Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial   |             |  | Indicar saldo em 31 de dezembro: 11.593,29€   |  |
| Juros auferidos em incumprimento da UTE e entregues em Receita do Estado   |             |  | Montante auferido e data de entrega: 0€   |  |
| Auditorias do Tribunal de Contas <sup>(a)</sup>  | n.a.        |  |   | Ver ponto II.15  |
| Recomendação 1   |             |  |   |  |
| Recomendação 2   |             |  |   |  |
| Etc.   |             |  |   |  |
| Elaboração do Plano para a Igualdade conforme determina o art.º 7.º da Lei 62/2017, de 1 de agosto   | S           |  |   | Ver ponto II.16  |
| Apresentação da demonstração não financeira  | n.a.        |  |   | Ver ponto II.17  |

(a) Indicar cada objetivo do gestão da empresa.

(b) Deverão ser indicadas também recomendações resultantes de auditorias transversais ao sector de atividade e/ou SEE.



Lisboa, 24 de fevereiro de 2023

O Conselho de Administração

  
\_\_\_\_\_  
António Inácio de Carvalho Furtado  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira  
Vice-Presidente

  
\_\_\_\_\_  
José Realinho de Matos  
Vogal Executivo

### III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2022



### III.1 Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Valores em euros

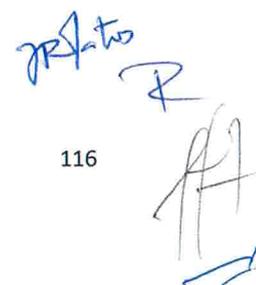
| Rubricas                                     | Notas | Posição                 |                       |
|--|-------|-------------------------|-----------------------|
|  |       | 31/12/2022              | 31/12/2021            |
| <b>ATIVO</b>                                 |       |                         |                       |
| <b>Ativo não corrente</b>                    |       |                         |                       |
| Ativos fixos tangíveis                       | 4     | 51 563,45               | 50 017,70             |
| Investimentos financeiros                    | 5     | 14 954 517,57           | 0,00                  |
| Ativos sob direito de uso                    | 6     | 35 010,92               | 42 092,18             |
| Propriedades de investimento                 | 7     | 127 803 000,00          | 116 539 061,00        |
| Outras contas a receber                      | 10    | 2 696 694,22            | 22 545 593,52         |
| Ativos por impostos diferidos                | 8     | 9 202 001,84            | 9 567 357,46          |
|  |       | <b>154 742 788,00</b>   | <b>148 744 121,86</b> |
| <b>Ativo corrente</b>                        |       |                         |                       |
| Inventários                                  | 12    | 735 152 147,80          | 735 063 357,16        |
| Clientes                                     | 13    | 80 291 425,36           | 79 436 839,56         |
| Estado e outros entes públicos               | 9     | 0,00                    | 313 141,06            |
| Outras contas a receber                      | 10    | 22 259 697,21           | 6 294 600,18          |
| Diferimentos                                 | 11    | 69 718,78               | 63 331,85             |
| Caixa e depósitos bancários                  | 14    | 13 815 906,71           | 3 970 929,78          |
|  |       | <b>851 588 895,86</b>   | <b>825 142 199,59</b> |
| <b>Total do Ativo</b>                        |       | <b>1 006 331 683,86</b> | <b>973 886 321,45</b> |
| <b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>             |       |                         |                       |
| <b>Capital próprio</b>                       |       |                         |                       |
| Capital realizado                            |       | 850 000 000,00          | 850 000 000,00        |
| Reservas legais                              |       | 6 018 015,24            | 4 506 165,67          |
| Outras reservas                              |       | 0,00                    | 0,00                  |
| Resultados transitados                       |       | 81 559 355,70           | 57 942 475,57         |
|  |       | <b>937 577 370,94</b>   | <b>912 448 641,24</b> |
| Resultado líquido do período                 |       | 44 223 066,91           | 30 236 991,48         |
| <b>Total do Capital Próprio</b>              | 15    | <b>981 800 437,85</b>   | <b>942 685 632,72</b> |
| <b>Passivo</b>                               |       |                         |                       |
| <b>Passivo não corrente</b>                  |       |                         |                       |
| Provisões                                    | 16    | 8 881 913,92            | 8 811 747,07          |
| Contratos de locação financeira              | 18    | 10 353,02               | 15 897,28             |
| Passivos por impostos diferidos              | 8     | 5 809 380,14            | 3 813 123,41          |
|  |       | <b>14 701 647,08</b>    | <b>12 640 767,76</b>  |
| <b>Passivo corrente</b>                      |       |                         |                       |
| Fornecedores                                 | 19    | 74 903,23               | 47 783,47             |
| Estado e outros entes públicos               | 9     | 1 532 736,29            | 4 600 828,75          |
| Financiamentos obtidos                       | 17    | 0,00                    | 10 906 502,92         |
| Accionista/Sócios                            | 21    | 5 108 261,78            | 0,00                  |
| Contratos de locação financeira              | 18    | 25 126,58               | 27 663,21             |
| Diferimentos                                 | 11    | 1 827 533,89            | 1 640 702,76          |
| Outras contas a pagar                        | 20    | 1 261 037,16            | 1 336 439,86          |
|  |       | <b>9 829 598,93</b>     | <b>18 559 920,97</b>  |
| <b>Total do Passivo</b>                      |       | <b>24 531 246,01</b>    | <b>31 200 688,73</b>  |
| <b>Total do Capital Próprio e do Passivo</b> |       | <b>1 006 331 683,86</b> | <b>973 886 321,45</b> |

7 J. J. Santos  
 P. P. P.  
 =

### III.2 Demonstração dos resultados por natureza período findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Valores em euros

| Rubricas   | Notas | Períodos             |                      |
|--|-------|----------------------|----------------------|
|  |       | 31/12/2022           | 31/12/2021           |
| Vendas   | 22    | 15 046 300,00        | 10 531 630,85        |
| Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas                       | 23    | -8 932 233,49        | -6 626 392,75        |
| <b>Margem bruta</b>  |       | <b>6 114 066,51</b>  | <b>3 905 238,10</b>  |
| Prestações de serviços   | 22    | 35 197 955,80        | 35 044 795,37        |
| Fornecimentos e serviços externos  | 24    | -2 212 504,61        | -2 034 939,81        |
| Gastos com pessoal   | 25    | -903 797,51          | -833 268,09          |
| Provisões  | 16    | -70 166,85           | -2 231 233,93        |
| Imparidade de inventários(perdas/reversões)                                    | 26    | 4 836 555,75         | 401 282,79           |
| Imparidade (dividas a receber)   | 28    | -3 362 323,39        | -5 960 301,99        |
| Imparidade (investimentos financeiros)   | 29    | -91 782,43           | 0,00                 |
| Aumentos/reduções de justo valor   | 27    | 11 263 939,00        | 2 573 760,00         |
| Outros rendimentos e ganhos  | 30    | 12 181 451,95        | 11 971 243,01        |
| Outros gastos e perdas   | 31    | -5 870 570,91        | -1 822 988,68        |
| <b>Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>    |       | <b>57 082 823,31</b> | <b>41 013 586,77</b> |
| Gastos/reversões de depreciação e de amortização                               | 32    | -41 360,97           | -74 476,85           |
| <b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>     |       | <b>57 041 462,34</b> | <b>40 939 109,92</b> |
| Juros e rendimentos similares obtidos  | 33    | 4 320 998,58         | 5 455 569,01         |
| Juros e gastos similares suportados  | 33    | -219 959,90          | -615 659,92          |
| <b>Resultado antes de impostos</b>   |       | <b>61 142 501,02</b> | <b>45 779 019,01</b> |
| Imposto s/ rendimento do período   | 34    | -14 557 821,76       | -15 050 650,22       |
| <b>Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos</b> |       | <b>46 584 679,26</b> | <b>30 728 368,79</b> |
| Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos                           | 33    | -2 361 612,35        | -491 377,31          |
| <b>Resultado líquido do período</b>  |       | <b>44 223 066,91</b> | <b>30 236 991,48</b> |



### III.3 Demonstração do rendimento integral em 2022 e 2021

Em 2022 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 2022 e 2021 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

Valores em euros

| Rubricas                            | NOTAS | 31/12/2022    | 31/12/2021    |
|-------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| <b>Resultado Líquido do período</b> |       | 44 223 066,91 | 30 236 991,48 |
| <b>Outro Rendimento integral</b>    |       | 0,00          | 0,00          |
|                                     |       | 44 223 066,91 | 30 236 991,48 |
| <b>Rendimento integral</b>          |       | 44 223 066,91 | 30 236 991,48 |
| Atribuição do rendimento integral   |       |               |               |
| Detentores de capital               |       | 44 223 066,91 | 30 236 991,48 |
| Interesses minoritários             |       | 0,00          | 0,00          |

### III.4 Demonstração das alterações no capital próprio em 2022 e 2021

Valores em euros

| Descrição                           | Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa |                         |  |                    |                 |                 |                        |                                     |                             |                                     |                              | Interesses minoritários | Total do Capital Próprio |                |
|-------------------------------------|---|-------------------------|--|--------------------|-----------------|-----------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------|
|                                     | Capital   | Ações (quotas) próprias | Outros instrumentos de capital próprio | Prémios de emissão | Reservas legais | Outras reservas | Resultados transitados | Ajustamentos em activos financeiros | Excedentes de revalorização | Outras variações do capital próprio | Resultado líquido do período |                         |                          | Total          |
| Posição em 01-01-2021               | 850 000 000,00                                      | 0,00                    | 0,00                                   | 0,00               | 3 141 852,52    | 0,00            | 35 837 571,01          | 0,00                                | 0,00                        | 0,00                                | 27 286 262,97                | 916 265 686,50          | 0,00                     | 916 265 686,50 |
| Alterações no período               |   |                         |  |                    |                 |                 |                        |                                     |                             |                                     |                              |                         |                          | 0,00           |
| 2                                   | 0,00  | 0,00                    | 0,00                                   | 0,00               | 0,00            | 0,00            | 0,00                   | 0,00                                | 0,00                        | 0,00                                | 0,00                         | 0,00                    | 0,00                     | 0,00           |
| 3                                   | 0,00  | 0,00                    | 0,00                                   | 0,00               | 0,00            | 0,00            | 0,00                   | 0,00                                | 0,00                        | 0,00                                | 30 236 991,48                | 30 236 991,48           | 0,00                     | 30 236 991,48  |
| 4=2+3                               | 0,00  | 0,00                    | 0,00                                   | 0,00               | 0,00            | 0,00            | 0,00                   | 0,00                                | 0,00                        | 0,00                                | 30 236 991,48                | 30 236 991,48           | 0,00                     | 30 236 991,48  |
| Operações com detentores de capital |   |                         |  |                    |                 |                 |                        |                                     |                             |                                     |                              |                         |                          |                |
| Distribuições                       |   |                         |  |                    |                 |                 |                        |                                     |                             |                                     |                              |                         |                          |                |
| Outras operações                    | 0,00  | 0,00                    | 0,00                                   | 0,00               | 1 364 313,15    | 0,00            | 22 104 906,56          | 0,00                                | 0,00                        | 0,00                                | -27 286 262,97               | -27 286 262,97          | 0,00                     | -27 286 262,97 |
| 5                                   | 0,00  | 0,00                    | 0,00                                   | 0,00               | 1 364 313,15    | 0,00            | 22 104 906,56          | 0,00                                | 0,00                        | 0,00                                | -27 286 262,97               | -27 286 262,97          | 0,00                     | -27 286 262,97 |
| 6=1-4+5                             | 850 000 000,00                                      | 0,00                    | 0,00                                   | 0,00               | 4 506 165,67    | 0,00            | 57 942 475,57          | 0,00                                | 0,00                        | 0,00                                | 30 236 991,48                | 942 685 632,72          | 0,00                     | 942 685 632,72 |

Unidade: Euro

| Descrição                           | Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa |                         |                                |                    |                 |                 |                        |                                     |                             |                                     |                              | Interesses minoritários | Total do Capital Próprio |                |
|-------------------------------------|---|-------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------|
|                                     | Capital   | Ações (quotas) próprias | Outros instrumentos de capital | Prémios de emissão | Reservas legais | Outras reservas | Resultados transitados | Ajustamentos em activos financeiros | Excedentes de revalorização | Outras variações do capital próprio | Resultado líquido do período |                         |                          | Total          |
| Posição em 01-01-2022               | 850 000 000,00                                      | 0,00                    | 0,00                           | 0,00               | 4 506 165,67    | 0,00            | 57 942 475,57          | 0,00                                | 0,00                        | 0,00                                | 30 236 991,48                | 942 685 632,72          | 0,00                     | 942 685 632,72 |
| Alterações no período               |   |                         |                                |                    |                 |                 |                        |                                     |                             |                                     |                              |                         |                          | 0,00           |
| 2                                   | 0,00  | 0,00                    | 0,00                           | 0,00               | 0,00            | 0,00            | 0,00                   | 0,00                                | 0,00                        | 0,00                                | 0,00                         | 0,00                    | 0,00                     | 0,00           |
| 3                                   | 0,00  | 0,00                    | 0,00                           | 0,00               | 0,00            | 0,00            | 0,00                   | 0,00                                | 0,00                        | 0,00                                | 44 223 066,91                | 44 223 066,91           | 0,00                     | 44 223 066,91  |
| 4=2+3                               | 0,00  | 0,00                    | 0,00                           | 0,00               | 0,00            | 0,00            | 0,00                   | 0,00                                | 0,00                        | 0,00                                | 44 223 066,91                | 44 223 066,91           | 0,00                     | 44 223 066,91  |
| Operações com detentores de capital |   |                         |                                |                    |                 |                 |                        |                                     |                             |                                     |                              |                         |                          |                |
| Distribuições                       |   |                         |                                |                    |                 |                 |                        |                                     |                             |                                     |                              |                         |                          |                |
| Outras operações                    | 0,00  | 0,00                    | 0,00                           | 0,00               | 1 511 849,57    | 0,00            | 23 516 880,13          | 0,00                                | 0,00                        | 0,00                                | -30 236 991,48               | -30 236 991,48          | 0,00                     | -30 236 991,48 |
| 5                                   | 0,00  | 0,00                    | 0,00                           | 0,00               | 1 511 849,57    | 0,00            | 23 516 880,13          | 0,00                                | 0,00                        | 0,00                                | -30 236 991,48               | -30 236 991,48          | 0,00                     | -30 236 991,48 |
| 6=1-4+5                             | 850 000 000,00                                      | 0,00                    | 0,00                           | 0,00               | 6 018 015,24    | 0,00            | 81 559 355,70          | 0,00                                | 0,00                        | 0,00                                | 44 223 066,91                | 981 800 437,85          | 0,00                     | 981 800 437,85 |

*R. J. J. J. J.*  
*ff*

### III.5 Demonstração de fluxos de caixa período findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Valores em euros

| RUBRICAS   | NOTAS | 31/12/2022            | 31/12/2021            |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Actividades Operacionais:</b>                         |       |                       |                       |
| Recebimentos de clientes                                 |       | 47 516 266,57         | 34 901 533,47         |
| Pagamentos a Fornecedores                                |       | -7 504 645,33         | -3 188 626,24         |
| Pagamentos ao Pessoal                                    |       | -881 401,30           | -833 881,67           |
| Caixa gerada pelas Operações                             |       | 39 130 219,94         | 30 879 025,56         |
| Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento               |       | -17 417 454,87        | -17 190 395,88        |
| Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional |       | -688 381,01           | -12 287 885,92        |
| <b>Fluxos de caixa das actividades operacionais</b>      |       | <b>21 024 384,06</b>  | <b>1 400 743,76</b>   |
| <b>Actividades de Investimento</b>                       |       |                       |                       |
| Recebimentos provenientes de:                            |       |                       |                       |
| Propriedades de investimento                             |       | 0,00                  | 0,00                  |
| Activos fixos tangiveis                                  |       | 0,00                  | 0,00                  |
| Juros e Proveitos Similares                              |       | 0,00                  | 0,00                  |
|  |       | 0,00                  | 0,00                  |
| Pagamentos respeitantes a:                               |       |                       |                       |
| Propriedades de investimento                             |       | 0,00                  | 0,00                  |
| Activos fixos tangiveis                                  |       | -20 640,26            | -2 929,00             |
| Juros e Custos Similares                                 |       | 0,00                  | 0,00                  |
|  |       | -20 640,26            | -2 929,00             |
| <b>Fluxos de caixa das actividades de investimento</b>   |       | <b>-20 640,26</b>     | <b>-2 929,00</b>      |
| <b>Actividades de Financiamento</b>                      |       |                       |                       |
| Recebimentos provenientes de:                            |       |                       |                       |
| Financiamentos obtidos                                   |       | 0,00                  | 0,00                  |
| Juros e Proveitos Similares                              |       | 0,00                  | 0,00                  |
|  |       | 0,00                  | 0,00                  |
| Pagamentos respeitantes a:                               |       |                       |                       |
| Financiamentos obtidos                                   |       | -10 906 502,92        | -10 000 000,00        |
| Juros e custos similares                                 |       | -218 130,03           | -418 130,07           |
| Contratos de locação financeira - IFRS16                 |       | -34 133,92            | -27 884,90            |
| Dividendos   |       | 0,00                  | -3 817 045,27         |
|  |       | -11 158 766,87        | -14 263 060,24        |
| <b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</b>  |       | <b>-11 158 766,87</b> | <b>-14 263 060,24</b> |
| Variações de caixa e seus equivalentes                   |       | 9 844 976,93          | -12 865 245,48        |
| <b>Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo</b>    |       | <b>3 970 929,78</b>   | <b>16 836 175,26</b>  |
| Variações ao perimetro                                   |       |                       |                       |
| Descobertos Bancários                                    |       |                       |                       |
| <b>Caixa e seus equivalentes no fim do periodo</b>       |       | <b>13 815 906,71</b>  | <b>3 970 929,78</b>   |

### **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, a revenda dos adquiridos para esse fim e o arrendamento, seja tal como se encontram, seja após o desenvolvimento de ações de valorização.

As demonstrações financeiras ora reportadas foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 24 de fevereiro de 2023, 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**

### **2bi Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor a partir 01 de janeiro de 2022**

- **Alterações à IFRS 3, IAS 16, IAS 37 e Melhoramentos Anuais (Regulamento 2021/1080, de 28 de junho de 2021)**

Este conjunto de pequenas alterações efetuadas às IFRS serão efetivas para os períodos financeiros anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2022:

- o Alterações à IFRS 3: Atualização de uma referência na IFRS 3 para a Estrutura Concetual de Relato Financeiro sem alterar os requisitos de contabilização das concentrações de atividades empresariais;

- o Alterações à IAS 16: Proíbe uma entidade de deduzir ao custo de um ativo fixo tangível os montantes recebidos da venda de itens produzidos enquanto a entidade se encontra a preparar o ativo para o seu uso pretendido. Em vez disso, a entidade deve reconhecer as retribuições recebidas dessas vendas e o custo relacionado nos resultados;
- o Alterações à IAS 37: Especifica que custos é que uma entidade deve incluir quando avalia se um contrato é ou não um contrato oneroso;
- o Melhorias anuais com pequenas alterações à IFRS 1, IFRS 9 e IAS 41, e aos exemplos ilustrativos da IFRS 16.

Estas alterações são efetivas para os períodos anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2022.

- **Alterações à IFRS 16: Concessões relacionadas com o COVID ao nível das rendas para além de 30 de junho de 2021 (Regulamento 2021/1421 da Comissão, de 30 de agosto de 2021)**

Estas alterações estendem o expediente prático disponível aos locatários na contabilização das concessões de rendas relacionadas com o Covid-19 por um ano. O expediente prático atribuído pela anterior alteração à IFRS 16 emitida em maio de 2020 (e endossada pela União Europeia em 9 de outubro de 2020 pelo Regulamento 2020/1434 da Comissão), estava disponível para as reduções nos pagamentos de locação que afetassem os pagamentos que seriam originalmente devidos em ou até 30 de junho de 2021. A presente alteração vem estender esse período para 30 de junho de 2022.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de abril de 2021, sendo permitida a sua adoção antecipada, incluindo às demonstrações financeiras que ainda não tenham sido autorizadas para emissão até 31 de março de 2021.

**2bii Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor em exercícios com início em ou após 01 de janeiro de 2023**

- **IFRS 17: Contratos de Seguros (Regulamento 2021/2036, da Comissão, de 19 de novembro de 2021)**

A IFRS 17 resolve o problema de comparação criado pela IFRS 4 exigindo que todos os contratos de seguros sejam contabilizados de forma consistente, beneficiando assim quer os investidores quer as empresas de seguros. As obrigações de seguros passam a ser contabilizadas usando valores correntes em vez do custo histórico. A informação passa a ser atualizada regularmente, providenciando mais informação útil aos utilizadores das demonstrações financeiras.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023.

- **Alterações à IAS 1 e à IAS 8 (Regulamento 2022/357 da Comissão, de 2 de março de 2022)**

As alterações à IAS 1 exigem que as entidades divulguem as informações materiais acerca das suas políticas contabilísticas em vez de divulgarem as políticas contabilísticas significativas.

As alterações à IAS 8 clarificam a forma sobre como as entidades devem distinguir as alterações nas políticas contabilísticas das alterações nas estimativas contabilísticas. Esta distinção é importante porque as alterações nas estimativas contabilísticas são aplicadas prospectivamente apenas sobre transações e outros eventos futuros, mas as alterações nas políticas contabilísticas são, de uma forma geral, aplicadas retrospectivamente às transações e a outros eventos passados.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023, sendo permitida a sua adoção antecipada.

- **Alterações à IAS 12: Impostos diferidos relacionados com ativos e passivos decorrentes de uma única transação (Regulamento 2022/1392 da Comissão, de 11 de agosto de 2022)**

A IAS 12 atribui uma isenção às entidades de reconhecerem impostos diferidos quando estes resultam do reconhecimento inicial de ativos e passivos. Contudo, existia alguma incerteza sobre se essa isenção se aplicaria a transações tais como contratos de locação e obrigações de descomissionamento em que as entidades reconhecem em simultâneo quer um ativo, quer um passivo. Esta emenda vem clarificar que a isenção do reconhecimento inicial não se aplica a estas transações em que resultam montantes iguais de diferenças tributáveis e dedutíveis que resultem do reconhecimento inicial e, assim, as entidades deverão reconhecer o imposto diferido associado a tais transações.

Aplicável os períodos de reporte anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, sendo permitida a sua adoção antecipada.

- **Alterações à IFRS 17: Aplicação inicial da IFRS 17 e da IFRS 9 - Informação comparativa (Regulamento 2022/1491 da Comissão, de 8 de setembro de 2022)**

A IFRS 17 e a IFRS 9 têm diferentes requisitos de transição. Para algumas seguradoras, estas diferenças podem causar *mismatches* contabilísticos entre os ativos financeiros e os passivos de contratos de seguros na informação comparativa que é apresentada nas suas demonstrações financeiras quando é aplicada a IFRS 9 e a IFRS 17 pela primeira vez. Esta emenda, através da introdução de uma opção para uma apresentação da informação comparativa à cerca dos ativos financeiros, vem ajudar as seguradoras a evitar estes *mismatches* contabilísticos temporários e, assim, incrementar a utilidade da informação comparativa para os investidores.

Aplicáveis aos períodos de reporte anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, sendo apenas permitida a aplicação desta emenda aquando da aplicação inicial da IFRS 17 Contratos de Seguros e da IFRS 9 Instrumentos Financeiros.

**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:

- **Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e a sua Associada ou Empreendimento Conjunto - Alterações à IFRS 10 e à IAS 28 (emitida pelo IASB em 11set14)**

Esta alteração vem clarificar o tratamento contabilístico para transações quando uma empresa-mãe perde o controlo numa subsidiária ao vender toda ou parte do seu interesse nessa subsidiária a uma associada ou empreendimento conjunto contabilizado pelo método da equivalência patrimonial.

Ainda não foi definida a data de aplicação destas alterações e o processo de endosso pela União Europeia apenas será iniciado após confirmação da data de aplicação das alterações pelo IASB.

- **IFRS 14: Contabilização de Diferimentos Regulatórios (emitida pelo IASB em 30jan14)**

Esta norma permite aos adotantes pela primeira vez das IFRS, que continuem a reconhecer os ativos e passivos regulatórios de acordo com a política seguida no âmbito do normativo anterior. Contudo para permitir a comparabilidade com as entidades que já adotam as IFRS e não reconhecem ativos / passivos regulatórios, os referidos montantes têm de ser divulgados nas demonstrações financeiras separadamente.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2016, tendo a Comissão Europeia decidido não iniciar o processo de endosso desta norma transitória e aguardar pela norma definitiva a emitir pelo IASB.

- **Alterações à IAS 1 - Apresentação de Demonstrações Financeiras (emitida pelo IASB em 23jan20 e atualizada em 15jul20)**

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 2023, estando estas alterações ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IFRS 16 - Passivo de locação numa operação de *sale and leaseback* (emitida pelo IASB em 22set22)**

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 períodos financeiros anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2024, estando ainda sujeita 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.

*Handwritten signature*  
R

*Handwritten signature*

#### **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         |
| Equipamento Administrativo    | 4-8       |
| Outros ativos fixos tangíveis | 5-10      |

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

|                 |    |
|-----------------|----|
| <i>Software</i> | 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 provisão 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 provisão 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 de 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; (ii) as contraprestações não monetárias a pagar ao comprador, valorizadas ao justo valor; e (iv) 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
- 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 à 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 à 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 empresarias; 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 de moeda** - é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de câmbio. A Empresa não detém investimentos em operações externas que sejam materialmente relevantes e cujos ativos líquidos estejam expostos ao risco cambial.

**(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. O risco de mercado engloba não somente o potencial de perdas, mas também o potencial de ganhos.

➤ **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. O risco de liquidez não tem significado na Estamo.

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:

| 2022                           |                            |                               |                     |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Ativos Fixos Tangíveis         | Equipamento Administrativo | Outros Ativos Fixos Tangíveis | Total               |
| <b>Ativo Bruto</b>             |                            |                               |                     |
| Saldo Inicial                  | 985 056,48                 | 9 650,02                      | 994 706,50          |
| Adições                        | 20 302,02                  | 0,00                          | 20 302,02           |
| Alienações                     | -8 162,03                  | -76,80                        | -8 238,83           |
| Outras Transf e Abates         |                            |                               | 0,00                |
| <b>Saldo Final</b>             | <b>997 196,47</b>          | <b>9 573,22</b>               | <b>1 006 769,69</b> |
| <b>Depreciações Acumuladas</b> |                            |                               |                     |
| Saldo Inicial                  | 940 012,07                 | 4 676,73                      | 944 688,80          |
| Adições                        | 16 653,33                  | 2 051,73                      | 18 705,06           |
| Alienações                     | -8 162,02                  | -25,60                        | -8 187,62           |
| Outras Transf e Abates         |                            |                               | 0,00                |
| <b>Saldo Final</b>             | <b>948 503,38</b>          | <b>6 702,86</b>               | <b>955 206,24</b>   |
| <b>Quantia escriturada</b>     | <b>48 693,09</b>           | <b>2 870,36</b>               | <b>51 563,45</b>    |

| 2021                           |                            |                               |                   |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Ativos Fixos Tangíveis         | Equipamento Administrativo | Outros Ativos Fixos Tangíveis | Total             |
| <b>Ativo Bruto</b>             |                            |                               |                   |
| Saldo Inicial                  | 982 204,28                 | 9 477,24                      | 991 681,52        |
| Adições                        | 2 852,20                   | 172,78                        | 3 024,98          |
| Alienações                     |                            |                               | 0,00              |
| Outras Transf e Abates         |                            |                               | 0,00              |
| <b>Saldo Final</b>             | <b>985 056,48</b>          | <b>9 650,02</b>               | <b>994 706,50</b> |
| <b>Depreciações Acumuladas</b> |                            |                               |                   |
| Saldo Inicial                  | 899 194,25                 | 2 599,73                      | 901 793,98        |
| Adições                        | 40 817,82                  | 2 077,00                      | 42 894,82         |
| Alienações                     |                            |                               | 0,00              |
| Outras Transf e Abates         |                            |                               | 0,00              |
| <b>Saldo Final</b>             | <b>940 012,07</b>          | <b>4 676,73</b>               | <b>944 688,80</b> |
| <b>Quantia escriturada</b>     | <b>45 044,41</b>           | <b>4 973,29</b>               | <b>50 017,70</b>  |

## 5. Investimentos financeiros

Durante o período findo em 31 de dezembro, o movimento ocorrido nesta rubrica, em euros, foi o seguinte:

| Investimentos Financeiros             | 31-12-2022           | 31-12-2021  |
|---------------------------------------|----------------------|-------------|
| Participação Capital - outros métodos | 15 046 300,00        | 0,00        |
| Perdas por imparidade acumuladas      | -91 782,43           | 0,00        |
|                                       | <b>14 954 517,57</b> | <b>0,00</b> |

No âmbito das Novas Políticas de Habitação definidas pelo Governo, foi publicado o Dec. Lei 94/2019 de 16 de julho, no qual se define a alocação de um conjunto de imóveis

151

*JRF*

*fl*



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 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.

A imparidade registada resulta da diferença entre o valor da cotação das Up's do Fundo a 31 de dezembro versus o valor de aquisição.

## **6. 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:

| 2022                           |  |                                      |  |                   |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|--|-------------------|
| Ativos Fixos Tangíveis         | Edifícios e outras<br>Construções<br>IFRS 16 | Equipamento<br>Transporte<br>IFRS 16 | Equipamento<br>Administrativo<br>IFRS 16 | Total             |
| <b>Ativo Bruto</b>             |  |                                      |  |                   |
| <b>Saldo Inicial</b>           | <b>0,00</b>                                  | <b>112 545,02</b>                    | <b>4 967,65</b>                          | <b>117 512,67</b> |
| Adições                        |  | 53 195,94                            |  | 53 195,94         |
| Alienações                     |  |                                      |  |                   |
| Outras Transferências          |  | -112 545,02                          |  | -112 545,02       |
| <b>Saldo Final</b>             | <b>0,00</b>                                  | <b>53 195,94</b>                     | <b>4 967,65</b>                          | <b>58 163,59</b>  |
| <b>Depreciações Acumuladas</b> |  |                                      |  |                   |
| <b>Saldo Inicial</b>           | <b>0,00</b>                                  | <b>74 923,73</b>                     | <b>496,76</b>                            | <b>75 420,49</b>  |
| Adições                        |  | 21 662,38                            | 993,53                                   | 22 655,91         |
| Alienações                     |  |                                      |  |                   |
| Outras Transferências          |  | -74 923,73                           |  | -74 923,73        |
| <b>Saldo Final</b>             | <b>0,00</b>                                  | <b>21 662,38</b>                     | <b>1 490,29</b>                          | <b>23 152,67</b>  |
| <b>Quantia escriturada</b>     | <b>0,00</b>                                  | <b>31 533,56</b>                     | <b>3 477,36</b>                          | <b>35 010,92</b>  |

| 2021                           |  |                                      |  |                   |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|--|-------------------|
| Ativos Fixos Tangíveis         | Edifícios e outras<br>Construções<br>IFRS 16 | Equipamento<br>Transporte<br>IFRS 16 | Equipamento<br>Administrativo<br>IFRS 16 | Total             |
| <b>Ativo Bruto</b>             |  |                                      |  |                   |
| <b>Saldo Inicial</b>           | <b>17 168,79</b>                             | <b>112 545,02</b>                    | <b>5 252,01</b>                          | <b>134 965,82</b> |
| Adições                        |  |                                      | 4 967,65                                 | 4 967,65          |
| Alienações                     |  |                                      |  |                   |
| Outras Transferências          | -17 168,79                                   |                                      | -5 252,01                                | -22 420,80        |
| <b>Saldo Final</b>             | <b>0,00</b>                                  | <b>112 545,02</b>                    | <b>4 967,65</b>                          | <b>117 512,67</b> |
| <b>Depreciações Acumuladas</b> |  |                                      |  |                   |
| <b>Saldo Inicial</b>           | <b>12 876,48</b>                             | <b>49 111,10</b>                     | <b>3 240,15</b>                          | <b>65 227,73</b>  |
| Adições                        | 4 292,31                                     | 25 812,63                            | 496,76                                   | 30 601,70         |
| Alienações                     |  |                                      |  |                   |
| Outras Transferências          | -17 168,79                                   |                                      | -3 240,15                                | -20 408,94        |
| <b>Saldo Final</b>             | <b>0,00</b>                                  | <b>74 923,73</b>                     | <b>496,76</b>                            | <b>75 420,49</b>  |
| <b>Quantia escriturada</b>     | <b>0,00</b>                                  | <b>37 621,29</b>                     | <b>4 470,89</b>                          | <b>42 092,18</b>  |


  
 153  


## 7. 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 2022 são ativos imobilizados arrendados ou passíveis de serem arrendados e tiveram a seguinte variação, em euros, no período de relato:

| PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO                  | 2022                  |
|---|-----------------------|
|   | JUSTO VALOR           |
| <b>Saldo inicial</b>                          | 116 539 061,00        |
| Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos | 11 263 939,00         |
| Aumentos - Aquisições                         | 0,00                  |
| <b>Saldo Final</b>                            | <b>127 803 000,00</b> |

| PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO                  | 2021                  |
|---|-----------------------|
|   | JUSTO VALOR           |
| <b>Saldo inicial</b>                          | 113 965 301,00        |
| Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos | 2 573 760,00          |
| Aumentos - Aquisições                         | 0,00                  |
| <b>Saldo Final</b>                            | <b>116 539 061,00</b> |

A discriminação por imóvel é a seguinte:

| Propriedades de investimento     | 2022                  | Variações de JV      | Aumentos    | Alienações  | 2021                  |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------|-------------|-----------------------|
| Teatro Luis de Camões            | 22 210 000,00         | -290 000,00          |             |             | 22 500 000,00         |
| R Pedro Nunes R.A. Quental       | 3 860 000,00          | -153 000,00          |             |             | 4 013 000,00          |
| Cruz do Montalvão - C.Branco     | 3 796 000,00          | 96 000,00            |             |             | 3 700 000,00          |
| Estabelecimento Prisional Lisboa | 71 755 261,00         | 8 675 778,00         |             |             | 63 079 483,00         |
| Quartel do Braço de Prata        | 6 297 000,00          | 530 939,00           |             |             | 5 766 061,00          |
| Terreno contíguo ao EPL          | 19 884 739,00         | 2 404 222,00         |             |             | 17 480 517,00         |
|                                  | <b>127 803 000,00</b> | <b>11 263 939,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>116 539 061,00</b> |

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:

| DESIGNAÇÃO DO IMÓVEL  | MÉTODO DE AVALIAÇÃO UTILIZADO  |  | A DETERMINAÇÃO DO JUSTO VALOR FOI SUPOSTADA POR EVIDÊNCIAS DO MERCADO? OU FOI MAIS PONDERADA POR OUTROS FACTORES POR FORÇA DA NATUREZA DA PROPRIEDADE E DA FALTA DE DADOS DE MERCADO COMPARÁVEIS? |   | PRINCIPAIS PRESSUPOSTOS PARA ESTIMATIVA DOS CF FUTUROS                            |   | TAXA DE DESCONTO UTILIZADA PARA A ACTUALIZAÇÃO DOS CF |                        | TAXA DE CAPITALIZAÇÃO O/YIELD DA RENDA |        | YIELD DO MERCADO |          | VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE VENDA |                                   | VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE ARRENDAMENTO |                |      |
|---|--|--|---|---|---|---|---|------------------------|--|--------|------------------|----------|---------------------------------------|-----------------------------------|--|----------------|------|
|   | dez/22   | dez/21   | dez/22  | dez/21  | dez/22  | dez/21  | dez/22  | dez/21                 | dez/22                                 | dez/21 | dez/22           | dez/21   | dez/22                                | dez/21                            | dez/22                                       | dez/21         |      |
| Estabelec. Pts. Lisboa (RM Front), Lisboa e Terreno contíguo EP L, Lisboa | Método do Valor Residual   | Método do Valor Residual   | Valor suportado por prospecção de mercado   | Valor suportado por prospecção de mercado   | 2 anos aprovação; 8 anos construção; 9 anos comercialização                       | 3 anos aprovação; 5 anos construção; 9 anos comercialização     | 8,50% (Serv. e Estac.)                                | 5,25% (Serv. e Estac.) | n.a.                                   | n.a.   | n.a.             | n.a.     | Hab. 7.500 €/m2 e Com. 2.500 €/m2     | Hab. 6.500 €/m2 e Com. 2.500 €/m2 | Serv. 20 €/m2; Estac. 150 €/lug.             | n.a.           | n.a. |
| R. Pedro Nunes/R.A. Quental, Faro   | Método de Comparação de Mercado  | Método de Comparação de Mercado e Método do Custo                                | Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva   | Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva   | n.a.  | n.a.  | n.a.  | 8,50%                  | 6,00%                                  | 8,50%  | 6,71%            | 850 €/m2 | 850 €/m2                              | 6 €/m2                            | 5 €/m2                                       | n.a.           | n.a. |
| Teatro Luis Camoes, Lisboa  | Método de Rendimento e Método do Custo   | Método de Rendimento e Método do Custo   | Valor suportado pela renda efectiva; afidido pelos custos de reposição  | Valor suportado pela renda efectiva; afidido pelos custos de reposição  | n.a.  | n.a.  | 8,00%   | n.a.                   | n.a.                                   | 9,00%  | n.a.             | 18 €/m2  | n.a.                                  | n.a.                              | n.a.   | n.a.           | n.a. |
| Quartel de Braço de Prata, R. Vale Formoso de Baixo 104, Lisboa           | Método do Valor Residual (uso alternativo) Método do Rendimento (uso continuado) | Método do Valor Residual (uso alternativo) Método do Rendimento (uso continuado) | Valor suportado por prospecção de mercado (uso altern.) e pela perpetuidade da renda/compensação (uso actual)   | Valor suportado por prospecção de mercado (uso altern.) e pela perpetuidade da renda/compensação (uso actual) | 1 ano demolições; 1,5 anos aprovação; 2 anos construção; 4,5 anos comercialização | 1,5 anos aprovação; 3 anos construção; 4,5 anos comercialização | 9,00%   | 8,50%                  | 6,00%                                  | 6,50%  | n.a.             | n.a.     | Hab. 5.700 €/m2 (estac. Inc.)         | Hab. 3.908 €/m2 (estac. Inc.)     | n.a.   | n.a.           | n.a. |
| Cruz do Montalvão, C.Branco   | Método do Rendimento   | Método de Comparação de Mercado  | Valor suportado na capitalização da renda efectiva  | Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva   | n.a.  | n.a.  | n.a.  | 7,00%                  | 6,50%                                  | 7,50%  | n.a.             | n.a.     | n.a.                                  | n.a.                              | n.a.   | entre 4 e 10 € | n.a. |

**Método de Comparação de Mercado** - Este método baseia-se no princípio de que um agente de mercado plenamente informado não estará disposto a pagar mais por um imóvel, do que o preço de aquisição de outro comparável ou com semelhante utilidade. Consiste assim este método em relacionar o valor de um imóvel, com os dados de mercado relativos à transacção recente de propriedades na mesma área de localização, cujas características sejam comparáveis ou semelhantes. No caso do património imobiliário com características muito específicas ou em cuja área geográfica não haja representatividade de imóveis comparáveis, dada a inexistência de um mercado, estabilizado e sustentado, poderá ser apropriado o alargamento geográfico do estudo, de forma a obter informação comparativa que permita assegurar uma caracterização adequada e fidedigna do mercado em análise.

**Método de Custo** - Este método baseia-se no princípio de que um agente de mercado informado apenas estará disposto a pagar por um imóvel o montante correspondente ao seu custo corrente de substituição. Considera-se assim o somatório dos custos necessários para reproduzir uma propriedade com as mesmas características e materiais da avaliada, de acordo com os preços vigentes no mercado, mão-de-obra e equipamentos fabricados, custos indirectos como sejam custos com projectos e taxas municipais, bem como o custo do terreno e uma margem de lucro de promoção associada ao investimento.

Quando o património em análise apresenta desgaste decorrente da antiguidade e/ou utilização, ou se encontra de alguma forma desadequado do mercado imobiliário, é considerado o conceito de depreciação, que pretende traduzir a diferença entre o valor a novo de determinado património e o respectivo valor no estado actual. Assim a depreciação consiste numa perda genérica de utilidade originada pela ocorrência conjunta ou isolada de:

- Deterioração física, correspondente à inibição total ou parcial da utilidade do imóvel, decorrente do desgaste estrutural ou dos diversos materiais incorporados, motivados pela utilização, exposição aos elementos naturais, deficiência construtiva e/ou falta de regularidade na conservação;
- Obsolescência funcional, que se manifesta na perda de valor resultante do desenvolvimento científico e/ou tecnológico ou alteração de factores sociais, resultando na desadequação de um imóvel pelas suas características de capacidade ou construtivas excessivas, pela deficiente concepção tipológica que impede ou limita a optimização da rentabilidade dos espaços construídos, pela falta de utilidade ou custos variáveis demasiado elevados;
- Obsolescência económica, correspondente à perda de capacidade de gerar rendas por factores ocasionados exteriormente e motivados por evolução do mercado, provocadas pelas contínuas alterações dos atributos conferidos aos bens em diferentes localizações urbanas.

O valor final da construção e benfiteiros é determinado pela diferença entre o valor obtido para a reposição no estado novo e o valor para reposição da qualidade construtiva e tipológica, e referenciado às taxas nominais de depreciação.

**Método do Rendimento** - Trata-se de um método comum na aferição do valor de mercado de activos susceptíveis de gerar rendimento em função da utilização para a qual estão mais vocacionados. O valor do imóvel é equivalente ao investimento necessário para obter o rendimento real gerado pela exploração do negócio, e é calculado através da capitalização desse rendimento por uma taxa ("yield") adequada às características do imóvel e ao nível de risco do investimento imobiliário. Na aplicação deste método importa definir uma renda de mercado que reflecta as características mobiliárias do prédio, como sejam a localização, o estado de conservação, os equipamentos, estacionamento, dimensão, etc. A taxa de capitalização ("yield") traduz o binómio Risco/Rendimento associado ao investimento e é atribuída com base em vários factores: taxa de juro sem risco, taxa de inflação, qualidade imobiliária do activo, garantia e segurança do rendimento (que tem a ver com as condições dos contratos de arrendamento e "rating" do inquilino).

**Método do Valor Residual** - Este método baseia-se no princípio da máxima e melhor utilização de um terreno urbano, segundo as premissas aprovadas pelas entidades com jurisdição sobre o imóvel e considerando que o mesmo se encontra expectante, isto é livre de construções, salvaguardas e compromissos urbanísticos de carácter público.

O valor do solo urbano determina-se deduzindo ao conjunto das receitas potencialmente geradas pelo empreendimento (apuradas através do **Método de Comparação de Mercado e/ou do Rendimento**), os custos necessários à execução física do edifício, infra-estruturas e obras de urbanização, bem como os custos indirectos afectos, como projectos, taxas, encargos de gestão, fiscalização, promoção e comercialização (obtidos através do **Método dos Custos**).

Tendo em atenção o carácter temporal de desenvolvimento do empreendimento e estudo da rentabilidade global decorre de uma análise de fluxos de caixa (cash-flow), sendo utilizada uma taxa de actualização correspondente à rentabilidade mínima exigida pelo investidor/promotor.

A taxa de desconto referida poderá ser decomposta na rentabilidade proporcionada por um investimento sem risco, acrescida de um prémio de risco inerente ao desenvolvimento do projecto, e específico do mesmo.

*[Handwritten signature and initials]*

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 2022.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o rédito associado às propriedades de investimento da empresa, tinha a seguinte composição:

| Imóvel                           | Rendas              |                     |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                  | 2022                | 2021                |
| Quartel do Braço de Prata        | 383 526,48          | 373 189,20          |
| Estabelec.Pris.Lisboa(R.M.Front) | 2 981 609,40        | 2 902 092,12        |
| Teatro Luis Camões               | 2 278 283,52        | 2 268 528,84        |
| R.Pedro Nunes/R.A.Quental        | 262 441,55          | 260 976,49          |
| Cruz do Montalvão,C.Branco       | 241 389,66          | 240 871,80          |
|                                  | <b>6 147 250,61</b> | <b>6 045 658,45</b> |

## 8. 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                                   | 2022                |                                     |  |                     | 2021                |                                     |  |                     |
|--|---------------------|-------------------------------------|--|---------------------|---------------------|-------------------------------------|--|---------------------|
|  | 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         |
| <b>Activos por Impostos Diferidos Não Correntes</b>  |                     |                                     |  |                     |                     |                                     |  |                     |
| Variações de justo valor                             | 9 567 357,46        | -365 355,62                         |  | 9 202 001,84        | 9 407 027,84        | 160 329,62                          |  | 9 567 357,46        |
|  | <b>9 567 357,46</b> | <b>-365 355,62</b>                  | <b>0,00</b>                              | <b>9 202 001,84</b> | <b>9 407 027,84</b> | <b>160 329,62</b>                   | <b>0,00</b>                              | <b>9 567 357,46</b> |
| <b>Passivos por Impostos Diferidos Não Correntes</b> |                     |                                     |  |                     |                     |                                     |  |                     |
| Variações de justo valor                             | 3 813 123,41        | 1 996 256,73                        |  | 5 809 380,14        | 3 161 416,48        | 651 706,93                          |  | 3 813 123,41        |
|  | <b>3 813 123,41</b> | <b>1 996 256,73</b>                 | <b>0,00</b>                              | <b>5 809 380,14</b> | <b>3 161 416,48</b> | <b>651 706,93</b>                   | <b>0,00</b>                              | <b>3 813 123,41</b> |

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.

## 9. Estado e outros entes públicos

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

| ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS          | 31/12/2022          |              | 31/12/2021          |              |
|---|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
|   | Corrente            | Não Corrente | Corrente            | Não Corrente |
| <b>Ativo</b>                            |                     |              |                     |              |
| Imposto s/Rendimento                    |                     |              |                     |              |
| Retenção na Fonte                       | 0,00                |              | 0,00                |              |
| Imposto s/ Valor Acrescentado           | 0,00                |              | 0,00                |              |
| Contribuições p/Seg Social              | 0,00                |              | 0,00                |              |
| Outros Impostos                         | 0,00                |              | 313 141,06          |              |
|   | <b>0,00</b>         |              | <b>313 141,06</b>   |              |
| <b>Passivo</b>                          |                     |              |                     |              |
| Imposto S/Rendimento                    | 1 111 881,76        |              | 3 971 050,22        |              |
| Imposto s/valor Acrescentado            | 997,15              |              | 105 471,91          |              |
| Retenção na Fonte                       | 15 295,46           |              | 13 588,70           |              |
| Contribuições p/Seg Social e CGA        | 22 471,35           |              | 19 134,25           |              |
| Outros Impostos (inclui estimativa IMI) | 382 090,57          |              | 491 583,67          |              |
|   | <b>1 532 736,29</b> |              | <b>4 600 828,75</b> |              |

## 10. Outras contas a receber

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

| Outras Contas a receber                 | 31/12/2022           |                     | 31/12/2021          |                      |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
|   | Correntes            | Não Correntes       | Correntes           | Não Correntes        |
| Devedores por Acréscimos de Rendimentos | 273 124,92           |                     | 247 245,48          |                      |
| Devedores relativos a imóveis diversos  | 20 698 024,81        | 2 696 694,22        | 4 691 061,87        | 22 545 593,52        |
| Fornecedores                            | 7 778,36             |                     | 6 619,04            |                      |
| Outros                                  | 1 280 769,12         |                     | 1 349 673,79        |                      |
|   | <b>22 259 697,21</b> | <b>2 696 694,22</b> | <b>6 294 600,18</b> | <b>22 545 593,52</b> |

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             | Não Corrente        | Corrente            | Não Corrente         |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
|  | 31/12/2022           |                     | 31/12/2021          |                      |
| <b>Valores em dívida por venda imóveis</b> |                      |                     |                     |                      |
| Devedores Vendas a Prestações              |                      |                     |                     |                      |
| Município de Santarém                      | 16 000 000,00        |                     |                     | 19 666 573,53        |
| Complexo Desportivo da Lapa                | 2 942 761,25         |                     | 2 942 761,25        |                      |
| Convento do Desagravo                      | 1 572 937,85         |                     | 1 572 937,85        |                      |
| Hospital Ortopedico:                       |                      | 1 983 127,64        | 128 960,44          | 2 117 208,57         |
| Valor nominal                              | 216 023,36           | 2 484 268,09        | 216 023,34          | 2 700 291,41         |
| Efeito do custo amortizado                 | -81 942,39           | -501 140,45         | -87 062,90          | -583 082,84          |
| Quartel Bateria Parede:                    |                      | 713 566,58          | 46 402,33           | 761 811,42           |
| Valor nominal                              | 77 729,17            | 893 886,38          | 77 729,21           | 971 615,64           |
| Efeito do custo amortizado                 | -29 484,43           | -180 319,80         | -31 326,88          | -209 804,22          |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>20 698 024,81</b> | <b>2 696 694,22</b> | <b>4 691 061,87</b> | <b>22 545 593,52</b> |

Os montantes constantes do quadro *supra* são apresentados líquidos de imparidades.

Em 2022, o valor considerado no quadro na rubrica "Devedores Vendas a Prestações", incluía, essencialmente: (i) o valor de 16M€ a receber relativo do Município de Santarém após o acordo de revogação de contratos promessa de compra e venda de imóveis e de pagamento de dívida em singelo onde foi acordado entre a Estamo e o Município de Santarém que caso este último pagasse a dívida em Singelo a Estamo renunciava aos juros previstos na escritura de compra e venda outorgada entre as partes em 7.9.2011 no montante de 4,98 M€ (nota 31). Este montante entrou na conta da Estamo junto do IGCP em 2/1/2023; (ii) parte do valor do Complexo Desportivo da Lapa e Convento do Desagravo a receber do Município de Lisboa e (iii) o valor do Hospital Ortopédico e do Quartel Bateria da Parede a receber do Município de Cascais.

O valor de "Outros" mencionado no primeiro quadro da presente nota inclui, essencialmente, o valor de 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.

## 11. 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                    | 31-12-2022          |              | 31-12-2021          |              |
|---------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
|                                 | Corrente            | Não Corrente | Corrente            | Não Corrente |
| <b>Gastos a reconhecer</b>      |                     |              |                     |              |
| Seguros                         | 69 250,38           |              | 62 092,23           |              |
| Diversos                        | 468,40              |              | 1 239,62            |              |
|                                 | <b>69 718,78</b>    |              | <b>63 331,85</b>    |              |
| <b>Rendimentos a Reconhecer</b> |                     |              |                     |              |
| Rendas                          | 1 827 533,89        |              | 1 640 702,76        |              |
|                                 | <b>1 827 533,89</b> |              | <b>1 640 702,76</b> |              |

## 12. Inventários

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

| INVENTÁRIOS                        |                       |                       |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Inventários (Balço)                | 31-12-2022            | 31-12-2021            |
| Mercadorias                        | 540.642.129,00        | 540.649.270,35        |
| Adiantamentos por conta de compras | 194.510.018,80        | 194.414.086,81        |
|                                    | <b>735.152.147,80</b> | <b>735.063.357,16</b> |

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 2,19 milhões de euros dos imóveis registados em mercadorias. Em contrapartida, as reversões de imparidades constituídas em anos anteriores foram de 5,66 milhões de euros as quais foram igualmente registadas.



Os imoveis registados em Mercadorias discriminam-se, como segue:

| <b>Cód. Imóvel</b>     | <b>ANO 2022</b>      | <b>ANO 2021</b>      |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| 100301                 | 7 754 440,96         | 7 753 400,99         |
| 100401                 | 8 508 000,00         | 8 164 000,00         |
| 100701                 | 7 706 035,26         | 7 706 035,26         |
| 100801                 | 12 870 000,00        | 12 903 948,00        |
| 100901                 | 0,00                 | 0,00                 |
| 101101                 | 3 372 367,65         | 3 372 367,65         |
| 101301                 | 9 099 400,00         | 9 048 000,00         |
| 101401                 | 5 258 000,00         | 5 152 500,00         |
| 101601                 | 6 796 000,00         | 6 661 000,00         |
| <b>a transportar 1</b> | <b>61 364 243,87</b> | <b>60 761 251,90</b> |

| (CONTINUAÇÃO)          | <b>ANO 2022</b>       | <b>ANO 2021</b>       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | <b>61 364 243,87</b>  | <b>60 761 251,90</b>  |
| 101701                 | 9 547 763,71          | 9 528 729,69          |
| 101801                 | 9 850 000,00          | 9 358 000,00          |
| 101901                 | 1 212 000,00          | 1 243 000,00          |
| 102101                 | 17 998 319,84         | 17 998 319,84         |
| 102401                 | 8 248 599,60          | 8 005 765,00          |
| 102701                 | 3 595 266,00          | 3 706 000,00          |
| 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                 | 4 371 992,78          | 4 371 992,78          |
| 103202                 | 4 371 992,77          | 4 371 992,77          |
| 103401                 | 27 043 392,54         | 27 043 392,54         |
| 103501                 | 19 167 980,00         | 19 167 980,00         |
| 103801                 | 24 001 000,00         | 23 529 000,00         |
| 103901                 | 3 763 151,83          | 3 763 151,83          |
| 104201                 | 19 537 347,50         | 19 530 000,00         |
| 104401                 | 3 813 111,72          | 3 730 000,00          |
| 104501                 | 2 430 206,66          | 2 430 206,66          |
| 104601                 | 1 960 131,40          | 1 960 131,40          |
| 104701                 | 2 954 243,07          | 2 954 243,07          |
| 104801                 | 902 200,00            | 842 000,00            |
| 104901                 | 957 700,00            | 868 000,00            |
| 105001                 | 639 500,00            | 604 000,00            |
| 105201                 | 1 090 500,00          | 1 085 000,00          |
| 105301                 | 800 900,00            | 808 000,00            |
| 105401                 | 1 941 486,00          | 1 941 486,00          |
| 105501                 | 706 789,39            | 706 789,39            |
| 105502                 | 114 700,00            | 107 000,00            |
| 105601                 | 769 000,00            | 792 000,00            |
| 105701                 | 249 600,00            | 243 100,00            |
| 105702                 | 58 700,00             | 57 200,00             |
| 105703                 | 58 700,00             | 57 200,00             |
| 105704                 | 58 700,00             | 57 200,00             |
| 106001                 | 2 927 232,00          | 2 927 232,00          |
| <b>a transportar 2</b> | <b>323 671 182,70</b> | <b>321 714 096,89</b> |

| (CONTINUAÇÃO)          | ANO 2022              | ANO 2021              |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | <b>323 671 182,70</b> | <b>321 714 096,89</b> |
| 106101                 | 430 500,00            | 431 085,73            |
| 106102                 | 161 800,00            | 162 030,66            |
| 106103                 | 161 800,00            | 162 030,66            |
| 106104                 | 161 800,00            | 162 030,66            |
| 106105                 | 161 800,00            | 162 030,66            |
| 106201                 | 1 601,22              | 1 601,22              |
| 106202                 | 113 185,19            | 113 185,19            |
| 106203                 | 29 455,50             | 24 504,90             |
| 106801                 | 5 291 029,72          | 5 291 029,72          |
| 106901                 | 3 971 871,20          | 3 970 100,00          |
| 107101                 | 1 000 000,00          | 949 000,00            |
| 107102                 | 11 353 000,00         | 10 376 000,00         |
| 107201                 | 1 262 005,00          | 1 454 300,00          |
| 107202                 | 200 133,27            | 199 775,58            |
| 107203                 | 179 213,31            | 178 855,62            |
| 107204                 | 368 656,38            | 368 298,69            |
| 107205                 | 200 133,22            | 199 775,53            |
| 107206                 | 179 213,31            | 178 855,62            |
| 107207                 | 368 656,38            | 368 298,69            |
| 107208                 | 200 133,22            | 199 775,53            |
| 107209                 | 179 213,31            | 178 855,62            |
| 107210                 | 368 656,38            | 368 298,69            |
| 107211                 | 200 133,22            | 199 775,53            |
| 107212                 | 179 213,31            | 178 855,62            |
| 107213                 | 368 656,38            | 368 298,69            |
| 107214                 | 200 133,22            | 199 775,53            |
| 107215                 | 169 915,25            | 169 557,56            |
| 107216                 | 359 358,31            | 359 000,62            |
| 107217                 | 200 133,22            | 199 775,53            |
| 107218                 | 179 213,31            | 178 855,62            |
| 107219                 | 368 656,38            | 368 298,69            |
| 107220                 | 200 133,22            | 199 775,53            |
| 107221                 | 179 213,31            | 178 855,62            |
| 107222                 | 368 656,38            | 368 298,69            |
| 107223                 | 200 133,22            | 199 775,53            |
| 107224                 | 169 915,25            | 169 557,56            |
| 107225                 | 359 358,31            | 359 000,62            |
| 107226                 | 200 133,22            | 199 775,53            |
| 107227                 | 271 029,14            | 270 671,45            |
| 107228                 | 186 186,61            | 185 828,92            |
| 107229                 | 204 782,74            | 204 425,05            |
| 107230                 | 343 086,95            | 342 729,26            |
| 107231                 | 557 923,14            | 548 250,00            |
| 107232                 | 179 213,31            | 178 855,62            |
| 107233                 | 545 504,35            | 545 146,64            |
| <b>a transportar 3</b> | <b>356 205 721,06</b> | <b>353 386 955,27</b> |

*JP/atas*

*FF*

| (CONTINUAÇÃO)          | <b>ANO 2022</b>       | <b>ANO 2021</b>       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | <b>356 205 721,06</b> | <b>353 386 955,27</b> |
| 107301                 | 152 366,00            | 152 366,00            |
| 107901                 | 795 700,00            | 791 000,00            |
| 108001                 | 520 500,00            | 503 900,00            |
| 108002                 | 178 800,00            | 161 700,00            |
| 108401                 | 10 722 052,86         | 10 722 052,86         |
| 108501                 | 35 480 680,08         | 35 480 680,08         |
| 109001                 | 0,00                  | 8 932 233,49          |
| 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            | 351 300,00            |
| 200101                 | 921 900,00            | 956 900,00            |
| 200201                 | 4 528 000,00          | 4 464 400,00          |
| 200301                 | 43 000,00             | 41 030,00             |
| 200401                 | 180 864,88            | 180 864,88            |
| 200601                 | 2 695 000,00          | 2 639 263,00          |
| 200701                 | 2 900 000,00          | 2 333 500,00          |
| 200801                 | 5 195 000,00          | 5 057 700,00          |
| 200901                 | 1 125 580,00          | 1 118 000,00          |
| 201001                 | 144 258,30            | 144 258,30            |
| 201101                 | 469 000,00            | 548 780,00            |
| 201201                 | 312 299,00            | 314 400,00            |
| 201301                 | 481 906,00            | 499 000,00            |
| 201401                 | 470 000,00            | 504 347,00            |
| 201501                 | 448 295,00            | 469 000,00            |
| 201601                 | 409 000,00            | 458 019,00            |
| 201701                 | 990 931,00            | 1 002 100,00          |
| 201801                 | 395 141,40            | 376 000,00            |
| 201901                 | 886 618,32            | 886 618,32            |
| 202001                 | 390 525,00            | 399 700,00            |
| 202101                 | 70 900,00             | 77 105,00             |
| 202102                 | 29 000,00             | 31 413,00             |
| 202103                 | 35 900,00             | 39 029,00             |
| 202104                 | 29 800,00             | 32 365,00             |
| 202105                 | 11 000,00             | 11 899,00             |
| 202106                 | 34 200,00             | 37 124,00             |
| 202107                 | 27 200,00             | 29 509,00             |
| 202201                 | 122 745,00            | 126 909,00            |
| 202202                 | 160 262,00            | 156 651,00            |
| 202203                 | 114 091,00            | 117 961,00            |
| 202204                 | 29 022,00             | 30 926,00             |
| 202205                 | 18 801,00             | 20 035,00             |
| 202206                 | 171 262,00            | 177 518,00            |
| <b>a transportar 4</b> | <b>440 238 197,42</b> | <b>445 746 355,42</b> |

| (CONTINUAÇÃO)          | ANO 2022              | ANO 2021              |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | <b>440 238 197,42</b> | <b>445 746 355,42</b> |
| 202301                 | 31 400,00             | 31 638,00             |
| 202302                 | 648 800,00            | 604 098,00            |
| 202303                 | 584 700,00            | 587 255,00            |
| 202304                 | 653 000,00            | 655 804,00            |
| 202305                 | 653 000,00            | 655 804,00            |
| 202306                 | 653 000,00            | 655 804,00            |
| 202307                 | 555 100,00            | 537 840,00            |
| 202308                 | 535 500,00            | 537 840,00            |
| 202309                 | 535 500,00            | 537 840,00            |
| 202401                 | 324 195,00            | 329 000,00            |
| 202501                 | 7 515 182,00          | 7 360 000,00          |
| 202601                 | 2 179 273,78          | 2 179 273,78          |
| 202602                 | 2 179 273,78          | 2 179 273,78          |
| 202603                 | 1 080 000,00          | 1 085 981,00          |
| 202801                 | 54 059,00             | 52 526,00             |
| 202802                 | 3 291 199,00          | 3 197 849,00          |
| 202803                 | 3 401 092,00          | 3 304 625,00          |
| 300101                 | 414 015,00            | 420 105,00            |
| 300201                 | 340 590,00            | 378 000,00            |
| 300301                 | 261 000,00            | 251 546,00            |
| 300401                 | 231 000,00            | 221 067,00            |
| 300501                 | 445 000,00            | 435 886,00            |
| 300601                 | 511 912,00            | 480 000,00            |
| 300701                 | 275 790,00            | 275 000,00            |
| 300801                 | 699 457,00            | 704 000,00            |
| 300901                 | 71 635,00             | 72 970,00             |
| 300902                 | 73 437,00             | 79 717,00             |
| 300903                 | 87 351,00             | 93 730,00             |
| 300904                 | 55 064,00             | 55 843,00             |
| 300905                 | 97 803,00             | 104 940,00            |
| 301001                 | 1 911 671,00          | 1 900 000,00          |
| 301101                 | 86 700,00             | 83 822,00             |
| 301102                 | 57 600,00             | 55 682,00             |
| 301103                 | 43 034,23             | 43 034,23             |
| 301104                 | 111 158,77            | 108 968,00            |
| 301105                 | 150 400,00            | 145 491,00            |
| 301106                 | 61 300,00             | 59 274,00             |
| 301107                 | 110 200,00            | 106 574,00            |
| 301201                 | 240 285,00            | 251 600,00            |
| 301202                 | 222 264,00            | 222 500,00            |
| 301301                 | 41 500,00             | 41 660,00             |
| 301302                 | 48 500,00             | 48 603,00             |
| 301401                 | 154 261,00            | 162 795,00            |
| 301402                 | 655 471,00            | 637 225,00            |
| 301403                 | 149 132,00            | 156 980,00            |
| <b>a transportar 5</b> | <b>472 720 002,98</b> | <b>477 835 819,21</b> |

| (CONTINUAÇÃO)          | <b>ANO 2022</b>       | <b>ANO 2021</b>       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | <b>472 720 002,98</b> | <b>477 835 819,21</b> |
| 301501                 | 447 077,00            | 466 900,00            |
| 400101                 | 1 240 000,00          | 1 249 000,00          |
| 400301                 | 95 651,40             | 95 651,40             |
| 400401                 | 429 692,00            | 429 692,00            |
| 400402                 | 258 012,00            | 258 012,00            |
| 400501                 | 192 111,00            | 197 400,00            |
| 400601                 | 18 777,50             | 18 777,50             |
| 400602                 | 66 000,00             | 57 200,00             |
| 400603                 | 18 777,50             | 18 777,50             |
| 400701                 | 105 000,00            | 114 600,00            |
| 400702                 | 92 700,00             | 100 800,00            |
| 400703                 | 270 300,00            | 291 900,00            |
| 400801                 | 173 900,00            | 171 400,00            |
| 400802                 | 178 300,00            | 176 300,00            |
| 400901                 | 520 000,00            | 581 696,00            |
| 401001                 | 364 400,00            | 383 900,00            |
| 401101                 | 224 000,00            | 209 790,00            |
| 401102                 | 433 000,00            | 411 186,00            |
| 401201                 | 87 000,00             | 83 619,00             |
| 401202                 | 216 000,00            | 222 708,00            |
| 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                 | 1 291 200,00          | 1 341 000,00          |
| 401501                 | 205 700,00            | 213 300,00            |
| 401601                 | 270 251,00            | 287 000,00            |
| 401602                 | 125 477,00            | 139 000,00            |
| 401701                 | 77 616,00             | 77 616,00             |
| 401702                 | 59 728,00             | 55 851,00             |
| 401801                 | 38 700,00             | 37 800,00             |
| 401802                 | 41 000,00             | 40 600,00             |
| 401803                 | 54 100,00             | 53 000,00             |
| 401804                 | 147 900,00            | 148 200,00            |
| 401901                 | 805 400,00            | 854 800,00            |
| 402001                 | 253 013,00            | 255 000,00            |
| 402101                 | 150 600,00            | 151 939,40            |
| 402201                 | 1 059 500,00          | 1 093 600,00          |
| 402401                 | 604 975,00            | 641 000,00            |
| 402501                 | 2 445 900,00          | 2 437 800,00          |
| 402601                 | 1 234 500,00          | 1 340 000,00          |
| 402801                 | 150 238,00            | 150 238,00            |
| 402901                 | 505 250,00            | 514 200,00            |
| 403001                 | 2 600 949,50          | 2 600 949,50          |
| <b>a transportar 6</b> | <b>490 684 623,58</b> | <b>496 219 947,21</b> |

| (CONTINUAÇÃO)          | <b>ANO 2022</b>       | <b>ANO 2021</b>       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | <b>490 684 623,58</b> | <b>496 219 947,21</b> |
| 403201                 | 4 074 000,00          | 4 267 200,00          |
| 403301                 | 383 300,00            | 387 300,00            |
| 500101                 | 2 286 000,00          | 2 409 200,00          |
| 500201                 | 65 000,00             | 62 700,00             |
| 500401                 | 21 000,00             | 24 000,00             |
| 500501                 | 214 969,00            | 214 969,00            |
| 500601                 | 950 700,00            | 999 000,00            |
| 500602                 | 594 700,00            | 575 000,00            |
| 500801                 | 521 900,00            | 533 000,00            |
| 500901                 | 368 000,00            | 341 631,00            |
| 501001                 | 281 873,00            | 264 600,00            |
| 501101                 | 143 738,00            | 139 900,00            |
| 501102                 | 82 208,00             | 80 000,00             |
| 501103                 | 37 826,00             | 36 800,00             |
| 501201                 | 109 000,00            | 117 000,00            |
| 501301                 | 901 700,00            | 898 600,00            |
| 501401                 | 42 400,00             | 48 041,13             |
| 501402                 | 46 200,00             | 57 649,37             |
| 501403                 | 105 690,50            | 105 690,50            |
| 501501                 | 79 500,00             | 77 100,00             |
| 501502                 | 79 500,00             | 77 100,00             |
| 501601                 | 610 100,00            | 611 610,00            |
| 501901                 | 330 000,00            | 297 121,00            |
| 502101                 | 1 326 100,00          | 1 343 000,00          |
| 502201                 | 31 600,00             | 31 081,00             |
| 502301                 | 3 996 600,00          | 3 894 307,00          |
| 502401                 | 181 300,00            | 181 272,00            |
| 600201                 | 2 184 587,46          | 2 164 980,03          |
| 600401                 | 392 200,00            | 378 400,00            |
| 600402                 | 147 000,00            | 141 600,00            |
| <b>a transportar 7</b> | <b>511 273 315,54</b> | <b>516 979 799,24</b> |

*Handwritten signatures and initials:*  
 JRF-cto  
 R  
 TTT  
 -2


**ESTAMO**

| (CONTINUAÇÃO)          | <b>ANO 2022</b>       | <b>ANO 2021</b>       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | <b>511 273 315,54</b> | <b>516 979 799,24</b> |
| 600601                 | 467 000,00            | 428 317,00            |
| 600701                 | 266 000,00            | 238 000,00            |
| 600901                 | 3 001 660,50          | 903 400,00            |
| 601101                 | 198 000,00            | 185 000,00            |
| 601201                 | 400 000,00            | 345 100,00            |
| 601301                 | 298 000,00            | 331 000,00            |
| 601401                 | 384 000,00            | 456 300,00            |
| 601501                 | 363 000,00            | 379 000,00            |
| 601601                 | 559 000,00            | 646 300,00            |
| 601701                 | 432 000,00            | 330 900,00            |
| 601801                 | 331 000,00            | 304 000,00            |
| 601901                 | 131 000,00            | 128 000,00            |
| 601902                 | 131 000,00            | 128 000,00            |
| 601903                 | 284 000,00            | 296 000,00            |
| 602001                 | 154 512,00            | 137 300,00            |
| 602101                 | 464 000,00            | 450 200,00            |
| 602102                 | 256 600,00            | 218 900,00            |
| 602201                 | 406 000,00            | 376 000,00            |
| 602202                 | 140 000,00            | 125 000,00            |
| 602203                 | 169 000,00            | 189 000,00            |
| 602301                 | 95 000,00             | 90 000,00             |
| 602401                 | 203 329,00            | 187 600,00            |
| 602501                 | 188 863,00            | 185 300,00            |
| 602601                 | 130 000,00            | 124 600,00            |
| 602701                 | 308 140,00            | 310 400,00            |
| 602801                 | 388 000,00            | 375 900,00            |
| 602901                 | 218 000,00            | 218 000,00            |
| 603001                 | 239 100,00            | 214 000,00            |
| 603002                 | 219 900,00            | 216 000,00            |
| 603003                 | 143 000,00            | 193 000,00            |
| 603101                 | 81 400,00             | 84 000,00             |
| 603102                 | 109 600,00            | 95 000,00             |
| 603201                 | 135 734,50            | 128 200,00            |
| 603202                 | 135 734,50            | 135 734,50            |
| 603301                 | 345 382,61            | 345 382,61            |
| 603401                 | 655 761,00            | 707 000,00            |
| 603501                 | 233 366,00            | 238 100,00            |
| 603601                 | 186 000,00            | 208 200,00            |
| 603701                 | 892 761,00            | 895 300,00            |
| 603801                 | 186 611,00            | 190 700,00            |
| 603901                 | 75 000,00             | 75 100,00             |
| 604001                 | 85 000,00             | 85 600,00             |
| <b>a transportar 8</b> | <b>525 364 770,65</b> | <b>528 878 633,35</b> |

| (CONTINUAÇÃO)            | ANO 2022              | ANO 2021              |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                          | <b>525 364 770,65</b> | <b>528 878 633,35</b> |
| 604101                   | 34 600,00             | 31 400,00             |
| 604102                   | 35 400,00             | 32 500,00             |
| 604103                   | 35 400,00             | 32 100,00             |
| 604104                   | 35 400,00             | 32 100,00             |
| 604105                   | 35 400,00             | 32 100,00             |
| 604106                   | 32 000,00             | 28 500,00             |
| 604107                   | 30 300,00             | 26 900,00             |
| 604108                   | 7 500,00              | 7 000,00              |
| 604109                   | 32 900,00             | 29 200,00             |
| 604110                   | 24 400,00             | 22 000,00             |
| 604111                   | 21 800,00             | 19 300,00             |
| 604112                   | 32 000,00             | 28 500,00             |
| 604113                   | 30 300,00             | 26 900,00             |
| 604114                   | 31 200,00             | 27 900,00             |
| 604801                   | 5 210 500,00          | 5 230 000,00          |
| 700101                   | 3 926 044,00          | 3 910 676,00          |
| 700201                   | 1 296 000,00          | 1 303 561,00          |
| 107401                   | 1 072 000,00          | 950 000,00            |
| 111001                   | 0,00                  | 0,00                  |
| 604901                   | 1 814 814,35          | 0,00                  |
| 700301                   | 1 539 400,00          | 0,00                  |
|                          | <b>540 642 129,00</b> | <b>540 649 270,35</b> |
| <b>TOTAL Inventários</b> | <b>540 642 129,00</b> | <b>540 649 270,35</b> |

Os adiantamentos por conta de compras podem ser discriminados como se segue:

| Cód. Imóvel | 2022                  | 2021                  |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 16045       | 5 250 400,00          | 5 299 200,00          |
| 11082       | 8 000 000,00          | 8 000 000,00          |
| 11093       | 20 000 005,00         | 20 000 005,00         |
| 16044       | 74 590 000,00         | 73 454 000,00         |
| 11076       | 20 004 455,00         | 20 004 455,00         |
| 12029       | 847 794,00            | 810 000,00            |
| 11075       | 9 708 584,29          | 9 708 123,04          |
| 11077       | 42 584 768,67         | 42 584 768,67         |
| 14027       | 6 686 276,74          | 6 710 000,00          |
| 11081       | -                     | 1 272 800,00          |
| 12030       | 2 450 000,00          | 2 183 000,00          |
| 11078       | 4 387 735,10          | 4 387 735,10          |
|             | <b>194 510 018,80</b> | <b>194 414 086,81</b> |

Em resultado das avaliações efetuadas aos imóveis registados em adiantamentos por conta de compras constantes da listagem anterior, resultou a necessidade de se

reconhecerem e reverterem imparidades no valor de 72,5 milhares de euros e 1,44 milhões de euros, respetivamente.

A variação de 1,272 M€ ocorrida no imóvel com o código 11081 encontra-se referida na nota 10 supra.

### 13. Clientes

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

| CLIENTES     | 31-12-2022           | 31-12-2021           |
|--------------|----------------------|----------------------|
| Clientes c/c | 80 291 425,36        | 79 436 839,56        |
| <b>Total</b> | <b>80 291 425,36</b> | <b>79 436 839,56</b> |

Os Clientes C/C discriminam-se, na sua maioria, como segue:

|                                  | 2022                 | 2021                 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Secretaria Geral Min Cultura     | 24 416 981,36        | 22 138 697,84        |
| IGFEJ                            | 24 147 781,37        | 24 345 916,90        |
| Admin. Regional de Saúde         | 7 280 355,41         | 6 696 374,79         |
| Polícia de Segurança Pública     | 7 181 187,78         | 6 810 158,45         |
| DGTF - Hospitais                 | 1 379 991,82         | 8 056 778,28         |
| CCDR Alentejo                    | 2 210 520,35         | 1 439 504,89         |
| GNR                              | 2 985 659,09         | 2 244 735,79         |
| DG Inf.Est.Minist.Defesa Naciona | 40 998,32            | 6 574 166,73         |
| Outros                           | 10 647 949,86        | 2 570 010,78         |
|                                  | <b>80 291 425,36</b> | <b>80 876 344,45</b> |

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 2022, com um saldo de Dívida de Clientes de cerca de 80,29 milhões de euros.

#### 14. Caixa e depósitos bancários

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2022:

| <b>CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS</b> | <b>31-12-2022</b>    | <b>31-12-2021</b>   |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Caixa                              | 93,54                | 232,29              |
| Depósitos Bancários                | 13.815.813,17        | 3.970.697,49        |
|                                    | <b>13.815.906,71</b> | <b>3.970.929,78</b> |

O saldo depositado junto do IGCP a 31 de dezembro de 2022 era de 13,804 milhões de euros (em 2021: 3,970 milhões de euros). A Sociedade dá cumprimento ao Princípio da Unidade de Tesouraria, tendo sido, todavia, autorizada, no enquadramento legal aplicável, a manter um saldo médio reduzido em conta bancária da banca comercial junto da Caixa Geral de Depósitos de modo a fazer o pagamento dos cartões-refeição aos respetivos colaboradores.

#### 15. Capital Próprio

O capital nominal da ESTAMO, no valor de 850.000.000 euros é composto por 170.000.000 ações nominativas de 5 euros cada e é detido integralmente pela PARPÚBLICA - Participações Públicas SGPS, SA.

| <b>Contas</b>          | <b>Saldo inicial</b>  | <b>Aumentos</b>      | <b>Diminuições</b>   | <b>Saldo Final</b>    |
|------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Capital                | 850 000 000,00        |                      |                      | 850 000 000,00        |
| Reservas Legais        | 4 506 165,67          | 1 511 849,57         |                      | 6 018 015,24          |
| Reservas Livres        | 0,00                  |                      |                      | 0,00                  |
| Resultados transitados | 57 942 475,57         | 23 616 880,13        |                      | 81 559 355,70         |
| Resultado Líquido      | 30 236 991,48         | 44 223 066,91        | 30 236 991,48        | 44 223 066,91         |
| <b>Total</b>           | <b>942 685 632,72</b> | <b>69 351 796,61</b> | <b>30 236 991,48</b> | <b>981 800 437,85</b> |

Em 2022 a Empresa procedeu a distribuição de dividendos à Parpublica - Participações Publicas, SGPS, S.A., no total de 5,108 M€.

## ESTAMO

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.

### 16. Provisões

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros, a 31 de dezembro de 2022:

| <b>Provisões (Balanço) Não correntes</b> | <b>Saldo Inicial</b> | <b>Aumentos</b>  | <b>Diminuições</b> | <b>Saldo Final</b>  |
|--|----------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Provisões</b>                         |                      |                  |                    |                     |
| Provisão p/ processos judiciais em curso | 48 000,00            |                  |                    | 48 000,00           |
| Outras Provisões                         | 8 763 747,07         | 70 166,85        |                    | 8 833 913,92        |
|  | <b>8 811 747,07</b>  | <b>70 166,85</b> | <b>0,00</b>        | <b>8 881 913,92</b> |

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 o montante 2,3 M€, 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 devidamente 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. O aumento ocorrido este ano deve-se ao provisionamento de mais um ano possível de juros.

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.

## 17. Financiamentos obtidos

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros, a 31 de dezembro de 2022:

| Financiamentos obtidos | 31-12-2022  |              | 31-12-2021           |              |
|------------------------|-------------|--------------|----------------------|--------------|
|                        | Corrente    | Não corrente | Corrente             | Não corrente |
| <b>Passivo</b>         |             |              |                      |              |
| Suprimentos            | 0,00        | 0,00         | 10 906 502,92        | 0,00         |
|                        | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>  | <b>10 906 502,92</b> | <b>0,00</b>  |

As respetivas posições credoras relativas aos financiamentos obtidos, em euros, a 31 de dezembro de 2022 e 2021, são as seguintes:

| Financiamentos Obtidos | 31-12-2022  |              | 31-12-2021           |              |
|------------------------|-------------|--------------|----------------------|--------------|
|                        | Corrente    | Não corrente | Corrente             | Não corrente |
| <b>Passivo</b>         |             |              |                      |              |
| Suprimentos            |             |              |                      |              |
| PARPÚBLICA             | 0,00        |              | 10.906.502,92        |              |
|                        | <b>0,00</b> |              | <b>10.906.502,92</b> |              |

## 18. Contratos de locação financeira

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros, a 31 de dezembro de 2022:

| Contratos de Locação Financeira           | 31-12-2022       |                  | 31-12-2021       |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | Corrente         | Não corrente     | Corrente         | Não corrente     |
| <b>Passivo</b>                            |                  |                  |                  |                  |
| Contratos de Locação financeira - IFRS 16 | 25.126,58        | 10.353,02        | 27.663,21        | 15.897,28        |
|   | <b>25.126,58</b> | <b>10.353,02</b> | <b>27.663,21</b> | <b>15.897,28</b> |

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 2022:

| <b>Fornecedores</b>         | <b>31-12-2022</b> | <b>31-12-2021</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fornecedores conta corrente | 74 903,23         | 47 783,47         |
|                             | <b>74 903,23</b>  | <b>47 783,47</b>  |

O saldo de fornecedores respeita a valores não vencidos, que foram pagos no início de 2023 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 2022:

| <b>Outras Contas a Pagar</b>         | <b>31-12-2022</b>   |                      | <b>31-12-2021</b>   |                      |
|--------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|                                      | <b>Correntes</b>    | <b>Não Correntes</b> | <b>Correntes</b>    | <b>Não Correntes</b> |
| Credores por Acréscimos de Gastos:   |                     |                      |                     |                      |
| Remunerações a Liquidar              | 105 006,13          |                      | 99 849,03           |                      |
| Diversos (água, electricidade, etc.) | 61 458,13           |                      | 206 778,03          |                      |
| Adiantamentos por conta de Vendas    | 0,00                |                      | 0,00                |                      |
| Outros Credores                      | 986 638,28          |                      | 870 846,14          |                      |
| Clientes - saldos credores           | 107 934,62          |                      | 158 966,66          |                      |
|                                      | <b>1 261 037,16</b> |                      | <b>1 336 439,86</b> |                      |



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.

## 21. Acionistas/Sócios

Esta rubrica apresenta a 31 de dezembro de 2022, um montante de 5,108 M€, devido ao facto de ainda não ter sido efetuado o pagamento 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:

| <b>Rébito das Vendas e dos Serviços</b> | <b>2022</b>          | <b>2021</b>          |
|---|----------------------|----------------------|
| Vendas                                  |                      |                      |
| Mercado Interno                         | 15.046.300,00        | 10.531.630,85        |
|   | <b>15.046.300,00</b> | <b>10.531.630,85</b> |
| Prestações de Serviços                  |                      |                      |
| Rendas                                  | 34.650.763,28        | 34.506.041,92        |
| Outros                                  | 547.192,52           | 538.753,45           |
|   | <b>35.197.955,80</b> | <b>35.044.795,37</b> |
|   | <b>50.244.255,80</b> | <b>45.576.426,22</b> |

O Volume de Negócios (VN) incorpora não só as vendas e rendas evidenciadas no quadro acima, mas também as compensações (ver nota 30).

## 23. Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

| <b>CMVMC</b>                      | <b>2022</b>         | <b>2021</b>         |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Inventário Inicial                | 735 063 357,16      | 739 711 099,96      |
| Compras (inclui Impostos e obras) | 6 349 982,40        | 1 577 367,20        |
| Regularizações                    | 2 671 041,73        | 401 282,75          |
| Inventário Final                  | 735 152 147,80      | 735 063 357,16      |
|                                   | <b>8 932 233,49</b> | <b>6 626 392,75</b> |

#### 24. Fornecimentos e serviços externos

Os fornecimentos e serviços externos podem ser decompostos, em euros, como se segue:

| <b>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</b> | <b>2022</b>         | <b>2021</b>         |
|--|---------------------|---------------------|
| Trabalhos Especializados                 | 768 791,30          | 623 874,51          |
| Vigilância e Segurança                   | 523 615,76          | 600 826,07          |
| Honorários                               | 39 778,20           | 39 630,60           |
| Conservação e Reparação                  | 93 112,85           | 150 388,54          |
| Material de escritório                   | 7 202,90            | 960,58              |
| Electricidade                            | 276 677,00          | 184 250,81          |
| Água                                     | 36 497,61           | 24 878,53           |
| Deslocações, Estadas e Transportes       | 748,35              | 959,97              |
| Seguros                                  | 265 190,26          | 243 970,96          |
| Contencioso e Notariado                  | 4 039,08            | 634,37              |
| Condomínios                              | 128 441,72          | 111 638,60          |
| Outros                                   | 68 409,58           | 52 926,27           |
|  | <b>2 212 504,61</b> | <b>2 034 939,81</b> |

#### 25. Gastos com o pessoal

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

| <b>GASTOS COM O PESSOAL</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Remunerações                | 669 172,37        | 661 286,35        |
| Encargos sobre Remunerações | 156 841,48        | 148 639,32        |
| Seguros                     | 22 630,70         | 21 105,39         |
| Outros Gastos com o Pessoal | 55 152,96         | 2 237,03          |
|                             | <b>903 797,51</b> | <b>833 268,09</b> |

| <b>Remunerações pagas aos órgãos sociais</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|--|-------------|-------------|
| Conselho de administração                    | 238 459,17  | 247 119,19  |
| Conselho Fiscal                              | 45 831,66   | 45 286,78   |
| Assembleia Geral                             | 950,00      | 950,00      |
| ROC  | 20 823,62   | 32 000,00   |

\*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:

| <b>Ajustamentos de inventários</b> | <b>2022</b>                  |  | <b>2021</b>       |
|------------------------------------|------------------------------|--|-------------------|
|                                    | <b>Perdas em Inventários</b> | <b>Reversão de ajustamentos em Inventários</b> |                   |
| Mercadorias                        | 2 195 594,96                 | 5 663 879,97                                   | 1 503 350,79      |
| Adiantamento por compra de compras | 72 523,26                    | 1 440 794,00                                   | -1 102 068,00     |
|                                    | <b>2 268 118,22</b>          | <b>7 104 673,97</b>                            | <b>401 282,79</b> |
|                                    | <b>4 836 555,75</b>          |  |                   |

As perdas e reversões nos ajustamentos são registados em função do valor realizável líquido, o qual se encontra estimado em 31 de dezembro de 2022 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:

| <b>Aumentos/Reduções JV</b>   | <b>2022</b>          | <b>2021</b>         |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Ajustamentos Positivos</b> |                      |                     |
| Propriedades de Investimento  | 11 706 939,00        | 2 640 699,00        |
|                               | <b>11 706 939,00</b> | <b>2 640 699,00</b> |
| <b>Aumentos/Reduções JV</b>   | <b>2022</b>          | <b>2021</b>         |
| <b>Ajustamentos Negativos</b> |                      |                     |
| Propriedades de Investimento  | 443 000,00           | 66 939,00           |
|                               | <b>443 000,00</b>    | <b>66 939,00</b>    |
| <b>NET</b>                    | <b>11 263 939,00</b> | <b>2 573 760,00</b> |

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 2022.

## 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 2022 e 2021, em euros, é o seguinte:

| <b>Imparidades (reforço / reversões)</b> | <b>2022</b>          | <b>2021</b>          |
|--|----------------------|----------------------|
| Juros                                    | -152 182,69          | -693 001,32          |
| Clientes                                 | -3 210 140,70        | -5 267 300,67        |
|  | <b>-3 362 323,39</b> | <b>-5 960 301,99</b> |

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 10), juros sobre os quais, dada a incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro, é de imediato constituída uma imparidade de igual valor.

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.

### 29. Imparidade (investimentos financeiros)

O detalhe do valor apurado na rubrica de Imparidade (investimentos financeiros), para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, em euros, é o seguinte:

| Imparidades (reforço / reversões) | 2022              | 2021        |
|-----------------------------------|-------------------|-------------|
| <b>Investimentos financeiros</b>  |                   |             |
| Outros                            | -91.782,43        | 0,00        |
|                                   | <b>-91.782,43</b> | <b>0,00</b> |

O valor da cotação da unidade de participação a 31 de dezembro de 2022, retirada do site da CMVM, era de 0,9939, razão pela qual foi registada uma imparidade de 91,7 milhares de euros.

### 30. Outros rendimentos e ganhos

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

| Outros Rendimentos e Ganhos                  | 2022                 | 2021                 |
|--|----------------------|----------------------|
| Outros rendimentos e Ganhos                  | 12 030 761,19        | 11 740 751,84        |
| Correcções relativas a exercicios anteriores | 142 671,33           | 227 188,32           |
| Outros                                       | 8 019,43             | 3 302,85             |
|  | <b>12 181 451,95</b> | <b>11 971 243,01</b> |

A rubrica "Outros rendimentos e Ganhos", regista o montante de 12.029.598,41 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.

Em 2022, a rubrica "Correções relativas a exercícios anteriores" inclui essencialmente: (i) a contabilização do montante de 100,78 mil euros referente à reversão da especialização do IMI feita no ano transato; e (ii) o montante de 26,9 mil euros corresponde ao IVA deduzido nas faturas dos fornecedores, uma vez que foram objeto de faturação nos consumos aos inquilinos. Por serem de anos anteriores a 2022, foram registados nesta conta.

### 31. Outros gastos e perdas

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

| <b>Outros gastos e perdas</b>     | <b>2022</b>         | <b>2021</b>         |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Impostos                          | 525 402,59          | 625 687,38          |
| Correções exercicios anteriores   | 361 652,93          | 894 540,10          |
| Juros Sagescur (terreno Bemsáude) | 0,00                | 296 577,53          |
| Juros CM Santarém                 | 4 980 864,28        | 0,00                |
| Outros                            | 2 651,11            | 6 183,67            |
|                                   | <b>5 870 570,91</b> | <b>1 822 988,68</b> |

A rubrica Impostos engloba, por um lado, o montante já pago de 137.493€ de Adicional de IMI e, por outro lado, o montante de 382.002€ de estimativa de IMI a pagar a título de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) em 2023, mas respeitante ao ano de 2022.

Em 2022, a rubrica "Correções relativas a exercícios anteriores" registou, essencialmente, o montante de 313,14 mil euros relativo a saldos herdados da fusão ocorrida em 2007 entre a Estamo e a Locacest cuja antiguidade (mais de 15 anos) e probabilidade de recebimento era nula pelo que se procedeu à sua anulação.

### 32. Gastos/reversões de depreciação e de amortização

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

| <b>Gastos/Reversões de depreciação e amortização</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Ativos Fixos Tangíveis</b>                        |                  |                  |
| Edifícios e outras construções (IFRS 16)             | 0,00             | 4 292,31         |
| Equipamento de Transporte (IFRS 16)                  | 21 662,38        | 25 812,63        |
| Equipamento Administrativo                           | 17 646,86        | 42 125,17        |
| Outros Ativos Fixos Tangíveis                        | 2 051,73         | 2 077,00         |
| <b>Sub Total</b>                                     | <b>41 360,97</b> | <b>74 307,11</b> |
| <b>Ativos Intangíveis</b>                            |                  |                  |
| Programas de Computador                              | 0,00             | 169,74           |
| <b>Sub Total</b>                                     | <b>0,00</b>      | <b>169,74</b>    |
| <b>Total</b>   | <b>41 360,97</b> | <b>74 476,85</b> |

### 33. Juros e rendimentos similares obtidos / suportados

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

| <b>Juros e rendimentos similares obtidos / suportados</b> | <b>2022</b>         | <b>2021</b>         |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Juros e rendimentos</b>                                |                     |                     |
| Juros Vendas em Prestações                                | 118 389,77          | 125 086,81          |
| Juros de mora   | 3 886 509,87        | 5 014 383,26        |
| Juros s/ Contratos  | 316 098,94          | 316 098,94          |
|   | <b>4 320 998,58</b> | <b>5 455 569,01</b> |
| <b>Juros e Perdas</b>                                     |                     |                     |
| Juros de suprimentos                                      | 218 130,03          | 418 130,07          |
| Juros tributários   | 718,52              | 196 021,83          |
| Juros Locações financeiras - IFRS 16                      | 1 111,35            | 1 508,02            |
|   | <b>219 959,90</b>   | <b>615 659,92</b>   |

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).

Em 2021, a rubrica de Juros tributários - 196 mil euros, diz respeito aos juros moratórios decorrentes do pagamento não atempado do IMT de imóveis cujo prazo de isenção para revenda terminou em dezembro de 2013, sem que houvesse sido pedida a sua atempada liquidação e efetuado o pagamento do imposto.

Os juros sobre contratos, em 2022 e 2021, 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).

### 34. Imposto sobre o rendimento do período

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

| <b>IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)</b>  | <b>2022</b>           | <b>2021</b>           |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gasto/Rendimento por Impostos correntes   | -14 557 821,76        | -15 050 650,22        |
| Gasto/Rendimento por imposto diferido relacionado com a origem e reversão de diferenças temporárias | -2 361 612,35         | -491 377,31           |
|   | <b>-16 919 434,11</b> | <b>-15 542 027,53</b> |

A relação entre o gasto de imposto e o lucro contabilístico é o seguinte:

| <b>Impostos sobre o rendimento - relação entre o gasto de Impostos e o lucro contabilístico</b> | <b>31-12-2022</b>    | <b>31-12-2021</b>    |
|---|----------------------|----------------------|
| Resultado antes de imposto  | 61 142 501,07        | 45 779 019,01        |
| Gastos/Rendimento não aceites fiscalmente   | -9 868 699,81        | 7 060 052,92         |
| Utilização de Prejuízos fiscais não reconhecidos anteriormente                                  |                      |                      |
| Outros  |                      |                      |
| <b>Lucro tributável</b>   | <b>51 273 801,26</b> | <b>52 839 071,93</b> |

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 2021 foi influenciado pela aplicação da taxa de 21% 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 |
|---|----------------|----------------------------|
| <b>Saldos Ativos</b>  |                |                            |
| Parpública  | 22 844,46 €    |                            |
| Subfundo Cabeço da Bola do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado - Fundo Especial de Investimento Imobiliário |                | 14 954 517,57 €            |
| Fundiestamo   |                | 0,00 €                     |
| Consest   |                | 1 547,82 €                 |
| Fundo Fundiestamo I   |                |                            |
| Fundo Especial Imopoupança  |                | 0,00 €                     |
| Florestgal  |                | 0,00 €                     |
| <b>Saldos Passivos</b>  |                |                            |
| Parpública - Dividendos   | 5 108 261,78 € |                            |
| Parpública  | 32 552,73 €    |                            |
| Florestgal  |                | 0,00 €                     |
| Fundiestamo   |                | 0,00 €                     |
| Sagesecur - Terreno Bemsáude  |                | 0,00 €                     |
| Fundo Estamo - Gastos liquidação  |                | 5,99 €                     |
| Fundo Especial Imopoupança  |                | 894,53 €                   |
| Fundo Fundiestamo I   |                |                            |
| <b>Rendimentos</b>  |                |                            |
| Parpública  | 344 212,69 €   |                            |
| Subfundo Cabeço da Bola do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado - Fundo Especial de Investimento Imobiliário |                | 15 046 300,00 €            |
| Fundiestamo   |                |                            |
| Florestgal  |                |                            |
| Consest   |                | 1 399,07 €                 |
| Fundo Especial Imopoupança  |                |                            |
| <b>Gastos</b>   |                |                            |
| Parpública- gastos partilhados  | 302 420,52 €   |                            |
| Parpública - Juros Suprimentos  | 218 130,03 €   |                            |
| Consest   |                | 50,11 €                    |
| Fundo Fundiestamo I (regularização)   |                | 6 013,68 €                 |

### 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 aplicável.

### **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, 24 de fevereiro de 2023

**O Contabilista Certificado**



---

Vitor Manuel Saraiva

Contabilista Certificado

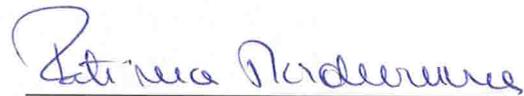
**O Conselho de Administração**



---

António Inácio de Carvalho Furtado

Presidente



---

Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa

Madureira

Vice-Presidente

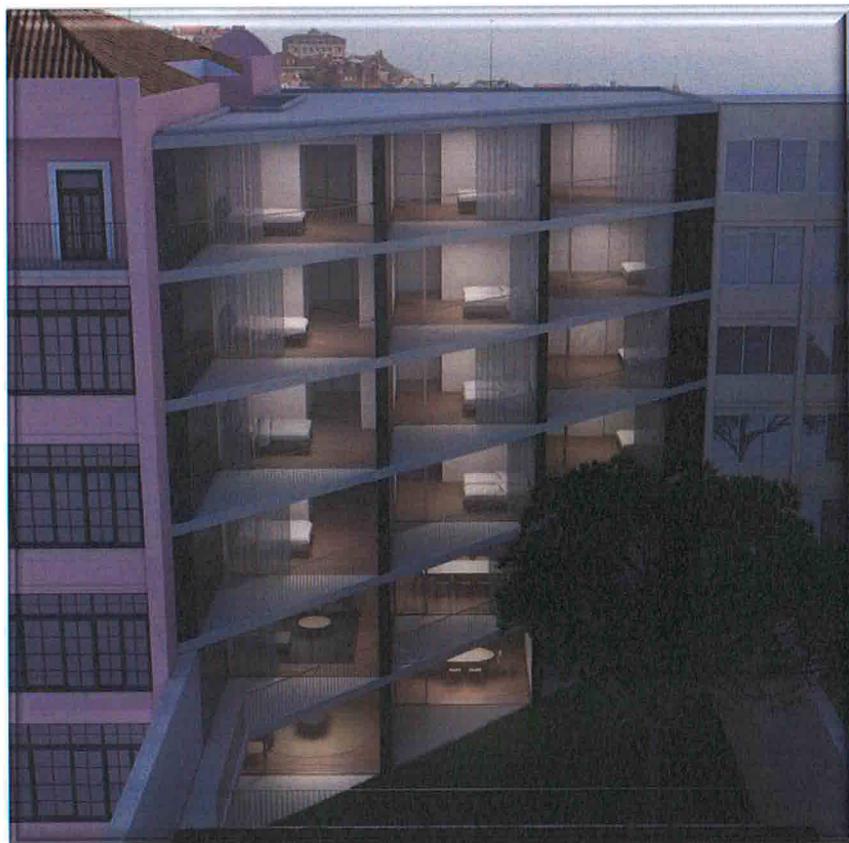


---

José Realinho de Matos

Vogal Executivo

#### IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS 2022



## Demonstrações orçamentais previsionais

### 1 – Orçamento e Plano Orçamental Plurianual

| Rubrica                              | Designação  | Períodos anteriores | Período 2 022     | Soma               | t+1<br>2 023       | Plano orçamental plurianual |                   |              | Euros    |
|--------------------------------------|---|---------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|--------------|----------|
|                                      |   |                     |                   |                    |                    | t+2<br>2 024                | t+3<br>2 025      | t+4<br>2 026 |          |
| <b>Receita corrente</b>              |   |                     |                   |                    |                    |                             |                   |              |          |
| R1                                   | Receita fiscal  | 64 524 078          | 61 569 030        | 126 093 108        | 76 037 062         | 61 555 841                  | 64 877 395        | 0            | 0        |
| R1.1                                 | Impostos diretos  | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R1.2                                 | Impostos indiretos  | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R2                                   | Contribuições p/ sistemas proteção social e subsistemas saúde | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R3                                   | Taxas, multas e outras penalidades                            | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R4                                   | Rendimentos de propriedade                                    | 0                   | 500 000           | 500 000            | 100 000            | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R5                                   | Transferências Correntes                                      | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R5.1                                 | Administrações Públicas                                       | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R5.1.1                               | Administração Central - Estado                                | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R5.1.2                               | Administração Central - Outras entidades                      | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R5.1.3                               | Segurança Social  | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R5.1.4                               | Administração Regional  | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R5.1.5                               | Administração Local   | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R5.2                                 | Exterior - UE   | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R5.3                                 | Outras  | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R6                                   | Venda de bens e serviços                                      | 64 524 078          | 61 069 030        | 125 593 108        | 75 208 758         | 60 617 972                  | 64 267 395        | 0            | 0        |
| R7                                   | Outras receitas correntes                                     | 0                   | 0                 | 0                  | 728 304            | 937 869                     | 610 000           | 0            | 0        |
| <b>Receita capital</b>               |   | <b>10 293 753</b>   | <b>293 753</b>    | <b>10 587 506</b>  | <b>39 544 736</b>  | <b>19 310 000</b>           | <b>20 210 000</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |
| R8                                   | Venda de bens de investimento                                 | 10 293 753          | 293 753           | 10 587 506         | 37 980 453         | 10 000 000                  | 16 000 000        | 0            | 0        |
| R9                                   | Transferências de Capital                                     | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R9.1                                 | Administrações Públicas                                       | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R9.1.1                               | Administração Central - Estado                                | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R9.1.2                               | Administração Central - Outras entidades                      | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R9.1.3                               | Segurança Social  | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R9.1.4                               | Administração Regional  | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R9.1.5                               | Administração Local   | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R9.2                                 | Exterior - UE   | 0                   | 0                 | 0                  | 1 564 283          | 9 310 000                   | 4 210 000         | 0            | 0        |
| R9.3                                 | Outras  | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R10                                  | Outras receitas de capital                                    | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R11                                  | Reposição não abatidas aos pagamentos                         | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| <b>Receita efetiva [1]</b>           |   | <b>74 817 831</b>   | <b>61 862 783</b> | <b>136 680 614</b> | <b>115 581 798</b> | <b>80 865 841</b>           | <b>85 087 395</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |
| <b>Receita não efetiva [2]</b>       |   |                     |                   |                    |                    |                             |                   |              |          |
| R12                                  | Ativos financeiros  | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| R13                                  | Passivos financeiros  | 0                   | 0                 | 0                  | 0                  | 0                           | 0                 | 0            | 0        |
| <b>Receita total [3] = [1] + [2]</b> |   | <b>74 817 831</b>   | <b>61 862 783</b> | <b>136 680 614</b> | <b>115 581 798</b> | <b>80 865 841</b>           | <b>85 087 395</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

*Handwritten signatures and initials:*  
 - Top right: "RPSoto"  
 - Middle: "R"  
 - Bottom: "R"

| Rubrica                              | Designação                               | Periodos anteriores | Periodo 2 022     | Soma               | Plano orçamental plurianual |                   |                   |              | Euros    |
|--------------------------------------|--|---------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|--------------|----------|
|                                      |  |                     |                   |                    | t+1<br>2 023                | t+2<br>2 024      | t+3<br>2 025      | t+4<br>2 026 |          |
| <b>Despesa corrente</b>              |  | <b>28 738 138</b>   | <b>25 416 661</b> | <b>54 154 799</b>  | <b>29 827 617</b>           | <b>28 898 989</b> | <b>24 773 100</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |
| D1                                   | Despesas com o pessoal                   | 992 558             | 946 012           | 1 938 570          | 1 773 036                   | 2 119 388         | 2 172 373         | 0            | 0        |
| D1.1                                 | Remunerações Certas e Permanentes        | 742 055             | 740 584           | 1 482 639          | 1 378 188                   | 1 647 571         | 1 673 826         | 0            | 0        |
| D1.2                                 | Abonos Variáveis ou Eventuais            | 4 515               | 1 665             | 6 180              | 4 515                       | 5 418             | 5 418             | 0            | 0        |
| D1.3                                 | Segurança social                         | 245 988             | 203 763           | 449 751            | 390 333                     | 466 400           | 493 130           | 0            | 0        |
| D2                                   | Aquisição de bens e serviços             | 6 916 207           | 6 616 300         | 13 532 507         | 8 481 675                   | 8 720 675         | 8 982 295         | 0            | 0        |
| D3                                   | Juros e outros encargos                  | 781 894             | 218 130           | 1 000 024          | 350 000                     | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D4                                   | Transferências correntes                 | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D4.1                                 | Administrações Públicas                  | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D4.1.1                               | Administração Central - Estado           | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D4.1.2                               | Administração Central - Outras entidades | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D4.1.3                               | Segurança Social                         | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D4.1.4                               | Administração Regional                   | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D4.1.5                               | Administração Local                      | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D4.2                                 | Instituições sem fins lucrativos         | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D4.3                                 | Famílias                                 | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D4.4                                 | Outras                                   | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D5                                   | Subsídios                                | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D6                                   | Outras despesas correntes                | 20 047 479          | 17 636 219        | 37 683 698         | 19 222 906                  | 18 058 926        | 13 618 432        | 0            | 0        |
| <b>Despesa capital</b>               |  | <b>35 990 948</b>   | <b>22 362 450</b> | <b>58 353 398</b>  | <b>42 607 058</b>           | <b>19 889 836</b> | <b>20 329 836</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |
| D7                                   | Investimento                             | 31 390 948          | 15 637 450        | 47 028 398         | 42 607 058                  | 14 964 836        | 14 964 836        | 0            | 0        |
| D8                                   | Transferências de capital                | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D8.1                                 | Administrações Públicas                  | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D8.1.1                               | Administração Central - Estado           | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D8.1.2                               | Administração Central - Outras entidades | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D8.1.3                               | Segurança Social                         | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D8.1.4                               | Administração Regional                   | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D8.1.5                               | Administração Local                      | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D8.2                                 | Instituições sem fins lucrativos         | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D8.3                                 | Famílias                                 | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D8.4                                 | Outras                                   | 0                   | 0                 | 0                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D9                                   | Outras despesas de capital               | 4 600 000           | 6 725 000         | 11 325 000         | 0                           | 4 925 000         | 5 365 000         | 0            | 0        |
| <b>Despesa efetiva [4]</b>           |  | <b>64 729 086</b>   | <b>47 779 111</b> | <b>112 508 197</b> | <b>72 434 675</b>           | <b>48 788 825</b> | <b>45 102 936</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |
| <b>Despesa não efetiva [5]</b>       |  | <b>10 000 000</b>   | <b>10 906 503</b> | <b>20 906 503</b>  | <b>35 039 571</b>           | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>     | <b>0</b> |
| D10                                  | Ativos financeiros                       | 0                   | 0                 | 0                  | 35 039 571                  | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| D11                                  | Passivos financeiros                     | 10 000 000          | 10 906 503        | 20 906 503         | 0                           | 0                 | 0                 | 0            | 0        |
| <b>Despesa total [6] = [4] + [5]</b> |  | <b>74 729 086</b>   | <b>58 685 614</b> | <b>133 414 700</b> | <b>107 474 246</b>          | <b>48 788 825</b> | <b>45 102 936</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |
| <b>Saldo total [3] - [6]</b>         |  | <b>88 745</b>       | <b>3 177 169</b>  | <b>3 265 914</b>   | <b>8 107 552</b>            | <b>32 077 016</b> | <b>39 984 459</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |
| <b>Saldo global [1] - [4]</b>        |  | <b>10 088 745</b>   | <b>14 083 672</b> | <b>24 172 417</b>  | <b>43 147 123</b>           | <b>32 077 016</b> | <b>39 984 459</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

*Handwritten signature and initials:*  
 JRFato  
 R  
 12

## **2 - Plano plurianual de investimentos**

Os investimentos estão relacionados essencialmente com as intervenções nos imóveis (obras) e a aquisição de imóveis, dados 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.

## 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 |                      |                      |
| <b>Saldo de gerência anterior</b>              |                         |                 |                  |             |                |                      |                      |
| Operações orçamentais [1]                      | 3 784 293,44            | 0,00            | 0,00             | 0,00        | 0,00           | 3 784 293,44         | 16 592 020,32        |
| Restituição de saldos de operações orçamentais | 0,00                    | 0,00            | 0,00             | 0,00        | 0,00           | 0,00                 | 0,00                 |
| Operações de tesouraria [A]                    |                         |                 |                  |             | 186 266,96     | 186 266,96           | 244 154,94           |
| Receita efetiva [2]                            | 62 639 840,99           | 0,00            | 0,00             | 0,00        | 0,00           | 62 639 840,99        | 34 953 756,43        |
| Receita não efetiva [3]                        | 0,00                    | 0,00            | 0,00             | 0,00        | 0,00           | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Somal [4] = [1]+[2]+[3]</b>                 | <b>66 424 134,43</b>    | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>66 424 134,43</b> | <b>51 545 776,75</b> |
| Recebimentos de operações de tesouraria [B]    |                         |                 |                  |             | 203 971,30     | 203 971,30           | 203 745,76           |
| Despesa efetiva [5]                            | 26 890 967,13           | 0,00            | 0,00             | 0,00        | 0,00           | 26 890 967,13        | 37 761 483,31        |
| Despesa não efetiva [6]                        | 25 952 802,92           | 0,00            | 0,00             | 0,00        | 0,00           | 25 952 802,92        | 10 000 000,00        |
| <b>Somal [7] = [5]+[6]</b>                     | <b>52 843 770,05</b>    | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>52 843 770,05</b> | <b>47 761 483,31</b> |
| Pagamentos de operações de tesouraria [C]      |                         |                 |                  |             | 154 695,93     | 154 695,93           | 261 633,74           |
| <b>Saldos para gerência seguinte</b>           |                         |                 |                  |             |                |                      |                      |
| Operações orçamentais [8] = [4]-[7]            | 13 580 364,38           | 0,00            | 0,00             | 0,00        | 0,00           | 13 580 364,38        | 3 784 293,44         |
| Operações de tesouraria [D] = [A]+[B]-[C]      |                         |                 |                  |             | 235 542,33     | 235 542,33           | 186 266,96           |
| <b>Saldo global [2]-[5]</b>                    | <b>35 748 873,86</b>    | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>35 748 873,86</b> | <b>-2 807 726,88</b> |
| Despesa primária                               | 26 672 837,10           | 0,00            | 0,00             | 0,00        | 0,00           | 26 672 837,10        | 36 850 753,88        |
| Saldo corrente                                 | 25 779 529,83           | 0,00            | 0,00             | 0,00        | 0,00           | 25 779 529,83        | 7 439 082,91         |
| Saldo de capital                               | 9 962 299,12            | 0,00            | 0,00             | 0,00        | 0,00           | 9 962 299,12         | -10 246 809,79       |
| Saldo primário                                 | 35 967 003,89           | 0,00            | 0,00             | 0,00        | 0,00           | 35 967 003,89        | -1 896 997,45        |
| <b>Receita total [1]+[2]+[3]</b>               | <b>66 424 134,43</b>    | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>66 424 134,43</b> | <b>51 545 776,75</b> |
| <b>Despesa total [5]+[6]</b>                   | <b>52 843 770,05</b>    | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>52 843 770,05</b> | <b>47 761 483,31</b> |

*[Handwritten signature]*

| Rubrica       | Descrição   | Fontes de Financiamento |                 |                     |             |                | Total                | Total (N-1)          |
|---------------|---|-------------------------|-----------------|---------------------|-------------|----------------|----------------------|----------------------|
|               |   | Receitas Próprias       | Receitas Gerais | Financiamento to UE | Empréstimos | Fundos Alheios |                      |                      |
| <b>R1</b>     | <b>Receita corrente</b>   | <b>47 292 743,48</b>    | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>47 292 743,48</b> | <b>24 234 704,28</b> |
| 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                 |
| R1.2          | 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            | Taxas, multas e outras penalidades                                    | 1 075 134,49            | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 1 075 134,49         | 9 379,89             |
| R4            | Rendimentos de propriedade  | 0,00                    | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>R5</b>     | <b>Transferências e subsídios correntes</b>                           | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>R5.1</b>   | <b>Transferências correntes</b>                                       | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>R5.1.1</b> | <b>Administrações Públicas</b>  | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| R5.1.1.1      | Administração Central - Estado Português                              | 0,00                    | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 0,00                 | 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  | 46 214 537,31           | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 46 214 537,31        | 24 222 252,73        |
| R7            | Outras Receitas Correntes   | 3 071,68                | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 3 071,68             | 3 071,66             |
| <b>R8</b>     | <b>Receita capital</b>  | <b>15 340 052,60</b>    | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>15 340 052,60</b> | <b>10 672 958,45</b> |
| R8            | Venda de bens de investimento   | 15 340 052,60           | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 15 340 052,60        | 10 672 958,45        |
| <b>R9</b>     | <b>Transferências e subsídios de capital</b>                          | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>R9.1</b>   | <b>Transferências de capital</b>                                      | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>R9.1.1</b> | <b>Administrações Públicas</b>  | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| R9.1.1.1      | Administração Central - Estado Português                              | 0,00                    | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 0,00                 | 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  | 0,00                    | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>R11</b>    | <b>Outro</b>  | <b>7 044,91</b>         | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>7 044,91</b>      | <b>46 093,70</b>     |
| R11           | Reposições não abatidas aos pagamentos                                | 7 044,91                | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 7 044,91             | 46 093,70            |
| <b>R12</b>    | <b>Receita não efetiva</b>  | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| R12           | Receita com ativos financeiros  | 0,00                    | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 0,00                 | 0,00                 |
| R13           | Receita com Passivos financeiros                                      | 0,00                    | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 0,00                 | 0,00                 |

*Handwritten signatures and initials:*  
 J.P. Pinto  
 A.A.P.  
 -1-

| Rubrica       | Descrição                                   | Fontes de Financiamento |                 |                     |             |                | Total                | Total (N-1)          |
|---------------|---|-------------------------|-----------------|---------------------|-------------|----------------|----------------------|----------------------|
|               |   | Receitas Próprias       | Receitas Gerais | Financiamento to UE | Empréstimos | Fundos Alheios |                      |                      |
| <b>D1</b>     | <b>Despesa corrente</b>                     | <b>21 513 213,65</b>    | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>21 513 213,65</b> | <b>16 841 715,07</b> |
| D1.1          | Despesas com o pessoal                      | 894 721,32              | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 894 721,32           | 839 625,60           |
| D1.2          | Remunerações certas e permanentes           | 661 836,05              | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 661 836,05           | 666 126,54           |
| D1.3          | Abonos variáveis ou eventuais               | 55 614,20               | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 55 614,20            | 1 100,60             |
| D2            | Segurança social                            | 177 271,07              | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 177 271,07           | 172 398,46           |
| D3            | Aquisição de bens e serviços                | 2 002 452,06            | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 2 002 452,06         | 1 914 463,15         |
| D4            | Juros e outros encargos                     | 218 130,03              | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 218 130,03           | 910 729,43           |
| <b>D4.1</b>   | <b>Transferências e subsídios correntes</b> | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>          | <b>56,52</b>         |
| <b>D4.1.1</b> | <b>Administrações Públicas</b>              | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>          | <b>56,52</b>         |
| D4.1.1.1      | Administração Central - Estado Português    | 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                 |
| D4.1.1.3      | Segurança social                            | 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                 |
| D4.1.1.5      | Administração local                         | 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                 |
| D4.1.3        | Famílias                                    | 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                 |
| D4.2          | Subsídios correntes                         | 0,00                    | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 0,00                 | 0,00                 |
| D5            | Outras Despesas Correntes                   | 18 397 910,24           | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 18 397 910,24        | 13 176 840,37        |
| <b>D6</b>     | <b>Despesa capital</b>                      | <b>5 377 753,48</b>     | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>5 377 753,48</b>  | <b>20 919 768,24</b> |
| D6            | Aquisição de bens de capital                | 5 377 753,48            | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 5 377 753,48         | 17 102 722,97        |
| <b>D7</b>     | <b>Transferência e subsídios de capital</b> | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>D7.1</b>   | <b>Transferências de capital</b>            | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>D7.1.1</b> | <b>Administrações Públicas</b>              | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| D7.1.1.1      | Administração Central - Estado Português    | 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                 |
| D7.1.1.3      | Segurança social                            | 0,00                    | 0,00            | 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           | 0,00                 | 0,00                 |
| D7.1.1.5      | Administração local                         | 0,00                    | 0,00            | 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           | 0,00                 | 0,00                 |
| D7.1.3        | Famílias                                    | 0,00                    | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 0,00                 | 0,00                 |
| D7.1.4        | Outras                                      | 0,00                    | 0,00            | 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           | 0,00                 | 0,00                 |
| D8            | Outras despesas de capital                  | 0,00                    | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 0,00                 | 3 817 045,27         |
| <b>D9</b>     | <b>Despesa não efetiva</b>                  | <b>25 952 802,92</b>    | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>25 952 802,92</b> | <b>10 000 000,00</b> |
| D9            | Despesa com ativos financeiros              | 15 046 300,00           | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 15 046 300,00        | 0,00                 |
| D10           | Despesa com passivos financeiros            | 10 906 502,92           | 0,00            | 0,00                | 0,00        | 0,00           | 10 906 502,92        | 10 000 000,00        |



## 2 - Demonstração de execução orçamental da receita

| Rubrica       | Descrição  | Previsões Corrigidas | P/Cobrar Ant          | Receitas Liquidadas  | Liquidações Anuladas | Cobranças brutas     | Reembolsos Emitidos | Reembolsos Pagos | Cobrança Lq. Ant.    | Cobrança Lq. Per.    | Cobrança Lq. Tot.    | P/Cobrar Final        | Grav Exec. Ant. | Grav Exec. Per. |
|---------------|--|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| <b>R1</b>     | <b>Receita Fiscal</b>                                | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     |
| R1.1          | Impostos Diretos                                     | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                | 0,00             | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00            | 0,00            |
| R1.2          | Impostos Indiretos                                   | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                | 0,00             | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00            | 0,00            |
| R2            | Contribuições p/sistemas proteção social e sub.saude | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                | 0,00             | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00            | 0,00            |
| R3            | Taxas, multas e outras penalidades                   | 5 288 908,00         | 5 288 906,74          | 4 338 596,38         | 452 086,51           | 1 075 134,49         | 0,00                | 0,00             | 326 892,42           | 748 242,07           | 1 075 134,49         | 8 100 282,12          | 6,18            | 14,15           |
| R4            | Rendimentos de propriedade                           | 1 874 742,00         | 1 874 741,51          | 316 098,94           | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                | 0,00             | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 2 190 840,45          | 0,00            | 0,00            |
| <b>R5</b>     | <b>Transferências e subsídios correntes</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     |
| <b>R5.1</b>   | <b>Transferências correntes</b>                      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     |
| <b>R5.1.1</b> | <b>Administrações Públicas</b>                       | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     |
| R5.1.1.1      | 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            | 0,00            |
| R5.1.1.2      | 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            | 0,00            |
| R5.1.1.3      | 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            | 0,00            |
| R5.1.1.4      | 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            | 0,00            |
| R5.1.1.5      | 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            | 0,00            |
| R5.1.2        | Exterior - UE  | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                | 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             | 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             | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00            | 0,00            |
| R6            | Venda de bens e serviços                             | 46 022 730,00        | 79 991 335,11         | 57 257 096,04        | 9 786 168,39         | 46 215 509,92        | 972,61              | 972,61           | 13 315 281,12        | 32 899 256,19        | 46 214 537,31        | 81 247 725,45         | 28,93           | 71,48           |
| R7            | Outras Receitas Correntes                            | 3 072,00             | 0,00                  | 3 071,68             | 0,00                 | 3 071,68             | 0,00                | 0,00             | 0,00                 | 3 071,68             | 3 071,68             | 0,00                  | 0,00            | 99,99           |
|               | <b>Total Corrente</b>                                | <b>53 189 452,00</b> | <b>87 154 983,36</b>  | <b>61 914 863,04</b> | <b>10 238 254,90</b> | <b>47 293 716,09</b> | <b>972,61</b>       | <b>972,61</b>    | <b>13 642 173,54</b> | <b>33 650 569,94</b> | <b>47 292 743,48</b> | <b>91 538 848,02</b>  | <b>25,65</b>    | <b>63,27</b>    |
|               | <b>CAPITAL</b>                                       |                      |                       |                      |                      |                      |                     |                  |                      |                      |                      |                       |                 |                 |
| R8            | Venda de bens de investimento                        | 15 340 053,00        | 28 415 802,58         | 15 046 300,00        | 0,00                 | 15 340 052,60        | 0,00                | 0,00             | 293 752,60           | 15 046 300,00        | 15 340 052,60        | 28 122 049,98         | 1,91            | 98,09           |
| <b>R9</b>     | <b>Transferências e subsídios de capital</b>         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     |
| <b>R9.1</b>   | <b>Transferências de capital</b>                     | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     |
| <b>R9.1.1</b> | <b>Administrações Públicas</b>                       | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     |
| R9.1.1.1      | 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            | 0,00            |
| R9.1.1.2      | 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            | 0,00            |
| R9.1.1.3      | 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            | 0,00            |
| R9.1.1.4      | 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            | 0,00            |
| R9.1.1.5      | 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            | 0,00            |
| R9.1.2        | Exterior - UE  | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                | 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             | 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             | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00            | 0,00            |
| R10           | Outras receitas 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            | 0,00            |
|               | <b>Total Capital</b>                                 | <b>15 340 053,00</b> | <b>28 415 802,58</b>  | <b>15 046 300,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>15 340 052,60</b> | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>293 752,60</b>    | <b>15 046 300,00</b> | <b>15 340 052,60</b> | <b>28 122 049,98</b>  | <b>1,91</b>     | <b>98,09</b>    |
|               | <b>NÃO EFETIVA</b>                                   |                      |                       |                      |                      |                      |                     |                  |                      |                      |                      |                       |                 |                 |
| R12           | Receita com ativos 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            | 0,00            |
| R13           | Receita 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            | 0,00            |
|               | <b>Total Não efetiva</b>                             | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     |
| R11           | Reposições não abatidas aos pagamentos               | 5 766,00             | 0,00                  | 7 044,91             | 0,00                 | 7 044,91             | 0,00                | 0,00             | 0,00                 | 7 044,91             | 7 044,91             | 0,00                  | 0,00            | 122,14          |
| R14           | Saldo da gerência anterior - operações orçamentais   | 3 781 000,00         | 0,00                  | 3 784 293,44         | 0,00                 | 3 784 293,44         | 0,00                | 0,00             | 0,00                 | 3 784 293,44         | 3 784 293,44         | 0,00                  | 0,00            | 100,09          |
|               | <b>Total</b>   | <b>3 786 768,00</b>  | <b>0,00</b>           | <b>3 791 338,35</b>  | <b>0,00</b>          | <b>3 791 338,35</b>  | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>3 791 338,35</b>  | <b>3 791 338,35</b>  | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>     | <b>100,12</b>   |
|               | <b>Total Geral</b>                                   | <b>72 316 273,00</b> | <b>115 570 785,94</b> | <b>80 752 501,39</b> | <b>10 238 254,90</b> | <b>66 425 107,04</b> | <b>972,61</b>       | <b>972,61</b>    | <b>13 935 926,14</b> | <b>52 488 208,29</b> | <b>66 424 134,43</b> | <b>119 660 898,00</b> | <b>19,27</b>    | <b>72,58</b>    |

*R. J. J. J.*

### 3 - Demonstração de execução orçamental da despesa

| Rubrica  | Descrição                                   | P/Pagar Ant.     | Dotações Corridas    | Cativos/Descativos | Compromissos         | Obrigações           | Pagas Liq. Ant.  | Pagas Liq. Per.      | Pagas Liq. Tot.      | Comp. a transferir | Obr. por pagar    | Grav. Exec. Ant. | Grav. Exec. Per. |
|----------|---|------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|--------------------|-------------------|------------------|------------------|
| D1       | <b>Despesas com o pessoal</b>               | <b>30 599,08</b> | <b>1 020 723,00</b>  | <b>0,00</b>        | <b>965 206,78</b>    | <b>932 684,30</b>    | <b>27 708,24</b> | <b>867 013,08</b>    | <b>894 721,32</b>    | <b>32 522,48</b>   | <b>37 962,98</b>  | <b>2,71</b>      | <b>84,94</b>     |
| D1.1     | Remunerações certas e permanentes           | 17 381,52        | 737 648,00           | 0,00               | 682 943,59           | 662 943,59           | 17 243,32        | 644 592,73           | 661 836,05           | 0,00               | 21 107,54         | 3,34             | 87,58            |
| D1.2     | Abonos variáveis ou eventuais               | 39,49            | 55 640,00            | 0,00               | 55 626,75            | 55 626,75            | 39,49            | 55 574,71            | 55 614,20            | 0,00               | 12,55             | 0,07             | 99,88            |
| D1.3     | Segurança social                            | 13 178,07        | 227 435,00           | 0,00               | 226 636,44           | 194 113,96           | 10 425,43        | 166 845,64           | 177 271,07           | 32 522,48          | 16 842,89         | 4,58             | 73,36            |
| D2       | Aquisição de bens e serviços                | 40 243,00        | 2 427 587,00         | 0,00               | 2 243 110,75         | 2 068 588,99         | 39 096,70        | 1 963 555,36         | 2 002 452,06         | 174 521,76         | 66 136,93         | 1,61             | 80,88            |
| D3       | Juros e outros encargos                     | 0,00             | 218 131,00           | 0,00               | 218 130,03           | 218 130,03           | 0,00             | 218 130,03           | 218 130,03           | 0,00               | 0,00              | 0,00             | 100,00           |
| D4       | <b>Transferências e subsídios correntes</b> | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      |
| D4.1     | <b>Transferências correntes</b>             | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      |
| D4.1.1   | <b>Administrações Públicas</b>              | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      |
| 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             |
| D4.2     | Outras Despesas Correntes                   | 894,53           | 18 495 119,00        | 0,00               | 18 399 706,77        | 18 399 728,77        | 946,00           | 18 396 964,24        | 18 397 910,24        | -22,00             | 1 818,53          | 0,01             | 99,47            |
| D5       | <b>Total Corrente</b>                       | <b>71 736,61</b> | <b>22 161 560,00</b> | <b>0,00</b>        | <b>21 826 154,33</b> | <b>21 619 132,09</b> | <b>67 750,94</b> | <b>21 445 462,71</b> | <b>21 513 213,65</b> | <b>207 022,24</b>  | <b>105 918,44</b> | <b>0,31</b>      | <b>96,77</b>     |
| D6       | <b>CAPITAL</b>                              | <b>1 548,64</b>  | <b>5 462 989,00</b>  | <b>0,00</b>        | <b>5 447 676,64</b>  | <b>5 378 306,98</b>  | <b>1 548,64</b>  | <b>5 376 204,84</b>  | <b>5 377 753,48</b>  | <b>69 369,66</b>   | <b>553,50</b>     | <b>0,03</b>      | <b>98,41</b>     |
| D7       | <b>Transferência e subsídios de capital</b> | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      |
| D7.1     | <b>Transferências de capital</b>            | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      |
| D7.1.1   | <b>Administrações Públicas</b>              | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      |
| 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             |
| D7.1.1.3 | 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             |
| D7.1.1.4 | 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             |
| D7.1.1.5 | 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             |
| D7.1.2   | 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             |
| D7.1.3   | 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             |
| D7.1.4   | 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             |
| D7.2     | Subsídios de capital                        | 0,00             | 5 108 262,00         | 0,00               | 5 108 262,00         | 5 108 262,00         | 0,00             | 5 108 262,00         | 5 108 262,00         | 0,00               | 0,00              | 0,00             | 0,00             |
| D8       | <b>Total Capital</b>                        | <b>1 548,64</b>  | <b>10 571 251,00</b> | <b>0,00</b>        | <b>5 447 676,64</b>  | <b>5 378 306,98</b>  | <b>1 548,64</b>  | <b>5 376 204,84</b>  | <b>5 377 753,48</b>  | <b>69 369,66</b>   | <b>553,50</b>     | <b>0,01</b>      | <b>50,86</b>     |
| D9       | <b>NÃO EFETIVA</b>                          | <b>0,00</b>      | <b>15 046 300,00</b> | <b>0,00</b>        | <b>15 046 300,00</b> | <b>15 046 300,00</b> | <b>0,00</b>      | <b>15 046 300,00</b> | <b>15 046 300,00</b> | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>100,00</b>    |
| D10      | Despesa com ativos financeiros              | 0,00             | 10 906 503,00        | 0,00               | 10 906 502,92        | 10 906 502,92        | 0,00             | 10 906 502,92        | 10 906 502,92        | 0,00               | 0,00              | 0,00             | 100,00           |
|          | Despesa com passivos financeiros            | 0,00             | 25 952 803,00        | 0,00               | 25 952 802,92        | 25 952 802,92        | 0,00             | 25 952 802,92        | 25 952 802,92        | 0,00               | 0,00              | 0,00             | 100,00           |
|          | <b>Total Não efetiva</b>                    | <b>0,00</b>      | <b>58 685 614,00</b> | <b>0,00</b>        | <b>53 226 633,89</b> | <b>52 950 241,99</b> | <b>69 299,58</b> | <b>52 774 470,47</b> | <b>52 843 770,05</b> | <b>276 391,90</b>  | <b>106 471,94</b> | <b>0,12</b>      | <b>89,93</b>     |
|          | <b>Total Geral</b>                          | <b>73 285,25</b> | <b>58 685 614,00</b> | <b>0,00</b>        | <b>53 226 633,89</b> | <b>52 950 241,99</b> | <b>69 299,58</b> | <b>52 774 470,47</b> | <b>52 843 770,05</b> | <b>276 391,90</b>  | <b>106 471,94</b> | <b>0,12</b>      | <b>89,93</b>     |



#### **4 - Demonstração de execução do plano plurianual de investimentos**

Relativamente aos investimentos, relacionados essencialmente com as intervenções nos imóveis (obras), a execução no ano ficou em cerca de 98% face à dotação corrigida, totalmente financiado por recursos próprios.

#### **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 2022, foram preparadas a partir dos registos contabilísticos da empresa e estão apresentadas em euros.

## 1 - Alterações orçamentais da receita

| Rubrica       | Descrição   | Previsões Iniciais   | Inscrições/Reforços  | Diminuições/Anulações | Créditos Especiais | Previsões Corrigidas |
|---------------|---|----------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|
| <b>R1</b>     | <b>Receita Fiscal</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          |
| 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 subsistemas de saúde | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00               | 0,00                 |
| R3            | Taxas, multas e outras penalidades                                    | 0,00                 | 5 288 908,00         | 0,00                  | 0,00               | 5 288 908,00         |
| R4            | Rendimentos de propriedade  | 500 000,00           | 1 374 742,00         | 0,00                  | 0,00               | 1 874 742,00         |
| <b>R5</b>     | <b>Transferências e subsídios correntes</b>                           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          |
| <b>R5.1</b>   | <b>Transferências correntes</b>                                       | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          |
| <b>R5.1.1</b> | <b>Administrações Públicas</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          |
| R5.1.1.1      | Administração Central - Estado Português                              | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00               | 0,00                 |
| R5.1.1.2      | Administração Central - Outras entidades                              | 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                 |
| 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  | 61 069 030,00        | 0,00                 | 15 046 300,00         | 0,00               | 46 022 730,00        |
| R7            | Outras Receitas Correntes   | 0,00                 | 3 072,00             | 0,00                  | 0,00               | 3 072,00             |
|               | <b>Total Corrente</b>   | <b>61 569 030,00</b> | <b>6 666 722,00</b>  | <b>15 046 300,00</b>  | <b>0,00</b>        | <b>53 189 452,00</b> |
|               | <b>CAPITAL</b>  |                      |                      |                       |                    |                      |
| R8            | Venda de bens de investimento   | 293 753,00           | 15 046 300,00        | 0,00                  | 0,00               | 15 340 053,00        |
| <b>R9</b>     | <b>Transferências e subsídios de capital</b>                          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          |
| <b>R9.1</b>   | <b>Transferências de capital</b>                                      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          |
| <b>R9.1.1</b> | <b>Administrações Públicas</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          |
| R9.1.1.1      | Administração Central - Estado Português                              | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00               | 0,00                 |
| R9.1.1.2      | Administração Central - outras entidades                              | 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                 |
| 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  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00               | 0,00                 |
|               | <b>Total Capital</b>  | <b>293 753,00</b>    | <b>15 046 300,00</b> | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        | <b>15 340 053,00</b> |
|               | <b>NÃO EFETIVA</b>  |                      |                      |                       |                    |                      |
| R12           | Receita com ativos financeiros  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00               | 0,00                 |
| R13           | Receita com Passivos financeiros                                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00               | 0,00                 |
|               | <b>Total Não efetiva</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          |
| R11           | Reposições não abatidas aos pagamentos                                | 0,00                 | 5 768,00             | 0,00                  | 0,00               | 5 768,00             |
| R14           | Saldo da gerência anterior - operações orçamentais                    | 0,00                 | 3 781 000,00         | 0,00                  | 0,00               | 3 781 000,00         |
|               | <b>Total</b>  | <b>0,00</b>          | <b>3 786 768,00</b>  | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        | <b>3 786 768,00</b>  |
|               | <b>Total Geral</b>  | <b>61 862 783,00</b> | <b>25 499 790,00</b> | <b>15 046 300,00</b>  | <b>0,00</b>        | <b>72 316 273,00</b> |



## 2 - Alterações orçamentais da despesa

| Rubrica       | Descrição                                   | Dotações Iniciais    | Inscrições/Reforços  | Diminuições/Anulações | Créditos Especiais | Dotações Corrigidas  |
|---------------|---|----------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|
| <b>D1</b>     | <b>Despesas com o pessoal</b>               | <b>946 012,00</b>    | <b>229 421,00</b>    | <b>154 710,00</b>     | <b>0,00</b>        | <b>1 020 723,00</b>  |
| D1.1          | Remunerações certas e permanentes           | 740 584,00           | 117 529,00           | 120 465,00            | 0,00               | 737 648,00           |
| D1.2          | Abonos variáveis ou eventuais               | 1 665,00             | 54 690,00            | 715,00                | 0,00               | 55 640,00            |
| D1.3          | Segurança social                            | 203 763,00           | 57 202,00            | 33 530,00             | 0,00               | 227 435,00           |
| D2            | Aquisição de bens e serviços                | 6 616 300,00         | 1 312 151,00         | 5 500 864,00          | 0,00               | 2 427 587,00         |
| D3            | Juros e outros encargos                     | 218 130,00           | 1,00                 | 0,00                  | 0,00               | 218 131,00           |
| <b>D4</b>     | <b>Transferências e subsídios correntes</b> | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          |
| <b>D4.1</b>   | <b>Transferências correntes</b>             | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          |
| <b>D4.1.1</b> | <b>Administrações Públicas</b>              | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          |
| 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                   | 17 636 219,00        | 5 944 735,00         | 5 085 835,00          | 0,00               | 18 495 119,00        |
|               | <b>Total Corrente</b>                       | <b>25 416 661,00</b> | <b>7 486 308,00</b>  | <b>10 741 409,00</b>  | <b>0,00</b>        | <b>22 161 560,00</b> |
|               | <b>CAPITAL</b>                              |                      |                      |                       |                    |                      |
| D6            | Aquisição de bens de capital                | 15 637 450,00        | 3 375 971,00         | 13 550 432,00         | 0,00               | 5 462 989,00         |
| <b>D7</b>     | <b>Transferência e subsídios de capital</b> | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          |
| <b>D7.1</b>   | <b>Transferências de capital</b>            | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          |
| <b>D7.1.1</b> | <b>Administrações Públicas</b>              | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>          |
| 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                  | 6 725 000,00         | 0,00                 | 1 616 738,00          | 0,00               | 5 108 262,00         |
|               | <b>Total Capital</b>                        | <b>22 362 450,00</b> | <b>3 375 971,00</b>  | <b>15 167 170,00</b>  | <b>0,00</b>        | <b>10 571 251,00</b> |
|               | <b>NÃO EFETIVA</b>                          |                      |                      |                       |                    |                      |
| D9            | Despesa com ativos financeiros              | 0,00                 | 15 046 300,00        | 0,00                  | 0,00               | 15 046 300,00        |
| D10           | Despesa com passivos financeiros            | 10 906 503,00        | 0,00                 | 0,00                  | 0,00               | 10 906 503,00        |
|               | <b>Total Não efetiva</b>                    | <b>10 906 503,00</b> | <b>15 046 300,00</b> | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>        | <b>25 952 803,00</b> |
|               | <b>Total Geral</b>                          | <b>58 685 614,00</b> | <b>25 908 579,00</b> | <b>25 908 579,00</b>  | <b>0,00</b>        | <b>58 685 614,00</b> |

## 3 - Alterações ao plano plurianual de investimentos

Não aplicável

*projetos*  
*FF*  
*FX*

**4 - Operações de tesouraria**

| <b>Código das contas</b> | <b>Designação</b>                    | <b>Saldo inicial</b> | <b>Recebimentos</b> | <b>Pagamentos</b> | <b>Saldo final</b> |
|--------------------------|--------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 0719                     | Outras Receitas de operações tesoura | 447 900,70           | 203 971,30          | 0,00              | 651 872,00         |
| 0729                     | Outras despesas de operações de tes  | -261 633,74          | 0,00                | 154 695,93        | -416 329,67        |
| Total ...                |                                      | 186 266,96           | 203 971,30          | 154 695,93        | 235 542,33         |

**5 - Contratação administrativa**

Não aplicável. Não é aplicado o regime da Contratação Pública.

**6 - Transferências e subsídios**

Não aplicável

**7 - Outras divulgações.**

Não aplicável

Lisboa, 24 de fevereiro de 2023

**O Contabilista Certificado**



---

Vitor 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



---

Dr. José Realinho de Matos

Vogal Executivo

**V. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL**

*PH*  
*20/12/20*  
*R*  
*20*

## VI. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



**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 2022**

## **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 relatório sobre a sua ação fiscalizadora e emitir 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 2022.

O R&C foi elaborado pelo CA da ESTAMO, e aprovado em ATA número 442 de 24 de fevereiro de 2023, nos termos das orientações emitidas pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças, através do documento informativo ref.ª SAI\_DGTF/2023/631, de 10 de fevereiro de 2023, 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 2022 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 16 de março de 2023, 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, por orientações do acionista, foi iniciado um enorme processo de reforma da ESTAMO, na perspetiva de ampliar substancialmente o seu campo de atuação, nomeadamente através da prestação de serviços qualificados ao Estado, ao nível da administração e gestão do património imobiliário daquele, com uma diminuição progressiva daquele que era o seu “core business” até então, fruto das alterações da política do Governo em relação à intervenção no mercado imobiliário. Daí que o CF da ESTAMO tenha sido chamado variadíssimas vezes a acompanhar e a emitir parecer sobre a adaptação dos instrumentos de gestão e controlo a esta nova realidade, com grande colaboração do Conselho de Administração.

O Plano de Atividades e Orçamento (PAO 2022) foi elaborado ainda sob a influência da situação pandémica que se continua a viver desde 2020 e também pela estratégia operacional das novas políticas públicas de habitação, que em linha com 2020, continuaram a condicionar a atividade e volume de negócios de 2022. Analisando a respetiva execução orçamental, verifica-se que esta é positiva no que respeita aos custos de estrutura e receita corrente, bem como relativamente ao resultado líquido e à redução do endividamento projetados para o período.

No âmbito do processo de **encerramento das contas do exercício** de 2022, 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 2022, 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 2022, a qual foi emitida na modalidade de “sem reservas e sem ênfases”.

Finalmente, cumpre-nos referir a receção da Declaração de Independência que nos foi submetida pelo Revisor Oficial de Contas, nos termos do artigo 71º do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, em particular o referido nos seus números 2 a 4 e os 2 e 3 do artigo 89º.

### **3. APRECIÇÃO DO RELATÓRIO DE GESTÃO E DA SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA**

O Relatório de Gestão e as Contas de 2022 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 2022, consideramos de destacar o seguinte:

Face às condicionantes já referidas sobre as políticas de habitação, ainda assim foi executada no final do ano de 2022 a venda de um imóvel, que se refletiu num aumento do resultado operacional (39,33%), de 40,94 M€ em 2021, para os 57,04 M€ atingidos em 2022.

Em 2022 as avaliações anuais dos imóveis geraram um impacto positivo na ordem dos 11 M€ referentes às reversões de imparidades e acertos ao justo valor dos imóveis, relativamente ao exercício de 2021.

O resultado líquido do exercício de 2022, situou-se nos 44 M€, tendo o de 2021 registado 30 M€, o que representa um acréscimo de 46,3%.

Verificou-se um aumento no volume de negócios face ao ano anterior, 4,7 M€, alcançando os 50,2 M€, o que representa um acréscimo de 10% face aos 45,5 M€ do exercício de 2021. Para tal contribuiu um ligeiro aumento nas rendas e nas compensações de 1%. A estimativa para o pagamento do IRC e derrama do período ronda os 14,55 M€. Em termos de ativo corrente verificou-se a tendência de aumento no exercício de 2021 para o corrente, principalmente pelo saldo de caixa e bancos, na ordem dos 13,8 M€ e outras contas a receber de 22,2 M€, devedores diversos cuja dívida transitou de não corrente em 2021 para corrente em 2022. O valor maior refere-se ao Município de Santarém com 19,6 M€, cujo valor foi recebido no início de 2023, tendo a Estamo perdoado os juros no valor de 4,98 M€.

A Sociedade encerrou o exercício com uma dívida de clientes de 80,3 M€, o que representa um incremento de cerca de 1,1% ou 854 m€ relativamente ao ano anterior.

Em 2022 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. Do valor faturado no exercício, relativamente a rendas e compensações (35,2M€), foram recebidos 97,5% que compara com os 51% em 2021. O nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo de 2022, no valor de 1,70 M€ (versus uma faturação de rendas e compensações de 3,90 M€), traduzir-se-ia num incremento de 25,9 M€ no saldo da conta de clientes e, implicitamente, numa taxa de recebimento mensal média de apenas 43,7%.

No que respeita ao passivo corrente e não corrente, sofreu uma redução de 21,4% (6,7M€).

A dívida remunerada (suprimentos e outra dívida remunerada) reduziu-se em 10,91 M€ face ao registado em dezembro de 2021, redução da ordem dos -100%.

O rácio de autonomia financeira cresceu dos 96,8% de 2021 para os 97,6% que o exercício de 2022 apresenta.

Em simultâneo, o rácio de solvabilidade da Sociedade aumentou 98,1% (de 30,2x para 40,0x).

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 14,55 M€ de IRC e derrama destinados ao acionista último, o próprio Estado.

#### **4. RELATÓRIO DO GOVERNO SOCIETÁRIO**

O CF analisou o Relatório de Governo Societário 2022 da ESTAMO, aprovado por deliberação do Conselho de Administração de 24 de fevereiro de 2023 (Ata n.º 442), 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 2022, 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 2022.

## 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 2022, representa um acréscimo de 32% em relação ao valor registado em 2021, 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, é refletido nas contas que agora se apresentam. Os tempos são de ajustamento tanto operacional como estrutural em todos os setores de atividade.

Dos 46,7 M€ faturados em 2022 a título de rendas e indemnizações/compensações por ocupações de imóveis, foram recebidos, em numerário, 97,5% - 45,5 M€ - pelo que a percentagem de cobrança em 2022 evidenciou um acentuado acréscimo relativamente a 2021 (97,5%, versus 51,0% ou seja, mais 22,0 M€). Este valor representa a maior taxa de cobrança em cash desde 2017 (inclusive), tendo o melhor ano sido o de 2018 no que diz respeito à taxa de recebimento global, no qual, fruto da operação de cessão de créditos então realizada, a taxa de cobrança ascendeu a 216%, sendo de 86%, 69%, e 51% nos anos de 2020, 2021 e 2022 respetivamente.

O nível médio de recebimentos mensais ao longo do exercício, rondou os 1,70M€ (versus uma faturação de 3,88M€), que representa uma taxa de recebimento mensal médio de apenas (43,7% vs. 43,8% em 2021), o saldo final da conta de clientes no corrente exercício foi de 80,3M€ (79,4M€ em 2021, crescimento de 1,1%).

O investimento financeiro registado em 2022-Participação de capital, refere-se a um dos prédios selecionados no âmbito desse diploma legal, Novas Políticas de Habitação, 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.

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, os trabalhos mantiveram-se em bom ritmo em 2022, embora em ritmo inferior ao desejado, mas, ainda assim, melhor que os de 2020 e 2021, resultado da pandemia que veio limitar o trabalho, dado que vários serviços se mantiveram encerrados durante aquele período.

Durante os anos de 2020, 2021 e 2022, aquela carteira inicial integrou mais 91, 31 e 100 imóveis, respetivamente, colocando o número total de imóveis do projeto piloto nos atuais 357.

Apesar de todos os constrangimentos e dificuldades cadastrais, 64% dos imóveis, ao longo dos últimos 4 anos, foram devidamente caracterizados e regularizados.

O custo total acumulado do projeto e refletido nos resultados da Sociedade atinge os 0,5M€, tendo este custo sido totalmente suportado pela Estamo. Espera-se que em 2023, se formalizem os termos

do contrato a decorrer entre a Sociedade e a DGTF, sobre os custos associados a este trabalho, uma vez que a componente de regularização dos imóveis do Estado é uma importante atribuição das suas missões.

## **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 2022, 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 2.211.153,35 Euros e transferência para resultados transitados de 42.011.913,56 Euros, sem prejuízo da acionista única deliberar sobre posterior aplicação desta verba e eventual distribuição de dividendos.

Lisboa, em 28 de março de 2023.

O Conselho Fiscal

Presidente: Maria de Fátima Pereira Vinagre

Vogal: Rui Miguel Nunes Antunes

Vogal: Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto

## 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 2022 (que evidencia um total de 1.006.331.684 euros e um total de capital próprio de 981.800.438 euros, incluindo um resultado líquido de 44.223.067 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e 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 2022 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 concluirmos 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 **ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.**, que compreendem a demonstração do desempenho orçamental, a demonstração da execução orçamental da receita (que evidencia um total de receita cobrada líquida de 66.424.134 euros), a demonstração da execução orçamental da despesa (que evidencia um total de despesa paga, líquida de reposições, de 52.843.770 euros) e a demonstração de execução do plano plurianual de investimentos, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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, 16 de março de 2023

**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)*