



ESTAMO



PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO - 2ª ALTERAÇÃO

Instrumentos Previsionais de Gestão

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

ÍNDICE

NOTA PRÉVIA.....	3
PONTOS ALTERADOS	5
2. Subscrição de UP's de Fundo de Investimento Imobiliário em espécie	5
2.1 Inventários / Participações Financeiras/Vendas/CMVMC.....	5
2.2. Rácio de Eficiência Operacional (REO)	9
2.3. EBITDA	10
IX. - PLANO DE INVESTIMENTO PLURIANUAL	11
ANEXOS.....	13

NOTA PRÉVIA

Este documento apresenta-se como uma revisão ao Plano de Atividades e Orçamento para 2022 (doravante PAO 2022 revisão) que foi inserido no Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SIRIEF) a 13 de setembro de 2021, cujas projeções, foram aprovados pelo Despacho nº 30/2022 - SET datado de 15 de janeiro de 2022, após parecer favorável da UTAM e já tendo em conta a alteração solicitada em julho de 2022 na sua versão inserida em SIRIEF no dia 14 de julho de 2022 e aprovada por despacho de Sua Excelência o Sr. Ministro das Finanças de 31 de agosto de 2022 e que se anexa a este documento.

A presente revisão do PAO 2022 é efetuada em conformidade com as Instruções relativas à Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2022 aprovadas pelo Senhor Secretário de Estado do Tesouro em 29 de julho de 2021.

Para todos os pontos não alterados ao longo do presente documento, mantém-se plenamente válido o conteúdo constante do PAO 2022 aprovado pelo Despacho nº 30/2022 - SET datado de 15 de janeiro de 2022, após parecer favorável da UTAM, e o conteúdo constante na alteração ao PAO 2022 aprovada em agosto passado e referida no primeiro parágrafo.

Tendo sido integrada em 2014 no perímetro de consolidação das Administrações Públicas como Entidade Pública Reclassificada (ERP), e apesar da sua natureza de sociedade comercial anónima, ainda que de capital público, a ESTAMO passou, por força da Lei de Enquadramento Orçamental e dos critérios definidos no Sistema Europeu de Contas Nacionais (SEC), a estar sujeita ao quadro metodológico aplicável

à produção de dados das contas nacionais, relevando as contas respectivas para efeitos do apuramento dos agregados das contas públicas.

Em qualquer caso, e como referido, as projeções constantes do presente documento evidenciarão o equilíbrio entre o investimento e a despesa previstos efetuar e as receitas que os asseguram, em consonância com os objetivos de garantia da sustentabilidade da Empresa e, também por força disso, com a melhoria do serviço público *lato sensu* por ela prestado e corporizado na valorização da posição acionista.

Apresenta-se assim os seguintes instrumentos alterados:

- (i)** O presente Plano de Atividades e Orçamento anual e plurianuais;
- (ii)** O Balanço Previsional;
- (iii)** A Demonstração de Resultados por natureza previsional;
- (iv)** A Demonstração dos Fluxos de Caixa previsional com, sempre que necessário, notas explicativas dos fluxos projetados;
- (v)** O Plano de Investimentos anual e plurianual, desagregado e fontes de financiamento respectivas;
- (vi)** O Plano de Redução de Custos (PRC) discriminado e respectivas medidas a adotar;

Os pedidos de exceção às regras gerais constantes das Instruções acima mencionadas estão inseridos neste mesmo documento com as pertinentes justificações.

Como habitualmente, o presente PAO 2022 - 2ª alteração será carregado nos meios próprios, acompanhado do Relatório e Parecer do Conselho Fiscal, dado ser a este, atenta a estrutura da Sociedade e nos termos da lei, artº. 278.º, nº 1, al. a) e 420º, nº 1, al. a) do Código das Sociedades Comerciais e artº 33º do Decreto-Lei nº 133/2013 de 3 de outubro, na versão atualmente em vigor, o órgão ao qual compete a fiscalização respetiva. Assim e não obstante os estatutos da Sociedade, no respetivo art.º 17º, nº 1, estabeleçam que a fiscalização da mesma compete ao Conselho Fiscal e ao Revisor Oficial de Contas, dados os preceitos legais atrás mencionados e, designadamente, o facto do Decreto-Lei nº 133/2013 estabelecer no respetivo artigo 73º (vd. nºs 1 e 2) a prevalência do respetivo regime sobre os estatutos das empresas públicas com ele desconformes, só ao Conselho Fiscal da Sociedade cabe a fiscalização respetiva.

PONTOS ALTERADOS

O presente documento altera os seguintes pontos relativos ao PAO 2022 inicial aprovado:

2. Subscrição de UP`s de Fundo de Investimento Imobiliário em espécie

2.1 Inventários / Participações Financeiras/Vendas/CMVMC

No âmbito das Novas Políticas de Habitação definidas pelo Governo na segunda metade da década passada, foi publicado o Dec. Lei 94/2019 de 16 de julho, no qual se define a alocação de um conjunto de imóveis concretos, tanto ao FNRE como ao 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, e não propriedade, da

Fundiestamo, entidade gestora do FNRE, que desenvolveu desde essa altura as diligências necessárias para a constituição do respetivo subfundo (doravante denominado Fundo) e do plano de negócios que permitisse desenvolver um projeto imobiliário sustentável de acordo com o espírito resultante da legislação publicada sobre habitação.

Com o projeto imobiliário elaborado pela Fundiestamo para o imóvel em questão e numa versão muito resumida, pretende-se construir / reabilitar 11 blocos / edifícios e, posteriormente, explorar parte das frações construídas em regime de arrendamento com rendas acessíveis por um prazo total de 25 anos.

O plano de negócios pormenorizado elaborado pela Fundiestamo é anexado a este documento (último plano de negócios recebido pela ESTAMO, datado de Set-2022), sendo, no entanto, as principais conclusões do mesmo as que seguidamente aqui apresentamos:

- Conclui-se pela viabilidade económica do projeto;
- Cumprem-se os parâmetros mínimos para este tipo de projeto, incluindo a legislação relativa aos Fundos de Investimento: **(i)** IRR de 3,71%, e **(ii)** Rácio de endividamento (*loan to value*) de 55,4%;
- A ESTAMO participará no projeto através da entrega do imóvel em espécie aqui apresenta, mas não participará nos aumentos de capital posteriores em cash, que serão assegurados por outros participantes públicos.

A Fundiestamo, depois de verificados todos os requisitos legais necessários, inclusive a aprovação do seu acionista único (PARPÚBLICA) para a constituição do Fundo, está em condições de avançar com a subscrição em espécie do imóvel, ou seja, a alienação por parte da ESTAMO do imóvel por contrapartida da subscrição de unidades de

participação do Fundo constituído, no mesmo valor (UP's), sendo desta forma a operação neutra, para ambas as partes, do ponto de vista de *cash-flow*.

Trata-se, portanto, de uma operação que tem enquadramento direto na Lei e que a Tutela da ESTAMO pretende que seja concretizada no mais curto espaço temporal, tendo já dado instruções diretas nesse sentido à Sociedade e à sua acionista.

O valor definido para a alienação / subscrição de UP's é de **15.046.300€**, valor esse que não foi considerado no Orçamento patrimonial e Orçamental da ESTAMO para 2022, dado que se considerou que a mesma não seria exequível até final do ano de 2022, tendo sido a mesma considerada somente no Orçamento enviado para a DGO e no Plano de Atividades para 2023,

Esta operação do ponto de vista da **Contabilidade Patrimonial** consubstancia os seguintes impactos nas Demonstrações financeiras:

➤ **Balanço**

- Redução da rubrica de Inventários pelo valor contabilístico líquido - **8.932.233,49€;**
- Aumento da rubrica Participações Financeiras pelo valor das UP's - **15.046.300€;**

➤ **Demonstração de Resultados**

- Apuramento de 2022 de uma mais-valia - **6.114.066,51€** via aumento da Rubrica de Vendas no montante de **15.046.300€** por contrapartida da rubrica CMVMC pelo montante **do valor contabilístico de 8.932.233,49€**

Os impactos acima descritos estão refletidos nas Demonstrações Financeiras com referência a dezembro de 2022, (Balanço + Demonstração de Resultados) sendo que

não há impacto na Demonstração de Fluxos de Caixa, uma vez que a operação não tem impacto na tesouraria da empresa.

Do ponto de vista da **Contabilidade Pública**, embora não seja gerado com a operação qualquer fluxo de caixa, de acordo com as normas contabilísticas em SNC AP será necessário registar os seguintes movimentos:

- **Receita:** R.09.03.04 - Venda bens de investimento - Edifícios -
15.046.300€
- **Despesa:** D.09.08.02 - Unidades de Participação- Fundo. -
15.046.300€

Não tendo esta operação sido orçamentada para o exercício de 2022, a rúbrica do agrupamento da despesa relativa à nova Participação Financeira não tem dotação orçamental para o valor que é necessário concretizar.

Numa análise às dotações orçamentais disponíveis atuais da ESTAMO (30 de setembro 2022) verifica-se que, projetando as mesmas para o final do ano, **só há dotação orçamental disponível** em montante suficiente noutros agrupamentos que possibilitem alterações orçamentais para a inscrição do valor necessário de despesa **-15.046.300€-** para concretizar a operação, se se proceder ao descativo dos montantes atualmente cativados no agrupamento 02 (**4.208.194€**) e da reserva 06.02.03 (**1.160.024€**) como se observa no quadro abaixo:

Agrupamento de Despesa	Dotação Disponível Atual	Despesa a Cabimentar	Cativos	Dotação Disponível Operação c/ Descativos
01 - Gastos com o Pessoal	276 253,12	276 253,12	- €	0,00
02 - FSE's	108 594,41	108 594,41	4 208 194,00 €	4 208 194,00
03 - Juros	109 961,41	109 961,41	- €	0,00
06 - Impostos	332 080,87	332 080,87	- €	0,00
06.02.03 - Reserva	0,00	0,00	1 160 024,00 €	1 160 024,00
07 - Investimento	11 317 876,62	3 250 000,00	- €	8 067 876,62
10 - Suprimentos	10 906 503,00	10 906 503,00	- €	0,00
11 - Dividendos	6 725 000,00	5 108 261,78	- €	1 616 738,22
Total	29 776 269,43 €	20 091 654,59 €	5 368 218,00 €	15 052 832,84 €

O total da dotação disponível para a operação, somando os montantes das dotações disponíveis de todos os agrupamentos da despesa e dos dois descativos acima referidos é de **15.052.832,84€**, valor suficiente para fazer face à despesa da operação que se pretende executar e, acautelar a despesa corrente da empresa até final do ano de 2022

Assim, conclui-se que a concretização da operação será possível se foram autorizadas as alterações orçamentais acima referidas, permitindo desta forma acomodar a inscrição no agrupamento 09 do montante de **15.043.300€**.

A transferência da dotação disponível do agrupamento 07 - Investimento, no montante de **8.067.878,62€** para o agrupamento 09 é possível porque a ESTAMO não irá executar em 2022 os projetos e empreitadas previstos no Orçamento deste ano, relativas aos seguintes imóveis que totalizavam o montante de 9.225.000€:

- Av. República, 79 4.475.000,00€
- Av. José Malhoa 1680 4.750.000,00€

Relativamente ao montante do agrupamento 11, a transferência de dotação disponível é possível dado que o orçamento e plano de 2022 previa um valor de dividendos superior ao que foi aprovado em Assembleia Geral pelo acionista.

2.2. Rácio de Eficiência Operacional (REO)

Uma vez que se está a pedir uma alteração que tem impacto nas vendas (imóvel) e é gerada uma mais-valia que impacta no rácio de eficiência operacional, apresenta-se seguidamente, em cumprimento das Instruções divulgadas pela DGTF para a elaboração do orçamento de 2022, o Quadro relativo à evolução do *ratio* Custos/Volume de Negócios no período decorrido e a decorrer entre 2019/2022,

cuja única alteração é o montante das Vendas e CMVMC, valores apresentados no ponto 2.1 acima:

Quadro X Alterado - Ratio Custos / Volume de Negócios (2019-2022)

unidade: euros

PRC	Previsão 2ª Alteração	Previsão 1ª alteração aprovada	Previsão Aprovado	Execução	Execução	Execução	Var. 2022/2019	
		2022	2022	2021	2020	2019	Valor	%
(1) CMVMC	8.932.233,49	0,00	0,00	6.626.392,75	-	54.011.720,00	54.011.720,00	-100%
(2) FSE	6.954.000,00	6.954.000,00	6.954.000,00	2.034.939,81	2.100.728,86	2.463.969,00	4.490.031,00	182%
(3) Gastos com o pessoal	981.200,00	981.200,00	956.012,47	833.268,09	853.502,05	897.715,00	83.485,00	9%
(4) Gastos Operacionais (GO) = (1) + (2) + (3)	16.867.433,49	7.935.200,00	7.910.012,47	9.494.600,65	2.954.230,91	57.373.404,00	- 49.438.204,00	-86%
(5) Volume de Negócios (VN)	66.115.329,47	51.069.029,47	51.069.029,47	57.313.892,48	46.436.099,78	119.503.577,73	- 68.434.548,26	-57%
Subsídios à exploração	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
Indeminizações compensatórias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
(6) GO/VN (4)/(5)	0,26	0,16	0,15	0,17	0,06	0,48	0,32	-68%
(7) Deslocações e Alojamento (valor)	750,00	750,00	750,00	67,55	194,16	811,00	-61,00	-8%
(8) Ajudas de Custo (valor)	0,00	0,00	0,00	209,95	0,00	0,00	0,00	0%
(9) Gastos com frota automóvel (a) (valor)	47.124,16	47.124,16	47.124,16	38.549,39	39.035,82	44.731,00	2.393,16	5%
(7) + (8) + (9)	47.874,16	47.874,16	47.874,16	38.826,89	39.229,98	45.542,00	2.332,16	5%
(10) Gastos com contratações de estudos, pareceres, projetos e consultoria (valor)	350.000,00	350.000,00	350.000,00	126.378,10	115.248,71	354.953,00	4.953,00	-1%

(a) Os gastos associados à frota deverão incluir: rendas/amortizações, inspeções, seguros, portagens, combustíveis e/ou electricidade, manutenção, reparação, pneumáticos, taxas e impostos

Deste modo e como se verifica pela análise do Quadro acima, o qual incorpora a fórmula de cálculo usual, **o rácio de eficiência projetado para o PAO 2022 alterado é 0,26, o qual compara com os 0,48 de 2019**, ano com um VN substancialmente superior, tendo-se assim por cumprido o Despacho ao abrigo do qual se elabora o presente documento, evidenciando a Sociedade, em 2022 mesmo revisto, um ratio de eficiência operacional mais baixo do que o registado em 2019.

2.3. EBITDA

Embora a operação aqui apresentada não gere liquidez à ESTAMO, como sobejamente já se referiu neste documento, a mesma impacta significativamente por via da mais-valia gerada, no EBITDA contabilístico da Sociedade, pelo que apresentamos abaixo o quadro relativo a este indicador ajustado pela operação aqui apresentada.

unidade: euros

	2022	2022	2022	2021	2020	2019	2022/2021		2022/2019	
	2ª Alteração	1ª Alteração aprovada	Previsão	Execução	Execução	Execução	Valor	%	Valor	%
EBITDA	45.391.231,57	39.277.165,06	41.858.279,59	40.939.109,92	39.321.142,70	76.059.508,24	919.169,67	2,2%	-34.201.228,65	-45,0%

IX. - PLANO DE INVESTIMENTO PLURIANUAL

Procede-se à alteração do quadro do Plano de investimento tendo em conta a operação descrita acima, em tudo o resto se mantém inalterado.

Quadro XIII alterado - Plano de investimentos (2022 - 2024)

Unidade: Euros

Empresa	Descrição do Investimento	Montante do Investimento	Data de início	Data Termo	Montante/ Horizonte Temporal						Previsão 2023	Previsão 2024	Restantes Anos	Fundos comunitários (A)	Subsídio ao investimento (B)	Fonte de Financiamento			Total (A)+(B)+(C)+(D)
					Execução 2019	Execução 2020	Real 2021	Execução 1ºT2022	Execução 2ºT2022	Execução 3ºT2022						Previsão 4ºT2022	Capital Alheio (C)	Auto Financiamento (D)	
	Aquisição de equipamento informático e software de gestão de imóveis	150.000	jan. 22	dez. 22				0,00	1.732,22	11.718,44	150.000,00						150.000,00	150.000,00	
		10.000	jan. 22	dez. 22							1.429,21						10.000,00	10.000,00	
		10.000	jan. 22	dez. 22								10.000,00					10.000,00	10.000,00	
ESTAMO	Aquisição de UPs do Fundo de Investimento FPRE	15.046.300,00	dez.22	dez.50							15.046.300,00						15.046.300,00	15.046.300,00	

Em anexo à presente alteração encontra-se o Plano de negócios equivalente à Memória descritiva onde é detalhado de forma exaustiva o investimento/negócio a efetuar.

Lisboa, 24 de outubro de 2022

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Dr. António Inácio de Carvalho Furtado

Dra. Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira

Dr. José Realinho de Matos

ANEXOS

1. Balanço previsional

Unidade: Euros

ESTAMO,SA. Demonstração da Posição Financeira (Balanço)	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO			PREVISÃO 2ª Alteração		
	2019	2020	jun21	2021	mar/22	jun/22	set/22	dez/22	dez/23	dez/24
Ativo										
Ativo não corrente										
Ativos fixos tangíveis	126.011,82	89.887,54	68.857,50	50.017,70	39.045,65	29.812,82	33.035,65	9.887,13	16.786,36	15.914,25
Ativos intangíveis	339,31	169,57	84,67	0,00	-	-	-	125.000,00	75.000,00	25.000,00
Ativos sob direito de uso	79.607,50	69.738,09	52.800,63	42.092,18	35.639,03	29.185,88	22.732,73	7.581,55	79.872,11	53.639,82
Propriedades de investimento	115.171.500,00	113.965.301,00	113.965.301,00	116.539.061,00	116.539.061,00	116.539.061,00	116.539.061,00	116.539.061,00	116.539.061,00	116.539.061,00
Investimentos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.046.300,00	15.046.300,00	15.046.300,00
Outras contas a receber	23.340.389,45	23.036.136,22	22.634.128,43	22.545.593,52	22.545.593,52	22.455.318,03	22.510.144,04	22.363.267,87	22.173.702,69	21.976.610,63
Ativos por impostos diferidos	8.839.381,59	9.407.027,84	9.393.721,33	9.567.357,46	9.567.357,46	9.554.747,30	9.542.495,61	9.567.357,46	9.567.357,46	9.567.357,46
	147.557.229,67	146.568.260,26	146.114.893,56	148.744.121,86	148.726.696,66	148.608.125,03	148.647.469,03	163.658.455,01	163.498.079,62	163.223.883,16
Ativo corrente										
Inventários	739.667.778,07	739.711.099,96	740.421.192,49	735.063.357,16	735.667.916,37	737.031.003,24	735.872.212,29	744.217.761,96	757.332.399,21	771.326.789,65
Clientes	42.872.593,44	57.039.098,02	70.429.273,78	79.436.839,56	86.040.120,57	92.653.870,56	99.217.883,92	67.379.168,89	56.436.839,56	43.436.839,56
Estado e outros entes públicos	323.036,81	361.796,77	313.341,06	313.141,06	364.374,65	313.141,06	-	323.847,57	323.847,57	323.847,57
Outras contas a receber	6.948.379,96	6.420.827,82	6.152.212,90	6.294.600,18	5.933.794,75	5.937.383,96	7.217.831,18	6.047.058,65	6.054.298,08	6.061.833,28
Diferimentos	54.142,64	64.503,29	192.525,14	63.331,85	17.946,48	214.647,33	140.945,28	17.946,48	17.946,48	17.946,48
Caixa e depósitos bancários	51.874.323,65	16.836.175,26	24.054.378,05	3.970.929,78	7.821.454,92	7.126.243,42	2.136.624,90	9.867.737,28	33.730.236,45	57.724.937,62
	841.740.254,57	820.433.501,12	841.562.923,42	825.142.199,59	835.845.607,74	843.276.289,57	844.585.497,57	827.853.520,82	853.895.567,35	878.892.194,15
Total do Ativo	989.297.484,24	967.001.761,38	987.677.816,98	973.886.321,45	984.572.304,40	991.884.414,60	993.232.966,60	991.511.975,84	1.017.393.646,96	1.042.116.077,31
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO										
Capital próprio										
Capital realizado	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00
Reservas legais	468.331,83	3.141.852,52	4.506.165,67	4.506.165,67	6.018.015,24	6.018.015,24	6.018.015,24	6.018.015,24	7.719.102,28	9.233.562,53
Outras reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	-	35.837.571,01	57.942.475,57	57.942.475,57	81.559.355,70	81.559.355,70	81.559.355,70	81.559.355,70	108.955.009,48	132.364.754,20
	850.468.331,83	888.979.423,53	912.448.641,24	912.448.641,24	937.577.370,94	937.577.370,94	937.577.370,94	937.577.370,94	966.674.111,76	991.598.316,73
Resultado líquido do período	53.470.413,82	27.286.262,97	14.714.893,57	30.236.991,48	7.595.287,85	15.416.552,19	22.771.247,38	34.021.740,82	30.289.204,98	30.165.280,39
Total do Capital Próprio	903.938.745,65	916.265.686,50	927.163.534,81	942.685.632,72	945.172.658,79	952.993.923,13	960.348.618,32	971.599.111,76	996.963.316,73	1.021.763.597,12
Passivo										
Passivo não corrente										
Provisões	6.580.569,66	6.580.569,66	6.580.569,66	8.811.747,07	8.811.747,07	8.811.747,07	8.811.747,07	8.811.747,07	8.811.747,07	8.811.747,07
Financiamentos obtidos	20.906.502,92	10.906.502,92	10.906.502,92	-	-	-	-	-	-	-
Contratos de locação financeira	50.336,79	39.493,51	39.493,51	15.897,28	15.897,28	15.897,28	15.897,28	7.807,15	46.966,67	21.000,45
Passivos por impostos diferidos	3.291.592,44	3.161.416,48	3.161.416,48	3.813.123,41	3.813.123,41	3.813.123,41	3.813.123,41	3.813.123,41	3.813.123,41	3.813.123,41
Outras contas a pagar - imóveis	14.960.164,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	45.789.166,45	20.687.982,57	20.687.982,57	12.640.767,76	12.640.767,76	12.640.767,76	12.640.767,76	12.632.677,63	12.671.837,15	12.645.870,93
Passivo corrente										
Fornecedores	119.388,81	97.013,67	144.098,76	47.783,47	137.817,49	352.863,54	126.468,81	347.700,00	348.569,25	349.440,67
Estado e outros entes públicos	8.615.063,99	1.832.244,24	8.022.305,49	4.600.828,75	7.750.540,01	7.025.528,71	1.069.656,29	4.129.324,94	4.585.712,39	4.532.601,85
Acionistas / Sócios	-	-	3.817.045,26	-	5.108.261,78	5.108.261,78	5.108.261,78	-	-	-
Financiamentos obtidos	14.960.164,64	10.000.000,00	10.000.000,00	10.906.502,92	10.960.288,40	10.906.502,92	10.961.483,64	-	-	-
Contratos de locação financeira	30.474,54	32.069,71	15.031,66	27.663,21	24.159,24	13.924,01	6.988,83	4.561,00	25.610,93	25.966,22
Outras contas a pagar	1.902.333,48	1.545.371,24	1.294.886,06	1.336.439,86	1.137.108,17	1.201.939,99	1.330.018,41	1.157.897,75	1.157.897,75	1.157.897,75
Outras contas a pagar - imóveis	12.200.000,00	14.960.164,64	14.960.164,64	-	0,00	-	-	-	-	-
Diferimentos	1.742.146,68	1.581.228,81	1.572.767,73	1.640.702,76	1.640.702,76	1.640.702,76	1.640.702,76	1.640.702,76	1.640.702,76	1.640.702,77
	39.569.572,14	30.048.092,31	39.826.299,60	18.559.920,97	26.758.877,85	26.249.723,71	20.243.580,52	7.280.186,45	7.758.493,08	7.706.609,26
Total do Passivo	85.358.738,59	50.736.074,88	60.514.282,17	31.200.688,73	39.399.645,61	38.890.491,47	32.884.348,28	19.912.864,08	20.430.330,23	20.352.480,19
Total do Capital Próprio e do Passivo	989.297.484,24	967.001.761,38	987.677.816,98	973.886.321,45	984.572.304,40	991.884.414,60	993.232.966,60	991.511.975,84	1.017.393.646,96	1.042.116.077,31

2. Demonstração de resultados por natureza

Unidade: Euros

ESTAMO,SA. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA	EXECUÇÃO 2019	EXECUÇÃO 2020	EXECUÇÃO jun/21	EXECUÇÃO 2021	EXECUÇÃO			PREVISÃO 2ª Alteração			
					mar/22	jun/22	set/22	dez/22	dez/23	dez/24	
RENDIMENTOS E GASTOS											
Vendas	73.899.500,00	0,00	152.425,00	10.531.630,85	0,00	0,00	0,00	15.046.300,00	3.000.000,00	2.000.000,00	
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-54.011.719,66	0,00	-152.425,00	-6.626.392,75	0,00	0,00	0,00	-8.932.233,49	-2.400.000,00	-1.700.000,00	
Margem bruta	19.887.780,34	0,00	0,00	3.905.238,10	0,00	0,00	0,00	6.114.066,51	600.000,00	300.000,00	
Prestação de serviços	33.892.116,80	34.679.408,74	17.463.423,06	35.044.795,37	8.582.720,47	17.474.738,19	26.215.928,04	39.282.970,83	39.432.970,83	39.532.970,83	
Fornecimentos e Serviços Externos	-2.463.968,98	-2.100.728,86	-1.023.009,08	-2.034.939,81	-525.159,53	-1.023.047,10	-1.570.789,12	-6.954.000,00	-6.971.385,00	-6.988.813,46	
Gastos Com o Pessoal	-897.715,42	-853.502,05	-374.100,33	-833.268,09	-205.397,77	-359.480,87	-605.971,66	-981.200,00	-964.329,62	-979.455,69	
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	11.171.792,11	-1.040.901,69	0,00	401.282,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Imparidade de dívidas a receber (perdas / reversões)	-468.632,04	-846.160,88	-560.105,36	-5.960.301,99	-763.981,75	-1.834.748,59	-3.001.344,48	-3.055.927,00	-316.532,00	-316.532,00	
Provisões (aumentos / reduções)	0,00	0,00	0,00	-2.231.233,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aumentos / Reduções de justo valor	4.826.834,00	-1.206.199,00	0,00	2.573.760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Outros Rendimentos e Ganhos	12.900.930,76	13.009.899,07	5.914.579,09	11.971.243,01	3.038.034,20	6.044.737,24	9.089.291,66	11.869.058,64	11.927.988,93	11.987.213,88	
Outros Gastos e Perdas	-2.676.875,14	-2.242.941,67	-196.128,48	-1.822.988,68	-61.396,72	-49.227,05	-502.544,02	-774.000,00	-774.000,00	-774.000,00	
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	76.172.262,43	39.398.873,66	21.224.658,90	41.013.586,77	10.064.818,90	20.252.971,82	29.624.570,42	45.500.968,98	42.934.713,15	42.761.383,56	
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-112.754,19	-77.730,96	-39.536,94	-74.476,85	-17.425,20	-34.850,40	-52.275,60	-109.737,41	-89.938,34	-87.104,41	
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	76.059.508,24	39.321.142,70	21.185.121,96	40.939.109,92	10.047.393,70	20.218.121,42	29.572.294,82	45.391.231,57	42.844.774,80	42.674.279,15	
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	504.977,86	735.517,07	63.364,32	5.455.569,01	857.773,22	1.932.885,26	3.157.822,53	3.431.092,88	427.958,82	420.719,40	
Juros e Gastos Similares Suportados	-1.644.544,73	-1.040.179,76	-208.200,46	-615.659,92	-54.755,70	-109.346,18	-164.486,59	-219.837,57	-2.440,80	-1.740,85	
Resultado antes de impostos	74.919.941,37	39.016.480,01	21.040.285,82	45.779.019,01	10.850.411,22	22.041.660,50	32.565.630,76	48.602.486,88	43.270.292,83	43.093.257,70	
Imposto sobre o rendimento do período	-21.449.527,55	-11.730.217,04	-6.325.392,25	-15.542.027,53	-3.255.123,37	-6.625.108,31	-9.794.383,38	-14.580.746,06	-12.981.087,85	-12.927.977,31	
Resultado líquido do período	53.470.413,82	27.286.262,97	14.714.893,57	30.236.991,48	7.595.287,85	15.416.552,19	22.771.247,38	34.021.740,82	30.289.204,98	30.165.280,39	

3. Demonstração dos fluxos de caixa previsional

Unidade: Euros

ESTAMO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO			PREVISÃO 2ª Alteração		
	2019	2020	jun/21	2021	mar/22	jun/22	set/22	dez/22	dez/23	dez/24
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL										
Fluxos de caixa das atividades operacionais										
Recebimentos de clientes	114.506.936,23	33.042.441,04	10.153.104,14	34.901.533,47 €	5.113.725,97 €	10.505.891,60 €	15.718.838,83 €	61.362.782,07 €	67.571.712,34 €	66.730.937,29 €
Pagamentos a fornecedores	-5.393.607,57	-3.364.041,96	-1.467.640,76	-3.188.626,24 €	-934.224,51 €	-2.581.923,64 €	-3.292.828,06 €	-22.035.520,21 €	-22.110.101,22 €	-22.204.231,44 €
Pagamentos ao pessoal	-853.188,40	-847.162,25	-430.232,34	-833.881,67 €	-176.964,12 €	-403.345,44 €	-615.795,96 €	-981.200,00 €	-964.329,62 €	-979.455,69 €
Fluxo gerados pelas operações	108.260.140,26	28.831.236,83	8.255.231,04	30.879.025,56	4.002.537,34	7.520.622,52	11.810.214,81	38.346.061,86	44.497.281,51	43.547.250,16
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	- 21.790.432,21	- 18.609.459,80	-	-17.190.395,88 €	0,00 €	-3.971.514,87 €	-12.935.474,87 €	-12.703.195,21 €	-14.582.371,06 €	-12.981.087,85 €
Outros recebimentos/pagamentos	- 2.578.844,60	- 14.558.831,23	- 813.987,98	-12.287.885,92 €	-145.174,27 €	-266.303,99 €	-562.439,42 €	-3.313.000,00 €	-1.090.059,49 €	-1.169.109,36 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)	83.890.863,45	4.337.054,20	7.441.243,06	1.400.743,76	3.857.363,07	3.282.803,66	1.687.699,48	22.329.866,65	28.824.850,96	29.397.052,95
Fluxos de caixa das atividades de investimento										
Pagamentos respeitantes a:	- 116.392,67	- 10.315,83	- 1.484,54	- 2.929,00	-	- 1.739,22	- 13.457,66	- 165.000,00	- 10.000,00	- 10.000,00
Ativos Fixos Tangíveis	- 37.457,31	- 10.315,83	- 1.484,54	- 2.929,00	-	- 1.739,22	- 13.457,66	- 15.000,00	- 10.000,00	- 10.000,00
Propriedades de Investimento	- 78.935,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos intangíveis	-	-	-	-	-	-	-	150.000,00	-	-
Recebimentos provenientes de:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ativos Fixos Tangíveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos intangíveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriedades de Investimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	- 116.392,67	- 10.315,83	- 1.484,54	- 2.929,00	-	- 1.739,22	- 13.457,66	- 165.000,00	- 10.000,00	- 10.000,00
Fluxos de caixa das actividades de financiamento										
Recebimentos provenientes de:										
Financiamentos obtidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras operações de financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros e gastos similares	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagamentos respeitantes a:	- 38.241.588,61	- 30.690.778,36	- 221.555,73	- 14.263.060,24	- 6.837,93	- 125.750,80	- 133.147,74	- 16.268.059,15	- 4.952.351,78	- 5.392.351,78
Financiamentos obtidos	- 35.000.000,00	- 14.960.164,64	-	- 10.000.000,00	-	-	-	- 10.906.502,92	-	-
Juros e gastos similares	- 3.209.087,03	- 740.435,53	- 207.346,69	- 418.130,07	-	- 108.168,59	- 108.168,59	- 218.130,03	-	-
Contratos de locação financeira	- 32.501,58	- 30.856,07	- 14.209,04	- 27.884,90	- 6.837,93	- 17.582,21	- 24.979,15	- 35.164,42	- 27.351,78	- 27.351,78
Dividendos	-	- 14.959.322,12	-	- 3.817.045,27	-	-	-	- 5.108.261,78	- 4.925.000,00	- 5.365.000,00
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	- 38.241.588,61	- 30.690.778,36	- 221.555,73	- 14.263.060,24	- 6.837,93	- 125.750,80	- 133.147,74	- 16.268.059,15	- 4.952.351,78	- 5.392.351,78
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	45.532.882,17	35.038.148,39	7.218.202,79	12.865.245,48	3.850.525,14	3.155.313,64	- 1.834.304,88	5.896.807,50	23.862.499,18	23.994.701,17
Caixa e seus equivalentes no início do período	6.341.441,48	51.874.323,65	16.836.175,26	16.836.175,26	3.970.929,78	3.970.929,78	3.970.929,78	3.970.929,78	9.867.737,28	33.730.236,45
Caixa e seus equivalentes no fim do período	51.874.323,65	16.836.175,26	24.054.378,05	3.970.929,78	7.821.454,92	7.126.243,42	2.136.624,90	9.867.737,28	33.730.236,45	57.724.937,62

Notas Explicativas:

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

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

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

4. Plano de redução de Custos detalhado por trimestre em relação à previsão de 2022

unidade: euros

	Execução 2022			Previsão 2ª alteração 2022
	1ºT	2ºT	3ºT	4ºT
(1) CMVMC	0,00	-	-	8.932.233,49
(2) FSE	525.159,53	1.023.047,10	1.570.789,12	6.954.000,00
(3) Gastos com o pessoal	205.397,77	359.480,87	605.971,66	981.200,00
(4) Gastos Operacionais (GO) = (1) + (2) + (3)	730.557,30	1.382.527,97	2.176.760,78	16.867.433,49
(5) Volume de Negócios (VN)	11.592.837,43	23.494.673,58	35.259.672,61	66.115.329,47
Subsídios à exploração	0,00	0,00	0,00	0,00
Indeminizações compensatórias	0,00	0,00	0,00	0,00
(6) GO/VN (4)/(5)	0,06	0,06	0,06	0,26
(7) Deslocações e Alojamento (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00
(8) Ajudas de Custo (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00
(9) Gastos com frota automóvel (a) (valor)	9.942,60	22.676,22	34.535,97	47.124,16
(7) + (8) + (9)	9.942,60	22.676,22	34.535,97	47.124,16
(10) Gastos com contratações de estudos, pareceres, projetos e consultoria (valor)	52.072,44	98.573,89	157.265,35	350.000,00

(a) Os gastos associados à frota deverão incluir: rendas/amortizações, inspeções, seguros, portagens, combustíveis e/ou electricidade, manutenção, reparação, pneumáticos, taxas e impostos

5. Despacho n° 30/2022 - SET que aprova o Plano de Atividades e Orçamento 2022



REPÚBLICA
PORTUGUESA

GABINETE DO SECRETÁRIO DE ESTADO
DO TESOURO

Exmo. Senhor
Presidente do Conselho
de Administração da Parpública - Participações
Públicas (SGPS), S.A.
Dr. Jaime Andrez
Edifício Santa Marta, nº 55, 5º Piso
1150-294 LISBOA

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA	DATA
		Nº: 163/2022 ENT.: 3882 de 20-12-2021 PROC. Nº: 27.360/21	17-01-2022

ASSUNTO: Plano de Atividades e Orçamento 2022 (SIRIEF, 2021-09-24) da ESTAMO - Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A.

Encarrega-me Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro de remeter a V. Exa., cópia do Relatório de Análise nº 302/2021, de 17 de dezembro, da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial, sobre o assunto mencionado em epígrafe, após ter exarado o seguinte despacho:

DESPACHO Nº 30/2022 - SET

“Visto.

Aprovo o presente Relatório de Análise e, conseqüentemente, autorizo o aumento dos:

- **Gastos com pessoal 2022-2019 em 53 mil euros;**
- **Encargos com deslocações, ajudas de custos e alojamento bem como os associados à frota automóvel 2022-2019 em 2,33 mil euros.**

E ainda autorizo a avaliação da Eficiência operacional com base no rácio Go/VN. Conhecimento à DGTF e à UTAM.

Miguel Cruz

15.01.2022”

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe do Gabinete,

Maria Amália Almeida

CN



Exma. Senhora
Dr.ª Maria Amália Almeida
M. I. Chefe do Gabinete de Sua Excelência
o Secretário de Estado do Tesouro

Neste edifício

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA	DATA
		N.º 410/UTAM/2020	2021-12-17

ASSUNTO: *Plano de Atividades e Orçamento 2022 (SiRIEF, 2021-09-24)*
da ESTAMO – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A.

Senhora Chefe do Gabinete,

Junto envio **Relatório de Análise 302/2021** da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial, respeitante ao Plano de Atividades e Orçamento para 2022 da ESTAMO – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A. elaborado na sequência da submissão do documento em epígrafe no Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SiRIEF).

Com os meus melhores cumprimentos, *penrais,*

O Diretor da UTAM

Fernando Pacheco



Visto. Concordo.

Submete-se o presente Relatório de Análise à consideração de Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro.

Fernando
Manuel dos
Santos Vigário
Pacheco

Assinado de forma digital por Fernando Manuel dos Santos Vigário Pacheco
DN: c=PT, o=Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública - IGCP, E.P.E., ou=Uniftec Monitorização Acompanhamento Setor Público Empres, ou=Certificado para Pessoa Singular, cn=Fernando Manuel dos Santos Vigário Pacheco
Dados: 2021.12.20 10:47:54 Z

DESPACHO N.º 30/2022-SET

Visto.

Aprovo o presente relatório de análise e, consequentemente, autorizo o aumento dos

- Gastos com pessoal 2022-2019 em 53 mil euros
- Encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento bem com os associados à frota automóvel 2022-2019 em 2,33 mil euros.

E ainda autorizo a avaliação da Eficiência Operacional com base no rácio GO/VN.

Conhecimento à DGTf e à UTAM.

RELATÓRIO DE ANÁLISE 302/2021 de 17 de dezembro

ASSUNTO: Plano de Atividades e Orçamento 2022 (SIRIEF, 2021-09-24) da Estamo – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A.

Miguel Cruz
Secretário de Estado do Tesouro

1 SÍNTESE

A. Instrução da proposta de Plano de Atividade e Orçamento (PAO2022-24)

Elementos de Instrução	Observações	Conclusão UTAM	
Instrumentos Previsionais de Gestão	A proposta é composta pelos Plano de Atividades e Orçamento e Plano de Investimentos.	✓	A proposta está adequadamente instruída.
Parecer do Órgão de Fiscalização	O Conselho Fiscal é de parecer favorável à aprovação da proposta de PAO2022, sem prejuízo da necessária autorização do membro do Governo responsável pela área das finanças relativamente aos pedidos de exceção às regras gerais constantes das IEIPG incluídos na proposta.	✓	

B. Autorizações necessárias

Quando da apresentação da proposta de PAO2019, a Estamo invocou a não adequação do rácio fixado no n.º 1 do artigo 158.º do DLEO2019 para medir a Eficiência operacional e propôs a utilização de um indicador alternativo, aprovado pelo Despacho n.º 1302/19 – SET, de 15 de



novembro. O indicador alternativo vigorou durante três exercícios.

De acordo com a nova política de habitação pública a empresa prevê menos 220 milhões de euros na sua carteira de imóveis para venda, com o que fundamenta a proposta no sentido de a avaliação da *Eficiência operacional* voltar a ser feita nos termos do n.º 1 do artigo 158.º do DLEO2019, isto é, com base no rácio dos *Gastos operacionais* sobre o *Volume de negócios (GO/VN)*, o que se considera fundamentado.

Outras Autorizações Necessárias	Fundamentação	Normativo	Análise	Recomendação UTAM
Aumento dos Gastos com pessoal sem órgãos sociais e absentismo em 2022 face a 2019, em 53 mil euros (8,8%).	Decorre da integração, em 2020, de colaboradora antes partilhada com a Florestgal ¹ , da contratação de um trabalhador autorizada pelo Despacho n.º195/2020-SET, de 26 de maio, e do regresso de colaboradora antes em cedência de interesse público.	Alínea a), 3.1 Princípios financeiros (PRC) IEIPG2022	O aumento está fundamentado.	Concessão de autorização, limitando o valor da rubrica 63 em 2022 a 956 mil euros.
Aumento dos Encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento e os associados à frota automóvel em 2022 face a 2019 em 2,33 mil euros (5,12%).	A recuperação da atividade económica levará ao aumento dos gastos em deslocações e alojamento. Para o aumento dos gastos associados à frota automóvel concorre a renovação do contrato AOV de uma viatura, ocorrida em 2020.	Alínea b), 3.1 Princípios Financeiros (PRC) IEIPG2022	O aumento está fundamentado.	Concessão de autorização.

C. Orientações Financeiras para o Triénio 2022-2024

TAXAS E VARIAÇÕES	NORMATIVO	ANÁLISE
Taxas de variação dos das <i>Despesas de pessoal</i> e dos <i>FSE</i> face à taxa de crescimento do <i>Volume de negócios</i>	Alíneas iii) e iv) do ponto 2 das IEIPG2022	O aumento dos <i>Gastos com pessoal sem órgãos sociais e absentismo</i> (8,9%) resulta do aumento do número de colaboradores entre 2019 e 2022. No aumento dos <i>FSE</i> decorre da retoma da atividade económica com impacto nos negócios da empresa.
Variação do <i>EBIT líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor</i>	Alíneas v) do ponto 2 das IEPAO2022	O <i>EBIT líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor</i> em 2022 é inferior em 18,2 milhões de euros face ao registado do 2019.

¹ Florestgal - Empresa de Gestão e Desenvolvimento Florestal, S.A.



D. Evolução Económica e Financeira

	Volume de negócios	Gastos operacionais	CMVMC	FSE	Gastos c/ pessoal	EBITDA	EBIT	Resultado líquido	Endivid.*	Invest.*	R. H.* sem órgãos sociais
Valores 2019	107.792	57.373	54.012	2.464	898	76.172	76.060	53.470	10.907	0	9
Valores 2022 (10 ⁶ €)	39.283	7.910	0	6.954	956	41.968	41.858	29.712	0	160	11
Valores 2023	42.433	10.336	2.400	6.971	964	42.935	42.845	30.289	0	10	
Valores 2024	41.533	9.668	1.700	6.989	979	42.761	42.674	30.165	0	10	
Δ 2022-2019 (%)	-64%	-86%	-100%	+182%	+6,5%	-45%	-45%	-44%	-100%		+22%
Δ 2023-2022 (%)	+8,0%	+31%		+0,25%	+0,87%	+2,3%	+2,4%	+1,9%		-94%	
Δ 2024-2023 (%)	-2,1%	-6,5%	-29%	+0,25%	+1,6%	-0,40%	-0,40%	-0,41%		0%	
Taxa média anual Δ 2024-2019 (%)	-27%	-45%	-68%	+42%	+2,9%	-18%	-18%	-17%	-100%		

* O Endividamento, Investimento e Recursos Humanos (sem órgãos sociais) na linha do ano 2019 são referentes a 2021

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

Evolução do indicador	Observações
Eficiência operacional	O rácio dos <i>Gastos operacionais</i> com o <i>Volume de negócios</i> diminuiu 32,5 p.p. entre o realizado em 2019 (48,0%) e o previsto para 2022 (15,5%).
EBITDA	Diminuição em 34 milhões de euros (45%) em 2022 face ao realizado em 2019 (76,2 milhões de euros).
EBIT	Diminuição em 34 milhões de euros (45%) em 2022 face ao realizado em 2019 (76,0 milhões de euros).
Resultado Líquido	Diminuição em 23,8 milhões de euros (44%), face ao realizado em 2019 (53,47 milhões de euros).

E. Plano de Investimentos

O plano de investimentos para 2022-2024 ascende a 180 mil euros, dos quais 160 mil euros estão previstos ser realizados em 2021, com o objetivo de atualizar os equipamentos e recursos informáticos utilizados no âmbito da atividade operacional, nomeadamente a aquisição de uma plataforma de gestão imobiliária (recenseamento, inventariação e regularização do Património Imobiliário Público). O valor orçamentado para os anos seguintes destina-se à aquisição/substituição de equipamento informático, em intervenções pontuais. A empresa prevê que estes investimentos sejam financiados com fundos próprios.

F. Endividamento

A empresa prevê atingir o final de 2022 sem financiamento remunerado. Não tem previsto realizar qualquer novo investimento com expressão material, aumentos de capital ou contrair financiamentos, bancários ou outros. De 2021 para 2022, nos termos do ponto 3.3 das IEIPG2022, o endividamento reduz-se em 1,3%.

G. Conclusão

A aprovação da proposta de “Plano de Atividades e Orçamento” da Estamo requer a autorização para o aumento dos:



- *Gastos com pessoal sem órgãos sociais e absentismo* em 2022 face a 2019, em 53 mil euros (8,8%);
- *Encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento e os associados à frota automóvel* em 2022 face a 2019 em 2,33 mil euros (5,12%).

Mais requer que seja aceite a proposta de se voltar a avaliar a *Eficiência operacional* com base no rácio *GO/VN*, a qual se entende fundamentada.

Assim, a UTAM considera que, concordando e querendo, Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro poderá conceder as autorizações referidas. Nessa condição, a proposta de Plano de Atividades e Orçamento da Estamo estará em condições de merecer aprovação.

2 ANTECEDENTES

Em 2021-09-13, a Estamo submeteu no portal da *internet* do Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SiRIEF) a proposta de Plano de Atividades e Orçamento para 2022-24. Em 2021-09-24 inseriu na citada plataforma o Parecer do Conselho Fiscal sobre a proposta. A UTAM procedeu à análise destes documentos, do que resultou o presente relatório de análise.

3 ANÁLISE DA SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

No âmbito da análise foi verificado o cumprimento das Instruções para a Elaboração dos Planos de Atividades e Orçamentos para 2022 (IEIPG2022) por Empresas Públicas Não Financeiras².

3.1 Demonstração de Resultados

A demonstração de resultados apresenta a evolução constante do quadro abaixo.

Vendas e serviços prestados e Volume de Negócios

Em 2019, as Vendas ascenderam a 73,9 milhões de euros. Em 2020 não se registaram Vendas. Em 2021 as Vendas estimadas ascendem a 0,15 milhões de euros. Para 2022 a empresa não prevê Vendas. De acordo com a Estamo, esta evolução decorre das novas políticas de habitação e da prevista inclusão na Bolsa de Habitação do Estado de parte dos seus ativos. Os *Serviços prestados* previstos para 2022 ascenderão a 39,3 milhões de euros, mais 11,5% que o estimado para 2021 (35,2 milhões de euros) e mais 15,9% face ao realizado em 2019 (33,9 milhões de euros). A refaturação de inventariação, com 4,16 milhões de receitas previstas para 2022, é a responsável pelo aumento dos Serviços prestados. A empresa refere ainda os contributos do aumento da área locada e da renegociação das rendas de contratos em vias de cessar e cujos valores, por razões históricas, estão aquém dos atuais valores de mercado.

² Despacho nº 682/2021-SET, de 29 de julho.



Unidade: milhares de euros

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	2019		2021		2022		2023		2024		Δ (2022-2019)	
	Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%	
Vendas	73.900	152	0	3.000	2.000	-73.900	-100%					
Serviços prestados	33.892	35.224	39.283	39.433	39.533	5.391	+16%					
(-) Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	54.012	152	0	2.400	1.700	-54.012	-100%					
(-) Fornecimentos e serviços externos	2.464	2.510	6.954	6.971	6.989	4.490	+182%					
(-) Gastos com pessoal	898	855	956	964	979	58	+6%					
Gastos operacionais	57.373	3.517	7.910	10.335	9.668	-49.463	-82%					
(-) Imparidades	-10.703	960	500	317	317	11.203	+105%					
Aumentos/reduções de justo valor	4.827	0	0	0	0	-4.827	-100%					
Outros rendimentos e ganhos	12.901	11.822	11.869	11.928	11.987	-1.032	-8%					
(-) Outros gastos e perdas	2.677	991	774	774	774	-1.903	-71%					
EBITDA	76.172	41.730	41.968	42.935	42.761	-34.204	-45%					
(-) Gastos/reversões de depreciação e de amortização	113	79	110	90	87	-3	-3%					
Resultado operacional (EBIT)	76.060	41.651	41.858	42.845	42.674	-34.201	-45%					
(-) Juros e gastos/rendimentos similares	1.140	-277	-399	-426	-419	-1.538	-135%					
Resultado antes de impostos	74.920	41.927	42.257	43.270	43.093	-32.663	-44%					
(-) Imposto sobre o rendimento	21.450	12.584	12.545	12.981	12.928	-8.904	-42%					
Resultado líquido do período	53.470	29.343	29.712	30.289	30.165	-23.759	-44%					

(-) Assinala as rubricas que, quando tomam valores positivos, se referem a gastos

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

O *Volume de negócios* integra as *Vendas*, os *Serviços prestados* e as *Compensações*³. A tabela seguinte sintetiza a evolução do *Volume de negócios* da empresa.

Unidade: milhares de euros

Volume de Negócios	2019		2020		2021		2022		Δ (2022-2021)		Δ (2022-2019)	
	Execução	Execução	Estimativa	Previsão	Valor	%	Valor	%				
Vendas	73899,50	0,00	152,43	0,00	-152,43	-100%	-73899,5	-100%				
Serviços prestados	33892,12	34679,41	35223,80	39282,97	4059,17	11,52%	5390,85	15,90%				
Compensações*	11711,96	11756,69	11727,42	11786,06	58,64	0,50%	74,10	0,63%				
Total	119503,58	46436,10	47103,64	51069,03	3965,39	8,42%	-68434,5	-57,27%				

* As compensações estão incluídas na rubrica de Outros Rendimentos e Ganhos na Demonstração de Resultados e decorrem da ocupação extemporânea de imóveis ainda em contrato promessa de compra e venda por parte de diversas entidades públicas pelo que, nada tendo a ver com indemnizações compensatórias, devem, segundo a DGO ser incluídas no VN.

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

Gastos Operacionais

Para 2022 a Estamo prevê a seguinte variação das rubricas dos *Gastos operacionais* face aos valores realizados em 2019:

- *CMVMC*: diminuição em 54 012 mil euros (100%)
- *FSE*: aumento em 4490 mil euros (182%);
- *Gastos com pessoal*: aumento em 58 mil euros (6%).

Fornecimentos e Serviços externos (FSE)

Os *FSE* ascendem a 6954 mil euros em 2022, mais 4444 mil euros (177,1%) que o estimado para 2021 (2510 mil euros) e mais 4490 mil euros (182,2%) face ao realizado em 2019. A empresa

³ Compensações – Decorrem da ocupação extemporânea de imóveis ainda em contrato promessa de compra e venda por parte de diversas entidades públicas pelo que, nada tendo a ver com indemnizações compensatórias, devem, segundo a DGO, ser incluídas no VN.



distingue entre os *FSE* gerados pela atividade operacional corrente (*FSE Correntes*) e os *FSE* que decorrem da atividade de inventariação e regularização de imóveis do Estado (*FSE Inventariação*). A tabela seguinte apresenta os valores executados (2019 e 2020), estimados (2021) e previstos (2022).

Unidade: milhares de euros

FSE	2019	2020	2021	2022	Δ (2022-2019)		Δ (2022-2021)	
	Execução	Execução	Estimativa	Previsão	Valor	%	Valor	%
FSE Correntes	2.435	1.991	2.222	2.954	519	21%	732	33%
FSE Inventariação	29	109	288	4.000	3.971	1631%	3712	1287%
Total	2.464	2.101	2.510	6.954	4.490	182%	4444	177%

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

A empresa tem previsto, anualmente, 4 milhões de euros em *FSE Inventariação*, a que corresponde a projeção de um rendimento de 4,16 milhões de euros (margem de 4%). Em 2019 e 2020, a execução destes *FSE* ascendeu a 29 mil euros e 109 mil euros, respetivamente, estimando a empresa que atinja os 288 mil euros em 2021. Contudo, face à retoma da atividade económica e à reabertura ao público da generalidade dos serviços⁴ a que a atividade de recenseamento e inventariação de imóveis recorre, a empresa prevê gastos de 4 milhões de euros previstos para 2022. Relativamente aos *FSE Correntes*, a quebra da atividade económica está na base da redução registada em 2020 e estimada para 2021, anos em que o impacto da pandemia foi significativo.

O aumento dos *FSE* em 2022, *Correntes* e de *Inventariação*, decorre da retoma da atividade económica e, também, da recuperação de projetos cuja apreciação havia sido cancelada ou adiada em 2020 e 2021.

Pessoal e Gastos com pessoal

Para 2022 a empresa prevê concretizar a contratação de um trabalhador, autorizada pelo Despacho n.º 195/2020-SET, de 26 de maio, e projeta o regresso da colaboradora objeto de cedência de interesse público em março de 2019 a um serviço do Estado. Assim, a empresa prevê ter um total de 18 elementos em 2022-12-31.

Em 2022 os *Gastos com pessoal* apresentam um aumento de 58 mil euros (6%) face a 2019⁵. Este aumento decorre do incremento de três colaboradores⁶: (a) aumento dos gastos com órgãos sociais (5 mil euros); (b) diminuição dos gastos com cargos de direção (73 mil euros); (c) aumento com remunerações do pessoal (117 mil euros) e (d) aumento de outros encargos (9 mil euros).

⁴ Conservatórias, Finanças, Municípios.

⁵ 3.1. Princípios Financeiros Referência para 2022 (PRC), do Despacho n.º 682/2021, de 29 de julho.

⁶ Um, ocorrido em 2020 com a integração de uma colaboradora da Florestgal alocada em 50% à Estamo por via de acordo de recursos partilhados entre as duas entidades, e dois em 2022 acima referenciados.



Unidade: milhares de euros

Pessoal	2019	2021	2022	Δ (2022-21 e 2022-19)	
	Execução	Estimativa	Previsão	Valor	%
N.º de membros dos órgãos sociais	7	7	7	0	0%
N.º de cargos de direção	1	1	1	0	0%
N.º dos restantes trabalhadores	7	8	10	2	+25%
N.º total de trabalhadores	15	16	18	2	+13%
Gastos com órgãos sociais	295	299	300	5	+2%
Gastos com cargos de direção	144	72	71	-72	-50%
Remunerações do pessoal	270	306	387	117	+44%
Outros encargos	189	178	198	8	+4%
Gastos totais com pessoal	898	855	956	58	+6%
(-) Gastos com órgãos sociais	295	299	300	5	+2%
(+) Absentismo	0	0	0	0	
Gastos com pessoal (s/ órgãos sociais e absentismo)	603	556	656	53	+9%
(-) para incluir gastos	0	0	26	26	
Gastos com pessoal corrigidos dos encargos acima	603	556	630	27	+5%

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

Assim, é parecer da UTAM que, concordando e querendo, Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro, poderá conceder a autorização para o aumento dos *Gastos com pessoal*, limitando o valor da rubrica 63 em 2022 a 956 mil euros.

Outros Gastos Operacionais

Na tabela seguinte é apresentada a evolução prevista para os *Encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento e os associados à frota automóvel* e para os *Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria*.

Unidade: milhares de euros

Outros gastos operacionais	2019	2021	2022	Δ (2022-2019)	
	Execução	Estimativa	Previsão	Valor	%
Deslocações e alojamento	0,81	0,35	0,75	-0,06	-7,52%
Ajudas de custo	0,00	0,00	0,00	0,00	
Frota automóvel	44,73	39,25	47,12	2,39	+5,35%
Encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento, e os associados à frota automóvel	45,54	39,60	47,87	2,33	+5,12%
Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	354,95	333,72	350,00	-4,95	-1,40%

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

As despesas com *Deslocações e alojamento* previstas para 2022 ascendem a 0,75 mil euros, menos 60 euros (7,52%) que o realizado em 2019 (0,81 mil euros).

As despesas com a *frota automóvel* previstas para 2022 ascendem a 47,12 mil euros, mais 2,39 mil euros (5,35%) que o realizado em 2019 (44,73 mil euros). A frota da empresa é composta por quatro viaturas, três alocadas aos gestores e uma operacional. O aumento decorre da renovação do contrato AOV da viatura operacional em setembro de 2020 e conseqüente aumento da renda



operacional. Relativamente às viaturas atribuídas à gestão, serão substituídas em 2022. A empresa refere que tal substituição se fará de acordo com as orientações dos acionistas. Para esta operação e para efeitos de orçamentação, a empresa refere que não prevê variação das rendas.

A entidade refere que continuará a satisfazer as necessidades de deslocação com a viatura operacional e, sempre que necessário, com recurso às viaturas da gestão. Apesar da autorização para aumentar a sua frota em duas viaturas de acordo com a aprovação do PAO2020⁷, não prevê a aquisição da segunda viatura operacional no exercício de 2022.

Os *Encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento e os associados à frota automóvel* apresentam um aumento de 2,33 mil euros (5,12%) entre o previsto para 2022 (47,87 mil euros) e o realizado em 2019 (45,54 mil euros). **Assim, é parecer da UTAM que, concordando e querendo, Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro poderá conceder a autorização para o aumento do conjunto dos encargos com “deslocações, ajudas de custo e alojamento, e os associados à frota automóvel”.**

Os *Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria* ascenderão a 350 mil euros em 2022, menos 4,95 mil euros que o realizado em 2019 (354,95 mil euros).

Resultados

Para 2022 face a 2019, a empresa prevê a seguinte evolução dos resultados:

- **EBITDA:** positivo, com diminuição de 34 milhões de euros (44,9%);
- **EBIT:** positivo, com diminuição de 34 milhões de euros (45,0%);
- **Resultado Líquido:** positivo, com diminuição de 23,8 milhões de euros (44,4%).

A quebra de resultados decorre da redução do *Volume de Negócios* (cf. ponto *Vendas e serviços prestados e Volume de Negócios*).

Evolução da situação financeira

O cenário da evolução da situação financeira entre 2019 e 2022 é apresentado na tabela seguinte, sendo de destacar:

- O *Volume de Negócios* diminui em resultado não apenas do impacto da pandemia na atividade económica, mas também pela realocação de parte significativa dos ativos da empresa à nova política pública de habitação;
- Os *Gastos operacionais* diminuem em resultado do impacto nulo ou marginal que os *CMVMC* passaram a ter;

⁷ Relatório de Análise n.º 316/2019, de 23 de outubro aprovado pelo Despacho n.º 1302/19-SET, de 15 de novembro, relativo ao PAO2019 (que autoriza a aquisição de duas viaturas), e pelo Despacho n.º 195/2020-SET de 26 de maio, referente ao PAO2020 (que autoriza o aumento dos “*gastos em ano completo do renting das 2 viaturas operacionais autorizadas no âmbito do PAO2019*”).



- O EBIT líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor diminui em função da previsão para 2022 de Vendas de valor nulo, do impacto das Imparidades de inventário e das Correções de justo valor.

Cenário de evolução da situação financeira	2022 vs. 19	Varição média anual no triénio
TAXAS		
Taxa de crescimento real do PIB, com a inflação acrescida de 1 p.p.*	+3,2%	+4,3%
i) Volume de negócios	-57,3%	-29,7%
ii) Gastos operacionais	-86,2%	-44,8%
iii) Despesa de pessoal (s/ órgãos sociais e absentismo)	+8,9%	+17,6%
iv) FSE	+182,2%	+41,6%
VARIAÇÕES (milhares de euros)		
v) EBIT, líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor	-18.171	-5.846
vi) Endividamento líquido de Investimento**		

* Calculada nos termos do disposto na alínea i) do ponto 2 das IEIPG2022

** O Endividamento líquido de investimento na coluna '2022 vs. 19' é referente a '2022 vs. 21'

Fontes: IEIPG2022 e proposta de PAO para 2022-24

Eficiência Operacional (EO)

Quando da apresentação da sua proposta de PAO2019, a Estamo invocou a não adequação do rácio fixado no n.º 1 do artigo 158.º do DLEO2019 para medir a *Eficiência operacional* e propôs a utilização do seguinte indicador alternativo:

$$\frac{GO_{\text{ajustado}}}{VN_{\text{ajustado}}} = \frac{(\text{Gastos de Pessoal}) + (\text{FSE} - \text{FSE}_{\text{refaturados}})}{(\text{Vendas} - \text{CMVMC}) + (\text{Rendas e Compensações})}$$

A utilização deste indicador foi autorizada por Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro através do Despacho n.º 1302/19 – SET, de 15 de novembro. A aplicação deste indicador alternativo seria válida por pelo menos três exercícios.

Por via das novas políticas públicas de habitação, a carteira de imóveis potencialmente alienáveis pela entidade reduziu-se de forma significativa (cf. ponto *Vendas e serviços prestados* e *Volume de negócios*). Em consequência, as *Vendas* previstas para 2022 são nulas e para 2023 e 2024 marginais. Sem *Vendas* e com a perspetiva de o *Volume de negócios* ser marginal, a distorção provocada, por via do *CMVMC*, no rácio *GO/VN* usado no cálculo da *Eficiência operacional* deixa de se verificar. No mesmo sentido, de acordo com a empresa, deixa de se verificar a necessidade de a *Eficiência operacional* da entidade ser aferida em função da fórmula especificamente desenhada para acomodar o peso de uma componente de negócio que fatores exógenos e por ela não controláveis⁸ conduziram à irrelevância na sua atividade.

O indicador alternativo vigorou por três anos e a empresa requer agora que a evolução da

⁸ A empresa elenca as políticas públicas de habitação, que retiraram 220 milhões de euros ao valor da sua carteira de imóveis e a situação de pandemia.



Eficiência operacional volte a ser avaliada pelo rácio dos *Gastos operacionais* sobre o *Volume de negócios*, nos termos do citado artigo do DLEO2019. O pedido e a respetiva fundamentação são compagináveis com a abordagem da Informação n.º 31, de 14 de dezembro, desta Unidade Técnica, que obteve concordância através do Despacho n.º 865/2020-SET, de 16 de dezembro.

Considerados pertinentes os argumentos da empresa, a avaliação da *Eficiência operacional* através do rácio *GO/VN* apresenta uma melhoria de 32,5 p.p. entre o executado em 2019⁹ (48,0%) e o previsto para 2022 (15,5%), como mostra o quadro em baixo.

Unidade: milhares de euros

Eficiência operacional	2019	2021	2022	Δ (2022-2019)	
	Execução	Estimativa	Previsão	Valor	%
CMVMC	54.012	152	0	-54.012	-100%
FSE	2.464	2.510	6.954	4.490	+182%
Gastos com pessoal	898	855	956	58	+6%
Gastos operacionais (GO)	57.373	3.517	7.910	-49.463	-86%
Vendas e serviços prestados	107.792	35.376	39.283	-68.509	-64%
Compensações	11.712	11.727	11.786		
Volume de negócios (VN)	119.504	47.104	51.069	-68435	-57%
Gastos operacionais / Volume de negócios (GO/VN)	48,0%	7,5%	15,5%	-32,5 p.p.	

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

3.2 Balanço

A estrutura patrimonial da empresa mostra-se equilibrada, com uma evolução positiva no triénio 2022-2024 decorrente da previsão de crescimento continuado do *Capital Próprio* devido aos *Resultados líquidos* positivos de cada exercício e à redução do *Passivo* resultante da redução dos *Financiamentos obtidos*.

⁹“(…) para avaliação da evolução da eficiência operacional deverá ser considerado como ano de referência 2019 ou 2021, consoante o que registar volume de negócios superior” – Ponto 3.1. Princípios Financeiros Referência para 2022 (Eficiência Operacional), Despacho n.º 682/2021-SET, de 29 de julho.



Unidade: milhares de euros

BALANÇO (Ativo)	2019	2021	2022	2023	2024	Δ (2022-2021)	
	Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Ativo	989.297	967.627	979.805	1.005.665	1.030.387	12.177	+1%
Ativo não corrente	124.217	123.451	123.501	123.531	123.454	50	+0%
Ativos fixos tangíveis	206	92	17	97	70	-75	-81%
Propriedades de investimento	115.172	113.965	113.965	113.965	113.965	0	0%
Ativos Intangíveis	0	0	125	75	25	125	
Ativos por impostos diferidos	8.839	9.394	9.394	9.394	9.394	0	0%
Ativo corrente	865.081	844.176	856.303	882.134	906.933	12.127	+1%
Inventários	739.668	745.049	763.110	776.225	790.219	18.061	+2%
Clientes	42.873	59.379	49.379	36.379	23.379	-10.000	-17%
Estado e outros entes públicos	323	324	324	324	324	0	0%
Outras contas a receber	30.289	28.682	28.410	28.228	28.038	-271	-1%
Diferimentos	54	193	193	193	193	0	0%
Caixa e depósitos bancários	51.874	10.550	14.887	40.786	64.780	4.337	+41%
Capital próprio	903.939	941.792	964.778	990.143	1.014.943	22.987	+2%
Capital realizado	850.000	850.000	850.000	850.000	850.000	0	0%
Reservas legais	468	4.506	5.973	7.459	8.973	1.467	+33%
Resultados transitados	0	57.942	79.093	102.394	125.804	21.151	+37%
Resultado líquido do período	53.470	29.343	29.712	30.289	30.165	369	+1%
Passivo	85.359	25.836	15.027	15.522	15.444	-10.809	-42%
Passivo não corrente	45.789	9.742	9.742	9.742	9.742	0	0%
Provisões	6.581	6.581	6.581	6.581	6.581	0	0%
Financiamentos obtidos	20.957	0	0	0	0	0	
Passivos por Impostos diferidos	3.292	3.161	3.161	3.161	3.161	0	0%
Outras contas a pagar	14.960	0	0	0	0	0	
Passivo corrente	39.570	16.094	5.285	5.780	5.702	-10.809	-67%
Fornecedores	119	126	348	349	349	222	+177%
Estado e outros entes públicos	8.615	2.112	2.100	2.535	2.482	-11	-1%
Financiamentos obtidos	14.991	10.907	0	0	0	-10.907	-100%
Outras contas a pagar	14.102	1.338	1.251	1.251	1.251	-86	-6%
Outros passivos financeiros	0	39	12	73	47	-27	-69%
Diferimentos	1.742	1.573	1.573	1.573	1.573	0	0%

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

3.3 Rácios financeiros

A *Rentabilidade das vendas* em 2022 (106,8%) aumenta 36,2 p.p. face ao realizado em 2019 (70,7%). Os *Serviços prestados* assumem um peso relativo mais significativo no indicador. A *Rentabilidade do Ativo* e a *Rentabilidade do capital próprio* diminuem, respetivamente, 3,4 p.p. e 2,8 p.p. O *Endividamento* em 2022 (1,5%) diminui 7,1 p.p. face ao realizado em 2019 (8,6%). O *Endividamento corrente* em 2022 (0,5%) diminui 3,5 p.p. face ao realizado em 2019 (4,0%). A *Autonomia financeira* aumenta em 7,1 p.p., passando de 91,4% em 2019 para 98,5% previstos para 2022. A *Liquidez geral* aumenta 14017 p.p., atingindo os 16204% em 2022.

Rácios financeiros	2019	2021	2022	2023	2024	Δ (2022-2019)
	Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	
Rentabilidade das vendas ¹	70,7%	118,0%	106,8%	101,2%	103,0%	+36,2 p.p.
Rentabilidade do ativo ²	7,7%	4,3%	4,3%	4,3%	4,1%	-3,4 p.p.
Rentabilidade do capital próprio ³	5,9%	3,1%	3,1%	3,1%	3,0%	-2,8 p.p.
Endividamento ⁴	8,6%	2,7%	1,5%	1,5%	1,5%	-7,1 p.p.
Endividamento corrente ⁵	4,0%	1,7%	0,5%	0,6%	0,6%	-3,5 p.p.
Autonomia financeira ⁶	91,4%	97,3%	98,5%	98,5%	98,5%	+7,1 p.p.
Liquidez geral ⁷	2186%	5245%	16204%	15262%	15905%	+14017 p.p.

¹ Rentabilidade das vendas = EBITDA / Volume de negócios

² Rentabilidade do ativo (RoA) = Resultado operacional / Ativo

³ Rentabilidade do capital próprio (RoE) = Resultado líquido / Capital próprio

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

⁴ Endividamento = Passivo / Ativo

⁵ Endividamento corrente = Passivo corrente / Ativo

⁶ Autonomia financeira = Capital próprio / Ativo

⁷ Liquidez geral = Ativo corrente / Passivo corrente



4 PLANO DE INVESTIMENTOS E ENDIVIDAMENTO

O plano de investimentos para 2022-2024 ascende a 180 mil euros, financiados com fundos próprios, dos quais 160 mil euros a serem realizados em 2021, para atualizar os equipamentos e recursos informáticos utilizados na sua atividade operacional, nomeadamente a aquisição de uma plataforma de gestão imobiliária (recenseamento, inventariação e regularização do Património Imobiliário Público). O valor orçamentado para os anos seguintes destina-se à aquisição/substituição de equipamento informático, em intervenções pontuais.

Unidade: milhares de euros

PLANO DE INVESTIMENTOS	2022	2023	2024	TOTAL 2022-2024
Aquisição de equipamento informático e software de gestão de imóveis	160	10	10	180
PAO2022	160	10	10	180

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

A Estamo não recorre ao Orçamento do Estado e prevê atingir o final de 2022 sem financiamento remunerado. De acordo com o disposto no ponto 3.3 das IEIPG2022, a empresa não tem previsto realizar qualquer novo investimento com expressão material. No que decorre da aplicação da fórmula patente no referido ponto, prevê-se uma redução do endividamento da empresa de 2021 para 2022 em 1,3%.

VARIACÃO DO ENDIVIDAMENTO

Unidade: milhares de euros

$$\frac{(FR_t - FR_{t-1}) + (Capital_t - Capital_{t-1}) - NovosInvestimentos_t}{FR_{t-1} + Capital_{t-1}}$$

(Financiamento Remunerado) $FR_t =$	0
$FR_{t-1} =$	10.907
(Capital Social ou Capital Estatutário realizado) $Capital_t =$	850.000
$Capital_{t-1} =$	850.000
(Novos Invest. com Expressão Material) $NovosInvestimentos_t =$	0
Δ Endividamento =	-1,3%

5 CONCLUSÃO

A aprovação da proposta da Estamo requer a autorização para o aumento dos:

- *Gastos com pessoal sem órgãos sociais e absentismo* em 2022 face a 2019, em 53 mil euros (8,8%);
- *Encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento e os associados à frota automóvel* em 2022 face a 2019 em 2,33 mil euros (5,12%).

Mais requer que seja aceite a proposta de se voltar a avaliar a *Eficiência operacional* com base no rácio *GO/VN*, a qual se entende fundamentada.

Assim, a UTAM considera que, concordando e querendo, Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro poderá conceder as autorizações referidas. Nessa condição, a proposta de Plano de Atividades e Orçamento da Estamo estará em condições de merecer aprovação.

José Vasconcelos

Consultor

6 - Despacho nº 219/2022/MF que aprova o Plano de Atividades e Orçamento 2022 - Alteração

DESPACHO N.º 219/2022/MF

Assunto: Informação n.º 26/2022, de 9 de agosto, da UTAM

Visto. Concordo e autorizo, nos termos propostos:

- a) O aumento dos Gastos com Pessoal em 25.188 euros face ao PAO 2022 aprovado, determinando-se que o aumento dos referidos gastos associados aos encargos com a eventual cessação do contrato de trabalho de uma colaboradora não pode ser utilizado para os outros fins;
- b) A contratação, em regime de cedência de interesse público, de dois colaboradores, para o exercício das funções identificadas.

Nestes termos, aprovo a proposta alteração ao PAO.

Dê-se conhecimento à DGTF e à UTAM.

O Ministro das Finanças,

Fernando Medina Maciel Almeida Correia

7. Plano de negócios



FUNDIESTAMO

SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS
DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

PLANO DE NEGÓCIOS

CABEÇO DA BOLA

Largo do Cabeço da Bola e R. Jacinta Marto n.º 1, Lisboa



28 de setembro de 2022



ÍNDICE

1- Objetivo do Plano de Negócios, descrição do Negócio a implementar e respetiva metodologia	3
1.1 Objetivo do Plano de Negócios	3
1.2 Descrição do Negócio a implementar	3
1.3 Descrição da Metodologia aplicada no Estudo do Plano de Negócios	3
2- Descrição do Imóvel, objeto do Estudo do Plano de Negócios	4
2.1 Identificação do Imóvel em Estudo	4
2.2 Localização geográfica do Imóvel	4
2.3 Caracterização do Local e da Envolvente	5
2.4 Fotos do Imóvel	6
2.5 Estado de Conservação do Imóvel	7
2.6 Estudo de Ocupação do Imóvel	7
2.7 Áreas do Imóvel	7
3- Pressupostos e cálculos considerados no Estudo do Plano de Negócios	8
3.1 Custos de Conceção-Construção	8
3.2 Custos Indiretos	9
3.3 Valor de Seguro	9
3.4 Negócio de Exploração do imóvel	10
3.5 Valor de Mercado do imóvel	12
4- Análise dos Resultados obtidos	15
4.1 Quadro Resumo	15
4.2 Quadro geral do Plano de Negócios	16
5- Conclusões	18



1. Objetivo do Plano de Negócios, descrição do Negócio a implementar e respetiva metodologia

1.1 Objetivo do Plano de Negócios

O objetivo deste Plano de Negócios é aferir a viabilidade económica, através da realização de um estudo económico e financeiro, referente à reabilitação do imóvel, exploração do negócio que se pretende implementar e posterior venda do imóvel.

1.2 Descrição do Negócio a implementar

O Projeto que se pretende implementar é a exploração de 11 Blocos (Edifícios) em regime de arrendamento, após a fase de investimento, que consiste na elaboração dos projetos e execução da obra de construção/reabilitação dos Blocos e licenciamento da sua utilização.

No período de exploração está previsto arrendar os fogos em regime de renda acessível pelo período de 25 anos, nos Blocos 1, 2 e 5 a 11. Para o Bloco 3 está previsto o uso de Terciário e para o Bloco 4 o uso de Equipamento.

Após esse período está prevista a venda dos edifícios no final do 1.º semestre do ano 29, tendo em conta que se considera o período de 3 anos e 6 meses para a fase de investimento e o período de 25 anos para a fase de exploração, prevista iniciar a partir do 2.º semestre do ano 4, conforme explicitado mais adiante.

1.3 Descrição da Metodologia aplicada no Estudo do Plano de Negócios

Este plano económico integra 2 ciclos de negócio sequenciais. Inicia com a fase do investimento, composta pela elaboração dos projetos, reabilitação e licenciamento do imóvel. Segue-se a fase de exploração do arredamento e posterior venda.

Para planear o empreendimento integram-se as atividades previstas nessas duas fases do processo, cujas atividades requerem capital para serem executadas. No plano, expressam-se os fluxos monetários do projeto para otimizar e estimar o financiamento em capitais próprios e financiamento alheio.

Considera-se um plano financeiro num mapa global, denominado “Plano de Negócios”, que integra todo o projeto nas fases de investimento e exploração, considerando todos os fluxos financeiros, quer ao nível dos custos, quer das receitas, nas várias fases do projeto, para a estimativa dos Fluxos de Caixa, antes e depois do financiamento alheio.

Pela aplicação do método dos fluxos de caixa atualizados (DCF) poderá verificar-se a viabilidade económica e financeira do projeto pela estimativa da TIR do projeto, e sobretudo pela estimativa da TIR dos capitais, que foram investidos no projeto imobiliário.

2. Descrição do Imóvel, objeto do Estudo do Plano de Negócios

2.1 Identificação do Imóvel em Estudo

Trata-se de um conjunto de edifícios que compreendem o antigo “Quartel Cabeço da Bola”, antigas instalações da Guarda Nacional Republicana (GNR). Estas instalações eram destinadas e utilizados para fins de apoio aos serviços administrativos, dormitórios, cavalaria e oficinas da GNR. O imóvel confina com a R. Jacinta Marto, R. Escola do Exército e Largo do Cabeço da Bola, pertencentes à freguesia de Arroios e concelho de Lisboa.

2.2 Localização geográfica do Imóvel

Apresenta-se seguidamente a vista aérea do local, com a localização do imóvel:





Coordenadas GPS: 38.726952, -9.137543

2.3 Caracterização do Local e da Envolvente

A envolvente onde se integra o imóvel é caracterizada por ser uma zona residencial, localizada próximo do centro de Lisboa, junto a Av. Almirante Reis e Estefânia. O parque habitacional na envolvente apresenta uma arquitetura antiga, sendo que nos últimos anos se tem verificado o desenvolvimento de projetos imobiliários na zona e outros estão previstos, como são os casos do quarteirão da Portugália e do Largo do Intendente.

A zona possui boas acessibilidades, é bem servida de comércio, serviços, transportes públicos e tem algum estacionamento na via pública.



2.4 Fotos do Imóvel

De seguida apresenta-se a reportagem fotográfica do imóvel.



2.5 Estado de Conservação do Imóvel

Pelo exterior, à data da visita, o conjunto de edifícios em análise apresentam um razoável/fraco estado de conservação e verifica-se alguma falta de manutenção. Pelo interior os edifícios apresentam em geral um fraco estado de conservação, encontrando-se mais degradados os edifícios utilizados como oficinas e áreas de apoio.

À presente data o imóvel encontra-se ocupado através dum protocolo de cedência do espaço à CML, verificando-se que foram efetuadas pequenas obras de recuperação nos blocos 1 a 5 por parte da CML.

2.6 Estudo de Ocupação do Imóvel

A solução proposta está de acordo com o PIP submetido pela Fundiestamo à CML em Fevereiro de 2020, revisto em Maio de 2021 e aprovado em Agosto de 2021. Em resumo, está previsto edificar:

- 225 fogos habitacionais com tipologias desde T0 a T4, com seguinte distribuição de tipologias:
- 70 T0; 84 T1; 49 T2; 17 T3; e 5 T4.
Destes 225 fogos, estão previstos afetar ao regime de renda acessível os 225 fogos;
- Bloco 3 para uso de Terciário (Serviços);
- Bloco 4 para Equipamento, sendo que na homologação da CML indica que este bloco deverá ser para um Centro de Saúde com capacidade para 30.400 utentes;
- Nos Blocos 7, 10 e 11 em parte da área do R/C está previsto ser ocupado com uso de comércio.
- 372 lugares de estacionamento cobertos em estrutura edificada, dos quais 306 são privados e 66 são públicos, aos quais acrescem 26 lugares públicos à superfície no exterior, perfazendo um total de 398 lugares de estacionamento.

2.7 Áreas do Imóvel

Prevê-se uma área bruta de construção acima do solo de 21.674,7 m², distribuída da seguinte forma: Habitação (incluindo Arrumos) - 16.889,7 m² em regime de renda acessível (Habitação: 16.194,2 m² e Arrumos: 695,5 m²); Equipamento – 1.531,0 m²; Serviços – 2758,7 m²; e Comércio - 495,3 m². E uma área bruta de construção abaixo do solo de 13.122,2 m². A discriminação das áreas do imóvel acima do solo, por bloco, apresentam-se no quadro seguinte:

Blocos a construir	Uso	Áreas Bruta (m ²)
Bloco 1	Habitação	1 666,3
Bloco 2	Habitação	1 419,7
Bloco 3	Terciário	2 758,7
Bloco 4	Equipamento	1 531,0
Bloco 5	Habitação	1 877,9
	Arrumos	87,5
Bloco 6	Habitação	1 860,4
	Arrumos	85,1
Bloco 7	Habitação	2 776,7
	Arrumos	168,0
	Comércio	223,2
Bloco 8	Habitação	1 475,4
	Arrumos	49,5
Bloco 9	Habitação	1 632,1
	Arrumos	305,5
Bloco 10	Habitação	1 698,0
	Comércio	77,7
Bloco 11	Habitação	1 787,6
	Comércio	194,4
		21 674,7

3. Pressupostos e cálculos considerados no Estudo do Plano de Negócios

3.1 Custos de Conceção-Construção

Nos custos de Conceção-Construção, englobam-se os custos de projeto e construção. Os custos dos Projetos foram estimados com base na proposta da Promontório, projetistas que elaboram o PIP, no valor de 1.756.500 € + IVA = 2.160.495 €. A estimativa do custo de demolição e construção do imóvel foi obtida tendo em consideração a observação no local do estado de conservação de cada bloco, bem como o seu tipo de uso. Os valores foram, ainda, aferidos a partir do estudo elaborado pela Fundec em 2020, a pedido da Fundiestamo, relativo à definição de custos padrão de reabilitação de imóveis, consoante o nível de intervenção no imóvel e a sua localização geográfica, valores estes que foram devidamente atualizados para a presente data. Apresenta-se no quadro seguinte a estimativa dos custos de demolição e construção.

CUSTO DE DEMOLIÇÃO CABEÇO DA BOLA				
Edifício existentes	Destinação	Áreas Bruta (m2)	Valores unitários s/ IVA(€)	Valores totais s/ IVA (€)
1 (» Bloco 1)	Reabilitação	1 666,3	25	41 658
2 (» Bloco 2)	Reabilitação	1 419,7	25	35 493
3	Demolição	524,0	50	26 200
4 e 4.a	Demolição	3 986,0	150	597 900
5	Demolição	882,0	70	61 740
5a, 6, 7	Demolição	1 452,0	70	101 640
8 e 8.a (» Bloco 3)	Reabilitação	2 758,7	25	68 968
9 (» Bloco 4)	Reabilitação	1 531,0	25	38 275
10	Demolição	755,0	50	37 750
Total (s/ IVA)				1 009 623
Total (c/ IVA a 6%)				1 070 200

CUSTO DE CONSTRUÇÃO CABEÇO DA BOLA				
Blocos a construir	Uso	Áreas Bruta (m2)	Valores unitários s/ IVA(€)	Valores totais s/ IVA (€)
Bloco 1	Habitação	1 666,3	1 575	2 624 423
Bloco 2	Habitação	1 419,7	1 575	2 236 028
Bloco 3	Terciário	2 758,7	1 350	3 724 245
Bloco 4	Equipamento	1 531,0	1 350	2 066 850
Bloco 5	Habitação	1 877,9	1 575	2 957 756
	Arrumos	87,5	550	48 103
Bloco 6	Habitação	1 860,4	1 575	2 930 177
	Arrumos	85,1	550	46 789
Bloco 7	Habitação	2 776,7	1 575	4 373 271
	Arrumos	168,0	550	92 411
	Comércio	223,2	1 000	223 200
Bloco 8	Habitação	1 475,4	1 575	2 323 787
	Arrumos	49,5	550	27 214
Bloco 9	Habitação	1 632,1	1 575	2 570 558
	Arrumos	305,5	550	168 025
Bloco 10	Habitação	1 698,0	1 575	2 674 350
	Comércio	77,7	1 000	77 700
Bloco 11	Habitação	1 787,6	1 575	2 815 470
	Comércio	194,4	1 000	194 400
Cave	Estacionamento	13 122,2	500	6 561 100
Arranjos Exteriores		4 573,7	120	548 844
Total (s/ IVA a 6%)		21 674,7		39 284 698
Total (c/ IVA a 6%)				41 642 000

CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO CABEÇO DA BOLA	
Total (s/ IVA)	40 294 321
Total (c/ IVA a 6%)	42 712 200

3.2 Custos Indiretos

Nos custos indiretos estão incluídos as Taxas e Licenças; Estudos, Revisão Projeto, Gestão e Fiscalização; e Despesas Diversas. Para Taxas e Licenças estimam-se que tenham um custo correspondente a 1,5% do Custo de Conceção-Construção; para Estudos e Revisão de Projeto estima-se que tenham um valor de 15% do Projeto; para Gestão e Fiscalização estima-se que correspondam a 3,5% do Custo de Conceção-Construção. Considera-se, ainda, uma verba adicional de Despesas Diversas, para fazer face aos custos com a comissão de gestão da Fundiestamo nos anos 1 a 3, bem como aos custos de contratação do financiamento e os juros do ano 3 e, ainda, ao seguro multirriscos dos edifícios nos anos 1 a 3. De seguida, apresenta-se o quadro com estes custos, bem como o seu valor total.

Descrição	Valor (€)
Taxas e Licenças	673 090
Estudos, Revisão Projeto, Gestão e Fiscalização	1 894 619
Despesas Diversas	1 500 000
TOTAL	4 067 709

3.3 Valor de Seguro

De seguida, apresenta-se o quadro com o cálculo do Valor de Seguro, que serve para estimar o custo do seguro multirriscos do imóvel, bem como para estimar os custos de manutenção.

VALOR SEGURO CABEÇO DA BOLA				
Blocos a construir	Uso	Áreas Bruta (m ²)	Valores unitários s/ IVA(€)	Valores totais s/ IVA (€)
Bloco 1	Habitação	1 666,3	1 575	2 624 423
Bloco 2	Habitação	1 419,7	1 575	2 236 028
Bloco 3	Terciário	2 758,7	1 350	3 724 245
Bloco 4	Equipamento	1 531,0	1 350	2 066 850
Bloco 5	Habitação	1 877,9	1 575	2 957 756
	Arrumos	87,5	550	48 103
Bloco 6	Habitação	1 860,4	1 575	2 930 177
	Arrumos	85,1	550	46 789
Bloco 7	Habitação	2 776,7	1 575	4 373 271
	Arrumos	168,0	550	92 411
	Comércio	223,2	1 000	223 200
Bloco 8	Habitação	1 475,4	1 575	2 323 787
	Arrumos	49,5	550	27 214
Bloco 9	Habitação	1 632,1	1 575	2 570 558
	Arrumos	305,5	550	168 025
Bloco 10	Habitação	1 698,0	1 575	2 674 350
	Comércio	77,7	1 000	77 700
Bloco 11	Habitação	1 787,6	1 575	2 815 470
	Comércio	194,4	1 000	194 400
Cave	Estacionamento	13 122,2	500	6 561 100
Total (s/ IVA)		21 674,7		38 735 854
Total (c/ IVA a 6%)				41 060 000

3.4 Negócio de Exploração do imóvel

3.4.1 Habitação

Tal como referido em 2.6, no período de exploração (a partir do 2.º semestre do ano 4 até ao final do 1.º semestre do ano 29) está previsto destinar os blocos 1, 2 e 5 a 11 ao arrendamento habitacional, em regime de renda acessível. Os valores da renda acessível foram obtidos através do portal da habitação (simulador de rendas acessíveis) e apresentam-se no quadro seguinte, bem como o valor total da renda mensal e anual.

RENDA POTENCIAL - PERÍODO DE EXPLORAÇÃO (Valor Referência INE - Conforme Simulador de Renda Acessível - Blocos 1, 2 e 5 a 11)											
CABEÇO DA BOLA											
Designação	Utilização	Tipologia	N.º fogos	Áreas Bruta Privativa (m2)	Áreas Bruta Privativa Total (m2)	Arrumos (m2)	Estacionam. (un.)	Renda Mensal por Unidade (€)	Renda Mensal Total (€)	Renda Anual Total (€)	Renda Anual Total / Bloco (€)
Bloco 1	Habitação	T0	8	38,41	307,31		1	558	4 464	53 568	194 904
		T1	3	52,53	157,59		1	676	2 028	24 336	
		T2	6	80,26	481,53		1	883	5 298	63 576	
		T3	4	109,79	439,16		2	1 113	4 452	53 424	
Bloco 2	Habitação	T1	16	67,37	1 077,98		1	797	12 752	153 024	197 724
		T2	3	74,40	223,21		1	849	2 547	30 564	
		T3	1	118,51	118,51		2	1 178	1 178	14 136	
Bloco 5	Habitação	T0	9	29,06	261,50	3,36	1	481	4 329	51 948	217 344
		T1	8	56,14	449,13	3,36	1	713	5 704	68 448	
		T2	6	70,99	425,94	3,36	1	824	4 944	59 328	
		T3	3	98,16	294,48	3,36	2	1 045	3 135	37 620	
Bloco 6	Habitação	T0	9	29,06	261,50	3,27	1	481	4 329	51 948	217 212
		T1	8	56,14	449,13	3,27	1	712	5 696	68 352	
		T2	6	70,99	425,92	3,27	1	824	4 944	59 328	
		T3	3	98,16	294,48	3,27	2	1 044	3 132	37 584	
Bloco 7	Habitação	T0	8	29,92	239,32	4,30	1	492	3 936	47 232	339 264
		T1	13	50,17	652,25	4,30	1	667	8 671	104 052	
		T2	3	70,60	211,79	4,30	1	823	2 469	29 628	
		T2	13	70,60	917,78	4,30	2	858	11 154	133 848	
		T3	1	88,60	88,60	4,30	2	983	983	11 796	
		T4	1	100,16	100,16	4,30	2	1 059	1 059	12 708	
Bloco 8	Habitação	T0	5	28,57	142,87	2,47	1	474	2 370	28 440	164 256
		T1	10	52,01	520,08	2,47	1	678	6 780	81 360	
		T2	2	74,43	148,85	2,47	1	847	1 694	20 328	
		T2	2	74,43	148,85	2,47	2	881	1 762	21 144	
		T4	1	104,16	104,16	2,47	2	1 082	1 082	12 984	
Bloco 9	Habitação	T0	15	28,04	420,58	11,75	1	495	7 425	89 100	193 968
		T1	6	52,63	315,78	11,75	1	705	4 230	50 760	
		T2	2	76,47	152,95	11,75	1	881	1 762	21 144	
		T2	2	76,47	152,95	11,75	1	881	1 762	21 144	
		T3	1	86,59	86,59	11,75	2	985	985	11 820	
Bloco 10	Habitação	T0	9	29,73	267,54		1	478	4 302	51 624	188 184
		T1	9	49,23	443,06		1	650	5 850	70 200	
		T2	4	74,73	298,92		1	844	3 376	40 512	
		T4	2	104,16	208,32		2	1 077	2 154	25 848	
Bloco 11	Habitação	T0	7	28,35	198,42		1	465	3 255	39 060	187 020
		T1	10	50,31	503,12		1	658	6 580	78 960	
		T1	1	50,31	50,31		1	658	658	7 896	
		T3	4	93,09	372,36		2	1 005	4 020	48 240	
		T4	1	103,35	103,35		2	1 072	1 072	12 864	
Total			225		12 516,32			31 876	158 323	1 899 876	1 899 876

3.4.2 Serviços, Equipamento, Comércio e Estacionamento público

Tal como referido em 2.6, no período de exploração (a partir do 2.º semestre do ano 4 até ao final do 1.º semestre do ano 29) está previsto destinar o Bloco 3 a Serviços, o Bloco 4 a Equipamento e parte da área do R/C dos Blocos 7, 10 e 11 a comércio, bem como a exploração de 66 lugares de estacionamento públicos em estrutura edificada privada.

Os valores unitários das rendas foram estimados a partir de valores de mercado (justificados mais adiante, no ponto 3.5.2 no capítulo dos Valores de Mercado) e apresentam-se no quadro seguinte, bem como o valor total da renda mensal e anual.

Blocos com uso de: Serviços, Equipamento e Comércio		Área Bruta (m2)	% ABL	ABL (m2)	Estacionam. (un.)	Valor Unitário ABL (€/m2)	Valor Unitário Estacionamentos (€/lugar)	Renda Mensal Total	Renda Anual Total
Bloco 3	Serviços	2758,7	90%	2482,8	25	15,0	100,0	39 742	476 909
Bloco 4	Equipamento	1531,0	90%	1377,9	14	13,0	100,0	19 313	231 752
Bloco 7	Comércio	223,2	100%	223,2	2	16,0	100,0	3 771	45 254
Bloco 10	Comércio	77,7	100%	77,7	1	18,0	100,0	1 499	17 983
Bloco 11	Comércio	194,4	100%	194,4	2	16,0	100,0	3 310	39 725
66 lugares de estacionamento públicos em estrutura edificada privada		Lugares de estacionamento destinados a residentes			20	-	35,0	700	8 400
		Lugares de estacionamento para público em geral			46	-	100,0	4 600	55 200
Total		4785,0		4356,0	110			67 635	875 224

3.4.3 Valor Total – Quadro Resumo

De seguida apresenta-se o quadro resumo, com o valor total da renda anual considerada, tendo em conta a respetiva taxa de ocupação prevista para cada uso.

RENDA DE EXPLORAÇÃO - QUADRO RESUMO CABEÇO DA BOLA			
Blocos	Renda Anual Total	Taxa Ocupação	Renda Efetiva Anual Total
1	194 904	95%	185 159
2	197 724	95%	187 838
3	476 909	95%	453 064
4	231 752	100%	231 752
5	217 344	95%	206 477
6	217 212	95%	206 351
7	384 518	95%	365 292
8	164 256	95%	156 043
9	193 968	95%	184 270
10	206 167	95%	195 859
11	226 745	95%	215 408
Lugares de estacionamento públicos destinados a residentes	8 400	100%	8 400
Lugares de estacionamento para público em geral	55 200	90%	49 680
TOTAL	2 775 100		2 645 593

3.5 Valor de Mercado do imóvel

3.5.1 Habitação

O Valor de mercado e a renda de mercado para os blocos de habitação são apresentados no quadro seguinte. Os valores unitários das rendas e de venda foram obtidos a partir da prospeção de mercado realizada para imóveis reabilitados/novos idênticos e inseridos na mesma zona onde o imóvel está localizado. Na avaliação do imóvel foram ainda valorizados os estacionamento com uma renda mensal de 80 €/lugar e os arrumos a 4 €/m2. O valor de mercado unitário foi obtido a partir da renda unitária de mercado e aplicando uma Yield de 4,25%, que se considera a mais adequada ao mercado de habitação e à localização do imóvel. Em resumo, considerou-se um intervalo de valores unitários (para renda e venda respetivamente), em função das respetivas tipologias de: T0: 20,00 €/m2 e 5.647 €/m2; T1: 18,00 €/m2 e 5.082 €/m2; T2: 16,50 €/m2 e 4.659 €/m2; T3: 15,50 €/m2 e 4.376 €/m2; e T4: 15,00 €/m2 e 4.235 €/m2. De salientar, que a estes valores acrescem, ainda os lugares de estacionamento afetos aos fogos valorizados em 22.500 €/lugar e os arrumos valorizados em 1.125 €/m2. Assim, o valor total de venda estimado de 68.370.443 € sobre a Área Bruta Privativa total de 12.516,3 m2, corresponde a um valor médio unitário de venda de 5.462,50 €/m2.

RENDA DE MERCADO / VALOR DE MERCADO - CABEÇO DA BOLA																	
Designação	Utilização	Tipologia	N.º fogos	Áreas Bruta Privativa (m2)	Arrumos (m2)	Estacionamentos (un.)	Valor Unitário Áreas Bruta Privativa (€/m2)	Valor Unitário Arrumos (€/m2)	Valor Unitário Estacionamentos (€/lugar)	Renda Mensal por Unidade (€)	Renda Mensal Total (€)	Renda Anual Total (€)	Renda Anual Total / Bloco (€)	Yield (%)	Valor Venda por Unidade (€)	Valor Venda Total (€)	Valor Venda Total / Bloco (€)
Bloco 1	Habitação	T0	8	38,41		1	20,00		80,0	848	6 786	81 434	308 821	4,25%	239 513	1 916 104	7 266 366
		T1	3	52,53		1	18,00		80,0	1 026	3 077	36 919		4,25%	289 564	868 693	
		T2	6	80,26		1	16,50		80,0	1 404	8 425	101 103		4,25%	396 482	2 378 893	
		T3	4	109,79		2	15,50		80,0	1 862	7 447	89 364		4,25%	525 669	2 102 677	
Bloco 2	Habitação	T1	16	67,37		1	18,00		80,0	1 293	20 684	248 204	319 242	4,25%	365 005	5 840 087	7 511 579
		T2	3	74,40		1	16,50		80,0	1 308	3 923	47 076		4,25%	369 220	1 107 661	
		T3	1	118,51		2	15,50		80,0	1 997	1 997	23 963		4,25%	563 832	563 832	
Bloco 5	Habitação	T0	9	29,06	3,36	1	20,00	4,0	80,0	675	6 071	72 852	330 915	4,25%	190 461	1 714 153	7 786 230
		T1	8	56,14	3,36	1	18,00	4,0	80,0	1 104	8 832	105 982		4,25%	311 713	2 493 702	
		T2	6	70,99	3,36	1	16,50	4,0	80,0	1 265	7 589	91 064		4,25%	357 113	2 142 678	
		T3	3	98,16	3,36	2	15,50	4,0	80,0	1 695	5 085	61 017		4,25%	478 566	1 435 697	
Bloco 6	Habitação	T0	9	29,06	3,27	1	20,00	4,0	80,0	674	6 068	72 813	330 798	4,25%	190 360	1 713 239	7 783 494
		T1	8	56,14	3,27	1	18,00	4,0	80,0	1 104	8 829	105 948		4,25%	311 611	2 492 888	
		T2	6	70,99	3,27	1	16,50	4,0	80,0	1 264	7 586	91 034		4,25%	356 996	2 141 975	
		T3	3	98,16	3,27	2	15,50	4,0	80,0	1 695	5 084	61 004		4,25%	478 464	1 435 392	
Bloco 7	Habitação	T0	8	29,92	4,30	1	20,00	4,0	80,0	696	5 564	66 768	516 376	4,25%	196 376	1 571 012	12 150 016
		T1	13	50,17	4,30	1	18,00	4,0	80,0	1 000	13 004	156 049		4,25%	282 442	3 671 746	
		T2	3	70,60	4,30	1	16,50	4,0	80,0	1 262	3 786	45 434		4,25%	356 349	1 069 047	
		T2	13	70,60	4,30	2	16,50	4,0	80,0	1 342	17 447	209 363		4,25%	378 937	4 926 183	
		T3	1	88,60	4,30	2	15,50	4,0	80,0	1 551	1 551	18 606		4,25%	437 788	437 788	
		T4	1	100,16	4,30	2	15,00	4,0	80,0	1 680	1 680	20 155		4,25%	474 240	474 240	
Bloco 8	Habitação	T0	5	28,57	2,47	1	20,00	4,0	80,0	661	3 307	39 682	248 771	4,25%	186 737	933 685	5 853 428
		T1	10	52,01	2,47	1	18,00	4,0	80,0	1 026	10 260	123 123		4,25%	289 701	2 897 009	
		T2	2	74,43	2,47	1	16,50	4,0	80,0	1 318	2 636	31 629		4,25%	372 111	744 222	
		T2	2	74,43	2,47	2	16,50	4,0	80,0	1 398	2 796	33 549		4,25%	394 699	789 398	
		T4	1	104,16	2,47	2	15,00	4,0	80,0	1 732	1 732	20 787		4,25%	489 114	489 114	
Bloco 9	Habitação	T0	15	28,04	11,75	1	20,00	4,0	80,0	688	10 317	123 799	286 404	4,25%	194 195	2 912 922	6 738 909
		T1	6	52,63	11,75	1	18,00	4,0	80,0	1 074	6 446	77 352		4,25%	303 343	1 820 058	
		T2	2	76,47	11,75	1	16,50	4,0	80,0	1 389	2 778	33 331		4,25%	392 131	784 261	
		T2	2	76,47	11,75	1	16,50	4,0	80,0	1 389	2 778	33 331		4,25%	392 131	784 261	
		T3	1	86,59	11,75	2	15,50	4,0	80,0	1 549	1 549	18 590		4,25%	437 406	437 406	
Bloco 10	Habitação	T0	9	29,73		1	20,00		80,0	675	6 071	72 850	281 554	4,25%	190 456	1 714 108	6 624 808
		T1	9	49,23		1	18,00		80,0	966	8 695	104 341		4,25%	272 787	2 455 081	
		T2	4	74,73		1	16,50		80,0	1 313	5 252	63 026		4,25%	370 742	1 482 968	
		T4	2	104,16		2	15,00		80,0	1 722	3 445	41 338		4,25%	486 325	972 649	
Bloco 11	Habitação	T0	7	28,35		1	20,00		80,0	647	4 528	54 341	281 904	4,25%	182 658	1 278 607	6 633 027
		T1	10	50,31		1	18,00		80,0	986	9 856	118 274		4,25%	278 291	2 782 907	
		T1	1	50,31		1	18,00		80,0	986	986	11 827		4,25%	278 291	278 291	
		T3	4	93,09		2	15,50		80,0	1 603	6 412	76 939		4,25%	452 582	1 810 328	
		T4	1	103,35		2	15,00		80,0	1 710	1 710	20 523		4,25%	482 894	482 894	
Total				12 516,3						49 574	242 065	2 904 784	2 904 784			68 347 855	68 347 855

3.5.2 Serviços, Equipamento, Comércio e Estacionamento público

O Valor de mercado e a renda de mercado para os blocos de serviços, equipamento e comércio são apresentados no quadro seguinte, cujos valores unitários considerados foram obtidos a partir de prospeção de mercado realizada para imóveis reabilitados/novos idênticos e inseridos na mesma zona geográfica onde o imóvel está localizado. Na avaliação do imóvel foram ainda valorizados os estacionamentos com uma renda mensal de 100 €/lugar. Em resumo, considerou-se um intervalo de valores unitários (para renda e venda respetivamente), em função dos respetivos usos: Serviços: 15,00 €/m² e 2.770 €/m²; Equipamento: 13,00 €/m² e 2.400 €/m²; Comércio (consoante a respetiva área): 16,00 €/m² a 18,00 €/m² e 3.200 €/m² a 3.600 €/m². Dos 66 lugares de estacionamento públicos em estrutura edificada privada, considerou-se que a exploração será efetuada de acordo com as condições indicadas no n.º 11 do art.º 63 do RMUEL, no qual está definido que os lugares destinados a residente não devem ser inferiores a 30 % da capacidade do parque. Deste modo, considerou para 20 lugares de estacionamento (30% da capacidade do parque) uma renda mensal de 35 €/lugar, um valor similar ao parque de residentes de Arroios, explorado pela EMEL e para os restantes 46 lugares uma renda de 100 €/lugar. A Yield considerada foi de 6,5% para serviços e equipamento, 6,0% para comércio e 8,0% para os estacionamentos públicos em exploração.

Blocos com uso de: Serviços, Equipamento e Comércio		Área Bruta (m ²)	% ABL	ABL (m ²)	Estacionam. (un.)	Valor Unitário ABL (€/m ²)	Valor Unitário Estacionamentos (€/lugar)	Renda Mensal Total	Renda Anual Total	Yield (%)	Valor Venda Unitário - Abl (€)	Valor Venda Total (€)
Bloco 3	Serviços	2758,7	90%	2482,8	25	15,0	100,0	39 742	476 909	6,5%	2 770	7 337 068
Bloco 4	Equipamento	1531,0	90%	1377,9	14	13,0	100,0	19 313	231 752	6,5%	2 400	3 565 422
Bloco 7	Comércio	223,2	100%	223,2	2	16,0	100,0	3 771	45 254	6,0%	3 200	754 240
Bloco 10	Comércio	77,7	100%	77,7	1	18,0	100,0	1 499	17 983	6,0%	3 600	299 720
Bloco 11	Comércio	194,4	100%	194,4	2	16,0	100,0	3 310	39 725	6,0%	3 200	662 080
66 lugares de estacionamento públicos em estrutura edificada privada		Lugares de estacionamento destinados a residentes			20	-	35,0	700	8 400	8,0%	-	105 000
		Lugares de estacionamento para público em geral			46	-	100,0	4 600	55 200	8,0%	-	690 000
Total		4785,0		4356,0	44			72 935	875 224			13 413 529

3.5.3 Valor Total – Quadro Resumo

De seguida apresenta-se o quadro resumo, com o valor de mercado para cada tipo de uso e o respetivo valor total.

VALOR DE MERCADO - QUADRO RESUMO	
Descrição	Valor Venda (€)
Habitação	68 347 855
Serviços	7 337 068
Equipamento	3 565 422
Comércio	1 716 040
Estacionamentos públicos em estrutura edificada privada	795 000
TOTAL	81 761 400

3.5.4 Valor Venda no Ano 4

No quadro seguinte apresenta-se o cálculo do valor do imóvel no ano 4, tendo em conta a valorização do imóvel no ano 29 a valores de mercado e considerando, ainda, as rendas em regime de renda acessível pelo período de 25 anos. Para obtenção deste valor foi calculado o VAL para o ano 4, através da atualização dos fluxos de caixa dos anos 5 a 29, considerando uma taxa de atualização de 4,00%, um pouco menor que a Yield (taxa de capitalização) considerada na valorização do imóvel no ano 29 a valores de mercado, uma vez que se considera neste período existir um menor “risco” no rendimento obtido, por se tratar de rendas acessíveis.

Blocos de Habitação em regime de renda acessível																											
	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	
Renda Anual - Blocos Habitação Acessível (Blocos 1, 2 e 5 a 11)	902 441	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	902 441
Valor de Mercado - Blocos Habitação Acessível, após final do ónus (25 anos)																											68 347 855
Fluxos de Caixa	902 441	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	1 804 882	69 250 296
Valor do imóvel - Blocos Habitação Acessível (Blocos 1, 2 e 5 a 11) - VAL (Tx. 4,00%)	53 495 922	53 830 877	54 179 230	54 541 517	54 918 295	55 310 145	55 717 668	56 141 493	56 582 270	57 040 679	57 517 424	58 013 239	58 528 886	59 065 159	59 622 883	60 202 916	60 806 151	61 433 515	62 085 973	62 764 530	63 470 229	64 204 156	64 967 440	65 761 255	66 604 008	68 347 855	

Blocos em regime livre - valores de mercado																												
	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29		
Valor do imóvel - Bloco Serviços (Bloco 3)	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	7 337 068	
Valor do imóvel - Bloco Equipamento (Bloco 4)	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422	3 565 422
Valor do imóvel - Blocos Comércio (Bloco 7, 10 e 11)	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040	1 716 040
Valor do imóvel - Estacionamento	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000
Valor do imóvel - Total	66 909 500	67 244 400	67 592 800	67 955 000	68 331 800	68 723 700	69 131 200	69 555 000	69 995 800	70 454 200	70 931 000	71 426 800	71 942 400	72 478 700	73 036 400	73 616 400	74 219 700	74 847 000	75 499 500	76 178 100	76 883 800	77 617 700	78 381 000	79 174 800	80 017 500	81 761 400		

De acordo com o apresentado neste quadro o valor estimado de venda do imóvel no ano 4 é de **66.909.500 €**.

Calcula-se este valor, pois é o que vai servir de base para obter o rácio sobre o endividamento (Financiamento alheio), que é calculado no ponto seguinte.

4. Análise dos Resultados obtidos

4.1 Quadro Resumo

De seguida apresenta-se o Quadro Resumo com os resultados do presente estudo.

QUADRO RESUMO		CABEÇO DA BOLA	
	Descrição	Valor (€)	
	Aquisição de Imóvel	15 046 300	
	Custos Aquisição Imóvel	854	
Custos Diretos	Custos Construção e Projeto	44 872 695	
	TOTAL	59 919 849	
	Taxas e Licenças	673 090	
Custos Indiretos - Encargos	Estudos, Revisão Projeto, Gestão e Fiscalização	1 894 619	
	Despesas Diversas	1 500 000	
	TOTAL	4 067 709	
	TOTAL (Obras + Encargos)	48 941 258	
	TOTAL (Imóvel + Obras + Encargos)	63 987 558	
	Proveitos	Valor (€)	
	Valor Rendas /Mês	220 466	
	Valor Rendas/ Ano	2 645 593	
	Valor de Venda do Imóvel	81 761 400	
	Capitais Próprios/Alheios	Valor (€)	
	Imóvel	15 046 300	
	IHRU	11 900 000	
	Financiamento alheio	37 041 258	
	TOTAL	63 987 558	
	Valor do imóvel concluído	66 909 500	
	% Financiamento alheio	55,4%	
	Custos Contratação Financiamento	Valor (€)	
	Abertura do Processo	111 124	
	Imposto de Selo (0,6%)	222 248	
	Avaliação do Imóvel	1 500	
	Total	334 871	
	Custos Aquisição Imóvel	Valor (€)	
	Escrituras	520	
	Emolumentos	184	
	Registo Predial	150	
	Total	854	

Deste quadro resumo, destacamos os principais resultados:

- Valor de “entrada” do imóvel (capital próprio em espécie) no subfundo: **15.046.300 €**, este valor corresponde ao valor do imóvel no seu estado atual. Este valor resulta de uma avaliação realizada, por uma empresa externa, certificada pela CMVM;
- Total de custos a investir no imóvel: **48.941.258 €**;
- Total do investimento (Imóvel + Custos): **63.987.558 €**;
- Valor do imóvel concluído (após conclusão da Obra): **66.909.500 €**;
- Valor do capital próprio (em dinheiro) a investir pelo IHRU: **11.900.000 €**;
- Valor do Financiamento alheio, além do capital próprio, que vai servir para cobrir a totalidade dos custos: **37.041.258 €**;
- Rácio do Financiamento alheio (Endividamento) sobre o Valor do imóvel concluído: **55,4%**.

Nota: Neste Plano de Negócios foi considerado que a entrada do imóvel no subfundo está isenta do pagamento de IMT, ao abrigo do disposto no artigo 398.º da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro, que determinou a prorrogação de vigência, até 31 de dezembro de 2025, do constante no n.º 6 do artigo 71.º do EBF, ou seja, que ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado é aplicável o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades previstas na alínea b) do n.º 3 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, com a alteração introduzida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, ou seja, para as áreas reabilitadas para afetação maioritária a habitação permanente em condições acessíveis à classe média.

4.2 Quadro geral do Plano de Negócios

No quadro seguinte, considera-se um plano financeiro num mapa global, denominado Plano de Negócios, que integra todo o projeto nas fases de promoção e exploração. Este plano económico integra 2 ciclos de negócio sequenciais. Inicia com a elaboração dos projetos, construção e licenciamento do imóvel, para o qual se prevê um prazo de 3 anos e 6 meses. Segue-se a fase de exploração, com o arrendamento dos imóveis, pelo período de 25 anos, até ao prazo final de 28 anos e 6 meses e posterior venda do imóvel a valores de mercado. Pela aplicação do método dos fluxos de caixa atualizados (DCF) poderá verificar-se a viabilidade económica e financeira do projeto pela estimativa da TIR do projeto, e sobretudo pela estimativa da TIR dos capitais próprios, que foram investidos no projeto imobiliário.

Notas importantes, consideradas no Plano de Negócios:

- No momento, da subscrição do subfundo entra a ESTAMO com capital em espécie no valor de 15.046.300 € (valor de avaliação atual do imóvel) e o IHRU com capital em dinheiro no valor de 2.300.000 €, totalizando 17.346.300 € de capital próprio;
- No ano 1 foi considerado um aumento de capital, com a entrada em dinheiro no valor de 9.600.000 €, por parte do IHRU, que fica com o total do capital próprio de 11.900.000 €;
- O Financiamento alheio vai ser obtido com verbas do PRR, cuja **taxa de juro** dos encargos financeiros é calculada de acordo com a metodologia de afetação de custos constante da Decisão de Execução (EU) 2021/1095 da Comissão Europeia, de 2 de julho de 2021, a obter pelo IHRU junto do IGCP. De acordo com a informação prestada pelo IHRU a **taxa de juro** depende dos montantes disponíveis no momento do desembolso a efetuar pelo IHRU, pelo que poderá ser a taxa de crédito TC1 = 0,13% ou a TC2 = 1,25%. Deste modo, e por uma questão de prudência no presente estudo considerou-se a taxa de juro mais conservadora de 1,25%;
- O reembolso do capital é efetuado em 26 prestações anuais, iguais e sucessivas, após o termo do período de carência de 4 anos;
- Foi considerada no ano 29, associado ao processo de venda, uma verba para reabilitação da área de habitação no valor de 300 €/m² + IVA, correspondente ao montante de 5.149.756 €;
- Os custos de manutenção por ano foram estimados com base no valor do seguro (0,125% do Valor do Seguro) e foram incrementados 4% ao ano até ao final do período de exploração.

5. Conclusões

De acordo com o estudo económico e financeiro realizado, pode-se concluir pela viabilidade económica do negócio que se pretende implementar, uma vez que os principais resultados obtidos cumprem os mínimos exigidos para este tipo de projeto imobiliário, nomeadamente:

- A rentabilidade anual (TIR) sobre o investimento é de 3,71% (valor razoável, tendo em conta o tipo de projeto imobiliário).
- O Rácio do Financiamento alheio sobre o Valor do imóvel concluído é de 55,4% (valor enquadrável, tendo em conta o tipo de projeto imobiliário).

8. Parecer do Conselho Fiscal