



ESTAMO

PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO (PAO)

Instrumentos Previsionais de Gestão

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2024

TRIÉNIO 2024-2026



ÍNDICE

NOTA PRÉVIA	3
I. INTRODUÇÃO E RESENHA HISTÓRICA	6
II. ESTRATÉGIA DE MÉDIO PRAZO (três anos)	18
III. PLANO DE ATIVIDADES E INDICADORES DE DESEMPENHO.....	26
IV - PLANO DE INVESTIMENTO PLURIANUAL	95
V. RECURSOS HUMANOS.....	96
VI. INFORMAÇÃO FINANCEIRA	107
VII. CONTRATO PROGRAMA/CONTRATO DE SERVIÇO PÚBLICO/CONTRATO DE CONCESSÃO DE SERVIÇO PÚBLICO.....	132
VIII. QUADRO SÍNTESE DE AUTORIZAÇÕES REQUERIDAS.....	132
IX – OUTROS	133
X – ANEXOS.....	135

NOTA PRÉVIA

O presente Plano de Atividades e Orçamento para 2024 (doravante PAO 2024) é efetuado em conformidade com as Instruções relativas à Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2024 aprovadas pelo Senhor Secretário de Estado do Tesouro em 03 de agosto de 2023 através do Despacho nº 324/2023 – SET.

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 respetivas para efeitos do apuramento dos agregados das contas públicas.

Da articulação entre o objeto e a natureza do capital respetivo, resultam os distintos vetores da sua atividade:

- (i) Compra de imóveis, designadamente ao Estado e demais entes públicos, e a sua subsequente alienação no mercado com ou sem precedência de ações de valorização (aprovação de estudos urbanísticos, obras de reabilitação, colocação em arrendamento);
- (ii) Arrendamento a entidades públicas e privadas por via da adaptação de imóveis integrantes da carteira da Sociedade às exigências dos potenciais arrendatários, com atuação proactiva na racionalização e eficiência dos

espaços assim arrendados e na modernização das instalações afetas a serviços públicos.

- (iii) Em paralelo e desde outubro de 2019, a Sociedade prestou consultoria imobiliária a algumas entidades do Setor Público Empresarial e participou, em estreita articulação com a Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) - Património, agora extinta, no processo de inventariação, recenseamento e regularização do património imobiliário público.

Os Estatutos da Sociedade por via das novas atribuições consagradas no Decreto-Lei 60/2023 de 24 de julho, terão de ser revistos, algo a acontecer no curto prazo e em paralelo com a reestruturação societária em curso.

Este é o segundo Plano de Atividades e Orçamento elaborado pelo novo Conselho de Administração da Sociedade, que no dia 1 de julho de 2022 iniciou funções para o triénio 2022/2024, atualmente constituído por um Presidente, uma Vice-Presidente e um Vogal, todos com funções executivas.

A publicação, no passado dia 24 de julho de 2023 do Decreto-Lei 60/2023, que após quase um ano de preparação com as mais diversas áreas governamentais, veio estabelecer o novo modelo de gestão integrada do património imobiliário público e desta forma as novas atribuições da ESTAMO nesse particular, representará uma alteração substancial do modelo de negócio desta Sociedade, dado que alarga substancialmente o campo de atuação da mesma e cria as condições necessárias para a implementação de uma nova visão estratégica no âmbito da gestão dos ativos imobiliários do ESTADO.

A atividade da gestão integrada do património imobiliário público será desenvolvida pela ESTAMO na exata medida do quadro das orientações a fixar por despacho do Sr.

Primeiro-Ministro, sob proposta do membro do Governo responsável pela área das finanças.

Assim, aprofunda-se definitivamente o caminho iniciado em 2019 com a criação do projeto piloto da regularização de imóveis do ESTADO, assumindo a ESTAMO a totalidade das competências até agora exercidas pela Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) em matéria de gestão de património imobiliário público, permitindo-se desta forma uma atuação integrada, mais focada e profissional.

Se já no PAO 2023, aprovado pela Tutela no início de 2023, se incluía um conjunto de custos de capacitação da ESTAMO como entidade gestora do património público, o PAO 2024 reforça essa capacitação através do incremento da despesa com recursos humanos, investimento em imóveis e em IT, mas inclui também, e por outro lado, como receita, a remuneração da Sociedade pelos serviços prestados em nome e por conta do ESTADO, prevista no já referido diploma legal e que será mais à frente devidamente dissecada.

Em paralelo com a entrada em vigor do Decreto-Lei 60/2023 foi também aprovada uma profunda alteração societária, a operacionalizar no mais breve espaço de tempo até final de 2023, que terá as seguintes implicações:

- A ESTAMO aumenta o seu capital por entrada em espécie no montante de cerca de 184,4 M€, da totalidade do capital (100%) da CONSEST e da BAIA DO TEJO (BdT) participações atualmente pertencentes à PARPÚBLICA (PP);
- Aumento de capital em cash no montante de 16 M€ a subscrever ainda em 2023, mas a realizar em tranches iguais no final de cada trimestre de 2024, sendo que 5,1 M€ do total é para pagamento dos dividendos de 2021 ainda em dívida à PARPÚBLICA.

I. INTRODUÇÃO E RESENHA HISTÓRICA

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

Não obstante ter sido criada em 1993 para ser a “imobiliária do Estado”, só com o Decreto-Lei nº 209/2000, de 2 de setembro, que procedeu à reorganização, em termos empresariais (também) do imobiliário público, o escopo da Sociedade fica perfeitamente definido ao ser integrada no universo empresarial titulado pela SAGESTAMO, uma sociedade gestora de participações sociais imobiliárias a que o mencionado Decreto-Lei dá vida.

Com efeito e se até àquela data nada havia no objeto da Sociedade que a distinguisse de uma qualquer outra sociedade imobiliária, a partir daquela integração e por força dos objetivos cometidos, por lei, à sua única acionista SAGESTAMO, a missão da Sociedade clarifica-se: **(i)** o arrendamento de imóveis primordialmente ao Estado e a outros entes públicos interessados na respetiva utilização, **(ii)** a alienação do património imobiliário excedentário e finalmente, corolário dos anteriores, **(iii)** o financiamento da atividade.

Conhecida na *débâcle* que sobreveio à crise do *subprime* pelas inúmeras aquisições efetuadas ao Estado – Hospitais de Lisboa, estabelecimentos prisionais, instalações militares, entre muitos outros – e que desempenharam papel fundamental no

financiamento deste último, o seu endividamento, na quase totalidade com a natureza de suprimentos contraídos junto da SAGESTAMO, por sua vez financiada, igualmente em suprimentos, pela PARPÚBLICA, superava em 2012 e fruto das aquisições anteriormente mencionadas, os 1.200,00 M€.

Em finais desse mesmo ano de 2012, o respetivo capital social é, por incorporação de parte substancial da dívida contraída em suprimentos, aumentado dos 5,10 M€ até aí existentes para os 850,00 M€ que na atualidade tem, reduzindo-se assim, em proporção, o endividamento respetivo para pouco menos de 450,00 M€. Já em meados de 2015, no âmbito da reestruturação de parte da componente imobiliária do Grupo PARPÚBLICA, a extinção da SAGESTAMO transfere o capital da Sociedade para a esfera direta da PARPÚBLICA.

Entre 2015 e 2019, ao aproveitar a retoma da atividade imobiliária posicionando-se no mercado, salvo a utilização de procedimentos conformes à natureza pública do respetivo capital social, como qualquer outro *player*, a imagem da Empresa passou a ficar associada às vendas de imóveis que efetuou, com a margem bruta das vendas a atingir valores consideráveis e uma litigância associada ao incremento do volume de negócios praticamente sem expressão.

Embora nos anos de 2020 e 2022, em razão da transferência de gestão para outras entidades de mais de **226,40 M€** (valores de avaliação de dezembro de 2022) de imóveis da respetiva carteira nos termos anteriormente expostos e, embora mais residualmente, dos efeitos económicos decorrentes da pandemia e da guerra da Ucrânia, não tenha sido possível manter o ritmo de alienação de património dos anos anteriores, a trajetória descendente da dívida manteve-se inalterada com o cumprimento rigoroso, até à data, por parte da Sociedade, do plano de amortizações negociado com a acionista em 2019,

quando uma e outra das vicissitudes atrás mencionadas e a dimensão real dos respetivos impactos eram ainda insuscetíveis de antever.

Fruto da aposta na intensificação das vendas e na redução da dívida, o endividamento sob a forma de suprimentos reduziu-se em mais de 400,80 M€ no período de 2014 - 2021, passando dos cerca de 442,00 M€ registados em 31 de dezembro de 2013, para um valor de dívida remunerada nulo no encerramento do exercício de 2022, ou seja, uma redução de 100% do total da dívida de suprimentos.

Gerindo um portfolio de ativos imobiliários de perto de 862,9 M€ (valor contabilístico à data de 31 de dezembro de 2022), incluindo imóveis de distintas naturezas – edifícios de escritórios, terrenos, hospitais, quartéis, serviços de finanças, etc. - e geograficamente dispersos por todo o território nacional, fruto da atividade desenvolvida nos distintos momentos do seu percurso a Sociedade tem vindo a internalizar e a amadurecer competências várias no processo de comercialização de imóveis, no domínio da promoção imobiliária, da reabilitação de imóveis, do arrendamento e, muito por força deste último, na própria gestão operativa dos imóveis.

A internalização e o amadurecimento de competências que a Sociedade soube garantir ao longo dos últimos anos, é fator fundamental e necessário, que não suficiente, para dotar a ESTAMO de condições para iniciar esta nova etapa da sua vida, assegurando níveis adequados de desempenho face às novas missões que lhe foram atribuídas pelo Decreto-Lei 60/2023 do passado dia 24 de julho.

O ano de 2024 é assim, definitivamente, um ano de rutura com o passado recente e o primeiro em que o exercício económico refletirá integralmente os impactos das novas atribuições, tanto ao nível da receita como da despesa, dado que a Sociedade, embora tenha começado a capacitar-se humana e tecnicamente ainda em 2022 e durante todo o ano em curso, só no próximo ano entrará em velocidade de cruzeiro no que diz respeito

à absorção dos novos procedimentos e negócios e estará integralmente capacitada para responder aos novos desafios.

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

Deste modo, em consonância com o respetivo objeto e enquanto entidade especialmente vocacionada para a valorização e venda de património imobiliário não operacional do Estado, a Sociedade desenvolveu e a sedimentou competências que lhe permitiram a assunção dos desafios que, enquanto instrumento estratégico do Estado na valorização do património imobiliário público, teve de enfrentar nestes últimos quase 30 anos.

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

Em 30 de junho de 2015, opera a fusão por incorporação da SAGESTAMO - SGPS, S.A., anterior detentora da totalidade do capital da Sociedade, na PARPÚBLICA - Participações Públicas SGPS, S.A. (PARPÚBLICA) convertendo-se esta última, por tal facto, na acionista única da Sociedade.

A entrada em vigor do Decreto-Lei 60/2023 veio alterar significativamente a missão e o modelo de negócio da ESTAMO dado que a partir de agora a Sociedade deixa de ser um dos múltiplos instrumentos da gestão do património público para passar a ser o veículo único da estratégia do ESTADO para o seu imobiliário não habitacional, isto é, a entidade por onde deverá passar, não só a definição estratégica da política imobiliária pública

para os restantes segmentos imobiliários não habitacionais em consonância com os poderes políticos, mas e, tão importante, a sua execução no terreno.

No âmbito do Decreto-lei 60/2023 considera-se como património imobiliário público os imóveis do domínio privado do ESTADO e da administração indireta do ESTADO.

Até agora o modelo de negócio da ESTAMO baseava-se nos seguintes vetores:

- Regularização e alienação dos imóveis considerados não estratégicos pertencentes à sua carteira imobiliária própria, tendo como objetivo a maximização do seu valor de venda;
- Manutenção de uma carteira de imóveis de rendimento (quase exclusivamente escritórios e lojas) em Lisboa e Porto (75% do total) com um nível de área locada próxima dos 100%, com vista a satisfazer a procura pública por este ipo de espaços e garantir um rendimento recorrente à Sociedade que pagasse os custos de estrutura da mesma;
- Redução da alavancagem da Sociedade através da diminuição do endividamento por via de suprimentos, tendo como objetivo último (atingido no final de 2022) a sua extinção;
- Participação no esforço público de inventariação e regularização de imóveis públicos através do lançamento e gestão do projeto iniciado em setembro de 2019;
- Garantir o aumento anual gradual das taxas de recebimento recorrentes sobre a faturação emitida, assim como a regularização extraordinária dos valores em dívida de anos anteriores;
- Manter níveis elevados de eficiência operacional, tanto através do aumento da receita, como do controlo e redução de custos

Tendo em consideração os vetores atrás enunciados podemos considerar que a Sociedade teve muito sucesso na prossecução dos objetivos enunciados, como se prova pelas demonstrações financeiras abaixo apresentadas e relativas a junho de 2023, último trimestre antes da publicação do Decreto-Lei 60/2023.

ESTAMO, SA	Unidade: Euro				2ºT_2023	
	31-12-2022	30-06-2022	30-06-2023		Desvios	
	Real	Real	Orçamento	Real	Valor	%
Demonstração da Posição Financeira						
Activo						
Activo não corrente						
Activos fixos tangíveis	51 563,45	29 812,82	40 410,51	46 683,41	6 272,90	15,52%
Propriedades de investimento	127 803 000,00	116 539 061,00	116 539 061,00	128 134 793,49	11 595 732,49	9,95%
Investimentos financeiros	14 954 517,57	-	22 546 300,00	14 837 156,43	- 7 709 143,57	-34,19%
Activos intangíveis	-	-	125 002,50	-	- 125 002,50	-100,00%
Ativos sob direito de uso	35 010,92	29 185,88	12 801,06	24 179,78	11 378,72	88,89%
Outras contas a receber	2 696 694,22	22 455 318,03	20 881 753,21	2 602 834,26	- 18 278 918,95	-87,54%
Activos por Impostos Diferidos	9 202 001,84	9 554 747,30	9 554 747,30	9 190 115,68	- 364 631,62	-3,82%
Total do Ativo não corrente	154 742 788,00	148 608 125,03	169 700 075,58	154 835 763,05	- 14 864 312,53	-8,76%
Activo corrente						
Inventários	735 152 147,80	737 031 003,24	746 383 676,59	735 855 813,60	- 10 527 862,99	-1,41%
Clientes	80 291 425,36	92 653 870,56	79 985 235,30	94 868 198,55	14 882 963,25	18,61%
Estado e Outros Entes Públicos	-	313 141,06	668 304,35	-	- 668 304,35	-100,00%
Outras contas a receber	22 259 697,21	5 937 383,96	5 692 590,63	6 066 112,78	373 522,15	6,56%
Diferimentos	69 718,78	214 647,33	215 000,00	242 814,15	27 814,15	12,94%
Caixa e Depósitos Bancários	13 815 906,71	7 126 243,42	12 029 716,51	36 777 175,21	24 747 458,70	205,72%
Total do Ativo corrente	851 588 895,86	843 276 289,57	844 974 523,38	873 810 114,29	28 835 590,91	3,41%
Total do Ativo	1 006 331 683,86	991 884 414,60	1 014 674 598,96	1 028 645 877,34	13 971 278,38	1,38%
Capital Próprio e Passivo						
Capital Próprio						
Capital realizado	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	-	0,00%
Reservas Legais	6 018 015,24	6 018 015,24	7 722 731,72	8 229 168,59	506 436,87	6,56%
Resultados Transitados	81 559 355,70	81 559 355,70	113 948 968,88	123 571 269,26	9 622 300,38	8,44%
Resultado líquido do período	44 223 066,91	15 416 552,19	18 149 144,22	16 392 509,58	- 1 756 634,64	-9,68%
Total do Capital Próprio	981 800 437,85	952 993 923,13	989 820 844,82	998 192 947,43	8 372 102,61	0,85%
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	8 881 913,92	8 811 747,07	8 211 747,07	8 366 135,58	154 388,51	1,88%
Financiamentos Obtidos - PRR - Alojamento de Estudantes	-	-	1 003 388,44	-	- 1 003 388,44	-100,00%
Contratos de locação financeira	10 353,02	15 897,28	6 067,82	10 353,02	4 285,20	70,62%
Passivos por Impostos Diferidos	5 809 380,14	3 813 123,41	3 813 123,41	5 809 380,14	1 996 256,73	52,35%
Total Passivo não corrente	14 701 647,08	12 640 767,76	13 034 326,74	14 185 868,74	1 151 542,00	8,83%
Passivo corrente						
Fornecedores	74 903,23	352 863,54	251 008,83	688 741,89	437 733,06	174,39%
Estado e outros entes públicos	1 532 736,29	7 025 528,71	8 718 704,66	7 380 778,77	- 1 337 925,89	-15,35%
Accionistas / Sócios	5 108 261,78	5 108 261,78	-	5 108 261,78	5 108 261,78	100,00%
Financiamentos Obtidos	-	10 906 502,92	-	-	- 10 906 502,92	-100,00%
Contratos de locação financeira	25 126,58	13 924,01	7 071,16	11 372,17	4 301,01	60,82%
Outras contas a pagar	1 261 037,16	1 201 939,99	1 201 939,99	1 250 372,67	48 432,68	4,03%
Diferimentos	1 827 533,89	1 640 702,76	1 640 702,76	1 827 533,89	186 831,13	11,39%
Total Passivo corrente	9 829 598,93	26 249 723,71	11 819 427,40	16 267 061,17	4 447 633,77	37,63%
Total do passivo	24 531 246,01	38 890 491,47	24 853 754,14	30 452 929,91	5 599 175,77	22,53%
Total do Capital Próprio e do Passivo	1 006 331 683,86	991 884 414,60	1 014 674 598,96	1 028 645 877,34	13 971 278,38	1,38%

Unidade: Euro

ESTAMO, SA Demonstração de Resultados por Natureza	Execução 2022	Execução 6M_2022	6M_2023		6M_2023	
			Orçamento	Real	Desvios	
					Valor	%
RENDIMENTOS E GASTOS						
Vendas	15 046 300,00	-	14 500 000,00	-	- 14 500 000,00	-100,00%
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	- 8 932 233,49	-	- 10 960 175,11	-	- 10 960 175,11	-100,00%
Margem bruta	6 114 066,51	-	3 539 824,89	-	- 3 539 824,89	-100,00%
Prestações de Serviços	35 197 955,80	- 17 474 738,19	21 123 312,42	- 18 256 045,61	- 2 867 266,81	-13,57%
Fornecimentos e Serviços Externos	- 2 212 504,61	- 1 023 047,10	- 4 233 337,50	- 1 210 059,71	3 023 277,79	-71,42%
Gastos Com o Pessoal	- 903 797,51	- 359 480,87	- 894 017,59	- 439 090,29	454 927,30	-50,89%
Imparidade de inventários (perdas / reversões)	4 836 555,75	-	-	-	-	-
Imparidade (investimentos financeiros)	- 91 782,43	-	-	- 117 361,14	- 117 361,14	100,00%
Provisões	- 70 166,85	-	-	515 778,34	515 778,34	100,00%
Imparidade (dividas a receber)	- 3 362 323,39	- 1 834 748,59	- 2 000 000,00	- 1 956 320,35	43 679,65	-2,18%
Aumentos / Reduções de justo valor	11 263 939,00	-	-	-	-	100,00%
Outros Rendimentos e Ganhos	12 181 451,95	6 044 737,24	6 503 566,66	6 547 507,41	43 940,75	0,68%
Outros Gastos e Perdas	- 5 870 570,91	- 49 227,05	- 57 500,00	- 157 108,68	- 99 608,68	173,23%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	57 082 823,31	20 252 971,82	23 981 848,88	21 439 391,19	- 2 542 457,69	-10,60%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	- 41 360,97	- 34 850,40	- 42 000,00	- 20 680,38	21 319,62	-50,76%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	57 041 462,34	20 218 121,42	23 939 848,88	21 418 710,81	- 2 521 138,07	-10,53%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	4 320 998,58	1 932 885,26	2 062 500,00	- 2 016 509,06	- 45 990,94	-2,23%
Juros e Gastos Similares Suportados	- 219 959,90	- 109 346,18	- 75 000,00	- 36,81	74 631,19	-99,51%
Resultado antes de impostos	61 142 501,02	22 041 660,50	25 927 348,88	23 434 851,06	- 2 492 497,82	-9,61%
Imposto sobre o rendimento do período	- 16 919 434,11	- 6 625 108,31	- 7 778 204,66	- 7 042 341,48	735 863,18	-9,46%
Resultado líquido do período	44 223 066,91	15 416 552,19	18 149 144,22	16 392 509,58	- 1 756 634,64	-9,68%

Da análise das mesmas sobressaem as seguintes conclusões:

1. A ESTAMO entra no novo ciclo estratégico com elevada solvência e muito reduzida alavancagem;
2. A posição de liquidez da Sociedade à data é relativamente confortável no curto prazo, mas está dependente da capacidade de recuperação das dívidas em atraso nos médio e longo prazos;
3. Os níveis de provisionamento das suas contingências e de imparidades constituídas refletem a realidade atual de capacidade de recuperação dos valores em dívida.

As principais conclusões da análise de "gaps" acima apresentada, especialmente relativas à Demonstração de Resultados são as seguintes:

- O ano de 2023 tem permitido um incremento dos proveitos globais da Sociedade, nomeadamente rendas e compensações e que se estima que venha a ser de 5,1% no final do ano e relativamente ao ano anterior;

- O desvio negativo no resultado operacional (RO) relativamente ao orçamentado à data de final do semestre é integralmente explicado pelo facto das vendas projetadas para 2023 ainda não se terem concretizado, e por consequência não se ter materializado ainda a respetiva margem em resultados. Expurgando esse efeito, o RO teria crescido cerca de 1 M€, isto é 4,8%;

Como se verifica pelo quadro abaixo apresentado, o nível de eficiência da Sociedade tem sido muito elevado, tendo atingido em 2022 o valor de 4,84%, segundo menor valor de sempre da Sociedade (o menor é de 4,38% em 2019 muito por via de uma elevada e irrepetível margem de vendas de imóveis), isto é, por cada 1€ de custos a Sociedade gerou quase 21€ de proveitos no ano passado.

Descrição	2023	2022	2021	2020	2019
	Estimado	Real	Real	Real	Real
(1) FSE	3 359 956,63	2 212 504,61	2 034 939,81	2 100 728,86	2 463 968,98
(a) Refaturados	- 1 271 111,00	- 536 493,45	- 498 303,45	- 517 568,55	- 493 381,08
(2) Gastos com o pessoal	1 333 811,05	903 797,51	833 268,09	853 202,05	897 715,42
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (a)	3 422 656,68	2 579 808,67	2 369 904,45	2 436 362,36	2 868 303,32
(4) Serviços prestados + Compensações + Margem das Vendas (SP+C+M)	55 182 547,00	53 341 620,72	50 687 499,73	46 436 099,78	65 491 858,07
Rendas + Outros	41 652 577,71	35 197 955,80	35 044 795,37	34 679 408,74	33 892 116,80
Compensações	12 997 890,64	12 029 598,41	11 737 466,26	11 756 691,04	11 711 960,93
Margem Serviços do Estado	34 000,00	-	-	-	-
Margem vendas	498 078,65	6 114 066,51	3 905 238,10	-	19 887 780,34
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	6,20%	4,84%	4,68%	5,25%	4,38%

Os anos de 2023 e 2024 podem ser considerados como anos de transição, ou seja, a ESTAMO começou a preparar já em 2022 (mas com impacto financeiro relevante só em 2023) as atribuições que com elevada probabilidade lhe iam ser consignadas, tendo realizado despesa nas áreas de recursos humanos, IT e serviços externos, o que ficará refletido parcialmente em 2023 (subida do REO de 4,84% para 6,20%) e continuará também a ser uma realidade em 2024, como mais à frente se verá.

O ano de 2024 continuará assim a ser um ano de transição dado que, tendo o decreto-lei de capacitação sido publicado em finais de julho, só no próximo ano os custos anuais que a Sociedade terá de suportar se verificarão na sua plenitude.

O modelo de negócio da Sociedade para o período que agora se inicia é caracterizado por ser um modelo dual, dado que se consubstancia na existência de duas áreas de negócio que deverão subsistir em paralelo, mas com pontos de contacto permanente com visto a materializar sinergias: (1) Área de Negócio Próprio e (2) Área de Negócio do Património do ESTADO.

(1) Área de Negócio Próprio

Considera-se negócio próprio, todo aquele que é gerado com base na carteira atual da Sociedade e nas relações desta com todos os terceiros públicos ou privados fora do âmbito da gestão dos imóveis do ESTADO, incluindo-se aqui a participação nos programas públicos de habitação, tal como o programa PAS (programa arrendar para subarrendar), em parceria com o IHRU.

Para esta primeira área de negócio deverão manter-se os princípios estratégicos que regularam a atividade da ESTAMO até junho de 2023, isto é:

1. Maximização da ocupação da área locável disponível com vista a garantir um fluxo de receitas anual recorrente, que financie o investimento e os custos de estrutura desta área de negócio;
2. Aumento da área locada através de investimento cirúrgico que maximize a relação benefício-custo;
3. Alienação dos imóveis não considerados estratégicos, sempre que possível maximizando o seu valor através de instrumentos urbanísticos;
4. Melhoria contínua da taxa de recebimento sobre o valor faturado anual, de forma a garantir a liquidez da Sociedade no médio longo prazos;
5. Manutenção dos níveis de alavancagem da Sociedade por via de dívida remunerada, nulos ou muito baixos.

Alocado a esta área de negócio estiveram até 2022 e no primeiro semestre de 2023, 10-13 colaboradores diretos da ESTAMO (10 no final de 2022 e 3 adicionais durante o primeiro semestre de 2023) assim como as áreas partilhadas da PARPÚBLICA, nomeadamente financeira, *procurement*, recursos humanos e IT:

Pessoal	2022	2023	2023
	Execução	PAO	Estimativa
Nº Total de Trabalhadores	17	37	37
Nº de membros dos órgãos sociais	7	7	7
Nº de membros cargos de direção	1	2	2
Nº dos restantes trabalhadores	9	28	28

Nesta componente de negócio a ESTAMO compara diretamente com os seus *piers* de mercado, embora com algumas características muito próprias no que à flexibilidade do negócio diz respeito sendo que a Sociedade compara bem com a concorrência no que aos indicadores económico-financeiros diz respeito.

Os proveitos e custos desta área de negócio são os que no passado determinavam integralmente o resultado da Sociedade, sendo por isso conhecidos e determináveis, prevendo-se para os próximos 3 anos, para além do impacto do crescimento da área locável e os proveitos de novos negócios (por exemplo o PAS), os impactos da aplicação da regularização de imóveis previstas no Decreto-Lei 60/2023, que implicarão a extinção de alguns proveitos e a transferência de outros proveitos de compensações para rendas.

Área de Negócio do Património do ESTADO

Nesta área de negócio inclui-se todo aquele que é gerado em nome e por conta do ESTADO, incluindo-se neste conceito as alienações de imóveis, os arrendamentos, as cedências onerosas, os direitos de superfície e todo o conjunto adicional de operações a efetuar sobre o imobiliário público.

Para que seja possível a ESTAMO assumir as responsabilidades desta nova área de negócio, foram transferidos já em setembro de 2023, recursos humanos da antiga DGTF – Património, estimando-se que no final de 2023 o número global de colaboradores seja de 30 (parte vindos da DGTF e parte recrutados no mercado), ou seja, um aumento de 20 pessoas, algo que já se previa no PAO 2023, tendo este incremento sido devidamente aprovado. Na realidade este incremento de colaboradores deverá ser integralmente alocado a esta segunda área de negócio embora se pretenda vir a capturar todas as sinergias possíveis entre as duas áreas.

Podemos identificar para esta segunda área de negócio os seguintes objetivos estratégicos:

1. Garantir a inventariação e regularização dos imóveis do ESTADO a um ritmo que permita identificar 80% dos mesmos no prazo de 3 anos e a mesma percentagem de regularizações no prazo de 7 anos a contar de 2023;
2. Incrementar as vendas de imóveis não afetos a programas / bolsas governamentais e considerados não estratégicos e por consequência alienáveis;
3. Redução significativa do tempo de resposta nas homologações de valores de transações, sejam elas arrendamentos, direitos de superfície ou outros negócios imobiliários;
4. Melhorar a racionalização da utilização dos espaços pelas entidades públicas.

Como já atrás referido, esta área de negócio terá alocadas 20 pessoas, assim como beneficiará também dos serviços partilhados nas áreas anteriormente mencionadas (financeira, *procurement*, recursos humanos e IT).

A Sociedade será remunerada nesta área de negócio de acordo com o definido no artigo 10º do Decreto-Lei 60/2023, e que pode ser sintetizada da seguinte forma (valores aos quais acresce IVA à taxa em vigor):

- Uma componente fixa anual, a definir também na mesma base temporal, que visa compensar a sociedade dos impactos sobre os custos de exploração imputáveis a esta área de negócio, sendo calculada como a soma dos custos de exploração imputáveis a esta área de negócio adicionados de 4% (margem da ESTAMO);
- Uma componente variável, correspondente a 5% da receita proveniente de operações imobiliárias realizadas sobre imóveis do ESTADO ou de pessoas coletivas de direito público.

A remuneração global da ESTAMO prevista no Decreto-Lei 60/2023 e acima descrita será paga anualmente (até ao final do mês de agosto) através de verbas a inscrever no capítulo 60 do Orçamento pela DGTF.

II. ESTRATÉGIA DE MÉDIO PRAZO (três anos)

A estratégia da ESTAMO para o triénio 2024-2026 pode ser caracterizada da seguinte forma:

Área de Negócio Próprio

1. Garantir na Área de Negócio Próprio a maximização da geração de proveitos sobre a sua carteira própria através da potenciação da área locável (atual e a gerar) de forma a assegurar uma receita recorrente e, tão importante como a receita, um *cash flow* permanente;
2. Incrementar a criação de valor pela sociedade medida com base no retorno dos ativos e pelo retorno dos capitais próprios;
3. Manter um nível elevado de investimento em imóveis próprios, de forma a assegurar um elevado nível de manutenção e qualidade dos imóveis em carteira e garantir o aumento da área locável no médio-longo prazos;
4. No conjunto de investimentos previstos para o período de 2024-2026 assumem especial importância a empreitada relativa à futura sede do Direção Executiva do SNS no valor estimado de aproximadamente 8 M€ e a empreitada do projeto do PRR – Alojamento de Estudantes em Seia no valor global de 3,9 M€
5. Potenciar o cash flow e o resultado (margem das vendas) através da alienação de imóveis não estratégicos da sua carteira próprio, algo que se encontra muito dificultado dado que do total da carteira da ESTAMO cerca de 25% (212 M€ a valores de mercado de final de 2022) está “capturado” pela Bolsa da Habitação

- e pelo FNRE (já durante 2023 uns adicionais 15 M€ de valor de mercado, relativos a 2 imóveis foram adicionalmente incluídos);
6. Aumentar o nível de atividade da Sociedade tal como previsto no Orçamento e Plano sem recorrer a financiamento de terceiros, mantendo o nível de dívida remunerada a níveis nulos;
 7. Participar com outras entidades públicas em programas públicos de cariz imobiliário, tal como o pilar Arrendar para Subarrendar (PAS) do Programa Mais Habitação, pelas quais a Sociedade é remunerada, conseguindo desta forma, para além de cobrir os custos incorridos, garantir uma margem de negócio relevante.

Área de Negócio do Património do ESTADO

1. Estando garantido, através das regras de remuneração enunciadas no Art. 10º do Decreto-Lei 60/2023 que a Sociedade é ressarcida, através da remuneração fixa, de todos os custos de exploração incorridos na sua atividade por conta do ESTADO, o principal objetivo para 2024 e anos seguintes é assegurar que, aumentando-se consideravelmente o nível de atividade relativamente ao passado recente, a atividade é o mais eficiente possível;
2. Quando este documento é elaborado não é ainda possível à ESTAMO ter uma ideia completa das sinergias que a junção dos dois negócios poderá gerar, pelo que é prematuro refletir qualquer valor associado às mesmas nos valores aqui apresentados;
3. Assim, sendo o grande objetivo no curto prazo é garantir uma transição da operativa da DGTF para a ESTAMO o mais suave possível, sem interrupções de serviço e, se possível, com a plena integração das plataformas informáticas;

4. Adicionalmente, é indispensável assegurar uma melhoria considerável dos níveis de serviço associados a esta nova atividade, reduzindo prazos de concretização dos serviços prestados;
5. Um outro objetivo primordial para 2024 é estruturar a Sociedade de forma a garantir um aumento assinalável do número de processos de imóveis inventariados e regularizados, usando para isso o conhecimento acumulado durante os quase 4 anos de projeto PIP;
6. É inevitável que os primeiros impactos (impactos nos anos de 2023 e 2024) no rácio de eficiência da Sociedade (tal como definido pelo rácio aprovado pela Tutela em 2019) sejam negativos, dado que os custos de estrutura terão de imediato um incremento, sem que a receita seja prontamente ajustada em conformidade;
7. Será assim fundamental assegurar que o rácio de eficiência converge para valores inferiores nos anos subsequentes, nomeadamente 2025 e 2026, o principal objetivo da Sociedade neste período.

Atingindo os objetivos aqui apresentados nas duas áreas de negócio da Sociedade, garante-se automaticamente, de uma forma progressiva, que:

1. O ESTADO conhece quantos e quais são os ativos imobiliários que lhe pertencem e qual o seu valor de mercado;
2. Os ativos imobiliários estão regularizados e desta forma transacionáveis, tanto no mercado de venda como de arrendamento / direitos de superfície;
3. O conhecimento da realidade pública imobiliária, permitirá desenhar políticas públicas mais ajustadas à realidade e potenciar o valor de mercado dos ativos, assim como o seu “valor social”;

4. Se fará uma utilização mais eficiente dos espaços, ajustando os mesmos às necessidades da procura pública;
5. Se libertará as áreas mais ajustadas para a prossecução das políticas de habitação.

Como indicadores operacionais dos objetivos estratégicos e setoriais acima enunciados são propostos os seguintes:

Objetivos Setoriais:

- Eficácia da Sociedade no âmbito do programa PAS em # de imóveis captados versus os objetivos definidos;
- Eficácia do projeto de inventariação e regularização de imóveis medida em número de processos anuais regularizados;
- Volume de vendas de Imóveis, tanto próprios como por conta do ESTADO e outras entidades de direito público;
- Racionalização da gestão imobiliária medida como área nova locada no prazo de um ano;

Objetivos Estratégicos:

- Retorno dos Ativos definido como o rácio do EBIT sobre o Ativo Líquido Total;
- Rendibilidade de Exploração medida como o rácio do resultado operacional (RO) corrigido por imparidades, provisões e justo valor, sobre o Volume de Negócios;
- Rendibilidade operacional medida pelo rácio aprovado pela Tutela em 2019;
- Recuperação de dívidas com mais de 90 dias tanto em cash como em espécie;
- Prazo de pagamento tal como definido.

#	OBJECTIVO	TIPO DE OBJETIVO	INDICADOR	FONTE	OBJECTIVO ANUAL 2024	OBJECTIVO ANUAL 2025	OBJECTIVO ANUAL 2026
1	Eficácia anual na captação de imóveis no âmbito do pilar "Arrendar para SubArrendar" #	Objetivos Setoriais	Nº de Contratos anuais endereçados ao IHRU no âmbito do pilar "Arrendar para SubArrendar"	Relatório de Avaliação do IHRU s/ Programa Mais Habitação	120	100	100
2	Eficácia do Projeto Inventariação e Regularização de Imóveis do ESTADO	Objetivos Setoriais	Nº de Processos concluídos	Relatório e Contas	350	500	500
3	Retorno dos Ativos (%)	Objetivos Estratégicos	Rácio RoA definido como EBIT a dividir pelo Ativo Total	Relatório e Contas	4,0%	3,6%	3,8%
4	Rendibilidade de Exploração (%)	Objetivos Estratégicos	Rácio do Resultado Operacional com correção de Imparidades, Provisões e variações de Justo Valor sobre o Volume de Negócios (incluindo contrapartidas financeiras)	Relatório e Contas	64,0%	110,0%	107,0%
5	Vendas Imóveis Próprios (M€) (iv)	Objetivos Setoriais	Vendas contratadas no Exercício	Relatório e Contas	48,8	5,0	3,0
6	Vendas Imóveis ESTADO (M€) (iv)	Objetivos Setoriais	Vendas contratadas no Exercício	Relatório e Contas	5,0	10,0	15,0
7	Recuperação de valores em dívida há mais de 90 dias (M€) (ii)	Objetivos Setoriais	Valor recuperado quer em numerário	Relatório e Contas	20,0	10,0	5,0
8	Melhoria da Rendibilidade Operacional (%)	Objetivos Estratégicos	Rácio de Eficiência Operacional: [Custos Pessoal + (FSE - FSE Refaturados)] / [(Vendas - CMVMC) + Rendas + Compensações]	Relatório e Contas	8,7%	8,6%	8,0%
9	Racionalização da Gestão Imobiliária (ABL em m2) (iv)	Objetivos Setoriais	ABL dos novos arrendamentos	Relatório e Contas	5 000	10 000	15 000
10	Gestão dos prazos de pagamentos (Dias)	Objetivos Estratégicos	Prazo Médio de Pagamentos (PMP)	Relatório e Contas	10	10	10

No quadro acima apresentado pode encontrar-se todos os objetivos, classificados de acordo com a sua tipologia, assim como, qual o indicador proposto, fonte de informação e respetiva quantificação.

Sem prejudicar o necessário equilíbrio entre a receita e a despesa projetadas no próximo exercício de 2024, bem como nos anos subsequentes de 2025 e 2026, o Plano de Atividades e Orçamento traduz já as orientações do acionista para o atual mandato, isto é, um profundo processo de reforma da Sociedade, na perspetiva de, centrada no seu objeto estatutário, alargar substancialmente o seu espectro de atuação, designadamente através da prestação de serviços qualificados ao Estado ao nível da administração e gestão do seu património imobiliário, garantido superiores patamares de desempenho e, simultaneamente, uma redução de custos face ao atualmente verificado com a administração direta do Estado.

Porque se pretendia que não ocorresse qualquer perturbação ou quebra de serviço na alteração do modelo de prestação de tais serviços pelo Estado impôs-se a antecipação do processo de capacitação da Sociedade, de modo, chegado o momento da entrada em vigor da nossa realidade, estivessem reunidas todas as condições necessárias e suficientes.

Tendo a capacitação da Sociedade por via legal sido promulgada e publicada em finais de julho, a ESTAMO preparou-se para a nova realidade ainda em 2022 e durante a primeira parte de 2023 da seguinte forma:

- Efetuou com base no PAO 2022 na sua versão revista, e no PAO 2023, aprovado em janeiro do corrente ano, o recrutamento de 5 novos colaboradores em regime de ACIP (2 ainda em 2022 e os restantes 3 já em 2023);
- Despoletou ainda em 2022, com adjudicação já em 2023, o processo de contratação de um novo sistema de gestão de imóveis, que sendo escalável será customizável e adaptável à nova realidade do negócio da ESTAMO;
- Despoletou e acompanhou o processo de aprovação da reestruturação societária da Sociedade nos termos já descritos anteriormente e que será implementada integralmente até final do corrente ano;
- Efetuou a atualização do seu Manual de Procedimentos e a definição de um Plano de Carreiras e de Avaliação de Desempenho, preparando-se também desta forma para a nova realidade.

Embora, como atrás se referiu a tarefa de capacitação da ESTAMO se tenha iniciado já em 2022 e se mantenha em 2023, pela natureza da atuação a desenvolver, o exercício de 2024, e embora em menor grau também os de 2025 e 2026, continuarão a conduzir a significativas alterações na estrutura da organização e no seu quadro de pessoal,

termos em que se constituirão mais como referências de gestão para exercícios futuros do que comparativos com exercícios passados, sendo certo que tal excecionalidade própria de um processo singular de reforma não prejudicará 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:

- (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 previsionais com, sempre que necessário, notas explicativas dos fluxos projetados;
- (v) O Plano de Investimentos anual e plurianual, desagregado e fontes de financiamento respetivas;
- (vi) Plano de Investimentos quantificado com as respetivas fontes de financiamento;
- (vii) Planificação de Recursos Humanos para o triénio (2024-2026).

Os pedidos de exceção às regras gerais constantes das Instruções acima mencionadas estão, por efeito das mesmas e à semelhança do documento do PAO 2023, inseridos neste mesmo documento com as pertinentes justificações, no capítulo específico elaborado para o efeito, tal como solicitado nas Instruções publicadas.

-----***-----

O Plano de Atividades aqui apresentado incorpora já todas as consequências legais, económicas e financeiras da publicação do Decreto-Lei 60/2023 de 24 de julho devidamente refletidas nas demonstrações financeiras e quadros de apoio, assim pressupõe a concretização até final de 2023 das alterações societárias já aprovadas pela Tutela.

Como habitualmente e em face de observações anteriormente formuladas pela UTAM relativamente a Planos de Atividades e Orçamento de exercícios anteriores, reitera-se o esclarecimento prestado em documentos anteriores de idêntica natureza: o presente PAO 2024 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, art.º 278.º, n.º 1, al. a) e 420.º, n.º 1, al. a) do Código das Sociedades Comerciais e art.º 33.º do Decreto-Lei n.º 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 17.º, n.º 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 n.º 133/2013 estabelecer no respetivo artigo 73.º (vd. n.ºs 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.

Igualmente em conformidade com as acima mencionadas Instruções relativas à Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão, foram assumidos os seguintes indicadores macroeconómicos para o triénio 2023/2026:

Pressupostos Macroeconómicos de Referência:

%	2022	2023	2024	2025	2026
PIB nominal	11,4	7,5	5,1	4,5	4,2
PIB e componentes da despesa em termos reais*					
PIB¹	6,7	1,8	2,0	2,0	1,9
Consumo Privado ²	5,8	0,6	1,3	1,4	1,5
Consumo Público ²	1,7	2,6	1,2	1,0	1,0
Investimento ²	3,0	3,4	5,3	4,0	3,1
Exportações de Bens e Serviços ²	16,7	4,3	4,0	4,3	4,1
Importações de Bens e Serviços ²	11,1	3,7	4,1	4,1	3,8
Evoluções dos Preços					
IPC ¹	8,1	5,1	2,9	2,1	2,0

Notas:

* Preços Constantes (2016)

¹ Previsão de Verão da Comissão Europeia

² Previsão da Primavera da Comissão Europeia

Fonte: GPEARl

III. PLANO DE ATIVIDADES E INDICADORES DE DESEMPENHO

Tendo em consideração a existência de duas áreas de negócio que convivem em paralelo na Sociedade desde a publicação da legislação de capacitação da ESTAMO, ir-se-á, sempre que possível, desagregar o plano de atividades e os indicadores de desempenho nessas duas componentes.

Iniciamos a análise do plano de atividades da Sociedade com a avaliação do comportamento do Volume de Negócios, que abaixo se apresenta:

Volume de Negócio (VN)	2024	2023	2022	2021	2020	2019
	Orçamentado	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Execução
Vendas	48 807 900,00	6 046 300,00	15 046 300,00	10 531 630,85	0,00	73 899 500,00
Serviços prestados	47 233 605,92	42 533 277,71	35 197 955,80	35 044 795,37	34 679 408,74	33 892 116,80
Compensações	13 065 311,17	12 997 890,64	12 029 598,41	11 737 466,26	11 756 691,04	11 711 960,93
Volume de Negócios	109 106 817,08	61 577 468,35	62 273 854,21	57 313 892,48	46 436 099,78	119 503 577,73

Unidade: euros

As projeções orçamentais aqui apresentadas, refletem, para o exercício de 2024, um acréscimo do volume de negócios – 109,1 M€ - face a 2023 (61,6 M€) o que representa também um aumento dessa variável relativamente a 2022 (62,3 M€), sendo que 33,7 M€ dos 109,1 M€ correspondem à alienação em espécie do imóvel do Miguel Bombarda por contrapartida da subscrição do respetivo subfundo do FNRE, operação que não consubstancia uma entrada de cash na Sociedade.

O incremento do volume de negócios de 2024 relativamente à estimativa de 2023, é explicado essencialmente através do aumento projetado das alienações de imóveis (15,1 M€ se descontarmos a operação acima referida, que não gera fluxo de caixa), variável primordial no próximo ano para garantir o integral cumprimento do Plano aqui apresentado, dado que a receita recorrente da Sociedade não será suficiente para financiar todo o esforço de despesa que é projetado realizar.

Unidade: euros

Volume de Negócio (VN)	2025	2026
	Orçamentado	Estimativa
Vendas	5 000 000,00	3 000 000,00
Serviços prestados	50 698 693,87	54 722 385,33
Compensações	13 587 923,61	14 131 440,56
Volume de Negócios	69 286 617,48	71 853 825,89

No triénio o Volume de Negócios sobe 6% em termos médios mas tem um comportamento inconstante, subindo de 2023 para 2024 (+98%) e de 2025 para 2026 (+4%) mas diminuindo de 2024 para 2025 (-42%), este dado explicado pelos seguintes facto:

- Redução substancial das vendas de imóveis que passam de 48 M€ para 5 M€, é explicada (i) parte porque em 2024 as vendas são muito influenciadas pela alienação em espécie do Miguel Bombarda, operação irrepetível na dimensão e (ii) parte porque a ESTAMO já não tem, como abundantemente explicado neste e noutros documentos, muito produto para venda por via da alocação de ativos à Bolsa da Habitação e FNRE;
- O crescimento da componente de Serviços Prestados e Compensações não é suficiente para compensar a queda das vendas de imóveis.

Não obstante os efeitos das novas políticas públicas de habitação, que conduziram à afetação a programas específicos de parte significativa dos imóveis que a Sociedade poderia destinar a valorização (212 M€ medidas em justo valor), obtidas que fossem as aprovações das operações urbanísticas que se encontram em tramitação para maximização do respetivo valor, o exercício de 2024 não poderá ignorar a necessidade de prosseguir tais ações em mercado, porque fundamentais para um ciclo virtuoso de gestão patrimonial gerador de receita que potencie o investimento.

Recorda-se que, ainda em 2019, por efeito do Decreto-Lei 94/2019, de 16 julho, dois dos mais importantes ativos da Sociedade em termos de potencial de rendibilização futura e com um valor de mercado de 50,80 M€ foram afetos ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), que assim assumiu a respetiva gestão em termos de conceito e destinação futuros, ativos cuja concretização da transmissão (e termos em que a mesma será feita) todavia se aguarda desde aquela data e cujos custos de detenção se mantiveram na esfera da Sociedade já que, formalmente, deles proprietária. Um dos dois imóveis acima referidos, o Cabeço da Bola, integra desde novembro de 2022 o subfundo FNRE – Cabeço da Bola por subscrição em espécie de UP`s por parte da ESTAMO, sendo expetável que o segundo imóvel, o Miguel Bombarda, venha a ser objeto, em 2024 de uma operação com semelhantes contornos.

Ainda no mesmo âmbito, por aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, foi também afeto à Bolsa de Habitação por ele criada um conjunto adicional de imóveis com um valor atual de mercado de 175,6 M€ (justo valor de final de 2022), ficando os mesmos, deste modo, sob gestão do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), aguardando-se a celebração dos respetivos contratos de gestão.

Atente-se que todos os imóveis afetos ao cumprimento de desígnios estratégicos do Estado e respetivas políticas públicas tinham no anterior contexto forte potencial de

desenvolvimento, em muitos casos com a Sociedade já a ter promovido e suportado encargos com o desenvolvimento de operações urbanísticas destinadas à maximização do respetivo valor, algumas delas ainda em curso.

Neste contexto, tem a gestão um duplo desafio, nem sempre fácil de alcançar: garantir a todo o tempo o alinhamento com as políticas públicas e consequentes orientações acionistas, neste caso com a desconsideração presente e futura dos referidos imóveis, encontrando soluções alternativas aptas a assegurar a solidez financeira da Estamo e a sua capacidade para bem servir o Estado.

Deste modo, para 2024, tendo em conta que **(i)** a Sociedade para fazer face à despesa prevista e garantir os fluxos de caixa à mesma necessária deverá ter de alienar ativos imobiliários e **(ii)** que já foram identificados os imóveis que poderão ser alienados e que os mesmos já foram ou são objeto de propostas concretas para a sua aquisição, projeta-se a concretização, para além do montante marginal de cerca de 0,29 M€ relativo ao pagamento da prestação de uma venda feita no passado (venda registada contabilisticamente no ano em que foi escriturada mas que afeta a liquidez nos anos do pagamento das prestações), alienações no valor de 48,8 M€, dos quais 15,1 M€ com contrapartida em *cash*.

Por último, refere-se igualmente que, com a entrada em vigor do Decreto-Lei nº 169-B/2019, de 3 de dezembro, a Sociedade ficou sujeita ao despacho prévio previsto no respetivo artº 83º, não podendo assim garantir, designadamente em face das políticas públicas de habitação que atrás se mencionaram, que as transações por ela ora projetadas venham a reunir as condições formais necessárias à respetiva concretização.

De forma a explicitar o que se inclui na rubrica de Serviços Prestados + Compensações e quais os impactos da nova Área de Negócio do Património do ESTADO nos proveitos

da Sociedade, efetua-se no quadro seguinte, para o mesmo período temporal, a repartição da mesma pelas suas diversas componentes:

Unidade: euros

Serviços Prestado + Compensações	2024	2023	2022	2021	2020	2019
	Orçamentado	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Execução
Rendas	36 627 198,72	36 091 265,91	34 650 763,28	34 506 041,92	34 112 142,39	33 329 586,12
Compensações	13 065 311,17	12 997 890,64	12 029 598,41	11 737 466,26	11 756 691,04	11 711 960,93
Total Rendas + Compensações	49 692 509,88	49 089 156,55	46 680 361,69	46 243 508,18	45 868 833,43	45 041 547,05
Serviços ao Estado	3 000 000,00	5 000 000,00	-	-	-	-
Refaturação de Consumos	450 000,00	390 411,00	536 493,45	498 303,45	517 568,55	493 381,08
Outra Refaturação DGTf s/ PAS	6 448 000,00	884 000,00	-	-	-	-
Refaturação PAS	276 307,20	30 700,80	-	-	-	-
Fee's PAS	332 100,00	36 900,00	-	-	-	-
Outros Proveitos	100 000,00	100 000,00	10 699,07	40 450,00	49 697,80	69 149,60
Total	60 298 917,08	55 531 168,35	47 227 554,21	46 782 261,63	46 436 099,78	45 604 077,73

Conclui-se assim, que na vertente dos arrendamentos e compensações/indenizações por ocupação de espaços, as projeções para 2024 apontam para valores na ordem dos 49,7 M€, ou seja, cerca de € 0,6 M€ acima dos 49,1 M€ estimados para o presente exercício. Este incremento ficará a dever-se aos seguintes efeitos conjugados: (i) ao incremento marginal da área locada por via do início de alguns contratos de arrendamento (+0,05 M€), à (ii) à aplicação do coeficiente de atualização das rendas (estimado em 2% dado que se assumiu por uma questão de prudência que o cap decretado em 2023 se estenderia também a 2024) e à aplicação de uma atualização das compensações de 5,5% (indexada ao IPC), com um impacto global positivo de 1,4 M€, conjugadas com a (iii) redução do valor das compensações por via da regularização da titularidade de alguns CPCV's por via do Decreto-Lei 60/2023, que assim se extinguem, como é por exemplo o caso da Quinta da Cartuxa, dos terrenos do EP Custoias, com um impacto global de cerca de 0,8 M€.

Fazemos notar que há um conjunto de casos de ocupações de imóveis, que geram atualmente compensações pelo facto de as mesmas não estarem tituladas, que passarão, no muito curto prazo, a estar tituladas por contratos de arrendamento por via do Decreto-Lei 60/2023, que estipula que os mesmos têm de ser celebrados no prazo de 120 dias após a publicação do mesmo. Este facto só altera a rúbrica de

contabilização dos proveitos, nada afetando o seu valor dado que as novas rendas terão como referência o valor atual da compensação, funcionando esta como um *cap*.

Se a comparação for efetuada entre o valor das rendas e compensações orçamentado para 2024 e o valor real de 2022, o aumento é ainda mais significativo – 3,0 M€ - o que cauciona a estratégia seguida pela Sociedade no sentido de criar condições para o aumento da área locada, renegociando, em paralelo, alguns contratos cujas rendas se encontravam em valores significativamente abaixo dos valores de mercado.

O Plano de Atividades e Orçamento da ESTAMO para 2024 é o primeiro a ser elaborado com o conhecimento concreto e real de quais as novas atribuições da Sociedade como responsável pela gestão do património imobiliário público, assim como dos critérios de remuneração por via dessa nova atividade, que como atrás se referiu inclui duas componentes:

1. Uma componente fixa anual, a definir também na mesma base temporal, que visa compensar a sociedade dos impactos sobre os custos de exploração imputáveis a esta área de negócio, sendo calculada como a soma dos custos imputáveis a esta área de negócio adicionados de 4% (margem da ESTAMO)
2. Uma componente variável, correspondente a 5% da receita proveniente de operações imobiliárias realizadas sobre imóveis do ESTADO ou de pessoas coletivas de direito público.

Para orçamentação destes dois valores, sendo este o primeiro ano em que os mesmos são calculados, socorremo-nos do histórico real e orçamentado para os anos de 2022 e 2023 (este último ano o real até julho 2023) pela DGTF – Património, nomeadamente:

(i) valores de custos de serviços de terceiros imputáveis a imóveis nos quais se incluíam alguns custos de regularização imobiliária, manutenção, condomínios, limpezas,

segurança e outros; (ii) montantes orçamentados e efetivamente gastos em obras sobre imóveis do ESTADO (especialmente empreitadas e obras de manutenção com alguma dimensão e investimentos em IT), estes dois primeiros itens para cálculo da estimativa do *fee* fixo e (iii) histórico de valores recebidos pela DGTF relativamente a arrendamentos, alienações e outras operações sobre imobiliário para cálculo da parcela que corresponde ao *fee* variável da ESTAMO.

Embora seja função e objetivo da ESTAMO: (i) garantir o incremento dos proveitos gerados sobre a carteira imobiliária pública e (ii) gerir de uma forma eficiente os custos associados ao património, gerando sinergias com o negócio próprio da Sociedade, foi considerado prudente, por um lado, ser conservador no apuramento da remuneração variável, que projetamos em 3 M€ para 2024 e por outro considerar um incremento na projeção de custos a suportar relativamente ao histórico, dado que por exemplo, no histórico orçamental da DGTF – Património não se encontram os custos do projeto PIP (projeto piloto de regularização de imóveis do ESTADO que a ESTAMO implementou desde 2019) dado que os custos do mesmo foram integralmente suportados pela ESTAMO, tendo sido projetado para esta segunda componente um valor global de 6,5 M€ (valor que corresponde a um total de despesa de 6,2 M€ adicionado da margem de 4%).

Tal como referido as projeções aqui apresentadas e constantes do quadro acima incluem já essas duas componentes, assim como proveitos adicionais, tais como:

- Refaturações diversas de consumos, tais como eletricidade, limpeza, segurança ou água, a inquilinos que ocupem imóveis sem condomínio constituído, substituindo-se a ESTAMO ao condomínio inexistente nesse trabalho de alocação de custos. Para esta rubrica estima-se, em linha com os últimos anos, um valor de 0,45 M€.

- Outros proveitos diversos, tais como concessões de terrenos, direitos de superfície e receitas diversas como por exemplo de arrendamentos para filmagens no montante global de 0,1 M€;
- Proveitos provenientes do projeto arrendar para subarrendar, um dos pilares principais do Mais Habitação, coordenado pelo IHRU e no âmbito do qual a ESTAMO terá como responsabilidade efetuar a “captura” no mercado de imóveis para arrendamento do IHRU, que serão numa segunda fase subarrendados a famílias que a eles se candidatem. Nesta componente estimamos um valor de *fee`s* para o ano de 2024 de 0,33 M€ (o *fee* da ESTAMO é de 1.500€ + IVA por imóvel captado) e de refaturação das comissões das mediadoras no montante de 0,3 M€ (faturação de 2 rendas por contrato encaminhado pelas mediadoras).

Fazemos notar que, relativamente ao ano de 2023 o próprio Decreto-Lei 60/2023 dispõe, no seu artigo 22º que a remuneração global da ESTAMO é de 5 M€, ao qual acresce IVA à taxa legal aplicável.

Relembramos que os PAO`s e Orçamentos desde 2017 incluíram sempre as projeções relativas ao segmento de negócio para o qual, desde essa primeira data, a Sociedade se encontrava mandatada: o apoio ao Estado no processo de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público. Deste modo, nos últimos orçamentos, e desde 2017, foi, anualmente, contemplada neste segmento, uma projeção de despesa de 4,00 M€ por contrapartida de 4,16 M€ de receita, exceto no PAO 2023 no qual foi previsto um valor global de 5 M€ no qual já se incluía esta e outras funções. Esta função está agora incluída nas atribuições da ESTAMO consignadas no Decreto-Lei 60/2023, pelo que remuneração por este trabalho está obviamente incluída na remuneração da Sociedade acima explicitada. Assim, os custos suportados pela ESTAMO no âmbito deste projeto piloto e que acumulam à data de final de agosto de

2023 a 0,65 M€ (de 2019 a julho de 2023) não serão compensados, considerando-se “*sunk cost*”.

No que ao saldo da dívida de clientes concerne, como sobejamente explicitado em anteriores documentos de reporte, o final do ano de 2018 testemunhou a inversão da tendência “crónica” de aumento da dívida de clientes, fundada, quase exclusivamente, no incumprimento por parte dos inquilinos/ocupantes de imóveis da Sociedade, maioritariamente entidades públicas, no pagamento atempado das rendas e compensações devidas.

Consequência de uma atuação concertada a que se dará continuidade, foi possível:

- (i) a bem-sucedida cobrança de alguns quantitativos cronicamente em dívida e da operação de cessão de créditos, paga por compensação em igual montante na dívida de suprimentos, realizada com a PARPÚBLICA em finais de 2018;
- (ii) a também bem-sucedida estratégia de venda de imóveis em 2018, 2019 e 2021 e;
- (iii) Regularizar uma dívida com mais de uma década com a Câmara Municipal de Santarém relativa à aquisição de imóveis no valor de 16 M€, integralmente liquidada nos primeiros dias do ano de 2023;
- (iv) No final de 2022, garantir o pagamento de 16,6 M€ por parte da DGTF e de 8,1 M€ por parte do IGFEJ de dívidas em atraso e respetivos juros de mora, que muito contribui para a amortização final da dívida remunerada e a transição para 2023 com confortáveis níveis de liquidez;
- (v) a implementação de novos procedimentos na gestão do incumprimento que permitiu aumentar consideravelmente o rácio de recebimento corrente: de 35,1% em 2018 para 38,0% em 2019, 38,5% em 2020, 43,1% em 2021, 43,4% em

2022, para os atuais 42,9% de 2023 (sem considerar os habituais pagamentos de final de ano de alguns dos devedores). Embora em termos percentuais o valor tenha diminuído de 2022 para 2023 (agosto 23) em termos absolutos o valor recebido aumentou 0,4 M€.

A dívida de suprimentos foi totalmente amortizada no final de 2022 com o pagamento da tranche final de 10,96 M€, possibilitando que o triénio de 2024/2026 beneficie de projeções nas quais o peso dos juros do serviço da dívida é nulo: 0,0 M€ para 2024 e anos seguintes, o que compara com os 0,28 M€ de 2022, 0,70 M€ do exercício de 2021 e os 1,20 M€ e 1,60 M€, respetivamente, dos exercícios de 2020 e de 2019.

Está a esta data ainda em dívida o pagamento dos dividendos distribuídos em 2021 no montante de 5,1 M€, previsto para o próximo exercício (2º trimestre 2024), a efetuar com o produto da realização das duas primeiras tranches do aumento de capital no valor global de 16 M€ já aprovado pela Tutela e que será subscrito ainda em 2023 no âmbito da reestruturação societária descrita na Nota Prévia deste documento.

-----***-----

Tal como anteriormente referido a Sociedade enfrentará os próximos exercícios sem o peso da dívida e dos encargos a ela associados, que até há bem poucos anos representava uma forte inibição ao investimento que era e é necessário realizar tanto relativamente aos imóveis próprios, como no âmbito das novas atribuições de serviços público que lhe serão atribuídas. Não obstante o endividamento estimado para 2024 ser nulo, foi orçamentado um montante de juros a pagar no valor de 0,4 M€, que corresponde aos juros de mora relativos à contingência em IMT sobre imóveis já alienados calculados até final do próximo ano e que por conservadorismo

consideramos como sendo passíveis de ser cobrados ainda durante o próximo exercício.

No que ao saldo da dívida de clientes concerne, as expetativas para 2024 assentam na melhoria (para 100%) da taxa anual de cobrança efetiva estimada de 2023 (64,0%, já considerando os recebimentos extraordinários de final do ano), a qual compara com a taxa anual real de 2022 (94%) e dos anos precedentes (86% em 2019, 69% em 2020 e 51% em 2021). Semelhante projeção consubstancia-se na: (i) convicção que a obrigatoriedade de orçamentação obrigatória dos valores das rendas / compensações da ESTAMO, tanto dos valores a faturar para o ano de 2024 como os valores acumulados em dívida, plasmada na Circular nº1408/2023 da DGO que estabelece as instruções para o orçamento do próximo ano, permitirá inscrever nos respetivos orçamentos das entidades inquilinas as verbas necessárias para fazer face às rendas contratadas; (ii) convicção que à realidade anterior se adicionará na DLEO para 2024 a mesma determinação inscrita na alínea b) do nº 3 do artigo 8 da DLEO 2023, na qual se estabelece que não é possível efetuar gestão flexível com as rúbricas relativas às rendas / indemnizações a pagar à ESTAMO, o que aumentará a probabilidade de recebimento por parte da ESTAMO; e (iii) forte convicção que não havendo o pagamento integral das faturas do próprio ano será possível saldar dívidas acumuladas em cash e/ou dação de imóveis em pagamento que permita atingir o desiderato de atingir uma taxa de recebimento de pelo menos 100%.

Adicionalmente, foram aprovadas pela anterior equipa de gestão da Sociedade e foram implementadas ainda no último trimestre de 2021 melhorias nos procedimentos de controlo e contacto com os clientes, de forma a tentar aumentar a taxa de recebimento da faturação emitida e dissuadir o incumprimento, procedimentos que incluem a

faturação automática das indemnizações e mora legais por incumprimento no pagamento atempado das rendas e compensações.

Estes procedimentos prudenciais e de controlo, sem prejuízo das afinações a que possam vir a ser sujeitos, manter-se-ão por todo o próximo exercício e exercícios subsequentes.

Do mesmo modo, não obstante a solidez do balanço da Sociedade, as projeções para 2024 apontam igualmente para a necessidade de gerar tesouraria suficiente para: **(i)** o pagamento de impostos do exercício num total estimado de 19,4 M€, nomeadamente IRC (16,8 M€), IMI / AIMI (0,50 M€) e Outros (2,0 M€); **(ii)** permitir o investimento em imóveis num total de 19,5 M€ (valor sem as dações em cumprimento) nos quais se inclui aquisições de imóveis em cash no montante de 3,0 M€, investimento no âmbito das duas candidaturas ao PRR Alojamentos de Estudantes aprovadas pela Agência ERASMUS + (3,8 M€) e investimentos diversos (12,8 M€), nos quais se inclui como mais relevantes as empreitadas da Rua Direita do Viso (futura sede da Direção Executiva do SNS) no montante de cerca de 8 M€, a empreitada de recuperação e modernização da Rua Afonso Costa, 3 no montante de 1,6 M€ e as obras de *fit-in* da Alfândega do Funchal para acomodar a transferência de serviços do Tribunal do Funchal no montante de 1 M€, **(iii)** fazer face ao incremento dos custos de estrutura (FSE`s e Gastos com o Pessoal), fundamentais para garantir a implementação das novas atribuições de interesse público anteriormente referidas e que se prevê irão atingir os 12,3 M€ em 2024, **(iv)** financiar a atividade das duas novas Sociedades participadas da ESTAMO (CONSEST e BAÍA DO TEJO / ARCO RIBEIRINHO DO SUL), cuja totalidade do capital social pertencerá à ESTAMO no final da reestruturação societária por via do aumento de capital em espécie, e que se estima terão necessidades de financiamento por via de suprimentos no montante global de 15,5 M€ (5,5 M€ para a CONSEST e 10 M€ para a

BAÍA DO TEJO / ARCO RIBEIRINHO DO SUL) e (v) fazer face ao pagamento de IMT e Imposto de Selo relativo às regularizações de CPCV`s com o ESTADO de imóveis e que por via do Decreto-lei 60/2023 alteram a titularidade, no montante total de 12,8 M€.

Dadas as novas atribuições da Sociedade e o concomitante nível de investimento que será necessário realizar no próximo ano, e que motivou a aprovação do aumento de capital em cash no montante de 16 M€, não foi orçamentado o pagamento de dividendos em 2024 (relativos a 2023) ao contrário do que se verificou nos anos de 2020 e 2021, dividendos esses resultantes do cálculo de 50% do resultado líquido, expurgado (i) do impacto das operações não geradoras de fluxos de caixa e considerando a taxa real de recebimentos e (ii) das imparidades, provisões e ajustamentos de justo valor.

-----***-----

Sintetizando o que atrás ficou dito, em 2024 as projeções vão no sentido de que a estrutura de **receita** da Sociedade assente em (i) 48,8 M€ de vendas repartidas em (1) 33,7 M€ relativo ao Miguel Bombarda sem geração de cash, (2) 15,1 M€ de outras vendas ao mercado em cash e (3) 0,293 M€ de recebimentos de vendas passadas a prestações (C.M. Cascais), (ii) 49,7 M€ de arrendamentos, compensações e indemnizações por ocupação de imóveis relativos ao próprio ano e 20 M€ de recebimentos extraordinários de dívidas antigas, (iii) 0,45 M€ de refaturações e outros proveitos no âmbito da atividade corrente, (iv) 3 M€ pela remuneração variável da prestação de serviços a efetuar no âmbito do património imobiliário público e 6,45 M€ relativos à remuneração fixa da ESTAMO pela atividade por conta do ESTADO, (v) 47,2 M€ de dações em cumprimento para pagamento do stock de dívida, (vi) 3,8 M€ de

recebimentos no âmbito do financiamento das candidaturas do PPR Alojamentos de Estudantes aprovadas, (vii) 0,71 M€ de receitas diversas (receita do projeto PAS e recebimentos de juros de mora) e (viii) recebimento de 16 M€ pela realização do aumento de capital em cash a receber trimestralmente em tranches iguais no final de cada trimestre, tudo totalizando os 196,2 M€.

Unid: M€

Tipo de Receita	2024
	Orçamentado
Venda de Imóveis	48,8
Rendas / Compensações /Refaturações/ Outros	70,9
Serviços ao ESTADO (Fee de Gestão)	9,4
Dações em Cumprimento	47,2
Empréstimos PRR - Alojamento de Estudantes	3,8
Juros de Mora Recebidos	0,1
Aumento de Capital ESTAMO	16,0
Total da Receita	196,2

Do lado da **despesa** pontificarão cerca de 3,8 M€ de FSE's exigidos pelo assegurar da atividade operacional, aos quais se juntam mais 6,2 M€ relativos aos serviços prestados no âmbito do património imobiliário público nos quais se inclui o processo de inventariação e regularização de imóveis e outros serviços e que tem correspondência na receita com a aplicação de uma margem de 4% tal como definido no Decreto-lei de capacitação, 2,3 M€ de encargos com pessoal, 67,3 M€ de investimento em imóveis (incluindo 42,7 M€ de dações em cumprimento, 3 M€ para aquisição de imóveis em cash, 16,5 M€ de investimento direto em imóveis dos quais 3,8 M€ relativo ao PRR – Alojamentos de Estudantes) e 0,6 M€ de investimento em IT. Adicionalmente, orçamentou-se cerca de 33,2 M€ em impostos (dos quais 12,8 M€ só em IMT e IS relativos a regularizações de titularidade de imóveis e 16,8 M€ relativos a IRC), 33,7 M€ em participações financeiras, 0,4 M€ de juros, 15,5 M€ de suprimentos concedidos a participadas (CONSEST e BAÍA DO TEJO / ARCO RIBEIRINHO DO SUL) e 5,1 M€ para

pagamento dos dividendos de 2021, totalizando a despesa o montante de 167,5 M€, como se observa no quadro resumo abaixo.

Unid: M€

Tipo de Despesa	2024
	Orçamentado
FSE's	3,8
Gastos com o Pessoal	2,3
Juros a Suportar	0,4
Serviços ao ESTADO	6,2
Investimento em Imóveis	19,5
Investimento em Imóveis (Dações)	47,2
Investimento em IT	0,6
Impostos (incluindo IMT)	33,2
Participações Financeiras	33,7
Concessão de Suprimentos	15,5
Pagamento de Dividendos	5,1
Total da Despesa	167,5

Obviamente, a execução orçamental da receita ao longo do ano e as disponibilidades de tesouraria que a mesma permitir gerar ditarão, atenta a necessidade de equilíbrio, a execução da despesa que, por contrapartida, se fizer.

CONTEXTO ATUAL

As principais tendências no mercado imobiliário em 2022 e 2023 e que muito previsivelmente se manterão no futuro próximo (2024), podem ser resumidas da seguinte forma:

1. Aumento dos custos de construção de habitação nova (12,2% em 2022 e 8,8% em junho de 2023 medido pela taxa de variação média anual) por via (i) da variação dos preços dos materiais de construção (aumento de 16,7% em 2022 e 9,5% em junho de 2023) e (ii) da variação do custo da mão de obra (6,3% em 2022 e 7,7% em junho de 2023); resultante da escassez de mão de obra. Note-se que os incrementos de custos atrás referidos acontecem depois de já em

2021 se ter verificado um aumento de custos de construção em termos homólogos de 5,7%, aumento de 8% dos materiais de construção e 5,1% dos custos de mão de obras. Este padrão de crescimento de custos pode ser extrapolado para os restantes segmentos, nomeadamente o segmento comercial. Embora se note em 2023 relativamente ao ano de 2022 uma desaceleração dos custos de construção os mesmo continuam muito pressionados, especialmente os custos de mão de obra, pela escassez da mesma, problema que não se prevê seja resolúvel no próximo ano.

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

4. Já a meados de 2023 se ouviram os primeiros analistas a considerar a possibilidade de poder estar a entrar-se numa fase de estagflação, isto é um período de inflação elevada aliada a um fraco ou inexistente crescimento económico, algo que aconteceu na década de setenta e oitenta do século passado. Esta possibilidade, a verificar-se, colocará pressão no mercado imobiliário, por via do aumento de preços de construção associados a uma procura, que no setor comercial seria mais reduzida, o que motivaria uma eventual estagnação de preços do imobiliário, especialmente comercial.
5. Embora durante 2022 se tenha verificado um aumento no nº de novos imóveis de habitação licenciados em 5% relativamente ao período homólogo (dados fornecidos pela AICCOPN) , as licenças para as obras de construção nova ou reabilitação recuou 0,7%, o que demonstra que muito dificilmente, sem medidas adicionais de incentivo à construção, nos próximos anos iremos recuperar a oferta de imóveis novos, especialmente em Lisboa e Porto, fator fundamental para permitir um ajuste de preços que ajude a moderar pelo lado da oferta a escalada de preços dos últimos anos nos imóveis residenciais;
6. Embora as medidas do Programa Mais Habitação tentem mitigar o problema do acesso dos Portugueses à habitação, (i) a inexistência de nova oferta relevante, conjugada com uma (ii) contínua forte procura de não residentes, especialmente nas grandes cidades, e o (iii) facto referido no ponto 5, coloca um travão na possibilidade dos preços da habitação (aquisição e arrendamento) virem a ajustar significativamente em 2024.
7. O comportamento do setor imobiliário dependerá também da aplicação prática do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), especialmente da relevante componente de obras públicas, nomeadamente no setor da habitação, que o

mesmo prevê. Esse impacto será quanto mais relevante quanto maior for a capacidade de fazer chegar à economia os fundos no âmbito das candidaturas já aprovadas;

Em consequência de tudo o que atrás se referiu prevê-se um ano de 2024 incerto, com riscos elevados, o que implicaria que o mercado imobiliário teria de adaptar-se a uma realidade com menos vendedores e compradores, com transações mais lentas e, em alguns casos, revisão do preço alvo, especialmente no segmento comercial.

Escritórios

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

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

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

No segmento de escritórios, que corresponde à quase integralidade da carteira de imóveis arrendados da ESTAMO (75% dos quais em Lisboa) e no acumulado de janeiro a dezembro de 2022 foram ocupados 272.000 m² de escritórios em Lisboa. Trata-se de uma atividade recorde e que supera em 68% os 161.000 m² tomados no mesmo período do ano passado na capital, tendo sido realizados cerca de 200 negócios (crescimento de 46% relativamente ao período homólogo) com uma área média de 1.360 m², sendo

que 54 negócios tiveram uma área superior a 1.000 m². Relativamente às zonas mais requisitadas em Lisboa, tivemos em 2022 o Parque das Nações com 27% do total e com 20% novas zonas de escritórios fora do eixo do corredor ocidental, Baixa e Parque das Nações).

Já no que diz respeito ao Porto o crescimento foi muito mais modesto, tendo havido um incremento da área ocupada em 4% (57.000 m² para 58.800 m²), tendo sido concretizados 77 negócios (17 dos quais com mais de 1.000 m²) com uma área média 760 m². As zonas mais requisitadas foram a Baixa do Porto e Matosinhos com 31% e 34% da área negociada respetivamente.

Residências de Estudantes

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

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

As residências de estudantes continuam assim a ser uma oportunidade de investimento em Portugal, destacando-se, para além do financiamento público do Plano Nacional de

Alojamento Estudantil (PNAES), para o qual já foram destinados 375 milhões de euros do PRR, um conjunto de investimentos privados, nos quais releva investimento do Abu Dhabi e dos EUA.

Durante o primeiro trimestre de 2023 e relativamente às candidaturas de Seia e Santarém, foram elaborados os respetivos projetos que no início do segundo trimestre de 2023 foram submetidos às respetivas Câmaras Municipais para aprovação.

Residencial

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

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

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

Como fator de sustentação dos preços da habitação temos a subsistência de uma forte discrepância entre a oferta e a procura, com uma enorme procura ainda por satisfazer

(a promoção não atingiu ainda os níveis que permitam satisfazer a procura em excesso).

Como constante no pacote sobre a habitação anunciado já em 2023, espera-se um aumento do parque habitacional público, tanto por via da aquisição de imóveis que estão atualmente no mercado, tanto por Câmaras Municipais como pelo Estado Central, como por via de nova construção promovida por entidades públicas.

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

Turismo

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

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

No final do primeiro semestre já é possível estimar que em 2023, o sector do turismo e viagens deverá contribuir para a economia portuguesa com 40,4 mil M€, representando 16,8% do seu Produto Interno Bruto (PIB), e pela primeira vez a ultrapassar o pico atingido em 2019, ano anterior à pandemia.

Retalho

O setor de retalho observou comportamentos distintos no decorrer da primeira metade do ano 2022. No primeiro semestre, os planos de expansão dos operadores mantiveram-se estáveis, após um período de contenção provocado pela pandemia. Contudo, o conflito na Ucrânia, o aumento da inflação e as ruturas nas cadeias de abastecimento, trouxeram uma nova realidade, conduzindo à adoção de estratégias mais conservadoras, tentando navegar ao ritmo da evolução dos eventos e da conjuntura económica mundial.

Não obstante os desenvolvimentos acima referidos, o setor do retalho alimentar destacou-se. Os supermercados de proximidade foram responsáveis pela maior dinamização do consumo na área do retalho, a par do e-Commerce, que impulsionou novos modelos de negócio e diversificou os canais de distribuição das empresas do setor alimentar. Também os Retail Parks continuaram a ser uma classe de ativos atrativa para marcas e investidores que reconhecem o seu elevado grau de resiliência, enquanto o movimento dos centros comerciais começou a melhorar em direção aos níveis pré-pandemia.

Indústria e Logística

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

A procura de espaço logístico permaneceu robusta e a superar a oferta durante todo o ano de 2022. Algumas empresas anunciaram planos de expansão, tais como (i) a Leroy Merlin que terá a maior plataforma logística portuguesa com 105.500 m²; (ii) vários grupos como o grupo Skila ou a Brookfield anunciaram planos de investimento neste segmento e (iii) há vários investidores institucionais estrangeiros a analisar investimentos em Portugal, tais como a Balckstone ou o grupo alemão Aquila Capital, por exemplo.

Finalmente, e no que diz respeito ao setor Industrial & Logística, o mercado nacional registou um volume de absorção de cerca de 160.000 m². Este número está mesmo assim 24% abaixo dos valores verificados no mesmo período de 2021, o que prova que este é o setor com mais dificuldades em recuperar os valores pré-pandemia, o que não é de estranhar dadas as alterações estruturais dos hábitos de consumo que a pandemia veio trazer. De qualquer forma, para os próximos quatro anos, este mercado, só na área metropolitana de Lisboa, deverá contar com cerca de 288.000 m² de novos espaços, sendo que 45% já estão em fase de pré-arrendamento. Neste setor a modernidade,

inovação e sustentabilidade são critérios chave para a decisão dos interessados em arrendar espaço.

Tendo em consideração que a carteira da ESTAMO é composta, em boa parte, por imóveis comerciais (particularmente de serviços) e terrenos, o comportamento do segmento imobiliário comercial será assim de primordial importância para o desenvolvimento futuro do negócio da Sociedade.

Sem otimismo excessivos, ou pessimismos injustificados, mas com a cautela que o momento económico aconselha, dir-se-á que o ano de 2024, no que ao mercado imobiliário respeita, deve sofrer as consequências do arrefecimento económico, produto do combate à inflação, mas, ainda assim manter a resiliência que tem sido seu apanágio, impondo-se, ainda assim, uma abordagem prudente por parte da ESTAMO.

A Sociedade terá de tentar manter o elevado nível de ocupação da sua carteira de escritórios, substituindo, no mais curto prazo possível, as esperadas e eventuais saídas de inquilinos, de modo a minimizar as consequências de quaisquer perdas de receita.

Tendo em consideração as novas tendências do mercado de escritórios pós pandemia e as diferentes e novas necessidades dos arrendatários, também a ESTAMO terá de ajustar a sua oferta às novas realidades, aumentando moderadamente a área locável dos ativos sob sua gestão.

A perda potencial de área de venda/arrendamento decorrente da mobilização de importantes ativos da ESTAMO para execução de políticas públicas (habitação e residências estudantis) que se tem vindo a verificar, a compasso com o processo de reorganização da empresa reforçará significativamente os desafios no futuro próximo, num contexto de imprevisibilidade que não pode deixar de ser tido em conta pela gestão.

Em todo o caso, para obviar a tais dificuldades e para poder fazer face aos compromissos que a despesa projetada para o próximo ano evidencia, a Sociedade reforçará a aposta na elaboração de instrumentos urbanísticos para os imóveis da respetiva carteira que o justifiquem, continuando a visar a valorização do património da sua propriedade numa perspetiva de *highest and best use*, o incremento da respetiva liquidez e as condições de atratividade.

Tendo em conta, aliás, a sua posição, justifica-se que a Sociedade continue a procurar reforçar a respetiva carteira de edifícios de escritórios reabilitados, na atualidade com praticamente 100% da ABL existente colocada, de modo a proporcionar, designadamente aos serviços públicos interessados, a oferta de instalações de qualidade, por períodos estáveis e em condições de mercado. Neste enquadramento, havendo disponibilidade orçamental e num contexto de eventual arrefecimento dos preços, não se descarta uma vez mais a possibilidade de estudar, pontualmente, algumas operações de aquisição de imóveis para reforço do segmento de arrendamento.

Já durante o segundo trimestre de 2023 o projeto de regularização de imóveis do Estado atingiu os 377 imóveis em regularização (dos quais 68% já concluídos), número muito abaixo das necessidades que uma gestão de património eficiente e eficaz exige, dado que só se consegue realizar uma boa gestão imobiliária quando se conhece o que existe nas suas mais diversas perspetivas.

No futuro próximo alargar-se-á e aprofundar-se-á a prestação de serviços neste domínio, garantindo que em exercícios futuros melhor se cumprirá o seu escopo estatutário: a otimização do património imobiliário do Estado, o arrendamento, também a entidades públicas, e a alienação de património excedentário; serviços que permitirão igualmente

ao Estado destinar melhor e mais facilmente imóveis às políticas que, em cada momento, configurarem a respetiva estratégia de serviço do interesse público.

A reduzida litigância associada às vendas evidencia a *due diligence* interna prévia a que são sujeitos todos os imóveis a vender, sejam eles edifícios devolutos ou arrendados, terrenos, frações autónomas, edifícios singulares ou conjuntos de edifícios, sinal das competências adquiridas nesta área; é verificada a regularidade e coincidência das inscrições matriciais e registais, a regularidade das licenças ou títulos que as substituam, a respetiva situação fiscal, os ónus que porventura existam, os parâmetros urbanísticos quando estabelecidos, tudo elementos cujo suporte documental respetivo é integralmente disponibilizado no sítio da Sociedade no momento da venda.

Ainda durante o primeiro semestre de 2023 a Sociedade iniciou a sua intervenção no âmbito das políticas públicas de habitação, em consonância com o IHRU, nomeadamente através de um dos mais importantes pilares do programa “Mais Habitação”, designadamente o programa “arrendar para subarrendar”, tendo ajudado a operacionalizar o programa e preparando a assinatura de Protocolos com as principais mediadoras, a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa e outras entidade que poderão aportar imóveis para o projeto.

-----***-----

No que já vai de 2022, poder-se-á dizer que a Sociedade tem mantido uma elevada taxa de ocupação no segmento do arrendamento comercial, conseguindo fazer a rotação de inquilinos sem perdas significativas de proveitos. Assim, do total da área potencialmente disponível para arrendamento (de escritórios) – cerca de 203.404 m2

em finais de 2022 – apenas 4.245 m² (2,1%) se encontram devolutos, na sua maioria por se encontrarem a aguardar trabalhos de renovação/reabilitação.

Passado ano e meio ano do deflagrar da guerra da Ucrânia, que se iniciou quase em simultâneo com o final de uma pandemia que fez sentir os seus efeitos durante 2 anos, é possível definir quais serão os grandes desafios da Sociedade para o próximo ano:

- Garantir o aumento da taxa anual de recebimentos em 2024 relativamente à estimada para 2023 (64%). A taxa anual de recebimentos de 97% em 2022, a 2021 foi de 51%, a de 2020 de 69%, o que compara com os 86% verificados em 2019;
- Em 2024 a Sociedade apostará fortemente na recuperação de dívidas em atraso por via das dações, especialmente da dívida relativa aos grandes devedores, especialmente IGFEJ e Ministério da Cultura (dívida do Teatro Camões), estando estimado um valor global de 67,2 M€ para o ano;
- Para que seja possível garantir a execução integral do plano e orçamento para 2023 revela-se fundamental executar a alienação de imóveis próprios em cash, que neste documento se projeta em 6,0 M€, o que tendo em conta o interesse concreto já manifestado em imóveis da Sociedade, é perfeitamente exequível.
- A Sociedade enfrentará o aumento dos custos de estrutura, nomeadamente os custos de terceiros (energia, água, limpeza, segurança e manutenção), não só por via da inflação, mas também, e principalmente, por via do aumento das suas atribuições e responsabilidades no âmbito do serviço público, o que implicará um forte controlo na execução. Embora a parte relativa desses custos que estão relacionados com a atividade em nome e por conta do ESTADO seja posteriormente compensada através da componente fixa do *fee* de gestão da

ESTAMO, a Sociedade tem de ter a capacidade de garantir a liquidez necessária para efetuar o pagamento dessa despesa “à cabeça”;

- A ESTAMO é remunerada pelo seu trabalho e funções na gestão do património imobiliário do ESTADO e tal como previsto no artigo 10º do Decreto-lei 60/2023 por uma remuneração / fee variável, que é calculada aplicando 5% sobre todos os negócios imobiliários efetuados, percentagem que já era também receita própria da, agora extinta, DGTF – Património. É de fundamental importância que a Sociedade seja capaz de maximizar esse valor, sendo que há dois caminhos possíveis: (i) maximizar os valores a receber no âmbito dos arrendamentos e outros contratos, através da melhoria da capacidade de cobrança e/ou do universo de contratos (neste caso potenciando a rendibilização do património imobiliário público) e (ii) Acelerando a alienação de património não core e/ou integrado nas bolsas de políticas setoriais;
- Adicionalmente a Sociedade terá de gerir o recrutamento e integração de colaboradores que no final do processo representarão o triplo dos atuais, o que representará um desafio para uma empresa que até meados deste ano não ultrapassava os 12 colaboradores, sendo que já em setembro passaram a fazer parte do quadro de pessoal 9 colaboradores vindos da, agora extinta, DGTF – Património, número que, como se verá mais à frente no documento, é manifestamente insuficiente para garantir todas as novas funções. Estima-se que no final de 2023 o número de colaboradores da ESTAMO seja de 30, isto é, um incremento de 9, relativamente à realidade atual, algo que não podendo ser efetuado junto de instituições públicas terá de ser efetuado no mercado;
- Um outro desafio da Sociedade será o de garantir a curto prazo a existência de uma só plataforma informática que centralize a informação dos imóveis, tanto

próprios, como do ESTADO, centralizando toda a informação que atualmente coexiste em múltiplas aplicações informáticas numa única. Este processo já se iniciou, estando previsto que até ao final do ano esteja integralmente implementada para os imóveis da ESTAMO, podendo a partir dessa altura ser escalável para a carteira do ESTADO;

- Embora a ESTAMO esteja em negociações com uma outra entidade pública para ceder, no muito curto prazo, a posição contratual nos contratos assinados com a ERASMUS+ no âmbito do PRR – Alojamento de Estudantes (Seia e Av. 5 de outubro), entidade essa com uma maior vocação para a gestão de projetos de natureza habitacional / alojamento de estudantes, por uma questão de prudência, no PAO 2024 considerou-se o investimento previsto para Seia, assim como o respetivo financiamento PRR. Este projeto já se encontra na fase de lançamento da empreitada, sendo os prazos muito apertados e penalizações associadas à não concretização dos prazos previstos elevadas, pelo que há que garantir a sua continuidade nos prazos previstos.

Concluindo neste segmento, diremos que, embora as perspetivas económicas para 2024 sejam positivas (o crescimento previsto do PIB é de 2,0%) os riscos de o crescimento económico vir a ser inferior ao estimado são reais e não são despidiendos, tudo dependendo do efeito que a política monetária restritiva, que tudo indica permanecerá nos curto e médio prazos, tenha sobre o comportamento da inflação e dessa forma sobre a procura global.

É neste contexto de incerteza, mas também de desafios e oportunidades, que a Sociedade continuará em 2024 um período de profunda reestruturação interna, iniciado a meados de 2022, em que, sem comprometer a sua atividade com ativos próprios, terá

de ser capacitada para se assumir como prestadora de alargados serviços ao Estado ao nível da administração e gestão do seu património imobiliário.

O PROJETO (Atividade Operacional)

De acordo com as projeções aqui reproduzidas, em 2024 a Sociedade deverá atingir um volume de negócios da ordem dos 109,1 M€, o qual, representa uma variação em alta de 77,2% face ao volume de negócios estimado para 2023 e de 75,2% e 90,4% relativamente a 2022 e 2021 respetivamente, mas uma variação em baixa de 8,7% relativamente a 2019, ano em que se atingiu o mais elevado valor de vendas de imóveis.

O incremento do volume de negócios de 2024 relativamente aos anos de 2023 a 2022, fica a dever-se aos seguintes fatores:

- A previsão da concretização da operação do Miguel Bombarda no valor de 33,7 M€, através da qual o imóvel é alienado por contrapartida de uma participação financeira no mesmo valor em UP's de um Fundo de Investimento Imobiliário (Subfundo FNRE), à semelhança do que já aconteceu com o imóvel Cabeço da Bola em novembro de 2022;
- A concretização de vendas adicionais em *cash* de imóveis ao mercado no valor de 15,1 M€;
- O aumento das rendas e compensações por via do CAR (coeficiente anual de atualização de rendas e do IPC);
- Tal como definido no artigo 10º do Decreto-lei 60/2023 a receção pela ESTAMO da remuneração fixa e variável pelo seu trabalho no âmbito do património imobiliário público, prevendo-se que em 2024 a ESTAMO venha a receber do Estado 9,45 M€ (valor ao qual acresce IVA à taxa legal em vigor) a título de

contrapartida dos serviços a prestar ao nível da administração e gestão do património imobiliário público, calculados da seguinte forma:

- ✚ Uma componente fixa anual, a definir também na mesma base temporal, que visa compensar a sociedade dos impactos sobre os custos de exploração imputáveis a esta área de negócio, sendo calculada como a soma dos custos de exploração imputáveis a esta área de negócio adicionados de 4% (margem da ESTAMO);
- ✚ Uma componente variável, correspondente a 5% da receita proveniente de operações imobiliárias realizadas sobre imóveis do ESTADO ou de pessoas coletivas de direito público.

Até ao exercício de 2022, e foi ainda nesta base que o PAO 2023 foi, em grande parte elaborado, a estratégia da Sociedade passava essencialmente pelos seguintes princípios e vetores de negócio:

1. Maximização da área locada dos imóveis disponíveis para arrendamento;
2. Maximização da receita através da renegociação dos contratos atuais que cheguem à maturidade, ajustando-os às condições de mercado a cada momento;
3. Alienação de imóveis não “core” ou que, tendo sido valorizados por instrumentos urbanísticos, a alienação maximize o valor de venda;
4. Forte enfoque na redução sustentada do endividamento remunerado, quer suprimimentos como outra dívida;
5. Aumento da taxa de recebimento anual sobre a faturação efetuada nesse ano e recuperação do stock de dívida acumulado;

6. Só em casos de necessidade extrema, alienar imóveis de rendimento, ou seja, imóveis que configurem o “*core business*” da Sociedade;
7. Participar, em articulação com a DGTF no esforço público de inventariação e regularização de imobiliário público.

A partir da segunda metade de 2023, altura em que foi publicado o Decreto-lei 60/2023, mantendo-se integralmente válidos os primeiros sete vetores acima explanados, outros serão acrescentados, produto das novas atribuições de serviço público e que seguidamente passamos a explicar.

Neste contexto, a ESTAMO assume as seguintes funções:

1. Todas as competências até agora exercidas pela DGTF – Património em matéria de gestão do património imobiliário público, para que, em moldes empresariais mais adaptados à lógica do mercado imobiliário, possa atuar em nome e por conta do ESTADO, estando esta Sociedade submetida às orientações estratégicas do Governo;
2. De entre as atribuições agora da ESTAMO estão, a aquisição, arrendamento, administração e alienação direta e/ou indireta de ativos imobiliários;
3. Adicionalmente, assume definitivamente a responsabilidade pela inventariação e regularização do património imobiliário público, função que desde 2019 a ESTAMO já exerce, embora numa pequena dimensão e que será escalado em nº de imóveis que se pretende regularizar numa base anual;
4. A ESTAMO assumirá também um papel relevante na gestão do parque imobiliário público que passará, designadamente, por, diretamente, ou através da contratação de serviços especializados, assegurar algumas das outras missões até agora diretamente asseguradas pela administração direta do

Estado, desde logo as previstas no Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de agosto, ou ainda análise de projetos imobiliários e consultoria financeira a outras entidades públicas;

5. Em todas as componentes acima referidas será da ESTAMO a gestão financeira dos montantes e recebidos no âmbito da atividade imobiliária e a sua repartição pelas várias entidades e de acordo com o definido legalmente.

Como igualmente resulta das projeções financeiras juntas ao presente, a atividade da Sociedade alicerça-se, quer no exercício presente, quer nos exercícios de 2025 e 2026, nas seguintes vertentes:

Aquisição de Imóveis

As operações de compra de imóveis continuarão circunscritas a situações pontuais que, caso a caso e em sede própria, se analisarão, sempre de acordo com valores de mercado garantidos pela precedência nas aquisições eventualmente a efetuar de avaliações ao justo valor, efetuadas por peritos avaliadores como tal certificados.

Para o efeito acima descrito foram destinados 3 M€, de forma a garantir que, havendo necessidade de aquisição de imóveis por razões de interesse público e racionalidade económica, essas mesmas aquisições são possíveis e não esbarram na inexistência da respetiva orçamentação.

A Sociedade viu, em julho de 2022, duas das três candidaturas apresentadas no âmbito do PRR – Alojamento de Estudantes serem aprovadas pela ERASMUS+, a saber: (i) a relativa ao imóvel sito na Av. 05 de outubro, 107 (Lisboa) em e (ii) a relativa às Antigas Instalações Fabris em Seia., tendo já em 2023 sido assinado (iii) o termo de aceitação (mas não o contrato) de uma terceira candidatura apresentada e não considerada inicialmente (antigo estabelecimento prisional de Santarém).

Se os imóveis de Seia e de Santarém são já propriedade da ESTAMO, o de Lisboa pertence ainda a esta data, ao Fundo Imoresidências, não se considerando, no entanto, para o exercício de 2024 a sua aquisição por parte da ESTAMO dado que se encontra atualmente em negociação a cedência de posição contratual dos dois contratos celebrados a uma outra entidade pública, que prosseguirá os três projetos, sendo essa entidade a adquirente do referido imóvel.

Acrescenta-se, que, podendo no futuro próximo vir a ter expressão relevante, não se incluem no conceito de compra de imóveis os ativos que, fruto de eventuais operações de permuta e/ou dações em pagamento de dívidas, possam vir a integrar no triénio de 2024-2026 a carteira da Sociedade, ficando essa análise para o capítulo relativo ao investimento em imóveis.

Alienação de Imóveis

Em termos globais, no triénio 2024-2026, projetam-se vendas globais de imóveis de 56,8 M€, das quais 33,7 M€ representam uma única venda em espécie ao FNRE – Miguel Bombarda, sendo que se prevê concretizar 48,8 M€ já em 2024, e os restantes 8 M€ em 2025 (5 M€) e 2026 (3 M€).

Tal como referido no sumário executivo, para a exiguidade do montante contribuem, não apenas a acrescida prudência com que qualquer projeção, face ao contexto económico atual, deve ser feita, mas, sobretudo, a destinação de muitos dos ativos com potencial de venda, e trabalhados pela Sociedade nesse sentido, às políticas públicas de habitação que têm vindo a ser gizadas, bem como a opção estratégica de gestão de não alienar ativos que tenham potencial de rendimento no mercado de arrendamento ou que devam ser salvaguardados para a prossecução de políticas públicas.

Quanto aos ativos (residuais) vendáveis, os mesmos encontram-se fora dos dois grandes centros urbanos (Lisboa e Porto) e, na sua maioria, em localizações de reduzida apetência da procura, tendo consequentemente fraca atratividade, desde logo para investidores estrangeiros, o que diminui substancialmente a respetiva liquidez, o que não impedirá que se procurem as melhores condições e oportunidades para a sua colocação em mercado, cumpridas que estejam todas as formalidades legais, máxime no contexto do Decreto-Lei nº169-B/2019.

Apresenta-se, seguidamente, o quadro com a execução de 2018/2022, a estimativa para 2023 e as projeções para 2024/26 no segmento das vendas.

Unidade: M€

Montante Vendas de Imóveis	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
Montante Real	20,4	73,8	0,0	10,5	15,0	6,0	n.d.	n.d.	n.d.
Montante PAO	28,0	48,0	40,0	10,0	0,0	34,5	48,8	5,0	3,0
Variação (€)	-7,6	25,8	-40,0	0,5	15,0	-28,5	n.d.	n.d.	n.d.
Margem Real Vendas (%)	4,4%	27,0%	0,0%	37,1%	40,6%	8,2%	n.d.	n.d.	n.d.
Margem Vendas PAO (%)	5,0%	27,5%	22,0%	3,0%	0,0%	42,4%	16,9%	15,0%	15,0%

Como já referido, uma das vendas referentes a 2024 refere-se à subscrição em espécie de UP`s do SubFundo FNRE – Miguel Bombarda, que se estima possa gerar uma mais-valia de cerca de 6,7.M€ ou seja 19,8%.

Esta operação, que configura uma alienação do imóvel do Miguel Bombarda por contrapartida da subscrição de UP`s ou seja, de uma Participação Financeira, advém, de um imperativo legal, dado que concretiza o previsto no diploma legal que cria o FNRE e define quais os imóveis que a ele estariam adstritos.

Adicionalmente, considera-se a possibilidade de, em 2024, vir a alienar um conjunto de outros imóveis se as condições de mercado a isso propiciarem e se as mesmas forem aprovadas de acordo com a legislação em vigor, projetando-se por esta via a geração de uma mais-valia de 1,6 M€ ou seja 10,7%.

Faz-se notar que o montante de vendas projetado para 2024 é calculado na expectativa, não apenas de, até lá, a política monetária restritiva que se faz sentir não venha a degenerar num quadro recessivo, e que, se assim for, essa recessão seja limitada e de curta duração, como de que o interesse nos imóveis que estimamos alienar se mantenha em condições favoráveis ao interesse público.

Em conformidade com a estratégia desenhada e atrás exposta, a Sociedade apenas equacionará a venda de edifícios com rendimento associado quando justificada por necessidades de tesouraria imediatas face aos cash-flows contínuos e periódicos que a manutenção dos níveis de atividade operacional exige ou quando a dimensão da necessidade de investimento imediato no imóvel torne compensador o *turnover* no portfolio.

Porque estamos a orçamentar vendas de imóveis granulares (segmento de retalho) geograficamente disseminados pelo país em 2024, entende-se prudente, mesmo sendo a quase totalidade das vendas da Sociedade realizada sem recurso a mediadores imobiliários, continuar a orçamentar comissões de mediação no valor de 30 m€, comissões tanto mais necessárias quanto a antecipamos um contexto de mercado seguramente exigente e difícil e o facto de ser granular e disseminado pelo território nacional o produto disponível para venda. Adicionalmente, e também por razões de prudência, os custos de publicidade e divulgação das vendas são projetados em 100 m€ (já com IVA)

-----***-----

Se desde finais de 2014 até finais de 2019 o sector imobiliário vivenciou um momento muito positivo, refletindo-se no balanço da Sociedade pela reversão de imparidades e incrementos de justo valor no montante global de 34,00 M€ no conjunto dos transatos exercícios de 2017/2018/2019, produto da crise pandémica semelhante tendência deu

já sinais de inversão, registando-se, no final do exercício de 2020 e fruto das (re)avaliações promovidas para o efeito, um reforço de imparidades e impactos de justo valor no montante de 2,3 M€, efeito que foi totalmente revertido já em 2021 e no ano subsequente de 2022, com uma libertação de imparidades e impacto positivo de justo valor de 2,97 M€ e de 16,1 M€ respetivamente, colocando o valor global (à data de 31 de dezembro de 2022) em imparidades associadas aos imóveis contabilizados em inventários em 79,8 M€.

Em contrapartida e resultado das mesmas (re)avaliações, o potencial de valorização latente dos imóveis contabilizados na conta de inventários da Sociedade à mesma data, senão diminuído, entretanto por efeito da destinação de imóveis do respetivo balanço a programas que irrelevam o respetivo *highest and best use*, era de 83,8 M€, refletindo a soma das diferenças positivas entre os valores de avaliação de mercado de cada imóvel e os respetivos valores contabilísticos.

Quadro das Imparidades – Imóveis em carteira incluindo imparidades e variações do justo valor

unidade: euros

	2024	2023	2022	2021
Carteira	904 033 115,59 €	863 493 545,34 €	862 955 147,80 €	851 602 418,16 €
Inventários	775 898 322,10 €	735 358 751,85 €	735 152 147,80 €	735 063 357,16 €
Propriedades de Investimento	128 134 793,49 €	128 134 793,49 €	127 803 000,00 €	116 539 061,00 €
Imparidades/variações Justo valor do exercício	0,00 €	0,00 €	16 100 494,75 €	2 975 042,79 €
Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)	0,00 €	0,00 €	4 836 555,75 €	401 282,79 €
Aumentos / Reduções de justo valor	0,00 €	0,00 €	11 263 939,00 €	2 573 760,00 €
%	0,00%	0,00%	1,87%	0,35%

unidade: euros

	2020	2019	2018	2017
Carteira	853 676 400,96 €	854 839 278,07 €	889 115 031,00 €	868 379 227,46 €
Inventários	739 711 099,96 €	739 667 778,07 €	778 825 715,00 €	758 246 427,46 €
Propriedades de Investimento	113 965 301,00 €	115 171 500,00 €	110 289 316,00 €	110 132 800,00 €
Imparidades/variações Justo valor do exercício	-2 247 100,69 €	15 998 626,11 €	6 353 721,97 €	11 650 395,02 €
Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)	-1 040 901,69 €	11 171 792,11 €	6 243 989,03 €	8 953 795,02 €
Aumentos / Reduções de justo valor	-1 206 199,00 €	4 826 834,00 €	109 732,94 €	2 696 600,00 €
%	-0,26%	1,87%	0,71%	1,34%

unidade: euros

	2016	2015	2014	2013
Carteira	888 840 297,85 €	981 963 249,27 €	1 068 702 564,95 €	1 103 641 569,02 €
Inventários	781 404 097,85 €	874 923 349,27 €	870 887 603,95 €	897 581 763,02 €
Propriedades de Investimento	107 436 200,00 €	107 039 900,00 €	197 814 961,00 €	206 059 806,00 €
Imparidades/variações Justo valor do exercício	-6 330 183,36 €	-16 529 147,23 €	-25 231 449,43 €	-17 025 598,02 €
Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)	-6 726 483,36 €	-15 172 064,33 €	-13 338 191,35 €	-24 016 202,46 €
Aumentos / Reduções de justo valor	396 300,00 €	-1 357 082,90 €	-11 893 258,08 €	6 990 604,44 €
%	-0,71%	-1,68%	-2,36%	-1,54%

unidade: euros

	2012	2011	2010
Carteira	1 150 853 172,20 €	1 219 687 577,12 €	1 339 249 256,33 €
Inventários	1 043 293 696,20 €	1 108 917 345,42 €	1 227 229 822,33 €
Propriedades de Investimento	107 559 476,00 €	110 770 231,70 €	112 019 434,00 €
Imparidades/variações Justo valor do exercício	-48 243 836,89 €	-65 298 008,14 €	-15 253 908,06 €
Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)	-45 997 561,19 €	-63 051 798,13 €	-14 707 492,49 €
Aumentos / Reduções de justo valor	-2 246 275,70 €	-2 246 210,01 €	-546 415,57 €
%	-4,19%	-5,35%	-1,14%

Os quadros *supra* apresentam os valores de balanço da carteira de imóveis (Inventários e Propriedades de Investimento) da ESTAMO ao longo do período de 2010 a 2024, com os respetivos impactos anuais nas imparidades/justo valor (aumentos/reversões), considerando que para os anos de 2023 e 2024, sendo projeções, consideramos esses efeitos nulos, por impossibilidade de os estimar a esta data, como se refere abaixo.

Uma vez mais e num contexto em que as consequências das tensões geoestratégicas e da inflação / impacto no crescimento económico tornam qualquer exercício de previsão neste domínio em mera futurologia, chama-se a atenção para o facto de que, à semelhança do que se vem fazendo em anteriores exercícios, não se estimam

quaisquer eventuais efeitos decorrentes das reavaliações de imóveis a efetuar no final do presente exercício de 2023, nem no exercício de 2024, dada a impossibilidade de prever, objetivamente, os impactos positivos e negativos a que tais reavaliações poderão dar origem. Todavia, é natural que em função dos fatores para que supra se alertou – conjuntura económica, destinação distinta dos imóveis – as (re)avaliações a efetuar no final do presente exercício e nos subsequentes possam impactar nas estimativas e projeções de resultados que ora se apresentam.

Para 2024 prevemos um crescimento assinalável da carteira de imóveis, nomeadamente dos Inventários / Mercadorias, por via da entrada dos imóveis provenientes de dações 47,2 M€ e do investimento capitalizável (cerca de 19 M€) a realizar nesse ano, deduzido do custo das vendas.

Arrendamentos / Compensações

No contexto que atrás bastamente se descreveu e enfrentando o segmento das vendas as dificuldades atrás referidas, no próximo exercício de 2024 a vertente patrimonialista, subsumida esta no arrendamento/compensações por ocupação de imóveis, será a mais importante fonte de receita da Sociedade (49,7 M€ previstos para 2024), o que, mais uma vez, evidencia a necessidade de diversificar e aprofundar as medidas que garantam superiores patamares de recebimento, sobretudo no que diz respeito a indemnizações/compensações por incumprimento de contratos validamente celebrados.

O valor de rendas e compensações apurado para 2024 representa um incremento de 1,2% relativamente ao estimado para 2023 e de 6,5% relativamente a 2022. As razões para este incremento pouco significativo (2024/2023) são as seguintes: **(i)** a taxa de ocupação à data encontra-se próxima dos 100% e prevê-se que a mesma se mantenha no mesmo nível durante todo o próximo ano; **(ii)** embora ainda não tenha sido publicado

o Coeficiente de Atualização das Rendas (CAR) a aplicar em 2024, estimou-se um incremento das rendas de 2,0% (valor do *cap* estabelecido para 2023 que consideramos que se manterá em 2024), tendo sido utilizada uma taxa de 5,5% para a atualização das compensações via IPC; **(iii)** dado que as rendas atualizam nas anuidades de cada contrato, o impacto em 2024 do CAR não é integral, ou seja, não se refletem de Janeiro a Dezembro, **(iv)** porque é exetável que algumas compensações deixem de ser cobradas por via da alteração de titularidade dos imóveis ainda objeto de CPCV por via da aplicação do Decreto-lei 60/2023 que é título suficiente para a concretização dessa alteração de titularidade, como é por exemplo o caso da imóvel (terreno) da Quinta da Cartuxa, o que fará baixar a faturação anual.

Por outro lado, e por via do já referido Decreto-Lei, as ocupações de imóveis não tituladas por contratos de arrendamento serão regularizadas através da assinatura dos referidos contratos de arrendamento com as entidades que os ocupam. Desta forma, alguma da faturação emitida atualmente como compensação passará a ser emitida como renda, algo que não terá qualquer impacto prático na faturação global, dado que o tratamento fiscal das duas tipologias é o mesmo. Faz-se notar que o Decreto-Lei prevê que as rendas a contratar não possam ser superiores aos atuais valores cobrados como compensações, tendo os cálculos sido efetuados nessa base.

Serviços a prestar ao Estado

A partir da entrada em vigor do Decreto-lei 60/2023 de 24 de julho são atribuídas à ESTAMO as responsabilidades até então assumidas pela DGTF – Património, assumindo esta Sociedade, desta forma o lugar dessa agora extinta entidade a todos os níveis. Encontra-se em curso o período transição, durante o qual as duas instituições estão a colaborar na transferência de competências administrativas, legais, sistemas informáticos e recursos humanos.

De entre as funções agora assumidas pela ESTAMO podemos destacar, por serem as mais relevantes, as seguintes:

1. Elaboração e manutenção do inventário e cadastro dos imóveis do ESTADO e de outras entidades de direito público;
2. Regularização cadastral dos imóveis referidos no ponto 1, algo no qual a ESTAMO já colaborava como DGTF através do “projeto piloto” iniciado em setembro de 2019 e abarcando um total inicial de 138 imóveis, aos quais foram, pela DGTF, adicionados mais 114 em 2021, 102 em 2022 e 25 já em 2023, perfazendo um total de 379.
3. Gestão corrente da atividade imobiliária com vista à manutenção dos imóveis em bom estado e à maximização do retorno na sua utilização;
4. Gestão dos processos judiciais relativos à atividade imobiliária;
5. Gestão dos contratos (arrendamento, direitos de superfície, etc) com entidades terceiras, sejam elas públicas ou privadas e das respetivas alocações de fundos de acordo com o definido por Lei para cada caso específico;
6. Homologação de valores de rendas, venda, aquisição e permuta de imóveis;
7. Gestão da descentralização imobiliária com as autarquias locais.

Como já referido anteriormente, pelo seu trabalho em nome e por conta do ESTADO a ESTAMO receberá anualmente uma remuneração que já foi descrita acima no presente documento.

Para orçamentar as duas componentes (fixa e variável) da receita para o ano de 2024 a ESTAMO baseou-se no comportamento histórico (valores anuais de 2022 e valores relativos a 2023, até julho) de duas variáveis:

- Valores da despesa corrente e da despesa de investimento efetiva para o período atrás referido, para o apuramento da componente fixa da remuneração, à qual acrescentamos 4% com definido na Lei;
- Valores recebidos no âmbito das operações imobiliárias concretizadas pela DGTF – Património (arrendamentos, alienações, direitos de superfície, cessões, etc), aos quais de aplicou os 5%

Os valores inscritos no plano e orçamento da ESTAMO para 2024 relativamente às duas componentes da sua remuneração pelos serviços prestados ao ESTADO, calculadas, como já referido, de acordo com o histórico, são de: (i) Remuneração fixa de 6,2 M€ + 4% e (ii) Remuneração Variável de 3 M€.

Relativamente à remuneração variável a mesma é calculada através da aplicação de 5% sobre os valores recebidos no âmbito de todas as operações imobiliárias concretizadas sobre imóveis do ESTADO ou de pessoas coletivas de direito público, como são os casos dos Institutos Públicos, isto é, sobre aquisições, alienações, arrendamentos, direitos de superfície, permutas e outras, incluindo os valores recebidos no âmbito da aplicação do princípio da onerosidade.

Apresentamos abaixo o quadro resumo do cálculo do fee fixo para o ano de 2024:

BASE DO CÁLCULO DO FEE FIXO ESTAMO - 2024				
Valores com IVA				
BASE DE CÁLCULO	OBS.	# Processos	Custo c/ IVA	TOTAL
Custos Relativos a Regularização Imobiliária	Anual	1 333	3 001 €	4 000 000
Investimento em IT	Anual		351 000 €	351 000 €
Obras e Empreitadas	Anual		700 000 €	700 000 €
FSE's (Limpeza, Condomínios, Avaliações, etc)	Anual		1 149 000 €	1 149 000 €
Total Custos de Estrutura				6 200 000
Margem ESTAMO (4%)				248 000
Total a Receber pela ESTAMO s/ IVA				6 448 000

Tal como definido no Decreto-Lei 60/2023, mais concretamente no seu artigo 22º, pela prestação destes alargados serviços ao Estado, a ESTAMO receberá uma contrapartida global em 2023 de 5 M€, sendo aplicadas as regras acima enunciadas somente a partir do exercício de 2024.

Investimento em Imóveis / Obras e Outros trabalhos da Área Técnica

O investimento total em imóveis para o ano de 2024 encontra-se refletido no quadro resumo abaixo, no qual se inclui um montante para aquisições de imóveis de 3 M€, que já foi objeto de menção no capítulo relativo à compra de imóveis.

Unid: M€

Investimento 2024	2024
	Orçamentado
Aquisição de Imóveis	3,0
Dações em Cumprimento	47,2
Planos Projetos e Fiscalização	1,0
Obras e Empreitadas de Reabilitação e Construção	15,5
Total da Receita	66,7

Como se verifica pela análise do quadro, nesta área e no próximo exercício de 2024 prevê-se um montante de investimento direto em imóveis (projetos, fiscalização e obras / empreitadas), que acrescerá ao valor dos imóveis dele objeto refletindo-se no respetivo justo valor, na ordem dos 16,5 M€. Neste montante inclui-se o investimento projetado para a empreitada PRR – Alojamento de Estudantes (3,8 M€) relativa ao imóvel de Seia. Embora seja intenção da ESTAMO ceder a posição contratual desse projeto a outra entidade pública, por uma questão de precaução e se isso não for concretizado, mantivemos o projeto na lista de investimentos, até porque a data projetada de finalização da empreitada é de dezembro de 2024, isto é, um prazo muito curto.

Semelhante montante (16,5 M€) é inferior ao orçamentado para o presente exercício – 15,00 M€ - mas bastante superior à estimativa de encerramento do ano de 2023 (5 M€) e do montante real executado no encerramento do ano de 2022 (1,7 M€).

Do total do valor previsto para investimento direto em imóveis (16,5 M€) uma parte considerável (23% ou 3,8 M€) está destinada ao projeto de Seia, anteriormente referido e que pode ser subdividido da seguinte forma:

Unid: M€

Investimento PRR 2024	2024
	Orçamentado
Antigas Instalações Fabris - Seia	3,8
Planos Projetos e Fiscalização	0,4
Empreitada e Obras	3,4
Total do Investimento	3,8

Como já referido ao longo deste documento e relativamente aos restantes dois projetos aprovados no âmbito do PRR – Alojamento de Estudantes, o da 05 de outubro, 107 em Lisboa e o do E.P. Santarém, a ESTAMO está em conversações com uma entidade pública para: (i) ceder a posição contratual do primeiro projeto (05 outubro) e (ii) que seja essa mesma entidade a contratualizar com a agência ERASMUS + o segundo projeto (EP. Santarém), pelo que os mesmos não foram orçamentados, nem no lado da despesa de investimento, nem no lado da receita (financiamento PRR – Alojamento de Estudantes).

Fazemos notar que o projeto de Seia aprovado pela ERASMUS+ previa a conclusão da empreitada e entrega do imóvel para exploração em dezembro de 2024, algo que sendo de difícil concretização, não é impossível. Assim, assumimos que o projeto será finalizado como previsto no calendário da candidatura e que a ESTAMO investirá a totalidade do montante previsto até final do próximo ano, assim como receberá a parte relativa ao financiamento PRR também durante o próximo ano (3,2 M€)

Em resumo, e para o triénio 2024-2026, a ESTAMO terá de suportar 3,8 M€ em investimentos PRR e receberá 3,2 M€ de financiamento da ERASMUS+.

Para o exercício de 2024, as intervenções previstas mais relevantes, para além da relativa ao PRR consistem **(i)** empreitada de requalificação do imóvel da Rua Direita do Viso, que receberá a nova sede da Direção Executiva do SNS, sendo que se estima que o valor global da empreitada seja de cerca de 8 M€; **(ii)** na reabilitação integral das coberturas, fachadas exteriores e outros trabalhos adicionais ao nível dos espaços interiores de um outro edifício de escritórios em Lisboa, na Av. Afonso Costa, melhorando significativamente as condições de ocupação do atual arrendatário público, (investimento estimado em 2024 no montante de 1,6 M€) e, **(iii)** na reconversão interior do edifício da Alfandega do Funchal, de forma que seja possível aí instalar, para além dos serviços da AT que atualmente aí funcionam, instalações do Tribunal de Família dessa Comarca, (investimento estimado de cerca de 1 M€) apenas para referir algumas das intervenções de maior peso.

Refira-se ainda, que na maioria das situações apontadas estão já identificados os futuros destinatários/arrendatários dos imóveis objeto da intervenção, bem como estimados os custos de investimento e o respetivo retorno, constituindo imperativo de bem gerir que se gere um calendário virtuoso de investimento em valorização de ativos próprios que assegure um ritmado alargamento e diversificação da estrutura da receita.

Adicionalmente, no plano de investimento da ESTAMO para 2023 foi considerado um montante de 0,5 M€ para fazer face ao investimento para produção de energia solar por via de painéis solares a instalar em edifícios propriedade da Sociedade, projeto que se encontra neste momento em fase de estudo e avaliação de parceiros.

Refira-se ainda que foi afeto um montante de 0,1 M€ ao pagamento do IMT devido por aquisições que beneficiaram da isenção de pagamento desse imposto e que não foram alienadas dentro desse prazo, havendo por isso lugar à liquidação do mesmo durante 2024. Refira-se que os valores pagos de IMT são capitalizados nos respetivos imóveis (desde que os mesmos não tenham sido, entretanto alienados) e por isso merecem menção neste capítulo.

Durante o ano de 2023 foi possível lançar a consulta e adjudicar o novo sistema de gestão de imóveis, (denominado de REM) estimando-se que a sua implementação para o universo de imóveis próprios da ESTAMO esteja finalizada até final do corrente ano. Numa segunda fase pretende-se escalar a aplicação para o universo DGTF- Património, agora internalizado na ESTAMO, algo que começou já a ser preparado com o lançamento do Projeto Quadrante, projeto de análise da situação atual e que permitirá integrar na nova aplicação o máximo de informação histórica possível para além da gestão integrada dos imóveis próprios da Sociedade, para já.

Assim, e para garantir o desiderato de escalar a nova aplicação para o universo DGTF, no Plano e Orçamento para 2024 foram ainda considerados 0,5 M€ para desenvolvimentos informáticos na aplicação agora adquirida, assim como valores para aquisição de mobiliário e material informático, necessidades produto do aumento da equipa da ESTAMO, como se observa pelo quadro abaixo.

Unid: M€

Investimento Ativos Tangíveis 2024	2024
	Orçamentado
Software de Gestão Imobiliária	0,50
Aquisição de Mobiliário	0,05
Aquisição de Material Informático (hardware)	0,05
Total do Investimento	0,60

Considerando o recrutamento de novos colaboradores previsto neste documento e que será escalpelizado no capítulo dos custos com recursos humanos, foi orçamentado em 2024 também 0,1 M€ para aquisição de material informático e ativos corpóreos.

Não obstante a projeção ora efetuada e a evidente necessidade, no contexto descrito supra, de incrementar cash-flows, a execução da despesa prevista neste âmbito dependerá estreitamente da tesouraria que a atividade operacional conseguir gerar. Caso, como já referido, a mesma venha a ser suficiente, a Sociedade não descarta a possibilidade de analisar eventuais operações de aquisição sempre que os ativos em presença evidenciem, a prazo, um bom potencial de rendibilidade e/ou complementem o respetivo portfolio de imóveis, nomeadamente os disponíveis para arrendamento.

Como habitualmente e tendo em conta a relevante dimensão do portfolio de escritórios, em 2024 manter-se-ão as intervenções relativas à certificação energética, segurança e qualidade do ar interior de alguns dos edifícios que o compõem, bem como as necessárias ações de manutenção corretiva e preventiva nos edifícios que delas careçam, nomeadamente em elevadores, postos de transformação e demais instalações técnicas.

A ESTAMO, em 2024, e no âmbito das negociações com os devedores para redução do atual stock de dívida, considera a possibilidade de vir a aceitar receber em dação imóveis que possam ter interesse para a atividade da Sociedade, especialmente nos casos em que o devedor seja proprietário e/ou gestor de imóveis com potencial de valorização e criação de valor para o Estado. Foi para este efeito orçamentado o valor de 47,2 M€, valor que corresponde parcialmente à dívida das duas maiores entidades devedoras da ESTAMO, (i) o Ministério da Cultura (arrendamento do Teatro Camões) e IGFEJ (vários imóveis).

Participações Financeiras

O Estado, através do Decreto-lei 94/2019 de 16 de julho aprovou o plano de reabilitação de património público para arrendamento acessível, no qual também foi estabelecida a lista de imóveis a integrar o FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, que incluiu vários imóveis pertencentes à ESTAMO. De entre esses encontravam-se os imóveis denominados de Cabeço da Bola e Hospital Miguel Bombarda, ambos em Lisboa.

Em novembro de 2022 a ESTAMO concretizou a alienação do imóvel denominado de Cabeço da Bola a um Fundo, gerido pela Fundiestamo, o FNRE – Cabeço da Bola, tendo essa alienação sido efetuada em espécie, isto, é por contrapartida da aquisição por esta Sociedade de unidades de participação (“UP`s”) do referido Fundo pelo valor de 15 M€. Esta operação foi registada em Participações Financeiras, sendo o mesmo objeto de eventual registo de imparidade sempre que o justo valor (valor da UP publicado no site da CMVM) for inferior ao valor contabilístico / aquisição.

Embora a ESTAMO ainda não tenha indicação formal por parte da Fundiestamo que será criado, em 2024, um Fundo adicional para a concretização de uma operação idêntica com o imóvel do Hospital Miguel Bombarda, por uma questão de prudência orçamentamos a concretização da mesma para o próximo ano.

Embora o valor de alienação do imóvel venha estar dependente do plano de negócios a apresentar pela Sociedade Gestora, a Fundiestamo, algo que ainda não aconteceu, assumimos na projeção para 2024 que o mesmo será o do justo valor do imóvel apurado no final de 2022, isto é 33,7 M€.

É propósito desta Sociedade colaborar ativamente para tão rapidamente quanto possível concretizar este projeto, buscando, no respeito pelo quadro legal aplicável, e em cooperação com os demais intervenientes, as soluções tecnicamente mais aptas à defesa do interesse público, no seu mais largo espetro.

Promoção

Tal como em exercícios anteriores e apesar não estarem descartadas operações pontuais em que a Sociedade venha a promover produto acabado, a atividade de promoção no triénio 2024-2026 manter-se-á em boa parte enquanto atividade potenciadora de valor dos respetivos ativos em carteira. Como anteriormente se deu nota e com o objetivo de maximização da margem das vendas futuras, prosseguirá a contratação de estudos e projetos para submissão do trato administrativo tendente à definição dos parâmetros urbanísticos de ativos que deles careçam e que permaneçam no portfolio da Sociedade, enquanto estratégia de maximização de valor desses mesmos ativos.

Em paralelo, a Sociedade continuará a trabalhar ativamente junto das entidades licenciadoras no sentido de serem desbloqueadas as aprovações pendentes relativamente aos imóveis ainda sob a respetiva gestão e em carteira, assumindo aqui particular relevância os projetos que se encontram pendentes de apreciação por parte da Câmara Municipal de Lisboa, tanto no que diz respeito à carteira própria de imóveis como relativamente à carteira de imóvel do ESTADO.

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

Para estudos, projetos e pareceres, quer no âmbito da atividade de promoção, quer para apoio à vertente do arrendamento no licenciamento de obras de reconversão de edifícios que dele careçam e de que no ponto relativo aos trabalhos da área técnica se

deu conta, as projeções apontam para uma execução de despesa em 2024 de cerca de 989,8 m€, a qual representa um aumento face ao valor executado em 2022 no mesmo âmbito (430,00 m€) e compara com a estimativa de 621,5 m€ para o exercício presente.

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

Aqui se encontra contemplada, desde logo, a continuidade dos Pedidos de Informação Prévia (PIP) de Loteamento dos Conventos de São Francisco em Setúbal e de São Bernardino em Peniche, do terreno da Quinta das Conchinhas e do antigo LNIV – Laboratório Nacional de Investigação Veterinária- estes dois em Lisboa e já mobilizados para a gestão do IHRU no âmbito da Bolsa de Habitação, bem como, a contratação de serviços de projeto com vista à submissão de PIP's para um conjunto de outros imóveis, onde importa estabilizar os parâmetros urbanísticos numa lógica de highest and best use, nomeadamente, para os imóveis sítos em Alpena, em Almada, na Quinta da Cartuxa e Terras do Guião, ambos em Oeiras, e para o Antigo Sanatório da Ajuda, em Lisboa. Estão ainda considerados o projeto de execução relativo à reabilitação do edifício sito na Av. Afonso Costa, ambos em Lisboa.

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

estritamente, como sempre o tem feito, as operações urbanísticas em curso sobre todos os imóveis dos quais é proprietária.

Considerando que só agora, a meados de 2023 a ESTAMO assumiu as suas novas funções, é neste momento, de todo impossível, estabelecer desde já as prioridades relativamente à carteira de imóveis do ESTADO no que à promoção imobiliária diz respeito, pelo que, sendo conservadores se estabeleceu um aumento dos valores de custos com eles relacionados, mas que poderá revelar-se insuficiente para a realidade que venhamos a encontrar.

Perspetivas

Em face do que antecede no presente documento, seja em virtude do contexto económico e das sequelas que continuarão a fazer sentir os seus efeitos, maiores ou menores, por todo o próximo exercício, seja por efeito das opções governamentais relativas a políticas públicas de habitação, o cumprimento das projeções ora apresentadas, embora prudencialmente conservadoras, apresenta riscos.

Como já referido, a manutenção, durante um período maior que o esperado, da política monetária restritiva do BCE induz elevados riscos de recessão, que neste momento são muito difíceis de aquilatar, sendo que as maiores consequências desta política só em 2024 se farão sentir em toda a sua plenitude.

A execução do PRR em Portugal, que continua a estar abaixo do previsto e desejável, poderá acelerar em 2024, o que a acontecer terá efeitos positivos que poderão, pelo menos parcialmente, atenuar o efeito de uma eventual “aterragem” mais drástica da nossa economia.

Do mesmo modo e à semelhança do já ocorrido com a Bolsa de Habitação do IHRU e com o FNRE, novas orientações para o imobiliário do setor público empresarial poderão

vir a ditar (ainda mais) alterações à carteira da Sociedade, com implicações relevantes, quer na atividade de promoção e conseqüente valorização dos respetivos ativos, quer nos montantes de vendas e de novos arrendamentos, quer ainda no volume de negócios projetado para o triénio.

Recorde-se que a Sociedade atingiu o invejável rácio de autonomia financeira de 97,6% no final de 2022 por via da redução da dívida em 10,91 M€, o que representou a anulação total da dívida remunerada da Sociedade, estimando-se que esse mesmo rácio suba para 98,0% no final de 2023.

Por outro lado, e na sequência da reestruturação societária da ESTAMO, conforme descrita na Nota Prévia, que estará concluída até final do corrente ano, a Sociedade passará a ser responsável pelo financiamento das suas duas novas participadas: CONSEST e Arco Ribeirinho / Baía do Tejo. Neste contexto, estima-se que em 2024 seja necessário despendar 15,5 M€ assim repartidos pelas duas Sociedades e tempo:

unidade: euros

Suprimentos a Conceder	2024	2024	2024	2024	2024
	Previsão	1º Trimestre	2º Trimestre	3º Trimestre	4º Trimestre
Consest	3 740 877,70	935 219,43	935 219,43	935 219,43	935 219,43
Arco Ribeirinho / Baía do Tejo	11 722 549,74	2 930 637,44	2 930 637,44	2 930 637,44	2 930 637,44
Total dos Suprimentos	15 463 427,44	3 865 856,86	3 865 856,86	3 865 856,86	3 865 856,86

Para 2025 e 2026 considerámos uma necessidade adicional de 10 M€ de suprimentos em cada ano para o conjunto das duas Sociedades e foi utilizada uma TANB para os financiamentos acima apresentados de 5% para o período de 2024-2026.

Em consonância com o que se disse anteriormente, os encargos financeiros a suportar pela Sociedade durante 2024 relativos a suprimentos serão nulos, à semelhança de 2023, o que compara com os 15,00 M€ que os mesmos representavam em 2015 e aos 0,218 M€ de 2022, 0,72 M€ de 2021 e 1,24 M€ de 2020.

Os proveitos financeiros a serem contabilizados no triénio 2024-2026 por via da concessão dos suprimentos às participadas estimam-se em 0,3 M€ em 2024, 1,3 M€ em 2025 e 1,8 M€ em 2026.

Foram, no entanto, orçamentados 0,4 M€ de juros a pagar, estes relativos a juros de mora contingentes e associados a pagamentos de IMT de imóveis já alienados, que por precaução se decidiu considerar para 2024.

Embora possa vir a ser concretizada ainda em 2023, a alteração de titularidade da carteira de imóveis da Sociedade atualmente em CPCV, por via da autorização incluída no Decreto-Lei 60/2023 e por uma questão de precaução, foi considerada que só se materializará em 2024, o que implicará no próximo ano um impacto em liquidez de 10,8 M€ por via do pagamento de IMT e IS que a operação gerará. Dado que esse montante será capitalizado ao valor de Balanço dos respetivos imóveis é incerto o impacto que terá em resultados, dado que esse impacto só será aferido aquando da reavaliação da carteira de imóveis no final de 2023.

Em face da trajetória dos últimos anos a Sociedade está hoje mais preparada para afrontar riscos conjunturais e do setor, muito graças à desalavancagem que conseguiu fazer, tanto em anos de vendas, como, demonstrado que é pelo passado recente, nos anos em que o segmento das vendas não registou qualquer receita. Esta resiliência na capacidade de geração de receitas tem sido alicerçada numa estrutura de custos muito escorreita, traduzindo-se em rácios de eficiência operacional assinaláveis.

De 2010 a 2022 o balanço da ESTAMO suportou mais de 143,1 M€ em imparidades, ajustando-se desta forma o valor dos respetivos ativos ao efetivo valor de mercado; o financiamento bancário que remanesca (14,00 M€) foi integralmente liquidado em 2016; o efeito conjugado **(i)** dos sucessivos excedentes de tesouraria registados sobretudo graças ao segmento de venda de imóveis, **(ii)** das *waivers* obtidas para a

utilização dos saldos de gerência para a amortização de suprimentos e outra dívida, (iii) da operação concretizada com a PARPÚBLICA nos últimos dias de 2018 e (iv) da recuperação em 2018/19 de parte substancial da dívida vencida, permitiram à Sociedade reduzir para 10,91 M€, em dezembro de 2021, os mais de 460,00 M€ de endividamento que registava em finais de 2014. Assim, no pressuposto de que as estimativas efetuadas tanto para o corrente ano como para o próximo se verificarão, a Sociedade não necessitará de recorrer a dívida para gerir a sua atividade, tanto por conta própria como por conta do ESTADO, o mesmo se passando para os restantes anos de 2025 e 2026.

Não obstante não se estimar haver necessidade de recorrer a capitais alheios no triénio 2024-2026, essa realidade só se materializará se for possível reduzir substancialmente o nível de dívida antiga de clientes, quer seja através de dações como de entradas em cash, como previsto, e manter um nível de recebimentos recorrentes anual elevado, sem o qual o objetivo de manter uma baixa alavancagem na Sociedade poderá ser difícil ou impossível de concretizar.

Em resultado dos fatores explicitados no presente documento, o EBITDA projetado para 2024 é de 50,3 M€, o qual compara, em termos absolutos, com o estimado para 2023 de 47,7 M€, com os 57,0 M€ reais de 2022, com os 40,94 M€ de 2021, com os 39,32 M€ de 2020 e os 76,10 M€ de 2019.

Faz-se notar, que para comparação da real evolução do EBITDA ao longo dos últimos anos importa retirar os seguintes efeitos:

- Efeito das variações de justo valor e das reversões de imparidades em inventários;

- Efeito das imparidades de clientes e provisões, dado que com a implementação da política de aplicação de juros de mora aos montantes em dívida e respetiva imparização imediata, o valor das imparidades de clientes incrementou desde 2021 (inclusive) o que distorce a análise, sendo por isso importante anular esse efeito;
- Efeito da margem das vendas, proveito não recorrente e muito dependente do comportamento do mercado imobiliário.

Apresenta-se abaixo o quadro comparativo do EBITDA da ESTAMO desde 2019 ainda não corrigido pelos efeitos acima referidos

Comparativo EBITDA (2019-2024)

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2024/2023	
	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Execução	Valor	%
EBITDA	50 292 431,50	47 714 171,66	57 041 462,34	40 939 109,92	39 321 142,70	76 059 508,24	2 578 259,84	5,4%

O ano de 2019 foi excecionalmente influenciado pela boa performance do segmento da venda de imóveis, tendo a Sociedade conseguido aproveitar as excelentes condições do mercado e materializar uma margem bruta nas vendas efetuadas (73,90 M€) de 19,90 M€. Se numa situação económica normal já seria impossível repetir tal feito em resultado da escassez de produto para venda pelos fatores recorrentemente apontados, as circunstâncias económicas do momento, aliadas à referida escassez de produto, justificam plenamente a opção de considerar um valor de vendas relativamente conservador para o triénio 2024-2026.

O ano de 2022 também foi positivamente influenciado pela margem das vendas, dado que foi concretizada a venda em espécie do Cabeço da Bola, que gerou uma mais-valia considerável, que impactou no EBITDA.

Tal como já referido acima, faz-se notar ainda que a partir de 2021 o EBITDA da Sociedade passou a estar impactado negativamente com a imparização integral dos

valores de juros de mora e indemnizações cobrados sobre o stock de dívida em incumprimento, algo que é totalmente compensado pela rúbrica de juros a receber no que diz respeito ao resultado líquido, mas não a este indicador.

Assim, deveremos analisar o EBITDA deduzido dos efeitos que distorcem a análise temporal, e já acima escalpelizados, o que é efetuado no quadro abaixo reproduzido:

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2024/2023	
	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Execução	Valor	%
EBITDA	50 292 431,50	47 714 171,66	57 041 462,34	40 939 109,92	39 321 142,70	76 059 508,24	2 578 259,84	5,4%
(a) Variações de JV e Reforços/Reversões de imparidade em inventários	0,00	0,00	16 100 494,75	2 975 042,79	-2 247 100,69	15 998 526,11	0,00	-
EBITDA ajustado	50 292 431,50	47 714 171,66	40 940 967,59	37 964 067,13	41 568 243,39	60 060 982,13	2 578 259,84	6,8%
(b) Efeito Vendas	8 270 770,65	498 078,65	6 114 066,51	3 905 238,10	0,00	19 887 780,34	-7 772 692,00	-
EBITDA ajustado s/ Vendas	42 021 660,85	47 216 093,01	34 826 901,08	34 058 829,03	41 568 243,39	40 173 201,79	-5 194 432,16	-15,3%
(c) Efeito Imparidades Clientes e Provisões	-4 603 140,86	-2 709 993,19	-3 432 490,24	-8 191 535,92	-846 160,88	-468 632,04	-1 893 147,67	-
EBITDA ajustado s/ Vendas e Efeito de Imparidades e Provisões	46 624 801,71	49 926 086,20	38 259 391,32	42 250 364,95	42 414 404,27	40 641 833,83	-3 301 284,49	-7,8%

O EBITDA ajustado de imparidades e justo valor de 2019, expurgado de vendas e imparidades de clientes e provisões, é de 40,6 M€, valor que compara, nos mesmos termos, com os 42,4 M€ (+4,4%) executados em 2020, com os 42,3 M€ (-0,4% versus n-1) executados em 2021, com os 38,3 M€ reais 2022 (-9,4% versus n-1), com os 49,9 M€ estimados para 2023 (+30,5% versus n-1) e com os 46,6 M€ projetados para 2024. (-6,6% versus n-1)

Como se verifica pela análise do quadro anterior o EBITDA ajustado, projetado para 2024 só é ultrapassado pelo estimado para 2023 no período em análise (2024-2019) pelas razões que abaixo explicitaremos.

Neste enquadramento, a redução projetada do EBITDA para 2024 ajustado pelos fatores acima referidos (quando comparado com o mesmo indicador estimado para 2023) em cerca de -3,3 M€ (-6,6%), fica a dever-se, aos seguintes efeitos conjugados:, (i) ao efeito positivo já referido, relativo ao previsto aumento do montante de rendas e compensações recebidas por via da atualização legal (IPC e CAR) e à maximização da área locada; (ii) ao facto de em 2023 a ESTAMO receber o fee fixo de 5 M€ previsto no Decreto-Lei 60/2023, sem que tenha de incorrer nesse ano no efeito integral dos custos

a suportar com a gestão por conta do ESTADO; (iii) ao efeito negativo projetado do incremento em 2023 dos gastos com pessoal e FSE's devidamente justificados anteriormente e incontornáveis dadas as novas missões atribuídas à Sociedade, e finalmente, (iv) ao facto de em 2023 se estimar que haverá uma reversão de provisões de 1,3 M€ relativamente à contingência de IMT, o que empolará o EBITDA de 2023. Os efeitos negativos explicitados em (ii), (iii) e (iv) sobrepõem-se ao efeito referido em (i), sendo que os efeitos (ii) e (iv) são conjunturais e irrepetíveis.

Aqui chegados, analisemos os impactos da estratégia financeira aqui apresentada na "bottom line", isto é, nos resultados da Sociedade no triénio 2024-2026 e no ROE ("Return on Equity") e ROA ("Return on Assets")

Unidade: 10³ euros

ROA *	2023	2024	2025	2026	2024/2023	
	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Valor	%
Resultado Líquido	34 946,26	37 081,80	35 683,65	38 968,28	2 135,53	6%
Ativo	1 226 192,25	1 277 862,26	1 312 889,49	1 353 175,28	51 670,01	4%
% ROA	4,3%	4,0%	3,6%	3,8%	-0,3%	-7%

* Calculado como média de 2 Anos

Unidade: 10³ euros

ROE *	2023	2024	2025	2026	2024/2023	
	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Valor	%
Resultado Líquido	34 946,26	37 081,80	35 683,65	38 968,28	2 135,53	6%
Capital Próprio	1 201 109,10	1 254 190,90	1 289 874,55	1 328 842,83	53 081,80	4%
% ROE	3,2%	3,0%	2,8%	3,0%	-0,2%	-6%

* Calculado como média de 2 Anos

Como se verifica, os ROE e ROA, para o ano de 2024, comparativamente com a estimativa para 2023 (-0,2% e -0,3% respetivamente) sofrem uma ligeira redução que pode ser explicada da seguinte forma:

- ROE – Embora o resultado líquido da Sociedade aumente de 2023 para 2024 (34,9 M€ para 37,0 M€) o capital próprio por via do aumento de capital em cash de 16 M€ e da incorporação do resultado do ano anterior 34,9 M€, aumenta mais do que proporcionalmente (+53,1 M€), fazendo com que o rácio diminua. A recuperação do ROE verifica-se somente no terceiro ano (2026) dado que o ano de 2025 apresenta uma redução do resultado líquido, explicado especialmente

por via da assunção de custos de estrutura, (FSE`s e Gastos com o Pessoal) produto da capacitação da Sociedade para a nova realidade e do facto do ano de 2023 ser impactado positivamente pelo pagamento dos 5 M€ de fee fixo previstos no Decreto-Lei 60/2023, sem que suporte custos em montante equivalente.

- ROA – Também no caso deste indicador verifica-se uma redução de 2023 para 2024 e uma recuperação somente no terceiro ano do triénio (2026), (-0,3% de 2023 para 2024, -0,2% de 2024 para 2025 e +0,2% em 2026). A explicação para o comportamento deste rácio é o facto do denominador – o Ativo – sofrer um incremento, por via do aumento de capital, tanto da parcela em espécie com impacto nas participações financeiras (CONSEST e BdT / Arco Ribeirinho) como da parcela em cash (por exemplo com o investimento em suprimentos concedidos a essas duas Sociedades). Não tendo essas participações valorizações ou distribuição de resultados (dividendos), algo que neste plano não consideramos, o retorno global do ativo é afetado negativamente, mesmo considerando o aumento verificado no resultado líquido estimado.

Verifica-se assim, que dado o processo de reestruturação profunda a que está sujeita atualmente a ESTAMO, a penalização destes dois indicadores de performance é inevitável nos anos de 2024 e 2025. Há que dar tempo para que o aumento dos custos de estrutura gere os proveitos que justificam os mesmos, o que estimamos comece a acontecer já em 2026, último ano aqui em análise.

Por outro lado, e como já referido, o aumento de capital em espécie para aquisição das participações na CONSEST e BdT / Arco Ribeirinho, posições financeiras que, estimamos, não gerarão no período em análise qualquer retorno, colocam um peso sobre o ROE e ROA.

ESTRATÉGIA COMERCIAL

Na estratégia comercial prevista para o triénio de 2024-2026, não se antecipam grandes alterações, visto que boa parte das mudanças foram já introduzidas em exercícios anteriores. Haverá, no entanto, que ter presente uma dupla dimensão da atividade da empresa, por um lado na gestão da sua carteira de ativos, por outro lado, atuando em nome e por conta do Estado ao nível das obrigações de boa gestão do seu património imobiliário, sempre e em ambas as dimensões, de acordo com as melhores práticas nacionais e internacionais e com os mais elevados critérios de rigor, legalidade, transparência e respeito pela concorrência.

Na promoção do produto, privilegiar-se-á a colocação em portal próprio, sem prejuízo da divulgação através do contacto direto e da *newsletter* interna e, mais esporadicamente, através da imprensa escrita, apostando numa imagem e comunicação cuidadas trabalhadas *in-house*, alargando-se gradualmente para mecanismos de contratação eletrónica seguros e eficazes.

Foi efetuada em 2023 uma alteração da imagem corporativa, tendo sido alterados o *logo* e o *lettering* com o objetivo de refrescar a imagem e prepará-la para os novos desafios. No sentido de manter a marca e identidade corporativas, a Sociedade continuará a apostar numa comunicação uniforme e com uma imagem estável, seja qual for o instrumento de divulgação utilizado (sítio da internet – www.estamo.pt – jornais, placas publicitárias).

Na mesma linha, o *site* da Sociedade continuará a ser melhorado em termos de conteúdos e de imagem, de modo que, cada vez mais, continue a ser a plataforma privilegiada de apoio aos clientes públicos e privados. Nesta perspetiva o Site da ESTAMO está já a ser totalmente reformulado, sendo já o veículo privilegiado de

comunicação do projeto “Arrendar para Subarrendar”, um dos pilares do programa Mais Habitação.

Está a ser desenvolvida com um parceiro privado e em fase de implementação uma plataforma de recolha de propostas no âmbito do pilar referido no parágrafo anterior, em integração plena com o *site* institucional da Sociedade.

Manter-se-á como desígnio o princípio de que todas as solicitações têm resposta adequada, célere e atempada, para o que se continuará permanentemente a trabalhar.

GESTÃO E CONTROLO

Dadas as inúmeras obrigações de reporte a que, enquanto entidade do Setor Público Empresarial integrada no perímetro de consolidação das contas públicas, a Sociedade está legalmente obrigada, a sua atividade é ampla e regularmente escrutinada, escrutínio desde logo publicamente acessível dada a obrigação de divulgação no sítio respetivo dos Documentos de Prestação de Contas e ainda dos Instrumentos Previsionais de Gestão.

Enumeram-se seguidamente as obrigações de reporte anteriormente referidas:

Entidade	Informação	Periodicidade
DGTF	UTE - Banca Comercial	Trimestral
DGTF	Responsabilidades Contingentes	Trimestral
DGTF	Necessidades de financiamento, Financiamento existente, Serviço da Dívida, Vendas, Plano de Investimento e	Trimestral

	Financiamento, Plano de Investimento e Financiamento Plurianual, Redução de Custos	
DGTF	Informação Financeira - DFC/DFC Previsional ajustada	Mensal
DGTF	Informação Financeira - PMP, Dívidas Vencidas e PRC	Mensal
DGTF	Relatório Trimestral de Execução Orçamental	Trimestral
DGTF	Plano de Atividades e Orçamento	Anual
DGTF	Informação previsional do ano N: Balanço / Demonstração de Resultados / Demonstração de Rendimento Integral / Demonstração de Alterações do Capital Próprio / outras DF's	Anual
DGTF	Informação relativa à execução do 1.º / 2.º e 3.º Trimestres: Balanço / Demonstração de Resultados / Demonstração de Rendimento Integral / Demonstração de Alterações do Capital Próprio / outras DF's	Trimestral
DGTF	Informação relativa aos dados de execução provisórios do 4.º Trim. do ano N: Balanço / Demonstração de Resultados / Demonstração de Rendimento Integral / Demonstração de Alterações do Capital Próprio / outras DF's	Trimestral
DGTF	Informação relativa aos dados de execução efetivos do 4.º Trim. do ano N - 1: Balanço / Demonstração de Resultados / Demonstração de Rendimento Integral / Demonstração de Alterações do Capital Próprio / outras DF's	Anual
DGTF	Relatório de Governo Societário relativo ao ano N - 1	Anual

DGTF	Atas de Assembleia Geral / DUE's	quando aplicável
INE	Balancete acumulado do Trimestre + Vendas e Compras + Rendas	Trimestral
INE	ITENF - Informação das Demonstrações de Resultado	Trimestral
INE	ICT – Índice de Custo do Trabalho	Trimestral
INE	IVNE- Inquérito ao volume de negócios e emprego	Anual
INE	IUTICE - Inquérito utilização tecnologias da informação e da comunicação nas empresas	Anual
IGF	IG trimestral operacional e financeira	Trimestral
IGF	Sistema de Informação das Participações do Estado (SIPART) - Informação relativa às participações detidas em entidades societárias e não societárias	Anual
IGF	Mapa de pessoal	Mensal
TC	Remessa na plataforma online do TC da prestação de contas	Anual
TC	Património Financeiro Público	Anual
DGO	Contas de Execução Orçamental (Mapas 7.1 - Despesa e 7.2 – Receita) e Alterações Orçamentais	Mensal
DGO	Fundos Disponíveis, compromissos, contas a pagar, e pagamentos em atraso	Mensal

DGO	Empréstimos e outras operações ativas de financiamento efetuado bem como das previstas	Mensal
DGO	Mapa de encargos com o pessoal e n.º efetivos	Mensal
DGO	Previsão mensal Orçamento Inicial	Anual
DGO	Revisão de previsões mensais de execução e identificação de desvios (necessidades/excedentes)	Mensal
DGO	Informação relativa à Unidade de Tesouraria	Trimestral e Prestação de contas
SGO	Declarações previstas no art.º 15.º da LCPA sobre compromissos plurianuais, pagamentos e recebimentos em atraso a 31/12/N	Anual
DGO	Compromissos Plurianuais (SCEP)	Permanente
		Trimestral
		Prestação de contas
DGO	Relatório de Execução Orçamental (RCF)	Trimestral
DGO	Balancete analítico - MP	Trimestral
DGO	Balancete analítico - MPC	Trimestral
DGO	Deslocações em território nacional e estrangeiro - MP	Anual

DGO	Declarações de compromissos plurianuais, recebimentos e pagamentos em atraso (DGO + SITE+RC)	Anual
DGO	Atualização da execução física do investimento - MP	Anual
DGO	Conta de Gerência + Pagamentos em atraso - MP	Anual
DGO	Conta de Gerência - MPC	Anual
DGO	Transferências, Subsídios e Indemnizações	Anual
DGO	Bal/DR/DFC/ABDR/RelatórioCF - MP	Anual
DGO	Bal/DR/DFC/ABDR/RelatórioCF - MPC	Anual
DGO	Plano de Liquidação de Pagamentos em Atraso	Anual
DGO	Pedido de transição de saldos - MP	Anual
DGO	Balancete e DF Previsionais Anuais e Orçamento - MP	Anual
DGO	Balancete e DF Previsionais Anuais e Orçamento - MPC	Anual
DGO	Unidade de Tesouraria - MP - Colocar .pdf do despacho de exceção do cumprimento+ entrega de fundos	Anual
DGO	Encargos Plurianuais - MP + Atualizar Intranet	Permanente
DGAEP	Quadros 4, 5, 6, 7 – SIOE	Semestral
DGAEP	Quadros 1.2, 1.2, 2.1, 3.2, 3.3 – SIOE - Informação relativa à sua caracterização e respetivos recursos humanos	Trimestral
IMPIC	Comunicação de compras e vendas do semestre anterior	Semestral

Tribunal Constitucional	Comunicação de data de início e cessação de funções de gestores públicos	quando aplicável
----------------------------	---	---------------------

Em acréscimo, o cumprimento dos objetivos cometidos à respetiva equipa de gestão é anualmente avaliado pela acionista (PARPÚBLICA) após emissão de parecer do Conselho Fiscal relativo à aferição daquele desempenho.

Finalmente, as Contas da Sociedade são auditadas e alvo de certificação legal, estando igualmente a Sociedade sujeita aos procedimentos do Departamento de Auditoria Interna funcionando ao nível da acionista PARPÚBLICA.

A dimensão e relevância destas obrigações de reporte, ainda para mais no contexto do processo de reestruturação em curso, remete para a necessidade de, no quadro mais amplo da acionista PARPÚBLICA, dotar a empresa de meios adequados que permitam, simultaneamente, o cumprimento atempado destas obrigações e a manutenção do foco no essencial do “negócio” que constitui o seu escopo estatutário.

FINANCIAMENTO E CUSTOS

Financiamento e Endividamento

No próximo triénio a atividade da Sociedade, e pela primeira vez desde há muito anos, deverá ser financiada por receita que não é gerada no âmbito do seu próprio negócio, isto é, que não é considerada receita própria. Assim, teremos a seguinte estrutura de financiamento da despesa, com a indicação das fontes de financiamento alternativas:

Unid: M€

Tipo de Despesa	2024
	Orçamentado
Receita Própria	157,9
Financiamento PRR	3,2
Pagamentos do ESTADO	6,4
Total da Despesa	167,5

Assim sendo, a ESTAMO receberá, em 2024, um montante previsional de 3,2 M€ de financiamento no âmbito de uma das candidaturas PRR – Alojamento de Estudantes aprovadas, valor que corresponde às despesas elegíveis a apresentar a pagamento junto da entidade gestora ERASMUS+ durante esse ano, de acordo com o plano de desenvolvimento do projeto elaborado.

Adicionalmente, e como já bastas vezes referido ao longo do documento, prevê-se receber em 2024, como remuneração fixa prevista na Lei, o valor de 6,448 M€ (6,2 M€ + 4%), como compensação pelos serviços imobiliários a prestar pela ESTAMO ao ESTADO, sendo este valor transferido diretamente pelo ESTADO para a ESTAMO até final de agosto de 2024. Já a remuneração variável é produto da aplicação de uma % (5%) aos montantes recebidos pela ESTAMO no âmbito da gestão imobiliária do ESTADO, pelo que resultará da receita recebida e não de uma transferência direta do ESTADO.

Como atrás se assinalou, o endividamento em suprimentos era nulo no final do exercício de 2022, e assim continuará no final de 2023 e no triénio de 2024-2026.

À data de elaboração deste documento encontra-se em dívida o montante total dos dividendos distribuídos em 2022, relativos ao exercício de 2021, no valor de 5,1 M€, valor esse que será previsivelmente liquidado ao acionista único durante o 2º trimestre de 2024, após a realização da 2ª tranche do aumento de capital de 16 M€.

A liquidez da Sociedade será reforçada pela entrada durante o ano de 2024, em tranches de igual montante por trimestre, de um total de 16 M€, valor de capital subscrito ainda em 2023, mas só realizado no próximo ano.

Para o ano de 2024, não está previsto, nem orçamentado o pagamento de dividendos relativos a 2023.

Em 2024, prevê-se que só em IRC, a Sociedade irá liquidar um total 16,8 M€ entre IRC 2022, Pagamento por Conta (PC) e Pagamento Adicional por Conta (PAC), ao qual se junta um total de 2,6 M€ relativamente a outros impostos, sendo este um dos fatores que maior pressão coloca sobre a tesouraria da Sociedade dado que não é possível protelar o seu pagamento no tempo.

Adicionalmente, e como já se referiu e no que diz respeito a impostos considerou-se os custos em IMT e IS da alteração massiva de titularidade dos imóveis que ainda se encontram em CPCV, o que implica um esforço de tesouraria adicional de 12,8 M€. Ainda houve que considerar um potencial impacto de IMT relativo à contingência em IMT de imóveis já alienados, já devidamente provisionado, mas que poderá ter impacto na tesouraria da sociedade em 2024.

Em matéria de encargos financeiros, as projeções apontam para que os mesmos inexistam no próximo ano por via de dívida remunerada, dado que, como já se disse, o stock de dívida se prevê nulo no final do corrente ano. Esta situação é tanto mais positiva para a Sociedade quanto seria previsível a subida da taxa de juro nominal dos suprimentos de 3,00% para 5,00%

Apresenta-se, seguidamente, a evolução do endividamento no período de 2019/2026 em linha com as estimativas de execução do ano em curso e as projeções do próximo exercício, chamando a atenção para o facto de, até 2021, o endividamento remunerado

contemplar, não apenas a dívida de suprimentos, mas também, o empréstimo relativo à aquisição do terreno Bensaúde, entretanto alienado.

Evolução do endividamento remunerado – valores de final de ano (2019-2026)

Unidade: Euros

Controlo dos limites de endividamento (final do ano)		Suprimentos (*)	Endividamento (a)	Juros Anuais (b)
2019	Execução	35 866 667,56	27 160 164,64	1 641 500,61
2020	Execução	20 906 502,92	14 960 164,64	1 240 881,13
2021	Execução	10 906 502,92	-	714 707,60
2022	Execução	-	-	218 130,03
2023	Estimativa	-	-	-
2024	Previsão	-	-	-
2025	Previsão	-	-	-
2025	Previsão	-	-	-
Var. 2020/2019		- 14 960 164,64	- 12 200 000,00	- 400 619,48
Var. 2021/2020		- 10 000 000,00	- 14 960 164,64	- 526 173,53
Var. 2022/2021		- 10 906 502,92	-	- 496 577,57
Var. 2023/2022		-	-	- 218 130,03
Var. 2024/2023		-	-	-
Var. 2025/2024		-	-	-
Var. 2026/2025		-	-	-

(a) Valor relativo à parcela de terreno em Lisboa na Avenida Bensaúde registado no Balanço na rubrica Outras Contas a Pagar

(b) Inclui os juros referentes aos suprimentos e os juros relativos à compra da parcela acima referida

Variações nas rubricas de financiamento (2019-2026)

Aferição da variação do endividamento	2019	2020	2021	2022
	Execução	Execução	Execução	Execução
Financiamento remunerado	63 026 832,20	35 866 667,56	10 906 502,92	0,00
Capital social ou capital realizado	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00
Novos investimentos (a)	0,00	0,00	0,00	0,00
Variação do endividamento				

(a) Investimentos que careça de financiamento remunerado ou aumento de capital

Unidade: Euros

Aferição da variação do endividamento	2023	2024	2025	2026	Variação 2024/2023
	Previsão 2023	Previsão	Previsão	Previsão	
Financiamento remunerado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capital social ou capital realizado	1 034 362 104,00	1 050 362 401,00	1 050 362 401,00	1 050 362 401,00	16 000 297,00
Novos investimentos (a)		0,00	0,00	0,00	0,00
Variação do endividamento					1,86%

(a) Investimentos que careça de financiamento remunerado ou aumento de capital

Como já referido ao longo deste documento, será efetuado um aumento de capital da ESTAMO ainda em 2023 pelo seu acionista único – PARPÚBLICA – (já aprovado pela Tutela) no âmbito da reorganização societária, com as seguintes características:

- Aumento de capital por entrada em espécie no montante global de 184,4 M€, da totalidade do capital (100%) da CONSEST e da BAIA DO TEJO (BdT) participações atualmente pertencentes à PARPÚBLICA, ainda em 2023;

- Aumento de capital em cash no montante de 16 M€ a subscrever ainda em 2023, mas a realizar em tranches iguais no final de cada trimestre de 2024.

Para este efeito não se deveria considerar o financiamento recebido pela ESTAMO no âmbito do projeto PRR – Alojamento de Estudantes, dado que o mesmo não é remunerado, embora seja contingente a um conjunto de premissas relacionadas com a taxa de ocupação do imóvel e outras questões não quantificáveis “à priori”.

Como se verifica pela análise dos quadros acima apresentados a variação de financiamento de 2023 para 2024 é inferior ao limite estabelecido pelo Orçamento de Estado e em DLEO - 2%. mas não verifica o princípio enumerado nas IPG 2024 que determina a redução do endividamento em termos reais, líquido de investimento;

Considerando o aumento de capital previsto realizar-se em 2024 (16 M€) embora subscrito ainda em 2023 e o facto de se considerar nos cálculos do endividamento o financiamento PRR acima referido (o que na nossa opinião não deveria acontecer pois sendo contingente não é definida uma remuneração e/ou reembolso), o aumento líquido do endividamento, tal como definido pela IPG 2024 é inevitável.

Não se antecipam quaisquer realizações de capital e/ou novos investimentos que impliquem financiamento que não seja próprio para os anos de 2025 e 2026.

Acrescenta-se que, para além dos já mencionados no âmbito do presente, não estão previstos eventos sem repetição que traduzam impactos financeiros de elevada materialidade e que, por tal facto, careçam de ser devidamente explicitados e justificados.

IV - PLANO DE INVESTIMENTO PLURIANUAL

Em 2024, em linha com o sucedido nos exercícios transatos, não se prevê qualquer investimento financeiro por parte da Sociedade, situação que se repete em 2025 e 2026.

Com efeito, dado que os recursos a utilizar pela Sociedade no presente exercício (e seguintes) estão relacionados com os ativos/imóveis detidos para venda no decurso ordinário da respetiva atividade operacional (inventários), os valores estimados para a aquisição de e investimento em imóveis, já acima descritos, não preenchem o conceito (contabilístico) de investimento, exceto o projeto de Seia, objeto de financiamento no âmbito do PRR – Alojamento de Estudantes.

Estima-se ainda a execução de verbas para investimento em ativos fixos tangíveis e intangíveis, a saber: **(i)** destinada à aquisição e atualização dos equipamentos e recursos informáticos utilizados no âmbito da atividade operacional, tendo em consideração o recrutamento de 5 novos colaboradores (50m€), **(ii)** destinada à aquisição de mobiliário para acomodar a entrada dos referidos recursos humanos (50m€) e **(iii)** Desenvolvimentos informáticos da plataforma REM adquirida pela ESTAMO já em 2023 para acomodar o negócio do património imobiliário público no montante global de 500m€. Estes desenvolvimentos são ativos tangíveis pois serão capitalizados no valor da plataforma e amortizados de acordo com os critérios legais de amortização.

Plano de investimentos (2024 - 2026)

Empresa	Descrição do Investimento	Montante do Investimento	Data de início	Data Termo	Montante/Horizonte Temporal										Fonte de Financiamento				
					Execução 2022	Estimado 2023	Previsão 1ºT2024	Previsão 2ºT2024	Previsão 3ºT2024	Previsão 4ºT2024	Previsão 2025	Previsão 2026	Restantes Anos	Fundos comunitários (A)	Subsídio ao Investimento (B)	Capital Alheio - Suprimentos (C)	Auto Financiamento (D)	Total (A)+(B)+(C)+(D)	
ESTAMO	Aquisição de equipamento informático, mobiliário e software de gestão de imóveis	500 000	Jan. 24	Dez. 24	-	-	125 000,00	250 000,00	375 000,00	500 000,00	-	-	-	-	-	-	500 000,00	500 000,00	
		50 000	Jan. 24	Dez. 24	-	-	12 500,00	12 500,00	12 500,00	12 500,00	-	-	-	-	-	-	50 000,00	50 000,00	
		50 000	Jan. 24	Dez. 24	-	-	12 500,00	12 500,00	12 500,00	12 500,00	-	-	-	-	-	-	50 000,00	50 000,00	
		350 000	Jan. 25	Dez. 25	-	-	-	-	-	-	350 000,00	-	-	-	-	-	-	350 000,00	350 000,00
		350 000	Jan. 26	Dez. 26	-	-	-	-	-	-	-	350 000,00	-	-	-	-	-	350 000,00	350 000,00
ESTAMO	Projecto PRR - Imóvel Avenida 1ª Maio - Seia	3 487 809	Jan. 24	Dez. 24	-	-	871 952,00	1 743 905,00	2 615 857,00	3 487 809,00	-	-	-	-	-	-	3 487 809,00	3 487 809,00	

Após o triénio 2024-2026, sem prejuízo de as circunstâncias poderem vir a ditar o ajuste de tais projeções, os investimentos em tal sede circunscrever-se-ão à resposta a situações pontuais.

V. RECURSOS HUMANOS

Dada a importância deste capítulo no PAO 2024-2026, iniciaremos a nossa análise por efetuar um pouco de história sobre o tema, para que fique claro que tendo a Sociedade operado até 2023 com um quadro de pessoal manifestamente inferior ao necessário e desejável, não poderá a partir deste ano manter, essa suborçamentação sob pena de não conseguir executar de uma forma eficaz e eficiente as novas missões que lhe foram confiadas através do Decreto-Lei 60/2023.

Fazendo agora um resumo dos principais movimentos de pessoal da ESTAMO desde final de 2021, e cingindo-nos aos colaboradores, excluindo assim Órgãos Sociais, podemos concluir que:

- (i) No final de 2021 a ESTAMO tinha 9 colaboradores, quadro de pessoal igual ao do final de 2020;
- (ii) Em julho e setembro de 2022 foram recrutados, por Acordo de Cedência de Interesse Público (“ACIP”), 2 novos colaboradores, o que foi devidamente aprovado por Despacho do Sr. Ministro das Finanças de 31 de agosto de 2022, na sequência da submissão de uma alteração ao PAO 2022. Um dos colaboradores recrutados tem a função da assessora da administração e o segundo ficou alocado à área técnica;

- (iii) Em outubro de 2022 a Sociedade chegou a acordo com uma colaboradora para rescisão amigável do seu contrato de trabalho, o que motivou que o quadro de colaboradores ficasse no final de 2022 em 10 elementos;
- (iv) O PAO 2023 foi aprovado em janeiro de 2023 pela Tutela, estando previsto nesse documento e na respetiva aprovação o recrutamento em 2023 de até um máximo de 19 novos colaboradores, colocando-se o total do quadro de pessoal no final de 2024 em 30 pessoas;
- (v) Já no início de 2023, em janeiro e fevereiro, foram recrutados, também em regime de ACIP, três novos colaboradores, dois para a área técnica e um assistente operacional;
- (vi) No final de abril e sem que estivesse orçamentado e previsto no PAO 2023, pois a colaboradora não tinha até então demonstrado essa intenção, verificou-se a saída, por reforma de uma colaboradora da área administrativa;
- (vii) Os movimentos de pessoal mencionados nos pontos (v) e (vi) motivaram que o quadro de pessoal da ESTAMO passasse a contar em 2023 e até setembro, com 12 pessoas;
- (viii) Tendo o Decreto-lei 60/2023 de capacitação da ESTAMO sido publicado a 24 julho, iniciaram-se nessa data as conversações conjuntas (DGTF e ESTAMO) com cada um dos 29 colaboradores à data alocados à DGTF – Património, por forma a definir o quadro de pessoal que transitaria dessa entidade a extinguir para a ESTAMO;
- (ix) O resultado das negociações efetuadas consubstanciou-se no recrutamento pela ESTAMO a partir de 01 de setembro de 2023 de 10 colaboradores

provenientes da antiga e já extinta DGTF – Património, 7 em regime de ACIP e 3 (que se encontravam em regime de prestação de serviços) com contrato de trabalho a termo certo pelo prazo de 1 ano, renovável.

- (x) Com a entrada de colaboradores referida no ponto (ix) o nº total do quadro de pessoal passou a ser de 22 pessoas;

Para que fique mais claro o que atrás se descreveu, elaboramos o quadro abaixo com os movimentos passados (desde início de 2022) e no próximo triénio dos colaboradores, isto é, sem considerar os órgãos Sociais:

Área de Negócio s/ Órgãos Sociais	Real 2022	Estimado 2023	Previsão 2024	Previsão 2025	Previsão 2025
Início do Ano (=)	9	10	30	35	35
Recrutamentos Efetuados no Ano (+)	2	13	0	0	0
Recrutamentos por Substituição de Saida (+)	0	1	0	0	0
Recrutamentos a Efetuar no Ano (+)	0	7	5	0	0
Saidas por Mútuo Acordo (-)	1	0	0	0	0
Saidas por Reforma (-)	0	1	0	0	0
Fim do Ano~(=)	10	30	35	35	35

Como se verifica pelo que atrás foi explanado e pela análise do quadro, a ESTAMO poderá proceder ainda em 2023 ao recrutamento adicional de 8 pessoas, o que obrigatoriamente se verificará até final do ano, dado que o volume de trabalho que era realizado na DGTF – Património por 26 pessoas terá agora de ser realizado pelas 22 atuais, com a agravante de parte dessa equipa ter de estar alocada ao negócio próprio da Sociedade, que não pode de forma alguma ser negligenciado.

Nesse contexto a ESTAMO já iniciou os procedimentos necessários para a concretização dos recrutamentos adicionais, sendo que se dará, sempre que possível, prioridade à concretização de ACIP`s junto de entidades públicas em detrimento do mercado.

A experiência das primeiras semanas de transição do novo negócio confirma a necessidade imperiosa de efetuar o reforço imediato da equipa, dado o nível de trabalho

que diariamente dá entrada na ESTAMO, assim como do stock de assuntos pendentes de resolução.

Relativamente aos Órgãos Sociais, (“OS”) estima-se que a situação no final de 2023 seja idêntica à de final de 2022, isto é a existência de 7 elementos, a saber: (i) dois administradores executivos dado que o terceiro administrador nomeado como vogal da ESTAMO acumula à data as funções com a vice-presidência da PARPÚBLICA, pelo que contabilizamos somente dois para este efeito; (ii) três elementos no Conselho Fiscal e (iii) dois elementos na Assembleia Geral

Os movimentos acima apresentados, tanto os relativos aos OS’s, como aos colaboradores, são resumidos no quadro abaixo:

Grupo Profissional / Categoria	Situação a 31-12-2022	Situação a 31-12-2023
Órgãos Sociais	7	7
Cargos de Direção (s/OS)	2	2
Técnico Superior (Área Técnica)	3	8
Técnico Superior (Área Jurídica)	1	6
Técnico Superior (Área Administrativa e Regularização)	1	8
Técnico Superior (Área Comercial)	1	2
Assistentes Técnicos	2	4
Total	17	37

Note-se que estão previstos e aprovados 19 recrutamentos no PAO 2023, mas como se concretizou uma saída por reforma não prevista e por isso não orçamentada, o nº de entrada líquidas de colaboradores entre o final de 2022 e o final de 2023 é de 20 e não 19 como previsto no referido documento, sendo que um dos 20 casos é uma mera substituição por reforma. Esta substituição considera-se concretizada com base numa das entradas de colaboradores da DGTF – Património de setembro de 2023.

O exercício de 2024 ficará marcado ainda por um aumento do quadro de pessoal da ESTAMO, embora de amplitude menor ao de 2023, sendo o próximo ano o ano de ajuste final do quadro de pessoal à nova realidade. Assim, nessa perspectiva consideramos importante, porque ainda há ajustes a efetuar nos procedimentos e circuitos para os tornar mais eficientes, orçar 5 recrutamentos adicionais para as áreas que nos parecem continuar a estar mais depauperadas de valências e know-how.

Relativamente a 2024 e anos seguintes foram tomados em consideração os seguintes pontos na elaboração do plano e orçamento de gastos com o pessoal:

- Por uma questão de prudência orçamentou-se, para a totalidade do ano de 2024, (i) o custo do terceiro administrador na ESTAMO, isto é, considerou-se que o mesmo será por esta Sociedade remunerado e não pela PARPÚBLICA, como acontece atualmente, e (ii) que será nomeado (tal como previsto nos seus Estatutos) um Administrador Não Executivo, à semelhança do que aconteceu até meados de 2022
- Há que considerar a possibilidade do retorno à ESTAMO de um colaborador que se encontra atualmente a exercer funções de Administração numa empresa do Grupo PARPÚBLICA e cujo mandato já terminou no final de 2022, pelo que o custo ele associado foi considerado já desde setembro de 2023, permanecendo por todo o ano de 2024. Assim sendo este colaborador já está incluído nos 30 previstos para final de 2023;
- Estimamos que seja necessário recrutar 5 colaboradores adicionais em 2024 de forma a adequar as equipas ao trabalho e negócio, sendo esse ajuste efetuado ao nível dos quadros diretivos das várias áreas (2 recrutamentos) e os restantes 3 divididos entre as áreas técnica, jurídica e administrativa, como se observa no quadro abaixo.

Movimento de Pessoal - 2024							
Grupo Profissional / Categoria	Saídas Esperadas (Reformas + Outros)	Trabalhadores Ausentes por Mobilidade, Cedências ou Licenças	Autorizações de Recrutamento Anos Anteriores	Substituições de Saídas	Entradas ao Abrigo de normativo, Despacho, etc)	Autorizações de Recrutamento Solicitadas	Situação a 31-12-2023
Órgãos Sociais	0	0	0	0	2	0	9
Cargos de Direção (s/OS)	0	0	0	0	0	2	4
Técnico Superior (Área Técnica)	0	0	0	0	0	1	9
Técnico Superior (Área Jurídica)	0	0	0	0	0	1	7
Técnico Superior (Área Administrativa e Regularização)	0	0	0	0	0	1	9
Técnico Superior (Área Comercial)	0	0	0	0	0	0	2
Assistentes Técnicos	0	0	0	0	0	0	4
Total	0	0	0	0	2	5	44

- Os 5 recrutamentos aqui previstos são integralmente de técnicos superiores, não se prevendo necessidade de recrutamento de colaboradores com valências técnicas inferiores;
- No PAO 2023 estimava-se recrutar 75% do total das necessidades de pessoal dentro do perímetro público. Considerando que o recrutamento efetuado nos quadros da extinta DGTF – Património foi de somente 10 colaboradores, muito baixo do que era expetável, é muito provável que grande parte da restante contratação a concretizar, ainda em 2023 e em 2024 (as 5 pessoas adicionais que neste documento solicitamos) seja efetuada no mercado, embora, e como já referido, se dê prioridade, sempre que possível, ao recrutamento dentro da esfera pública;
- Os cálculos efetuados para os Gastos com o Pessoal de 2024 e anos seguintes baseou-se na realidade dos recrutamentos efetuados junto da ex-DGTF – Património, estabelecendo-se o paralelo (com a inclusão de um prémio adicional) para os casos em que seja necessário recrutar no mercado
- Consideramos, para efeitos de cálculo da despesa adicional com os 5 recrutamentos, as seguintes remunerações, que partem da base remuneratória média pública e de mercado para cada uma das valências e categorias profissionais:

Grupo Profissional / Categoria	# Recrutamentos 2024	Entradas via ACIP		Entradas via Mercado	
		#	Salário Bruto Mensal	#	Salário Bruto Mensal
Cargos de Direção (s/OS)	2	1	3 000,00 €	1	3 250,00 €
Técnico Superior (Área Técnica)	1	0	n.d.	1	2 500,00 €
Técnico Superior (Área Jurídica)	1	0	n.d.	1	2 500,00 €
Técnico Superior (Área Administrativa e Regularização)	1	1	2 500,00 €	0	n.d.
Técnico Superior (Área Comercial)	0	0	n.d.	0	n.d.
Assistentes Técnicos	0	0	n.d.	0	n.d.
Total	5	2		3	

- Estima-se efetuar as novas cinco contratações de 2024 até final do primeiro semestre, de acordo com o calendário abaixo reproduzido.

O quadro abaixo resume, por trimestre, a previsão de entrada das novas contratações acima referidas. As entradas foram previstas no início de cada trimestre:

Grupo Profissional / Categoria	# Recrutamentos 2024	1º T trimestre 2024	2º T trimestre 2024	3º T trimestre 2024	4º T trimestre 2024
Cargos de Direção (s/OS)	2	0	1	1	0
Técnico Superior (Área Técnica)	1	0	0	1	0
Técnico Superior (Área Jurídica)	1	0	0	1	0
Técnico Superior (Área Administrativa e Regularização)	1	0	1	0	0
Técnico Superior (Área Comercial)	0	0	0	0	0
Assistentes Técnicos	0	0	0	0	0
Total	5	0	2	3	0

A diminuta estrutura de meios humanos de que a Sociedade dispunha à data da saída do Decreto-lei 60/2023 era já muito curta para garantir as simples tarefas recorrentes e diárias da gestão de uma carteira de imóveis de 850 M€ com 350 imóveis espalhados por todo o país. Mesmo com a entrada de 10 novos colaboradores vindos da DGTF – Património, a manter-se a atual estrutura de recursos humanos será impossível cumprir as novas missões que foram acometidas à ESTAMO, tanto por razões que se relacionam com a quantidade de colaboradores como com as valências e qualificação dos mesmos.

Exemplificando com casos concretos o que atrás se faz notar, pode referir-se que há áreas de atribuição de competências de grande importância para as quais a transferência de responsabilidades e de trabalho não foi acompanhada pela transferência de nenhum colaborador com valências para desempenhar as respetivas funções, como são os casos do (1) Fundo de Reabilitação, (2) a transferência de

competências a relações com as autarquias ou (3) o trabalho administrativo relacionado com a gestão dos processos em regularização nos prestadores externos.

Desta forma, torna-se de vital importância garantir, não só a execução do plano de recursos humanos previsto para 2023 em toda a sua amplitude, garantindo os 30 recursos até final do ano, como complementar a equipa com os 5 recursos adicionais, aqui solicitados, que permitirão ajustar as áreas ainda deficitárias.

Mesmo a contratação de serviços, que sempre se privilegiará, exige, em defesa do interesse público, que in house tenhamos recursos em quantidade e qualidade adequadas ao seu correto acompanhamento, sem o que tais obrigações não têm condições para ser assumidas.

Assim, a massa salarial proposta para o ano de 2024 contempla o efeito do incremento dos 5 colaboradores, com a cadência de entrada anteriormente mencionada e, igualmente, aumentos salariais que também terão de ser aqui acautelados e devidamente identificados no próximo quadro apresentado.

Relativamente às áreas de suporte, tais como as áreas financeira, compras, IT e recursos humanos, a Sociedade manterá o acordo de recursos partilhados atualmente em vigor com a PARPÚBLICA, através do qual suporta o custo proporcional à alocação temporal dos recursos humanos a si alocados, estando esse custo refletido não nos Gastos com o Pessoal, mas nos FSE`s.

Já no domínio dos órgãos sociais, e pelas razões anteriormente evocadas, considerámos que a ESTAMO suportará em 2024 o custo integral do terceiro Administrador, que é atualmente suportado pela PARPÚBLICA, assim como que será nomeado um novo Administrador Não Executivo, em ambos os casos a partir de janeiro de 2024.

Apresenta-se seguidamente o quadro explicativo da evolução dos custos de pessoal entre o PAO 2024 e a estimativa de fecho de gastos com o pessoal para 2023.

Explicação dos custos de pessoal (Estimativa 2023 / PAO 2024)

Items	Estimativa 2023	PAO 2024	Unidade: euros
			Delta Custos Pessoal 2024
Impacto Novos Órgãos Sociais (1)	283 290 €	446 182 €	162 892 €
Novas Contratações / Retorno Colaboradores 2024 (2)	0	226 492 €	226 492 €
Anualização das Contratações de 2023 - Início do Ano (3)	150 904 €	163 479 €	12 575 €
Anualização das Contratações de 2023 - DGTG (4)	293 014 €	840 582 €	547 569 €
Impacto Reforma Colaboradora (5)	36 778 €	0 €	-36 778 €
Aumentos Salariais considerados desde Janeiro 2024 (6)	0 €	103 721 €	103 721 €
Despesa sem alteração	569 825 €	569 825 €	0 €
Total Custo com Pessoal	1 333 811 €	2 350 282 €	1 016 471 €

(1) Impacto na despesa de um novo Administrador (atualmente não suportada pela ESTAMO) e de um Novo administrador Não Executivo;

(2) Impacto líquido das contratações a efetuar em 2024 de colaboradores previstos em Orçamento 2024;

(3) Anualização das 3 contratações efetuadas no início de 2023;

(4) Anualização das contratações DGTG efetuadas e a efetuar no último trimestre de 2023

(5) Impacto da reforma de uma colaboradora no final de Abril de 2023

(6) Aumentos salariais considerados desde o início de 2024.

No quadro encontram-se espelhados os desvios que explicam a diferença entre o valor estimado de gastos com o pessoal para 2023 e o valor dessa rubrica projetado para 2024, este valor já incorporando todos os condicionalismos atrás mencionados.

No quadro acima encontram-se refletidos os seguintes grandes impactos:

- (i) Com efeito positivo, isto é, no sentido da redução dos gastos com o pessoal para 2024 identifica-se o impacto da saída por reforma da colaboradora que reformou no final de abril de 2023;
- (ii) Com efeito de aumento dos gastos com o pessoal para 2024 temos (1) o custo integral dos novos recrutamentos de 2024; (2) a anualização dos custos dos recrutamentos de 2023, tanto os efetuados no início do ano como as entradas

de pessoas provenientes da DGTF – Património em setembro e (3) os incrementos salariais, sendo que esses incrementos salariais têm duas componentes: (i) 62.232€ relativos a aumento transversais de salários e que corresponde a aumento anuais de 3% em 2024 e (ii) 41.489€ relativos a incrementos salariais produto da implementação do Plano de Carreiras a aprovar pelo Conselho de Administração e a ser ainda objeto de validação pela Tutela.

Apresentamos abaixo o valor dos gastos com o pessoal apresentados neste documento numa base anualizada, isto é, o impacto nos anos seguintes deste mesmo quadro de pessoal:

	PAO 2024	Valor Anualizado	Var (€)
Gastos com o Pessoal	2 350 282 €	2 478 560 €	128 278 €

Também em conformidade e resultado da conjugação dos fatores referidos *supra*, apresenta-se seguidamente o quadro relativo à evolução dos gastos com os recursos humanos da Sociedade desde 2022 e considerando os anos de 2025 e 2026:

Evolução dos RH (2024-2022):

Unidade: euros

Grupo Profissional / Categoria	Real	Estimativa	PAO	Previsão	Previsão	Previsão	Var. 2024/2023	
	2022	2023	2023	2024	2025	2026	Valor	%
Gastos com Órgãos Sociais	311 215	283 291	306 165	446 182	446 182	446 182	162 891	57%
Gastos com Cargos de Direção	81 675	130 823	190 200	352 237	352 237	352 237	221 414	169%
Remuneração do pessoal	435 211	893 992	1 256 170	1 511 863	1 637 641	1 637 641	617 871	69%
Benefícios Pós- Emprego	0	0	0	0	0	0	0	n.d.
Ajudas de Custo	0	0	0	0	0	0	0	n.d.
Recisões / Indemnizações	54 562	0	0	0	0	0	0	n.d.
Restantes Encargos	21 135	25 705	35 500	40 000	42 500	42 500	14 295	56%
Total de Gastos com o Pessoal	903 798	1 333 811	1 788 035	2 350 282	2 478 560	2 478 560	1 016 471	76%

Considerando que:

- A DGTF – Património tinha um quadro de pessoal que se aproximava das 30 pessoas (mais concretamente 29 pessoas alocadas) tendo aceitado passar para a ESTAMO 10 dessas mesmas pessoas, isto é, 1/3 do total das mesmas;
- O volume de trabalho e tarefas que essa entidade geria passou integralmente para a ESTAMO, com a agravante desta não ter nos seus quadros colaboradores com as valências necessárias para os realizarem de uma forma imediata

Não nos parece necessário elaborar uma análise custo-benefício específica para justificar a necessidade das contratações aqui solicitadas, até porque no final de 2024, o número de colaboradores alocados à atividade em nome e por conta do ESTADO será inferior ao que estava alocado à DGTF – Património na altura da sua extinção, se não vejamos:

Nº de colaboradores transferidos para a ESTAMO da DGTF	10
Nº de colaboradores contratados e a contratar em 2022 e 2023	12
Nº de colaboradores a contratar em 2024	5

Como se nota, se considerarmos que todos os recrutamentos efetuados em 2022, 2023 e 2024 serão alocados à atividade por conta do ESTADO, o que não é de todo correto, então verifica-se que o nº de colaboradores no final de 2024 é inferior ao que se encontrava alocado à DGTF – Património na altura da sua extinção (27 versus 29).

Fazemos notar que a não concretização dos recrutamentos previstos para 2024 põem em causa a capacidade da ESTAMO executar as tarefas para as quais foi incumbida, o que de certeza representa um custo (ausência de benefício) muito mais elevado do que os custos diretos de contratação destes novos recursos, tal

como o custo de não concretização de negócio (arrendamento ou venda), o custo inerente à degradação dos imóveis ou os custos de não cumprimento de determinações legais.

VI. INFORMAÇÃO FINANCEIRA

Conforme solicitado nas instruções de elaboração ao PAO, de seguida, coloca-se neste capítulo, todos os quadros constantes do ficheiro Excel, apensos ao despacho nº 324/2023-SET.

❖ Resumo das Demonstrações financeiras:

Demonstrações financeiras					
				Unid:	1 000
Balço	2022	2023	2024	2025	2026
Ativo (total)	1 006 332	1 226 192	1 277 862	1 312 889	1 353 175
não corrent.	154 743	339 199	388 271	399 220	410 670
corrente	851 589	886 994	889 591	913 669	942 506
CP (total)	981 800	1 201 109	1 254 191	1 289 875	1 328 843
rest.trans.	81 559	123 571	156 770	191 998	225 897
Passivo (total)	24 531	25 083	23 671	23 015	24 332
não corrent.	14 702	12 859	15 357	15 362	15 196
corrente	9 830	12 224	8 315	7 653	9 136
Demonstração de resultados	2022	2023	2024	2025	2026
Volume de Negócios (incl. ICs)	50 244	48 580	96 042	55 699	57 722
% de crescimento		-3%	98%	-42%	4%
Gastos com Pessoal	-904	-1 334	-2 350	-2 479	-2 479
% de crescimento		48%	76%	5%	0%
Fornecimentos e serviços externos	-2 213	-3 360	-9 977	-9 500	-9 500
% de crescimento		52%	197%	-5%	0%
EBITDA	57 083	47 756	50 556	47 475	51 568
% de crescimento		-16%	6%	-6%	9%
EBIT	57 041	47 714	50 292	47 095	51 188
% de crescimento		-16%	5%	-6%	9%
Resultado líquido	44 223	34 946	37 082	35 684	38 968
% de crescimento		-21%	6%	-4%	9%
Eficiência operacional		2023	2024	2025	2026
GO/VN		17%	48%	23%	20%
GO/IP (SNS)					

Conformidade com proposta de Orçamento de Estado para 2024

EUR	PAO 2024 (Conforme DFC)	OE 2024	Cumprimento
Gastos com pessoal	2 350 282 €	2 350 282 €	✓
FSE	9 977 493 €	9 977 493 €	✓
Investimentos	19 501 316 €	19 501 316 €	✓
Despesa Total	167 510 452 €	167 510 452 €	✓

Validações
Folhas

	Erros
Demonstração de resultados	-
Balço	-
Demonstração de fluxos de caixa	-
Investimentos	-

Plano de Atividades e Orçamento 2024

❖ Balanço

Rubricas	Notas	Unidade									
		2022 Execução	2023 PAO	2023 Estimativa	1ºT2024 Previsão	2ºT2024 Previsão	3ºT2024 Previsão	4ºT2024 Previsão	2024 Previsão	2025 Previsão	2026 Previsão
A T I V O											
Ativo não corrente											
Ativos fixos tangíveis		51 563 €	73 746 €	29 858 €	40 838 €	51 818 €	62 799 €	73 779 €	73 779 €	95 743 €	117 706 €
Propriedades de investimento		127 803 000 €	116 539 061 €	128 134 793 €	128 134 793 €	128 134 793 €	128 134 793 €	128 134 793 €	128 134 793 €	128 134 793 €	128 134 793 €
Ativos sob direito de uso		35 011 €	10 038 €	15 465 €	21 152 €	26 839 €	32 527 €	38 214 €	38 214 €	49 590 €	60 966 €
Ativos intangíveis		0 €	100 005 €	190 000 €	257 506 €	325 012 €	392 517 €	460 023 €	460 023 €	396 721 €	333 419 €
Ativos biológicos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participações financeiras		14 954 518 €	30 046 300 €	199 035 573 €	211 257 119 €	223 526 988 €	235 845 180 €	248 211 695 €	248 211 695 €	259 484 866 €	271 258 038 €
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Clientes, contribuintes e utentes		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Acionistas / Sócios / Associados		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Diferimentos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros ativos financeiros		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ativos por impostos diferidos		9 202 002 €	9 554 747 €	9 190 116 €	9 190 116 €	9 190 116 €	9 190 116 €	9 190 116 €	9 190 116 €	9 190 116 €	9 190 116 €
Outras contas a receber		2 696 694 €	19 308 188 €	2 602 834 €	2 455 958 €	2 309 082 €	2 309 082 €	2 162 205 €	2 162 205 €	1 868 453 €	1 574 700 €
Subtotal		154 742 788 €	175 632 085 €	339 198 639 €	351 357 482 €	363 564 648 €	375 967 013 €	388 270 825 €	388 270 825 €	399 220 282 €	410 669 739 €
Ativo corrente											
Inventários		735 152 148 €	759 931 927 €	735 358 752 €	745 493 644 €	755 628 537 €	765 768 430 €	775 898 322 €	775 898 322 €	786 648 322 €	799 098 322 €
Ativos biológicos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Devedores por transferências e subsídios não reembolsáveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Clientes, contribuintes e utentes		80 291 425 €	69 985 235 €	97 076 998 €	80 251 998 €	63 426 998 €	46 601 998 €	29 776 998 €	29 776 998 €	29 776 998 €	29 776 998 €
Estado e outros entes públicos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Acionistas / Sócios / Associados		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outras contas a receber		22 259 697 €	5 545 715 €	6 098 031 €	6 318 301 €	6 398 459 €	6 861 974 €	6 778 154 €	6 778 154 €	6 997 811 €	6 999 242 €
Diferimentos		69 719 €	65 000 €	69 800 €	17 312 €	243 000 €	142 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €
Ativos financeiros detidos para negociação		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros ativos financeiros		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ativos não correntes detidos para venda		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Caixa e depósitos		13 815 907 €	11 456 388 €	48 390 033 €	60 963 189 €	60 520 506 €	68 720 795 €	77 067 960 €	77 067 960 €	90 176 074 €	106 560 982 €
Subtotal		851 588 896 €	846 984 265 €	886 993 614 €	893 044 445 €	886 217 499 €	888 090 196 €	889 591 434 €	889 591 434 €	913 669 205 €	942 505 544 €
Total do Ativo		1 006 331 684 €	1 022 616 350 €	1 226 192 253 €	1 244 401 927 €	1 249 782 147 €	1 264 057 209 €	1 277 862 259 €	1 277 862 259 €	1 312 889 487 €	1 353 175 283 €
PATRIMÓNIO LÍQUIDO											
Património / Capital		850 000 000 €	850 000 000 €	1 034 362 401 €	1 038 362 401 €	1 042 362 401 €	1 046 362 401 €	1 050 362 401 €	1 050 362 401 €	1 050 362 401 €	1 050 362 401 €
Ações (quotas) próprias		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros instrumentos de capital próprio		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prémios de emissão		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Reservas		6 018 015 €	7 722 732 €	8 229 169 €	8 229 169 €	9 976 482 €	9 976 482 €	9 976 482 €	9 976 482 €	11 830 572 €	13 614 754 €
Resultados transitado		81 559 356 €	113 948 969 €	123 571 269 €	158 517 533 €	156 770 220 €	156 770 220 €	156 770 220 €	156 770 220 €	191 997 927 €	225 897 392 €
Ajustamentos em ativos financeiros		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Excedentes de revalorização		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outras variações no Património Líquido		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Resultado líquido do período		44 223 067 €	33 473 211 €	34 946 264 €	9 643 311 €	19 297 113 €	29 031 411 €	37 081 797 €	37 081 797 €	35 683 647 €	38 968 277 €
Dividendos antecipados		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Interesses que não controlam		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total do Património Líquido		981 800 438 €	1 005 144 912 €	1 201 109 103 €	1 214 752 414 €	1 228 406 216 €	1 242 140 514 €	1 254 190 900 €	1 254 190 900 €	1 289 874 647 €	1 328 842 825 €
P A S S I V O											
Passivo não corrente											
Provisões		8 881 914 €	7 611 747 €	7 043 111 €	6 793 111 €	6 543 111 €	6 293 111 €	6 043 111 €	6 043 111 €	6 043 111 €	5 872 812 €
Financiamentos obtidos		0 €	2 005 777 €	0 €	871 952 €	1 743 905 €	2 615 857 €	3 487 809 €	3 487 809 €	3 487 809 €	3 487 809 €
Contratos de locação financeira		10 353 €	4 781 €	6 633 €	9 072 €	11 511 €	13 950 €	16 390 €	16 390 €	21 269 €	26 148 €
Fornecedores de investimentos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fornecedores		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Responsabilidade por benefícios pós-emprego		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Diferimentos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Passivos por impostos diferidos		5 809 380 €	3 813 123 €	5 809 380 €	5 809 380 €	5 809 380 €	5 809 380 €	5 809 380 €	5 809 380 €	5 809 380 €	5 809 380 €
Outras contas a pagar		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subtotal		14 701 647 €	13 436 429 €	12 859 124 €	13 483 515 €	14 107 906 €	14 732 298 €	15 356 689 €	15 356 689 €	15 361 568 €	15 196 149 €
Passivo corrente											
Credores por transferências e subsídios concedidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fornecedores		74 903 €	104 869 €	167 998 €	124 719 €	249 437 €	374 156 €	498 875 €	498 875 €	475 000 €	475 000 €
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Estado e outros entes públicos		1 532 736 €	1 081 926 €	3 934 415 €	7 914 521 €	3 997 411 €	3 796 385 €	4 794 261 €	4 794 261 €	4 146 478 €	5 629 056 €
Acionistas / Sócios / Associados		5 108 262 €	0 €	5 108 262 €	5 108 262 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Financiamentos obtidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Contratos de locação financeira		25 127 €	5 572 €	7 286 €	9 965 €	12 644 €	15 324 €	18 003 €	18 003 €	23 362 €	28 722 €
Fornecedores de investimentos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outras contas a pagar		1 261 037 €	1 201 940 €	1 178 531 €	1 158 531 €	1 158 531 €	1 148 531 €	1 153 531 €	1 153 531 €	1 158 531 €	1 158 531 €
Diferimentos		1 827 534 €	1 640 703 €	1 827 534 €	1 850 000 €	1 850 000 €	1 850 000 €	1 850 000 €	1 850 000 €	1 850 000 €	1 850 000 €
Passivos financeiros detidos para negociação		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros passivos financeiros		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subtotal		9 829 599 €	4 035 010 €	12 224 027 €	16 165 998 €	7 268 024 €	7 184 397 €	8 314 670 €	8 314 670 €	7 653 371 €	9 136 309 €
Total do Passivo		24 531 246 €	17 471 438 €	25 083 150 €	29 649 513 €	21 375 931 €	21 916 695 €	23 671 359 €	23 671 359 €	23 014 940 €	24 332 458 €
Total do Património Líquido e Passivo		1 006 331 684 €	1 022 616 350 €	1 226 192 253 €	1 244 401 927 €	1 249 782 147 €	1 264 057 209 €	1 277 862 259 €	1 277 862 259 €	1 312 889 487 €	1 353 175 283 €
Check Balanço		-									

Plano de Atividades e Orçamento 2024

❖ Demonstração individual dos resultados por naturezas

Rendimentos e Gastos	Notas	Unidade										
		2022 Execução	2023 PAO	2023 Estimativa	1ºT2024 Previsão	2ºT2024 Previsão	3ºT2024 Previsão	4ºT2024 Previsão	2024 Previsão	2025 Previsão	2026 Previsão	
Impostos e taxas		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Vendas		15 046 300 €	14 500 000 €	6 046 300 €	12 201 975 €	24 403 950 €	36 605 925 €	48 807 900 €	48 807 900 €	5 000 000 €	3 000 000 €	
Prestações de serviços		35 197 956 €	42 246 625 €	42 533 278 €	11 808 401 €	23 616 803 €	35 425 204 €	47 233 606 €	47 233 606 €	50 698 694 €	54 722 385 €	
Transferências e subsídios correntes à exploração obtidos		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Rendimentos/Gastos imputados de entidades controladas, associadas e empreendimentos conjuntos		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Variação de inventários da produção		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Trabalhos para a própria entidade		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas		8 932 233 €	10 960 175 €	5 548 221 €	10 134 282 €	20 268 565 €	30 402 847 €	40 537 129 €	40 537 129 €	4 250 000 €	2 550 000 €	
Fornecimentos e serviços externos		2 212 505 €	8 466 675 €	3 359 957 €	2 494 373 €	4 988 746 €	7 483 120 €	9 977 493 €	9 977 493 €	9 500 000 €	9 500 000 €	
Gastos com pessoal		903 798 €	1 788 035 €	1 333 811 €	587 570 €	1 175 141 €	1 762 711 €	2 350 282 €	2 350 282 €	2 478 560 €	2 478 560 €	
Transferências e subsídios concedidos		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Prestações sociais		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Imparidades de inventários (perdas/reversões)		4 836 556 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		3 362 323 €	4 000 000 €	3 972 829 €	1 050 000 €	2 100 000 €	3 150 000 €	4 200 000 €	4 200 000 €	4 368 000 €	4 542 720 €	
Provisões (aumentos/reduções)		70 167 €	- €	1 323 025 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Imparidade de investimentos não depreciáveis / amortizáveis (perdas/reversões)		91 782 €	- €	281 345 €	70 336 €	140 673 €	211 009 €	281 345 €	281 345 €	- €	- €	
Aumentos / reduções de justo valor		11 263 939 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Outros rendimentos e ganhos		12 181 452 €	13 007 133 €	12 997 891 €	3 268 828 €	6 537 656 €	9 806 483 €	13 075 311 €	13 075 311 €	13 587 924 €	14 131 441 €	
Outros gastos e perdas		5 870 571 €	610 000 €	648 797 €	178 707 €	357 425 €	536 122 €	1 214 829 €	1 214 829 €	1 214 829 €	1 214 829 €	
Resultado antes de depreciações e gastos de financiamento (EBITDA)		57 082 823 €	43 928 873 €	47 755 532 €	12 763 935 €	25 527 859 €	38 291 804 €	50 555 739 €	50 555 739 €	47 475 228 €	51 567 717 €	
Gastos / reversões de depreciação e amortização		41 361 €	85 000 €	41 361 €	65 827 €	164 989 €	197 480 €	263 307 €	263 307 €	379 962 €	379 962 €	
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Resultado operacional (EBIT)		57 041 462 €	43 843 873 €	47 714 172 €	12 698 108 €	25 362 871 €	38 094 324 €	50 292 432 €	50 292 432 €	47 095 266 €	51 187 755 €	
Resultado operacional líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor		44 465 240 €	61 041 462 €	59 972 612 €	58 161 799 €	59 282 135 €	60 402 471 €	61 522 808 €	61 522 808 €	61 409 462 €	61 584 182 €	
Juros e rendimentos similares obtidos		4 320 999 €	4 125 000 €	4 033 018 €	1 078 300 €	2 204 924 €	3 379 871 €	4 603 141 €	4 603 141 €	5 754 373 €	6 429 093 €	
Juros e gastos similares suportados		219 970 €	150 000 €	738 €	250 €	500 €	750 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	
Resultado antes de impostos		61 142 491 €	47 818 873 €	51 746 452 €	13 776 158 €	27 567 295 €	41 473 444 €	54 894 572 €	54 894 572 €	52 848 639 €	57 615 848 €	
Imposto sobre o rendimento		16 919 424 €	14 345 662 €	16 800 188 €	4 132 847 €	8 270 181 €	12 442 033 €	17 812 775 €	17 812 775 €	17 164 992 €	18 647 570 €	
Resultado líquido do período		44 223 067 €	33 473 211 €	34 946 264 €	9 643 311 €	19 297 113 €	29 031 411 €	37 081 797 €	37 081 797 €	35 683 647 €	38 968 277 €	
Check Balanço		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Check Trimestres												

❖ Demonstração dos Fluxos de Caixa

RUBRICAS	Notas	Unidade									
		2022 Execução	2023 PAO	2023 Estimativa	1ºT2024 Previsão	2ºT2024 Previsão	3ºT2024 Previsão	4ºT2024 Previsão	2024 Previsão	2025 Previsão	2026 Previsão
Fluxos de caixa de atividades operacionais											
Recebimentos de clientes		47 516 267 €	73 149 640 €	61 589 870 €	23 875 679 €	47 898 235 €	71 773 914 €	95 796 470 €	95 796 470 €	69 680 370 €	72 479 678 €
Recebimentos de contribuintes		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Recebimentos de utentes		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Pagamentos a fornecedores		- 7 504 645 €	- 31 231 063 €	- 8 779 529 €	- 7 362 432 €	- 14 724 864 €	- 22 087 297 €	- 29 449 729 €	- 29 449 729 €	- 24 470 920 €	- 24 470 920 €
Pagamentos ao pessoal		- 881 401 €	- 1 788 035 €	- 1 333 811 €	- 587 570 €	- 1 175 141 €	- 1 762 711 €	- 2 350 252 €	- 2 350 252 €	- 2 478 560 €	- 2 478 560 €
Caixa gerada pelas operações		39 130 220 €	40 130 542 €	51 476 530 €	15 925 677 €	31 998 229 €	47 923 906 €	63 996 489 €	63 996 459 €	42 730 890 €	45 530 198 €
Outros recebimentos/pagamentos		- 18 105 836 €	- 16 111 432 €	- 16 311 530 €	- 4 201 346 €	- 16 457 146 €	- 25 031 359 €	- 33 605 602 €	- 33 605 572 €	- 19 242 775 €	- 18 765 291 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)		21 024 384 €	24 019 110 €	35 164 999 €	11 724 331 €	15 541 083 €	22 892 547 €	30 390 887 €	30 390 887 €	23 488 114 €	26 764 908 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento											
Pagamentos respeitantes a:											
Ativos fixos tangíveis		- 20 640 €	- 100 000 €	- 40 000 €	- 25 000 €	- 50 000 €	- 75 000 €	- 100 000 €	- 100 000 €	- 100 000 €	- 100 000 €
Ativos intangíveis		- €	- 150 000 €	- 190 000 €	- 125 000 €	- 250 000 €	- 375 000 €	- 500 000 €	- 500 000 €	- 250 000 €	- 250 000 €
Propriedades de investimento		- €	- €	- 331 793 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Investimentos financeiros		- €	- 15 000 000 €	- €	- 3 865 857 €	- 7 731 714 €	- 11 597 571 €	- 15 463 427 €	- 15 463 427 €	- 10 000 000 €	- 10 000 000 €
Outros Ativos		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Recebimentos provenientes de:											
Ativos fixos tangíveis		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ativos intangíveis		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Propriedades de investimento		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Investimentos financeiros		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Outros Ativos		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Subsídios ao investimento		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Transferências de capital		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Juros e rendimentos similares		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Dividendos		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)		- 20 640 €	- 15 250 000 €	- 561 793 €	- 4 015 857 €	- 8 031 714 €	- 12 047 571 €	- 16 063 427 €	- 16 063 427 €	- 10 350 000 €	- 10 350 000 €
Fluxos de caixa das atividades de financiamento											
Recebimentos provenientes de:											
Financiamentos obtidos		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital		- €	- €	- €	4 000 000 €	8 000 000 €	12 000 000 €	16 000 000 €	16 000 000 €	- €	- €
Cobertura de prejuízos		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Doações		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Outras operações de financiamento		- €	2 006 777 €	- €	871 952 €	1 743 905 €	2 615 857 €	3 487 809 €	3 487 809 €	- €	- €
Pagamentos respeitantes a:											
Financiamentos obtidos		- 10 906 503 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Juros e gastos similares		- 218 130 €	- 150 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Dividendos		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Reduções de capital e outros instrumentos de capital		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Outras operações de financiamento		- 34 134 €	- 35 164 €	- 29 080 €	- 7 270 €	- 14 540 €	- 21 810 €	- 29 080 €	- 29 080 €	- 30 000 €	- 30 000 €
Fluxos de caixa de atividades de financiamento (c)		- 11 158 767 €	1 821 612 €	29 080 €	4 864 682 €	4 621 103 €	9 485 785 €	14 350 468 €	14 350 468 €	- 30 000 €	- 30 000 €
Variação de caixa e seus equivalentes (a + b + c)		9 844 977 €	10 590 723 €	34 574 126 €	12 573 156 €	12 130 473 €	20 330 762 €	28 677 927 €	28 677 927 €	13 108 114 €	16 384 908 €
Caixa e seus equivalentes no início do período		3 970 930 €	865 665 €	13 815 907 €	48 390 033 €	48 390 033 €	48 390 033 €	48 390 033 €	48 390 033 €	77 067 960 €	90 176 074 €
Caixa e seus equivalentes no fim do período		13 815 907 €	11 456 388 €	48 390 033 €	60 963 189 €	60 520 506 €	68 720 795 €	77 067 960 €	77 067 960 €	90 176 074 €	106 560 982 €
Check Balanço		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Check Trimestre		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

❖ Plano de investimentos

Investimentos	Notas	Unidade								
		2023 PAO	2023 Estimativa	1ºT2024 Previsão	2ºT2024 Previsão	3ºT2024 Previsão	4ºT2024 Previsão	2024 Previsão	2025 Previsão	2026 Previsão
Nota: Identificar se se trata de investimento de substituição ou de expansão, e se está contingente na concretização de financiamentos (v.g, de candidaturas a fundos estruturais)										
Aquisição de equipamento informático, mobiliário e software de gestão de imóveis		250 000 €	230 000 €	150 000 €	300 000 €	450 000 €	600 000 €	600 000 €	350 000 €	350 000 €
Auto Financiamento		250 000 €	230 000 €	150 000 €	300 000 €	450 000 €	600 000 €	600 000 €	350 000 €	350 000 €
Subsídio ao investimento										
Capital Alheio - Suprimentos										
VAL estimado (em €)										
Projecto PRR - Imóvel Avenida 1º Maio - Seia		2 006 777 €	- €	871 952 €	1 743 905 €	2 615 857 €	3 487 809 €	3 487 809 €	- €	- €
Auto Financiamento										
Subsídio ao investimento		2 006 777 €	- €	871 952 €	1 743 905 €	2 615 857 €	3 487 809 €	3 487 809 €	- €	- €
Capital Alheio - Suprimentos										
VAL estimado (em €)	150 238 €									
Investimento 3										
Financiamento A										
Financiamento B										
Financiamento C										
VAL estimado (em €)										
Total investimento		2 256 777 €	230 000 €	1 021 952 €	2 043 905 €	3 065 857 €	4 087 809 €	4 087 809 €	350 000 €	350 000 €
Total financiamento		2 256 777 €	230 000 €	1 021 952 €	2 043 905 €	3 065 857 €	4 087 809 €	4 087 809 €	350 000 €	350 000 €
Check		-	-	-	-	-	-	-	-	-

❖ Eficiência operacional

Eficiência operacional	2022	2023	2023	2024	2025	2026	Δ (2024-2023)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Gastos operacionais (GO)	-12 048 536	-21 214 885	-10 241 989	-52 864 904	-16 228 560	-14 528 560	-42 622 915	-416,2%
CMVMC	-8 932 233	-10 960 175	-5 548 221	-40 537 129	-4 250 000	-2 550 000	-34 988 908	-630,6%
FSE	-2 212 505	-8 466 675	-3 359 957	-9 977 493	-9 500 000	-9 500 000	-6 617 536	-197,0%
Gastos com pessoal	-903 798	-1 788 035	-1 333 811	-2 350 282	-2 478 560	-2 478 560	-1 016 471	-76,2%
Impactos decorrentes de obrigações legais*	0	0	0	0	0	0	0	
Impacto A	0	0	0	0	0	0	0	
Impacto ...	0	0	0	0	0	0	0	
Gastos operacionais ajustados	12 048 536	21 214 885	10 241 989	52 864 904	16 228 560	14 528 560	42 622 915	416,2%
Volume de negócios	50 244 256	56 746 625	48 579 578	96 041 506	55 698 694	57 722 385	47 461 928	97,7%
Vendas	15 046 300	14 500 000	6 046 300	48 807 900	5 000 000	3 000 000	42 761 600	707,2%
Prestações de Serviços	35 197 956	42 246 625	42 533 278	47 233 606	50 698 694	54 722 385	4 700 328	11,1%
Indemnizações Compensatórias (conforme Contrato Serv. Público)								
Impacto na receita decorrente de obrigações legais**	12 029 598	13 007 133	12 997 891	13 065 311	13 587 924	14 131 441	67 421	0,5%
Impacto A - Compensações CPCV's / Ocupações	12 029 598	13 007 133	12 997 891	13 065 311	13 587 924	14 131 441		
Impacto ...								
Volume de Negócios ajustado	62 273 854	69 753 758	61 577 468	109 106 817	69 286 617	71 853 826	47 529 349	77,2%
Gastos Operacionais/Volume de Negócio (GO/VN)	19%	30%	17%	48%	23%	20%	32%	

* Se aplicável: Os impactos/gastos excepcionais devem ser justificados em sede de PAO e devidamente discriminados

** Se aplicável: outros rendimentos que concorram para o VN, que devem ser justificados em sede de PAO

Nota: Quando a natureza da empresa não permite aferir a eficiência operacional, deverá a empresa apresentar uma proposta de um indicador de eficiência operacional alternativo na proposta de PAO, o qual deve ser mantido, pelo menos, nos exercícios de 2025 e 2026, a autorizar expressamente pelos membros do Governo responsáveis pela área das finanças e pela área setorial

Fonte: Proposta de PAO para 2024-2026

❖ Pessoal

Pessoal	Unidade						Δ (2024-2023)	
	2022 Execução	2023 PAO	2023 Estimativa	2024 Previsão	2025 Previsão	2026 Previsão	Valor	%
Nº Total de Trabalhadores	17	37	37	44	44	44	7	19%
Nº de membros dos órgãos sociais	7	7	7	9	9	9	2	29%
Nº de membros cargos de direção	1	2	2	4	4	4	2	100%
Nº dos restantes trabalhadores	9	28	28	31	31	31	3	11%
Gastos totais com pessoal*	903 798	1 788 035	1 333 811	2 350 282	2 478 560	2 478 560	1 016 471	76%
Gastos com órgãos sociais**	311 215	306 165	283 291	446 182	446 182	446 182	162 891	57%
Gastos com cargos de direção	81 675	190 200	130 823	352 237	352 237	352 237	221 414	169%
Remuneração do pessoal	435 211	1 256 170	893 992	1 511 863	1 637 641	1 637 641	617 871	69%
Benefícios pós-emprego	0	0	0	0	0	0	0	
Ajudas de custo	0	0	0	0	0	0	0	
Rescisões / Indemnizações	54 562	0	0	0	0	0	0	
Restantes encargos	21 135	35 500	25 705	40 000	42 500	42 500	14 295	56%
Informação adicional								
(i) Gastos com as contratações autorizadas ou previstas em 2023	0	0	443 918	389 384			-54 534	-12%
(ii) Gastos com as contratações previstas em anos subsequentes								
(iii) Cumprimento de disposições legais								
(iv) Orientações expressas do acionista Estado								
(v) Valorizações remuneratórias obrigatórias								
(vi) Outras valorizações remuneratórias				103 721			103 721	
(vii) Rescisões por mútuo acordo	30 000							
Correções para efeitos de rácio								
(-) Gastos com órgãos sociais*	-311 215	-306 165	-283 291	-446 182	-446 182	-446 182	-162 891	-57%
(-) Cumprimento de disposições legais	0	0	0	0	0	0	0	
(-) Valorizações remuneratórias obrigatórias	0	0	0	0	0	0	0	
(-) Rescisões contratuais excluindo por mútuo acordo	0	0	0	0	0	0	0	
(+) Absentismo	0	0	0	0	0	0	0	
Gastos com pessoal ajustados para efeitos de rácio	592 583	1 481 870	1 050 520	1 904 100	2 032 378	2 032 378	853 580	81%
* O detalhe dos gastos com pessoal deve ser preenchido com os respetivos encargos com a Segurança Social								
** Sobre a remuneração dos gestores incide a redução prevista no artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2010, de 30 de junho.								
Gastos com pessoal / Gastos com pessoal ajustados	73%	85%	85%	79%	81%	81%	0	-7%
Gastos com dirigentes / Gastos com pessoal ajustados	14%	13%	12%	18%	17%	17%	0	49%
Gastos com OS / Gastos com pessoal ajustados	53%	21%	27%	23%	22%	22%	0	-13%

Check Demonstração de resultados

- € - 0 € - 0 € - € - € - €

❖ Mapa Recursos Humanos

Grupo Profissional	Situação a 31/12/2022	Situação a 31/12/2023	Situação a 01/01/2024			Movimentos de Pessoal - 2024						Situação a 31/12/2024	Movimentos de Pessoal - 2025					Situação a 31/12/2025	Movimentos de Pessoal - 2026					Situação a 31/12/2026
			# de idade média	# de trabalhadores com 60 ou mais anos	# de trabalhadores em idade de reforma	Saídas esperadas (reformas/outras)	Trabalhadores ausentes por mobilidade/cedência/licença	Autorizações de recrutamento concedidas em 2023	Substituição de saídas previstas ocorrer em 2024 (obriga a entrada para base de carreira)	Entradas ao abrigo do ... (normativo legal, despacho, etc.)	Autorizações de recrutamento solicitadas		Saídas esperadas (reformas/outras)	Trabalhadores ausentes por mobilidade/cedência/licença	Substituição de saídas previstas ocorrer em 2025 (obriga a entrada para base de carreira)	Entradas ao abrigo do ... (normativo legal, despacho, etc.)	Autorizações de recrutamento solicitadas		Saídas esperadas (reformas/outras)	Trabalhadores ausentes por mobilidade/cedência/licença	Substituição de saídas previstas ocorrer em 2026 (obriga a entrada para base de carreira)	Entradas ao abrigo do ... (normativo legal, despacho, etc.)	Autorizações de recrutamento solicitadas	
Órgãos Sociais (OS)*	7	7	57,4	4	1	0	0	0	0	0	2	9	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	9
Cargos de direção (s/ OS)	2	2	57,1	0	0	0	0	0	0	0	2	4	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	4
Técnico Superior - Área Jurídica	1	6	47,0	0	0	0	0	0	0	0	1	7	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	7
Técnico Superior - Área Técnica	3	8	54,2	2	0	0	0	0	0	0	1	9	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	9
Técnico Superior - Área Financeira e Administrativa	1	8	56,8	1	0	0	0	0	0	0	1	9	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	9
Técnico Superior - Área Comercial	1	2	50,7	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2
Assistentes Técnicos	2	4	50,9	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	4
Total	17	37	54,0	7	1	0	0	0	0	0	7	44	0	0	0	0	0	44	0	0	0	0	0	44

❖ Outros quadros

Endividamento (fórmula)	Unidade						Δ (2024-2023)	
	2022 Execução	2023 PAO	2023 Estimativa	2024 Previsão	2025 Previsão	2026 Previsão	Valor	%
Capital estatutário	850 000 000	850 000 000	1 034 362 401	1 050 362 401	1 050 362 401	1 050 362 401	16 000 000	2%
Financiamento remunerado	0	2 006 777	0	3 487 809	3 487 809	3 487 809	3 487 809	
(-) Subsídio reembolsável ou um empréstimo bonificado afeto a um contrato de um projeto comunitário (Conta SNC-AP: 20422)	0	0	0	0	0	0	0	
(-) Novos investimentos com expressão material				0	0	0	0	
(-) Novos investimentos com expressão material				0	0	0	0	
Endividamento líquido de novos investimentos	850 000 000	852 006 777	1 034 362 401	1 053 850 210	1 053 850 210	1 053 850 210	19 487 809	1,9%
Endividamento líquido de novos investimentos, de acordo com o DLEO 2023	850 000 000	852 006 777	1 034 362 401	1 053 850 210	1 053 850 210	1 053 850 210	19 487 809	1,9%
Δ de endividamento		2 006 777	184 362 401	19 487 809	-	-		
Δ de endividamento (%)		0,24%	21,69%	1,88%	0,00%	0,00%	-19,8 p.p.	

Outros	Unidade Dias						Δ (2024-2023)	
	2022 Execução	2023 PAO	2023 Estimativa	2024 Previsão	2025 Previsão	2026 Previsão	Valor	%
Prazo Médio de Pagamento	9	14	10	10	10	10	0	0%
Pagamentos em Atraso (Arrears)	0	0	0	0	0	0	0	

A empresa não tem pagamentos em atraso.

Plano de Atividades e Orçamento 2024

Unidade EUR

Detalhe de Fornecimentos e serviços externos	2022	2023	2023	2024	2025	2026	Δ (2024-2023)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Segurança e Vigilância	523 616	770 000	600 000	750 000	750 000	750 000	150 000	25%
Seguros	265 190	283 500	305 000	320 250	320 250	320 250	15 250	5%
Inventariação e Regularização de Imóveis do Estado	246 313	4 000 000	300 000	4 000 000	3 800 000	3 800 000	3 700 000	1233%
Gestão de Imobiliário do Estado	0	1 000 000	550 000	2 200 000	2 000 000	2 000 000	1 650 000	300%
Energia e Flúidos	324 574	350 000	150 000	300 000	300 000	300 000	150 000	100%
Conservação e Reparação	93 113	300 000	150 000	300 000	250 000	250 000	150 000	100%
Partilha de Gastos	289 454	450 000	300 000	450 000	450 000	450 000	150 000	50%
Condomínios	140 672	176 000	160 180	176 000	176 000	176 000	15 820	10%
Publicidade e Propaganda	0	100 000	25 000	100 000	100 000	100 000	75 000	300%
Limpeza	81 252	104 000	75 000	110 000	110 000	110 000	35 000	47%
Comissões (inclui IHRU)	0	10 000	236 160	265 680	265 680	265 680	29 520	13%
Outros (Diversos)	21 589	59 184	137 858	64 703	64 703	64 703	-73 155	-53%
Deslocações e alojamento	798	2 500	1 500	5 000	5 000	5 000	3 500	233%
Ajudas de custo	0	0	0	0	0	0	0	
Associados à frota automóvel	41 474	58 991	47 760	62 660	65 793	69 083	14 900	31%
Contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	184 459	802 500	321 499	873 200	842 574	839 284	551 701	172%
TOTAL	2 212 504	8 466 675	3 359 957	9 977 493	9 500 000	9 500 000	6 617 536	197%

Frota automóvel	2022	2023	2023	2024	2025	2026	Δ (2024-2023)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Operacional - EUR	9 193	26 967	13 612	17 927	18 824	19 765	4 315	32%
Operacional - n.º de viaturas	1	3	2	2	2	2	0	0%
Não operacional - EUR	32 281	32 024	34 148	44 733	46 970	49 318	10 585	31%
Não operacional - n.º de viaturas	3	3	3	3	3	3	0	0%

❖ Rácios financeiros e Board

Rácios Financeiros	Formúla	2022	2023	2024	2025	2026
		Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
Rentabilidade das vendas	EBITDA/Volume de Negócio	114%	98%	53%	85%	89%
Rentabilidade do Ativo	Resultado Operacional/Ativo médio	6%	4%	4%	4%	4%
Rentabilidade do Capital próprio	Resultado Líquido/Capital Próprio médio	5%	3%	3%	3%	3%
Passivo total	Passivo/Ativo	2%	2%	2%	2%	2%
Endividamento Corrente	Passivo Corrente/Ativo	1%	1%	1%	1%	1%
Autonomia financeira	Capital Próprio/Ativo	98%	98%	98%	98%	98%
Liquidez Geral	Ativo Corrente/Passivo Corrente	8664%	7256%	10699%	11938%	10316%
Rentabilidade dos RH	Resultado Operacional/n.º de trabalhadores	3 355 380	1 289 572	1 143 010	1 070 347	1 163 358

Plano de Atividades e Orçamento 2024

IEIPG	Unidade: 1 000				2024 vs 2023	2025 vs 2024	2026 vs 2025	Variação média anual do triênio	Cumpre 1º ano			Cumpre Triênio		
	2023	2024	2025	2026					S	N	N/A	S	N	N/A
	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão										
ORIENTAÇÕES FINANCEIRAS PARA O TRIÊNIO														
Taxa de crescimento nominal PIB					5,1%	4,5%	4,2%	4,6%						
Taxa de crescimento real PIB					2,0%	2,0%	1,9%	2,0%						
Taxa de crescimento IPC					2,9%	2,1%	2,0%	2,3%						
a) Volume de negócios	48 580	96 042	55 699	57 722	98%	-42%	4%	6%		N			N	
b) EBIT, líq. de provisões, imparidades e correções de justo valor	59 973	61 523	61 409	61 584	1 550	-113	175	537	S				S	
c) Resultado líquido	34 946	37 082	35 684	38 968	2 136	-1 398	3 285	1 341	S				S	
d) Rentabilidade do Ativo (ROA)	4%	4%	4%	4%	-0,3 p.p.	-0,4 p.p.	0,2 p.p.	-0,1 p.p.		N			N	
e) Rentabilidade dos RH	1 289 572x	1 143 010x	1 070 347x	1 163 358x	- 146 562x	- 72 663x	93 011x	- 42 071x		N			N	
f) Rentabilidade do Capital Próprio (ROE)	3%	3%	3%	3%	-0,2 p.p.	-0,2 p.p.	0,2 p.p.	-0,1 p.p.		N			N	
g) Endividamento líquido de novos investimentos	1 034 362	1 053 850	1 053 850	1 053 850	19 488	-	-	6 496		N			N	
h) Pagamentos em Atraso (<i>Arrears</i>)	0	0	0	0	0	0	0	0						
i) Volume de negócios (real)	61 577	109 107	69 287	71 854	77%	-36%	4%	5%		N			N	
ii) Gastos operacionais (%)	10 242	52 865	16 229	14 529	416%	-69%	-10%	12%		N			N	
OTIMIZAÇÃO DE GASTOS														
Gastos operacionais (corrigido do IPC)	10 242	51 375	15 895	14 244	41 133	- 35 480	- 1 651	1 334		N			N	
SNS: Horas extraordinárias e prestações de serviços médicos										N	N/A			N/A
SNS: Gastos com pessoal ajustados	1 051	1 904	2 032	2 032	854	128	-	327	S		N/A			N/A

Plano de Atividades e Orçamento 2024

Abaixo deixamos algumas explicações das principais rubricas:

Fornecimentos e Serviços Externos (FSE's)

Na análise da rubrica, importa distinguir os FSE's gerados pela atividade operacional corrente (FSE's Operacionais) e os que, tendo contrapartida direta na receita, decorrem do envolvimento da Sociedade nas tarefas que lhe foram atribuídas pelo Estado e nas quais se inclui, mas não exclusivamente, o projeto de inventariação e regularização de imóveis do Estado (FSE's extraordinários), que devem ter uma análise em separado.

Dito de uma outra forma: o substancial alargamento do âmbito de atuação da empresa, que a levará a compaginar a gestão dos seus ativos próprios com as obrigações que assumirá em nome e por conta do Estado, obrigará sempre, também por opção estratégica, a um significativo aumento dos FSE's, assim evitando um crescimento superior dos recursos humanos contratados.

A análise desta variável será efetuada, separando, os montantes alocados à atividade própria dos montantes relativos à atividade por conta do ESTADO, até porque essa será objeto de compensação por via do *fee* fixo definido no decreto de capacitação.

Fazemos notar que essa divisão de custos não é fácil ou pacífica, dado que há despesa que é transversal e afeta as duas áreas de negócio, não sendo facilmente divisível. Falamos por exemplo dos custos relativos à organização interna (procedimentos, carreiras, sistemas e IT diverso, etc). Optámos por nesses casos e para efeitos deste documento, concentrar esses custos na componente de custos recorrentes próprios.

Apresentamos de seguida o total dos FSE's previstos para 2024 e a respetiva subdivisão entre as duas áreas de negócio:

unidade: euros

FSE's	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2024/2023	
	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Execução	Valor	%
FSE Correntes	3 777 483	2 509 957	1 966 192	1 918 698	1 991 455	2 434 838	1 267 526	50%
FSEs - Serviços ao Estado (+)	6 200 000	850 000	246 313	116 242	109 273	29 132	5 350 000	629%
FSE's Totais	9 977 483	3 359 957	2 212 505	2 034 940	2 100 729	2 463 969	1 147 452	52%

Como se verifica pela análise do quadro acima observamos que depois de uma redução assinalável de FSE`s entre 2019 e 2021 (429m€ ou -17%), redução essa ainda mais relevante se tivermos em conta que nesse período a ESTAMO já suportava os custos do programa piloto de regularização de imóveis do ESTADO (sem esse efeito a redução teria sido de 516m€ ou -21%).

Assinale-se que para a redução patentemente evidenciada por esta rubrica até 2020, muito contribuíram o lançamento de novas consultas ao mercado, sempre que o contexto indiciava a possibilidade de obtenção de preços/condições mais favoráveis - segurança, seguros, limpeza, fotocopiadoras e telecomunicações – e um apertado controlo e avaliação dos processos, de modo a identificar e eliminar eventuais redundâncias e custos não produtivos.

FSE`s Próprios

No ano de 2022, com a eleição de um novo Conselho de Administração e a definição da nova estratégia para a ESTAMO, verificou-se um aumento muito ligeiro dos FSE`s relativamente ao ano anterior, dado que se iniciou o processo de capacitação da Sociedade, o que implicou a assunção de alguns custos adicionais, especialmente nas áreas de IT e organização interna. Adicionalmente, não podemos esquecer que o ano de 2022 foi o primeiro ano pós pandemia, o que implicou que alguns custos associados a imóveis foram protelados no período de 2020-2021, sendo assumidos somente nesse ano.

Já para 2023 se estima uma subida dos FSE`s próprios recorrentes relativamente ao ano anterior em cerca de 543m€ (+28%) explicado pelos seguintes fatores mais relevantes: (i) subidas de preços dos serviços prestadores, como é o caso da vigilância e segurança, seguro multirrisco e custos de condomínios; (ii) Assunção de custos da

mediação dos contratos celebrados com recurso a mediadoras no âmbito do pilar “Arrendar para Subarrendar” do programa Mais Habitação, no qual a ESTAMO participa;

(iii) Custos relativos a consultoria no âmbito do Projeto de Carreiras e do levantamento dos procedimentos interno e (iv) aumento dos custos de licenciamento de IT.

Analisando a mesma variável orçamentada para 2024 e comparando-a com a estimativa para 2023 podemos constatar que prevê um aumento de 1,26 M€ que é explicado da seguinte forma:

unidade: euros

FSE's	Montantes (€)
FSEs Correntes 2024 - Previsão	3 777 483
FSEs - Custo Recorrente Sistema Gestão Imóveis (-)	200 000
FSEs - Custo Recorrente Sistema PAS / Timestamp (-)	100 000
FSEs - Serviços Partilhados (-)	150 000
FSEs - Publicidade / Promoção (-)	100 000
FSEs - Comissões (-)	265 000
FSEs - Seguro Multiriscos (-)	15 250
FSEs - Segurança e Vigilância (-)	150 000
FSEs - Estudos e Projetos (-)	100 000
FSEs - Energia (-)	150 000
FSEs - Outros (-)	37 276
FSEs Correntes 2023 - Estimativa	2 509 957

Gostaríamos de tecer as seguintes considerações relativamente ao conteúdo do quadro explicativo acima enviado:

- Com a adjudicação do novo sistema de gestão de imóveis e a respetiva implementação até final de 2023, começarão a ser suportados os custos mensais recorrentes relativos a licenciamento, segurança e outros, assim como dos custos de pequenos desenvolvimentos necessários, não capitalizáveis;
- Embora esteja já em funcionamento a plataforma da Timestamp, utilizada no âmbito do PAS, a mesma tem custos recorrentes de funcionamento e

alojamento, às quais terão de ser adicionados os custos de pequenos desenvolvimentos não capitalizáveis;

- O projeto PAS também terá outro efeito sobre os custos, dado que a despesa de mediação dos contratos celebrados será suportada pela ESTAMO (embora refaturados ao IHRU não deixam de ter de ser suportados no lado da despesa)
- Têm de ser considerados os potenciais aumentos de custo dos serviços para o ano de 2024, sendo que um dos mais assinaláveis é o custo do seguro multirrisco, que por uma questão de perceção de risco por parte da Seguradora tem sofrido aumentos anuais, tanto por via do prémio como da atualização dos valores seguros dos imóveis;
- Também os custos de energia e água deverão sofrer um incremento dado que os preços desses bens, depois de uma assinalável redução durante a primeira metade de 2023, estão outra vez a aumentar exponencialmente;
- Também as alienações que se pretende efetuar poderão motivar custos, relacionados com os canais de venda, custos esses que também são considerados no montante total de FSE's;
- Se a carga administrativa e relacionada com o negócio crescerá exponencialmente, também os serviços de suporte (serviços partilhados) terão de ser reforçados. Esses serviços prendem-se com as seguintes áreas de suporte: IT, *Procurement*, Recursos Humanos e Função Financeira e de Reporte. Esse facto implicará um aumento considerável dos custos suportados pela ESTAMO, dado que a PARPÚBLICA terá de ajustar os seus recursos humanos, refletindo isso nos custos a cobrar a esta Sociedade.

Fazemos notar que, estando previsto um montante elevado de dações em cumprimento no ano de 2024, teremos de orçar também os custos adicionais que os mesmos implicarão. Numa regra simples, é exetável que por cada 1 M€ de imóveis adicionais sejam suportados custos adicionais (limpeza, desmatações, segurança, energia, IMI, etc) de 0,75% a 1% dependendo da sua tipologia. Considerando que se prevê receber 47,2 M€ de imóveis em dação, é exetável que se suportem numa base anual custos, entre 350m€ e os 500m€

FSE`s – Serviços ao ESTADO

Esta componente dos FSE`s, como já foi anteriormente referido, foi estimada com base no histórico recente do orçamento e execução da DGTF – Património.

FSE`s	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2024/2023	
	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Execução	Valor	%
FSE Correntes	3 777 483	2 509 957	1 966 192	1 918 698	1 991 455	2 434 838	1 267 526	50%
FSEs - Serviços ao Estado (+)	6 200 000	850 000	246 313	116 242	109 273	29 132	5 350 000	629%
FSE`s Totais	9 977 483	3 359 957	2 212 505	2 034 940	2 100 729	2 463 969	1 147 452	52%

unidade: euros

Desde 2019 que a ESTAMO presta ao ESTADO serviços relacionados com a regularização de imóveis, (Projeto PIP) tendo no período de 2019 a 2022 suportado custos de 500m€ relacionados com esse trabalho, como se observa pela análise do quadro acima.

Em 2023 esses custos são estimados em 300m€, aos quais se deve adicionar, a partir de setembro, os custos relativos à gestão efetiva do património público que nessa data se iniciou. Os custos adicionais a suportar, extra regularização estima-se que atinjam os 550 m€.

Para 2024 orçamentou-se um valor global de 6,2 M€, estando nesse valor incluídas as duas componentes acima referidas (componente de regularização de imóveis e outros custos), sendo que a ESTAMO será ressarcida desse através do fee fixo.

Embora com base na realidade passada da DGTF-Património, este primeiro exercício não deixa de ter alguma componente de futurologia, dado que se pretende aumentar consideravelmente o nível de resposta e a capacidade de intervenção do ESTADO no seu património, o que implicará a assunção de mais custos nesta primeira fase. Assim, tentamos estimar os recursos necessários para o próximo ano numa base conservadora, mas mesmo assim com maior latitude do que nos anos anteriores, especialmente no que à execução diz respeito.

Para os anos seguintes (2025 e 2026) consideramos que:

- Já será possível capturar sinergias entre o negócio próprio e o negócio por conta do ESTADO que permitam reduzir custos;
- Há custos suportados e a suportar em 2022 e 2023 que não serão recorrentes (por exemplo os custos relativos à organização, sistemas e procedimentos).

Assim, para os anos seguintes orçamentamos uma redução de 500m€ ou 5% relativamente ao nível de FSE`s de 2024.

Refira-se ainda que, relativamente ao prazo médio de pagamentos (PMP), as estimativas apontam para que o mesmo seja de apenas 10 dias no final do presente exercício e se repita no exercício de 2024 conforme as projeções que ora se apresentam, prazo que representa uma **redução de 13 dias** desde 2019.

PMP	Execução	Execução	Execução	Execução	Estimativa	Previsão	Variação 2024/2023	
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Dias	%
Prazo (dias)	23	16	15	9	10	10	0	0%

Rácio de Eficiência Operacional (REO)

Recorde-se que, em 2019, tendo em conta que o rácio de eficiência, tal como abundantemente referido em anteriores documentos de prestação de contas, se

revelava, atento o peso das vendas na atividade da Sociedade, manifestamente desadequado à mensuração do respetivo desempenho, com a aprovação do PAO daquele exercício (PAO2019) foi aprovado o novo rácio de mensuração da eficiência operacional da Sociedade, traduzido na seguinte fórmula:

$$GO_{\text{corrigido}} = (\text{Gastos de Pessoal}) + (\text{FSE} - \text{FSE}_{\text{refaturados}})$$

$$VN_{\text{corrigido}} = (\text{Vendas} - \text{CMVMC}) + (\text{Rendas e Compensações})$$

Nos termos da respetiva aprovação, a fórmula *supra* referida foi utilizada para mensuração do ratio de eficiência operacional nos anos subsequentes à sua aprovação, isto é, nos anos de 2019 a 2023, ultrapassando-se há já 3 anos o prazo mínimo estabelecido na aprovação. (enviamos a aprovação em anexo a este documento).

Utilizando-se o rácio aprovado pela Tutela em 2019 o rácio de eficiência da ESTAMO tem o comportamento abaixo apresentado:

Ratio Custos / Volume de Negócios (2019-2024)

unidade: euros

Descrição	2024	2023	2022	2021	2020	2019
	Orçamentado	Estimado	Real	Real	Real	Real
(1) FSE	9 977 492,81	3 359 956,63	2 212 504,61	2 034 939,81	2 100 728,86	2 463 968,98
(a) Refaturados	- 6 926 307,20	- 1 271 111,00	- 536 493,45	- 498 303,45	- 517 568,55	- 493 381,08
(2) Gastos com o pessoal	2 350 283,87	1 333 811,05	903 797,51	833 268,09	853 202,05	897 715,42
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (a)	5 401 467,48	3 422 656,68	2 579 808,67	2 369 904,45	2 436 362,36	2 868 303,32
(4) Serviços prestados + Compensações + Margem das Vendas (SP+C+M)	62 341 380,54	55 182 547,00	53 341 620,72	50 687 499,73	46 436 099,78	65 491 858,07
Rendas + Outros	40 757 298,72	41 652 577,71	35 197 955,80	35 044 795,37	34 679 408,74	33 892 116,80
Compensações	13 065 311,17	12 997 890,64	12 029 598,41	11 737 466,26	11 756 691,04	11 711 960,93
Margem Serviços do Estado	248 000,00	34 000,00	-	-	-	-
Margem vendas	8 270 770,65	498 078,65	6 114 066,51	3 905 238,10	-	19 887 780,34
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	8,66%	6,20%	4,84%	4,68%	5,25%	4,38%

Como seria expeável por tudo o que atrás se disse o rácio de eficiência aprovado para a ESTAMO apresenta em 2024 um incremento relativamente ao de 2023, sendo as principais explicações as que de seguida mencionamos:

- Um aumento dos custos de estrutura por via da capacitação da Sociedade para as novas funções de gestora do património imobiliário do ESTADO, tanto de recursos humanos como de bens e serviços. Considerando a correção da refaturação os gastos operacionais da ESTAMO incrementam-se 1,978 M€, isto é, +57,8% pelas razões exaustivamente explicadas atrás neste documento;
- O volume de negócios incrementa 7,1 M€ ou +13%, influenciado integralmente pela margem das vendas;
- Fazemos notar que o volume de negócios está positivamente influenciado pelo facto da ESTAMO receber um fee global de 5 M€ em 2023 (artigo nº 22 do Decreto-Lei 60/2023) que não é repetível no ano subsequente, ano em que se prevê receber um *fee* variável de 3 M€ e uma margem do *fee* fixo de 248m€.

Era expeável e inevitável que o rácio de eficiência da Sociedade sofresse um incremento nos anos de implementação do processo de transferência de competências, isto é, nos anos de 2023 e 2024. Esta é a fase em que a ESTAMO suporta a grande maioria dos custos não recorrentes de organização e aquisição de valências necessárias à execução do trabalho que lhe foi confiado.

No início do processo esperava-se que as competências fossem transferidas no início de 2023, o que não aconteceu, pelo que o ano de 2024 que se previa já de recuperação do rácio de eficiência por via do aumento da receita variável, será ainda um ano de transição e por isso com um rácio crescente quando comparado com os anos anteriores.

Como se observa no quadro seguinte, os anos de 2025 e 2026 são já anos de recuperação da eficiência / redução do rácio de eficiência, por duas vias:

unidade: euros

Descrição	2025	2026
	Orçamentado	Orçamentado
(1) FSE	9 500 000,00	9 500 000,00
(a) Refaturados	- 6 926 307,20	- 6 926 307,20
(2) Gastos com o pessoal	2 478 560,00	2 478 560,00
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (a)	5 052 252,80	5 052 252,80
(4) Serviços prestados + Compensações + Margem das Vendas (SP+C+M)	58 808 310,28	63 075 518,69
Rendas + Outros	44 222 386,67	48 246 078,13
Compensações	13 587 923,61	14 131 440,56
Margem Serviços do Estado	248 000,00	248 000,00
Margem vendas	750 000,00	450 000,00
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	8,59%	8,01%

- Aumento da receita da ESTAMO por via do *fee* variável (5% sobre as operações imobiliárias efetuadas), só possível quando a ESTAMO tiver conhecimento da carteira de imóveis e possa sobre ela trabalhar e maximizar a receita;
- Redução dos custos de estrutura, especialmente os não recorrentes e relacionados com o “set up” da nova operação, o que possibilitará a estabilização dos FSE`s em níveis inferiores aos previstos para 2024.

Despesas com deslocações e estadas

Relativamente às despesas com deslocações e estadas, as projeções para 2024 apontam para 5,0 m€, valor superior ao estimado para o exercício em curso (1,5 m€).

Sublinha-se que semelhante montante, dada a dispersão geográfica – Continente e Ilhas – dos ativos da Sociedade, e das novas atribuições da ESTAMO, é inferior a quinhentos euros por mês, verba notoriamente baixa para fazer face às inúmeras deslocações decorrentes da necessidade de receção de imóveis, acompanhamento de trabalhos de reparação e reabilitação e/ou reuniões com entidades públicas da área em que os mesmos se encontram, atenta a necessidade de tais intervenções ou até mesmo, em

alguns casos, a sua venda futura, assim como para acomodar alguns custos relativos a trabalhos a realizar no âmbito das novas funções.

Bastará ter presente o conjunto de obrigações emergentes da celebração dos contratos de empreitada atrás referidos, com necessidade de acompanhamento de obras, ou a administração e gestão de imóveis próprios e dos que venham a ser confiados pelo Estado, para que se alcance a bondade e razoabilidade do aqui previsto.

Despesas com viaturas

No que toca à frota automóvel da ESTAMO, a mesma é integralmente constituída por viaturas usadas ao abrigo de contratos de Aluguer de Longa Duração (ALD / Renting), sendo três viaturas, as atribuídas aos Administradores, para uso pessoal e profissional e as restantes duas viaturas, operacionais para uso de toda a equipa da ESTAMO no âmbito da sua atividade.

Os contratos das três viaturas da Administração terminaram durante 2022, tendo a esta data, todos os contratos sido prorrogados por um ano, em condições melhores ou idênticas às iniciais, terminando um dos contratos em agosto de 2023 e os restantes dois em dezembro de 2023.

Durante 2023 procedeu-se à segunda prorrogação dos três contratos por mais um ano, tendo sido efetuados os respetivos ajustes da quilometragem, dado que não era possível concretizar novos contratos em condições idênticas ou melhores às subjacentes aos atuais contratos.

Sabemos já que as locadoras não estão disponíveis para efetuar prorrogações adicionais dos contratos, pelo que, durante 2024 deverão ser concretizados contratos de renting para novas viaturas.

Refira-se que os custos relativos à viatura do Administrador que acumula funções na PARPÚBLICA será suportado por esta última, através de acordo celebrado entre as partes, e com base na refaturação dos valores suportados pela ESTAMO.

Já para 2024 e anos seguintes e por uma questão de prudência assumiu-se que os custos integrais da frota automóvel da Administração da ESTAMO seriam suportados por esta, deixando assim a Sociedade de beneficiar da assunção dos custos de uma das viaturas por parte do acionista.

O contrato de uma das viaturas operacionais terminou em setembro de 2020, tendo sido celebrado um novo contrato por 5 anos, devidamente autorizado, e celebrado com total respeito pelos critérios financeiros em vigor, terminando esse contrato em setembro de 2025.

O contrato da segunda viatura operacional foi celebrado em junho de 2023, após a aprovação do PAO 2023, no âmbito do qual foi autorizada a aquisição de duas novas viaturas operacionais, por um período de 4 anos (contrato terminará em junho de 2027).

A ESTAMO considera que a frota atual se adequa aos desafios atuais das Sociedade, não havendo por isso necessidade de fazer uso da aprovação da aquisição de uma terceira viatura operacional, subjacente à aprovação do PAO 2023.

Apresenta-se, seguidamente, o quadro relativo às estimativas de gastos associados à frota em 2024, por comparação com a execução de 2019-2022 e estimativa para 2023:

Gastos com a frota automóvel (2019 - 2024)

Unidade: euros

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2024/2023	
	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Execução	Valor	%
Gastos com a frota automóvel* (€)	62 660,00	47 760,00	41 474,00	38 549,39	35 471,42	44 731,95	14 900,00	24%
N.º de Veículos	5	5	4	4	4	4	0	0

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

As reduções substanciais patentes nos anos de 2020 e 2021, relativamente a 2019, refletem as vicissitudes inerentes ao estado de emergência motivado pela crise pandémica e **(i)** a situação de confinamento a que o mesmo deu lugar nos dois exercícios em causa **(ii)** o funcionamento de equipas em espelho resultando no regime de teletrabalho incluindo para os membros dos órgãos sociais, **(iii)** a redução das visitas a imóveis ao estritamente necessário e **(iv)** a quase eliminação de reuniões presenciais, tudo traduzido numa redução assinalável dos custos com combustíveis, com portagens e estacionamento

O ano de 2022 reflete já o retorno ao trabalho presencial dado que a frota se manteve inalterada relativamente aos anos anteriores.

O valor apresentado como estimativa para 2023 inclui já o impacto da aquisição de uma nova viatura a partir de junho, o que impacta não só em termo de renda mensal, mas também em combustíveis.

O aumento projetado no custo da frota de 2023 para 2024 pode ser explicado da seguinte forma:

- O valor projetado para 2024 inclui também, por razões de prudência, o impacto monetário do recondicionamento das três viaturas, cujos contratos agora prorrogados pela segunda vez, terminam em 2024 e o aumento dos valores das rendas nos novos contratos a celebrar;

- A nova viatura operacional contratada só teve impacto em metade do ano de 2023 e o ano de 2024 incorpora esse custo na sua totalidade;
- Não é exetável que seja possível celebrar novos contratos para as 3 viaturas cujos contratos terminam definitivamente em 2024 nas mesmas condições financeiras dos contratos atualmente em vigor, pelo que o custo da frota para 2024 incorpora o acréscimo estimado;
- A projeção para 2024 considera que se esgotarão os plafonds legais no que diz respeito a combustíveis e portagens, o que nem sempre acontece, pelo que o valor orçamentado tende a estar sobrestimado.

VII. CONTRATO PROGRAMA/CONTRATO DE SERVIÇO PÚBLICO/CONTRATO DE CONCESSÃO DE SERVIÇO PÚBLICO

Não aplicável.

VIII. QUADRO SÍNTESE DE AUTORIZAÇÕES REQUERIDAS

De seguida apresenta-se uma síntese das autorizações necessárias, incluindo eventuais pedidos de dispensa do cumprimento dos princípios enunciados nas instruções de elaboração ao PAO:

Antorizações necessárias	Fundamentação	Norma Aplicável	Página do PAO correspondente
Volume de Negócios	Crescimento do VN médio no triénio (6%), de 2023/2024 (+98%) e de 2025/2026 (+4%) mas decréscimo de 2024/2025 (-42%)	Ponto 2 alínea a) IPG 2024	Páginas 26, 27 e 28
Gastos com o Pessoal	Aumento líquido do quadro de pessoal em 2024 através do recrutamento de 5 novos colaboradores e da nomeação de um Administrador Não Executivo	Ponto 3 alínea vii) e viii) IPG 2024 (incluimos o Despacho de Aprovação do PAO 2023 que aprova e justifica dos recrutamentos de 2023	Páginas 97 e seguintes até à página 108.
Gastos com o Pessoal	Aumento dos Gastos de pessoal em montante de 2023 para 2024 (de 1.333.811€ para 2.350.282€)	Ponto 3 alínea vii) e viii) IPG 2024 (incluimos o Despacho de Aprovação do PAO 2023 que aprova e justifica dos recrutamentos de 2023	Páginas 97 e seguintes até à página 108.
Rácio de Eficiência Operacional	Aumento do REO (Rácio de Eficiência Operacional) de 2023 para 2024 de 6,20% para 8,66%. Nos anos de 2025 e 2026 o REO diminui.	Ponto 3 alínea v) IPG 2024	Páginas 128 e seguintes até à página 130.
ROA (Return on Assets)	Redução do ROA de 2023 para 2024 (de 4,3% para 4,0%) e de 2024 para 2025 (4,0% para 3,6%). Só volta a subir de 2025 para 2026 (3,6% para 3,8%)	Ponto 2 alínea d) IPG 2024	Páginas 83 e seguintes até à página 85.
ROE (Return on Equity)	Redução do ROE de 2023 para 2024 (de 3,2% para 3,0%) e de 2024 para 2025 (3,0% para 2,8%). Só volta a subir de 2025 para 2026 (2,8% para 3,0%)	Ponto 2 alínea f) IPG 2024	Páginas 83 e seguintes até à página 85.
Endividamento	A ESTAMO não reduz o endividamento em termos reais, líquido de investimento	Ponto 2 alínea g) IPG 2024	Páginas 94 e seguintes até à página 96.
Otimização de Gastos	Não há redução de Gastos Operacionais em todos os anos do triénio relativamente ao ano anterior.	Ponto 3 alínea vi) IPG 2024	Páginas 97 e seguintes até à página 108. Páginas 122 e seguintes até à 127
Gastos com o Pareceres, Estudos e Projetos + Gastos com Frota	Não há redução anual de Custo com Pareceres, Estudos e Projetos, assim como da frota automóvel	Ponto 3 alínea ix) IPG 2024	Páginas 131 e seguintes até à página 134.

IX – OUTROS

Não há quaisquer elementos adicionais a serem apresentados.

Lisboa, 22 de setembro de 2023

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Dr. António Inácio de Carvalho Furtado

Dra. Maria de Fátima de Andrade e Sousa Madureira

Dr. José Realinho de Mato

X – ANEXOS

I) Parecer do Conselho Fiscal (Órgão de Fiscalização) e Despachos do membro do Governo da área das finanças de dispensa do cumprimento dos princípios enunciados nas Instruções de elaboração ao PAO

DESPACHO N.º 6/2023/MF

Atento o exposto e nos termos e para os efeitos do n.º 9 do artigo 39.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, que aprova o Regime Jurídico do Setor Público Empresarial:

1. Concordo e aprovo o Relatório de Análise n.º 318/2022 da Unidade técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial, relativo ao Plano de Atividades e Orçamento para 2023 – 2025 da Estamo – Participações Imobiliárias, S.A., acolhendo a análise efetuada e as conclusões apresentadas;
2. Aprovo o Plano de Atividades e Orçamento, bem como o Plano de Investimentos, para 2023-2025, concedendo as autorizações propostas no Relatório de Análise n.º 318/2022, tendo em vista o alargamento do campo de atuação da ESTAMO a partir deste ano, que altera significativamente o nível de atividade e a estrutura financeira da empresa, sem prejuízo do disposto no número seguinte;
3. Até à concretização formal do alargamento do campo de atuação da ESTAMO, apenas ficam autorizados:
 - a) A contratação de 5 trabalhadores;
 - b) O aumento dos gastos com pessoal e de outros encargos operacionais em até 25% do valor do incremento proposto para o ano de 2023.

Dá-se conhecimento à DGTF e à UTAM.

O Ministro das Finanças

Fernando Medina Maciel Almeida Correia



**REPÚBLICA
PORTUGUESA**

GABINETE DO SECRETÁRIO DE ESTADO
DO TESOURO

Exmo. Senhor
Presidente do Conselho de Administração da
Parpública - Participações Públicas (SGPS), S.A.
Prof. Doutor Miguel Cruz
Edifício Santa Marta 55
Rua de Santa Marta, nº 55, 5º Piso
1150 - 294 Lisboa

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA	DATA
		Nº: 5144/2019 ENT.:5150 de 23-10-19 PROC. Nº: 25.434/19	15-11-2019

ASSUNTO: Estamo - Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A.
Plano de Atividades e Orçamento para 2019

Encarrega-me Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro de remeter a V. Exa., para conhecimento, cópia do ofício 465/UTAM/2019 e anexos, de 23 de outubro, da UTAM - Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Sector Público Empresarial, sobre o assunto mencionado em epígrafe, após ter sido exarado o seguinte despacho:

DESPACHO Nº 1302/19 - SET

“Concordo.

Autorizo as exceções identificadas no ponto 1.B. do presente Relatório.

Dê-se conhecimento à Parpública e à DGTF.

Álvaro Novo

15.11.2019”

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe do Gabinete,



Ana Brandão

RS



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

UTAM

Gabinete do Secretário de Estado do Tesouro	
Entrada Nº	5150
Dtg. de	
de	23-10-2019
pe	25.436/19

Ana Filipa Brandão
Chefe do Gabinete de S. Exa. o
Secretário de Estado do Tesouro

Exma. Senhora
Dr.ª Ana Filipa Brandão
M. I. Chefe do Gabinete de Sua Excelência
O Secretário de Estado do Tesouro

Neste edifício

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA N.º 465/UTAM/2019	DATA 2019-10-23
----------------	-----------------------	---------------------------------------	--------------------

**ASSUNTO: Estamo – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A.
Plano de Atividades e Orçamento para 2019**

Senhora Chefe do Gabinete,

Junto envio o **RELATÓRIO DE ANÁLISE 316/2019** da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial, respeitante ao Plano de Atividades e Orçamento para 2019 da entidade Estamo – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A.

Com os meus melhores cumprimentos, *fernando*

O Diretor da UTAM

Fernando Pacheco
Fernando Pacheco

Anexo: Relatório de Análise 22/2019, de 11 de fevereiro



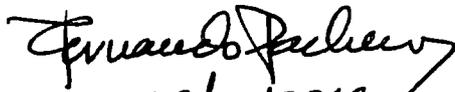
MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

UTAM

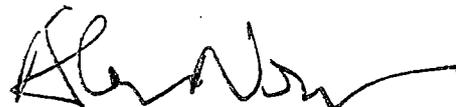
DESPACHO N.º 1302/19- SET

Visto. Concorde.

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


23/10/2019
Fernando Pacheco
Diretor da UTAM

Carendo:
Autorizo as exceções
identificadas no ponto 1.B.
do presente Relatório.
Deu conhecimento à
Painelista e à DDTF.


15.11.2019

Álvaro Novo
Secretário de Estado do Tesouro

RELATÓRIO DE ANÁLISE 316/2019 de 23 de outubro

ASSUNTO: Plano de Atividades e Orçamento para 2019 (SiRIEF, 2019-10-21)
Estamo – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A.

1. SÍNTESE

A. Instrução da proposta de Plano de Atividades e Orçamento

A proposta de PAO2019 da Estamo – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A. está devidamente instruída. O Parecer do Fiscal Único não apresenta reservas à proposta de PAO2019.



B. Autorizações Necessárias

AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS	FUNDAMENTAÇÃO	NORMATIVO	ANÁLISE	RECOMENDAÇÃO UTAM
Proposta de indicador alternativo para medir a eficiência operacional.	A mensuração dos ativos que constituem a mercadoria transacionável conduz a que o rácio Gastos Operacionais/Volume de Negócios tenda a comportar-se erráticamente. Assim, a Estamo, propõe um indicador alternativo em que ao Volume de Negócios é deduzido ao valor das Vendas os CMVMC associados a esses ativos e nos Gastos Operacionais, para além de se retirarem os CMVMC, se deduzem aos FSE os valores refaturados aos inquilinos nos contratos de arrendamento. A empresa considera ainda que deve ser desconsiderado o valor de 9,25 milhões de euros de rendas de anos anteriores pagas em 2018.	DLEO2019 n.º 2 do artigo 158.º	A proposta de indicador alternativo mostra-se enquadrável nas disposições em vigor e está adequadamente fundamentada, prevendo a empresa a sua utilização, pelo menos, nos anos de 2019, 2020 e 2021.	Concessão de autorização
Aumento de 2 elementos face ao registado em 2018-12-31	O acréscimo de 2 elementos refere-se (i) à nomeação de 1 Administrador não executivo em agosto 2019, e (ii) à cedência, com efeitos a 1 de janeiro 2019, do contrato de trabalho de um colaborador de outra empresa do Grupo Parpública, para integração na área técnica, que a empresa fundamenta no acréscimo previsto da sua atividade (recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público).	DLEO2019, artigo 157.º	A fundamentação apresentada pela empresa para o aumento do número de recursos humanos apresenta-se adequada.	Concessão de autorização.
Aumento de 333 mil euros (49,7%) nos gastos com pessoal	O aumento dos gastos com pessoal decorre de (i) situações ocorridas em 2018 com impacto em 2019 (ver detalhe no ponto 4 do Anexo I a este relatório); (ii) à nomeação de um Administrador não executivo em agosto 2019, cujo impacto ascende a 239 mil euros; (iii) ao acréscimo associado à cessação de acordo de cedência de 2 colaboradores em empresas do Grupo Parpública, com impacto de cerca de 67 mil euros; e, (iv) a uma parcela de 26 mil euros para diminuir o risco de saída de colaboradores. É de relevar ainda que parte deste aumento de gastos com pessoal é compensada pela redução de 166 mil euros em FSE. Esta fundamentação consta do ofício S01703-201908, de 2019-08-09, dirigido a Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro.	DLEO2019 alínea a) do n.º 3 do artigo 158.º	A fundamentação apresentada pela empresa para o aumento dos gastos com pessoal apresenta-se adequada.	Concessão de autorização, condicionando a despesa nesta rubrica em 2019 a 1.001.465 euros



AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS	FUNDAMENTAÇÃO	NORMATIVO	ANÁLISE	RECOMENDAÇÃO UTAM
Aumento de 22,8 mil euros (55,8%) no conjunto dos gastos com deslocações, ajudas de custo e alojamento, bem como os associados à frota automóvel	O aumento dos gastos associados à frota automóvel (13,4 mil euros, 33,3%) decorre do aumento do parque automóvel da empresa em 2 viaturas operacionais, de forma a assegurar a atividade operacional da empresa, à necessidade de retenção de quadros e à promoção dos trabalhos a que a empresa foi chamada a intervir no âmbito do recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público. Em relação ao aumento de cerca de 9,4 mil euros em deslocações e estadas, a empresa refere que tal verba se destina a fazer face às inúmeras deslocações decorrentes da dispersão geográfica dos imóveis.	DLEO2019 alínea b) do n.º 3 do artigo 158.º	A Estamo fundamenta de forma adequada a necessidade de aumento de gastos face à missão e estratégia da empresa.	Concessão de autorização.
Aumento de 585,7 mil euros nos encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	A empresa fundamenta este acréscimo na elaboração dos projetos relativos às operações urbanísticas destinadas a valorizar os ativos em carteira, que a empresa detalha pormenorizadamente na página 20 da sua proposta de PAO2019.	DLEO2019 alínea c) do n.º 3 do artigo 158.º	A Estamo fundamenta de forma adequada a necessidade do aumento de gastos nesta rubrica.	Concessão de autorização.

C. Evolução Económica e Financeira

	VN	GO	CMVMC	FSE	Pessoal	EBITDA	EBIT	Result. Líq.	Financ.	Investimento
Valores 2019 (10 ³ €)	85 300	41 004	34 800	5 202	1 001	54 294	54 227	35 133	52 078	251
Δ 2019-2018 (%)	+55%	+79%	+79%	+86%	+50%	-7,2%	-7,3%	-5,7%	-40%	*
Valores 2020 (10 ³ €)	77 600	33 887	25 600	7 202	1 085	54 025	53 961	41 066	39 878	31
Δ 2020-2019 (%)	-9,0%	-17%	-26%	+38%	+8,3%	-0,5%	-0,5%	+17%	-23%	-88%
Valores 2021 (10 ³ €)	59 100	15 287	7 000	7 202	1 085	54 228	54 164	41 350	39 878	31
Δ 2021-2020 (%)	-24%	-55%	-73%	+0,0%	+0,0%	+0,4%	+0,4%	+0,7%	+0,0%	+0,0%
Taxa média anual Δ 2021-2018 (%)	+2,5%	-13%	-29%	+37%	+17%	-2,5%	-2,5%	+3,5%	-23%	*

* Valor da rubrica nulo no ano n-1

Fonte: Proposta de PAO para 2019



Evolução do indicador	Observações
A Eficiência Operacional melhora. O rácio alternativo diminui de 6,12% (2018) para 6,02% (2019)	A melhoria de 0,1 p.p. no rácio da eficiência prevista para 2019 face a 2018 resulta principalmente da desconsideração da faturação extraordinária das rendas de anos anteriores ocorrida em 2018 (9,25 milhões de euros). O indicador melhora ligeiramente ao longo dos restantes anos do triénio devido à melhoria do volume de negócios ajustado ser superior ao aumento dos gastos operacionais ajustados em cada ano.
O EBITDA é positivo, mas piora de 58,5 milhões de euros (2018) para 54,3 milhões de euros (2019)	Queda de 4,2 milhões de euros em 2019 (7,2%) face ao valor em 2018, resultante de vários fatores: (i) aumento de 12,4 milhões de euros na Margem Operacional, (ii) redução de 7,2 milhões nas Imparidades e, (iii) redução de 9,6 Milhões de euros nos "Outros rendimentos e ganhos". A Estamo prevê que o EBITDA se mantenha estável nos restantes anos do triénio.
O EBIT é positivo, mas piora de 58,46 milhões de euros (2018) para 54,23 milhões de euros (2019)	Queda de 4,2 milhões de euros em 2019 (7,2%) face ao valor registado em 2018, resultante da variação do EBITDA. A empresa prevê que o EBIT se mantenha estável nos restantes anos do triénio.
O Resultado Líquido é positivo, mas piora de 37,2 milhões de euros (2018) para 35,1 milhões de euros (2019)	Queda de 2,1 milhões de euros em 2019 (41,6%) face ao valor registado em 2018, decorrente da queda do EBIT a que acresce a previsão de aumento do Imposto sobre o Rendimento (2,1 milhões de euros). A Estamo prevê que o Resultado Líquido melhore em 6 milhões de euros em 2020, devido à previsão de diminuição do Impostos sobre o Rendimento, mantendo-se depois estável em 2021.

D. Plano de Investimentos

O Plano de Investimentos da Estamo prevê apenas o investimento na "Aquisição de equipamento informático e administrativo" para o triénio 2019-2021, no montante de 313 mil euros, dos quais 251 mil euros a concretizar em 2019, prevendo realizar o referido investimento recorrendo a capitais próprios.

Unidade: milhares de euros

PLANO DE INVESTIMENTOS	2019	2020	2021	TOTAL 2019-2021 Autofinanciamento
Aquisição de equipamento informático e administrativo	251	31	31	313
TOTAL	251	31	31	313

Fonte: Proposta de PAO para 2019

A empresa não prevê novos investimentos com expressão material – de acordo com o definido no número 2 do artigo 159.º do DLEO2019.

E. Variação do Endividamento

A empresa prevê para 2019 reduzir o Endividamento Remunerado em 35 milhões de euros (40,2%) e para 2020 em mais 12,2 milhões de euros.

Nos termos do número 4 do artigo 159.º do DLEO2019, de 2018 para 2019 o endividamento da empresa diminui em 3,7%.



F. Conclusão

A proposta de *"Plano de Atividades e Orçamento para 2019-2021"* da Estamo – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A. não apresenta lacunas nem insuficiências de informação. **A UTAM considera que, atenta a fundamentação pela empresa das situações referidas no ponto "B - Autorizações Necessárias" desta SÍNTESE, concordando e querendo, Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro poderá conceder a referida autorização.** Nesse caso, é parecer da UTAM que a proposta de *"Plano de Atividades e Orçamento para 2019-2021"* da Estamo – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A. estará em condições de merecer aprovação.



2. ANTECEDENTES

A proposta de Plano de Atividades e Orçamento para 2019 (PAO2019) da Estamo - Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A. (Estamo) foi submetida no portal da *internet* do Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SiRIEF) em 23 de agosto de 2018 e o respetivo Parecer do Conselho Fiscal foi submetido através da mesma plataforma em 11 de setembro de 2018. Foi também recebido pela UTAM o ofício da Senhora Chefe do Gabinete de Sua Excelência o Secretário do Tesouro com o n.º 205/2019, datado de 21 de janeiro, com pedido de análise do ofício n.º EST-S00129-201901, de 15 de janeiro de 2019, da Estamo, com o assunto "*Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão 2019; Pedido de exceção / Aumento de custos associados a viaturas*". A UTAM procedeu à análise dos mencionados documentos, do que resultou a elaboração do Relatório de Análise 22/2019, de 11 de fevereiro.

Em 2019-08-14 a empresa inseriu em SiRIEF uma proposta de PAO2019 atualizada, que inclui os valores de execução de 2018. Em 2019-08-20 a UTAM recebeu da Senhora Chefe de Gabinete de Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro os ofícios 3363/2019, 3364/2019, 3365/2019 e 3366/2019, com solicitação de análise de pedidos de exceção relativos à proposta de PAO2019 (Gastos com Pessoal, Aumento de FSEs, Alteração do cálculo de medida de eficiência operacional e Aumento de custos associados a viaturas, respetivamente). Mais recentemente, em 2019-10-10 e em 2019-10-21, respetivamente, a Estamo inseriu na referida plataforma uma nova versão da sua proposta de PAO2019 e uma versão atualizada do correspondente Parecer do órgão de fiscalização. De acordo com as suas atribuições a UTAM procedeu à análise destes documentos (incluindo os pedidos de exceção) que inclui no presente relatório de análise.

3. EVOLUÇÃO DA SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

Para efeitos da análise foram tomadas em consideração as disposições constantes da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para 2019, do Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho (DLEO2019) e das Instruções sobre a Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IEIPG) de 2019 para Empresas Públicas Reclassificadas. No plano económico e financeiro, as tabelas a seguir ilustram a atividade da empresa. As mesmas servem também para retratar as previsões feitas pela empresa no âmbito da elaboração da proposta de PAO em análise.

RENDIMENTOS, GASTOS E RESULTADOS

O desempenho financeiro da empresa previsto para o exercício de 2019, com base na sua mais recente proposta de PAO para 2019, encontra-se sumariado no quadro seguinte:



Unidade: milhares de euros

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	2017	2018	2019	2020	2021	Variação (2019-2018)	
	Execução	Execução	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Vendas	38 520	20 370	48 000	40 000	20 000	27 630	+135,6%
Serviços prestados	33 751	34 529	37 300	37 600	39 100	2 771	+8,0%
Vendas e Serviços prestados	72 270	54 899	85 300	77 600	59 100	30 401	+55,4%
(-) Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	34 970	19 450	34 800	25 600	7 000	15 350	+78,9%
(-) Fornecimentos e serviços externos	3 069	2 799	5 202	7 202	7 202	2 403	+85,9%
(-) Gastos com o pessoal	644	669	1 001	1 085	1 085	333	+49,7%
(-) Gastos operacionais	38 682	22 918	41 004	33 887	15 287	18 086	+78,9%
(-) Imparidades	-8 241	-7 158	76	0	0	7 233	+101,1%
(-) Provisões	297	249	0	0	0	-249	-100,0%
Aumentos/reduções de justo valor	2 697	110	0	0	0	-110	-100,0%
Outros rendimentos e ganhos	9 916	21 412	11 847	11 847	11 950	-9 566	-44,7%
(-) Outros gastos e perdas	1 734	1 877	1 773	1 536	1 536	-105	-5,6%
EBITDA	52 410	58 534	54 294	54 025	54 228	-4 239	-7,2%
(-) Gastos/reversões de depreciação e de amortização	65	68	68	64	64	-1	-0,9%
Resultado operacional (EBIT)	52 345	58 466	54 227	53 961	54 164	-4 239	-7,3%
(-) Juros e gastos/rendimentos similares	7 221	6 329	1 789	1 427	1 158	-4 540	-71,7%
Resultado antes de impostos	45 124	52 137	52 438	52 534	53 006	301	+0,6%
(-) Imposto sobre o rendimento do período	6 431	15 254	17 304	11 468	11 657	2 050	+13,4%
Variação da Ativos e Passivos por Impostos diferidos	-3 998	363	0	0	0	-363	-100,0%
Resultado líquido do período	34 695	37 246	35 133	41 066	41 350	-2 113	-5,7%

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

Fonte: Proposta de PAO para 2019

Para 2019, a Estamo prevê a seguinte variação dos seus rendimentos e gastos operacionais face aos valores registados em 2018:

- **Vendas e Serviços prestados:** aumento de 30,4 milhões de euros (55,4%), passando de 54,9 para 85,3 milhões de euros. A empresa prevê para 2020 e 2021 uma redução do valor desta rubrica para 77,6 e 59,1 milhões de euros, respetivamente;
- **Gastos Operacionais¹ (GO):** apresentam um aumento de 18,1 milhões de euros (78,9%), passando de 22,9 para 41,0 milhões de euros. A empresa prevê para 2020 uma diminuição dos GO em cerca de 7,1 milhões de euros (face a 2019) e para 2021 uma diminuição de cerca de 18,6 milhões de euros (face a 2020). O acréscimo em 2019 deve-se, na sua grande maioria, à previsão do aumento de 15,4 milhões de euros (78,9%) do Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas (CMVMC), que passam de 19,5 milhões de euros em 2018 para 34,8 milhões de euros em 2019. Merecem ainda relevo os aumentos previstos de 2,4 milhões de euros ((85,9%) na rubrica de FSE e de 333 mil euros (49,7%) na rubrica de Gastos com o pessoal.

A empresa prevê para 2019 a seguinte evolução dos seus Resultados face aos valores registados em 2018:

- **EBITDA:** positivo, mas com uma redução de 4,2 milhões de euros (7,2%), prevendo a empresa que, face a 2019, em 2020 e 2021 o EBITDA se mantenha estável em cerca de 54 milhões de euros;

¹ Gastos Operacionais = CMVMC + FSE + Gastos com Pessoal.



- **EBIT:** positivo, mas com uma redução de 4,2 milhões de euros (7,3%), prevendo a empresa que, face a 2019, em 2020 e 2021 o EBIT se mantenha estável em cerca de 54 milhões de euros;
- **Resultado Líquido:** positivo, mas com uma redução de 2,1 milhões de euros (5,7%), prevendo a empresa que em 2020 e 2021 o Resultado Líquido cresça para cerca de 41 milhões de euros.

Da previsão do já referido aumento das Receitas e Serviços Prestados em 55,4% e da redução do EBIT de 7,2%, **decorre o decréscimo da rentabilidade das vendas² de 2018 para 2019 em 43 p.p.**

De 2018 para 2019 os Gastos Operacionais crescem mais (79%) do que o Volume de Negócios (55%) pelo que a eficiência operacional³, medida através da evolução do rácio GO/VN, apresentará uma deterioração de 6,3 p.p. A Estamo invoca a não adequabilidade deste rácio para medir a evolução da eficiência operacional, fixado no n.º 1 do artigo 158.º do DLEO2019. Assim, e de acordo, com o disposto no n.º 2 do artigo 158.º do DLEO2019, a empresa propõe um indicador alternativo, mais adequado quer à sua situação atual, quer à atividade prevista para um futuro próximo, para aferir a otimização da sua eficiência operacional em 2019 e nos anos seguintes.

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

fundamentando que:

- os CMVMC associados aos ativos alienados devem ser deduzidos ao valor das vendas desses ativos – margem das vendas, colocando assim um incentivo de *performance* ligado às vendas de imobiliário realizadas, na tentativa de maximização do valor das mesmas;
- devem ser considerados os FSE pelo seu valor real, isto é, deduzir os valores inscritos nos FSE que são refaturados a inquilinos (valores que sendo devidos pelos inquilinos são pagos pela empresa por razões operacionais ou legais).

A Estamo refere ainda que *“no final de 2018, foi detetado um erro (por omissão) de faturação relativo a dois imóveis propriedade da Estamos, num valor significativo; 11,5M€, dos quais 9,25M€ respeitantes a anos anteriores. Esse erro foi corrigido, tendo sido emitidas as faturas*

² Rentabilidade das Vendas = EBIT/ Vendas e Serviços prestados

³ Eficiência Operacional = Gastos operacionais (CMVMC + FSE + Gastos com pessoal) sobre o Volume de Negócios, ou seja, Vendas e Serviços prestados.



pelos respetivos montantes devidos, à entidade responsável pelo seu pagamento, a DGTF". A empresa argumenta que este valor deve ser desconsiderado do cálculo do rácio de eficiência operacional para 2018 de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 158.º do DLEO2019, pois considera serem enquadráveis como "fatores ocasionais de elevado montante".

Assim, e conforme decorre do quadro abaixo, o indicador de eficiência alternativo, desconsiderando a faturação extraordinária de exercícios anteriores, melhora de 0,1 p.p, em 2019, apresentando ligeiras melhorias em 2020 e 2021.

Unidade: milhares de euros

Eficiência operacional	2017	2018	2019	2020	2021	Variação (2019-2018)	
	Execução	Execução	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
(1) FSE	3 069	2 799	5 202	7 202	7 202	2 403	+85,9%
(2) FSE Refaturadas	304	587	2 500	4 500	4 500	1 913	+326,0%
(3) Gastos com pessoal	644	669	1 001	1 085	1 085	333	+49,7%
Gastos operacionais ajustados (1)-(2)+(3)	3 409	2 881	3 704	3 787	3 787	823	+28,6%
(I) Serviços Prestados	33 751	34 529	37 300	37 600	39 100	2 771	+8,0%
(II) Compensações	8 641	20 860	11 023	11 023	11 023	-9 837	-47,2%
(III) Margem das vendas (Vendas - CMVMC)	3 550	920	13 200	14 400	13 000	12 280	+1335,3%
Volume de Negócios ajustado (I)+(II)+(III)	45 942	56 308	61 523	63 023	63 123	5 215	+9,3%
Gastos operacionais ajustados/ Volume de negócios ajustado	7,42%	5,12%	6,02%	6,01%	6,00%	+0,9 p.p.	
Efeito da faturação extraordinária	n.a.	9 250	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Gastos operacionais ajustados/ Volume de negócios ajustado e desconsiderado do efeito extraordinário	7,42%	6,12%	6,02%	6,01%	6,00%	-0,1 p.p.	

Fonte: Proposta de PAO para 2019

A Estamo prevê para 2019 um aumento no conjunto das rubricas de "deslocações, ajudas de custo e alojamento" e "encargos associados à frota automóvel" de 22,8 mil euros (55,8%) face aos gastos registados em 2018. A parte mais significativa desse acréscimo decorre do aumento dos gastos com a frota automóvel (13,4 mil euros). A empresa prevê aumentar o número de viaturas da sua frota automóvel em 2 unidades. A empresa prevê aumentar os "encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria", em 585,7 mil euros (408,6%) face aos gastos registados em 2018. Estas informações estão evidenciadas no quadro abaixo.

Unidade: milhares de euros

Outros gastos operacionais N.º de viaturas	2017	2018	2019	2020	2021	Variação (2019-2018)	
	Execução	Execução	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Deslocações e alojamento	2,7	0,6	10,0			9,4	+1533,4%
Ajudas de custo	0,0	0,0	0,0			0,0	
Gastos com a frota automóvel	37,0	40,1	53,5			13,4	+33,3%
Encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento, e os associados à frota automóvel	39,7	40,8	63,5			22,8	+55,8%
Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	146,9	143,3	729,0			585,7	+408,6%
N.º de viaturas	5	4	6			2	+50,0%

Fonte: Proposta de PAO para 2019



Recrutamento e Gastos com Pessoal

A empresa prevê para 2019 um aumento líquido de 2 elementos face ao número de trabalhadores registado em 2018-12-31, em que 1 deles corresponde à nomeação, no mês de agosto 2019, de um vogal não executivo do Conselho de Administração. Prevê assim atingir um efetivo de 18 elementos em 2019⁴. Adicionalmente, a Estamo considerou a cedência, com efeitos a 1 de janeiro 2019, do contrato de trabalho de um colaborador de outra empresa do Grupo Parpública, para integração na área técnica e que fundamenta com o acréscimo previsto da atividade operacional da empresa.

No quadro a seguir evidencia-se a evolução prevista quer do quadro de pessoal, quer dos gastos com pessoal, para o triénio 2019-2021.

Unidade: milhares de euros

Pessoal	2017	2018	2019	2020	2021	Variação (2019-2018)	
	Execução	Execução	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Gastos totais com pessoal	644	669	1 001	1 085	1 085	333	+49,7%
Indemnizações por rescisão	0	0	0			0	
Valorizações remuneratórias	0	0	26	26		26	
Gastos com pessoal deduzidos dos encargos acima	644	669	975			307	+45,9%
N.º de membros dos órgãos sociais	5	6	7	7		1	+16,7%
N.º de cargos de direção	0	2	2	2		0	+0,0%
N.º de trabalhadores	6	8	9	10		1	+12,5%
N.º total de trabalhadores	11	16	18	19		2	+12,5%

Fonte: Proposta de PAO para 2019

A Estamo fundamenta o aumento de 333 mil euros (49,7%) dos gastos com pessoal em 2019 devido (i) ao aumento dos gastos com órgãos sociais (61 mil euros), (ii) às valorizações remuneratórias previstas (26 mil euros) para “*corrigir alguns casos mais prementes e evitar o risco de saída de staff*” e (iii) a parcela restante decorre da reestruturação havida em 2018 e recrutamentos em 2018 e 2019, que por serem resultantes de cessação de cedência a outras entidades resultaram na redução de 166 mil euros na rubrica de FSE, como a empresa detalha na sua proposta de PAO2019.

A empresa apresenta ainda o impacto em ano completo destas cessações de cedências/contratações.

Análise da Estrutura Patrimonial

A estrutura patrimonial da empresa mostra-se equilibrada, com um Ativo relativamente estável, um Capital Próprio em crescimento decorrente dos Resultados Líquidos previstos e um Passivo em decréscimo, devido principalmente à redução do Endividamento Remunerado.

⁴ Importa esclarecer a frase que consta do ponto 2.1 Recursos Humanos (página 29 da proposta de PAO2019), em que a Estamo refere que “*o quadro de colaboradores conta, à data da redação do presente documento, com 10 colaboradores*”, o que contraria o quadro da página 33, e cujo conteúdo está vertido no quadro desta página.



Unidade: milhares de euros

BALANÇO	2017	2018	2019	2020	2021	Variação (2019-2018)	
	Execução	Execução	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Ativo	1 032 647	973 652	978 246	972 049	995 532	4 594	+0,5%
Ativo não corrente	119 487	119 763	144 021	144 093	144 076	24 257	+20,3%
Ativos fixos tangíveis	182	127	313	170	11	186	+146,7%
Propriedades de investimento	110 133	110 289	110 289	110 289	110 289	0	+0,0%
Ativos intangíveis	1	1	1	1	0	0	+20,6%
Participações financeiras - outros métodos	10	0	0	0	0	0	
Outros ativos financeiros	0	0	24 087	24 303	24 445	24 087	
Ativos por impostos diferidos	9 161	9 346	9 330	9 330	9 330	-16	-0,2%
Ativo corrente	913 160	853 889	834 226	827 956	851 456	-19 663	-2,3%
Inventários	758 246	778 826	761 955	743 036	734 466	-16 870	-2,2%
Clientes	103 202	37 507	59 970	60 970	61 470	22 463	+59,9%
Estado e outros entes públicos	364	330	324	324	324	-6	-1,9%
Outras contas a receber	46 925	30 861	5 582	4 582	5 582	-25 279	-81,9%
Diferimentos	40	23	53	53	53	30	+133,5%
Caixa e depósitos bancários	4 382	6 341	6 341	18 991	49 561	0	+0,0%
Capital próprio	813 222	850 468	885 602	909 979	935 730	35 133	+4,1%
Capital realizado	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	0	+0,0%
Reservas legais	1 816	3 550	468	2 225	8 186	-3 082	-86,8%
Outras reservas	12 534	12 534	0	0	0	-12 534	-100,0%
Resultados transitados	-85 822	-52 862	0	16 688	36 195	52 862	+100,0%
Resultado líquido do período	34 695	37 246	35 133	41 066	41 350	-2 113	-5,7%
Passivo	219 425	123 184	92 645	62 070	59 802	-30 539	-24,8%
Passivo não corrente	205 056	80 046	65 673	42 525	42 525	-14 372	-18,0%
Provisões	6 331	6 581	48	48	48	-6 533	-99,3%
Financiamentos obtidos ⁽¹⁾	185 000	59 918	52 078	39 878	39 878	-7 840	-13,1%
Acionistas / sócios ⁽²⁾	10 949	10 949	10 949	0	0	0	+0,0%
Passivos por Impostos diferidos	2 777	2 598	2 598	2 598	2 598	0	+0,0%
Passivo corrente	14 369	43 138	26 972	19 546	17 277	-16 166	-37,5%
Fornecedores	437	149	785	785	785	637	+428,4%
Estado e outros entes públicos	3 478	10 706	12 893	12 893	12 893	2 188	+20,4%
Financiamentos obtidos ⁽³⁾	4 288	1 568	0	0	83	-1 568	-100,0%
Outras contas a pagar ⁽⁴⁾	4 568	29 126	11 703	4 340	1 926	-17 423	-59,8%
Diferimentos	1 597	1 590	1 590	1 526	1 590	0	+0,0%

Fonte: Proposta de PAO para 2019

⁽¹⁾ de acordo com a nota 18 do R&C2018 o conteúdo desta rubrica refere-se integralmente a Suprimentos dos sócios;

⁽²⁾ de acordo com a nota 8 do R&C2018 o conteúdo desta rubrica refere-se integralmente a Resultados atribuídos e ainda não distribuídos

⁽³⁾ de acordo com a nota 18 do R&C2018 o conteúdo desta rubrica refere-se integralmente a Juros de Suprimentos dos sócios;

⁽⁴⁾ de acordo com a nota 20 do R&C2018 o conteúdo desta rubrica integra 27,2M€ referente à aquisição de um terreno na Avenida Bensaúde em Lisboa. O reembolso deste crédito está dependente da venda do ativo subjacente.

Adicionalmente, é de relevar o seguinte:

- prevê-se uma redução significativa do peso do Passivo face ao Ativo que deverá evoluir dos 12,7% registados em 2018, para 9,5% em 2019, 6,4% em 2020 e 6,0% em 2021;
- prevê-se ainda o aumento da **Liquidez Geral**⁵, de 1579% para 2200%, em resultado de no mesmo período se prever o decréscimo de 17,4 milhões (59,8%) na rubrica "Outras Contas a pagar" do Passivo Corrente. O indicador continuará a aumentar em 2020 (4236%) e em 2021 (4928%).

⁵ Liquidez Geral = Ativo Corrente / Passivo Corrente



4. PLANO DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTO

Apresentam-se de seguida os investimentos propostos pela Estamo para o triénio 2019-2021, que ascendem a cerca de 313 mil euros:

Unidade: milhares de euros

PLANO DE INVESTIMENTOS	2019	2020	2021	TOTAL 2019-2021 Autofinanciamento
Aquisição de equipamento informático e administrativo	251	31	31	313
TOTAL	251	31	31	313

Fonte: Proposta de PAO para 2019

A empresa prevê recorrer a capitais próprios para dar cumprimento ao Plano de Investimentos proposto. Segundo a Estamo não está previsto nenhum investimento financeiro para o triénio. A execução do investimento em ativos fixos tangíveis destina-se à atualização dos equipamentos e recursos informáticos utilizados no âmbito da atividade operacional, atualização esta que o lançamento dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do Património Imobiliário Público torna ainda mais premente. Neste âmbito importa igualmente relevar que o valor estimado para 2019 incorpora ainda mobiliário e adaptação de infraestruturas visto que, no quadro do grupo Parública fruto do crescimento orgânico, desde logo da acionista, se antecipa para 2019 uma mudança de instalações.

Não estão previstos novos investimentos com expressão material nos termos do que dispõe o número 2 do artigo 159.º do DLEO2019⁶.

5. FINANCIAMENTO E ENDIVIDAMENTO

A Estamo é financiada pelo seu acionista único, pelos seus capitais próprios e pelos fundos gerados pela sua atividade. A empresa refere que em 2018 o seu Endividamento Remunerado ascendeu a 87 milhões de euros, repartidos em 60 milhões de euros de suprimentos e 27 milhões de euros relativos à aquisição de um terreno em Lisboa, conforme quadro abaixo.

Unidade: milhares de euros

Endividamento	2017	2018	2019	2020	2021	Variação (2019-2018)	
	Execução	Execução	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Suprimentos	185 000	59 918	52 078	39 878	39 878	-7 840	-13,1%
Endividamento ⁽¹⁾	0	27 160	0	0	0	-27 160	-100,0%
Endividamento Total	185 000	87 078	52 078	39 878	39 878	-35 000	-40,2%

Fonte: Proposta de PAO para 2019

⁽¹⁾ valor referente à aquisição de um terreno em Lisboa. Ver nota 20 do R&C2018.

A empresa prevê para 2019 reduzir o Endividamento Remunerado em 35 milhões de euros (40,2%) e para 2020 em mais 12,2 milhões de euros. É ainda de relevar que, em 2019 a Estamo

⁶ Por novos investimentos com expressão material devem entender-se os que não figuram no plano de investimentos do ano 2019 e cujo montante total seja igual ou superior a (euro) 10 000 000 ou a 10% do orçamento da empresa para o ano de 2019.



liquida 1,6 milhões de euros de “Juros de Suprimentos” e, em 2020, 10,9 milhões de euros de “Resultados atribuídos e não distribuídos”, que não considerou como Endividamento.

Nos termos do que dispõe o n.º 4 do artigo 159.º do DLEO2019 e conforme cálculo que a seguir se ilustra, de 2018 para 2019 o endividamento da empresa –reduz-se em 3,7%.

VARIAÇÃO 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) $FR_t =$ 52 078

$FR_{t-1} =$ 87 078

(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 = -3,7%

6. CONCLUSÃO

A proposta de “Plano de Atividades e Orçamento para 2019-2021” da Estamo – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A. não apresenta lacunas nem insuficiências de informação. A UTAM considera que, atenta a fundamentação pela empresa das situações referidas no ponto “B - Autorizações Necessárias” desta SÍNTESE, concordando e querendo, Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro poderá conceder a referida autorização. Nesse caso, considera a UTAM que a proposta de “Plano de Atividades e Orçamento para 2019-2021” da Estamo – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A. estará em condições de merecer aprovação.

Sara Lourenço

João Luís Xavier

Consultores




ANEXO I – CUMPRIMENTO DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES EM VIGOR

Relativamente à análise do cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor (DLEO2019 e IEIPG2019) para o que foi também tida em consideração a LOE2019, identificaram-se as seguintes questões:

1. **“Indicador de medida da eficiência operacional”** – ao abrigo do n.º 2 do artigo 158.º do DLEO2019, a empresa propõe um indicador alternativo para aferir o seu nível de atividade e medir a otimização da sua estrutura de gastos operacionais – ofício S 01704-201908, de 2019-08-12, dirigido a Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro, que se traduz no seguinte rácio

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

fundamentando as alterações propostas nos seguintes considerandos:

- correção do VN - os CMVMC associados aos ativos alienados devem ser deduzidos ao valor das vendas desses ativos – margem das vendas, colocando assim um incentivo de *performance* ligado às vendas de imobiliário realizadas, na tentativa de maximização do valor das mesmas;
- correção dos GO - devem ser considerados os FSE pelo seu valor real, isto é, deduzir os valores inscritos nos FSE que são refaturados a inquilinos (valores que sendo devidos pelos inquilinos são pagos pela empresa por meras razões operacionais).

A Estamo refere ainda que *“no final de 2018, foi detetado um erro (por omissão) de faturação relativo a dois imóveis propriedade da Estamo, num valor significativo; 11,5M€, dos quais 9,25M€ respeitantes a anos anteriores. Esse erro foi corrigido, tendo sido emitidas as faturas pelos respetivos montantes devidos, à entidade responsável pelo seu pagamento, a DGTF”*. A empresa argumenta que este valor deve ser desconsiderado do cálculo do rácio de eficiência operacional para 2019, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 158.º do DLEO2019, pois considera serem enquadráveis como *“fatores ocasionais de elevado montante”*.

Analisando a fundamentação apresentada a UTAM considera que o indicador alternativo proposto se adequa à atividade da empresa pelo que, concordando e querendo, Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro pode autorizar o o indicador alternativo, a utilizar durante, pelo menos, três anos;

2. **“admissão de colaboradores”** – a empresa prevê para 2019 um aumento líquido de 2 elementos face ao número de trabalhadores registado em 2018-12-31, em que 1 deles corresponde à nomeação, no mês de agosto 2019, de um vogal não executivo do



Conselho de Administração. Prevê assim atingir um efetivo de 18 elementos em 2019⁷. Adicionalmente, a Estamo considerou a cedência, com efeitos a 1 de janeiro 2019, do contrato de trabalho de um colaborador de outra empresa do Grupo Parpública, para integração na área técnica e que fundamenta no acréscimo previsto da atividade operacional da empresa (recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público). Atenta a fundamentação apresentada a UTAM considera que, concordando e querendo, Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro pode autorizar este acréscimo de 1 colaborador;

3. **“aumento dos gastos com pessoal”** – a empresa prevê um aumento de cerca de 333 mil euros (49,7%) nos Gastos com Pessoal em 2019 face a 2018. O aumento dos gastos com pessoal decorre da regularização da situação de um funcionário por via do PREVPAP a partir de abril de 2018, do regresso de um diretor em comissão de serviço em julho de 2018, de duas novas contratações efetuadas no final de 2018 e da nomeação de um Administrador não executivo em 1 de agosto de 2019. Tais alterações resultam numa variação de cerca de 239,2 mil euros. Aos anteriores impactos soma-se o aumento associado à cessação de acordo de cedência de 2 colaboradores em empresas do Grupo Parpública, com impacto de cerca de 67 mil euros. Finalmente, a título de valorizações remuneratórias, porquanto na empresa não vigora um Acordo Coletivo de Trabalho, a Estamo prevê uma parcela de 26 mil euros com o objetivo único de corrigir eventuais casos prementes de risco de saída de colaboradores. É de relevar ainda que parte deste aumento dos gastos com pessoal é compensado pela redução de 166 mil euros em FSEs resultante da cessação de cedência de colaboradores a outras entidades. Atenta a fundamentação apresentada a UTAM considera que, concordando e querendo, Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro pode autorizar o acréscimo dos Gastos com Pessoal em 333 mil euros, limitando a despesa total em 2019 ao valor inscrito na proposta de PAO2019 (1.001.465 euros);
4. **“conjunto dos encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento, e os associados à frota automóvel”** – a Estamo prevê o aumento de 22,8 mil euros (55,8%) no conjunto dos gastos com deslocações, ajudas de custo e alojamento, bem como os associados à frota automóvel. O aumento dos Gastos associados à frota automóvel (13,4 mil euros, 33,3%) decorre da necessidade do aumento de 2 viaturas operacionais no parque automóvel da empresa, de forma a dar cumprimento às respetivas normas orientadoras, assegurar a atividade operacional da empresa, reter quadros e promover os trabalhos a que a empresa foi chamada a intervir no âmbito do recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público. Em relação ao aumento de cerca de 9,4

⁷ Importa esclarecer a frase que consta do ponto 2.1 Recursos Humanos (página 29 da proposta de PAO2019), em que a Estamo refere que “o quadro de colaboradores conta, à data da redação do presente documento, com 10 colaboradores”, o que contraria o quadro da página 33, e cujo conteúdo está vertido no quadro desta página.



mil euros em deslocações e estadas, a empresa refere que se destina a fazer face às inúmeras deslocações decorrentes da dispersão geográfica dos imóveis. A UTAM entende que a empresa fundamenta de forma adequada a necessidade de aumento de gastos face à missão e estratégia da empresa. Neste sentido, concordando e querendo, existem condições para que Sua Excelência o Secretário de Estado conceda autorização para o aumento do conjunto de gastos mencionados;

5. ***“encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria”*** – a empresa prevê um aumento de 585,7 mil euros (408,6%) em 2019 face a 2018, que fundamenta na elaboração dos projetos relativos às operações urbanísticas destinadas a valorizar os ativos em carteira, que detalha pormenorizadamente na página 20 da sua proposta de PAO2019. Assim, a UTAM entende que a empresa fundamenta de forma adequada o acréscimo de gastos nesta rubrica. Neste sentido, concordando e querendo, existem condições para que Sua Excelência o Secretário de Estado conceda autorização para o aumento do conjunto de gastos mencionados.



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

UTAM

Visto. Concordo.

Submete-se o presente Relatório de Análise à consideração de Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro, com a sugestão de, querendo, ser enviado à entidade para que a proposta de PAO possa ser alterada em conformidade. Em particular, saliente-se que os gastos operacionais aumentam 30%, enquanto o volume negócios aumenta apenas 19%.

Fernando Pacheco

11/2/2019

Fernando Pacheco
Diretor da UTAM

RELATÓRIO DE ANÁLISE 22/2019 de 11 de fevereiro

ASSUNTO: Plano de Atividades e Orçamento para 2019 (SiRIEF, 2018-08-23) da empresa Estamo – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A.

ÍNDICE

1. SÍNTESE	2
2. ANTECEDENTES.....	7
3. EVOLUÇÃO DA SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA.....	7
4. PLANO DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTO	11
5. CONCLUSÃO.....	12
6. ANEXO – DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES EM VIGOR.....	13



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

UTAM

1. SÍNTESE

A. Instrução da proposta de Plano de Atividades e Orçamento (PAO)

Elementos de Instrução	Observações	Conclusão UTAM
Parecer do Conselho Fiscal	Parecer do Conselho Fiscal inserido em SIRIEF em 2019-09-11, sem reservas ou ênfases.	✓
Apresentação da informação necessária para a análise	Em consonância com menção constante do pedido de exceção sobre o aumento de custos associados a viaturas "(...) serão entregues (...) as alterações ao Plano de Atividades e Orçamento para 2019 (...)". As mesmas deverão contemplar a exigível atualização das demonstrações financeiras previsionais que sustentam a proposta de PAO 2019.	×
Plano de Investimentos adequadamente apresentado		✓

Face ao mais recente pedido de exceção apresentado pela empresa, a proposta de PAO não se mostra adequadamente instruída.

B. Incumprimentos de disposições em vigor

REQUISITO	NORMATIVO	ANÁLISE	CONCLUSÃO UTAM
O rácio dos gastos operacionais sobre o volume de negócios (vendas e serviços prestados), deve ser igual ou inferior ao verificado em [2018]	n.º 1 do artigo 145.º do DLEO 2018	A eficiência operacional apresenta uma evolução desfavorável, traduzida num aumento do rácio Gastos Operacionais/Volume de Negócios de 2018 (54,0%) para 2019 (59,0%). Para os anos de 2020 e 2021 prevê-se a estagnação do indicador face a 2019.	À data de hoje verifica-se o incumprimento do DLEO 2018; uma conclusão definitiva sobre o assunto depende da eventual aprovação do indicador alternativo proposto pela empresa e analisado neste mesmo relatório.



C. Autorizações Necessárias

AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS	FUNDAMENTAÇÃO	NORMATIVO	ANÁLISE	RECOMENDAÇÃO UTAM
Proposta de indicador alternativo para medir a otimização da estrutura de gastos operacionais.	A atividade da Sociedade e o modo de mensuração dos ativos que constituem a mercadoria transacionável respetiva conduzem a que o rácio Gastos Operacionais/Volume de Negócios tenda, no tempo, a comportar-se erraticamente. Dever-se-ão expurgar do cálculo do rácio os valores de FSE [eletricidade, água, etc.] suportados pela sociedade, refaturados a inquilinos no contexto dos contratos de arrendamento. Não fará sentido que as vendas e o custo das vendas sejam desconsiderados por completo na aferição do respetivo desempenho. Na medida em que o valor dos imóveis coincide, na grande maioria dos casos, com o seu justo valor, propõe-se que a margem das vendas seja também ela contemplada no denominador, conjuntamente com os demais rendimentos.	n.º 2 do art.º 145.º DLEO 2018	A apresentação de um indicador alternativo mostra-se fundamentada. Contudo, para se concluir quanto a este rácio passar eventualmente a constituir o indicador alternativo para avaliação da eficiência operacional da empresa, afigura-se necessário que a empresa explicitamente detalhadamente os critérios utilizados para estimação das previsões associadas a "FSE (a) Refaturados" e a "Margem das Vendas". (cf. Anexo).	Não concessão de autorização.
Recrutamento de 1 trabalhador.	O recrutamento deve-se essencialmente à necessidade de realinhamento da estrutura de meios humanos da Sociedade, não apenas para fazer face à atividade operacional corrente mas, igualmente, para afrontar os novos desafios que o acionista lhe coloca, perspectiva-se para o ano de 2019 o incremento de 16 para 17 trabalhadores, fruto da cedência de um colaborador de uma outra empresa do Grupo Parpública, uma vez mais, com contrapartida na redução de FSE, e de duas novas contratações.	IEIPG 2019	A empresa não promove a necessária articulação entre o descritivo e o quadro de evolução de recursos humanos. (cf. Anexo).	Não concessão de autorização.



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

UTAM

AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS	FUNDAMENTAÇÃO	NORMATIVO	ANÁLISE	RECOMENDAÇÃO UTAM
O aumento de cerca de 292,458 mil euros (40,6%) nos encargos com pessoal, passando de 720.664,34 euros estimados para 2018 para 1.013.122,31 euros previstos para 2019.	O aumento dos gastos com pessoal (corrigidos dos encargos das indemnizações por rescisão, da aplicação do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, e das valorizações remuneratórias), decorre da regularização da situação de um funcionário por via do PREVPAP e da concretização de um contrato de Comissão de Serviço (96.088,02 euros), da admissão de um funcionário através de acordo com a Fundiestamo (25.000 euros); e, da contratação de um novo diretor (155.625 euros).	IEIPG 2019	A fundamentação apresentada pela empresa para o aumento dos encargos com pessoal, após desconsiderados dos encargos das indemnizações por rescisão, da aplicação do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, e das valorizações remuneratórias, não se mostra coerente com o Quadro de evolução de recursos humanos (cf. Anexo).	Não concessão de autorização.
Aumento de duas viaturas na frota automóvel, de 4 em 2018 para 6 em 2019.	Uma viatura será afeta aos serviços de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário e outra será afeta aos serviços técnico e comercial. Ambas as atividades têm em consideração a dispersão geográfica dos ativos imobiliários da empresa.	IEIPG 2019	A informação sobre o aumento de viaturas da frota automóvel e a fundamentação apresentada pela empresa no pedido de exceção não se mostra coerente com a proposta de PAO 2019 em análise. Aliás a empresa refere que "(...) serão entregues nos meios próprios as alterações ao Plano de Atividades e Orçamento (...)". (cf. Anexo).	Não concessão de autorização.
O aumento de 31,7 mil euros (75,9%) no conjunto dos gastos com deslocações, ajudas de custo e alojamento, bem como os associados à frota automóvel, passando de 41.760,83 euros estimados para 2018 para 73.454,09 euros previstos para 2019.	O aumento dos gastos tem por referência os valores máximos da renda e correspondentes valores máximos de gastos associados às viaturas definidos na DSUE da respetiva nomeação e igualmente previstos nos contratos de gestão. A Estamo refere-se ainda ao aumento de atividade nas áreas de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público e dos serviços técnico e comercial.	IEIPG 2019	Verifica-se que o aumento dos gastos associados à frota automóvel apresentado no pedido de exceção (31,7 mil euros) difere do que consta da proposta de PAO 2019 (13,1 mil euros), sendo assim necessário que a empresa proceda à harmonização dos dados e à consequente atualização das demonstrações financeiras previsionais e dos respetivos textos de suporte. A empresa refere que "(...) serão entregues nos meios próprios as alterações ao Plano de Atividades e Orçamento (...)". (cf. Anexo).	Não concessão de autorização.



D. Evolução Económica e Financeira

Unidade: milhares de euros

	VN	GO	CMVMC	FSE	Pessoal	EBITDA	EBIT	Result. Líq.	Financ.	Investimento
Valor (10 ³ €)	78 746	46 457	38 200	7 224	1 034	39 262	39 198	24 451	121 597	171
Δ% (2019-18)	+19%	+30%	+36%	+2,2%	+43%	+1,1%	+1,1%	+0,6%	-22%	*

* Valor da rubrica nulo em 2018.

INDICADOR	OBSERVAÇÕES
Aumento do EBITDA	Para 2019 a empresa prevê que o EBITDA aumente 413 mil euros (1,1%), face a 2018. A empresa prevê ainda que este resultado se mantenha no ano de 2020 e que em 2021 aumente em 5 mil euros (+0,013%) relativamente a 2020.
Aumento do EBIT	Previsão de um aumento do Resultado Operacional em 2019 face a 2018, de cerca de 413 mil euros (1,1%). Para 2020, a empresa prevê um aumento de cerca de mil euros face ao previsto para 2019. Relativamente a 2021 prevê um acréscimo de cerca de 5 mil euros face a 2020.
Acréscimo do Resultado Líquido	Expectável aumento do Resultado Líquido para 2019 face a 2018 em cerca de 157 mil euros (0,6%). A Estamo prevê um aumento de cerca de 1 milhão de euros de 2019 para 2020 e um aumento de cerca de 974 mil euros de 2020 para 2021.
Eficiência Operacional	De 2018 para 2019 os Gastos Operacionais (+29,8%) crescem mais do que o Volume de Negócios (+18,9%) pelo que a eficiência operacional, medida através da evolução do rácio GO/VN, apresentará uma deterioração de 5 p.p..

E. Plano de Investimentos

O Plano de Investimentos da Estamo prevê apenas o investimento na "Aquisição de equipamento informático e administrativo" para o triénio 2019-2021 e prevê realizar o referido investimento recorrendo a capitais próprios.

Unidade: milhares de euros

PLANO DE INVESTIMENTOS	2018	2019	2020	2021	Autofinanciamento 2019-2021
Aquisição de equipamento informático e administrativo	n.d.	171	31	31	233
TOTAL	n.d.	171	31	31	233

Fonte: Proposta de PAO para 2019

A sociedade não prevê novos investimentos com expressão material – de acordo com a definição das IEIPG para 2019¹.

F. Variação do Endividamento

De 2018 para 2019 prevê-se uma redução do endividamento remunerado de 22,3%.

Nos termos das IEIPG para 2019, de 2018 para 2019 o endividamento da empresa diminui 3,48%.

¹ Por novos investimentos com expressão material devem entender-se os que não figuram no plano de investimentos do ano 2019 e cujo montante total seja igual ou superior a (euro) 10 000 000 ou a 10% do orçamento da empresa para o ano de 2019.



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

UTAM

VARIÇÃO 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 =	122 595
FR_{t-1} =	157 669
(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 =	-3,48%

G. Conclusão

A UTAM considera que a proposta de "*Plano de Atividades e Orçamento para 2019*" da Estamo não está em condições de merecer a aprovação de Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro.

Recomenda-se assim que a empresa refaça a sua proposta por forma a suprir as deficiências apontadas neste relatório, explicitadas no Anexo, e em especial:

- i) explicitar detalhadamente os critérios utilizados para estimação das previsões associadas aos designados "*FSE (a) Refaturados*" e a "*Margem das Vendas*", no âmbito do indicador proposto para medir a eficiência operacional;
- ii) promova a necessária articulação entre o descritivo e o quadro de evolução de recursos humanos, sustentando detalhadamente os aumentos do efetivo e dos gastos com pessoal;
- iii) promova as iniciativas que tenha por convenientes em vista de que, no concernente ao tópico gastos com viaturas, a proposta e o pedido de exceção sobre o aumento de custos associados a viaturas possam ser analisados de forma articulada. Torna-se necessário que os dados patentes na proposta e no pedido se mostrem completamente compatibilizados, como aliás se deduz do exposto através do último parágrafo do referido pedido de exceção.

Adicionalmente, a empresa deverá garantir que os formulários financeiros no SiRIEF e as peças contabilísticas constantes da proposta de PAO 2019 sejam coerentes.



2. ANTECEDENTES

A proposta de Plano de Atividades e Orçamento para 2019 (PAO 2019) da Estamo - Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A. (Estamo) foi submetida no portal da *internet* do Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SiRIEF) em 23 de agosto de 2018. O Parecer do Conselho Fiscal foi submetido na mesma plataforma em 11 de setembro último. Foi também recebido pela UTAM o ofício da Senhora Chefe do Gabinete de Sua Excelência o Secretário do Tesouro com o n.º 205/2019, datado de 21 de janeiro, com pedido de análise da cópia do ofício n.º EST-S00129-201901, de 15 de janeiro de 2019, da Estamo, com o assunto "Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão 2019; Pedido de exceção / Aumento de custos associados a viaturas" que foi objeto do ofício n.º 27/UTAM/2019, de 2019-02-05. A UTAM procedeu à análise da proposta, do parecer do órgão de fiscalização e do mencionado pedido de exceção, do que resultou a elaboração do presente relatório.

Para efeitos da análise foram tomadas em consideração as disposições constantes da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para 2019, do Decreto-Lei n.º 33/2018, de 15 de maio (DLEO 2018)² e das Instruções sobre a Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IEIPG) de 2019 para Empresas Públicas Reclassificadas Não Financeiras e Não Saúde (EPRNF_NS).

3. EVOLUÇÃO DA SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

Os orçamentos propostos pela empresa para os exercícios de 2020 e de 2021 apresentam algumas rubricas com valores que constituem o replicar da previsão para 2019, o que poderá representar um risco acrescido na previsão associada aos referidos orçamentos.

No plano económico e financeiro, as tabelas a seguir ilustram a atividade da empresa. As mesmas servem também para retratar as previsões feitas pela empresa no âmbito da elaboração da proposta de PAO em análise.

² Nos termos do artigo 183.º do DLEO 2018 "o presente decreto-lei produz efeitos (...) até à entrada em vigor do decreto-lei de execução orçamental para 2019".



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

UTAM

3.1. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Unidade: milhares de euros

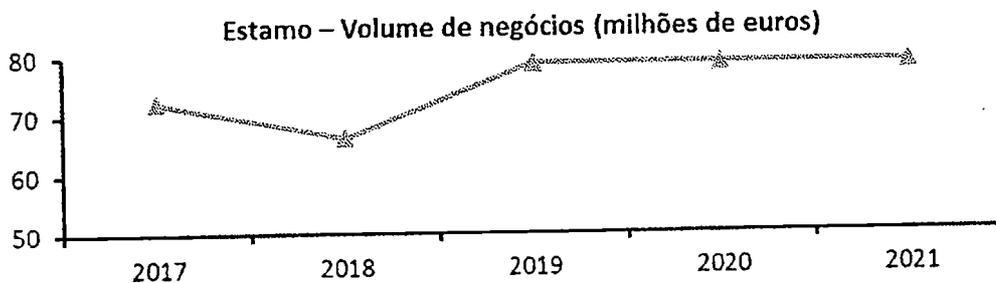
RENDIMENTOS, GASTOS E RESULTADOS	2017	2018	2019	2020	2021
	Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
Rendimentos Operacionais					
Vendas e serviços prestados	72 270	66 246	78 746	78 746	78 746
Vendas	38 520	28 000	40 000	40 000	40 000
Serviços Prestados	33 751	38 246	38 746	38 746	38 746
(-) Gastos Operacionais	38 682	35 789	46 457	46 457	46 457
(-) Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	34 970	28 000	38 200	38 200	38 200
(-) Fornecimentos e serviços externos	3 069	7 069	7 224	7 224	7 224
(-) Gastos com o pessoal	644	721	1 034	1 034	1 034
Outros gastos (ou rendimentos)					
(-) Imparidades	-8 241	-280	0	0	0
(-) Provisões	297	0	0	0	0
Aumentos/reduções de justo valor	2 697	0	0	0	0
Outros rendimentos e ganhos	9 916	9 137	9 569	9 569	9 574
(-) Outros gastos e perdas	1 734	1 024	2 595	2 595	2 595
Resultados					
EBITDA	52 410	38 849	39 262	39 262	39 267
(-) Gastos/reversões de depreciação e de amortização	65	65	65	64	64
(-) Imparidade de activos depreciáveis/amortizáveis	0	0	0	0	0
Resultado operacional (EBIT)	52 345	38 784	39 198	39 199	39 204
Juros e rendimentos/gastos similares	-7 221	-5 246	-5 001	-3 568	-2 210
Resultado antes de impostos	45 124	33 539	34 197	35 631	36 994
(-) Imposto sobre o rendimento do período	10 429	9 244	9 746	10 155	10 543
Resultado líquido do período	34 695	24 294	24 451	25 476	26 451

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

Fonte: Proposta de PAO para 2019

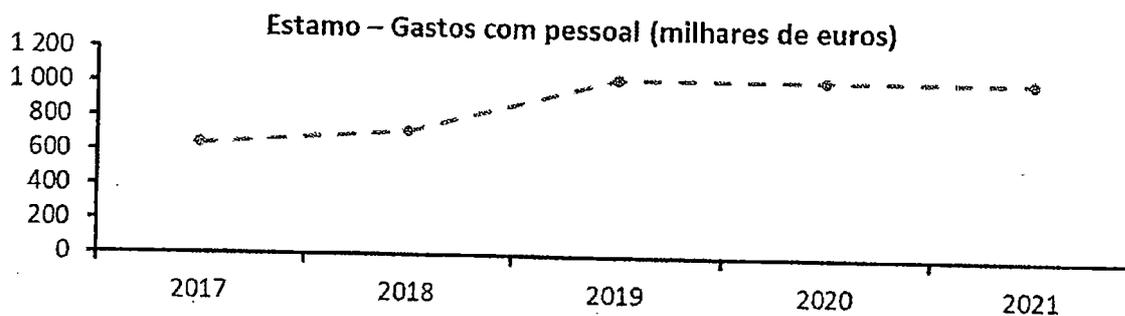
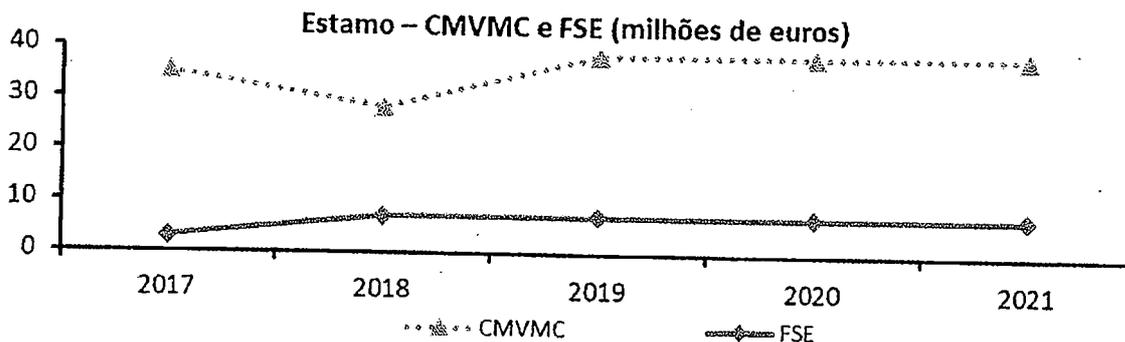
No triénio 2019-2021, têm-se como merecedores de relevo os aspetos seguintes:

Em 2019 face a 2018 o **Volume de Negócios (VN)** aumenta 12,5 milhões de euros (18,9%), passando de 66,2 para 78,7 milhões de euros. A empresa prevê para 2020 e para 2021 uma estagnação do VN neste valor de 78,7 milhões de euros.





Em 2019 face a 2018 os **Gastos Operacionais³ (GO)** apresentam um aumento de 10,6 milhões de euros (29,8%), passando de 35,8 para 46,5 milhões de euros. O referido acréscimo deve-se na sua grande maioria à previsão do aumento de 10,2 milhões de euros (36,5%) do Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas (CMVMC), que passam de 28,0 milhões de euros em 2018 para 38,2 milhões de euros em 2019⁴. A empresa prevê para 2020 e para 2021 a estagnação dos GO no valor de 46,5 milhões de euros.



Em 2019 quando comparado com 2018 o **EBITDA** aumenta 413 mil euros (1,1%), passando de 38,8 para 39,3 milhões de euros. Em 2020 prevê-se que o valor se mantenha igual ao previsto para 2019 e em 2021 aumente em cerca de 5 mil euros.

Em 2019 face a 2018 o **Resultado Operacional - EBIT** aumenta 413 mil euros (1,1%), passando de 38,8 para 39,2 milhões de euros. Em 2020 o resultado mantém-se inalterado relativamente ao previsto para 2019 e em 2021 aumenta em cerca de 5 mil euros em relação a 2020.

³ Gastos Operacionais = CMVMC + FSE + Gastos com Pessoal.

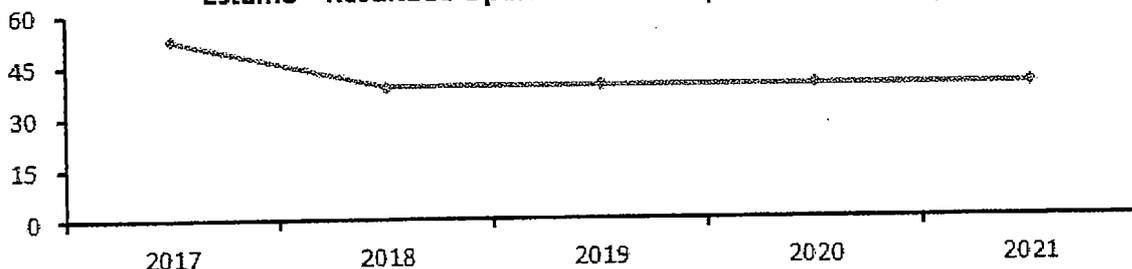
⁴ Diferença que a empresa não fundamenta em operação(ões) específica(s).



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

UTAM

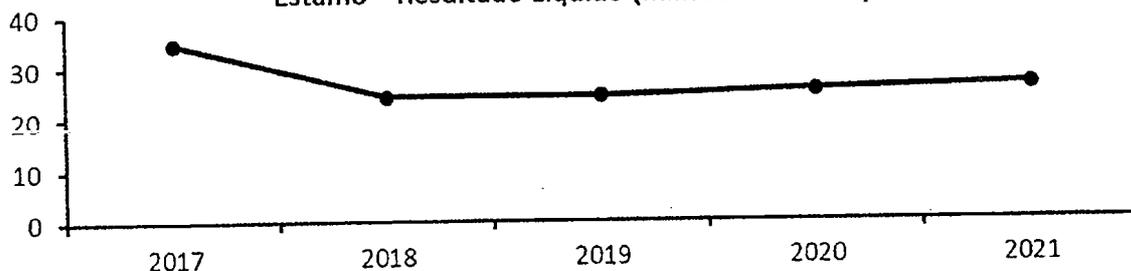
Estamo – Resultado Operacional - EBIT (milhões de euros)



Da previsão do já referido aumento do Volume de Negócios em 18,9% e do aumento do EBIT de apenas 1,1%, decorre o decréscimo da rentabilidade das vendas⁵ de 2018 (58,5%) para 2019 (49,8%) em 8,8 p.p..

O Resultado Líquido aumenta em 2019 157 mil euros (0,6%) face ao valor estimado para 2018, passando de 24,3 para 24,5 milhões de euros. A tendência de aumento acentua-se de 2019 para 2020, mantendo-se positiva de 2020 para 2021 apesar da ligeira quebra observada.

Estamo – Resultado Líquido (milhões de euros)



Dada a evolução do Resultado Líquido descrita e o previsto aumento do Capital Próprio de 2018 para 2019 na ordem dos 2,9%, a Rentabilidade do Capital Próprio⁶ (ROE) diminui em 2019 (2,8%) face a 2018 (2,9%) em 0,1 p.p.. Esta rentabilidade fixar-se-á nos 2,9% em 2020 e 2021.

No que respeita à Eficiência operacional⁷, a Estamo fundamenta a não adequabilidade do rácio para medir a respetiva evolução fixado no n.º 1 do artigo 145.º do DLEO 2018. Contudo, o indicador alternativo proposto pela empresa não se mostra informado de molde a permitir uma análise efetiva sobre a respetiva evolução. Com efeito e como melhor se detalha no Anexo a este Relatório, não são explicitados os critérios utilizados para estimação das previsões associadas aos designados "FSE (a) Refaturados" e "Margem das Vendas".

⁵ Rentabilidade das Vendas = EBIT/ Volume de Negócios

⁶ Rentabilidade do Capital Próprio = Resultado Líquido / Capital Próprio

⁷ Eficiência Operacional = (CMVMC + FSE + Gastos com pessoal corrigidos dos encargos resultantes do disposto em instrumentos de regulamentação coletiva de trabalho em resultado da aplicação do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, e das indemnizações por rescisão) / Volume de negócios, ou seja, vendas e serviços prestados.



3.2. BALANÇO

Unidade: milhares de euros

ESTRUTURA PATRIMONIAL	2017	2018	2019	2020	2021
	Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
Ativo não corrente	162 253	158 835	159 228	159 411	159 520
Ativo corrente	870 394	896 865	885 363	867 632	851 557
Capital próprio	813 222	837 517	861 968	887 444	913 894
Capital realizado	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000
Passivo não corrente	205 056	202 216	168 131	126 571	85 011
Passivo corrente	14 369	15 967	14 492	13 028	12 172
Endividamento remunerado	189 288	157 669	122 595	79 180	35 985
TOTAL do Ativo (ou Capital próprio e Passivo)	1 032 647	1 055 701	1 044 590	1 027 043	1 011 078

Fonte: Proposta de PAO para 2019

Relativamente à estrutura patrimonial prevista⁸ pela empresa realçam-se os seguintes aspetos, para 2019 face a 2018:

- prevê-se o decréscimo do **Endividamento Remunerado** em cerca de 35 milhões euros (22,2%). Para 2020 face a 2019 a redução acentua-se (35,4%). Em 2021 registar-se-á um decréscimo de 54,6% face ao valor previsto para 2020;
- prevê-se ainda o aumento da **Liquidez Geral**⁹, de 5616,9% para 6109,4%, em resultado de no mesmo período se prever o decréscimo de 1,4 milhões (37,1%) na rubrica "Estado e outros entes públicos" do Passivo Corrente. O indicador aumentará em 2020 (6659,7%) e em 2021 (6995,8%).

4. PLANO DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTO

Apresentam-se de seguida os investimentos propostos pela Estamo para o triénio 2019-2021, que ascendem a cerca de 233 milhares de euros:

Unidade: milhares de euros

PLANO DE INVESTIMENTOS	2018	2019	2020	2021	Autofinanciamento 2019-2021
Aquisição de equipamento informático e administrativo	n.d.	171	31	31	233
TOTAL	n.d.	171	31	31	233

Fonte: Proposta de PAO para 2019

A empresa prevê recorrer a capitais próprios para dar cumprimento ao Plano de Investimentos proposto. Segundo a Estamo não está previsto nenhum investimento financeiro para o triénio. A execução do investimento em ativos fixos tangíveis destina-se à atualização dos equipamentos e recursos informáticos utilizados no âmbito da atividade operacional, atualização esta que o lançamento dos trabalhos de recenseamento, inventariação e

⁸ No geral, a Estamo não identifica de forma sistemática e com grau de detalhe suficiente as operações que motivam o essencial das variações previstas.

⁹ Liquidez Geral = Ativo Corrente / Passivo Corrente




MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

UTAM

regularização do Património Imobiliário Público torna ainda mais premente. Neste âmbito importa igualmente relevar que o valor estimado para 2019 incorpora ainda mobiliário e adaptação de infraestruturas visto que, no quadro do grupo Par pública fruto do crescimento orgânico, desde logo da acionista, se antecipa para 2019 uma provável mudança de instalações.

Não estão previstos novos investimentos com expressão material nos termos do que dispõem as IEIPG para 2019¹⁰.

5. CONCLUSÃO

A UTAM considera que a proposta de "*Plano de Atividades e Orçamento para 2019*" da Estamo não está em condições de merecer a aprovação de Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro.

Recomenda-se assim que a empresa refaça a sua proposta por forma a suprir as deficiências apontadas neste relatório, explicitadas no Anexo, e em particular:

- i) explicitar detalhadamente os critérios utilizados para estimação das previsões associadas aos designados "*FSE (a) Refaturados*" e a "*Margem das Vendas*", no âmbito do indicador proposto para medir a eficiência operacional;
- ii) promover a necessária articulação entre o descritivo e o quadro de evolução de recursos humanos, sustentando detalhadamente os aumentos do efetivo e dos gastos com pessoal;
- iii) promover as iniciativas que tenha por convenientes em vista de que, no concernente ao tópico gastos com viaturas, a proposta e o pedido de exceção sobre o aumento de custos associados a viaturas possam ser analisados de forma articulada. Torna-se necessário que os dados patentes na proposta e no pedido se mostrem completamente compatibilizados, como aliás se deduz do exposto através do último parágrafo do referido pedido de exceção.

Adicionalmente, a empresa deverá garantir que os formulários financeiros no SiRIEF e as peças contabilísticas constantes da proposta de PAO 2019 sejam coerentes.



Ana Fernandes
Consultora

¹⁰ Ver nota de rodapé n.º 1.



6. ANEXO – DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES EM VIGOR

Na perspetiva da verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor, foram identificadas as seguintes questões identificadas como **reservas**¹¹ e como **anotações**:

Reservas:

1. **(Preâmbulo das IEIPG 2019)** Os valores previsionais para 2019 constantes da proposta de PAO e os dos formulários financeiros do SiRIEF não coincidem (a título de exemplo vejamo-se os casos do Passivo Corrente e Passivo Não Corrente que nos IEIPG são respetivamente iguais a 14.492 mil euros e a 168.131 mil euros e no SiRIEF a 25.441 mil euros e a 157.182 mil euros. O mesmo acontece em todos os anos do período 2017-2020). Acresce que os valores executados em 2017 inseridos na proposta de PAO mostram-se diferentes dos formulários financeiros do SiRIEF, designadamente no Balanço. Além do acima exposto, algumas rubricas das demonstrações financeiras apresentam valores para 2020 e 2021 que constituem o replicar da previsão para 2019.
2. **(Ponto 3 das IEIPG 2019)**
 - a. **Eficiência Operacional:** O rácio dos gastos operacionais sobre o volume de negócios aumenta em 5 p.p., de 2018 (54,0%) para 2019 (59,0%), o que se traduz em incumprimento dos que dispõe o n.º 1 do artigo 145.º do DLEO 2018.

Contudo, a empresa apresenta fundamentos para a não adequabilidade do rácio ali definido para aferição da eficiência operacional, a saber:

- A atividade da Sociedade e o modo de mensuração dos ativos que constituem a mercadoria transacionável respetiva conduzem a que o rácio Gastos Operacionais/Volume de Negócios tenda, no tempo, a comportar-se erráticamente.
- Dever-se-ão expurgar do cálculo do rácio os valores de FSE [eletricidade, água, etc.] suportados pela Sociedade, refaturados a inquilinos no contexto dos contratos de arrendamento¹².

¹¹ No entendimento da UTAM, uma reserva é um incumprimento ou lacuna impeditiva da aprovação da proposta de PAO; uma anotação, pelo contrário, não é impeditiva da aprovação, embora a UTAM recomende a sua correção.

¹² Com efeito, a mera operação de refaturação, sem quaisquer consequências em termos de rentabilidade ou eficiência da empresa, deteriora o rácio considerado. Admita-se que de um ano para o seguinte ambos (GO e VN) aumentam em Δ . Então, temos: $\frac{GO+\Delta}{VN+\Delta} - \frac{GO}{VN} = \frac{(GO+\Delta)VN - GO(VN+\Delta)}{(VN+\Delta)VN} = \frac{\Delta(VN-GO)}{(VN+\Delta)VN} > 0$ sempre que $VN > GO$, como é o caso. Isto é, o rácio deteriora-se.



- Não fará sentido que as vendas e o custo das vendas sejam desconsiderados por completo na aferição do respetivo desempenho. Na medida em que o valor dos imóveis coincide, na grande maioria dos casos, com o seu justo valor, propõe-se que a margem das vendas seja também ela contemplada no denominador, conjuntamente com os demais rendimentos.

Entende-se que a não adequabilidade do rácio está fundamentada.

Nesse contexto, a empresa propõe como indicador para avaliar a eficiência operacional o rácio calculado consoante o seguinte quadro:

Unidade: euros

Descrição	2018	2019	2020	2021
	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
(1) FSE	7.068.528,62	7.223.528,62	7.223.528,62	7.223.528,62
(a) Refaturados	-366.582,64	-500.000,00	-500.000,00	-500.000,00
(2) Gastos com pessoal	720.942,98	1.033.655,67	1.033.655,67	1.033.655,67
(3) Gastos Operacionais (1) - (a) + (2)	7.422.888,96	7.757.184,29	7.757.184,29	7.757.184,29
(4) Serviços Prestados, Compensações (rendas) e Margem das Vendas	47.016.399,22	49.316.399,22	49.316.399,22	49.316.399,22
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	15,8%	15,7%	15,7%	15,7%

Para se concluir quanto a este rácio passar eventualmente a constituir o indicador alternativo para avaliação da eficiência operacional da empresa, afigura-se necessário que a empresa explicita detalhadamente os critérios utilizados para estimação das previsões associadas a "FSE (a) Refaturados" e a "Margem das Vendas".

- b. Evolução dos encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento, bem como os associados à frota automóvel e aquisição ou locação de veículos para a frota operacional:
Tendo em conta também a informação constante do pedido de exceção sobre o aumento de custos associados a viaturas, o conjunto dos encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento, bem como os associados à frota automóvel aumenta em cerca de 31,7 milhares de euros (75,9%) de 2018 para 2019. Tal aumento decorre única e exclusivamente da evolução dos gastos com a frota automóvel no período, representando o acréscimo destes gastos uma parcela na ordem dos 99,8%. Já a proposta de PAO 2019 prevê que este último acréscimo seja de 13,1 mil euros (35,4%). Assim, o quadro da evolução do número de veículos na frota automóvel e dos respetivos gastos não se afigura coerente com o texto constante da proposta de PAO 2019, sendo assim necessário que a empresa proceda à harmonização dos dados e à consequente atualização das demonstrações financeiras previsionais.



A empresa fundamenta o aumento dos gastos como tendo por referência os valores máximos da renda e correspondentes valores máximos de gastos associados às viaturas definidos na DSUE da respetiva nomeação e igualmente previstos nos contratos de gestão. A Estamo refere-se ainda ao aumento de atividade nas áreas de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público e dos serviços técnico e comercial.

Tendo em consideração o pedido de exceção, a frota automóvel passará de 4 viaturas em 2018 para 6 viaturas 2019, prevendo-se o aumento em duas viaturas (uma afeta à área administrativa e de património e outra afeta às áreas técnica e comercial).

Contudo, a fundamentação constante do pedido de exceção não se mostra coerente com a proposta de PAO 2019 em análise. Aliás, do próprio pedido de exceção consta menção segundo a qual "(...) serão entregues nos meios próprios as alterações ao Plano de Atividades e Orçamento para 2019 (...)".

3. **(Pontos 3 e 4 das IEIPG 2019)** Além da necessária articulação entre o quadro e o texto no que se refere à evolução do efetivo no período 2017-2020, deve ainda ser facultado o valor do aumento em ano completo, associado às admissões previstas para 2018 e 2019.
 - a. **Recrutamento:** O quadro da evolução do efetivo não se mostra coerente¹³ com o descritivo relativo ao mencionado quadro. A empresa refere que o recrutamento deve-se essencialmente à necessidade de realinhamento da estrutura de meios humanos da sociedade. Assim, segundo o "Quadro III – Evolução dos RH 2017-2020" perspetiva-se para o ano de 2019 o incremento de 16 para 17 trabalhadores, não coerente com a descrição associada ao mapa segundo a qual a evolução decorre da cedência de um colaborador de outra empresa do Grupo Parpública, com contrapartida na redução de FSE, e de duas novas contratações.
 - b. **Aumento dos gastos com pessoal:** prevê-se um aumento de cerca de 292,5 mil euros, passando de cerca de 720,7 mil euros estimados para 2018 para 1.013,1 mil euros previstos para 2019. Segundo a empresa o aumento dos gastos com pessoal (corrigidos dos encargos das indemnizações por rescisão, da aplicação do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, e das valorizações remuneratórias), deve-se a regularização da situação de um funcionário por via do PREVPAP e da concretização de um contrato de Comissão de Serviço (96,1 mil euros), da admissão de um funcionário através de acordo com a Fundiestamo (25 mil euros); e, da contratação de um novo

¹³ Como ilustração refira-se que o PAO 2018 aprovado previa um total de 14 efetivos e a estimativa para 2018 constante da proposta refere 16 elementos. Contudo, a diferença deveria contemplar 1 PREVPAP, 1 admitido do BdP e 1 admitido da Fundiestamo, isto é, os 3 recrutamentos não previstos inicialmente, o que perfaria um total de 17 recursos humanos no final de 2018. Na medida em que para 2019 se propõe a admissão de um jurista e de um diretor, o total do efetivo no exercício será então 19, em vez dos 17 figurados no quadro.



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

UTAM

diretor (155,6 mil euros). Contudo, a fundamentação apresentada pela empresa não se mostra coerente com o quadro de evolução de recursos humanos.

- 4. (Ponto 4.2 das IEIPG 2019)** Convirá que a empresa clarifique as parcelas consideradas no cálculo da variação do endividamento de 2018 para 2019, a partir da conciliação com a informação constante das demonstrações financeiras previsionais.

Anotações:

- 5. (Ponto 4.3. das IEIPG)** Relativamente a indemnizações compensatórias e subsídios não é indicada a eventual existência de montantes definidos pelas tutelas e constantes da Lei do Orçamento de Estado para 2019.
- 6. (Ponto 7 das IEIPG 2019)** A Demonstração de fluxos de caixa previsional não vem acompanhada das notas sobre os fluxos projetados.

II) Demonstrações financeiras previsionais, detalhadas para o triênio de 2024-2026, e desagregadas por trimestre no ano de 2024

1. Demonstração da Posição Financeira (Balanço Previsional)

ESTAMO,SA.	Unidade: Euros								
	2022	2023	2023	1ºT 2024	2ºT 2024	3ºT 2024	4ºT 2024	2025	2026
Demonstração da Posição Financeira (Balanço)	EXECUÇÃO	PAO	ESTIMATIVA	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO
Ativo									
Ativo não corrente									
Ativos fixos tangíveis	51 563,45	73 745,51	29 857,76	40 838,01	51 818,26	62 798,51	73 778,77	95 742,57	117 706,37
Ativos intangíveis	0,00	100005,00	190 000,00	257 505,75	325 011,50	392 517,25	460 023,00	396 721,00	333 419,00
Ativos sob direito de uso	35 010,92	10 038,03	15 464,89	21 152,14	25 839,39	32 526,64	38 213,88	49 590,08	60 966,28
Propriedades de Investimento	127 803 000,00	116 539 061,00	128 134 793,49	128 134 793,49	128 134 793,49	128 134 793,49	128 134 793,49	128 134 793,49	128 134 793,49
Investimentos financeiros	14 954 517,57	30 046 300,00	199 035 573,37	211 257 118,93	223 526 987,70	235 845 179,68	248 211 694,87	259 484 866,25	271 258 037,62
Outras contas a receber	2 696 694,22	19 308 188,39	2 602 834,26	2 455 957,97	2 309 081,67	2 309 081,67	2 162 205,36	1 868 452,77	1 574 700,17
Ativos por impostos diferidos	9 202 001,84	9 554 747,30	9 190 115,68	9 190 115,68	9 190 115,68	9 190 115,68	9 190 115,68	9 190 115,68	9 190 115,68
Total do Ativo não corrente	154 742 788,00	175 632 085,23	339 198 639,45	351 357 481,97	363 564 647,69	375 967 012,92	388 270 825,05	399 220 281,84	410 669 738,61
Ativo corrente									
Inventários	735 152 147,80	759 931 926,59	735 358 751,85	745 493 644,41	755 628 536,98	765 763 429,54	775 898 322,10	786 648 322,10	799 098 322,10
Clientes	80 291 425,36	69 985 235,30	97 076 998,11	80 251 998,11	63 426 998,11	46 601 998,11	29 776 998,11	29 776 998,11	29 776 998,11
Estado e outros entes públicos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras contas a receber	22 259 697,21	5 545 714,63	6 098 031,13	6 318 301,46	6 398 458,70	6 861 973,94	6 778 154,19	6 997 810,81	6 999 242,07
Diferimentos	69 718,78	65 000,00	69 800,00	17 312,00	243 000,00	142 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00
Caixa e depósitos bancários	13 815 906,71	11 456 388,11	48 390 032,83	60 963 188,92	60 520 505,50	68 720 794,59	77 067 959,99	90 176 074,36	106 560 981,90
Total do Ativo corrente	851 588 895,86	846 984 264,63	886 993 613,92	893 044 444,90	886 217 499,29	888 090 195,18	889 591 434,38	913 669 205,38	942 505 544,18
Total do Ativo	1 006 331 683,86	1 022 616 349,86	1 226 192 253,37	1 244 401 926,87	1 249 782 146,98	1 264 057 209,11	1 277 862 259,44	1 312 889 487,22	1 353 175 282,79
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO									
Capital próprio									
Capital realizado	850 000 000,00	850 000 000,00	1 034 362 401,00	1 038 362 401,00	1 042 362 401,00	1 046 362 401,00	1 050 362 401,00	1 050 362 401,00	1 050 362 401,00
Reservas legais	6 018 015,24	7 722 731,72	8 229 168,59	8 229 168,59	9 976 481,80	9 976 481,80	9 976 481,80	11 830 571,65	13 614 754,02
Resultados transitados	81 559 355,70	113 948 968,88	123 571 269,26	158 517 533,39	156 770 220,18	156 770 220,18	156 770 220,18	191 997 927,42	225 897 392,42
Total do Capital Próprio	937 577 370,94	971 671 700,60	1 166 162 838,85	1 205 109 102,98	1 209 109 102,98	1 213 109 102,98	1 217 109 102,98	1 254 190 900,07	1 289 874 547,44
Resultado líquido do período	44 223 066,91	33 473 211,01	34 946 264,13	9 643 310,79	19 297 113,33	29 031 411,12	37 081 797,09	35 683 647,36	38 968 277,25
Total do Capital Próprio	981 800 437,85	1 005 144 911,61	1 201 109 102,98	1 214 752 413,77	1 228 406 216,31	1 242 140 514,10	1 254 190 900,07	1 289 874 547,44	1 328 842 824,69
Passivo									
Passivo não corrente									
Provisões	8 881 913,92	7 611 747,07	7 043 110,65	6 793 110,65	6 543 110,65	6 293 110,65	6 043 110,65	6 043 110,65	5 872 811,87
Financiamentos obtidos - PRR - Alojamento de Estudantes	-	2 006 776,88	-	871 952,25	1 743 904,50	2 615 856,75	3 487 809,00	3 487 809,00	3 487 809,00
Contratos de locação financeira	10 353,02	4 781,21	6 632,74	9 071,94	11 511,15	13 950,35	16 389,55	21 268,69	26 147,83
Passivos por impostos diferidos	5 809 380,14	3 813 123,41	5 809 380,14	5 809 380,14	5 809 380,14	5 809 380,14	5 809 380,14	5 809 380,14	5 809 380,14
Outras contas a pagar - imóveis	0,00	-	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total do Passivo não corrente	14 701 647,08	13 436 428,57	12 859 123,53	13 483 514,98	14 107 906,44	14 732 297,89	15 356 689,34	15 361 568,48	15 196 148,84
Passivo corrente									
Fornecedores	74 903,23	104 869,27	167 997,83	124 718,66	249 437,32	374 155,98	498 874,64	475 000,00	475 000,00
Estado e outros entes públicos	1 532 736,29	1 081 925,86	3 934 416,41	7 914 521,41	3 997 411,33	3 796 386,24	4 794 261,17	4 146 477,63	5 629 056,15
Acionistas / Sócios	5 108 261,78	5 108 261,78	5 108 261,78	5 108 261,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Financiamentos obtidos	0,00	-	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Contratos de locação financeira	25 126,58	5 571,80	7 285,67	9 964,98	12 644,30	15 323,62	18 002,94	23 362,38	28 721,82
Outras contas a pagar	1 261 037,16	1 201 939,99	1 178 531,28	1 158 531,28	1 158 531,28	1 148 531,28	1 153 531,28	1 158 531,28	1 153 531,28
Outras contas a pagar - imóveis	0,00	-	-	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
Diferimentos	1 827 533,89	1 640 702,76	1 827 533,89	1 850 000,00	1 850 000,00	1 850 000,00	1 850 000,00	1 850 000,00	1 850 000,00
Total do Passivo corrente	9 829 598,93	4 035 009,68	12 224 026,86	16 165 998,12	7 268 024,23	7 184 397,12	8 314 670,03	7 653 371,29	9 136 309,25
Total do Passivo	24 531 246,01	17 471 438,25	25 083 150,39	29 649 513,10	21 375 930,67	21 916 695,01	23 671 359,37	23 014 939,77	24 332 458,10
Total do Capital Próprio e do Passivo	1 006 331 683,86	1 022 616 349,86	1 226 192 253,37	1 244 401 926,87	1 249 782 146,98	1 264 057 209,11	1 277 862 259,44	1 312 889 487,21	1 353 175 282,79

2. Demonstração de resultados por natureza Previsional

Unidade: Euros

ESTAMO,SA.	2022	2023	2023	1ºT 2024	2ºT 2024	3ºT 2024	4ºT 2024	2025	2026
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA	EXECUÇÃO	PAO	ESTIMATIVA	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO
RENDIMENTOS E GASTOS									
Vendas	15 046 300,00	14 500 000,00	6 046 300,00	12 201 975,00	24 403 950,00	36 605 925,00	48 807 900,00	5 000 000,00	3 000 000,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	- 8 932 233,49	- 10 960 175,11	- 5 548 221,35	- 10 134 282,34	- 20 268 564,68	- 30 402 847,01	- 40 537 129,35	- 4 250 000,00	- 2 550 000,00
Margem bruta	6 114 066,51	3 539 824,89	498 078,65	2 067 692,66	4 135 385,33	6 203 077,99	8 270 770,65	750 000,00	450 000,00
Prestação de serviços	35 197 955,80	42 246 624,84	42 533 277,71	11 808 401,48	23 616 802,96	35 425 204,44	47 233 605,92	50 698 693,87	54 722 385,33
Fornecimentos e Serviços Externos	- 2 212 504,61	- 8 466 675,00	- 3 359 956,63	- 2 494 373,20	- 4 988 746,40	- 7 483 119,61	- 9 977 492,81	- 9 500 000,00	- 9 500 000,00
Gastos Com o Pessoal	- 903 797,51	- 1 788 035,17	- 1 333 811,05	- 587 570,47	- 1 175 140,94	- 1 762 711,40	- 2 350 281,87	- 2 478 560,00	- 2 478 560,00
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	4 836 555,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Imparidade (investimentos financeiros)	- 91 782,43	0,00	- 281 345,20	- 70 336,30	- 140 672,60	- 211 008,90	- 281 345,20	0,00	0,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas / reversões)	- 3 362 323,39	- 4 000 000,00	- 3 972 829,41	- 1 050 000,00	- 2 100 000,00	- 3 150 000,00	- 4 200 000,00	- 4 368 000,00	- 4 542 720,00
Provisões (aumentos / reduções)	- 70 166,85	0,00	1 323 024,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumentos / Reduções de justo valor	11 263 939,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Rendimentos e Ganhos	12 181 451,95	13 007 133,31	12 997 890,64	3 268 827,79	6 537 655,58	9 806 483,37	13 075 311,17	13 587 923,61	14 131 440,56
Outros Gastos e Perdas	- 5 870 570,91	- 610 000,00	- 648 797,22	- 178 707,34	- 357 414,68	- 536 122,02	- 1 214 829,36	- 1 214 829,36	- 1 214 829,36
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	57 082 823,31	43 928 872,87	47 755 532,42	12 763 934,62	25 527 869,25	38 291 803,87	50 555 738,50	47 475 228,12	51 567 716,53
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	- 41 360,97	- 85 000,00	- 41 360,76	- 65 826,75	- 164 988,50	- 197 480,25	- 263 307,00	- 379 962,00	- 379 962,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	57 041 462,34	43 843 872,87	47 714 171,66	12 698 107,87	25 362 880,75	38 094 323,62	50 292 431,50	47 095 266,12	51 187 754,53
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	4 320 998,58	4 125 000,00	4 033 018,12	1 078 300,40	2 204 924,01	3 379 870,83	4 603 140,86	5 754 372,97	6 429 092,97
Juros e Gastos Similares Suportados	- 219 959,90	- 150 000,00	- 737,62	- 250,00	- 500,00	- 750,00	- 1 000,00	- 1 000,00	- 1 000,00
Resultado antes de impostos	61 142 501,02	47 818 872,87	51 746 452,16	13 776 158,27	27 567 304,76	41 473 444,45	54 894 572,36	52 848 639,09	57 615 847,50
Imposto sobre o rendimento do período	- 16 919 434,11	- 14 345 661,86	- 16 800 188,03	- 4 132 847,48	- 8 270 191,43	- 12 442 033,34	- 17 812 775,27	- 17 164 991,73	- 18 647 570,25
Resultado líquido do período	44 223 066,91	33 473 211,01	34 946 264,13	9 643 310,79	19 297 113,33	29 031 411,12	37 081 797,09	35 683 647,36	38 968 277,25

3. Demonstração dos fluxos de caixa previsional e notas explicativas

Unidade: Euros

ESTAMO	2022	2023	2023	1ºT 2024	2ºT 2024	3ºT 2024	4ºT 2024	2025	2026
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL	EXECUÇÃO	PAO	ESTIMATIVA	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO
Fluxos de caixa das atividades operacionais									
Recebimentos de clientes	47 516 266,57 €	73 149 639,79 €	61 589 869,74 €	23 875 679,27 €	47 898 234,84 €	71 773 914,11 €	95 796 469,68 €	69 680 370,08 €	72 479 678,49 €
Pagamentos a fornecedores	-7 504 645,33 €	-31 231 062,58 €	-8 779 529,09 €	-7 362 432,21 €	-14 724 864,42 €	-22 087 296,64 €	-29 449 728,85 €	-24 470 920,44 €	-24 470 920,44 €
Pagamentos ao pessoal	-881 401,30 €	-1 788 035,17 €	-1 333 811,05 €	-587 570,47 €	-1 175 140,94 €	-1 762 711,40 €	-2 350 281,87 €	-2 478 560,00 €	-2 478 560,00 €
Fluxo gerados pelas operações	39 130 219,94	40 130 542,04	51 476 529,60	15 925 676,59	31 998 229,48	47 923 906,08	63 996 458,97	42 730 889,64	45 530 198,05
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	-17 417 454,87 €	-13 618 431,65 €	-14 361 990,47 €	0,00 €	-8 054 454,03 €	-12 427 321,03 €	-16 800 188,03 €	-17 812 775,27 €	-17 164 991,73 €
Outros recebimentos/pagamentos	-688 381,01 €	-2 493 000,00 €	-1 949 539,96 €	-4 201 346,00 €	-8 402 692,00 €	-12 604 038,00 €	-16 805 384,00 €	-1 430 000,00 €	-1 600 298,78 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)	21 024 384,06	24 019 110,39	35 164 999,17	11 724 330,59	15 541 083,45	22 892 547,04	30 390 886,94	23 488 114,37	26 764 907,54
Fluxos de caixa das atividades de investimento									
Pagamentos respeitantes a:									
Ativos Fixos Tangíveis	20 640,26	15 250 000,00	561 793,49	4 015 856,86	8 031 713,72	12 047 570,58	16 063 427,44	10 350 000,00	10 350 000,00
Propriedades de Investimento	20 640,26	100 000,00	40 000,00	-25 000,00	-50 000,00	-75 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Activos intangíveis	0,00	150 000,00	331 793,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Investimentos Financeiros- Suprimentos a conceder	0,00	15 000 000,00	190 000,00	-125 000,00	-250 000,00	-375 000,00	500 000,00	250 000,00	250 000,00
Recebimentos provenientes de:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos Fixos Tangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos intangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Propriedades de Investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	- 20 640,26	- 15 250 000,00	- 561 793,49	- 4 015 856,86	- 8 031 713,72	- 12 047 570,58	- 16 063 427,44	- 10 350 000,00	- 10 350 000,00
Fluxos de caixa das actividades de financiamento									
Recebimentos provenientes de:	0,00	2 006 776,88	0,00	4 871 952,25	9 743 904,50	14 615 856,75	19 487 809,00	0,00	0,00
Financiamentos obtidos	0,00	2 006 776,88	0,00	871 952,25	1 743 904,50	2 615 856,75	3 487 809,00	0,00	0,00
Outras operações de financiamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Juros e gastos similares	0,00	0,00	0,00	4 000 000,00	8 000 000,00	12 000 000,00	16 000 000,00	0,00	0,00
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:	11 158 766,87	185 164,42	29 079,56	7 269,89	5 122 801,56	5 130 071,45	5 137 341,34	30 000,00	30 000,00
Financiamentos obtidos	10 906 502,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Juros e gastos similares	218 130,03	150 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Contratos de locação financeira	34 133,92	35 164,42	29 079,56	7 269,89	14 539,78	21 809,67	29 079,56	30 000,00	30 000,00
Dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	5 108 261,78	5 108 261,78	5 108 261,78	0,00	0,00
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	- 11 158 766,87	1 821 612,46	- 29 079,56	4 864 682,36	4 621 102,94	9 485 785,30	14 350 467,66	- 30 000,00	- 30 000,00
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	9 844 976,93	10 590 722,85	34 574 126,12	12 573 156,09	12 130 472,67	20 330 761,76	28 677 927,16	13 108 114,37	16 384 907,54
Caixa e seus equivalentes no início do período	3 970 929,78	865 665,26	13 815 906,71	48 390 032,83	48 390 032,83	48 390 032,83	48 390 032,83	77 067 959,99	90 176 074,36
Caixa e seus equivalentes no fim do período	13 815 906,71	11 456 388,11	48 390 032,83	60 963 188,92	60 520 505,50	68 720 794,59	77 067 959,99	90 176 074,36	106 560 981,90

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.

iii) Planificação de Recursos Humanos, para o triénio, cabalmente fundamentada e demonstrada a sua efetiva cobertura no orçamento aprovado

Unid:€

Área de Negócio c/ Órgãos Sociais	Previsão 2024 #	Previsão 2024 (€)	Previsão 2025 #	Previsão 2025 (€)	Previsão 2026 #	Previsão 2026 (€)
Fim do Ano Anterior (=)	17	569 825	44	2 350 281	44	2 478 560
Recrutamentos Efetuados no Ano (+) *	7	614 810	0	0	0	0
Recrutamentos Substituição Saída Ano Anterior (+)	1	57 864	0	0	0	0
Recrutamentos a Efetuados no Ano Anterior (+)	20	1 004 061	5	128 279	0	0
Aumentos Salariais (+)	n.a.	103 721	n.a.	0	n.a.	0
Saídas por Mútuo Acordo (-)	0	0	0	0	0	0
Saídas por Reforma Ano (-)	0	0	0	0	0	0
Saídas por Reforma Ano Anterior (-)	1	0	0	0	0	0
Fim do Ano~(=)	44	2 350 281	44	2 478 560	44	2 478 560

*Inclui Órgãos Sociais

Para um maior detalhe da planificação de Recurso dos Humanos, cabalmente fundamentada de demonstrada a sua efetiva cobertura no orçamento aprovado, encontra-se no capítulo V do presente documento.

IV) Planejamento financeiro para 2024-2026, detalhado por trimestre em relação à previsão para 2024, com separação por financiamento da atividade operacional e do investimento, por fonte de financiamento, e a discriminação dos encargos financeiros por natureza do instrumento/tipo de dívida.

Anos 2024 -2026:

Unid: M€

Tipo de Receita	Tipo de Financiamento	2024	Tipo de Despesa	Fonte de Financiamento	2024
		Orçamentado			Orçamentado
Venda de Imóveis	Receita Própria	15,1	Custos Estrutura (FSE's + GP)	Receita Própria	6,1
Rendas / Compensações / Refaturações/ Outros	Receita Própria	70,9	Juros a Suportar	Receita Própria	0,4
Juros de Mora Recebidos	Receita Própria	0,1	Serviços ao ESTADO	Transferência ESTADO	6,2
Serviços ao ESTADO (Fee de Gestão Variável)	Receita Própria	3,0	Investimento em Imóveis + IT (ex PRR)	Receita Própria	16,3
Serviços ao ESTADO (Fee de Gestão Fixo)	Transferência ESTADO	6,4	Investimento PRR	Financiamento PRR	3,9
Empréstimos PRR - Alojamento de Estudantes	Financiamento PRR	3,8	Impostos (incluindo IMT)	Receita Própria	33,2
Aumento de Capital ESTAMO (Cash)	Capital Próprio	16,0	Concessão de Suprimentos	Capital Próprio + Receita Própria	15,5
Total da Receita		115,3	Pagamento de Dividendos	Capital Próprio	5,1
Saldo		28,6	Total da Despesa		86,7

Nota: As despesas apresentadas no quadro são as que geram fluxo financeiro. Não foram consideradas as entradas/saída em espécie.

Unid: M€

Tipo de Receita	Tipo de Financiamento	2025	Tipo de Despesa	Fonte de Financiamento	2025
		Orçamentado			Orçamentado
Venda de Imóveis	Receita Própria	5,0	Custos Estrutura (FSE's + GP)	Receita Própria	12,0
Rendas / Compensações / Refaturações/ Outros	Receita Própria	53,3	Juros a Suportar	Receita Própria	0,4
Juros de Mora Recebidos	Receita Própria	0,0	Serviços ao ESTADO	Transferência ESTADO	0,0
Serviços ao ESTADO (Fee de Gestão Variável)	Receita Própria	5,0	Investimento em Imóveis + IT (ex PRR)	Receita Própria	15,4
Serviços ao ESTADO (Fee de Gestão Fixo)	Transferência ESTADO	6,4	Investimento PRR	Financiamento PRR	0,0
Empréstimos PRR - Alojamento de Estudantes	Financiamento PRR	0,0	Impostos (incluindo IMT)	Receita Própria	18,8
Aumento de Capital ESTAMO (Cash)	Capital Próprio	0,0	Concessão de Suprimentos	Capital Próprio + Receita Própria	10,0
Total da Receita		69,7	Pagamento de Dividendos	Capital Próprio	0,0
Saldo		13,2	Total da Despesa		56,5

Unid: M€

Tipo de Receita	Tipo de Financiamento	2026	Tipo de Despesa	Fonte de Financiamento	2026
		Orçamentado			Orçamentado
Venda de Imóveis	Receita Própria	3,0	Custos Estrutura (FSE's + GP)	Receita Própria	12,0
Rendas / Compensações / Refaturações/ Outros	Receita Própria	55,5	Juros a Suportar	Receita Própria	0,4
Juros de Mora Recebidos	Receita Própria	0,0	Serviços ao ESTADO	Transferência ESTADO	0,0
Serviços ao ESTADO (Fee de Gestão Variável)	Receita Própria	7,5	Investimento em Imóveis + IT (ex PRR)	Receita Própria	15,4
Serviços ao ESTADO (Fee de Gestão Fixo)	Transferência ESTADO	6,4	Investimento PRR	Financiamento PRR	0,0
Empréstimos PRR - Alojamento de Estudantes	Financiamento PRR	0,0	Impostos (incluindo IMT)	Receita Própria	18,3
Aumento de Capital ESTAMO (Cash)	Capital Próprio	0,0	Concessão de Suprimentos	Capital Próprio + Receita Própria	10,0
Total da Receita		72,4	Pagamento de Dividendos	Capital Próprio	0,0
Saldo		16,4	Total da Despesa		56,0

Trimestre ano 2024:

Tipo de Receita	1ºT 2024	2ºT 2024	3ºT 2024	4ºT 2024	Total
	Orçamentado	Orçamentado	Orçamentado	Orçamentado	
Receita Própria	22,3	22,3	22,3	22,3	89,1
Transferência ESTADO	0,0	0,0	6,4	0,0	6,4
Financiamento PRR	1,0	1,0	1,0	1,0	3,8
Capital Próprio	4,0	4,0	4,0	4,0	16,0
Total da Receita	27,2	27,2	33,6	27,2	115,3
Tipo de Despesa	1ºT 2024	2ºT 2024	3ºT 2024	4ºT 2024	Total
	Orçamentado	Orçamentado	Orçamentado	Orçamentado	
Custos Estrutura + Juros	1,6	1,6	1,6	1,6	6,5
Impostos e Investimento	12,4	12,4	12,4	12,4	49,5
Investimento PRR	1,0	1,0	1,0	1,0	3,9
Serviços ao ESTADO	1,6	1,6	1,6	1,6	6,2
Suprimentos	3,9	3,9	3,9	3,9	15,5
Pagamento de Dividendos	1,3	1,3	1,3	1,3	5,1
Total da Despesa	21,7	21,7	21,7	21,7	86,7

V) Plano de Investimentos quantificado e detalhado, com as respetivas fontes de financiamento por projeto e por ano.

Unidade: Euros

Empresa	Descrição do Investimento	Montante do Investimento	Data de início	Data Termo	Montante/Horizonte Temporal								Fonte de Financiamento					
					Execução 2022	Estimado 2023	Previsão 1ºT2024	Previsão 2ºT2024	Previsão 3ºT2024	Previsão 4ºT2024	Previsão 2025	Previsão 2026	Restantes Anos	Fundos comunitários (A)	Subsídio ao investimento (B)	Capital Alheio - Suprimentos (C)	Auto Financiamento (D)	Total (A)+(B)+(C)+(D)
ESTAMO	Aquisição de equipamento informático, mobiliário e software de gestão de imóveis	500 000	Jan. 24	Dez. 24	-	-	125 000,00	250 000,00	375 000,00	500 000,00	-	-	-	-	-	-	500 000,00	500 000,00
		50 000	Jan. 24	Dez. 24	-	-	12 500,00	12 500,00	12 500,00	12 500,00	-	-	-	-	-	-	50 000,00	50 000,00
		50 000	Jan. 24	Dez. 24	-	-	12 500,00	12 500,00	12 500,00	12 500,00	-	-	-	-	-	-	50 000,00	50 000,00
		350 000	Jan.25	Dez.25	-	-	-	-	-	-	350 000,00	-	-	-	-	-	350 000,00	350 000,00
		350 000	Jan.26	Dez.26	-	-	-	-	-	-	-	350 000,00	-	-	-	350 000,00	350 000,00	
ESTAMO	Projecto PRR - Imóvel Avenida 1º Maio - Seia	3 487 809	Jan. 24	Dez. 24	-	-	871 952,00	1 743 905,00	2 615 857,00	3 487 809,00	-	-	-	-	-	-	3 487 809,00	3 487 809,00

Plano de Atividades e Orçamento 2024

VI) Memória descritiva de cada um dos novos investimentos com expressão material propostos pela empresa

Não aplicável.

VII) Portarias de extensão de encargos já emitidas relativamente a investimentos

Não aplicável.

VIII) Plano de Restruturação, Plano de Liquidação ou alteração ao Plano de Liquidação

Não aplicável.

IX) Outros elementos considerados relevantes.

Não aplicável.