



ESTAMO

PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS

DOCUMENTOS DE PRESTAÇÃO

DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2025



ÓRGÃOS SOCIAIS

Conselho de Administração

Dr. Ricardo Jorge Pinho Mourinho de Oliveira e Sousa - Presidente

Dr. Nelson Roda Inácio - Vice-Presidente

Dra. Ana Cristina de Lemos Cabral Gouveia de Carvalho – Vogal não executiva

Revisor Oficial de Contas

Vítor Almeida & Associados - SROC, Lda. (SROC n.º 191)

Representada pelo Dr. Vítor Manuel Baptista de Almeida - ROC n.º 691

Conselho Fiscal

Dr.ª Maria de Fátima Pereira Vinagre - Presidente

Dr. Rui Miguel Ferreira Ribeiro Neve Nunes Antunes - Vogal

Dra. Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto - Vogal

Mesa da Assembleia-geral

Dr. José do Espírito Santo Menezes e Teles – Presidente

Dra. Marta Sofia Cravo Inácio - Secretária

Índice

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.....	6
1. Introdução.....	7
2. Apresentação dos Resultados	14
3. Participações Financeira	37
4. Posição de Liquidez.....	38
5. Resultado Financeiro	38
6. Mercado Imobiliário.....	43
7. Organização e Regulamentos.....	52
8. Vendas de Imóveis	54
9. Compra de imóveis	57
10. Promoção, Construção Nova e Reabilitação.....	58
11. Arrendamentos, Compensações e Refaturações	60
12. Atividade por conta do ESTADO	62
13. Saldo de Clientes	84
14. Financiamento	86
15. Demonstração de Resultados	88
16. Proposta de Aplicação de Resultados.....	91
17. Informação sobre o Governo da Sociedade	91
18. Deliberações do Conselho de Administração.....	91
19. Contencioso	91
20. Sustentabilidade.....	92
21. Outros assuntos.....	93
22. Perspetivas para 2026 e factos relevantes entretanto ocorridos- Orientações de Gestão.....	94
23. Nota Final	96
II. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES E DISPOSIÇÕES LEGAIS	98
1. EXECUÇÃO DO PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO	99
2. EFICIÊNCIA OPERACIONAL E EVOLUÇÃO DOS GASTOS OPERACIONAIS	127
3. RECURSOS HUMANOS E MASSA SALARIAL.....	130
4. PLANO DE INVESTIMENTOS	131

5. CONTRATUALIZAÇÃO DE SERVIÇO PÚBLICO.....	132
6. GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO.....	132
7. LIMITE DE CRESCIMENTO DO ENDIVIDAMENTO.....	133
8. PRINCÍPIO DA UNIDADE DE TESOURARIA DO ESTADO.....	133
9. PRAZO MÉDIO E ATRASOS DE PAGAMENTOS.....	134
10. ESTATUTO DO GESTOR PÚBLICO	136
11. CONTRATAÇÃO PÚBLICA.....	138
12. INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR	138
13. QUADRO – SÍNTESE DO CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES.....	140
III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2025	142
III.1 DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024	143
III.2 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA DE 2025 E 2024	144
III.3 DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2025 E 2024.....	145
III.4 DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2025 E 2024	146
III.5 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO DE 2025 E 2024	147
III.6 NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	148
1. ATIVIDADE ECONÓMICA DA ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.	148
2. POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS	149
3. POLÍTICAS DE GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO	178
4. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	180
5. ATIVOS INTANGÍVEIS.....	181
6. INVESTIMENTOS FINANCEIROS.....	182
7. ATIVOS SOB DIREITO DE USO	184
8. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	185
9. Ativos e Passivos por impostos diferidos.....	188
10. Estado e outros entes públicos	189
11. Outras contas a receber.....	189
12. Diferimentos	191
13. Inventários	192
14. Clientes	202
15. Caixa e depósitos bancários	204
16. Capital Próprio.....	205

17. Provisões.....	207
18. Contratos de locação financeira.....	209
19. Fornecedores	209
20. Outras contas a pagar.....	210
21. Vendas e Prestações de serviços	211
22. Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	212
23. Fornecimentos e serviços externos.....	212
24. Gastos com o pessoal	213
25. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões).....	214
26. Aumentos / reduções de justo valor	214
27. Imparidade (dívidas a receber).....	215
28. Imparidade (investimentos financeiros)	216
29. Outros rendimentos e ganhos.....	216
30. Outros gastos e perdas	217
31. Gastos/reversões de depreciação e de amortização	218
32. Juros e rendimentos similares obtidos / suportados	218
33. Imposto sobre o rendimento do período	219
34. Entidades Relacionadas	221
35. Ativos e Passivos contingentes.....	221
36. Eventos subsequentes relevantes	222
37. Informações relevantes	222
38. Divulgações de natureza não contabilística	222
IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS 2025	225
V. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE DA INFORMAÇÃO REPORTADA NO SISEE	241
VI. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS.....	242
VII. PARECER DO CONSELHO FISCAL.....	243

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Exma. Acionista,

Em cumprimento da lei e dos Estatutos, o Conselho de Administração da ESTAMO submete à apreciação do Acionista Único o Relatório de Gestão, as Demonstrações Financeiras e as Notas, em conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS), bem como o Relatório do Governo Societário, todos relativos ao transato exercício de 2025.

Este documento foi elaborado cumprindo as orientações sobre o processo de prestação de contas referentes ao exercício de 2025 definidas no Ofício-Circular nº SAI/2026/904 de 26 de janeiro de 2026, publicado pela ETF – Entidade do Tesouro e Finanças.

1. Introdução

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

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

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

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

Iniciou-se ainda no segundo semestre de ano de 2022 um acelerado e profundo processo de reforma da Sociedade, buscando a sua capacitação, nos diferentes níveis da gestão, para resposta cabal a um acervo de novas atribuições e competências que legalmente lhe viriam a ser cometidas, já a meados de 2023.

Ainda que de forma meramente indicativa, valerá a pena destacar os momentos mais relevantes, ocorridos entre julho de 2023 e dezembro de 2025:

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

- Resolução Conselho de Ministros n.º 41/2023, de 10 de maio, com o assumir de responsabilidades na execução do projeto Arco Ribeirinho Sul, fundamental para o

desenvolvimento da área Metropolitana de Lisboa e do País. Desde então a ESTAMO passou a deter a 100% o capital social da sociedade Arco Ribeirinho Sul, SA (anteriormente designada por Baía do Tejo), até então detida pela PARPÚBLICA, por via de um aumento de capital da Sociedade, materializado a 28 de dezembro de 2023 pela emissão de uma deliberação social unânime por escrito (DSUE) do seu acionista único - PARPÚBLICA - através da qual se concretizou um aumento de capital da Sociedade no montante total de 211.580.670,00 €, integralmente subscrito à data, embora não totalmente realizado. Faltam realizar 8.000.000€, objeto de uma nova deliberação social unânime por escrito (DSUE) pelo seu acionista único - PARPÚBLICA, em dezembro de 2024, na qual é alargado o prazo de realização do montante restante, a concretizar “em função das efetivas necessidades e em cumprimento do despacho n.º 355/2023, de 28 de agosto do Secretário de Estado do Tesouro.

Assinale-se, ainda, a alteração dos Estatutos da Sociedade, em dezembro de 2023, para acomodar a nova dimensão da atividade, importando nesta sede referir a extensão e densificação do objeto social (artigo 2.º), passando a ESTAMO, em nome e por conta do Estado, a ter responsabilidades na definição e implementação das políticas públicas relativas ao património imobiliário público e, bem assim, na promoção, requalificação, desenvolvimento e gestão integrada do património imobiliário público, nos termos que se encontrarem, em cada momento, definidos na lei e, ou, no mandato que lhe for expressamente atribuído pelos membros do Governo competentes, podendo também gerir patrimónios autónomos, incluindo fundos de capitais públicos.

- Decreto-Lei n.º 120-A/2023, de 22 de dezembro, com a transferência para a gestão da ESTAMO do Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial (FRCP), criado pelo Decreto-Lei n.º 24/2009, de 21 de janeiro, e regulado pelo previsto na Portaria n.º

293/2009, de 24 de março, que tem por objeto o financiamento de operações de reabilitação e de conservação dos imóveis do Estado, incluindo as destinadas a remoção e substituição de amianto em edifícios públicos.

- Decreto-Lei nº 113/2024 de 20 de dezembro que altera parcialmente o Decreto-Lei nº 60/2023, estabelecendo um regime transitório para a afetação de receitas do património imobiliário público realizadas em 2023 e 2024 e a remuneração da ESTAMO relativamente à realização das novas tarefas;

- Decreto-Lei nº 130/2025 de 24 de dezembro, que estabelece a manutenção do regime transitório para a afetação de receitas do património imobiliário público realizadas em 2025 e 2026, à semelhança do que tinha sido feito já para os anos de 2023 e 2024;

- Os Decretos que aprovam o regime de organização e funcionamento do XXIV e XXV Governos Constitucionais, passando a ESTAMO a ter uma dupla tutela – Ministro de Estado e das Finanças e Ministro das Infraestruturas e Habitação – e a assumir responsabilidades no domínio da execução de políticas de habitação públicas;

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

O efeito na Sociedade da aplicação do conjunto de legislação acima referida, materializou-se ao longo dos anos de 2024 e especialmente de 2025 nas seguintes áreas:

- O Recrutamento de Pessoal para fazer face às novas atribuições, quer através de recrutamento no mercado, quer por via da internalização de colaboradores do quadro de pessoal da Acionista PARPÚBLICA que prestavam já serviços à Sociedade no âmbito do Acordo de recursos partilhados com aquele celebrado, quer ainda através da entrada de recursos humanos provenientes da extinção das Secretarias Gerais de vários Ministérios;
- O desenvolvimento de normativos e procedimentos internos tendo em vista acomodar a nova realidade e o substancial aumento da complexidade e diversidade processual, com especial enfoque na criação de uma área de contratação, especializada na contratação pública, totalmente implementada na Sociedade durante o ano de 2025;
- A autonomização total da ESTAMO no que diz respeito à área de IT, motivada também, mas não só, pela cessação no final de 2025, relativamente aos colaboradores alocados a esta área, do acordo de recursos partilhados com a sua Acionista, PARPÚBLICA, o que implicou que até ao final do ano transato tivesse sido possível internalizar na Sociedade a totalidade das funções até então exercidas pela Acionista nesta matéria;
- O desenvolvimento de uma plataforma de inventariação e cadastro de imóveis públicos, o que permitiu acelerar significativamente, na segunda metade de 2025, o ritmo de inventariação de imóveis, sendo este ritmo compatível com o objetivo de cadastrar pelo menos 60.000 até meados de 2026;

- A aceleração do processo de descentralização de imóveis. com a consequente transferência da respectiva gestão para os Municípios,
- A preparação de processos de alienação de imóveis (próprios e do ESTADO) com vista à concretização dos objetivos definidos no Orçamento do ESTADO.

As alterações que as novas atribuições introduziram e continuarão a introduzir na Sociedade representam uma verdadeira refundação, dada a profundidade e complexidade das mudanças implementadas e a implementar. Essa refundação está ainda longe de estar integralmente concretizada, podendo o ano de 2025 ser considerado chave no caminho até agora desenvolvido.

O exercício de 2025 fica igualmente marcado pela alteração dos Órgãos Sociais, nomeadamente do Conselho de Administração, que foi integralmente substituído no dia 01 de setembro de 2025, tendo sido solicitado ao Tribunal de Contas a autorização para a elaboração de uma conta de gerência única, o que foi concedido. Assim, não foi elaborada uma conta de gerência referente à data de saída do anterior Conselho de Administração, sendo que os períodos de gestão de cada um dos Conselhos foi o seguinte:

- Mandato 2022-2024 - De 01 de janeiro a 31 de agosto de 2025;
- Mandato 2025-2027 - De 01 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2027.

A ESTAMO, enquanto garante a sua adaptação a um novo quadro estratégico e funcional, deve continuar a assegurar as suas missões fundacionais, a compasso com todas as outras novas competências entretanto assumidas em nome e por conta do Estado, num equilíbrio que possibilite melhorar a qualidade de serviços prestados aos seus *stakeholders* e levar a bom porto as missões e objetivos definidos pelas Tutelas.

Atente-se que, mesmo neste contexto de mudança acelerada, foi possível encerrar o exercício de 2025 com um resultado bruto superior ao do ano anterior em **19,9%**, e por um resultado líquido **27,9%** acima do de 2024, o que evidencia o compromisso da gestão.

A ESTAMO desenvolve hoje a sua missão em duas grandes áreas de atividade, a saber:

- (1) Em nome próprio, gestão, administração e valorização dos seus ativos próprios, elaboração ou participação em projetos de desenvolvimento imobiliário ou urbanístico, bem como consultoria e assessoria de negócios na atividade imobiliária;
- (2) Em nome e por conta do Estado, gestão e administração de todo o património imobiliário público, mediante uma remuneração de gestão mista, com uma parte fixa que cobre os custos de estrutura e uma variável dependente das operações imobiliárias realizadas, ambas estabelecidas legalmente.

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

Honrando o nome da Sociedade, estamos e estaremos sempre profundamente empenhados e comprometidos com o processo de reforma, procurando sempre

cumprir com rigor, eficiência, eficácia e racionalidade económica os desígnios que, em cada momento, sejam atribuídos à Sociedade

2. Apresentação dos Resultados

A aprovação do Plano de Atividades e Orçamento para 2025-2027, no final de 2024, criou à Sociedade condições para o desenvolvimento estável da sua atividade durante o ano de 2025, permitindo-lhe recentrar as prioridades de acordo com as determinações das Tutelas (Ministério das Finanças e, relativamente à atividade no domínio da habitação, Ministério das Infraestruturas e Habitação) e das novas políticas públicas a implementar de acordo com o Programa do Governo.

A tarefa mais relevante da Sociedade durante 2025 foi a consolidação da organização e capacitação interna, de modo a gerir de uma forma mais eficiente e eficaz as competências e responsabilidades assumidas em meados de 2023, assim como novas tarefas atribuídas à Sociedade em 2024 e durante o ano de 2025, que tiveram os seguintes impactos diretos relevantes:

- O aumento líquido dos recursos humanos em 10 colaboradores relativamente ao final de 2024, tendo sido recrutados 15 novos colaboradores (9 contratações adicionais e 6 substituições de saídas) e saído 5 (todas as saídas por decisão exclusiva dos colaboradores). Com este aumento líquido e no final de 2025 o número total de colaboradores da ESTAMO era de 41, que compara com os 31 do final de 2024;
- O aumento do seu quadro de pessoal implicou, especialmente no último quadrimestre do ano de 2025, um esforço acrescido de reorganização interna

da Sociedade, que culminou, já em 2026, com a alteração do seu organograma e criação de Divisões por área de intervenção (Divisão Administrativa e Financeira, Divisão de Contratação, Divisão Técnica e Divisão de Gestão de Ativos), estruturas que visam aumentar a autonomia de gestão, com o consequente aumento de responsabilidade e eficiência;

- Embora a estrutura da ESTAMO não esteja organizada formalmente por áreas de negócio manteve-se, do ponto de vista de registo, a separação interna de duas áreas de atividade distintas, (ESTAMO – Gestão de património imobiliário próprio e ESTAMO – Gestão de património imobiliário público) com contabilidades e procedimentos distintos, de forma a garantir, com total transparência e num quadro de estrita legalidade, o cumprimento das respetivas regras, nomeadamente na área financeira e orçamental, com especial enfoque no tratamento da receita das operações com o imobiliário público, área que, como veremos mais adiante, necessitou de legislação específica para ser implementada;
- Criação de uma área específica para a Gestão do Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial – FRCP, fundo autónomo, cuja Comissão Diretiva tem, por inerência, igual composição à do Conselho de Administração da ESTAMO, com exclusão dos seus membros Não Executivos.

Neste contexto, o ano de 2025 ficou muito marcado pela continuação da reorganização interna, especialmente pelo aumento dos recursos humanos, que incluiu, no início do segundo trimestre, a integração no quadro de pessoal da Sociedade de 6 colaboradores que já prestavam serviços à mesma no âmbito do acordo de recursos partilhados

celebrado com o Acionista e que cessou em 2025, e pelo estabelecimento de um conjunto de normas e procedimentos que enquadraram e estruturaram a organização do trabalho com o objetivo de garantir a capacidade de resposta aos novos desafios, tanto das inúmeras pendências transitadas, como de novas entradas, sempre sem pôr causa o normal funcionamento da atividade em nome e por conta do Estado ao nível da gestão do seu património imobiliário e a demais atividade da Sociedade.

Subjacente ao PAO 2025 estava previsto um conjunto de ações a vários níveis da atividade da ESTAMO, cujos resultados, no essencial, seguidamente se resumem:

- A conclusão da empreitada do imóvel sito na Rua Direita do Viso, no Porto (propriedade da ESTAMO), sede da Direção Executiva do Serviço Nacional de Saúde (SNS), dando cumprimento ao estabelecido no contrato de arrendamento com opção de compra celebrado com o Ministério da Saúde. A operação, num investimento total de 9 M€, obteve o necessário Visto Prévio do Tribunal de Contas em março de 2024, e foi concluída a meados de 2025, tal como estabelecido no cronograma inicial, tendo sido também integralmente cumprido o montante de investimento constante do plano de negócios do projeto;
- Com a conclusão da obra, iniciou-se a 12 de novembro do ano passado o prazo do contrato de arrendamento com o novo arrendatário, o que permitiu e permitirá incrementar a receita própria da Sociedade;
- Conjuntamente com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), a Construção Pública, EPE, o Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, IP (IMPIC) e a Entidade do Tesouro e Finanças

(ETF), a ESTAMO, enquadrada pela Resolução do Conselho de Ministros nº 164/2025 e em coordenação com o Ministério das Infraestruturas e Habitação, iniciou a sua participação no grupo de trabalho multidisciplinar que está a estudar e a estruturar o lançamento de Parcerias Público Privadas no âmbito da Habitação, participando desta forma ativamente na aplicação das políticas públicas de habitação;

- Foi concretizada a alienação à respetiva Câmara Municipal de um imóvel no qual esteve instalado o antigo Serviço de Finança (SF) de Sever do Vouga e que havia sido, entretanto, desocupado, a ESTAMO continuará a dar prioridade à alienação aos Municípios de imóveis desta natureza;
- Excedendo o que estava previsto no PAO 2025, foi possível garantir o pagamento, pelo IGFEJ – Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça à Sociedade, de rendas e compensações em atraso no montante global de 67,5 M€ (montante que inclui também os juros de mora);
- Com uma forte ajuda da recuperação da dívida referida no ponto anterior, foi possível aumentar a taxa de recebimentos da ESTAMO em 2025, que se fixou em 155,6% do montante faturado durante o ano em rendas e compensações, o que compara com os 45,0% do ano de 2024. Em consequência o *stock* de dívida de clientes reduziu-se em 21,8%;
- O sistema de gestão de imóveis contratualizado ainda em 2023, denominado de REM, foi em 2025 integralmente desenvolvido de acordo com o contrato celebrado entre a ESTAMO, e a Inovpower Systems estando atualmente e

totalmente operacional, e afeto à atividade de gestão de património imobiliário próprio;

No que diz respeito à atividade de gestão de património imobiliário do ESTADO, os principais impactos e objetivos concretizados em 2025 nas contas da ESTAMO são os que seguidamente se apresentam:

- O crescimento dos FSE's por via dos custos suportados no âmbito da atividade desenvolvida em nome e por conta do Estado e que adiante escalpelizaremos;
- O aumento dos Gastos com o Pessoal por via das novas contratações, nomeadamente pela entrada líquida de 10 colaboradores;
- Relativamente ao projeto SigPip, projeto de implementação de uma plataforma de gestão imobiliária para atividade de gestão de património imobiliário do ESTADO, que teve ainda a sua génese na DGTF – Património, foi celebrado entre a ESTAMO (beneficiário final) e a Entidade de Serviços Partilhados da Administração Pública - ESPAP (beneficiário intermédio) um contrato de financiamento PRR no montante global de 1,074 M€, tendo sido adjudicados, ainda em 2024, os serviços de consultoria jurídica para apoio no processo de contratualização dos serviços de desenvolvimento do projeto; já em janeiro de 2026, foram adjudicados a três fornecedores externos os serviços de inventariação e cadastro de imóveis, divididos por 3 lotes numa base geográfica;
- A contratação destes serviços de inventariação e cadastro, cuja concretização se iniciou de imediato, já permitiu que o número de imóveis inventariados e cadastrados passasse dos 4.600 no final de 2025 para os cerca de 22.000 à data de elaboração do presente Relatório. A este ritmo será possível concretizar o

objetivo de inventariar e cadastrar, no mínimo, 60.000 imóveis até final de junho de 2026. Assim, a ESTAMO está em condições de garantir um objetivo fundamental para o conhecimento integral da carteira pública de imóveis e desta forma permitir um aumento de eficácia na implementação das políticas públicas de âmbito imobiliário;

- No âmbito da atividade por conta do ESTADO, foi concretizada em 2025 a aquisição, a particulares, de dois imóveis adicionais (a acrescer a um já adquirido em 2024) necessários para a ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga, pelo montante global de 5,0 M€ (valor dos imóveis adquiridos), através de permutas com imóveis do ESTADO, assim permitindo criar condições para a conclusão do projeto de ampliação do referido museu;
- Continuou-se a dinamização do mecanismo previsto no Decreto-lei nº 106/2018, de 29 de novembro, ao abrigo do qual foi transferida a gestão de um conjunto de imóveis para os Municípios, que, com investimento próprio, os colocarão ao serviço dos munícipes. Foi, em 2025, possível transferir um total de 45 imóveis para 31 municípios, com um investimento total previsto de 53,5 M€;
- Na sequência da publicação da Resolução do Conselho de Ministros nº 159/2025, a ESTAMO iniciou os preparativos para a realização de hastas públicas (leilões competitivos) de alienação de imóveis propriedade da ESTAMO e do ESTADO, tendo a primeira sido realizada no passado dia 31 de março de 2026 e prevendo-se a realização de mais duas hastas até final do corrente ano.

- Com a publicação do Decreto-lei n.º 130/2025, de 24 de dezembro, que alterou o Decreto-lei n.º 60/2023, de 24 de julho, manteve-se para 2025 o regime transitório que permitiu a afetação, ao ESTADO e às entidades públicas das receitas provenientes das operações relativas ao património imobiliário público ocorridas em 2025 (assim como as que ocorrerão em 2026), à semelhança do que já tinha acontecido para os anos 2023 e 2024. Como base nesta alteração, foi possível à ESTAMO proceder à faturação do total da receita do ano de 2025 e à sua conseqüente distribuição, nos mesmos moldes que tinha efetuado a faturação e distribuição dos anos de 2023 e 2024;
- Em 2025, como já em 2024 e pelas razões aduzidas no ponto anterior, foram refletidas transações ocorridas “em nome e por conta do ESTADO”, o que implicou, designadamente, a evidência na contabilidade, ao nível do ativo, dos saldos existentes nas contas bancárias tituladas pela ESTAMO e os valores a receber de terceiros relacionados com as operações realizadas em nome e por conta do ESTADO e, ao nível do passivo, as responsabilidades, potenciais e efetivas, perante o Estado e as demais entidades beneficiárias, decorrentes dos valores já faturados e ainda não arrecadados pela ESTAMO, ou já arrecadados e ainda não entregues àquelas entidades, relacionados com as atividades exercidas em nome e por conta do ESTADO.

Registe-se que, seguindo a recomendação da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial da ETF, em 13 de novembro de 2024 foi aprovado o PAO 2025 da Sociedade, não tendo o documento aprovado sido objeto de qualquer alteração durante o ano.

Não obstante (1) um ambiente geoestratégico e macroeconómico instável e desafiante e (2) as “dores de crescimento” próprias dos efeitos da assunção integral das novas atribuições e responsabilidades, foi possível atingir resultados robustos em várias vertentes, com o **resultado operacional a apresentar um acréscimo de 21,5% face ao alcançado em 2024.**

O **Resultado Operacional de 64,9 M€** registou um aumento considerável face ao montante de 53,5 M€ alcançado no exercício anterior, desempenho que permite a continuação da consolidação dos principais rácios financeiros da Sociedade, em linha com o que se vem verificando nos exercícios mais recentes.

Aqui se destacam os seguintes aspetos:

- (i) Não obstante não se terem concretizado as vendas projetadas para o ano de 2025, foi possível atingir um crescimento do resultado operacional, isto é, apesar de não se ter atingido a margem das vendas de 2024 (margem bruta de 2024 de 1,8 M€ *versus* uma margem bruta de -0,02 M€ em 2025) foi possível colmatar essa diferença por via de outros proveitos;
- (ii) A receita de rendas, compensações e outros proveitos (Prestações de Serviços) aumentou de 2024 para 2025 cerca de 2,7%, ou seja, 1,5 M€, explicado essencialmente por 2 fatores: (1) pelo aumento da faturação de rendas e compensações por via da atualização legal anual (2,24%) e (2) pelo aumento, em 2025 relativamente a 2024, dos *fee* fixo e *fee* de 5% especializados no âmbito da gestão imobiliária dos imóveis do ESTADO;
- (iii) A ESTAMO recebeu em novembro 2025, tal como determinado legalmente, o montante de 7,5 M€ (incluindo IVA), a título de remuneração fixa pelos serviços

prestados ao ESTADO (custos fixos de estrutura + 4%), tendo especializado no mesmo ano somente o montante de 2,6 M€, valor dos custos de estrutura + 4%. Só os 4% impactam diretamente nos resultados de exploração, pois o valor restante tem correspondência em aumento nos custos de estrutura da ESTAMO (Gastos com o Pessoal e FSE`s);

- (iv) Também como previsto legalmente, a ESTAMO recebeu em 2025 um total de 3,4 M€ relativos à percentagem que reverte para a ESTAMO das operações imobiliárias efetuadas em nome do ESTADO (rendas, cedências, alienações e princípio da onerosidade), na grande maioria dos casos 5%, tendo especializado no ano transato um total de 1,7 M€, dado que este foi o montante de custos que a ESTAMO suportou que são alocáveis aos imóveis do ESTADO. Fazemos notar que os montantes recebidos por esta via pela ESTAMO só poderão ser alocados a custos diretamente imputáveis a imóveis do ESTADO;
- (v) Os custos de estrutura da Sociedade evoluíram, como seria de esperar e estava devidamente orçamentado, no sentido ascendente, dado que foi necessário capacitar a empresa com os recursos humanos e técnicos necessários às funções de gestão imobiliária por conta do ESTADO. Este incremento homólogo de custos foi, no global, de 18,6%, isto é, de 1,1 M€ e já constava do PAO 2025 aprovado;
- (vi) O impacto global da reavaliação anual da carteira de imóveis da ESTAMO, tanto em imparidades da carteira de Mercadorias / Inventário, como em Justo Valor na carteira de Propriedades de Investimento, foi positivo em +11,3 M€, o que

compara com o impacto positivo em 2024 de +8,0 M€, uma diferença homóloga de +3,3 M€;

- (vii) Com efeito muito positivo sobre o resultado operacional deve mencionar-se também a reversão de imparidade em dívidas a receber, no montante global de 12,6 M€, relativa ao pagamento de juros de mora pelo IGFEJ;
- (viii) Verificou-se ainda a necessidade de registar uma imparidade no valor de 0,3 M€ relativamente à participação da ESTAMO no Fundo FNRE - Cabeço da Bola, dado que a cotação do referido fundo fechou, no final do ano, abaixo da cotação de aquisição da posição da Sociedade no mencionado Fundo;
- (ix) Por outro lado, verificou-se não haver necessidade de registar qualquer imparidade no que às restantes Participações Financeiras diz respeito (Arco Ribeirinho Sul, SA e CONSEST - Promoção Imobiliária, SA);
- (x) A rubrica de Provisões não teve qualquer registo em 2025, o que compara com os 0,8 M€ positivos, isto é, revertidos em 2024.

Em resumo, apresentamos de seguida o impacto de cada rubrica na variação homóloga do Resultado Operacional entre 2024 e 2025, em M€:

Demonstração de Resultados	2025	2024	Diferença Homóloga
Margem Bruta das Vendas	-0,02	1,8	-1,82
Prestação de Serviços	42,9	41,4	1,50
Fornecimentos e serviços externos	-4,4	-3,9	-0,50
Gastos com pessoal	-2,5	-2	-0,50
Provisões	0	0,8	-0,80
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	7,1	8,9	-1,80
Imparidade (investimentos financeiros)	-0,3	0	-0,30
Imparidade (dividas a receber)	6,55	-5,1	11,65
Aumentos/reduções de justo valor	4,2	-0,9	5,10
Outros rendimentos e ganhos	12,75	13,35	-0,60
Outros gastos e perdas	-1,1	-0,73	-0,37
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-0,2	-0,15	-0,05
Resultado Operacional	64,98	53,47	11,51

A atividade comercial da ESTAMO, no que diz respeito à gestão do património imobiliário próprio, desenvolve-se em dois grandes segmentos: (1) aquisição e alienação de ativos imobiliários e (2) arrendamento / locação de espaço disponível, retirando a Sociedade dessas duas atividades os proveitos que lhe permitem ser autónoma e manter a sua atividade integralmente financiada com receitas próprias.

Apresenta-se de seguida o Volume de Negócios da Sociedade e a sua evolução nos últimos 5 anos:

		Valores em €						
Volume de negócios		2025	2024	2023	2022	2021	Var 2025/2024	Var 2025/2021
71	Vendas	262 000,00	9 148 925,27	785 933,60	15 046 300,00	10 531 630,85	- 8 886 925,27	- 10 269 630,85
72	Prestações de Serviços	42 933 696,06	41 378 816,73	42 021 320,22	35 197 955,80	35 044 795,37	1 554 879,33	7 888 900,69
78732	Compensações	12 465 845,41	12 554 666,96	13 063 985,16	12 029 598,41	11 737 466,26	- 88 821,55	728 379,15
		55 661 541,47	63 082 408,96	55 871 238,98	62 273 854,21	57 313 892,48	- 7 420 867,49	- 1 652 351,01
	Var (%)						-11,8%	-2,9%

Em 2025 a atividade do segmento de vendas contribuiu marginalmente com 0,3 M€ para o Volume de Negócios (VN), que alcançou os 55,7 M€, um decréscimo de -11,8% face aos 63,1 M€ de 2024. A receita obtida em rendas e outros serviços (+3,8%) teve um contributo positivo para a variação do VN, que mais do que compensou a redução marginal das compensações em -0,7%, redução que decorre da transferência para a

esfera jurídica da ESTAMO do direito de propriedade sobre imóveis cuja situação cadastral foi, entretanto, regularizada.

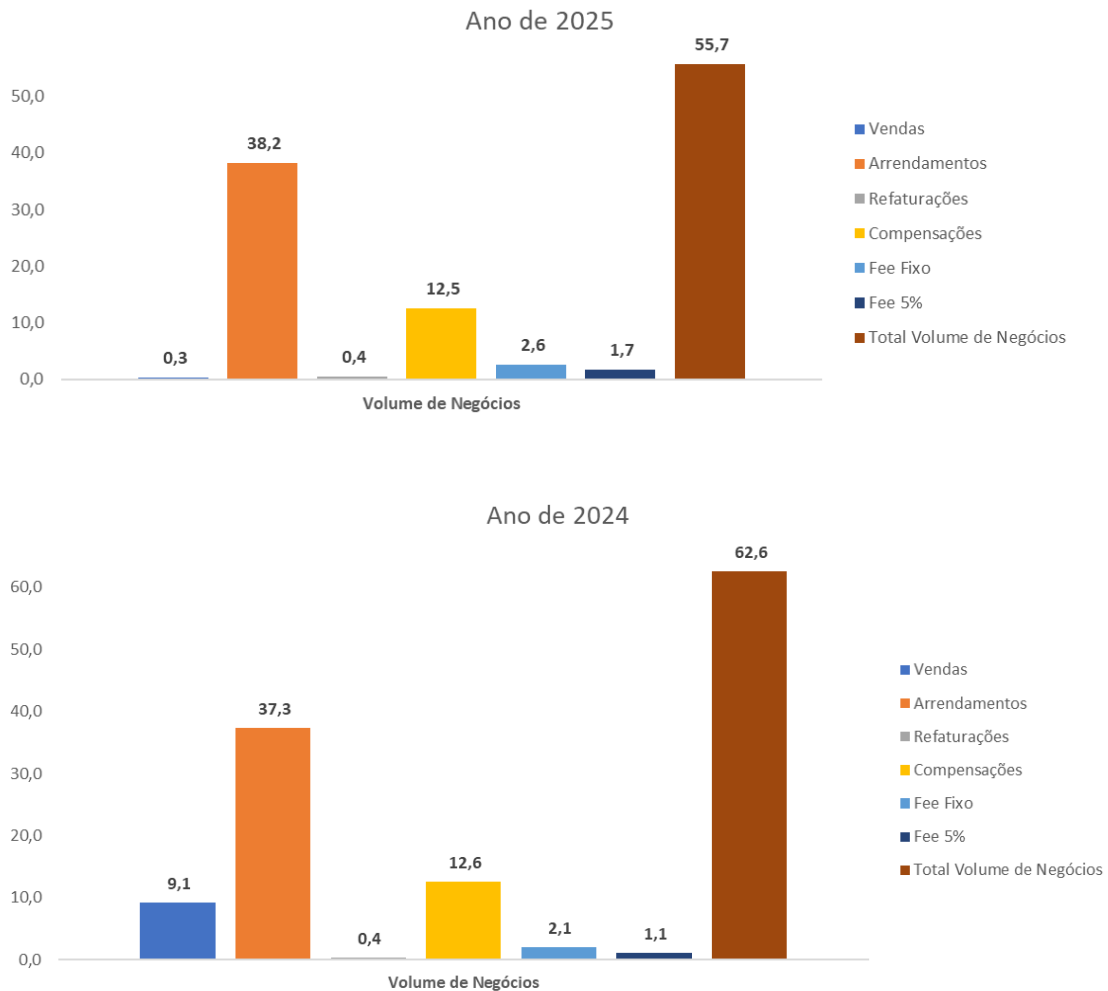
No final de 2025 a área bruta locável de escritórios detida pela Sociedade era de 196.204 m², valor que se manteve quase inalterado relativamente ao ano anterior (196.699 m²), com uma ligeira redução de -0,25%, sendo negativamente influenciada pela alienação à Câmara Municipal de Sever do Vouga, em 2025, de um imóvel onde estava instalado o serviço de finanças de SF de Sever do Vouga.

Apenas se encontravam devolutos, no final de 2025, 20.597 m² de área bruta locável de escritórios, *i.e.* 10,5% do total, em boa parte aguardando operações de requalificação/ampliação ou respostas a propostas já efetuadas. O aumento da área devoluta de 6,3% para 10,5% explica-se pela denúncia, por parte do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P (ICNF), do contrato de arrendamento relativo ao imóvel sito na Av. da República, 16, em Lisboa e pela saída da Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo (ARSLVT), entidade, entretanto, extinta, do imóvel sito na Rua Estados Unidos da América, 77, em Lisboa, estando já em curso negociações com entidades públicas interessadas em ocupar os referidos imóveis.

No Volume de Negócios incluem-se também duas outras componentes relacionadas com a atividade de gestão do imobiliário público: (1) a comissão fixa anual que remunera a ESTAMO pelos custos de estrutura com uma margem de 4% e (2) o *fee* de 5% sobre as operações imobiliárias públicas anuais.

Em 2025 estas duas componentes perfizeram 4,3 M€, o que compara com os 3,2 M€ do período homólogo anterior e representa um incremento de 35%, produto do aumento deste segmento de atividade.

Apresenta-se de seguida a desagregação do Volume de Negócios da ESTAMO em 2024 e 2025:



Como já referido o **Resultado Operacional de 65,00 M€** representa um incremento homólogo muito relevante e o **Resultado antes de Impostos de 72,1 M€** traduz um acréscimo significativo face aos números alcançados no exercício anterior - 53,5 M€ e 60,1 M€ respetivamente (+21,5% e +19,9%), desempenho que permitiu a continuação da consolidação dos principais rácios financeiros da Sociedade, em linha com o que se vem verificando nos exercícios mais recentes.

Assim, conclui-se que, num ano de profunda mudança e reestruturação, as receitas acima referidas permitiram, não apenas o financiamento da atividade operacional, mas também, o investimento em imóveis, e, ainda, suportar toda a despesa relativa à atividade por conta do ESTADO, permitindo igualmente libertar a liquidez necessária ao pagamento de responsabilidades fiscais, fechando 2025 com um saldo de gerência da ordem dos 93,25 M€.

Como vem sucedendo desde 2010 e em virtude da conformação das respetivas demonstrações financeiras com as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) tal como adotadas na União Europeia, todos os imóveis da Sociedade foram, no final de 2025, em linha com os critérios de mensuração das referidas IFRS e para efeitos do ajustamento do respetivo valor contabilístico, objecto de (re)avaliação por peritos avaliadores como tal registados na CMVM.

Desta (re)avaliação resultou um ganho líquido (reversão de imparidade/aumento do justo valor) de 11,3 M€, resultante de uma reversão de 7,1 M€ de imparidades nos imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e de uma valorização de 4,2 M€ nos imóveis classificados como propriedades de investimento. Estes valores comparam, igualmente em termos líquidos, com o impacto obtido por via dos 8,9 M€ de reversão de imparidades em imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e dos 0,9 M€ de redução de justo valor em propriedades de investimento que se haviam registado no transato exercício de 2024.

Importa porém realçar que, não fora boa parte dos imóveis da Sociedade se encontrarem classificados em inventários e em adiantamentos por conta de compras, não podendo, em consequência, ser contabilisticamente registado o acréscimo na

respetiva valorização, e o “ganho” decorrente da valorização ao justo valor de mercado em 2025 teria sido na ordem dos 139,5 M€, que pode ser entendido com um ganho potencial futuro caso se mantenham as mesmas condições de mercado, o que confirma, não obstante os constrangimentos vários, o trabalho na valorização dos imóveis realizado pela Sociedade ao longo dos últimos anos.

Já a rubrica de Provisões não registou qualquer montante em 2025, o que compara com um impacto positivo de 0,8 M€ em 2024, mercê exclusivamente da reversão parcial da contabilização da provisão constituída em 2021 pela contingência fiscal em sede de IMT, respeitante aos anos de 2015 e de 2016. Do mesmo modo, não existiram quaisquer vendas com mais-valias a partilhar com o Estado, nem pleitos judiciais cujos impactos fossem suscetíveis de justificar novas provisões.

É a conjugação dos diversos fatores que atrás se mencionaram que explica o acréscimo de 21,5% do resultado operacional no exercício findo, comparativamente, ao ano anterior.

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 22 de julho, verificou-se uma alteração substancial da relação da ESTAMO como parceiro estratégico do ESTADO na vertente imobiliária, dado que com a entrada em vigor do mencionado diploma legal foi transferida para a Sociedade a responsabilidade pela gestão de todo o património imobiliário público em todas as suas vertentes: (1) vertente de valorização; (2) vertente de manutenção; (3) vertente de gestão (aquisições / alienações / cedências) e (4) vertente de inventariação e cadastro. Se até julho de 2023 a parceria da ESTAMO com o ESTADO era consubstanciada principalmente, mas não só, pela componente (4) acima referida, a partir dessa data a ESTAMO ficou com todas as incumbências e

responsabilidades que nesta matéria eram até então assumidas pela, atualmente, designada Entidade do Tesouro e Finanças ("ETF").

Desta forma, desde 2023 a ESTAMO assume diretamente os custos e serviços de terceiros, referentes ao seu negócio imobiliário próprio, assim como os custos relativos ao negócio imobiliário público. Subsistem, assim e desde essa data, duas áreas de atividade na ESTAMO, que têm de ser separadas para efeito de reporte e gestão.

Até 2022 foi possível à Sociedade registar reduções consecutivas de custos de terceiros (FSE's) cuja amplitude global no período se aproximou dos -30%, desiderato atingido por via da (1) renegociação periódica de contratos, da (2) imputação aos inquilinos dos custos dos consumíveis relativos aos imóveis e da (3) redução da carteira de imóveis sob gestão.

Desde 2023 e devido às novas atribuições que lhe foram confiadas verificou-se o incremento deste tipo de custos, tal como se confirma pelo quadro abaixo:

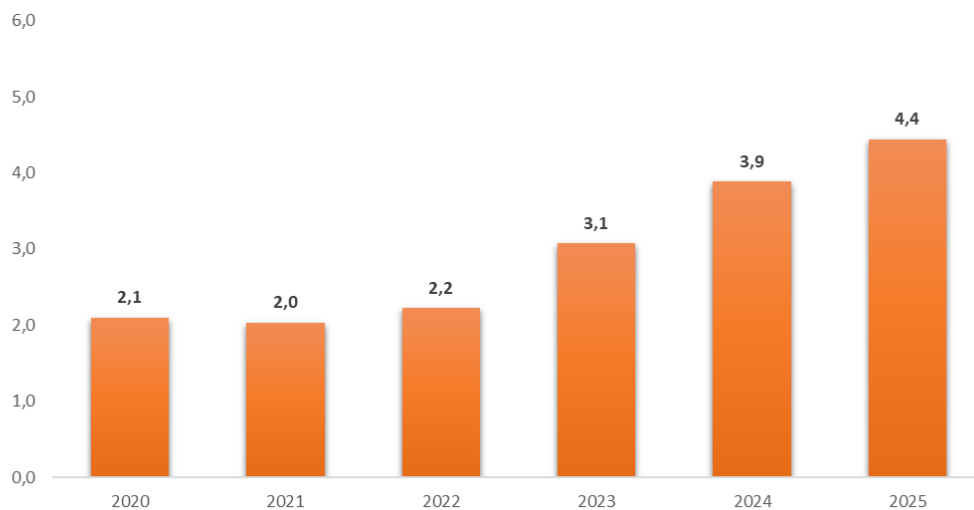


Gráfico 1 - Evolução dos FSE's (Milhões de Euros)

Desagregando a estrutura de custos de terceiros por tipologia em 2025 e comparando-a com o ano de 2024 apresentam-se os quadros abaixo:

	dez/25	dez/24		
FSE's Totais	Montante		Var (€)	Var (%)
6221 Trabalhos Especializados	1 872 775,51 €	1 508 586,42 €	364 189,09 €	24%
6222 Publicidade	42 495,34 €	38 735,73 €	3 759,61 €	10%
6223 Vigilância e Segurança	873 166,36 €	456 970,50 €	416 195,86 €	91%
6224 Honorários	98 002,46 €	57 672,00 €	40 330,46 €	70%
6225 Comissões	24 897,66 €	296 637,87 €	- 271 740,21 €	-92%
6226 Conservação e Reparação	365 068,63 €	564 898,06 €	- 199 829,43 €	-35%
623 Materiais	12 365,00 €	11 866,51 €	498,49 €	4%
624 Energia e Fluidos	330 673,17 €	185 777,78 €	144 895,39 €	78%
625 Deslocações Estadas e Transportes	9 532,79 €	5 097,72 €	4 435,07 €	87%
6261 Rendas e Alugueres	92 117,18 €	57 713,14 €	34 404,04 €	60%
6262 Comunicação	18 704,32 €	13 848,57 €	4 855,75 €	35%
6263 Seguros	320 146,82 €	333 197,73 €	- 13 050,91 €	-4%
6265 Contencioso e Notariado	22 097,48 €	106 342,69 €	- 84 245,21 €	-79%
6266 Despesas de Representação	1 106,76 €	3 135,49 €	- 2 028,73 €	-65%
6267 Limpeza , Higiene e Conforto	54 592,06 €	51 110,52 €	3 481,54 €	7%
6269 Outros Serviços (incl.Condominios)	304 600,94 €	198 032,80 €	106 568,14 €	54%
	4 442 342,48 €	3 889 623,53 €	552 718,95 €	14%

A estrutura de trabalhos especializados é a que seguidamente apresentamos:

	dez/25	dez/24		
FSE's - Trabalhos Especializados	Montante		Var (€)	Var (%)
62211 Estudos e Pareceres Jurídicos	99 896,61 €	39 228,75 €	60 667,86 €	155%
62212 Projetos e Serviços Informáticos	585 423,83 €	402 531,21 €	182 892,62 €	45%
62213 Estudos e Projetos Arquitetura	98 785,41 €	44 459,67 €	54 325,74 €	122%
62214 Estudos Organização Ec. Financeira	145 303,08 €	221 000,26 €	- 75 697,18 €	-34%
62215 Qualidade e Seg. Trabalho	- €	- €	- €	n.d.
62219 Outros Trabalhos Especializados	943 366,58 €	801 366,53 €	142 000,05 €	18%
	1 872 775,51 €	1 508 586,42 €	364 189,09 €	24%

De 2024 para 2025 os FSE's incrementaram 14%, destacando-se como principais razões para esse aumento as seguintes:

- No final do ano transato, toda a estrutura de IT da ESTAMO passou a ser gerida internamente, deixando de estar em gestão partilhada com o acionista PARPÚBLICA, pelo que foi necessário, em 2025, contratar um conjunto de serviços informáticos adicionais que impactaram na respetiva rúbrica (+45%);

- Incremento dos custos com Vigilância e Segurança por via, tanto do aumento do seu preço, como pelo aumento do número de serviços;
- A rubrica de Comissões registou uma redução de 92%, por via do fim do programa PAS – Arrendar para Subarrendar;
- Os Trabalhos Especializados incluem os custos de regularização dos imóveis do ESTADO, os quais representam 50% do total da rubrica e tiveram um incremento de 18%;
- Verificou-se um incremento da fatura de energia, tanto pelo aumento do número de contratos, como pelo efeito do aumento das tarifas verificado em 2025.

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

FSE's - PE	Montante	Var (€)	Var (%)
622112 Estudos, Pareceres e Consultoria - PE	61 845,02 €	5 232,31 €	56 612,71 € 1082%
622122 Projetos Informática - PE	6 150,00 €	51 091,62 €	- 44 941,62 € -88%
6221332 Certificação Energética - PE	8 402,18 €	1 139,44 €	7 262,74 € 637%
6221342 Gestão e Coordenação - PE	9 643,20 €	- €	9 643,20 € n.d.
622136 Arquitetura / Engenharia - PE	22 753,77 €	- €	22 753,77 € n.d.
6221432 Avaliações - PE	29 514,97 €	25 265,38 €	4 249,59 € 17%
6221912 Limpeza - PE	250 557,25 €	18 291,51 €	232 265,74 € 1270%
622195 Regularização de Imóveis - PE	484 988,62 €	381 917,90 €	103 070,72 € 27%
622198 Consultoria Proc. Concursais - PE	- €	15 098,25 €	- 15 098,25 € -100%
62222 Publicidade e Propaganda - PE	11 569,11 €	3 233,26 €	8 335,85 € 258%
62232 Vigilância e Segurança	348 648,18 €	316,47 €	348 331,71 € 110068%
6226212 Elevadores - PE	911,22 €	- €	911,22 € n.d.
622692 Conservação de Imóveis - PE	50 456,70 €	45 978,02 €	4 478,68 € 10%
622693 Empreitadas - PE	80 267,44 €	354 552,87 €	- 274 285,43 € -77%
62412 Eletricidade - PE	81 753,65 €	1 432,66 €	80 320,99 € 5606%
62432 Água - PE	15 248,90 €	854,33 €	14 394,57 € 1685%
626111 Rendas - PE	50 799,12 €	45 138,00 €	5 661,12 € 13%
62652 Contencioso e Notariado - PE	16 999,73 €	101 380,10 €	- 84 380,37 € -83%
626962 Condomínios - PE	100 379,88 €	29 534,03 €	70 845,85 € 240%
62697 Outros Encargos - PE	13 293,40 €	31 647,74 €	- 18 354,34 € -58%
	1 644 182,34 €	1 112 103,89 €	475 465,74 € 48%
Peso do PE	37,0%	28,6%	8,4%

Como se verifica pelo quadro acima apresentado, do total de FSE's suportados pela ESTAMO em 2025, 37,0% ou 1,6 M€ - foram-no no âmbito da gestão do património imobiliário público, o que representou um incremento homólogo de 0,5 M€. Os 1,6 M€ foram integralmente imputados ao *fee* de 5% recebido pela ESTAMO, por via das operações imobiliárias registadas no ano, não se tendo, no entanto, esgotado esse valor, como veremos adiante.

Expurgando do total de FSE's de 2025 e 2024 o montante relativo aos imóveis do ESTADO e ao programa PAS-Arrendar para Subarrendar, o montante apurado em 2025 seria de 2,8 M€, o que compara com os 2,5 M€ do ano anterior, isto é, um aumento de somente 0,3 M€.

No domínio dos Recursos Humanos, a Sociedade encerrou 2025 com 41 colaboradores, isto é, mais dez que no final de 2024.

No âmbito da capacitação da Sociedade e durante o ano de 2025 deram entrada nos quadros da ESTAMO, em termos líquidos, dez novos colaboradores, sendo que destes, nove foram recrutados no mercado, um mantém-se no Órgão Social da Acionista e seis foram contratações para substituição de saídas verificadas em 2025 e 2024, sendo que em 2025 saíram 5 colaboradores, como pode ser observado no gráfico que abaixo transcrevemos.

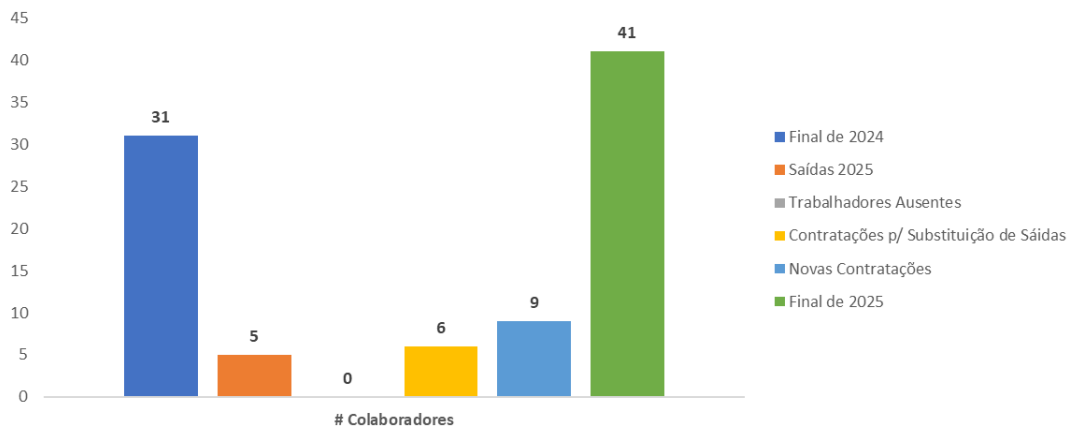


Gráfico 2 - Evolução do Quadro de Pessoal

Os nove novos recrutamentos visaram colmatar necessidades em várias áreas da Sociedade, nomeadamente:

Secretariado	1 colaborador
Área Jurídica	3 colaboradores
Áreas de IT	1 colaborador
Área de RH	1 colaborador
Área de Gestão de Ativos	1 colaborador
Área de Apoio ao CA	2 colaboradores

Como já referido, no mesmo período saíram da Sociedade cinco colaboradores, todos por iniciativa própria, pelo que em termos líquidos o número de colaboradores subiu de 31 no final de 2024 para 41 no final de 2025.

Estava previsto no PAO 2025 que no final do ano transato a ESTAMO atingiria os 45 colaboradores, o que não aconteceu, tanto pela dificuldade em conseguir recrutar em

mercado colaboradores com o perfil adequado, como também por via das saídas não programadas acima referidas, pelo que a Sociedade terá de efetuar um esforço de recrutamento adicional em 2026, tanto mais que estão previstos 8 recrutamentos adicionais no PAO 2026, todos imprescindíveis para garantir as novas atribuições assumidas.

Assim, em consequência das seguintes razões: **(i)** aumento líquido dos 10 colaboradores atrás referidos em 2025, **(ii)** anualização dos custos relativos aos colaboradores recrutados durante 2024 e 2025 e **(iii)** aumentos remuneratórios legais obrigatórios de 2,15%, pagos desde 01-01-2025, a rubrica de Gastos com o Pessoal aumentou na comparação com 2024 em cerca de 27,0%, sendo que o incremento do número de recursos humanos da Sociedade se afigura absolutamente imprescindível para que esta possa desempenhar as suas missões.

Conclui-se, assim, que em 2026 terão de ser garantidos 12 recrutamentos adicionais (4 ainda relativos a 2025 que terão de ser concluídos até final do 1º semestre de 2026 e os restantes 8 relativos a 2026, até final do ano).

Adicionalmente, em 2026 a ESTAMO acomodará as entradas previstas de colaboradores provenientes das Secretarias Gerais de vários Ministérios, tal como legalmente definido nos diplomas de extinção dessas estruturas, tendo à data de elaboração deste documento e já no decurso do corrente ano, recebido, neste âmbito, 8 colaboradores. Estes colaboradores têm um quadro de pessoal específico e não consomem os recrutamentos atrás referidos, sendo integrados na estrutura da ESTAMO de acordo com as suas valências profissionais.

Assim, em consequência das seguintes razões: **(i)** aumento líquido dos 10 colaboradores atrás referidos em 2025, **(ii)** anualização dos custos relativos aos colaboradores entrados durante 2024 e **(iii)** aumentos remuneratórios legais obrigatórios de 2,15% pagos desde 01-01-2025 aos colaboradores, a rubrica de Gastos com o Pessoal aumentou na comparação com 2024 em cerca de 27,0%, o que, no entanto, se afigura absolutamente imprescindível para que a Sociedade possa desempenhar as suas missões.

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

	dez/25	dez/24		
Gastos com o Pessoal	Montante		Var (€)	Var (%)
631 Remunerações dos Órgãos Sociais	270 285,98 €	263 246,73 €	7 039,25 €	3%
632 Remunerações do Pessoal	1 673 608,32 €	1 280 461,31 €	393 147,01 €	31%
634 Indemnizações	26 598,26 €	3 315,28 €	23 282,98 €	702%
635 Encargos sobre Remunerações	451 759,91 €	353 026,18 €	98 733,73 €	28%
636 Seguro de Acidentes de Trabalho	8 809,65 €	8 071,03 €	738,62 €	9%
63893 Seguro de Saúde	97 142,51 €	66 241,10 €	30 901,41 €	47%
63894 Formação	6 817,20 €	7 554,81 €	- 737,61 €	-10%
63895 Medicina no Trabalho	1 472,75 €	1 193,65 €	279,10 €	23%
63896 Seguro de Vida	- €	4 368,06 €	- 4 368,06 €	-100%
63899 Outros Diversos	- €	361,52 €	- 361,52 €	-100%
6391 Remuneração por doença	2 094,06 €	8 134,94 €	- 6 040,88 €	-74%
	2 538 588,64 €	1 995 974,61 €	542 614,03 €	27%

Da análise da conta “Outros Rendimentos”, na qual se contabilizam as compensações e indemnizações, identifica-se uma diminuição de 5,0% em termos homólogos, comportamento explicado pela conjugação dos seguintes impactos: (1) redução das compensações em -1% por se ter deixado de faturar compensações para um conjunto de imóveis que, estando regularizados, entraram definitivamente na titularidade da ESTAMO e (2) correção positiva da estimativa de impostos relativamente ao IRC pago

em 2024 relativamente a 2023, que não se repetiu em 2025, como se observa no quadro abaixo:

	dez/25	dez/24		
Outros Rendimentos	Montante		Var (€)	Var (%)
7841 Compensações de Sinistros	12 470,00 €	1 914,24 €	10 555,76 €	551%
7871 Alienações de Ativos Tangíveis	- €	137,79 €	- 137,79 €	-100%
7873 Compensações	12 465 845,41 €	12 554 666,96 €	- 88 821,55 €	-1%
7879 Outros Rendimentos -Juros de Mora	- €	- €	- €	n.d.
7881 Correções Anos Anteriores	211 187,77 €	42 218,28 €	168 969,49 €	400%
7882 Correção Estimativa de Impostos	- €	741 820,02 €	- 741 820,02 €	-100%
7885 Restituição de Impostos	- €	- €	- €	n.d.
7886 Ganhos com Rescisão de Contratos	- €	- €	- €	n.d.
7889 Outros	58 872,19 €	15 116,36 €	43 755,83 €	289%
	12 748 375,37 €	13 355 873,65 €	- 607 498,28 €	-5%

Relativamente aos “Outros Custos”, os mesmo incrementaram em +51,0% de 2024 para 2025, acréscimo cujos fundamentos igualmente se explicitam de seguida:

	dez/25	dez/24		
Outros Custos	Montante		Var (€)	Var (%)
6811 Impostos Diretos	580 416,93 €	621 508,32 €	- 41 091,39 €	-7%
6812 Impostos Indiretos	12 718,56 €	800,00 €	11 918,56 €	1490%
6813 Taxas	1 353,97 €	6 056,85 €	- 4 702,88 €	-78%
6881 Correções Anos Anteriores	125 681,16 €	84 392,43 €	41 288,73 €	49%
6882 Donativos	- €	400,00 €	- 400,00 €	-100%
6885 Insuficiência Estimativa de Impostos	377 341,65 €	- €	377 341,65 €	n.d.
6871 Alienações Investimentos Não Financeiros	3 019,79 €	- €	3 019,79 €	n.d.
6888 Insuf. Estimativas p/ férias e encargos	- €	- €	- €	n.d.
6889 Outros	5 354,03 €	17 520,67 €	- 12 166,64 €	-69%
	1 105 886,09 €	730 678,27 €	375 207,82 €	51%

O incremento dos Outros Custos, correspondente a 0,4 M€, é explicado quase exclusivamente pela rubrica de “Insuficiência na Estimativa de Impostos”, valor que correspondeu ao necessário reforço do pagamento de IRC do ano de 2024, por diferença com a estimativa efetuada no final do ano.

A redução da rubrica de Impostos Diretos + Taxas é explicada integralmente pela entrada em vigor de novas isenções de IMI deferidas, entretanto, pela Autoridade Tributária.

Estimado que foi o IRC e a derrama do período ($\approx 15,7$ M€), o resultado líquido antes de impostos diferidos, atinge os 56,4 M€, um aumento na ordem dos +28,6% face aos 43,8 M€ alcançados em 2024.

Em virtude da variação negativa ocorrida nos Ativos por Impostos Diferidos, no montante de -0,7 M€, o resultado líquido do período cifra-se em 55,7 M€ positivos, o qual, quando comparado com os 43,5 M€ registados em 2024, representa um aumento na ordem dos +27,9%.

3. Participações Financeira

A ESTAMO, durante o ano de 2025, manteve as três participações financeiras que detinha no final de 2024, duas societárias, na CONSEST – Promoção Imobiliária, SA e na ARS – Arco Ribeirinho Sul, SA, e a terceira num fundo de investimento imobiliário fechado, o FNRE – Cabeço da Bola (Fundo).

Estando as participações em causa registadas ao seu valor de aquisição, foi realizado, um teste de imparidade, concluindo-se pela necessidade de registar um reforço de imparidade na participação relativa ao Fundo, no valor de 0,273 M€, não sendo necessário realizar qualquer imparidade nas restantes duas participações.

Embora previsto em PAO, não se verificou ser necessário à ESTAMO conceder suprimentos à ARS – Arco Ribeirinho Sul, SA, dado que não foram iniciados em 2025 os investimentos previstos nessa participada. Já no que diz respeito à CONSEST, porque a mesma não tem receitas próprias, foi necessário conceder suprimentos no montante de 0,9 M€, em duas tranches de, respetivamente, 0,3 M€ e 0,6 M€, em janeiro e maio de 2025, para fazer face às despesas correntes da sociedade e às despesas

jurídicas decorrentes do pleito que opõe a Sociedade à Cottees - Compra e Venda de Imóveis Lda..

4. Posição de Liquidez

A posição de liquidez imediata da Sociedade no final de 2025 é de 139,0 M€, valor esse já expurgado dos saldos das contas, da receita, do ESTADO e dos saldos de contas da ESTAMO que correspondem a transferências efetuadas por entidades para contas erradas, representando um montante bastante confortável. Desse montante global, 43,0 M€ correspondem a CEDIC`s que a Sociedade veio efetuando ao longo de 2025, pelos prazos de 30 e 60 dias.

A posição de liquidez evoluiu muito positivamente quando comparada com o final de 2024, tendo-se verificado um incremento de quase 100% do montante disponível em liquidez imediata.

Faz-se notar que do total da posição de liquidez no final de 2025, 93,25 M€ corresponderão a saldo de gerência, pelo que necessitarão de aprovação superior para, se necessário, virem a ser integrado em despesa, algo que, no entanto, não se antevê necessário.

5. Resultado Financeiro

O resultado financeiro positivo da ESTAMO 2025 de 7,1 M€, deveu-se, essencialmente, à cobrança de juros de mora sobre as dívidas de clientes, cujos montantes esses estavam integralmente ajustados por via das imparidades constituídas numa base mensal.

Para este resultado contribuíram igualmente os juros recebidos da aplicação dos excedentes de tesouraria em CEDIC`s durante o ano de 2025, no montante de 0,6 M€.

Inexistindo dívida remunerada, o montante de juros e gastos suportados foi inexpressivo, tendo-se registado somente 1.259,05€.

Refira-se que a partir de setembro de 2021 a ESTAMO passou a faturar mensalmente (i) aos seus arrendatários os juros de mora correspondentes às indemnizações previstas na lei para a mora no pagamento de rendas, (ii) aos s ocupantes de imóveis a outros títulos, os juros de mora pelo atraso no pagamento das compensações e (iii) a ambos, os juros de mora pelo atraso no pagamento dos valores correspondentes a refaturações de consumos, o que se revela adequado ao necessário rigor de gestão e responsabilização de todos os atores do universo público. Por uma questão de prudência, sobre o valor mensal faturado por aquela via é de imediato e integralmente constituída uma imparidade de igual valor, tal como anteriormente referido.

Registe-se, por último, no que diz respeito ao tema, o impacto fiscal e de tesouraria que este procedimento acarreta, pois, ao faturar a penalização por mora, a receita contribui para o lucro tributável, não sendo, todavia, aceite fiscalmente a imparidade que sobre aquele “lucro” é constituída. Assim, o custo fiscal associado é um peso adicional na tesouraria da Sociedade por não ter correspondência numa entrada em caixa, exceto se os juros forem pagos, o que aconteceu para valores substanciais durante 2025 com o pagamento efetuado pelo IGFEJ - Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça (IGFEJ) (12,5 M€).

O desempenho da ESTAMO em 2025 excedeu o cumprimento dos objetivos definidos aquando da elaboração do Orçamento e PAO para o mesmo ano, com exceção do

objetivo de alienação de ativos definido nesse documento, pese embora tal tenha sido mais do que compensado pelo efeito positivo do pagamento dos juros de mora pelo IGFEJ.

O resultado operacional orçamentado para 2025 foi de 52,4 M€, o que compara com os 64,9 M€ reais, que representam assim uma melhoria de +23,8% relativamente ao projetado, resultado que releva sobretudo face ao processo de transformação que a Sociedade tem vindo a sofrer desde 2023.

O resultado depois do imposto corrente (do ano) e diferido sobre o rendimento do período, cifrou-se em 55,7 M€, uma diferença positiva de +41,4% - cerca de 16,3 M€ - face às projeções orçamentais (39,4 M€).

Esta diferença positiva expressiva resultou em boa medida do efeito conjugado (i) dos já referidos impactos positivos (+11,3 M€) em imparidades de Inventários e correções de justo valor de Propriedades de Investimento (não projetados em orçamento porque insuscetíveis de prever), (ii) do impacto positivo da anulação de imparidades de juros de mora, produto do pagamento efetuado pelo IGFEJ no final do ano (+12,5 M€) e, finalmente, (iii) pelo facto da taxa efetiva de IRC para 2025 ter sido inferior à orçamentada em 8%, o que implica um impacto global positivo de 5,9 M€ comparativamente ao orçamentado.

A ESTAMO tem mantido um forte controlo de custos de estrutura, garantindo a satisfação das necessidades mais prementes de intervenção e investimento nos imóveis e a manutenção de um elevado nível de eficiência operacional, como se prova pelo facto de se ter ficado cerca de 5,6 M€ abaixo do nível orçamentado de FSE`s para o ano de 2025.

Apresenta-se de seguida a demonstração de resultados da ESTAMO em 2025, dividida por segmento de negócio: (1) gestão de património imobiliário Próprio e (2) gestão de património imobiliário Público.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS - Negócio Imobiliário Próprio

Valores em euros

Rubricas	Notas	Períodos	
		31/dez/25	31/dez/24
Vendas	22	262 000,00	9 148 925,27
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	23	-282 837,00	-7 374 805,81
Margem bruta		-20 837,00	1 774 119,46
Prestações de serviços	22	38 625 002,31	38 182 178,31
Fornecimentos e serviços externos	24	-1 801 866,15	-1 850 717,89
Gastos com pessoal	25	-1 024 417,39	-934 356,32
Provisões	17	0,00	808 077,07
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	26	7 073 540,99	8 923 869,79
Imparidade (dividas a receber)	28	6 550 506,30	-5 087 933,81
Imparidade (investimentos financeiros)	29	-273 842,66	0,00
Aumentos/reduções de justo valor	27	4 248 056,12	-906 400,00
Outros rendimentos e ganhos	30	12 748 375,37	13 355 873,65
Outros gastos e perdas	31	-1 052 532,92	-714 100,58
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		65 071 984,97	53 550 609,68
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	32	-191 955,19	-159 692,94
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		64 880 029,78	53 390 916,74
Juros e rendimentos similares obtidos	33	7 120 036,68	6 629 775,34
Juros e gastos similares suportados	33	-1 259,05	-790,14
Resultado antes de impostos		71 998 807,41	60 019 901,94
Imposto s/ rendimento do período	34	-15 687 348,21	-16 235 807,95
Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos		56 311 459,20	43 784 093,99
Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	34	-696 024,43	-302 568,62
Resultado líquido do período		55 615 434,77	43 481 525,37

Como se verifica a atividade de gestão de património imobiliário Público gera, em termos de resultado, a margem correspondente aos 4% cobrados sobre os custos de estrutura da Sociedade alocados a esta atividade, como definido legalmente.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS - Negócio Imobiliário Público

Valores em euros

Rubricas	Notas	Períodos	
		31/dez/25	31/dez/24
Vendas	22	0,00	0,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	23	0,00	0,00
Margem bruta		0,00	0,00
Prestações de serviços	22	4 308 593,75	3 196 638,42
Fornecimentos e serviços externos - Custos Recorrentes	24	-1 833 917,83	-1 352 327,69
Fornecimentos e serviços externos - Investimento	24	-806 558,50	-686 577,95
Gastos com pessoal	25	-1 514 171,25	-1 061 618,29
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	25	0,00	0,00
Provisões	17	0,00	0,00
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	26	0,00	0,00
Imparidade (dívidas a receber)	28	0,00	0,00
Imparidade (investimentos financeiros)	29	0,00	0,00
Aumentos/reduções de justo valor	27	0,00	0,00
Outros rendimentos e ganhos	30	0,00	0,00
Outros gastos e perdas	31	-53 353,17	-16 577,69
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		100 593,00	79 536,80
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	32	0,00	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		100 593,00	79 536,80
Juros e rendimentos similares obtidos	33	0,00	0,00
Juros e gastos similares suportados	33	0,00	0,00
Resultado antes de impostos		100 593,00	79 536,80
Imposto s/ rendimento do período	34	-21 747,44	-21 543,82
Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos		78 845,56	57 992,98
Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	34	0,00	0,00
Resultado líquido do período		78 845,56	57 992,98

6. Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário comercial português registou um crescimento de 25% em 2025, atingindo um volume de investimento aproximado de 2.800 M€, segundo dados do Idealista.

Esta também foi em 2025 uma tendência europeia, dado que relatórios internacionais e análises de consultoras especializadas apontam para um crescimento expressivo do investimento imobiliário na Europa, com volumes estimados em cerca de 77 mil milhões de euros apenas no último trimestre de 2025.

Segundo a empresa CBRE, em 2025, o investimento imobiliário em Portugal procurou sobretudo ativos com rendimento estável, mas sem abdicar de potencial de valorização.

Destacaram-se:

- Retalho bem localizado;
- Residencial de rendimento;
- Ativos em zonas metropolitanas e destinos turísticos consolidados.

As principais tendências no mercado imobiliário em 2025, segundo a empresa CBRE, muito previsivelmente se manterão no futuro próximo, podem ser resumidas da seguinte forma:

1. O aumento dos custos de construção, tanto de materiais como do custo de mão de obra, continuou a ser uma tendência em 2025, com forte incidência no segundo fator, que incrementou 7,3% no ano passado;

2. Manteve-se em 2025 a crónica falta de mão de obra para fazer face às necessidades das empresas construtoras, agravada pelas alterações introduzidas nas leis migratórias;
3. Verificou-se a estabilização das taxas de juro de curto prazo em patamares próximo dos 2%, já muito longe do pico de 2022, mas sem grande margem para futuras descidas, dadas as pressões inflacionistas provenientes dos impactos da guerra tarifária e dos conflitos geopolíticos na Ucrânia. Este facto permite manter o normal financiamento da Economia às famílias e empresas, algo fundamental para assegurar um mercado imobiliário dinâmico e robusto.
4. O aumento da utilização de técnicas de construção inovadoras e modulares, que embora possam reduzir os custos de construção, possibilitam um encurtamento substancial dos prazos de construção, permitindo desta forma acelerar consideravelmente a entrada no mercado de oferta de produto acabado;
5. É com expectativa que se aguardam os impactos das alterações legislativas e fiscais do Pacote Fiscal para a Habitação 2026, já anunciado, que irá introduzir alterações no IVA para a construção e reabilitação de Habitação própria ou arrendamento, no IMT, no IRC e na tributação de mais valias.

Escritórios

O segmento de escritórios manteve-se robusto, embora com uma redução de nova área ocupada nas duas principais cidades do país, Lisboa e Porto, relativamente a 2024, segundo informação publicada pela empresa CBRE.

Segundo a JLL, em Lisboa verificou-se uma redução de 8% na nova área locada relativamente ao ano anterior e no Porto a redução foi de 43%. Até dezembro foram ocupados cerca de 204.200 m² de escritórios, representando 168 negócios, enquanto no Porto a ocupação nesse mesmo período atingiu os 43.700 m², produto de 63 negócios. Em termos de rendas *prime*, estas atingiram máximos nas localizações *prime* de escritórios de Lisboa e nos vários formatos de retalho. Ainda segundo a JLL, registou-se um nível recorde de 30€/m²/mês no Prime CBD e de 25€/m²/mês no CBD de escritórios de Lisboa. Já no Porto as rendas *prime* permaneceram estáveis nos 21€/m²/mês.

Continua a verificar-se uma crónica falta de oferta *prime*, especialmente em Lisboa, o que potencia o crescimento das rendas que se tem verificado.

Industrial e Logística

Relativamente a esta componente, e segundo publicações da empresa CBRE, a falta de oferta adequada aos requisitos da procura tem condicionado a tomada de espaços no imobiliário industrial e de logística, o que leva a uma subida das rendas, sobretudo em zonas de expansão como o Montijo, Benavente, Loures, Santo Tirso e Valongo, apesar da queda de 29% do 'take-up' até ao terceiro trimestre de 2025, com 362 mil m² ocupados, depois de ter atingido um máximo histórico no ano passado.

O ano deve terminar em linha com a média anual recente de cerca de 550 mil m², mas a tendência para os próximos anos é de crescimento, uma vez que estão 1.000.000 m² em pipeline até 2028.

Residencial

Quanto a este segmento, a mesma empresa CBRE publicou que em 2025 o mercado imobiliário residencial em Portugal manteve um crescimento robusto, com preços a subir (aumento de 23,4% segundo dados de inícios de 2026) e alta procura, mas enfrenta um desequilíbrio estrutural por falta de oferta. A descentralização para periferias, a descida de juros e o apoio à compra por jovens impulsionam o setor.

O mercado residencial em Portugal registou 40,8 mil milhões de valor de transações em 2025, o que significa um aumento de 14% face a 2024, com Lisboa a registar preços médios de venda que atingiram o record de 5.200€ / m² e o Porto de 3.700€ / m², o que representa subidas homólogas de 10% e 14%, respetivamente.

Estes resultados foram impulsionados pelo mercado de crédito que se manteve aberto e atrativo dada a descida de taxas de juro verificadas desde 2023. Foram concretizados 19,1 mil milhões de euros, um aumento de 36% relativamente ao ano anterior, a uma taxa de juro nominal bruta média de 3,18%, isto é, 110 pontos base abaixo de 2024.

No mercado de arrendamento as rendas médias mensais contratadas atingiram 19€ / m² em Lisboa e 15€ / m² no Porto, refletindo a forte procura por parte dos agregados familiares que não conseguem transitar para a compra de habitação.

Do ponto de vista da oferta registou-se um aumento significativo de novas construções, com mais de 41.000 fogos novos licenciados, o maior valor desde 2010. Não obstante esta *performance*, o setor enfrentou o limite da sua capacidade produtiva, condicionado pela grave escassez de mão de obras e pelo aumento dos custos.

Turismo e Retalho

Segundo publicações efetuadas pela empresa CBRE, o mercado imobiliário turismo em Portugal vive um momento de destaque, sendo o setor mais procurado para investimento no imobiliário comercial em 2024 e 2025, impulsionado pelo turismo recorde. Com alto interesse, as *yields* fixaram-se no início de 2026, sustentando o desenvolvimento de mais de 100 novos hotéis até 2028, focados em segmentos de 4 e 5 estrelas.

Os principais pontos a destacar neste segmento de mercado são os seguintes:

- O setor hoteleiro representa uma grande fatia do capital imobiliário comercial, com forte presença de investidores internacionais, destacando-se os espanhóis;
- Prevê-se a abertura de mais de 110 novos hotéis até 2028, com Lisboa, Algarve e a Região Norte a liderar o *pipeline* de novos quartos;
- Aumenta a tendência de combinar hotéis com unidades residenciais de luxo, aumentando a rentabilidade, como observado no desenvolvimento do Golden Ria;
- O elevado interesse resultou numa diminuição de 28% na oferta de imóveis com licença turística para venda, tornando os ativos de qualidade mais escassos.

O mercado imobiliário comercial de retalho em Portugal vive um momento forte, liderando o investimento imobiliário comercial com cerca de 32% do total em 2025. Centros comerciais e *retail parks* impulsionam o setor, com elevadas transações e rendas *prime* a atingir novos máximos. A confiança dos investidores nacionais e internacionais é elevada, prevendo-se um crescimento sustentado para 2026.

Os principais pontos a destacar neste segmento de mercado são os seguintes:

- O retalho consolidou-se como o motor principal do imobiliário comercial. No início de 2025 concentrou cerca de 59% do investimento, com destaque para a compra de centros comerciais como o Norteshopping;
- Relativamente aos segmentos mais dinâmicos, os centros comerciais dominaram (614M€), seguidos por *stand alones* (126M€) e comércio de rua (100M€);
- Verificou-se a forte presença de capital estrangeiro, representando cerca de 60% a 74% do volume total investido;
- Portugal registou o maior crescimento de vendas no retalho da Europa, com uma subida de 5% no índice médio de vendas em 2025;
- As rendas *prime* continuam a subir devido à escassez de ativos de qualidade e à forte procura.

6.1. Ativo Líquido

Em 2025, o Ativo Líquido da Sociedade aumentou em 51,1 M€ (+3,9%) tendo encerrado o ano em 1.375,5 M€. Este incremento do valor do Ativo Líquido fica a dever-se, sobretudo às seguintes razões:

(i) à redução do saldo de Clientes em 28,5 M€, consequência, essencialmente, do pagamento pelo IGFEJ – Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça de 55 M€ de dívidas de rendas e compensações;

(ii) ao incremento em 3,2 M€ dos Inventários, por via, quase em exclusivo, da capitalização da empreitada no imóvel sito na Rua Direita do Viso, no Porto (atuais instalações da Direção Executiva do SNS);

(iii) ao aumento da liquidez em 70,4 M€, na qual se incluem também os saldos de todas as contas da ESTAMO relativas à atividade por conta do ESTADO, sendo que esses saldos têm correspondência no passivo (“Outras Contas a Pagar”) pois não são recursos da própria ESTAMO, mas por esta geridos em nome e por conta do ESTADO e que, por diversas razões, ainda não foram transferidos / distribuídos, tal como previsto legalmente para as diversas entidades.

(iv) Ao efeito líquido do incremento do justo valor e reversão de imparidades, descrito atrás, e que tem um efeito de +11,3 M€ de impacto no Ativo da Sociedade.

Fazemos notar que no ano de 2025, à semelhança do que já tinha acontecido em 2024, e por via do Decreto-lei n.º 130/2025, de 24 de dezembro, que manteve o regime transitório para a afetação ao ESTADO e às entidades beneficiárias das receitas provenientes de operações imobiliárias públicas ocorridas em 2025, a ESTAMO fez refletir no seu Balanço essas transações, tanto no Ativo, em “Contas a Receber”, como no Passivo em “Contas a Pagar”, identificando, assim, as mesmas de uma forma transparente. Note-se que estas transações não têm qualquer efeito na demonstração de resultados, a não ser por via da percentagem que é devida à própria ESTAMO e na medida em que sejam suportados pela Sociedade custos de manutenção e/ou investimento com os imóveis do ESTADO.

Do ponto de vista do negócio, o reiterado incumprimento por parte algumas entidades arrendatárias / ocupantes dos imóveis da ESTAMO continuou a onerar a performance

financeira da Sociedade em 2025, não obstante em dezembro tivesse sido possível garantir o pagamento extraordinário de dívida atrás referido.

Apesar do ónus que o incumprimento reiterado representa, a Sociedade conseguiu, ainda assim, manter a sua **autonomia financeira nuns elevados 96,5% em 2025, o que compara com os 96,0% da conclusão do exercício de 2024**. Este indicador deve ser corrigido pelo efeito da contabilização no Balanço da ESTAMO dos montantes relativos à faturação do ESTADO, que inflacionam tanto o Ativo como o Passivo, como anteriormente explicado. Efetuando essa correção no denominador, **o rácio de autonomia financeira de 2025 passaria dos 96,5% para 97,4%, o que espelha a certeza do rumo seguido**.

O gráfico seguinte evidencia a evolução do ativo da Sociedade ao longo dos últimos 5 exercícios, permitindo perceber o efeito que o aumento de capital em espécie teve em 2023 e que explica o incremento verificado nessa data.

Relembra-se, adicionalmente, que o incremento do Ativo em 51,1 M€ em 2025 ficou a dever-se, parcialmente, mas significativamente, à contabilização das operações por conta do ESTADO, que tem correspondência direta e total no Passivo da Sociedade.

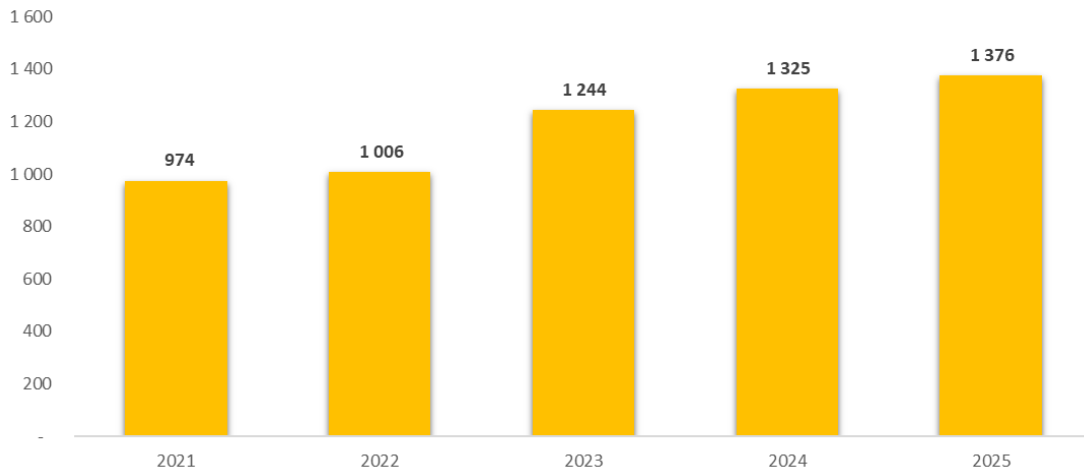


Gráfico 3 – Evolução do Ativo (Milhões de Euros)

O valor contabilístico da carteira de imóveis da Sociedade representa, no final de 2025, cerca de 890,4 M€, valor superior em 1,67%, ou 14,6 M€ ao registado no ano anterior (875,5 M€). Conclui-se, assim, que o efeito negligenciável da redução da carteira de imóveis por via da venda em 2025 de um só imóvel, com um valor de Balanço de 0,26 M€, foi mais do que compensado pela libertação da imparidade em Inventários e do impacto da capitalização do investimento em imóveis.

Da carteira da Sociedade dispersa por todo o território nacional – *vd.* Gráfico 4 –, cerca de 143,9 M€ referem-se a imóveis com contrato promessa de compra e venda (CPCV) cuja formalização da escritura de compra e venda se encontra dependente da regularização registral dos respetivos imóveis, 613,6 M€ a mercadorias/inventários e 132,8 M€ a propriedades de investimento.

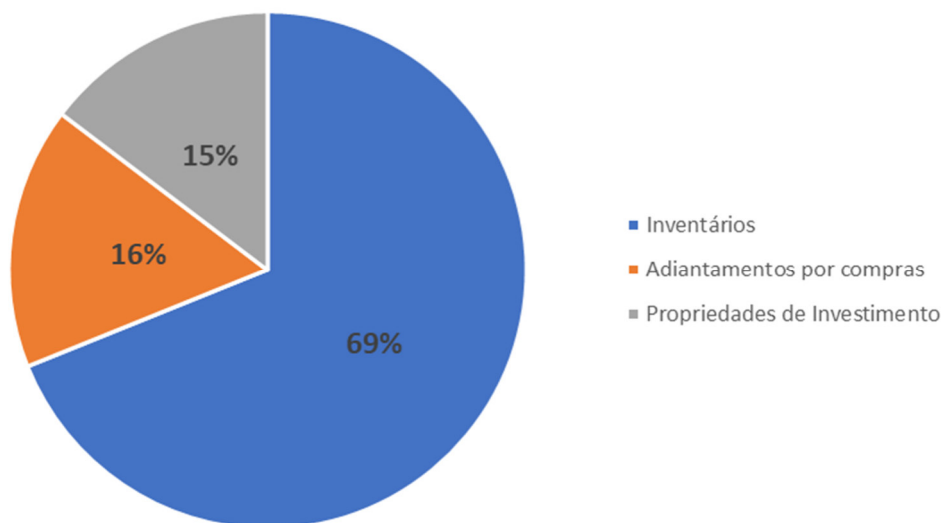


Gráfico 4 – Distribuição da Classificação Contabilística dos Ativos Imobiliários em Carteira (em percentagem)

7. Organização e Regulamentos

A Sociedade elaborou um Código de Ética e de Conduta, assim como uma Política de Gestão de Riscos de Fraude próprios, ambos publicados em dezembro de 2022, bem como o respetivo Plano de Prevenção desses riscos, também datado de dezembro de 2022, que permaneceram em vigor durante 2025.

Adicionalmente, em 2023, foi elaborado o Manual de Procedimentos da atividade em nome próprio da ESTAMO, no âmbito do qual foi efetuado um levantamento global de processos, que foram redesenhados com vista à melhoria da eficiência dos processos de trabalho. Encontra-se previsto, no âmbito do projeto SigPip, efetuar o mesmo trabalho para a atividade por conta do ESTADO. O projeto SigPip tem como objetivo criar uma plataforma de gestão imobiliária integrada do património imobiliário público,

com valências que vão desde a inventariação e cadastro dos imóveis à sua regularização, passando pela gestão da ocupação e terminando na gestão e distribuição da respetiva receita faturada e cobrada.

Na sequência da entrada em vigor da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, foram também reforçados, em linha com as orientações do regulador setorial, o Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (IMPIC), os procedimentos relativos ao combate e prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, tendo, em paralelo, a Sociedade iniciado procedimentos tendentes ao cumprimento das disposições constantes do Regulamento Geral de Proteção de Dados, aplicável a partir de maio do exercício de 2018.

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

As inúmeras obrigações de reporte geradas pela integração da ESTAMO no Perímetro Orçamental e igualmente associadas à sua natureza de sociedade de capital exclusivamente público passaram a ser asseguradas pela Área Financeira da ESTAMO, deixando assim de contar com o apoio dos “recursos partilhados” com a acionista PARPÚBLICA.

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

8. Vendas de Imóveis

No transato exercício de 2025 e ao contrário das projeções realizadas no PAO 2025 aprovado, que consideravam 16,7 M€ de alienações em *cash*, a Sociedade concretizou somente uma alienação no montante de 0,3 M€, o que representa uma percentagem de 1,8% das vendas previstas.

O imóvel alienado, sito em Sever do Vouga, devoluto após ter sido desocupado pelo respetivo ex-Serviços de Finanças, foi adquirido pela respetiva Câmara Municipal para a instalação de serviços municipais. A transação foi sinalizada em 25.000€ ainda em 2024, mas só se concretizou no início de 2025, sendo o preço diferido no tempo até janeiro de 2026 e encontrando-se o mesmo na presente data, integralmente pago.

Há, no entanto, que fazer notar que estava também incluída no PAO 2025 a alienação em espécie a um subfundo a ser criado sob a denominação FNRE – Miguel Bombarda (à semelhança do FNRE – Cabeço da Bola), pelo montante de 33,7 M€, do imóvel denominado “Hospital Miguel Bombarda”, algo que não aconteceu, nem irá acontecer, dado que o referido ativo foi integrado através da RCM n.º 164/2025, de 24 de outubro, na lista de imóveis que integrará as “Parcerias para o Arrendamento Acessível”, tendo assim um fim diverso do que estava previsto aquando da elaboração do PAO 2025.

A ESTAMO dá preferência às transações dentro do perímetro público sempre que se identifiquem necessidades de espaço por parte de entidades públicas e a Sociedade tenha ativos adequados disponíveis para alienar.

As razões para o não cumprimento do objetivo de alienações orçamentado para o ano de 2025 podem ser resumidas da seguinte forma:

- Como já anteriormente referido, o projeto imobiliário, inserido no FNRE, relativo ao ex-Hospital Miguel Bombarda não se concretizou nem se concretizará, dada a integração do referido ativo na RCM n.º 164/2025, de 24 de outubro, que determinou a integração do ativo na lista de ativos a alocar às “Parcerias para o Arrendamento Acessível”, pelo que o mesmo será objeto de alienação ao ESTADO, quando aquelas se formalizarem, condição precedente para a concretização das concessões a contratualizar;
- Adicionalmente, e estando inseridos no âmbito da mesma decisão referida no ponto anterior, prevê-se que a ESTAMO aliene ao ESTADO um conjunto adicional de ativos da Sociedade, tais como: (1) Imóvel denominado de Viso II sito no Porto, (2) Imóvel denominado Quartel da Trafaria, localizado em Lisboa; (3) Terreno denominado Maria Drost, sito na Estrada da Luz, em Lisboa; (4) Imóvel denominado Campo das Salésias, localizado em Lisboa; (5) Imóvel sito na Av. Elias Garcia, 12, em Lisboa; (6) Imóvel denominado Travessa das Zebras / PM 29, sito em Lisboa e ((7) Imóvel denominado Quinta da Cartuxa, localizado em Oeiras. Alguns destes ativos faziam já parte da Bolsa, do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), constante do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 02 de outubro.
- Não foram recebidas propostas relativamente a alguns imóveis que foram desocupados por ex-serviços de finanças, atualmente devolutos e colocados em venda, pelo que a alienação não se verificou em 2025, tendo agora o “pricing”

de ser revisto de acordo com as novas avaliações efetuadas no final do ano transato;

- Por razões de natureza cadastral (atualmente ainda em regularização), não foi possível concretizar duas potenciais alienações de imóveis que foram desocupados pelo Instituto da Vinha e do Vinho, algo que se prevê venha a acontecer na segunda metade do ano corrente;
- Através da RCM n.º 159/2025, de 23 de outubro, foi decidido pelo Governo alienar em mercado, através de hasta pública, um conjunto de ativos de várias entidades, entre as quais se encontra a ESTAMO, estando incluídos na lista da mencionada RCM os seguintes ativos da Sociedade: (1) Imóvel sito na Av. Visconde Valmor, 72, em Lisboa; (2) Imóvel sito na Av. de Berna, 26, em Lisboa e (3) Imóvel denominado Quinta das Conchinhas, localizado em Lisboa. O primeiro ativo integrou a hasta pública já realizada no passado dia 31 de março, tendo sido alienado pelo montante de 15.726.900€

A evolução no passado recente das vendas de imóveis da Sociedade encontra-se espelhada no gráfico abaixo reproduzido:

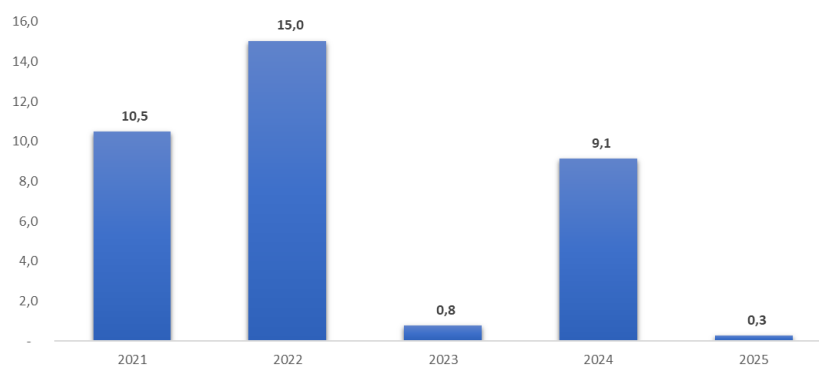


Gráfico 5 – Evolução das Vendas Escrituradas (Milhões de Euros)

Estima-se, assim, que sejam efetuadas alienações de ativos imobiliários da ESTAMO em 2026, no âmbito das acima referidas Resoluções do Conselho de Ministros que compensarão a quase ausência de alienações em 2025.

Relativamente à margem das vendas, a mesma foi em 2025 de -8,0%, efeito da atualização do valor da venda realizada, dado que a mesma foi efetuada a prestações.

9. Compra de imóveis

Durante 2025, a Sociedade não concretizou a aquisição de ativos imobiliários.

O gráfico seguinte evidencia, em milhões de euros, a evolução das compras nos últimos 5 anos (não inclui as alterações de titularidade cujo preço foi integralmente pago aquando da celebração do respetivo contrato promessa de compra e venda):

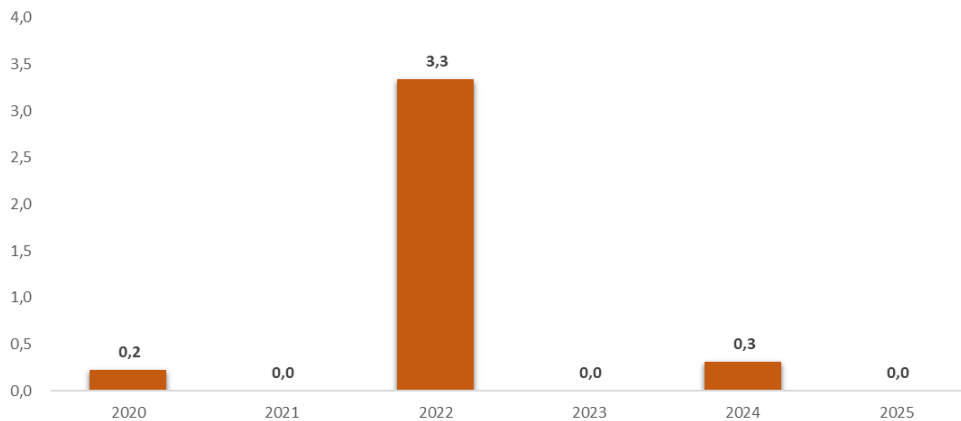


Gráfico 6 – Compras 2020/2025 (Milhões de Euros)

10. Promoção, Construção Nova e Reabilitação

10.1. Promoção Imobiliária e Construção Nova

Tendo em consideração a alocação de ativos das Sociedades aos fins determinados nas duas Resoluções do Conselho de Ministros atrás referidas, os principais ativos da Sociedade com potencial de desenvolvimentos de projetos tendo em vista a concretização de operações urbanísticas numa lógica de *highest and best use* ficaram comprometidos. Assim, a capacidade de intervenção da ESTAMO no desenvolvimento desses imóveis ficou substancialmente reduzida.

Não obstante o que atrás se menciona, mantem-se a possibilidade de avançar com a submissão de os Pedidos de Informação Prévia (PIP) referentes ao Convento de São Francisco, em Setúbal, e ao Antigo Colégio de São Bernardino, em Peniche, executados em articulação com os Serviços dos Departamentos de Urbanismo respetivos.

Em 2025 finalizou-se a empreitada de recuperação e adaptação do imóvel denominado de Viso I, localizado no Porto, para a instalação da Sede da Direção Executiva do Serviço Nacional de Saúde, iniciando-se a 12 de novembro o prazo do respetivo contrato de arrendamento. A empreitada iniciou-se no segundo trimestre de 2024 e terminou em meados do ano passado, tendo decorrido dentro dos prazos previstos e sem derrapagens financeiras, num excelente exemplo de parceria entre a ESTAMO e outras entidades públicas em intervenções em património próprio.

Relativamente à carteira própria da ESTAMO foram capitalizados nos respetivos imóveis os seguintes montantes subdivididos por natureza, num total de 3,6 M€, sendo este valor quase integralmente relativo à empreitada do Viso I:

Tipo	Montante Capitalizado
Aquisição de Imóveis	0,0
Impostos	0,0
Empreitadas + Obras	3,6
Outros (Projetos + Fiscalização)	0,0
Total	3,6

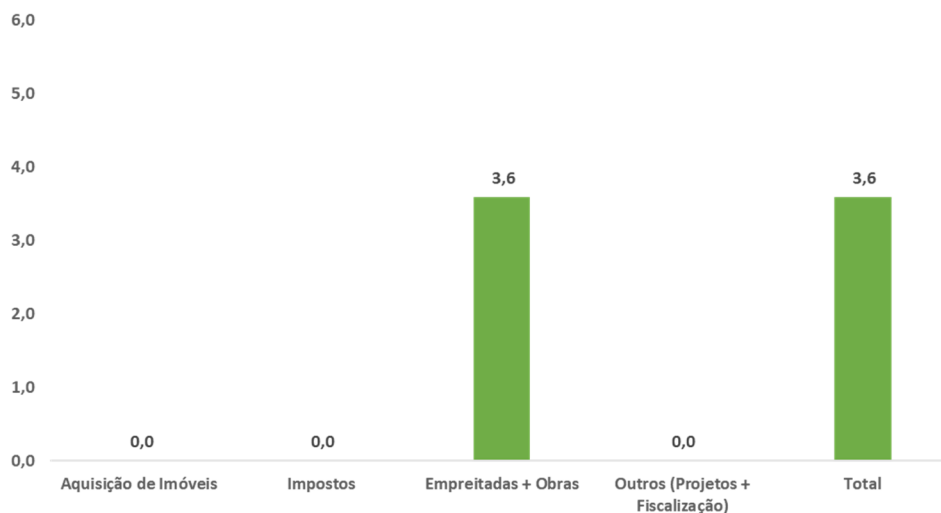


Gráfico 7 – Investimento Capitalizado em Imóveis

Durante o ano de 2025 a Sociedade não promoveu nenhuma nova empreitada de grande dimensão.

10.2. Obras de reabilitação e reconversão de imóveis

A Sociedade deu continuidade em 2025 aos trabalhos de correção e melhoria em imóveis próprios, na sequência da realização de inspeções técnicas aos mesmos, da obtenção dos respetivos diagnósticos de patologias e propostas de intervenção, prioritárias e de médio prazo, e da quantificação dos respetivos custos, trabalho que ainda continua a ser executado em colaboração com o ISQ - Instituto de Soldadura e Qualidade.

No decurso do exercício de 2025 a Sociedade continuou a desenvolver trabalhos diversos no âmbito da manutenção preventiva e corretiva, bem como da reabilitação e da reconversão de imóveis da respetiva carteira. Adicionalmente, a ESTAMO efetuou diversas intervenções diretas em imóveis do ESTADO, com o objetivo de resolver patologias que implicavam intervenção urgente, embora de pequena monta.

Do conjunto de intervenções realizadas em imóveis da ESTAMO e do ESTADO referem-se, a título de exemplo, as seguintes:

Imóvel	Obra
Diversos imóveis	Manutenção de Postos Transformação;
Diversos imóveis / Terrenos	Operações de Limpeza e desmatações;

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

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

11. Arrendamentos, Compensações e Refaturações

Os proveitos anuais da Sociedade com arrendamentos e indemnizações por ocupação de imóveis ascenderam, em 2025, a 38,2 M€, registando um aumento de 2,4% relativamente ao valor faturado em 2024 (37,3 M€) produto (i) do arrendamento à

Direção Executiva do Serviço Nacional de Saúde do imóvel sito no Viso, no Porto e (ii) da aplicação do coeficiente de atualização legal de rendas (2,16%).

Durante 2025 registou-se a cessação de dois contratos de arrendamento, a saber:

- Denúncia pela Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo (ARSLVT), entidade entretanto extinta, do respetivo contrato de arrendamento relativo ao imóvel sito na Av. dos Estados Unidos da América, n.º 77, em Lisboa;
- Denúncia pela Direção-Geral da Administração Escolar (DGAE) do contrato de arrendamento tendo por objeto o imóvel sito na Av. Visconde Valmor, 72, em Lisboa.

No decurso de 2025 foram faturados cerca de 12,5 M€ a título de compensação pela ocupação de imóveis - correspondentes à contrapartida pela ocupação de imóveis cujo contrato de arrendamento respetivo aguarda formalização com as respetivas entidades utilizadoras ou cuja transmissão está dependente de prévia regularização registral do respetivo imóvel, representando este valor um decréscimo relativamente ao ano anterior (12,5 M€ *versus* 12,6 M€, isto é, uma redução de -0,7%), produto de dois efeitos de sinal contrário: **(1)** de forma positiva, a atualização do valor das compensações pela aplicação do Índice de Preços no Consumidor homólogo de 2024 em 2,16% e **(2)** de forma negativa, o facto de ser ter deixado de faturar compensação relativamente a alguns imóveis cujo direito de propriedade, após a regularização da respetiva situação registral, foi definitivamente transmitido para a esfera jurídica da ESTAMO.

Finalmente, deve referir-se que também contribuíram para os proveitos da sociedade, mas com integral reflexo em custos, mais concretamente em FSE's, os valores

refaturados aos arrendatários referentes aos consumos recorrentes, tais como energia, água, limpeza, segurança e elevadores, que perfizeram 0,41 M€ em 2025, o que compara com os 0,36 M€ no período homólogo, isto é, um incremento de 11%.

12. Atividade por conta do ESTADO

O Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de junho, que estabelece o mandato da ESTAMO para a gestão do património imobiliário do ESTADO, atribui à Sociedade um conjunto de responsabilidades que adiante se sumarizam:

1. Inventariação do património imobiliário público, com o objetivo de determinar, quantos, quais e onde se encontram os imóveis públicos, aqui entendidos como imóveis do ESTADO e de outras entidades públicas com autonomia patrimonial e financeira;
2. Regularização cadastral dos imóveis do ESTADO, tarefa que já lhe tinha sido atribuída desde 2019, e que tem decorrido desde então;
3. Gestão da receita do ESTADO relativa a imóveis (arrendamentos, cedências, direitos de superfície, alienações, princípio da onerosidade, entre outros), que inclui a cobrança da receita e a distribuição da mesma segundo as regras legalmente estabelecidas;
4. Contratualização e homologação das operações imobiliárias celebradas pelo ESTADO com entidades públicas e privadas, incluindo-se aqui as aquisições de imóveis e as alienações e permutas;

5. Operacionalização do princípio da onerosidade e gestão das aplicações informáticas de gestão imobiliárias, nas quais se inclui o Sistema de Informação de Imóveis do Estado (SIIE);
6. Decisão, gestão e operacionalização dos trabalhos de manutenção, obras e empreitadas e respetiva despesa gerada;
7. Gestão corrente dos imóveis nos quais se inclui a gestão de condomínios, limpezas e desmatações, segurança e outras atividades de carácter corrente;
8. Avaliação dos bens imóveis para efeitos de operações sobre os mesmos, sejam elas de aquisição, alienação ou ocupação, assim como avaliação de projetos e operações imobiliárias que envolvam entidades públicas;
9. Acompanhamento dos processos jurídicos relativos aos imóveis do ESTADO;
10. Gestão e administração do Fundo de Reabilitação e Recuperação Patrimonial, entidade autónoma que apoia a reabilitação imobiliária de imóveis cedidos a entidades públicas que paguem o princípio da onerosidade, incluindo os trabalhos de remoção de amianto;
11. Análise dos pedidos e celebração dos Acordos de transferência de Gestão de ativos para os Municípios, em cumprimento do estabelecido no Decreto-lei n.º 106/2018, de 29 de novembro;
12. Desde 2025 e por força da RCM n.º 164/2025, de 24 de outubro, em articulação com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), preparação, planeamento, concretização e execução do Programa Estratégico para o Desenvolvimento das “Parcerias para o arrendamento Acessível”;

13. Assessoria ao ESTADO em todas as matérias imobiliárias para as quais seja solicitado o seu parecer técnico;
14. Elaboração do Orçamento anual e respetiva gestão orçamental, bem como reporte periódico de todas as atividades acima listadas, incluindo o contributo para a Conta Geral do ESTADO.

Se relativamente à regularização de imóveis do ESTADO a ESTAMO já tinha vindo, desde 2019, a participar ativamente no respetivo processo, no que respeita às restantes atribuições a Sociedade assumiu somente a 01 de setembro de 2023 a plenitude das suas responsabilidades, depois de um período de transição que vigorou entre o final de julho e o final de agosto, durante o qual a ESTAMO e a Entidade do Tesouro e Finanças (ex-DGTF) assumiram conjuntamente e de uma forma partilhada as mesmas.

Destacam-se especialmente as seguintes atividades:

12.1. Inventariação e Regularização de Imóveis

Verificaram-se significativos avanços na atividade de inventariação e regularização de imóveis durante 2025, constatando-se uma considerável aceleração em três vertentes:

- Com a aquisição, em 2023, da aplicação de gestão imobiliária denominada de REM – Real Estate Management (REM) - numa primeira fase somente para a carteira de ativos da ESTAMO e, posteriormente, alargada a todo o universo do ESTADO e entidades públicas - foi possível iniciar a inventariação de imóveis do perímetro público, dando corpo a um desígnio de décadas no sentido de realizar o inventário e cadastro do património imobiliário público, incluindo a devida georreferenciação e regularização juspatrimonial. No final de 2025

encontravam-se inventariados 4.600 imóveis na aplicação REM (incluindo neste número imóveis da titularidade do ESTADO, de Entidades Públicas e de Empresas Públicas);

- Com o objetivo de acelerar o ritmo de inventariação e garantir o objetivo de ter 60.000 imóveis inventariados até final do 1º semestre de 2026, foi lançado durante 2025 o procedimento de contratação de serviços externos para a realização desses trabalhos. Os contratos com os três prestadores, organizados por área geográfica, foram assinados já no início de 2026 e os trabalhos iniciaram-se de imediato, estando à data inventariados mais de 22.000 imóveis, a um ritmo compatível com o objetivo atrás enunciado;

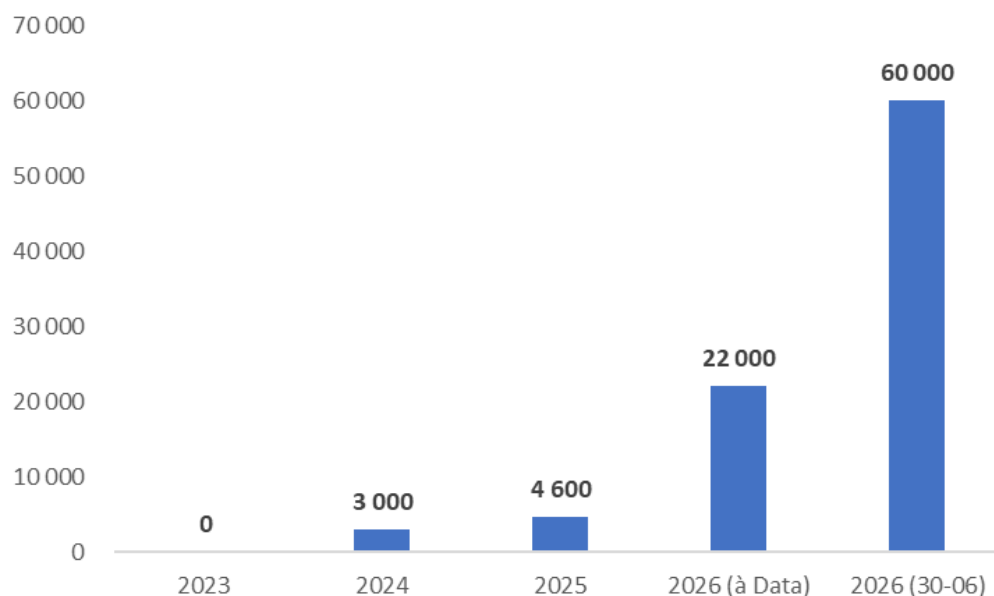


Gráfico 8 - # Imóveis Inventariados

- O projeto de regularização de imóveis do ESTADO já permitiu, desde finais de 2019 e até final de 2025, iniciar o processo de regularização de 1087 imóveis, com uma taxa de concretização de 57%, isto é, 624 já foram finalizados;

- Foi criado e já se encontra totalmente implementado um módulo de regularização que permite interações diretas com os prestadores externos e concentra toda a informação e gestão de cada processo de regularização na plataforma.

O gráfico abaixo evidencia o impacto financeiro do processo de regularização desde o seu início até final de 2025:

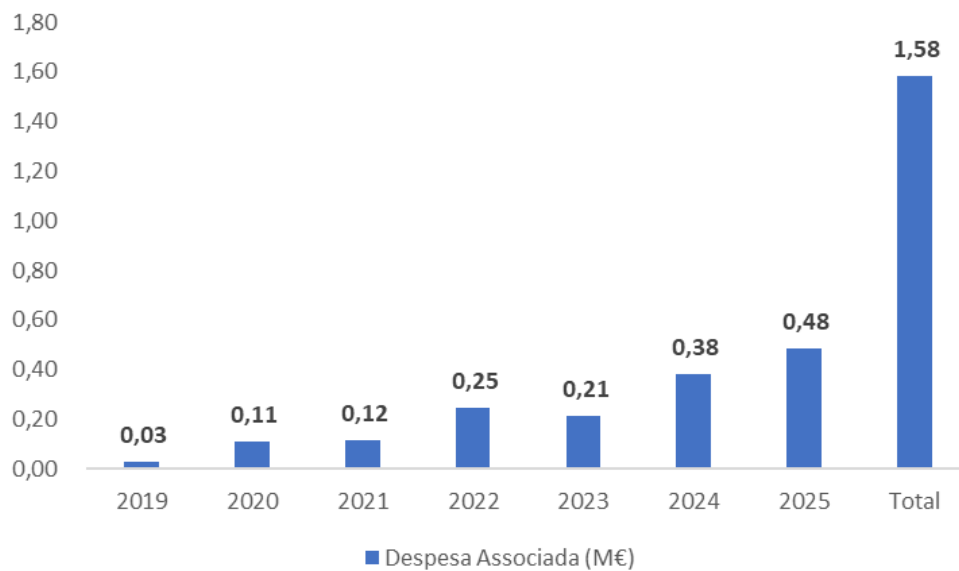


Gráfico 9 – Despesa Associada à Regularização

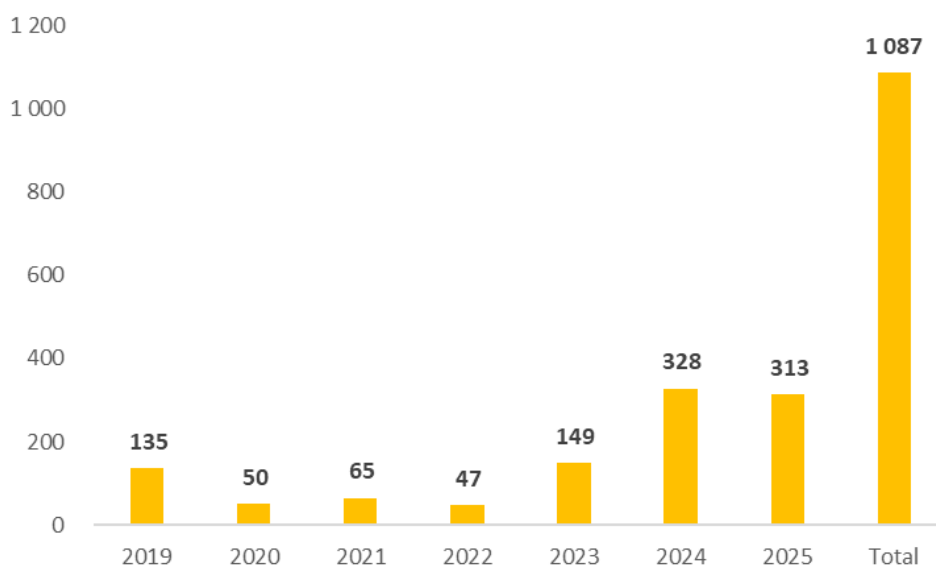


Gráfico 10 – Imóveis Regularizados

12.2. Tratamento da Receita do ESTADO

A distribuição das verbas arrecadadas pela ESTAMO, provenientes das operações de alienação e oneração de imóveis do Estado e dos institutos públicos, foi estabelecida em 2024 com a publicação do Decreto-Lei n.º 113/2024, de 20 de dezembro, que veio nesta matéria alterar o Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, introduzindo um regime transitório que permitiu, ainda em 2024, a afetação ao Estado e às entidades beneficiárias das receitas provenientes, em 2023 e 2024, das referidas operações de alienação, oneração, arrendamento, cedência ou qualquer outra forma de administração ou disposição de bens imóveis públicos, incluindo as relativas à aplicação do princípio da onerosidade.

Estabeleceu-se então que (...) *A afetação da receita relativa a operações de alienação, oneração, arrendamento, cedência ou qualquer outra forma de administração de bens*

imóveis públicos, incluindo a relativa à aplicação do princípio da onerosidade, é efetuada diretamente pela ESTAMO, S. A., para a Conta Geral do Estado, através do sistema de gestão de receita (...), sendo a afetação da receita às entidades beneficiárias da mesma efetuada pela ESTAMO e competindo àquelas, de acordo com as especificações transmitidas, proceder à respetiva classificação orçamental da receita, ficando as mesmas autorizadas a promover as alterações orçamentais necessárias para o efeito.

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

Para os anos de 2025 e de 2026, através do Decreto-lei n.º 130/2025, de 24 de dezembro, manteve-se o regime transitório aplicado anteriormente, pelo que em 2025 a ESTAMO efetuou a distribuição da receita nos mesmos moldes e regras do ano anterior.

12.2.1 Princípio da Onerosidade

12.2.1.1 Ano de 2025

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

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

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

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

De acordo com o n.º 3 do artigo 115.º do Decreto-Lei n.º 13-A/2025, de 10 de março, que aprovou as normas de execução orçamental para o ano de 2025, compete à ESTAMO a emissão de fatura aos organismos públicos e demais entidades que estão obrigados ao pagamento das contrapartidas devidas, nos termos do n.º 1 do artigo 4.º da referida Portaria n.º 278/2012. Em consequência, a ESTAMO promoveu a emissão das referidas faturas com vista à cobrança da receita relativa à aplicação do princípio da onerosidade com referência ao ano de 2025, considerando os montantes fixados nos dois períodos de apuramento de contrapartidas (dois semestres), cujo total foi de 380.681.118,00 €.

Após remetidas as faturas às respetivas entidades pagadoras, verificou-se o pagamento de um total de 371.178.664,26 €, com peso relevante dos montantes entregues pela Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional (DGRDN), referentes aos imóveis afetos à prossecução das atividades operacionais das Forças Armadas (FA), cujo total é de

358.620.888,00 €, sendo o remanescente de 12.557.776,26€ relativo à aplicação normal do princípio da onerosidade, tal como refletido no quadro 1.

Note-se que em 2025 foi emitida e paga a faturação relativa à Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional (DGRDN), referente aos imóveis afetos à prossecução das atividades operacionais das Forças Armadas (FA) de 2025 e também do ano de 2026, algo que aconteceu pela primeira vez.

Quadro 1 – Montante faturado/Valor pago

MINISTÉRIO	ENTIDADES	FATURAS	MONTANTE	RECEBIDO
MAI	2	22	626 424,00	613 056,00
MAE	6	30	446 484,00	336 780,00
MAP	2	49	1 001 760,00	735 504,00
MC	2	4	113 568,00	113 568,00
MDN		25	1 836 966,00	936 348,00
MDN (FA) 2025	6	2	179 310 444,00	179 310 444,00
MDN (FA) 2026		2	179 310 444,00	179 310 444,00
ME	4	20	406 116,00	202 818,00
MECI	7	23	831 960,00	594 720,00
MF	8	216	5 958 624,00	1 815 948,00
MJ	3	10	737 628,00	726 684,00
MNE	3	24	2 187 528,00	2 187 528,00
MS	2	10	482 328,00	378 168,00
MTSSS	10	62	2 057 088,00	1 679 168,64
PCM	16	279	5 373 756,00	2 237 485,62
Totais	71	778	380 681 118,00	371 178 664,26

O pagamento do princípio da onerosidade, ao abrigo da acima referida Portaria, é efetuado semestralmente mediante pré-faturação. Deste modo, as faturas relativas ao primeiro semestre foram emitidas em abril de 2025 e as do 2º semestre em outubro de 2025, tendo resultado num total de 778 faturas, repartidas pelos diferentes ministérios, conforme se indica no quadro 2.

Quadro 2 – Faturação semestral/Ministério

MINISTÉRIO	PRIMEIRO SEMESTRE			SEGUNDO SEMESTRE			TOTAIS		
	FATURAS	MONTANTE	RECEBIDO	FATURAS	MONTANTE	RECEBIDO	FATURAS	MONTANTE	RECEBIDO
MAI	11	307 896,00	307 896,00	11	318 528,00	305 160,00	22	626 424,00	613 056,00
MAE	15	223 242,00	168 390,00	15	223 242,00	168 390,00	30	446 484,00	336 780,00
MAP	26	500 880,00	367 752,00	23	500 880,00	367 752,00	49	1 001 760,00	735 504,00
MC	2	56 784,00	56 784,00	2	56 784,00	56 784,00	4	113 568,00	113 568,00
MDN	12	897 630,00	468 174,00	13	939 336,00	468 174,00	25	1 836 966,00	936 348,00
MDN (FA) 2025	1	89 673 354,00	89 673 354,00	1	89 637 090,00	89 637 090,00	2	179 310 444,00	179 310 444,00
MDN (FA) 2026	1	89 673 354,00	89 673 354,00	1	89 637 090,00	89 637 090,00	2	179 310 444,00	179 310 444,00
ME	10	203 058,00	142 758,00	10	203 058,00	60 060,00	20	406 116,00	202 818,00
MECI	12	488 808,00	297 360,00	11	343 152,00	297 360,00	23	831 960,00	594 720,00
MF	112	3 010 482,00	1 236 456,00	104	2 948 142,00	579 492,00	216	5 958 624,00	1 815 948,00
MJ	5	368 814,00	363 342,00	5	368 814,00	363 342,00	10	737 628,00	726 684,00
MNE	12	1 093 764,00	1 093 764,00	12	1 093 764,00	1 093 764,00	24	2 187 528,00	2 187 528,00
MS	5	241 164,00	241 164,00	5	241 164,00	137 004,00	10	482 328,00	378 168,00
MTSSS	31	1 028 544,00	904 182,00	31	1 028 544,00	774 986,64	62	2 057 088,00	1 679 168,64
PCM	140	2 699 652,00	1 254 492,00	139	2 674 104,00	982 993,62	279	5 373 756,00	2 237 485,62
Totais	395	190 467 426,00	186 249 222,00	383	190 213 692,00	184 929 442,26	778	380 681 118,00	371 178 664,26

12.2.1.2 Ano Anteriores

Houve valores pagos no ano de 2025 que corresponderam a faturação emitida em anos anteriores e que totalizam o montante de 15.963.883,38€, tendo esse montante sido alocado pelos referidos anos conforme quadro 3:

Quadro 3 – Receita de anos anteriores a 2025, recebida em 2025

ANO	RECEBIDO EM 2025
2023	1 486 344,00
2024	5 992 851,38
2024 (FA) (parte)	8 484 688,00
Totais	15 963 883,38

12.2.1.3 Distribuição da Receita do Princípio da Onerosidade

A distribuição da receita referente ao Princípio da Onerosidade, como mencionado anteriormente, foi efetuada de acordo com o disposto no artigo 7.º da Portaria n.º 278/2012, de 14 de setembro, com a redação conferida pela Portaria n.º 222-A/2016, de 12 de agosto e pela Portaria n.º 309-D/2020, de 31 de dezembro, designadamente, a afetação de 50 % ao Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial (FRCP), de 45 % à Receita Geral do Estado e de 5 % à ESTAMO, S.A. e, ainda, no caso dos imóveis afetos

à prossecução das atividades operacionais das Forças Armadas, de 100% à Receita Geral do Estado.

Tendo em conta o estabelecido no Decreto-Lei n.º 130/2025, de 24 de dezembro, a ESTAMO, S.A. procedeu à entrega das verbas que constituem receita do Estado para a Conta Geral do Estado, através de emissão de Documento Único de Cobrança (DUC) pelo Sistema de Gestão de Receitas (SGR) e à afetação da receita devida quer ao FRCP, quer à própria ESTAMO, através de transferência bancária, cabendo a cada uma destas entidades o tratamento contabilístico da receita, conforme quadros 4 e 5.

Quadro 4 - Distribuição da receita devida em anos anteriores, recebida em 2025

ANO	TOTALS	2025		
		ESTADO	FRCP	ESTAMO
2023	1 486 344,00	668 854,80	743 172,00	74 317,20
2024	5 551 443,38	2 498 149,52	2 775 721,69	277 572,17
2024 (FA) (parte)	8 484 688,00	8 484 688,00	0,00	0,00

Quadro 5 - Distribuição da receita de 2025

ANO	TOTALS	2025		
		ESTADO	FRCP	ESTAMO
2025	12 250 612,26	5 512 775,52	6 125 306,13	612 530,61
2025 (FA)	179 310 444,00	179 310 444,00	0,00	0,00
2026 (FA)	179 310 444,00	179 310 444,00	0,00	0,00
Totais	370 871 500,26	364 133 663,52	6 125 306,13	612 530,61

12.2.2. Receita de Operações Imobiliárias

No âmbito das operações imobiliárias realizadas pela ESTAMO em 2025, relativas ao património imobiliário público, do total da receita recebida foi afeto o montante global de 66.722.100,14 €.

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

Quadro 6 – Operações imobiliárias/Total da receita afeta em 2025

	PERIODO	TOTAL RECEITA AFETA
Alienações e Outro Direitos	2024, anos anteriores e 2025	39 534 163,86 €
Rendas/Cedências	2024, anos anteriores e 2025	27 187 936,28 €
TOTAL		66 722 100,14 €

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

Na sequência da publicação do Decreto-Lei n.º 113/2024, de 20 de dezembro, com as alterações do Decreto-Lei n.º 130/2025 de 24 de dezembro, que, por sua vez, alterou o Decreto-Lei n.º 60/2023, a ESTAMO procedeu à distribuição da receita às entidades beneficiárias da seguinte forma:

- O valor devido a cada uma das Entidades beneficiárias foi efetuado através de transferência bancária para o IBAN da conta que cada uma detém no IGCP, tendo-se comunicado o valor transferido, bem como a sua proveniência com indicação do imóvel objeto do contrato e contraparte no negócio, referindo-se, ainda, com base no classificador económico das receitas e despesas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26/2002, de 14 de fevereiro, a designação da receita, por

forma a habilitar a entidade beneficiária a proceder à sua classificação de acordo com o respetivo código;

- Para o FRCP, o Fundo de Salvaguarda do Património Cultural (FSPC) e para a ESTAMO (APE), foi adotado o mesmo procedimento realizado para as entidades beneficiárias, conforme referido no ponto *supra*;
- O valor que constitui receita do Estado foi pago através de Documento Único de Cobrança (DUC) obtido no Sistema de Gestão da Receita (SGR), de acordo com a classificação económica da receita correspondente.

Procedeu-se também à emissão de faturas/recibo, quer aos particulares, quer às entidades públicas, num total de 1296, dando-se, desta forma, quitação ao valor pago por cada uma.

12.2.2.1 Alienações e Outros Direitos

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

Dos valores pagos pelos particulares e entidades públicas foram, no âmbito destas operações, emitidas 60 faturas/recibo, tendo a ESTAMO procedido à distribuição de receita de alienações e outros direitos, no valor total de 39.534.163,86 €, nos seguintes termos:

Quadro 7 – Distribuição de receita /Alienações e outros direitos

PERÍODO	RECEITA AFETA	AFETAÇÃO						
		ESTADO	FRCP	FSPC	ENTIDADES		ESTAMO	
Ano 2024 e Anos Anteriores	258 042,15 €	182 134,53 €	19 967,44 €	17 059,35 €	25 978,74 €	20 734,90 €	CCDR-Centro	12 902,09 €
						2 766,40 €	LNEG	
						1 049,33 €	GNR	
						843,69 €	IAPMEI	
						584,42 €	IVV	
Ano 2025	39 276 121,71 €	22 171 578,88 €	34 877,61 €	21 654,45 €	16 184 204,65 €	14 891 896,00 €	DGAPDN (DGRDN)	863 806,12 €
						783 940,00 €	IEFP	
						308 833,60 €	IVV	
						118 800,00 €	CCDR-Norte	
						33 196,80 €	LNEG	
						20 734,90 €	CCDR-Centro	
						14 542,48 €	IAPMEI	
						12 260,88 €	GNR	
TOTAL DE RECEITA AFETA	39 534 163,86 €	22 353 713,40 €	54 845,05 €	38 713,80 €		16 210 183,39 €		876 708,21 €

De salientar que grande parte da receita corresponde a:

- Alienação do terreno Hiroshimastrasse, em Berlin, no valor de 22.000.000,00 €. Valor afeto a 100% ao Estado, conforme definido pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 189/2023, de 22 de dezembro e n.º 5 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 81/2024, de 26 de junho;
- Constituição de direitos de superfície de imóveis afetos ao Ministério da Defesa Nacional, a favor do IHRU, com uma receita total de 15.675.680,00 €, dos quais 95% foi afeta à Direção-Geral de Armamento e Património da Defesa Nacional (DGAPDN), conforme despacho n.º 12513/2021, publicado no Diário da República n.º 247, 2ª série, parte C, de 23 de dezembro de 2021;
- Alienação de um prédio urbano sito na freguesia de Máximos, em Braga, no valor de 825.200,00€, com afetação de 95% ao Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP), conforme estabelecido no n.º 3, do artigo 5.º da Lei n.º 45-A/2024, de 31 de dezembro (LOE 2025).

12.2.2.2 Arrendamentos e Cedências de Utilização

No que se refere à receita proveniente de arrendamentos e cedências de utilização, a ESTAMO, no ano de 2025, distribuiu o valor total de 27.187.936,28 €, que inclui receita recebida em 2025 relativa a anos anteriores.

A distribuição da receita às diversas entidades beneficiárias foi efetuada da seguinte forma:

Quadro 8 – Distribuição de receita /Arrendamentos e Cedências

PERÍODO	RECEITA AFETA	AFETAÇÃO						
		ESTADO	FRCP	FSPC	ENTIDADES		ESTAMO	
Ano 2024 e Anos Anteriores	6 779 835,28 €	2 180 540,71 €	406 529,93 €	188 572,07 €	3 666 027,71 €	3 585 337,68 €	DGAPDN (DGRDN)	338 164,87 €
						23 054,88 €	CCDR-Algarve	
						19 679,69 €	CCDR-Centro	
						8 601,40 €	IPDJ	
						7 330,40 €	SG-MAI	
						3 887,91 €	CCDR-LVT	
						2 494,44 €	CCDR-Norte	
						2 068,83 €	Exército Português	
						11 482,47 €	IGFEJ	
						2 090,00 €	IFAP	
Ano 2025	20 408 101,00 €	13 657 623,22 €	1 332 861,32 €	1 090 698,06 €	3 307 037,74 €	2 711 424,34 €	DGAPDN (DGRDN)	1 019 880,66 €
						208 426,95 €	AD&C	
						135 968,00 €	LNEC	
						65 236,82 €	IGFEJ	
						60 674,66 €	SG-MAI	
						51 695,97 €	CCDR-Algarve	
						21 896,65 €	IPDJ	
						14 291,11 €	CCDR-Centro	
						13 480,32 €	DGEstE	
						12 540,00 €	IFAP	
						10 085,97 €	CCDR-LVT	
						1 316,96 €	CCDR-Norte	
						TOTAL DE RECEITA AFETA	27 187 936,28 €	

De salientar que parte da receita corresponde a:

- Receitas relativas ao Edifício Campus XXI, no valor de 14.181.079,80€, dos quais 80% foram afetos ao Estado, em conformidade com disposto no n.º 1 do artigo 5.º da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro que aprovou o OE para 2024;
- Cedência das Instalações do Depósito da POLNATO, Lisboa (DPNL), contrapartida financeira do período entre 31 de dezembro de 2017 e 30 de

junho de 2022, no total de 3.983.689,26€ acrescidos de IVA. Valor afeto a 90% à DGAPDN (ex DGRDN), conforme despacho n.º 4650/2016, publicado no D.R. 2ª Série, n.º 66, de 5 de abril de 2016, retificado pela Declaração n.º 524/2016, publicada no D.R. 2ª Série, n.º 101, de 25 maio;

- Cedência do PM158/Lisboa – Palácio de Vilalva à Provedoria da Justiça, com o valor da anuidade de 1.627.200,00 €, do quais 95% foram afetos à DGAPDN (ex DGRDN), no âmbito do despacho n.º 2077/2023, publicado no Diário da República n.º 31, 2ª Série, de 13 de fevereiro.

12.2.3. Conclusão sobre a Receita do ESTADO

Foi recebido e distribuído um total de 453.116.075,78 € de receita do Estado, recebida nas contas do IGCP sob gestão da ESTAMO e registada por via extra-orçamental (OT`s), dos quais:

- Relativamente ao Princípio da Onerosidade foi pré-faturado, recebido e distribuído um total de 386.393.975,64€ €, referente ao ano de 2025 e anos anteriores, bem como ao ano de 2026, embora neste caso apenas respeitante aos imóveis afetos à prossecução das atividades operacionais das Forças Armadas (179.310.444,00 €);
- Com referência às Rendas e Cedências foi emitida fatura/recibo de 66.722.100,14 €;
- O total da referida receita foi distribuída em conformidade com a legislação aplicável:

- (i) Através da emissão de Documento Único de Cobrança (DUC) obtido no Sistema de Gestão da Receita (SGR), de acordo com a classificação económica da receita e pagamento para o Estado: 413.977.233,17 €
- (ii) Por transferência bancária para os respetivos IBANs, com descritivo de cada transferência, o montante total de 39.138.842,60 €, dividido da seguinte forma:

Entidades (18):	23.183.248,84 €
FRCP:	11.438.436,12 €
FSPC:	1.317.983,93 €
ESTAMO:	3.199.173,72 €

Conforme quadro síntese final:

	PERÍODO	RECEITA AFETA	AFETAÇÃO						
			ESTADO	FRCP	FSPC	ENTIDADES		ESTAMO	
Alienações e Outro Direitos	2025 e AA	39 534 163,86 €	22 353 713,40 €	54 845,05 €	38 713,80 €	16 210 183,39 €	14 891 896,00 €	DGAPDN (DGRDN)	876 708,21 €
							783 940,00 €	IEFP	
							309 418,02 €	IVV	
							118 800,00 €	CCDR-Norte	
							41 469,80 €	CCDR-Centro	
							35 963,20 €	LNEG	
							15 386,16 €	IAPMEI	
							13 310,21 €	GNR	
							6 296 762,02 €	DGAPDN (DGRDN)	
							208 426,95 €	AD&C	
Rendas /Cedências	2025 e AA	27 187 936,28 €	15 838 163,93 €	1 739 391,24 €	1 279 270,13 €	6 973 065,45 €	135 968,00 €	LNEG	1 358 045,53 €
							74 750,85 €	CCDR-Algarve	
							68 005,06 €	SG-MAI	
							76 719,29 €	IGFEJ	
							33 970,80 €	CCDR-Centro	
							30 498,05 €	IPDJ	
							14 630,00 €	IFAP	
							13 973,88 €	CCDR-LVT	
							13 480,32 €	DGEstE	
							3 811,40 €	CCDR-Norte	
2 068,83 €	Exército Português								
Princípio da Onerosidade	2025 e AA e 2026 (FA)	386 393 975,64 €	375 785 355,84 €	9 644 199,82 €	- €	- €	- €	-	964 419,98 €
TOTAL DE RECEITA AFETA		453 116 075,78 €	413 977 233,17 €	11 438 436,12 €	1 317 983,93 €	23 183 248,84 €			3 199 173,72 €

Como se observa na última coluna do quadro acima apresentado, a ESTAMO recebeu, nos anos de 2025, 3,199 M€ correspondentes à componente variável da sua

remuneração de gestão, que só poderá ser utilizada em custos / gastos relativos a imóveis do ESTADO.

12.3. Outros temas da Gestão do Património Público

12.3.1. Remuneração da ESTAMO

Conforme quadro abaixo apresentado, resumimos os custos incorridos pela área de atividade de gestão do património público em 2025 e a respetiva especialização dos montantes recebidos:

Tipo de Fee	Montante Recebido	Montante Utilizado até 2024	Montante Utilizado 2025	Montante Não Utilizado
Fee 5%	8,0	1,1	1,7	5,2
Fee Fixo	12,8	2,1	2,6	8,1
Total	20,8	3,2	4,3	13,3

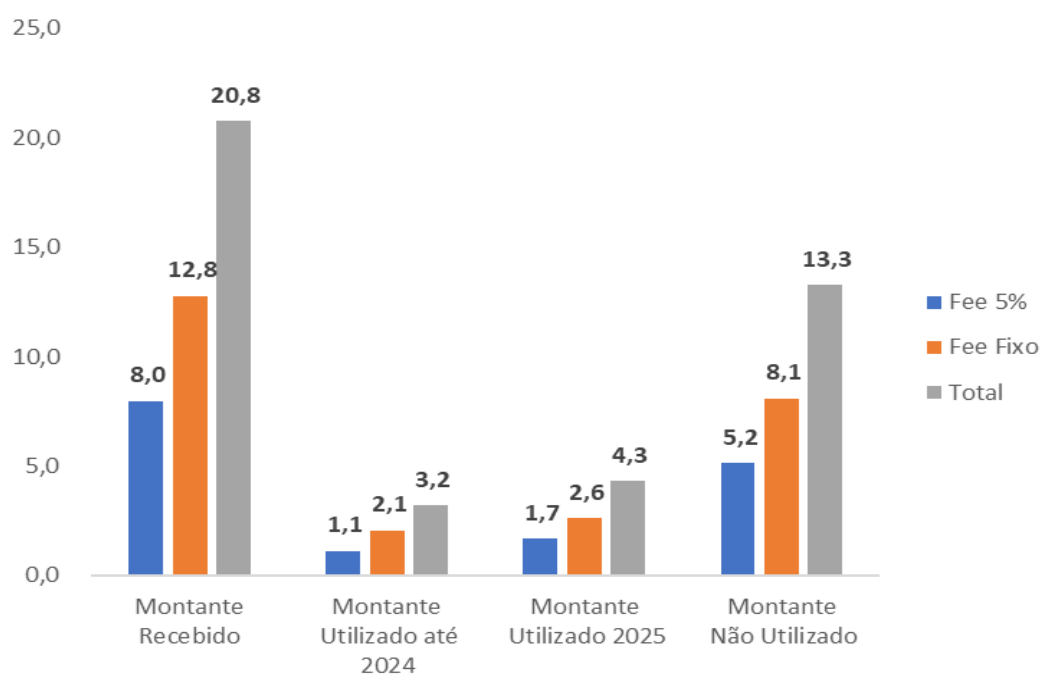


Gráfico 11 - Fee Fixo + Fee 5%

- No âmbito da gestão do património público foram contabilizados, em 2025, 1,7 M€ de custos diretos associados aos imóveis do ESTADO, que foram assumidos integralmente pela remuneração variável (5%) recebida no mesmo ano, que atingiu os 3,2 M€, gerando-se assim um saldo positivo entre receita e despesa de 1,5 M€, absorvido pelo saldo de gerência de 2025 e que poderá ser utilizado, havendo autorização superior, em despesa / gastos de 2026;
- Relativamente à remuneração fixa, calculada com base nos custos de estrutura adicionados de 4%, os custos imputados ao exercício de 2025 foram de 2,6 M€, tendo sido recebidos 6,1 M€, gerando-se assim um saldo positivo entre receita e despesa de 3,5 M€, absorvido pelo saldo de gerência de 2025 e que poderá ser utilizado, havendo autorização superior, em despesa / gastos de 2026;
- Está já em funcionamento o Portal do Imobiliário Público, com duas novas funcionalidades desenvolvidas pela ESTAMO, uma delas na área da descentralização, possibilitando aos Municípios efetuar todas as interações/tramitações no âmbito do Decreto-lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, por via digital, garantindo igualmente um acesso direto dos cidadãos a um canal informativo sobre património público (“Informa Património”);
- Tendo o Decreto-lei n.º 120-A/2023, de 22 de dezembro, clarificado que era também à ESTAMO que cabia a gestão do FRCP – Fundo de Recuperação e Conservação Patrimonial, e sendo a sua Comissão Diretiva, por inerência, composta pelos membros do Conselho de Administração da ESTAMO com funções executivas, a Sociedade continuou a fornecer ao Fundo os meios

técnicos e humanos necessários à sua atividade, tendo alocado um recurso em exclusivo à tarefa da gestão técnica e corrente dessa entidade.

12.3.3. Aquisições de Imóveis

No âmbito da atividade de gestão do imobiliário público, a ESTAMO esteve envolvida na aquisição para o Estado, em 2025, de quatro imóveis destinados à ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga, no montante global de 2,6 M€, formalizada em fevereiro de 2025.

Adicionalmente, e também no âmbito da ampliação do mesmo Museu, o ESTADO, através da ESTAMO, formalizou duas operações de permuta de imóveis; na primeira foi permutado um imóvel por outro imóvel, tendo sido pagas pelo ESTADO tornas no montante de 0,7 M€; na segunda foi adquirido pelo ESTADO um imóvel em troca de quatro imóveis, tendo sido pagas pelo ESTADO tornas no valor de 0,3 M€. Nas duas referidas permutas o ESTADO adquiriu os imóveis necessários para a ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga, tendo alienado, no primeiro caso, um imóvel de serviços sito em Lisboa e, no segundo caso, um imóvel de uso misto e um conjunto de lojas, ambos localizados no concelho de Lisboa.

12.3.4. Descentralização

Outra área de forte desenvolvimento durante o ano de 2025 foi a da implementação do Decreto-lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, que concretiza o quadro de transferência de competências para os órgãos municipais no domínio da gestão do património imobiliário público sem utilização.

- O processo de transferência de gestão para os Municípios do Património Imobiliário Público sem utilização, que adota a designação “Descentralização”, visa evitar a degradação dos imóveis, fomentar a sua recuperação, apoiar a respetiva reutilização e valorizar os recursos existentes;
- Assenta na premissa de que o Património Imobiliário Público deve estar ao serviço das populações e assumir-se como um indutor do desenvolvimento económico e social, permitindo às autarquias adaptar os imóveis às reais necessidades da sua comunidade;
- Este programa contribui, ainda, para qualificar os territórios e assegurar a sua integração na economia e na sociedade, promovendo a sua valorização e sustentabilidade;
- Os Municípios interessados na transferência de gestão de Património Imobiliário Público sem utilização apresentam, no Portal Imobiliário Público, uma Comunicação Prévia sob a forma de um Projeto de Valorização Patrimonial economicamente sustentável, contendo todos os elementos necessários para dar cumprimento ao disposto no Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro;
- A análise do processo é realizada pela ESTAMO, que elabora informação técnica e jurídica, reunindo todos os elementos necessários para suportar o Despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da tutela setorial, quando aplicável, assegurando uma decisão fundamentada e em conformidade com a legislação em vigor;

- Através de Despacho, no prazo máximo de 120 dias após a Comunicação Prévia, o membro do Governo responsável pela área das finanças e, quando aplicável, da tutela setorial do imóvel, homologam a transferência de competências de gestão para o Município. No prazo máximo de 60 dias após o Despacho concretiza-se o Acordo de Transferência, que define as condições da transferência das competências de gestão;
- O Município e a todas as entidades envolvidas podem acompanhar todo o processo de transferência no Portal Imobiliário Público, garantindo uma gestão eficiente e transparente, em que todas as partes interessadas podem aceder à informação atualizada;
- Durante as fases de investimento e gestão, os Municípios elaboram relatórios periódicos com informação atualizada sobre o imóvel, assegurando a ESTAMO a avaliação do cumprimento das regras constantes no Acordo de Transferência.

Em 2025, através do processo de descentralização acima descrito foram concretizados 34 Acordos de Transferência com 31 Municípios, correspondendo a 47 imóveis transferidos e a um valor de investimento estimado de 53,5 M€.

Foi até ao momento possível transferir a gestão de um total de 146 imóveis para 66 municípios, com um investimento total previsto de 122,8 M€, o que evidencia bem a importância que foi dada a esta matéria, sendo objetivo para 2026 prosseguir e aprofundar esta dinâmica.

13. Saldo de Clientes

A Sociedade encerrou o exercício de 2025 com um saldo de Dívida Líquida de Clientes de cerca de 101,3 M€, o qual, se confrontado com o saldo da dívida de clientes registado no final de 2024 – 129,5 M€ –, reflete um decréscimo de 21,8%.

Para este resultado positivo contribuiu decisivamente o facto de o Instituto de Gestão Financeira e Equipamento da Justiça (IGFEJ) ter liquidado em dezembro a totalidade da sua dívida a título de rendas e compensações e a quase totalidade dos juros de mora, entretanto, cobrados. Foram pagos 67,5 M€, dos quais 55,1 M€ de rendas e compensações e 12,4 M€ de juros de mora.

O nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo de 2025, no valor de 2,028 M€ (*versus* uma faturação de rendas e compensações de 4.259 M€), traduziu-se numa taxa de recebimento média mensal de 47,6%. Com o recebimento extraordinário do IGFEJ atingiu-se uma taxa de recebimento final de 155,6%, a mais elevada de sempre.

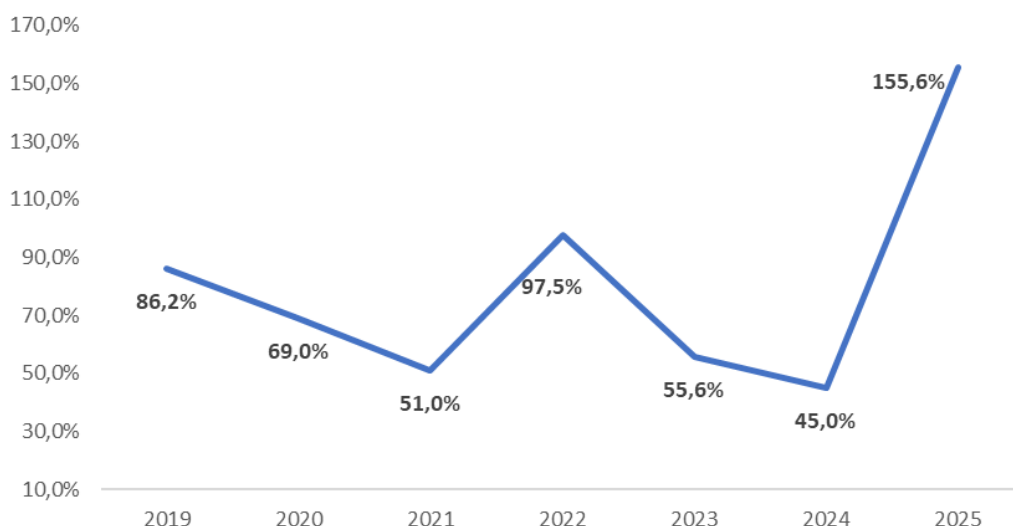


Gráfico 12 – Evolução da Taxa de Recebimento (%)

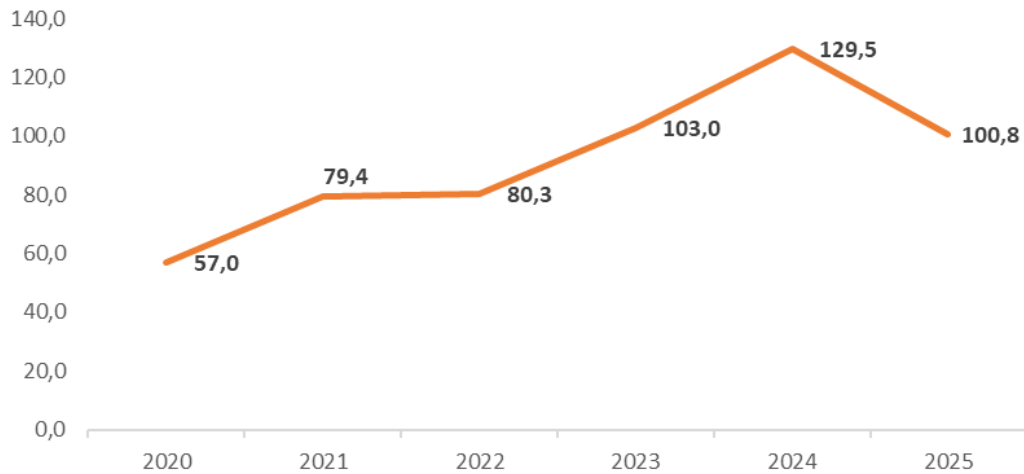


Gráfico 13 – Evolução do Stock de Dívida de Clientes (M€)

Em termos dos procedimentos implementados internamente para incremento da taxa de recebimentos, destacam-se: **(i)** a aplicação das indemnizações e juros legais por mora, mensalmente, a (quase) todos os saldos devedores; **(ii)** a atribuição a todos os clientes / arrendatários de um gestor comercial, canal privilegiado de contacto com a Sociedade; **(iii)** a análise de todos os saldos de clientes com mais de 90 dias e envio de comunicações com interpelação para pagamento.

Apresenta-se em seguida a lista dos maiores devedores da Sociedade e montantes de em dívida a 31 de dezembro de 2025 (valores que incluem juros de mora):

CHULC – Centro Hospitalar Universitário Lisboa Central	21,7 M€
DGRDN– Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional	23,8 M€
GEPAC – Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliação Cultural	31,8 M€

14. Financiamento

A cobertura dos encargos da Sociedade foi, uma vez mais, integralmente assegurada pelos proveitos decorrentes do exercício da sua atividade em nome próprio e através da remuneração fixa e variável referentes à atividade por conta do ESTADO.

O recebimento, mesmo que parcial, das rendas e compensações, adicionado ao valor da remuneração fixa e variável pela atividade desenvolvida por conta do ESTADO foram suficientes para financiar os custos recorrentes de funcionamento da Sociedade, bem como para fazer face ao investimento efetuado nos imóveis e aos custos suportados no âmbito da gestão efetuada para o ESTADO.

Cumpridos integralmente os objetivos de 2025 neste âmbito, a Sociedade regista no final do exercício um **passivo remunerado nulo**, marco que corresponde ao pagamento de mais de 440 M€ de dívida remunerada entre 2014 e 2022.

O gráfico seguinte apresenta a evolução da dívida de suprimentos a 31 de dezembro, no período 2020/2025:

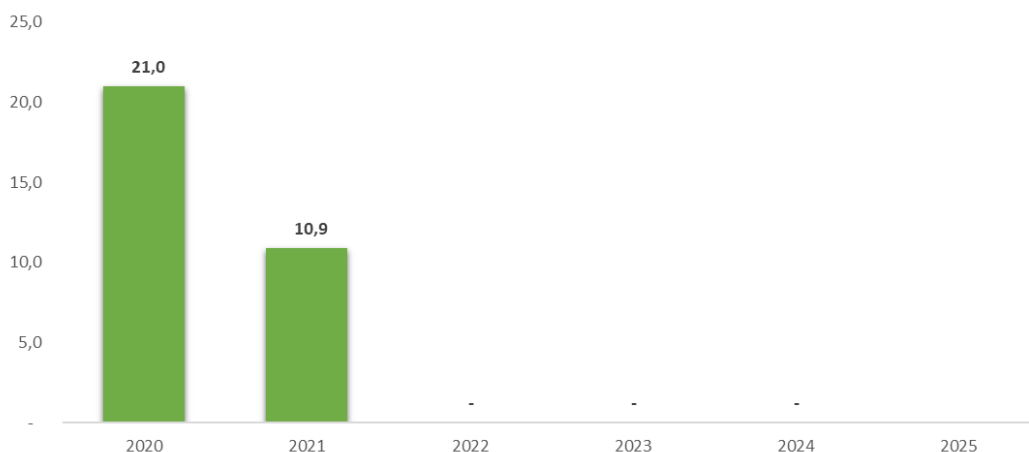


Gráfico 14 – Evolução dos Suprimentos (Milhões de Euros)

O gráfico seguinte apresenta a evolução, nos últimos 5 anos, do montante de juros vencidos no ano, contabilizados em “Gastos por juros e outros e encargos”,

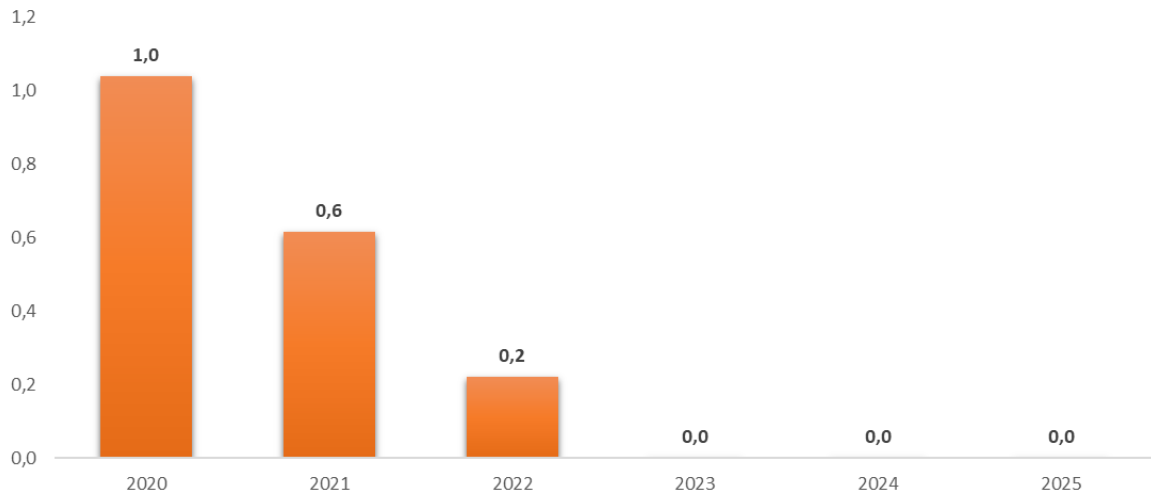


Gráfico 15 – Evolução dos Gastos por Juros e Outros Encargos (Milhões de Euros)

O total do Passivo (Corrente e Não Corrente) sofreu uma redução de -4,6 M€ / -8,8%, tendo como consequência o aumento marginal do *ratio* de solvabilidade geral da Sociedade, o qual passou dos 2.423% registados em 2024, para os 2,673% que o termo do exercício de 2025 apresenta.

A redução do Passivo assentou essencialmente numa diminuição de cerca de 8,7 M€ nas Outras Contas a Pagar, produto da contabilização no Balanço da ESTAMO (no Ativo e no Passivo) da faturação do ESTADO e dos saldos das contas da atividade em nome do ESTADO, valores que têm contrapartida no Ativo e que mais do que compensou o impacto dos diferimentos em 5,5 M€, incrementais, produto da especialização dos *fees* fixo e de 5%.

15. Demonstração de Resultados

15.1 Resultados Operacionais

O resultado operacional registado foi positivo em 64,9 M€, evidenciando um aumento de +21,5% face ao registado em 2024 (53,4 M€).

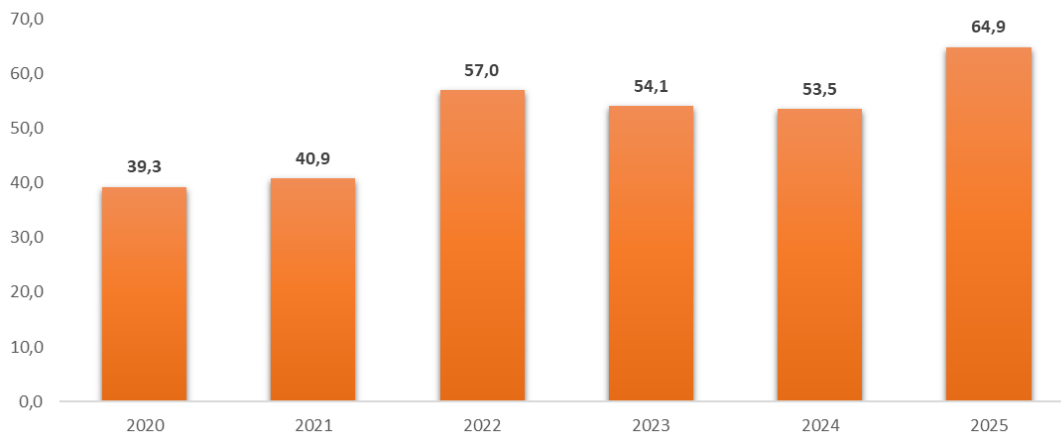


Gráfico 16 - Evolução do Resultado Operacional (Milhões de Euros)

15.2 Resultados Financeiros e Resultados Antes de Impostos

Os gastos financeiros em 2025 foram na ordem do 0,001 M€, ou seja, basicamente nulos, o que compara com um valor idêntico registado em 2024, isto é, mantiveram-se inalterados. Este desempenho apenas foi possível devido às amortizações de suprimentos levadas a cabo quer em 2022, quer nos exercícios que o antecederam.

Note-se que os proveitos de juros obtidos foram em 2025 de 7,1 M€, o que compara com os 6,6 M€ de 2024. A explicação para esta *performance* reside (1) no pagamento de juros de mora por algumas entidades e (2) nos juros dos Certificados Especiais de

Dívida Pública de Curto Prazo (CEDIC) subscritos ao longo do ano, utilizando os excedentes de liquidez da Sociedade.

Assim e como referido, o resultado antes de impostos foi de 72,1 M€ positivos, tendo registado um aumento de 12,0 M€ +19,9% - em relação ao resultado positivo de 60,1 M€ alcançado no ano anterior.

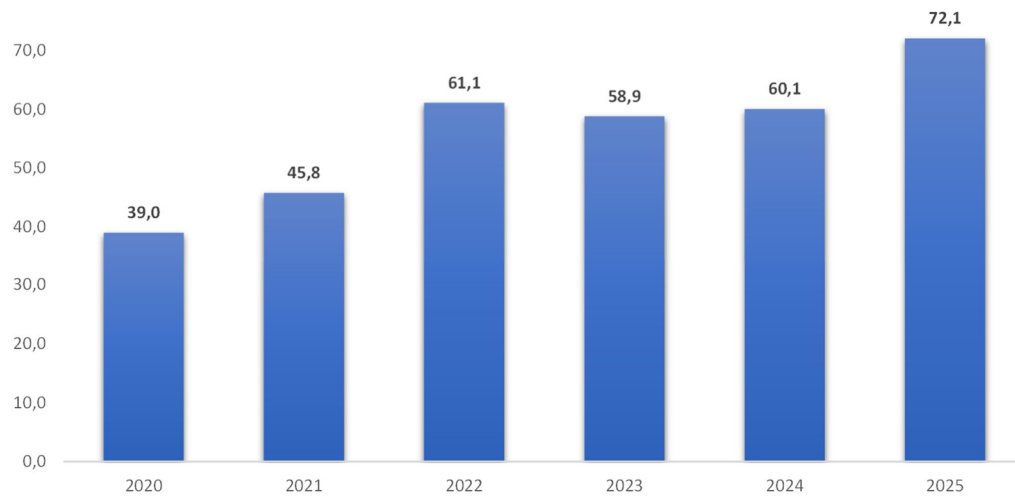


Gráfico 17 – Evolução do Resultado Antes de Impostos (Milhões de Euros)

15.3 Resultado Líquido do Exercício

O resultado após a provisão para o pagamento de IRC do período – previsão de 15,7 M€ - é de 56,4 M€, representando um aumento em relação aos 43,8 M€ registados em 2024, ano em que foram pagos, a título de IRC, 16,3 M€. Dada a bem-sucedida trajetória da Sociedade nos últimos anos, inexistem em 2025 quaisquer prejuízos fiscais passíveis de serem utilizados para reduzir a taxa efetiva de IRC. Fazemos notar que a taxa efetiva de imposto (IRC) de 2025 é substancialmente inferior à de 2024 (22%

versus 27%), o que se deve ao facto do pagamento dos juros de mora de dívidas de clientes recebidos este ano já terem sido tributados aquando da sua faturação (uma grande parte dela referente a exercícios anteriores a 2025).

Depois da variação dos Ativos e Passivos por Impostos Diferidos no montante de - 0,7 M€, o resultado líquido do período cifrou-se em 55,7 M€, um aumento de +27,9% face ao resultado líquido de 2024, que foi de 43,5 M€.

Fazemos notar que o resultado líquido de 2025 é o segundo melhor desde 2012 e o melhor dos últimos 6 exercícios.

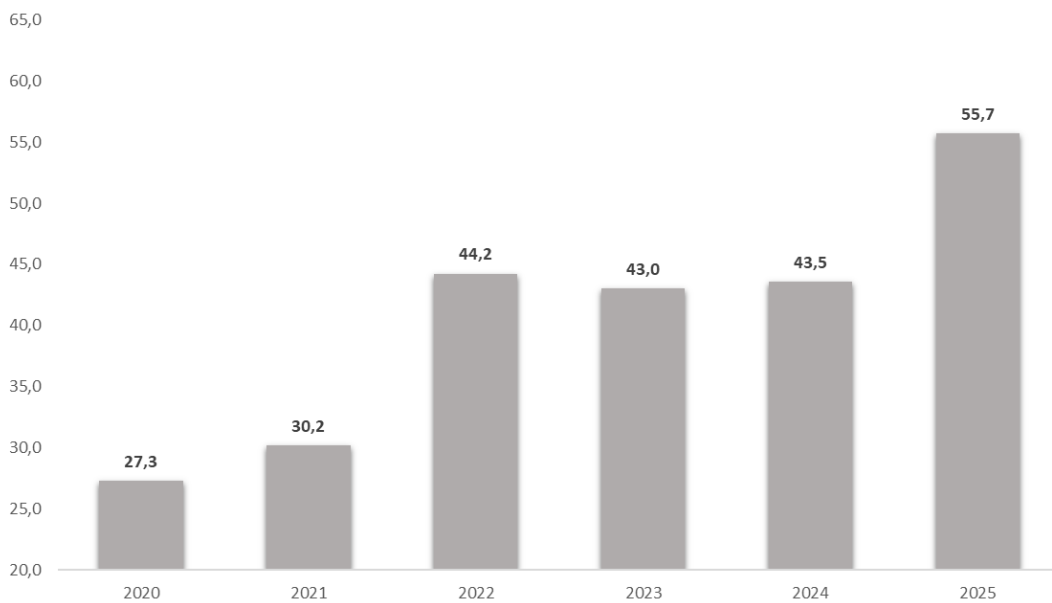


Gráfico 18 - Evolução do Resultado Líquido (Milhões de Euros)

16. Proposta de Aplicação de Resultados

Propõe-se que o resultado líquido obtido no exercício, no montante de 55.694.280,33 euros seja aplicado nos termos seguintes:

- Reserva Legal 2.784.714,02 euros
- Resultados Transitados 52.909.566,31 euros

17. Informação sobre o Governo da Sociedade

Esta informação consta detalhadamente do Relatório do Governo Societário relativo a 2025, apresentado em conjunto com o presente Relatório de Gestão.

18. Deliberações do Conselho de Administração

No decurso do exercício de 2025, o Conselho de Administração reuniu formalmente 21 vezes, estando as deliberações mais importantes subsumidas nos factos apontados no presente Relatório de Gestão.

19. Contencioso

A litigância manteve-se, em 2025, nos mesmos níveis reduzidos de exercícios anteriores.

Enunciam-se em seguida os pleitos em curso à data da redação do presente documento:

- (i) Processo de execução fiscal intentado pela Câmara Municipal de Santarém contra a Sociedade (n.º 273/19.5 BELRA), a correr termos no Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, pelo não pagamento dos custos pela

limpeza dos terrenos integrantes do prédio ocupado pela própria Câmara Municipal de Santarém;

- (ii) Ação administrativa instaurada contra o Município de Portimão e a Sociedade, em setembro de 2018, pela COFAC- Cooperativa de Formação e Animação, por alegado enriquecimento sem causa;
- (iii) Ação administrativa (de responsabilidade civil) intentada por um particular contra a Sociedade e contra outras entidades/sociedades (Processo n.º 841/22.8BELSB, que corre termos no Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa).

Não é exetável que dos processos acima enunciados resultem consequências financeiras relevantes para a Sociedade, pelo que em 2025 se optou por não efetuar qualquer provisão com eles relacionada.

20. Sustentabilidade

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

A Sociedade pretende vir a estudar a implementação noutros imóveis da sua propriedade da solução aplicada no seu edifício sede, dado que a mesma, não implicando um investimento direto por parte da ESTAMO, permite efetuar poupanças com energia “limpa” e pode ser implementada num curto espaço de tempo. Para esse

efeito, a Sociedade já se encontra a avaliar quais os imóveis que permitem a concretização desta solução.

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

21. Outros assuntos

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

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

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

Os membros dos Órgãos Sociais não são, nem foram, titulares de ações ou obrigações da Sociedade ou de outras sociedades com as quais esta mantenha relação de domínio, por si ou através de quaisquer outras pessoas ou sociedades, não sendo relevante a apresentação em anexo ao presente relatório das listas de títulos e acionistas referidas nos artigos 447.º e 448.º do Código das Sociedades Comerciais.

22. Perspetivas para 2026 e factos relevantes entretanto ocorridos- Orientações de Gestão

O ano em curso será um ano chave no trabalho de aprofundamento e consolidação da atividade em nome e por conta do ESTADO, havendo necessidade de a Sociedade manter a forte aceleração das suas valências técnicas e humanas, nas seguintes dimensões:

- (i) Concretizar o processo de recrutamento previsto para 2025 de acordo com o PAO 2026 aprovado pelas Tutelas, assim como assegurar uma integração eficaz e fluida dos colaboradores provenientes das Secretarias-Gerais extintas;
- (ii) Tendo sido já realizada a primeira no passado dia 31 de março, concretizar as restantes duas hastas públicas previstas para 2026, garantindo a alienação de todos os 16 imóveis previsto na RCM n.º 159/2025, de 23 de outubro;
- (iii) Aumentar a capacidade de intervenção técnica sobre os imóveis do ESTADO, numa atitude mais proativa e menos reativa às necessidades urgentes, estando já a ser preparadas intervenções num conjunto alargado de imóveis do ESTADO em articulação com os respetivos Municípios;
- (iv) Garantir um aumento do financiamento, em montante e número de projetos, por via do FRCP, para o que será necessária a implementação das alterações das regras e procedimentos já aprovados;
- (v) Aprofundar e acelerar os Protocolos com os Municípios para transferência de competências de gestão do património, aproveitando as valências do novo

Portal do Imobiliário Público que já se encontra em funcionamento para esta área de atividade em particular;

- (vi) Estabilizar os procedimentos instituídos para o tratamento da Receita do ESTADO, consolidando o trabalho realizado no final de 2024 e em todo o ano de 2025, e garantir as alterações procedimentais e legais a implementar em 2027, após o fim do prazo previsto para a aplicação do regime transitório em vigor;
- (vii) Garantir o cumprimento dos prazos do Projeto SigPip, especialmente no que diz respeito à inventariação de imóveis, tendo em vista atingir, a 30 de junho de 2026, a meta dos 60.000 imóveis inventariados.

Relativamente à área de atividade por conta própria, enumeram-se abaixo os vetores principais de orientação para o ano de 2026:

1. Promover a locação de imóveis que foram, entretanto, desocupados nomeadamente os sítios na Av. dos Estados Unidos da América, 77 e na Av. da República, 16, em Lisboa, mesmos os quais representam proveitos estimados de 1,4 M€ anuais. Manter-se-á, assim, a aposta na atividade de arrendamento, procurando-se o incremento da respetiva área bruta locável de escritórios por via da substituição de arrendatários e através do investimento;
2. Na vertente da promoção imobiliária continuarão a ser desenvolvidas operações urbanísticas sempre que das mesmas resulte o incremento do valor dos ativos delas objeto, seja pelo aumento das áreas de construção respetivas, seja pelo incremento do prémio associado à diminuição do risco para terceiros eventualmente interessados;

3. Maximizar a liquidez da Sociedade através do aumento da taxa de recebimento anual, para um nível recorrente acima dos 50%, sem pagamento extraordinário de dívidas;
4. A Sociedade irá também estar atenta à possibilidade de alienação de ativos não core que permita financiar os investimentos previstos;
5. Alargar a participação da ESTAMO na concretização das orientações estratégicas do acionista e nas políticas públicas prioritárias, especialmente na concretização integral das RCM n.º 159/2025 e RCM n.º 164/2025.

23. Nota Final

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

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

A equipa da ESTAMO exibiu a sua competência e demonstrou uma assinalável capacidade de adaptação à mudança, num contexto muito difícil e exigente, o que é motivo de confiança para o futuro.

Finalmente, mas não menos importante, o agradecimento às Tutelas da ESTAMO, sempre empenhadas em colaborar no necessário para o melhor cumprimento da missão, ao Acionista, ao Conselho Fiscal, sempre presente e disponível, à Mesa da Assembleia Geral e ao Senhor Revisor Oficial de Contas, inexcelável no desempenho da sua ação fiscalizadora.

II. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES E DISPOSIÇÕES

LEGAIS

1. EXECUÇÃO DO PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

a) Execução do PAO 2025 aprovado

Evidencia-se no quadro *infra*, a execução dos principais indicadores constantes do Plano de Atividades e Orçamento para 2025, face às projeções para o mesmo efetuadas. O PAO de 2025 da empresa foi aprovado através do Despacho favorável n.º 947/2024-SETF, de 18 de dezembro.

Unidade: euro

Indicadores	PAO 2025	Executado 2025	Desvio (e/)	Observações/medidas
Resultado Líquido	39 377 551,46 €	55 694 280,33 €	16 316 728,87 €	
EBITDA	52 978 741,34 €	65 172 577,97 €	12 193 836,63 €	
Resultado Operacional ¹⁾ (EBIT)	52 444 128,14 €	64 980 622,78 €	12 536 494,64 €	
Volume de Negócios ²⁾	113 374 112,81 €	55 661 441,47 €	-57 712 671,34 €	Inclui as vendas, serviços prestados e as compensações registadas na rubrica dos outros rendimentos
Vendas	50 377 900,00 €	262 000,00 €	-50 115 900,00 €	
Serviços prestados	50 584 293,51 €	42 933 596,06 €	-7 650 697,45 €	
Compensações	12 411 919,30 €	12 465 845,41 €	53 926,11 €	
Gastos Operacionais ³⁾	-54 865 167,00 €	-7 263 766,02 €	47 601 400,98 €	
Gastos Operacionais/Volume de N.	-48,39%	-13,05%	35,34 p.p.	
Endividamento ⁴⁾	40 000 000,00 €	0,00 €	-40 000 000,00 €	
Dívida Financeira Líquida⁵⁾/EBITDA	-105,04%	-219,44%	-114,40 p.p.	
Disponibilidades ⁶⁾	95 648 175,00 €	143 014 196,72 €	47 366 021,72 €	Na coluna Executado 2025, inclui as aplicações financeiras - CEDIC
... 7)	

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

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

3) CMVMC, FSE e Gastos com Pessoal

4) Passivo remunerado

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

6) Caixa conforme Balanço

7) Adicionar linhas com a identificação de mais indicadores, designadamente de atividade, atendendo à natureza da empresa/setor de atividade.

Aos bons resultados de 2025 correspondeu igualmente uma boa execução orçamental, no que diz respeito aos custos de estrutura e receita recorrente, e igualmente uma boa execução relativamente ao resultado líquido, por via da assunção de imparidades que como habitualmente não estavam projetadas em orçamento.

Do confronto das demonstrações financeiras previsionais com as demonstrações financeiras reais que *infra* se apresentam, em euros, é possível verificar a execução orçamental com referência ao acumulado ao 4º trimestre de 2025.

❖ DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

Valores em euros

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA	PAO 2025	Executado 2025	Desvio (+/-)	Observações/medidas
ATIVO				
Ativo não corrente				
Activos fixos tangíveis	125 614,00	53 331,04	-72 282,96	
Ativos sob direito de uso	26 115,00	117 189,57	91 074,57	
Propriedades de Investimento	129 377 600,00	132 804 069,00	3 426 469,00	
Activos fixos intangíveis	1 194 246,00	251 346,42	-942 899,58	
Investimentos financeiros	304 831 887,00	212 307 734,95	-92 524 152,05	
Outras contas a receber	2 236 599,00	0,00	-2 236 599,00	
Ativos por impostos diferidos	9 404 044,00	7 440 484,89	-1 963 559,11	
	447 196 105,00	352 974 155,87	-94 221 949,13	
Ativo corrente				
Inventários	767 088 858,00	757 637 201,26	-9 451 656,74	
Clientes	54 182 394,00	101 316 834,25	47 134 440,25	
Estado e outros entes públicos	0,00	661,82	661,82	
Outras contas a receber	8 988 334,00	20 947 433,66	11 959 099,66	
Diferimentos	89 600,00	149 687,20	60 087,20	
Caixa e depósitos bancários	95 648 175,00	143 014 508,72	47 366 333,72	
	925 997 361,00	1 023 066 326,91	97 068 965,91	
Total do Ativo	1 373 193 466,00	1 376 040 482,78	2 847 016,78	(1)
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO				
Capital próprio				
Capital Realizado	1 061 580 670,00	1 053 580 670,00	-8 000 000,00	
Reservas legais	12 311 373,00	12 557 545,30	246 172,30	
Resultados transitados	201 133 155,00	205 810 426,69	4 677 271,69	
Resultado líquido do período	39 377 552,00	55 694 280,33	16 316 728,33	
	1 314 402 750,00	1 327 642 922,32	13 240 172,32	(3)
PASSIVO				
Passivo não corrente				
Provisões	6 750 812,00	6 750 811,92	-0,08	
Financiamentos obtidos - PRR - Alojamento de Estudantes	1 054 000,00	0,00	-1 054 000,00	
Contratos de locação financeira	17 932,00	79 547,55	61 615,55	
Passivos por impostos diferidos	4 612 256,00	3 647 289,74	-964 966,26	
	12 435 000,00	10 477 649,21	-1 957 350,79	
Passivo corrente				
Fornecedores	60 000,00	759 113,31	699 113,31	
Estado e outros entes públicos	2 766 455,00	1 232 779,93	-1 533 675,07	
Financiamentos obtidos	40 000 000,00	0,00	-40 000 000,00	
Contratos de locação financeira	5 571,00	37 867,87	32 296,87	
Diferimentos	1 797 573,00	15 390 149,90	13 592 576,90	
Outras contas a pagar	1 726 117,00	20 500 000,24	18 773 883,24	
	46 355 716,00	37 919 911,25	-8 435 804,75	
Total do Passivo	58 790 716,00	48 397 560,46	-10 393 155,54	(2)
Total do capital próprio e do Passivo	1 373 193 466,00	1 376 040 482,78	2 847 016,78	

O valor do Ativo da Sociedade era de 1 376,04 M€ a 31 de dezembro de 2025, evidenciando um aumento de cerca de 3,90% face ao fecho de contas de 2024

(1 324,45 M€). Parte deste aumento resulta, em boa parte, do incremento desde final do ano transato do saldo de Caixa e depósitos bancários de cerca de 70,43 M€, devido ao recebimento de dívidas antigas de cerca de 67M€ por parte do IGFEJ.

Em 2024 e em 2025 foram refletidas na contabilidade as transações ocorridas “em nome e por conta do Estado”, o que implicou, designadamente, a evidência na contabilidade, ao **nível do ativo**, dos saldos existentes nas contas bancárias tituladas pela ESTAMO e dos valores faturados a terceiros relacionados com as operações realizadas em nome e por conta do Estado relativas ao Princípio da Onerosidade e, ao **nível do passivo**, as responsabilidades perante o Estado e as demais entidades beneficiárias, decorrentes dos valores faturados, mas ainda não cobrados, do Princípio da Onerosidade e dos valores recebidos ainda não entregues às entidades beneficiárias, ambos relacionados com as atividades exercidas em nome e por conta do Estado.

(1) O desvio verificado entre o real e o orçamento para o final de 2025, no montante de 6,596 M€, deve-se, essencialmente: à variação positiva na rubrica de Clientes e na rubrica Caixa e depósitos bancários de cerca de 47,13 M€ e 47,36 M€, respetivamente, devido ao facto de as expetativas de recebimentos consideradas aquando da elaboração do orçamento terem sido mais elevadas, apesar da liquidação total da dívida por parte do IGFEJ. Este desvio é também justificado pelas rubricas de Inventários, Investimentos financeiros/Outros ativos financeiros terem ficado aquém do orçamentado em 16,52 M€ e 92,52 M€, respetivamente.

Na rubrica dos Investimentos financeiros, o desvio verificado, entre o previsto e o realizado, deve-se à não concretização dos investimentos no ARS e na Consest, que justifica uma diferença de 40M€ no passivo e de 90M€ nos investimentos financeiros,

que justifica igualmente o saldo superior de disponibilidades (por não se ter feito a transferência de fundos para a ARS), como adiante verificado na Demonstração dos Fluxos de Caixa

(2) O valor total do passivo no final de 2025 era de 48,40 M€ (31dez24: 52,50 M€) apresentando uma diminuição de 10,39 M€ face ao valor orçamentado (58,79 M€) para o mesmo período. Destaca-se a variação verificada na rubrica outras contas a pagar (18,77 M€), onde foram registadas as operações em nome e por conta do Estado, conforme explicado supra. Destaca-se, também, o facto de, pese embora em sede de orçamento ter sido previsto um montante de 40,00 M€ de suprimentos do acionista na rubrica de financiamentos obtidos, até ao final de 2025 não ter havido necessidade de recorrer a nenhuma verba de suprimentos.

(3) Os desvios ocorridos no Capital Próprio entre o PAO 2025 e o executado 2025 são na íntegra resultantes do ocorrido ao nível do montante previsto e verificado no Resultado líquido e do facto de não terem sido realizados os 8,00 M€ de Capital previstos em sede de orçamento.

❖ DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Valores em euros

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	PAO 2025	Executado 2025	Desvio (+/-)	Observações/medidas
Vendas	50 377 900,00	262 000,00	-50 115 900,00	
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-41 955 452,00	-282 837,00	41 672 615,00	
Prestações de serviços	50 584 294,00	42 933 596,06	-7 650 697,94	
Fornecimentos e serviços externos	-10 054 000,00	-4 442 342,48	5 611 657,52	
Gastos com pessoal	-2 855 715,00	-2 538 588,64	317 126,36	
Provisões	0,00	0,00	0,00	
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	0,00	7 073 540,99	7 073 540,99	
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-4 840 704,00	6 550 506,30	11 391 210,30	
Imparidade (investimentos financeiros)	0,00	-273 842,66	-273 842,66	
Aumentos/reduções de justo valor	0,00	4 248 056,12	4 248 056,12	
Outros rendimentos e ganhos	12 411 919,00	12 748 375,37	336 456,37	
Outros gastos e perdas	-689 500,00	-1 105 886,09	-416 386,09	
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	52 978 742,00	65 172 577,97	12 193 835,97	
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-534 613,00	-191 955,19	342 657,81	
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	52 444 129,00	64 980 622,78	12 536 493,78	
Juros e rendimentos similares obtidos	6 755 104,00	7 120 036,68	364 932,68	
Juros e gastos similares suportados	-871 000,00	-1 259,05	869 740,95	
Resultado antes de impostos	58 328 233,00	72 099 400,41	13 771 167,41	
Imposto s/ rendimento do período:	-18 950 681,00	-16 405 120,08	2 545 560,92	
Resultado líquido do período	39 377 552,00	55 694 280,33	16 316 728,33	

As rubricas de Vendas (montante orçamentado: 50,37 M€ vs. montante real: 262,00 m€) e de Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas (montante orçamentado: 41,95 M€ vs. montante real: 282,84 m€) apresentaram net um desvio negativo entre o real e o orçamentado de 8,44 M€, devido à não concretização das vendas previstas até ao final do ano.

A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos apresentou uma redução de 55,82%, relativamente ao orçamentado, sobretudo decorrente de uma execução aquém do previsto nos trabalhos de inventariação e regularização do património imobiliário público e de outras despesas por conta do Estado. Do ponto de vista da receita, nomeadamente os Serviços Prestados, o executado encontra-se 15,12% abaixo do

orçamentado, dado que valor da comissão de gestão recebido pela ESTAMO foi diferido de acordo com a despesa estrutural efetiva alocada ao ESTADO, pelo que a despesa real efetuada abaixo do previsto tem correspondência com a receita diferida no mesmo período temporal.

Relembrar que em sede de Plano de Atividades e Orçamento não é estimado nenhum montante para Imparidade de inventários(perdas/reversões) e Aumentos/reduções de justo valor, pois estes decorrem do efeito das avaliações realizadas na final de cada ano. O impacto real em 2025 foi de 7,073 M€ em Imparidade de inventários(perdas/reversões) e de 4,248 M€ em Aumentos/reduções de justo valor.

O Resultado líquido (RL) ficou 16,32 M € acima do previsto, pelo explanado acima.

❖ DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Valores em euros

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	PAO 2025	Executado 2025	Desvio (+/-)	Observações/medidas
Atividades Operacionais:				
Recebimentos de clientes	100 013 766,00	104 242 043,73	4 228 277,73	
Pagamentos a Fornecedores	-30 510 316,00	-11 793 003,88	18 717 312,12	
Pagamentos ao Pessoal	-2 855 715,00	-2 345 993,64	509 721,36	
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>	66 647 735,00	90 103 046,21	23 455 311,21	
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-20 000 000,00	-16 507 054,76	3 492 945,24	
Outros recebimentos/pagamentos relat à ativ operacional	-3 727 060,00	-2 987 527,20	739 532,80	
Fluxos de caixa das atividades operacionais	42 920 675,00	70 608 464,25	27 687 789,25	
Atividades de Investimento				
Recebimentos provenientes de:				
Propriedades de Investimento	0,00	0,00	0,00	
Activos fixos tangíveis	0,00	0,00	0,00	
Ativos intangíveis	0,00	0,00	0,00	
Juros e Proveitos Similares - Juros líquidos CEDIC	1 706 025,00	600 233,61	-1 105 791,39	
	1 706 025,00	600 233,61	-1 105 791,39	
Pagamentos respeitantes a:				
Activos fixos tangíveis	-150 000,00	-5 772,39	144 227,61	
Activos fixos intangíveis	-1 304 000,00	-44 969,30	1 259 030,70	
Investimentos financeiros	-58 846 202,00	-900 000,00	57 946 202,00	
	-60 300 202,00	-950 741,69	59 349 460,31	
Fluxos de caixa das atividades de investimento	-58 594 177,00	-350 508,08	58 243 668,92	
Atividades de Financiamento				
Recebimentos provenientes de:				
Financiamentos obtidos	40 000 000,00	0,00	-40 000 000,00	
Outras operações de financiamento	1 054 000,00	221 520,00	-832 480,00	
Realizações de capital e outros instrumentos de capital próprio	0,00	0,00	0,00	
	41 054 000,00	221 520,00	-40 832 480,00	
Pagamentos respeitantes a:				
Financiamentos obtidos			0,00	
Juros e custos similares	-870 000,00	0,00	870 000,00	
Contratos de locação financeira	-45 000,00	-44 571,45	428,55	
Dividendos	0,00	0,00	0,00	
	-915 000,00	-44 571,45	870 428,55	
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	40 139 000,00	176 948,55	-39 962 051,45	
Variações de caixa e seus equivalentes	24 465 498,00	70 434 904,72	45 969 406,72	
Caixa e seus equivalentes no início do período	71 182 677,00	72 579 604,00	1 396 927,00	
Caixa e seus equivalentes no fim do período	95 648 175,00	143 014 508,72	47 366 333,72	

O montante considerado em **caixa e seus equivalentes no fim do período**, inclui: (i) **12 814 508,72 €** de depósitos à ordem e fundo fixo de caixa; (ii) **130 200 000,00 €** de aplicações financeiras CEDIC, passíveis de mobilização quase imediata que, por

integrem o conceito de equivalentes de caixa no normativo contabilístico aplicável, foram aqui consideradas.

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

Os **fluxos de caixa das atividades de investimento** previam um montante de 1 304 M€ para a aquisição de um software de gestão de imóveis, verba que até ao final de 2025 totalizou 44,97 m€ de execução. Nestes fluxos também se regista a verba despendida com a aquisição de equipamento informático e administrativo, a qual, até ao final de 2025, verificou um desvio positivo de 144,23 m€ face ao montante orçamentado de 150,00 m€. Nestes fluxos, durante 2025, também foi considerado um montante de 58,85 M€ para fazer face a empréstimos a conceder. Este montante foi considerado na sequência da reestruturação societária da ESTAMO ocorrida no final de 2023, na sequência da qual a Sociedade passou a ser responsável pelo financiamento das suas duas novas participadas: CONSEST e Arco Ribeirinho do Sul (ARS). Até ao final de 2025 apenas foi concedido à CONSEST o montante de 900 m€ a título de suprimentos. Nesta atividade, também foram registados cerca de 600,23 m€ de Juros líquidos provenientes das aplicações CEDIC.

Os **fluxos de caixa das atividades de financiamento** englobam as atividades que têm como finalidade alterações na dimensão e composição do capital próprio contribuído e nos empréstimos obtidos pela Sociedade. Foi considerado, nesta atividade, para além da receita das verbas do PRR (orçamentado 2025: 1,054 M€ *versus* executado 2025: 221,50 m€), o montante de 40,00 M€ de suprimentos a receber do acionista para fazer face a despesas decorrentes das necessidades de financiamento do investimento da ARS e da Consest. Até ao final de 2025 não foi necessário recorrer a qualquer montante do valor que havia sido orçamentado.

b) Objetivos e metas de gestão definidos no PAO

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

Para o mandato em curso ainda não foram assentes e formalizados os indicadores quantitativos para aferição dos objetivos de gestão, aferição também sujeita a parecer do Conselho Fiscal.

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

Todavia, os objetivos e metas relacionadas com a atividade da Sociedade passam por:

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

(i.a) garantam as atribuições de interesse público que lhe estão cometidas por lei;

(i.b) assegurem a sustentabilidade económica e financeira da Sociedade, potenciando a capacidade de criação de valor na respetiva atividade societária;

(i.c) contribuam para a implementação das melhores práticas de gestão nomeadamente em matéria de sustentabilidade;

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

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

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

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

Relativamente às atribuições de interesse público **(i.a)**, entendidas estas como os fins ou interesses que a lei incumbe as pessoas coletivas públicas de prosseguir ou realizar, a Sociedade não tem quaisquer atribuições específicas de prestação de serviço público,

a não ser, *lato sensu*, a conformação da sua atividade com a orientação acionista relativa ao desenvolvimento da respetiva atividade, nos termos gerais constantes do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial, pelo que a verificação do cumprimento deste indicador qualitativo só poderá aferir-se pelo cumprimento dos demais. Ainda assim, a participação da Sociedade no desenvolvimento de soluções imobiliárias para serviços e entidades públicas, quer as que lhe são solicitadas, quer as que por sua iniciativa propõe, são, no seu entender, evidência bastante de dedicação à causa e interesse públicos.

Assim:

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

Os resultados apresentados ao longo do presente Relatório de Gestão dão a medida do cumprimento deste objetivo, não obstante a alocação de parte dos imóveis da Sociedade destinados à venda em mercado às novas políticas públicas de habitação e a sua consequente gestão por entidades terceiras e/ou os constrangimentos impostos pela nova realidade, decorrentes das atribuições assumidas após a promulgação do Decreto-lei n.º 60/2023, de 24 de julho. Como se observa pelos resultados apresentados, a Sociedade manteve o seu nível de resultados, não obstante as dificuldades de acomodação das novas responsabilidades, especialmente dado o nível exíguo de recursos humanos com que se viu confrontada e que tem tentado aceleradamente ultrapassar.

A Sociedade não tem dívida renumerada no seu balanço.

Por sua vez, **o Resultado Operacional foi de 64,98 M€ e o Resultado antes de Impostos de 72,09 M€**, tendo o primeiro registado um aumento face aos números alcançados no

exercício anterior de 11,51 M€ e o segundo um incremento de 11,99 M€ relativamente aos atingidos no ano anterior (respetivamente, de 21,53% e de 19,97%), consolidando-se a trajetória de resultados positivos.

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

Dos números apresentados ao longo do Relatório de Gestão resulta inegável que, à semelhança do que já tinha acontecido em 2024, o exercício de 2025 sedimentou a sustentabilidade da Sociedade, entendida esta como a promoção das condições que asseguram a permanência do desenvolvimento da respetiva atividade, não apenas no presente, mas nos exercícios do futuro próximo.

Paralelamente e em linha com as preocupações ambientais assumidas, prosseguiram as iniciativas de reciclagem e de redução do consumo de plástico e as preocupações de sustentabilidade social e ambiental, traduzidas estas últimas na continuidade da experiência, iniciada em 2023 num dos imóveis da Sociedade, de implementação de um projeto de produção de energia fotovoltaica por via da instalação de uma Unidade de Produção para Autoconsumo (UPAC), que permite reduzir a fatura energética e gerar energia “limpa”. Em simultâneo, nas operações de reabilitação dos edifícios sob gestão, mantiveram-se as preocupações relativas à implementação de medidas de eficiência energética, procurando a redução dos consumos suportados pelos arrendatários. Foram implementadas medidas diversificadas que se traduziram por exemplo na (1) melhoria da envolvente opaca exterior dos edifícios com instalação de sistemas de caixilharias termicamente mais eficientes e/ou (2) na instalação de sistema de iluminação com LED’s e/ou (3) instalação de sistemas de reaproveitamento de águas pluviais e de

lavagens das instalações sanitárias (lavatórios) para usos secundários (autoclismos, rega e lavagens diversas).

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

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

Também a integral consecução deste objetivo, face ao detalhado no presente Relatório de Gestão, se afigura inquestionável. Com efeito, os passos dados nos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património público, a ocorrerem, atualmente, a um ritmo acelerado, só foram possíveis mercê da articulação da Sociedade com a Entidade do Tesouro e Finanças (ETF) e com a Tutela. Refira-se, aliás, que o mandato conferido à Sociedade em tal âmbito é, por si só, o reconhecimento da sua valia como parceiro estratégico do ESTADO no que à valorização do património imobiliário deste último respeita.

Como já mencionado, com a publicação do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, verificou-se uma alteração substancial da relação da ESTAMO como parceiro estratégico do ESTADO na vertente imobiliária, atenta a atribuição à Sociedade da competência para a gestão de todo o património imobiliário público em todas as suas vertentes: (1) vertente de valorização; (2) vertente de manutenção; (3) vertente de gestão (aquisições / alienações); (4) vertente de coleta e distribuição da receita, produto

desse património e (5) vertente de inventariação e cadastro. Se até julho de 2023 a parceria da ESTAMO com o ESTADO era consubstanciada principalmente, mas não só, pela componente (5) acima referida, a partir dessa data a ESTAMO ficou com todas as incumbências e responsabilidades que nesta matéria eram até então assumidas pela Direção Geral do Património da atual Entidade do Tesouro e Finanças (ETF). Existem agora duas áreas de atividade na ESTAMO, que embora complementares, têm de ser separadas para efeito de reporte e gestão: (1) a **gestão de património imobiliário próprio**, que compreende a sua carteira de imóveis e (2) a **gestão do património imobiliário público**, que compreende todos os procedimentos relativos à gestão do parque imobiliário público.

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

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

Trata-se do indicador cuja avaliação melhor será feita por terceiros. Todavia e uma vez mais, a quase inexistência de litigância face ao expressivo Volume de Negócios traduz o rigor colocado pela Sociedade na gestão dos seus negócios e na sua inter-relação com todos os *stakeholders*.

(ii) Promover a eficácia e eficiência da atuação da Sociedade através da racionalização dos processos de desenvolvimento da respetiva atividade e da sua estrutura orgânica,

garantindo a contenção dos custos operacionais e a sua adequação à dimensão e perfil da atividade

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

Se no ano de 2023, o efeito das novas atribuições só se fez sentir no período após 01-09-2023, no ano de 2024 e 2025, as mesmas já se fizeram sentir na totalidade do ano. Assim, no ano de 2023, o rácio de eficiência operacional situou-se nos 7,11%, registando um aumento de 2,27% face ao ano de 2022. Em 2025 o mesmo rácio cifrou-se nos 9,13%, tendo sido superior ao verificado em 2024 (8,08%), como se observa no quadro abaixo:

unidade: euros

Descrição	2025	2024	2023	2022	2021
	Real	Real	Real	Real	Real
(1) FSE	4 442 342,48	3 889 623,53	3 074 408,77	2 212 504,61	2 034 939,81
(a) Refaturados	-2 106 787,50	-1 497 520,88	-418 754,24	-536 493,45	-498 303,45
(2) Gastos com o pessoal	2 538 588,64	1 995 974,61	1 259 204,86	903 797,51	833 268,09
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (a)	4 874 143,62	4 388 077,26	3 914 859,39	2 579 808,67	2 369 904,45
(4) Serviços prestados + Compensações + Margem das Vendas (SP+C+M)	53 372 409,97	54 289 756,86	55 095 555,04	53 341 620,72	50 687 499,73
Rendas + Outros	40 826 808,56	39 881 295,85	42 021 320,22	35 197 955,80	35 044 795,37
Compensações	12 465 845,41	12 554 804,75	13 063 985,16	12 029 598,41	11 737 466,26
Margem Serviços do Estado	100 593,00	79 536,80	-	-	-
Margem vendas	-20 837,00	1 774 119,46	10 249,66	6 114 066,51	3 905 238,10
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	9,13%	8,08%	7,11%	4,84%	4,68%

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

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

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

Com efeito:

- A dívida remunerada (suprimentos e outra dívida remunerada) é nula;
- O ratio de autonomia financeira decresceu marginalmente dos 97,7% de 2024 para os 97,4% (valor corrigido do efeito da contabilização da faturação do ESTADO) que o exercício de 2025 apresenta, mas manteve-se em níveis muito elevados;
- Em simultâneo, o *ratio* de solvabilidade da Sociedade aumentou +19,2% (de 57,2 x para 68,2 x em 2025, valor corrigido do *ratio* do efeito da contabilização, da faturação e dos diferimentos dos *fees* fixo e variável do ESTADO).

Em resultado do que fica exposto, os incrementos do valor da ação por via da geração de um resultado líquido positivo, a par da redução total do *stock* da dívida em suprimentos, traduzem a clara criação de valor para o acionista, à qual tem de juntar-se, forçosamente, a geração, em função do resultado, de mais 16,51 M€ de IRC e derrama destinados ao acionista último, o próprio Estado.

O que atrás se referiu é tanto mais relevante quanto, como se deu conta no ponto 13 - saldo de clientes no capítulo I do presente Relatório de Gestão, no Saldo de Clientes, se verificou o avolumar das dívidas vencidas, especialmente, por parte do CHULC - Centro Hospitalar Universitário Lisboa Central (21,7 M€); da DGRDN- Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional (23,8 M€) e do GEPAC - Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliação Cultural (31,8 M€).

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

Resultados Previstos e Análise de Desvios

Apesar do cenário macroeconómico, os dados atrás expostos permitem concluir que o ano de 2025 encerrou, ainda assim, com um desempenho favorável da execução orçamental, com a cobrança das receitas de rendas e compensações, ainda que substancialmente inferior às previsões iniciais, a superar a despesa efetivamente paga no mesmo período, a qual, compreensivelmente e atento o desiderato de uma gestão orçamental equilibrada, revela taxas de execução manifestamente aquém das que se haviam orçamentado.

Reitera-se o que se vem referindo em anteriores documentos de idêntica natureza: a dificuldade de cobrança dos montantes faturados, no ano e em anos anteriores, relativamente a rendas e compensações, sobretudo num contexto em que o segmento de venda de imóveis tenderá a perder a respetiva importância, justifica que a Sociedade mantenha em carteira, salvo operações pontuais, os imóveis geradores do montante remanescente, sob pena de comprometer definitivamente a tesouraria respetiva e a capacidade de financiar a respetiva atividade operacional e de solver os seus compromissos.

No atual contexto geopolítico, revela-se difícil estimar a real dimensão dos impactos que o contexto internacional terá na economia nacional, no setor imobiliário e, em razão de ambos, na atividade da Sociedade.

Encerrado que está o ano económico de 2025 e como transparece das páginas do presente documento, verificou-se um resultado em linha com as projeções efetuadas no PAO 2025, como demonstra o mapa constante do ponto 1. a) *supra*, dir-se-ia que a Sociedade permanecia incólume aos impactos do contexto internacional no setor em que desenvolve a respetiva atividade.

c) Execução do Orçamento carregado no SIGO/SOE

Síntese da Execução de 2025

No ano de 2025 a atividade principal da Sociedade continuou a ser integralmente assegurada por receitas próprias sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento.

Atentas as orientações estratégicas para 2025 e tendo em consideração a execução da receita de venda de imóveis que ficou praticamente nula, face ao contexto económico atual alguns imóveis detidos para venda, não foram alienados, tendo como destino o reforço das políticas públicas de habitação que têm vindo a ser gizadas, bem como a opção estratégica de gestão de não alienar ativos que tenham potencial de rendimento no mercado de arrendamento ou que devam ser salvaguardados para a prossecução de políticas públicas.

Apesar do acima referido, a execução orçamental de 2025 foi caracterizada por uma receita liquidada inferior às previsões corrigidas, mesmo com o incremento da integração em receita do saldo de gerência do ano anterior.

O *ratio* receita/despesa corrigido pautou-se pelo *superavit* já que, em termos de execução real de 2025, a uma despesa global de 72,44 M€ corresponderam 165,69 M€

de receita efetivamente cobrada, o que gerou um saldo de gerência de 93,25 M€ no ano de 2025.

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

Análise da Receita

Como referido, no ano de 2025, a atividade principal da Sociedade continuou a ser integralmente assegurada por receitas próprias sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento. Por outro lado, a atividade da administração do património do Estado, foi assegurada por: **(1)** transferências correntes e de capital do Capítulo 60 do orçamento da ETF, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho e **(2)** pela entrega do produto das operações de alienação, oneração, arrendamento, cedência ou qualquer outra forma de administração de bens imóveis públicos, incluindo o relativo à aplicação do princípio da onerosidade, promovidas pela ESTAMO.

O quadro seguinte apresenta, resumidamente, a execução orçamental da receita prevista *versus* receita arrecadada no ano de 2025 (valores acumulados), continuando a ressaltar a receita por cobrar de anos anteriores:

Controlo Orçamental da Receita – ano de 2025

Classificação económica		Euros										
Código (1)	Descrição (2)	Previsões Iniciais (3)	Previsões corrigida (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas liquidadas (6)	Liquidações anuladas (7)	Receitas cobradas brutas de anos anteriores (8)	Receitas cobradas brutas do ano (9)	Receita cobrada líquida (10)	Receitas por cobrar no final do ano (11)=(5)+(6)-(7)-(10)	Grau de execução orçamental das receitas	
											Face às Prev. Iniciais (12)=(10)/(3)	Face às Prev. Corrigidas (13)=(10)/(4)
SUBDIVISÃO 01 - ATIVIDADE PRINCIPAL DA ESTAMO		249 373 391	271 103 975	155 270 545	107 432 995	5 709 405	57 430 050	80 046 900	137 476 980	119 517 155	55%	51%
Fonte de Financiamento 513 - Receitas Próprias (RP)		249 373 391	249 375 449	155 270 545	85 704 469	5 709 405	57 430 050	58 318 404	115 748 454	119 517 155	46%	46%
04	TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES	12 650 000	12 650 000	16 870 387	5 993 293	0	9 254 069	3 735 111	12 989 180	9 874 501	103%	103%
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	9 556 025	9 556 025	3 110 697	1 020 828	0	0	607 642	607 642	3 523 883	6%	6%
07	VENDA BENS E SERVIÇOS CORRENTES	54 295 713	54 295 713	130 666 761	56 424 259	5 173 523	47 840 331	31 828 064	79 668 395	102 249 103	147%	147%
08	OUTRAS RECEITAS CORRENTES	0	1 498	0	1 498	0	0	1 498	1 498	0	n.d.	100%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	97 871 653	97 871 653	4 622 700	237 000	535 882	335 650	118 500	454 150	3 869 668	0%	0%
11	ATIVOS FINANCEIROS	35 000 000	35 000 000	0	22 000 000	0	0	22 000 000	22 000 000	0	63%	63%
12	PASSIVOS FINANCEIROS	40 000 000	40 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
15	REP.N/ABATIDAS PAGAMENTOS	0	560	0	27 590	0	0	27 590	27 590	0	n.d.	4927%
Fonte de Financiamento 522 - Saldo gerência anterior de RP		0	21 728 526	0	21 728 526	0	0	21 728 526	21 728 526	0	n.d.	100%
11	ATIVOS FINANCEIROS	0	21 728 526	0	21 728 526	0	0	21 728 526	21 728 526	0	n.d.	100%
SUBDIVISÃO 02 - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO DO ESTADO		35 111 801	50 201 920	11 808	28 361 116	0	11 808	28 199 398	28 211 206	161 718	80%	56%
Fonte de Financiamento 316 - RI - Estado - Outra Adm.Central - SG anterior de R		0	9 042 239	0	9 042 239	0	0	9 042 239	9 042 239	0	n.d.	100%
11	ATIVOS FINANCEIROS	0	8 323 228	0	8 323 228	0	0	8 323 228	8 323 228	0	n.d.	100%
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	719 011	0	719 011	0	0	719 011	719 011	0	n.d.	100%
Fonte de Financiamento 319 - TRF de RI entre organismos		30 521 903	30 521 903	0	11 117 230	0	0	11 117 230	11 117 230	0	36%	36%
06	TRANSF. CORRENTES - ADM. CENTRAL - ESTADO	8 250 500	8 250 500	0	7 505 201	0	0	7 505 201	7 505 201	0	91%	91%
10	TRANSF. CAPITAL - ADM. CENTRAL - ESTADO	22 271 403	22 271 403	0	3 612 030	0	0	3 612 030	3 612 030	0	16%	16%
Fontes de Financiamento 483 (PRR)		856 911	856 911	0	221 520	0	0	221 520	221 520	0	26%	26%
10	TRANSF. DE CAPITAL	856 911	839 937	0	215 777	0	0	215 777	215 777	0	25%	26%
Fontes de Financiamento 484 (PRR - IVA)		0	16 974	0	5 743	0	0	5 743	5 743	0	n.d.	34%
10	TRANSF. DE CAPITAL	0	16 974	0	5 743	0	0	5 743	5 743	0	n.d.	34%
Fonte de Financiamento 513 - Receitas Próprias (RP)		0	12 803	11 808	994	0	11 808	994	12 802	0	n.d.	100%
08	OUTRAS RECEITAS CORRENTES	0	11 808	11 808	0	0	11 808	0	11 808	0	n.d.	100%
15	REP.N/ABATIDAS PAGAMENTOS	0	995	0	994	0	0	994	994	0	n.d.	100%
Fonte de Financiamento 522 - Saldo gerência anterior de RP		0	4 616 728	0	4 616 727	0	0	4 616 727	4 616 727	0	n.d.	100%
11	ATIVOS FINANCEIROS	0	148 246	0	148 246	0	0	148 246	148 246	0	n.d.	100%
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	4 468 482	0	4 468 481	0	0	4 468 481	4 468 481	0	n.d.	100%
Fonte de Financiamento 541 - Trf. Receitas Próprias entre organismos		3 732 987	5 151 336	0	3 362 405	0	0	3 200 687	3 200 687	161 718	86%	62%
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	0	801 415	0	823 366	0	0	823 366	823 366	0	n.d.	103%
06	TRANSF. CORRENTES - ADM. CENTRAL - ESTADO	3 732 987	3 732 987	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
07	VENDA BENS E SERVIÇOS CORRENTES	0	554 033	0	2 464 715	0	0	2 302 998	2 302 998	161 718	n.d.	416%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	0	62 422	0	73 845	0	0	73 845	73 845	0	n.d.	118%
13	OUTRAS RECEITAS DE CAPITAL	0	479	0	479	0	0	479	479	0	n.d.	100%
TOTAL FF 316, 319, 483, 484, 513, 522 e 541		284 485 192	321 305 895	155 282 353	135 794 111	5 709 405	57 441 858	108 246 328	165 688 186	119 678 872	58%	52%

❖ Vendas de Imóveis

No ano de 2025 foi realizada uma única escritura de venda, no montante de 262,00 m€ com o Município de Sever do Vouga, cujo pagamento foi efetuado em prestações, tendo a ESTAMO recebido na data da escritura o montante de 118,5 m€.

Os outros recebimentos respeitam a receitas liquidadas em anos anteriores pelo Município de Vila Nova de Famalicão (175 m€) e pelo Município de Valongo (150 m€).

Face ao problema social de habitação, alguns imóveis detidos para venda, não foram alienados, tendo como destino o reforço das políticas públicas de habitação que têm vindo a ser delineadas, 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.

Dito isto, gostaríamos de enfatizar que a Sociedade continuará a concretizar as alienações de ativos “non-core” e que não estejam vocacionados para a prossecução das políticas públicas, preferencialmente, mas não só na vertente habitacional.

❖ **Rendas e Compensações**

Na atividade principal da ESTAMO, o agrupamento “07 – Vendas de bens e serviços correntes” superou, quer as previsões iniciais, quer as corrigidas de rendas e compensações. Esta superação deveu-se ao recebimento do montante relativo à dívida de anos anteriores do IGFEJ - Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, I.P.. No entanto, uma vez mais, a execução orçamental reflete, no essencial, as dificuldades crónicas na execução da cobrança das dívidas de rendas e compensações por ocupação de imóveis por parte de Entidades Públicas, já detalhadas no presente documento e em múltiplos documentos de reporte que o antecederam. Este agrupamento reflete igualmente os valores cobrados decorrentes da entrega do produto das operações de alienação, oneração, arrendamento, cedência ou qualquer outra forma de administração de bens imóveis públicos, incluindo o relativo à aplicação do princípio da onerosidade, promovidas pela ESTAMO no âmbito da gestão do património imobiliário público.

Ainda assim, não é demais recordar que as mencionadas compensações por ocupação de imóveis decorrem da celebração, no passado, de contratos promessa de compra e venda entre a Sociedade e o Estado (ou outras entidades públicas), (i) cujos respetivos ocupantes não procederam à sua desocupação no prazo contratualmente estipulado e/ou não formalizaram os contratos de arrendamento respetivos ou (ii) cuja transmissão do direito de propriedade em favor da Sociedade, por motivo não imputável a esta, não foi ainda concretizada por os respetivos imóveis não se encontrarem formalmente

aptos a serem vendidos, ficando os seus ocupantes , nos termos previstos nos respetivos contratos promessa, obrigados ao pagamento das referidas compensações.

❖ **Outras Receitas**

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

- O agrupamento “04 – Taxas, multas e outras penalidades”, reflete a faturação de indemnizações por mora no pagamento das rendas vencidas, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil. Contribuiu para a execução orçamental o recebimento de juros por mora do ano e de anos anteriores da entidade IGFEJ;
- O agrupamento “05 – Rendimentos da propriedade”, diz respeito aos montantes da atualização do preço e aos juros de mora aplicados à dívida da Câmara Municipal de Lisboa desde 2019 até 2025, que subsistem por pagar. O montante de 607,6 m€ diz respeito aos recebimentos dos juros ilíquidos pelo reembolso das aplicações CEDIC - Certificados Especiais de Dívida de Curto Prazo;
- O agrupamento “06 – Transferências Correntes – Adm. Central – Estado” respeita ao montante recebido da Entidade do Tesouro e Finanças (ETF) referente à componente fixa da remuneração de gestão da ESTAMO prevista no Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, autorizado por despacho do Senhor Secretário de Estado do Tesouro e Finanças, despacho n.º 524/2025-SETF, de 31 de outubro, e por despacho do Senhor Secretário de Estado Adjunto do Orçamento, despacho n.º 312/2025-SEAO, de 12 de novembro;
- A execução do agrupamento “10 – Transferências de Capital – Adm. Central – Estado”, no montante de 3,612 m€, diz respeito às transferências efetuadas pela ETF

- para a ESTAMO, entidade que celebrou o contrato em representação do Estado, no âmbito (i) da Resolução do Conselho de Ministros n.º 24-A/2025, de 13 de fevereiro, que procedeu à reprogramação da despesa relativa à aquisição onerosa dos imóveis sítos em Lisboa, na Avenida de 24 de julho, necessários à ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga (1,063 m€), (ii) da aquisição das quotas-partes dos imóveis localizados na Rua D. Luis de Noronha, n.º 27 e 29, em Lisboa (1,214 m€) e (iii) da restituição à FLORESTGAL da verba proveniente da alienação do prédio denominado "Herdade de Gil Vaz", nos termos do Despacho n.º 567/2025/SETF, de 13/11/2025 (1.335 m€). Igualmente neste agrupamento, no âmbito do PRR, foram recebidos 222 mil€;
- O valor de 52,2 M€ executado na Rubrica de Classificação Económica (RCE) “11 – Ativos financeiros” respeita ao reembolso de aplicações CEDIC subscritas no ano de 2025 (22 M€) e no ano anterior (30,2 M€);
 - A RCE “12 – Passivos Financeiros”, no montante dos 40 M€, respeita ao valor projetado no orçamento a receber da PARPÚBLICA, a título de suprimentos, não se tendo verificado, no entanto, no ano de 2025, necessidade de recorrer a qualquer montante do valor que havia sido orçamentado;
 - O montante cobrado no agrupamento “15 – Reposições não Abatidas aos Pagamentos” respeita à devolução por fornecedores de valores pagos de apólices de seguros de anos anteriores;
 - O agrupamento “16 – Saldo da gerência anterior”, no montante de 5,19 M€, expurgado da componente de operações de tesouraria, foi integrado em receita no valor transitado, tendo em conta que a ESTAMO é uma Entidade Pública Reclassificada (EPR). Neste agrupamento foi autorizado, parcialmente, para

aplicação em despesa em Aquisição de Bens de Capital, o montante de 2,62 M€, por Despachos n.º 108/2025/SETF, de 28 de janeiro, e n.º 60/2025/SEO, de 10 de fevereiro, facto melhor explicado adiante no capítulo da despesa.

Análise da Despesa

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

Controlo Orçamental da Despesa – ano de 2025

Classificação económica							Despesas pagas	Diferenças			Grau de execução orçamental das despesas	
Código (1)	Descrição (2)	Dotações Iniciais (3)	Dotações corrigidas (4)	Cativos (5)	Descativos (6)	Compromissos assumidos (7)	Ano (8)	Dotação não comprometida (9)=(4)-(5)+(6)-(7)	Saldo (10)=[(4)-(5)+(6)]-(8)	Compromissos por pagar (11) = (7)-(8)	Face à Dot. Inicial - cativos (12)=[(8)/[(3)-(5)+(6)]	Face à Dot. Corrigida - cativos (12)=[(8)/[(4)-(5)+(6)]
SUBDIVISÃO 01 - ATIVIDADE PRINCIPAL DA ESTAMO		212 153 017	212 153 017	11 646 108	2 202 500	64 770 667	63 705 407	137 938 742	139 004 002	1 065 261	31%	31%
Fonte de Financiamento 513 - Receitas Próprias (RP)		212 153 017	212 153 017	11 646 108	2 202 500	64 770 667	63 705 407	137 938 742	139 004 002	1 065 261	31%	31%
01	DESPESAS COM O PESSOAL	2 833 215	3 784 521	848 669	0	2 526 881	2 425 758	408 971	510 094	101 123	122%	83%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	7 323 615	7 826 639	4 942 129	2 202 500	3 374 622	2 991 405	1 712 388	2 095 605	383 217	65%	59%
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	1 270 000	1 270 000	0	0	145	145	1 269 855	1 269 855	0	0%	0%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	26 887 695	27 073 106	5 855 310	0	18 396 407	18 395 512	2 821 389	2 822 284	895	87%	87%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	46 288 190	44 648 449	0	0	4 572 613	3 992 587	40 075 836	40 655 863	580 026	9%	9%
09	ATIVOS FINANCEIROS	127 550 302	127 550 302	0	0	35 900 000	35 900 000	91 650 302	91 650 302	0	28%	28%
SUBDIVISÃO 02 - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO DO ESTADO		27 717 598	31 396 798	3 079 043	919 400	10 666 842	8 732 790	18 570 313	20 504 365	1 934 052	34%	30%
Fonte de Financiamento 316 - RI - Estado - Outra Adm.Central - SG anterior de RI:		0	2 616 000	0	0	2 616 000	2 616 000	0	0	0	n.d.	100%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	0	2 616 000	0	0	2 616 000	2 616 000	0	0	0	n.d.	100%
Fonte de Financiamento 319 - TRF de RI entre organismos		23 127 700	24 190 900	3 079 043	919 400	7 960 068	6 086 078	14 071 189	15 945 179	1 873 989	29%	28%
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	0	209 580	0	0	209 580	209 580	0	0	0	n.d.	100%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	2 752 885	4 090 555	3 079 043	919 400	1 163 198	962 520	767 714	968 392	200 679	162%	50%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	1 897 615	2 340 558	0	0	2 335 931	2 333 987	4 627	6 571	1 944	123%	100%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	18 477 200	17 550 207	0	0	4 251 358	2 579 991	13 298 849	14 970 216	1 671 367	14%	15%
Fontes de Financiamento 483 (PRR)		856 911	839 937	0	0	73 800	24 969	766 137	814 968	48 831	3%	3%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	0	463 250	0	0	73 800	24 969	389 450	438 281	48 831	n.d.	5%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	856 911	376 687	0	0	0	0	376 687	376 687	0	0%	0%
Fontes de Financiamento 484 (PRR - IVA)		0	16 974	0	0	16 974	5 743	0	11 231	11 231	n.d.	34%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	0	16 974	0	0	16 974	5 743	0	11 231	11 231	n.d.	34%
Fonte de Financiamento 541		3 732 987	3 732 987	0	0	0	0	3 732 987	3 732 987	0	0%	0%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	3 732 987	3 732 987	0	0	0	0	3 732 987	3 732 987	0	0%	0%
TOTAL FF 316, 319, 483, 484, 513 e 541		239 870 615	243 549 815	14 725 151	3 121 900	75 437 509	72 438 196	156 509 055	159 508 368	2 999 313	66%	61%
TOTAL FF 510 + 520		239 870 615	243 549 815	14 725 151	3 121 900	75 437 509	72 438 196	156 509 055	159 508 368	2 999 313	66%	61%

❖ Agrupamento 01 - Despesas com o pessoal

A execução de 83% da despesa orçamentada em gastos com pessoal deve-se, por um lado, ao acerto de contas referente à cessação de funções do anterior Conselho de Administração e, por outro, a um aumento da despesa pelo facto de se terem internalizado, desde 1 de maio do corrente, as funções administrativas, financeiras e de recursos humanos, funções essas que eram, até essa data, asseguradas por recursos humanos da PARPÚBLICA.

É de referir que este agrupamento foi reforçado por contrapartida da rubrica de investimento, pelo facto de ter sofrido cativações adicionais decorrentes da aplicação do Decreto-Lei de Execução Orçamental de 2025.

❖ **Agrupamento 02 - Aquisição de bens e serviços / Fornecimento e serviços externos**

A despesa executada no agrupamento 02 “Aquisição de Bens e Serviços”, o qual congrega parte importante da atividade operacional da Sociedade e da administração do património do Estado (APE), foi de 53,1% face à dotação corrigida expurgada de cativos/descativos.

Neste agrupamento de fornecimento e serviços externos encontra-se retratada boa parte da atividade operacional corrente da Sociedade: promoção de levantamentos topográficos e projetos, contratação de prestadores de serviços especializados nas mais diversas áreas sobretudo na área técnica (designadamente, manutenção de Postos de Transformação, de sistemas de AVAC, de manutenção geral de edifícios, de fiscalização de obra, de segurança e coordenação em obra), na área das avaliações de imóveis, obrigações de segurança e limpeza não apenas no edifício ocupado pela Sociedade mas

nos inúmeros edifícios que tem arrendados (com custos debitados subsequentemente aos inquilinos e com idêntico reflexo na receita), bem como inúmeras outras obrigações de conservação - reparações de coberturas, fachadas e empenas, de canalizações, de elevadores, de AVAC, de instalações elétricas - que, enquanto Proprietária e/ou Senhora, a carteira de imóveis da Sociedade para a mesma inexoravelmente acarreta.

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

No âmbito do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, a Sociedade atuou, em nome e por conta do Estado, na gestão corrente do património imobiliário público e prosseguiu com o projeto de regularização dos imóveis do Estado, aumentando significativamente o número de imóveis a regularizar.

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

Foi orçamentado um montante de juros a pagar, 400 m€ para juros de mora relativos a uma possível contingência em sede de IMT sobre imóveis já alienados, calculados até final do presente ano económico, e 870 m€ para juros de suprimentos, ambos não executados.

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

Inclui o pagamento do Imposto sobre o Rendimento do Exercício, seja em sede de IRC relativo ainda ao ano de 2024, seja referente a pagamentos e adiantamentos por conta. Inclui, também, o pagamento do IVA, Imposto do Selo, IMI e AIMI, decorrentes da atividade principal da ESTAMO.

No âmbito da atividade da Administração do Património do Estado foi pago o IVA resultante da prestação de serviços da comissão de gestão, de 1,40 M€, e entregue o IVA liquidado, resultante da faturação emitida, de 0,92 M€.

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

O agrupamento 07 “Aquisição de Bens de Capital”, na sua atividade principal, espelha as intervenções (capitalizáveis) nos imóveis. Esta verba não passou de 9% face à dotação inicial e corrigida. Já no que respeita à subdivisão 02 – APE, a execução verificada de 100% na Fonte de Financiamento (FF) 316 – Saldo da Gerência anterior de Receita de Impostos (RI), de 2,62 M€, respeita essencialmente à aquisição onerosa dos imóveis sitos na Avenida de 24 de julho, em Lisboa, necessários à ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga, despesa integrada no orçamento da Administração do Património do Estado (APE), devidamente autorizada pelos Despachos n.º 108/2025/SETF, de 28 de janeiro, e n.º 60/2025/SEO, de 10 de fevereiro. Ainda no âmbito da APE, no que respeita à FF 319 – Transferência de RI entre organismos, das previsões corrigidas foi executado cerca de 15%, respeitante, essencialmente, a (i) 1.063.200,00€ - RCM n.º 24-A/2025, de 13 de fevereiro, que procede à reprogramação da despesa relativa à aquisição onerosa dos imóveis sitos na Avenida de 24 de julho, necessários à ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga, e (ii) 1.334.579,68€ -

restituição à FLORESTGAL da verba proveniente da alienação do prédio denominado "Herdade de Gil Vaz", nos termos do Despacho n.º 567/2025/SETF, de 13 de novembro.

❖ **Agrupamento 09 - Ativos financeiros**

Este agrupamento prevê a aquisição de diversas participações financeiras, bem como a atribuição de suprimentos a participadas da ESTAMO. A execução acumulada até ao final do ano de 2025 respeita à concessão à CONSEST, a título de suprimentos, do valor de 900,00 m€. Reflete também o valor de 35,00 M€ de aplicações CEDIC que se têm vindo a renovar.

Resultados Previstos e Análise de Desvios

Os dados atrás expostos permitem concluir que o ano de 2025 encerrou com um desempenho favorável da execução orçamental, com a cobrança das receitas de rendas e compensações, ainda que substancialmente inferior às previsões iniciais, a superar a despesa efetivamente paga no mesmo período, a qual, compreensivelmente e atento o desiderato de uma gestão orçamental equilibrada, revela taxas de execução manifestamente aquém das que se haviam orçamentado.

d) Autorizações concedidas em sede de PAO 2025

De seguida apresenta-se um quadro com as autorizações concedidas em sede de apreciação e aprovação do PAO de 2025-2027:

Autorizações concedidas em sede de análise e aprovação do PAO 2025-2027 e/ou autorizações autónomas

Autorização Concedida	Despacho Autorizador	Indicar o limite/montante autorizado para 2025
Gastos operacionais	Despacho n.º 947/2024-SETF	aumento de gastos operacionais até ao limite de 54.865 mil euros
Recursos Humanos	Despacho n.º 947/2024-SETF	Contratação de 10 trabalhadores, limitando a 53 o número total de trabalhadores em 2025
Viaturas	Despacho n.º 947/2024-SETF	Contratação de 3 viaturas não operacionais em AOV, limitando a 5 o total de viaturas da empresa, sem prejuízo do cumprimento dos demais requisitos legais por parte da empresa.

Nota: Caso não tenham sido concedidas autorizações/excecionamentos, indicar NÃO APLICÁVEL (em autorizações concedidas)

2. EFICIÊNCIA OPERACIONAL E EVOLUÇÃO DOS GASTOS OPERACIONAIS

Apresenta-se em seguida o Quadro Síntese relativo à redução de Gastos Operacionais, elaborado nos termos do disposto nas instruções sobre o processo de prestação de contas referente a 2025:

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

EFICIÊNCIA OPERACIONAL - artigo 140.º do DLEO 2025	2025 Exec.	2025 Orç.	2024 Exec.	2025(Exec.)/2024 (Exec.)		2025 (Exec.)/2025 (Orç.)	
				Δ Absol.	Var. %	Δ Absol.	Var. %
Gastos operacionais (GO)							
(1) CMVMC	282 837,00 €	41 955 452,35 €	7 374 805,81 €	-7 091 968,81	-96,2%	-41 672 615,35	-99,3%
(2) FSE	4 442 342,38 €	10 054 000,00 €	3 889 623,53 €	552 718,85	14,2%	-5 611 657,62	-55,8%
(3) Gastos com o pessoal	2 538 588,64 €	2 855 714,73 €	1 995 974,61 €	542 614,03	27,2%	-317 126,09	-11,1%
(4) Impactos nos gastos decorrentes de disposições legais (discriminar e fundamentar, se aplicável):	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
Impacto x	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
Impacto y	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
.....	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(5) Gastos operacionais ajustados (1)+(2)+(3)-(4)	7 263 768,02 €	54 865 167,08 €	13 260 403,95 €	-5 996 635,93	-45,2%	-47 601 399,06	-86,8%
(6) Volume de negócios	55 661 441,47 €	113 374 112,81 €	63 082 408,96 €	-7 420 967,49	-11,8%	-57 712 671,34	-50,9%
Vendas	262 000,00 €	50 377 900,00 €	9 148 925,27 €	-8 886 925,27	-97,1%	-50 115 900,00	-99,5%
Prestações de Serviços	42 933 596,06 €	50 584 293,51 €	41 378 816,73 €	1 554 779,33	3,8%	-7 650 697,45	-15,1%
Outros Rendimentos que concorrem para o VN (Compensações por ocupação de imóveis)	12 465 845,41 €	12 411 919,30 €	12 554 666,96 €	-88 821,55	-0,7%	53 926,11	0,4%
Indemnizações Compensatórias (se aplicável)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(7) Impactos no VN decorrentes de disposições legais (discriminar e fundamentar, se aplicável):	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
Impacto x	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
Impacto y	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
.....	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(8) Volume de negócios ajustado (6)+(7)	55 661 441,47 €	113 374 112,81 €	63 082 408,96 €	-7 420 967,49	-11,8%	-57 712 671,34	-50,9%
(9) Peso dos Gastos/VN = (5)/(8)	13,0%	48,4%	21,02%	-7,97	-37,9%	-35,34	-73,0%

Unidade: Euros

Informação adicional	2025 Exec.	2025 Orç.	2024 Exec.	2025(Exec.)/2024 (Exec.)		2025 (Exec.)/2025 (Orç.)	
				Δ Absol.	Var. %	Δ Absol.	Var. %
(1) Gastos com o pessoal	2 538 588,64 €	2 855 714,73 €	1 995 974,61 €				
i. (-) Gastos relativos aos órgãos sociais	334 611,76 €	407 673,00 €	295 058,55 €	39 553,21	13%	-73 061,24	-18%
ii. (-) Efeito do cumprimento de disposições legais (discriminar, se aplicável)	0,00 €	0,00 €	49 716,92 €	-49 716,92	-100%	0,00	-
iii. (-) Acordo tripartido 2025-2028 sobre a valorização salarial e o crescimento económico ^{a)}	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
iv. (-) Valorizações remuneratórias decorrentes da aplicação de Regulamentos/IRCT	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
v. (+) Efeito do Absentismo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
vi. (-) Efeito das indemnizações pagas por rescisão (exceto por mútuo acordo) ^{a)}	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(2) Gastos com pessoal sem os impactos i. a vi	2 203 976,88 €	2 448 041,73 €	1 651 199,14 €	552 777,74	33%	-244 064,85	-10%
(3) Gastos com deslocações e alojamento	9 502,79 €	7 500,00 €	5 097,72 €	4 405,07	86%	2 002,79	27%
(4) Gastos com ajudas de custo	291,83 €	0,00 €	263,28 €	28,55	11%	291,83	-
(5) Gastos associados à frota automóvel ^{b)}	60 169,26 €	70 702,00 €	56 925,85 €	3 243,41	6%	-10 532,74	-15%
(6) Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	660 341,72 €	1 255 000,00 €	583 995,56 €	76 346,16	13%	-594 658,28	-47%
(7) Total dos gastos (3) a (6)	730 305,60 €	1 333 202,00 €	646 282,41 €	84 023,19	13%	-602 896,40	-45%
(8) N.º de Viaturas (operacional)	2,00	2,00	2,00	0,00	0%	0,00	0%
(9) N.º de viaturas (não operacional)	2,00	3,00	2,00	0,00	0%	-1,00	-33%

a) Devem ser excluídos os gastos relativos aos órgãos sociais, corrigidos dos impactos do cumprimento de disposições legais, de orientações expressas do acionista Estado, em matéria de concretização do acordo tripartido 2025-2028 sobre a valorização salarial e o crescimento económico, celebrado a 1 de outubro de 2024.

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

A Sociedade solicitou aquando da apresentação do PAO 2019-2021, que foi aprovado pelo despacho n.º 1302/19 – SET, de 15 de novembro de 2019, uma nova fórmula para mensuração da respetiva eficiência. De seguida, apresenta-se um quadro com a evolução do Rácio desde 2019 até 2025.

unidade: euros

Descrição	2025	2024	2023	2022	2021
	Real	Real	Real	Real	Real
(1) FSE	4 442 342,48	3 889 623,53	3 074 408,77	2 212 504,61	2 034 939,81
(a) Refaturados	-2 106 787,50	-1 497 520,88	-418 754,24	-536 493,45	-498 303,45
(2) Gastos com o pessoal	2 538 588,64	1 995 974,61	1 259 204,86	903 797,51	833 268,09
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (a)	4 874 143,62	4 388 077,26	3 914 859,39	2 579 808,67	2 369 904,45
(4) Serviços prestados + Compensações + Margem das Vendas (SP+C+M)	53 372 409,97	54 289 756,86	55 095 555,04	53 341 620,72	50 687 499,73
Rendas + Outros	40 826 808,56	39 881 295,85	42 021 320,22	35 197 955,80	35 044 795,37
Compensações	12 465 845,41	12 554 804,75	13 063 985,16	12 029 598,41	11 737 466,26
Margem Serviços do Estado	100 593,00	79 536,80	-	-	-
Margem vendas	-20 837,00	1 774 119,46	10 249,66	6 114 066,51	3 905 238,10
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	9,13%	8,08%	7,11%	4,84%	4,68%

Deste modo e como se verifica pela análise do Quadro resumo abaixo, o qual incorpora a fórmula de cálculo usual, o rácio de eficiência operacional (*ratio* GO/VN) verificado em 2025 e 2024, foi de 9,13% e 8,08%, respetivamente.

EFICIÊNCIA OPERACIONAL	2025 Exec.	2025 Orç.	2024 Exec.	2025/2024	
				Δ Absol.	Var. %
Outro indicador aprovado pelas Tutelas nos termos do n.º 3 do artigo 140.º do DLEO 2025	9,13%	9,03%	8,08%	1,05%	13,00%

3. RECURSOS HUMANOS E MASSA SALARIAL

Em conformidade com os artigos 138º e 139º do DLEO 2025 e com o Despacho n.º 1103-B/2025, de 22 de janeiro, do Secretário de Estado do Tesouro e das Finanças, apresentam-se de seguida dois quadros, um com a evolução do número de recursos humanos de forma desagregada e outro com a evolução da massa salarial:

Recursos Humanos e massa salarial

	2025 Exec.	2025 Orç.	2024 Exec.	2025/2024	
				Δ Absol.	Var. %
N.º de membros dos órgãos sociais (OS)	8	8	7	1	14,29%
N.º de membros cargos de direção (CD)	2	4	2	0	0,00%
N.º dos restantes trabalhadores (sem OS e sem CD)	39	41	29	10	34,48%
TOTAL	49	53	38	11	28,95%
N.º Trabalhadores/N.º CD	5,125	5,625	4,43	0,70	15,73%
Gastos com Pessoal/Total (OS+CD+T)	51 807,93	53 881,41	52 525,65	- 717,72	-1,37%
Massa Salarial Global	2 538 588,64	2 855 714,73	1 995 974,61	542 614,03	27,19%
Massa Salarial sem os efeitos de volume (caso se tenha verificado um aumento ou diminuição líquida do nº de trabalhadores) ^{a)}	1 771 999,00	2 139 381,00	1 726 118,00	45 881,00	2,66%

a) Aferição do Despacho n.º 1103-B/2025, do Secretário de Estado do Tesouro e das Finanças

Grupo Profissional	Situação a 31/12/2024	Movimentos de Pessoal em 2025					Situação a 31/12/2025
		Saídas (reformas/outros)	Trabalhadores ausentes por mobilidade/cedência/licença ***	Contratações para substituição de saídas	Novas contratações*	Entradas ao abrigo do ... (normativo legal, despacho, etc.)**	
	(1)	(2)		(3)	(4)	(5)	(6) = (1)-(2)+(3)+(4)+(5)
Órgãos Sociais (OS)	7	0	0	0	0	0	1
Cargos de direção (s/ OS)	2	0	0	0	0	0	2
Trabalhadores	29	5	0	6	9	0	39
Categoria 1	0	0	0	0	0	0	0
Total (OS+CD+Trabalhadores)	38	5	0	6	9	0	49
Impacto nos gastos com pessoal	1 995 974,61 €	33 485,97 €	0,00 €	268 043,00 €	308 057,00 €	0,00 €	2 538 588,64 €

* Despacho n.º 947/2024-SETF

** Especificar

*** Foi considerada nesta coluna uma colaboradora que é quadro da empresa mas foi nomeada para o Conselho de Administração da Parapública, S.GPS. S.A.

O Despacho n.º 947/2024-SETF aprovou a contratação de 10 trabalhadores, limitando a 53 o número total de trabalhadores em 2025.

4. PLANO DE INVESTIMENTOS

De seguida apresenta-se a execução dos investimentos ocorridos em 2025, conforme modelo previsto na circular que estabelece as orientações sobre o processo de prestação de contas referente ao exercício de 2025:

Plano de Investimento	PAO 2025	Total		Fontes de financiamento					Desvio (PAO vs Executado)	Observações/ Medidas
		Executado 2025	Autofinanciamento (Receitas próprias)	Orçamento do Estado	Endivid.	Fundos comunitários	PRR	Outras		
Aquisição de equipamento informático, mobiliário e software de gestão de imóveis	1 454 000,00 €	227 292,39 €	5 772,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	221 520,00 €	0,00 €	-1 226 707,61 €	
Suprimentos a conceder às participadas ARS e Conset	58 846 202,00 €	900 000,00 €	900 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-57 946 202,00 €	
Valor total do investimento	-59 172 909,61 €	1 127 292,39 €	905 772,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	221 520,00 €	0,00 €	-59 172 909,61 €	

Para o ano de 2025, foi considerado um montante de 58,85 M€ para fazer face a empréstimos a conceder. Este montante foi considerado na sequência da reestruturação

societária da ESTAMO ocorrida no final de 2023, em resultado da qual, a Sociedade passou a ser responsável pelo financiamento das suas duas novas participadas: CONSEST e Arco Ribeirinho do Sul (ARS). Até ao final de 2025 apenas foi concedido à CONSEST o montante de 900 m€ a título de suprimentos.

5. CONTRATUALIZAÇÃO DE SERVIÇO PÚBLICO

Não aplicável - Não foi confiada à Sociedade a prestação de qualquer serviço público ou de serviço de interesse geral na aceção do artigo 48.º do decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, não estando a mesma sujeita a obrigações de serviço universal ou de serviço económico de interesse geral impostas por lei ou por contratos de concessão.

6. GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO

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

Unidade: euro

Ano	2025	2024	2023	2022	2021
Encargos Financeiros (€)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	218 130,03 €	714 707,60 €
Taxa Média de Financiamento (%)	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%

*Os anos 2021, 2020 incluem os juros relativos aos suprimentos e os juros pagos referentes ao valor relativo à parcela de terreno

em Lisboa na Avenida Bensaúde que foi totalmente pago no final de 2021 mas que durante o ano teve juros associados.

7. LIMITE DE CRESCIMENTO DO ENDIVIDAMENTO

Nos termos definidos no n.º 1 do artigo 53.º da Lei do Orçamento do Estado para 2025, apurado nos termos da fórmula prevista no artigo 141.º do Decreto-Lei de Execução Orçamental de 2025, apresenta-se, em seguida, o quadro elaborado em conformidade com o cumprimento das orientações legais:

Unidade: euro

Ano	2025	2024
Capital estatutário ou social realizado e outros instrumentos de capital próprio	1 053 580 670,00 €	1 053 580 670,00 €
Financiamento remunerado	0,00 €	0,00 €
Novos investimentos com expressão material em 2025	0,00 €	
Varição do Endividamento	0,00%	

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

Em que:

FR- Financiamento remunerado.

Capital - Capital social e outros instrumentos de capital próprio.

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

8. PRINCÍPIO DA UNIDADE DE TESOURARIA DO ESTADO

Nos termos do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, do artigo 13.º da Lei do Orçamento do Estado para 2025 e do artigo 97.º do Decreto-Lei de Execução Orçamental de 2025, a Sociedade dá cumprimento do princípio da Unidade de Tesouraria do Estado, tendo sido autorizada, por despacho do IGCP datado de 09.07.2025, que se encontra carregado em SISEE, a exceção do cumprimento do referido princípio no exercício de 2025 e 2026. De acordo com o despacho do IGCP, a Sociedade foi autorizada a manter, para o ano de 2025, a dispensa da Unidade de Tesouraria do Estado (UTE) para os valores

necessários ao carregamento dos cartões refeição. Em 2026, o presente serviço deve ser prestado sem necessidade de abertura de conta na banca comercial. Os restantes valores devem, pois, ser movimentados pela ESTAMO através de contas no IGCP, pela utilização dos serviços bancários disponibilizados por este organismo.

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

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

Apresenta-se, seguidamente, o saldo das contas bancárias junto do IGCP e da banca comercial, apurado no final de cada um dos trimestres do exercício de 2025

Unidade: euro

Banca Comercial*	1.º Trimestre	2.º Trimestre	3.º Trimestre	4.º Trimestre
Caixa Geral de Depósitos	22 140,49	29 695,90	746 833,04	1 659 899,75
Total	22 140,49	29 695,90	746 833,04	1 659 899,75
Juros auferidos (€)**	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Juros entregues (€)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Data entrega dos Juros***	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

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

*** Identificar a(s) data(s) da entrega dos rendimentos das aplicações financeiras.

Unidade: euro

IGCP	1.º Trimestre	2.º Trimestre	3.º Trimestre	4.º Trimestre
Disponibilidades	38 705 756,98 €	22 432 304,17 €	17 229 669,27 €	11 154 230,39 €
Aplicações financeiras	30 000 000,00 €	50 000 000,00 €	48 000 000,00 €	130 200 000,00 €
Total	68 705 756,98 €	72 432 304,17 €	65 229 669,27 €	141 354 230,39 €

* O saldo do fundo de maneo em 31.12.2025 (Conta 111) é de 66,58€

9. PRAZO MÉDIO E ATRASOS DE PAGAMENTOS

Em conformidade com a RCM n.º 34/2008, de 22 de fevereiro, procede-se, nos quadros *infra* à divulgação dos atrasos nos pagamentos (“*arrears*”), conforme definido no Decreto-Lei

n.º 65- A/2011, de 17 de maio, conjugado com o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 127/2012, de 21 de junho:

PMP	2025	2024	Variação 25/24	
			Valor	%
Prazo (dias)	23	23	0	0,0%

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

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

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

A ESTAMO não tem pagamentos em atraso por mais de 90 dias.

Unidade: euro

Dívida Vencida (>90 dias)	PAGAMENTOS EM ATRASO				
	Valor das dívidas vencidas (art. 1º do DL 65-A/2011 conjugado com o n.º 2 do art. 4º do DL				
	2025			2024	
]90-180] dias]180-365] dias	> 365 dias	Total	Total
1 - Aq. de Bens e Serviços	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2 - Aq. de Capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3 - Total dívida vencida >90 dias (1+2)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4 - Situações excluídas (n.º2 art. 4º DL 127/2012)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.1 - obrigações de pagamento objeto de impugnação judicial até que sobre elas seja proferida decisão final e executória	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.2 - Situações de impossibilidade de cumprimento por ato imputável ao credor	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.3 - montantes objeto de acordos de pagamento desde que o pagamento seja efetuado dentro dos prazos acordados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5 - PAGAMENTOS EM ATRASO (3)-(4)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

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

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

Pagamentos em atraso nos termos do n.º 1 do artigo 40.º da LOE 2024	Saldo
1 - Pagamentos em atraso 2024 (>90 dias) ¹	0,00 €
2 - Pagamentos em atraso 2025 (>90 dias) ¹	0,00 €
3 - D Pagamentos em atraso (2-1)	0,00 €
4 - Dotações orçamentais adicionais em 2025 ²	239 870 615,00 €
5 - Saldo (3+4)	239 870 615,00 €

Notas: 1 - Nos termos do artigo 1.º do DL n.º 65-A/2011; 2 - Apenas aplicável às entidades públicas reclassificadas

10. ESTATUTO DO GESTOR PÚBLICO

a) Objetivos de gestão

Foram submetidas à Entidade do Tesouro e Finanças as propostas de objetivos de gestão para o mandato em curso, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 18.º e 30.º do Estatuto do Gestor Público (EGP) e na Portaria n.º 317-A/2021, de 23 de setembro, contudo os mesmos ainda não foram aprovados.

Abaixo o quadro com os objetivos propostos, assim como os montantes para o ano de 2025:

Grau de Cumprimento dos Objetivos													
#	OBJETIVO	TIPO DE OBJETIVO	INDICADOR	FONTE	FÓRMULA DE CÁLCULO	Final Ano 2024	2025	OBJECTIVO ANUAL 2024	OBJECTIVO ANUAL 2027	OBJECTIVO ANUAL 2028	AVALIÇÃO	PONDERAÇÃO	OBSERVAÇÕES
1	Eficácia anual na Inventariação de Imóveis #	Objetivos Setoriais	Nº de Processos inseridos na aplicação de gestão de imóveis - REM	Sistema de Gestão de Imóveis REM	$(\text{Real } n - \text{Real } n-1) / (\text{Objetivo } n - \text{Real } n-1)$	3 000	4 600	60 000	2 000	2 000	< 95% : 1 95% <= x < 105% : 2 >= 105% : 3	10,0%	O objetivo anual 2026 foi definido pelo Governo que considera que a ESTAMO tenha, até ao final de 2026, todo o património do Estado inventariado, cadastrado e georreferenciado, num número total a render os 60.000 imóveis. O Projeto SIGPIP - Sistema de Informação e Gestão do Património Imobiliário Público - cria uma plataforma de inventário e cadastro, adaptada às necessidades do Estado. Os objetivos anuais para 2027 e 2028 (2.000 imóveis), foi mais baixo, por produzida uma vez que será necessário lançar novo procedimento para a esfera de imóveis de Entidades Públicas.
2	Eficácia do Projeto de Regularização de Imóveis do ESTADO	Objetivos Setoriais	Nº de Processos de Regularização Concluídos	Sistema de Gestão de Imóveis REM	$(\text{Real } n - \text{Real } n-1) / (\text{Objetivo } n - \text{Real } n-1)$	178	313	120	250	300	< 95% : 1 95% <= x < 105% : 2 >= 105% : 3	10,0%	O objetivo anual 2026, 2027 e 2028 de nº de processos de regularização concluídos é de 120, 250 e 300 respetivamente. No presente ano o objetivo é mais baixo pois é o ano de lançamento da consulta e tentou-se fazer um acordo quadro para os anos seguintes.
3	Retorno dos Ativos (RA)	Objetivos Estratégicos	Rácio RoA definido como EBIT a dividir pelo Ativo Total	Relatório e Contas	1 - [Rácio n / Rácio n-1]	4%	4,1%	3,0%	2,9%	2,8%	< 0% : 1 0% <= x < 0,5% : 2 > 0,5% : 3	12,5%	O Retorno dos Ativos (ROA) é um indicador financeiro que mede a eficiência em transformar ativos em Resultado (lucro) e é obtido através das Demonstrações financeiras da empresa.
4	Rendibilidade de Exploração (RE)	Objetivos Estratégicos	Rácio do Resultado Operacional com correção de Imparidades, Provisões e variações de Auto Valor sobre o Volume de Negócios (incluindo contrapartidas financeiras)	Relatório e Contas	1 - [Rácio n / Rácio n-1]	78,84%	85,10%	78,0%	51,0%	60,0%	< 0% : 1 0% <= x < 0,5% : 2 > 0,5% : 3	12,5%	Rendibilidade de exploração é um indicador financeiro que mede a capacidade da empresa gerar Resultado positivo a partir da sua atividade principal, retirando o impacto de juros, Imparidades, Provisões e variações de Auto Valor. É obtido através das Demonstrações financeiras da empresa.
5	Vendas Imóveis Próprios (VM) (iv)	Objetivos Setoriais	Vendas contratadas no Exercício	Relatório e Contas	$(\text{Real } n - \text{Real } n-1) / (\text{Objetivo } n - \text{Real } n-1)$	9,15	0,262 m€	58,5	30,7	10,0	< 95% : 1 95% <= x < 105% : 2 >= 105% : 3	10,0%	O objetivo anual 2026 de vendas contratadas tem o impacto dos imóveis considerados nas RCM 159/2025 e 164/2025 de vendas de imóveis ao Estado e dos imóveis previstos vender em Hasta pública.
6	Recuperação de valores em dívida a mais de 90 dias (ME) (ii)	Objetivos Setoriais	Valor recuperado quer em numerário quer em espécie	Relatório e Contas	$(\text{Real } n - \text{Real } n-1) / (\text{Objetivo } n - \text{Real } n-1)$	6,49	67,8 M€	20,0	10,0	10,0	< 95% : 1 95% <= x < 105% : 2 >= 105% : 3	15,0%	O objetivo anual 2026 de 20 M€ de valor recuperado de dívida antiga, inclui essencialmente, vendas a recuperar ao Ministério da Justiça (IGFJE).
7	Melhoria da Rendibilidade Operacional (RO)	Objetivos Estratégicos	Rácio de Eficiência Operacional: [Custos Pessoal + (FSE - FSE Refaturados)] / [Vendas - CMVMC + Rendas + Compensações]	Relatório e Contas	1 - [Rácio n / Rácio n-1]	7,40%	9,17%	9,4%	8,7%	8,9%	< 0% : 1 0% <= x < 0,5% : 2 > 0,5% : 3	15,0%	Rácio de Eficiência Operacional previsto no artigo 140º do DLEO ano 2025.
8	Racionalização da Gestão Imobiliária (ABL em m2) (iv)	Objetivos Setoriais	ABL dos novos arrendamentos contratados	Relatório e Contas	$(\text{Real } n - \text{Real } n-1) / (\text{Objetivo } n - \text{Real } n-1)$	829	9 032	8 000	4 000	3 000	< 95% : 1 95% <= x < 105% : 2 >= 105% : 3	10,0%	O objetivo anual 2026 de 8.000m2 teve em consideração os arrendamentos dos imóveis sito na Av da República 16 (8.800m2) e na Av. José Malhoa 15 (4.500m2).
9	Gestão dos prazos de pagamentos (Dias)	Objetivos Estratégicos	Prazo Médio de Pagamentos (PMP)	Relatório e Contas	Nº de dias	23	23	25	25	25	> 25 : 1 25 : 2 < 25 : 3	5,0%	O PMP previsto teve em consideração o histórico do PMP da empresa nos últimos dois anos, que é intenção manter.

b) Artigos 32.º e 33.º do EGP

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

O valor máximo das despesas associadas a comunicações, que incluem telefone móvel, telefone domiciliário e internet, fixado por deliberação em assembleia geral, apresenta-se no quadro que se segue, conjuntamente com os gastos verificados em 2025:

Mandato 2025-2027 - em funções após 01/09/2025

Unidade: euro

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
Ricardo Jorge Pinho Mourinho de Oliveira e Sousa	80	88,94	
Nelson Roda Inácio	80	100,76	
		189,70 €	

Unidade: euro

Membro do CA (Nome)	Plafond Mensal Combustível e Portagens	Gastos anuais associados a Viaturas			Observações
		Combustível	Portagens	Total	
Ricardo Jorge Pinho Mourinho de Oliveira e Sousa	533,60	1 156,33	655,09	1 811,42	
Nelson Roda Inácio	480,24	447,64	258,38	706,02	
				2 517,44 €	

Mandato 2022-2024 - em funções até 31/08/2025

Unidade: euro

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
António Inácio de Carvalho Furtado	80	397,18 €	
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	80	473,31 €	
		870,49 €	

Unidade: euro

Membro do CA (Nome)	Plafond Mensal Combustível e Portagens	Gastos anuais associados a Viaturas			Observações
		Combustível	Portagens	Total	
António Inácio de Carvalho Furtado	496,25	2 975,36	903,69	3 879,05	
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	446,62	1 797,99	618,99	2 416,98	
				6 296,03 €	

c) Despesas não documentadas ou confidenciais

A Sociedade aplica o n.º 2 do artigo 16º do Regime Jurídico do Sector Público Empresarial (RJSPE) e o artigo 11º do EGP, pelo que não foram realizadas quaisquer despesas confidenciais ou não documentadas.

11. CONTRATAÇÃO PÚBLICA

Na sequência das atribuições quer lhe foram conferidas pelo Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, a ESTAMO passou a considerar-se uma entidade adjudicante na aceção do n.º 2 do artigo 2º do Código dos Contratos Públicos, por força do conceito unitário do organismo de direito público que a jurisprudência do TJUE tem vindo a fixar em entidades que prosseguem, em simultâneo, missões de interesse público sem carácter comercial e atividades em regime concorrencial (designado por “efeito de contaminação”).

Neste contexto e estando a ESTAMO obrigada ao cumprimento do Código de Contratos Públicos, foi criado um núcleo funcional dedicado exclusivamente à contratação pública com o objetivo de garantir o cumprimento das regras de tramitação dos processos de contratação pública.

Em 2025, a Sociedade não celebrou contratos com valor superior a 5M€ e não houve atos ou contratos sujeitos a visto prévio do Tribunal de Contas.

12. INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR

- a) Sistema Nacional de Contas Públicas (SNCP) – Não aplicável;**
- b) Cumprimento das recomendações do acionista e dos resultados obtidos:**

Das diligências tomadas e resultados obtidos no âmbito do cumprimento das recomendações do “acionista” emitidas aquando da última aprovação dos documentos de prestação de contas, bem como do comprometimento da Sociedade para com as mesmas, se dá conta supra, em II.1.a) “objetivos para 2025 e grau de execução”.

c) Certificação Legal das Contas – Diligências tomadas

A Certificação Legal das Contas do ano de 2025 foi limpa, não contendo nenhuma reserva nem ênfase.

d) Auditorias do Tribunal de Contas ou IGF

Nos últimos três anos não foram realizadas quaisquer auditorias do Tribunal de Contas nem da IGF à Sociedade.

e) Relato de sustentabilidade - Não aplicável - com relação ao exercício de 2025, a exigência de relato de sustentabilidade autónomo não é legalmente aplicável à Sociedade.

13. QUADRO – SÍNTESE DO CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES

Para efeitos de sistematização da informação, abaixo fica o quadro abaixo:

Cumprimento das Orientações Legais (COL)

Ponto	Cumprimento das Orientações	Cumprimento	Indicar Pág. Relatório Gestão
		S/N/N.A.	
1	Execução do PAO		Página 99-127
	Metas a atingir constantes no PAO		
	Investimento	S	
	Resultados	S	
	Nível de endividamento...	S	
	Execução do orçamento carregado no SIGO/SOE	S	
	Autorizações Concedidas	S	
2	Eficiência operacional e gastos operacionais	S	Página 127-130
3	Recursos humanos e Massa Salarial		Página 130-131
	Idicação da evolução dos RH	S	
	Identificação e disponibilização do Despacho autorizador de aumento dos RH (se aplicável)	S	
	Evolução da massa salarial (sem efeito de volume)	S	
4	Plano de Investimentos	S	Página 131-132
5	Contratualização de Serviço Público		Página 132
	Indicadores, metas e execução	N.A.	
	Compensações recebidas	N.A.	
6	Gestão do Risco Financeiro	S	Página 132
7	Limites de Crescimento do Endividamento	S	Página 133
8	Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado		Página 133-134
	Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCP	S	
	Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial	S	
	Juros auferidos e entregues em Receita do Estado	S	
	Identificação do Despacho autorizador do excecionamento (se aplicável)	S	
9	PMP a fornecedores e arrears		Página 134-136
	Evolução do PMP	S	
	Pagamentos em atraso	S	
10	Estatuto do Gestor Público		Página 136-138
	Objetivos de gestão ^(a)		
	Não utilização de cartão de crédito	N.A.	
	Não reembolso de despesas de representação pessoal	S	
	Valor máximo das despesas associadas a comunicações	S	
	Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço	S	
	Despesas não documentadas ou confidenciais	N.A.	
11	Contratação Pública		Página 138
	Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa	S	
	Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas	S	
	Contratos submetidos a visto prévio do TC	S	
12	Informação Complementar		Página 138-139
	Adesão ao Sistema Nacional de Compras Públicas	N.A.	
	Diligências tomadas sobre ras ecomendações do acionista na última aprovação de contas	N.A.	
	Recomendação ...		
	Diligências tomadas sobre as reservas emitidas na última CLC	N.A.	
	Reserva ...	N.A.	
	Auditorias do Tribunal de Contas ^(b)	N.A.	
	Recomendação 1		
	Recomendação 2...		
	Medidas implementadas para o cumprimento do relato sobre sustentabilidade (CSRSD).	N.A.	
13	Sistematização Informação	S	Página 140

(a) Indicar cada objetivo de gestão da empresa.

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

Lisboa, 24 de abril de 2026

O Conselho de Administração

Ricardo de Oliveira e Sousa

Presidente

Nelson Roda Inácio

Vice-Presidente

Ana Cristina Gouveia de Carvalho

Vogal Não executiva

III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2025

III.1 DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

Valores em euros

Rubricas	Notas	Posição	
		31/dez/25	31/dez/24
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	4	53 331,04	78 494,54
Ativos sob direito de uso	7	117 189,57	19 422,14
Propriedades de investimento	8	132 804 069,00	128 471 200,00
Ativos intangíveis	5	251 346,42	216 460,70
Investimentos financeiros	6	212 307 734,95	211 609 548,61
Outras contas a receber	11	0,00	0,00
Ativos por impostos diferidos	9	7 440 484,89	7 943 319,11
		352 974 155,87	348 338 445,10
Ativo corrente			
Inventários	13	757 637 201,26	747 340 722,86
Clientes	14	101 316 834,25	129 513 751,47
Estado e outros entes públicos		661,82	0,00
Outras contas a receber	11	20 947 433,66	26 587 874,85
Diferimentos	12	149 687,20	92 184,76
Caixa e depósitos bancários	15	143 014 508,72	72 579 604,00
		1 023 066 326,91	976 114 137,94
Total do Ativo		1 376 040 482,78	1 324 452 583,04
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado		1 053 580 670,00	1 053 580 670,00
Reservas legais		12 557 545,30	10 380 569,38
Resultados transitados		205 810 426,69	164 447 884,26
		1 271 948 641,99	1 228 409 123,64
Resultado líquido do período		55 694 280,33	43 539 518,35
Total do Capital Próprio	16	1 327 642 922,32	1 271 948 641,99
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	17	6 750 811,92	6 750 811,92
Contratos de locação financeira	18	79 547,55	10 415,69
Passivos por impostos diferidos	9	3 647 289,74	3 454 099,53
		10 477 649,21	10 215 327,14
Passivo corrente			
Fornecedores	19	759 113,31	1 411 096,09
Estado e outros entes públicos	10	1 232 779,93	2 345 112,65
Contratos de locação financeira	18	37 867,87	9 443,26
Diferimentos	12	15 390 149,90	9 863 638,31
Outras contas a pagar	20	20 500 000,24	28 659 323,60
		37 919 911,25	42 288 613,91
Total do Passivo		48 397 560,46	52 503 941,05
Total do Capital Próprio e do Passivo		1 376 040 482,78	1 324 452 583,04

III.2 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA DE 2025 E 2024

Valores em euros

Rubricas	Notas	Períodos	
		31/dez/25	31/dez/24
Vendas	21	262 000,00	9 148 925,27
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	22	-282 837,00	-7 374 805,81
Margem bruta		-20 837,00	1 774 119,46
Prestações de serviços	21	42 933 596,06	41 378 816,73
Fornecimentos e serviços externos	23	-4 442 342,48	-3 889 623,53
Gastos com pessoal	24	-2 538 588,64	-1 995 974,61
Provisões	17	0,00	808 077,07
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	25	7 073 540,99	8 923 869,79
Imparidade (dividas a receber)	27	6 550 506,30	-5 087 933,81
Imparidade (investimentos financeiros)	28	-273 842,66	0,00
Aumentos/reduções de justo valor	26	4 248 056,12	-906 400,00
Outros rendimentos e ganhos	29	12 748 375,37	13 355 873,65
Outros gastos e perdas	30	-1 105 886,09	-730 678,27
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		65 172 577,97	53 630 146,48
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	31	-191 955,19	-159 692,94
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		64 980 622,78	53 470 453,54
Juros e rendimentos similares obtidos	32	7 120 036,68	6 629 775,34
Juros e gastos similares suportados	32	-1 259,05	-790,14
Resultado antes de impostos		72 099 400,41	60 099 438,74
Imposto s/ rendimento do período	33	-15 709 095,65	-16 257 351,77
Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos		56 390 304,76	43 842 086,97
Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	33	-696 024,43	-302 568,62
Resultado líquido do período		55 694 280,33	43 539 518,35

III.3 DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2025 E 2024

Em 2025 não existem quaisquer movimentos reconhecidos na situação líquida da Sociedade e enquadráveis na definição de outro rendimento integral, pelo que o rendimento integral dos exercícios de 2025 e 2024 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

valores em euros

Rubricas	NOTAS	31/dez/25	31/dez/24
Resultado Líquido do período		55 694 280,33	43 539 518,35
Outro Rendimento integral		0,00	0,00
		55 694 280,33	43 539 518,35
Rendimento integral		55 694 280,33	43 539 518,35
Atribuição do rendimento integral			
Detentores de capital		55 694 280,33	43 539 518,35
Interesses minoritários		0,00	0,00

III.4 DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2025 E 2024

Valores em euros

Descrição		Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa											Interesses minoritários	Total do Capital Próprio	
		Capital	Acções (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Ajustamentos em activos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações do capital próprio	Resultado líquido do período			Total
Posição em 01-01-2024	1	1 045 580 670,00	0,00	0,00	0,00	8 229 168,59	0,00	123 571 269,26	0,00	0,00	0,00	43 028 015,79	1 220 409 123,64	0,00	1 220 409 123,64
Alterações no período															
Outras alterações reconhecidas no capital próprio	2	0,00	0,00	0,00	0,00	2 151 400,79	0,00	40 876 615,00	0,00	0,00	0,00	-43 028 015,79	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43 539 518,35	43 539 518,35	0,00	43 539 518,35
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	0,00	2 151 400,79	0,00	40 876 615,00	0,00	0,00	0,00	511 502,56	43 539 518,35	0,00	43 539 518,35
Operações com detentores de capital															
Realizações de capital	5	8 000 000,00											8 000 000,00		8 000 000,00
		8 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
Posição em 31-12-2024	6=1+4+5	1 053 580 670,00	0,00	0,00	0,00	10 380 569,38	0,00	164 447 884,26	0,00	0,00	0,00	43 539 518,35	1 271 948 641,99	0,00	1 271 948 641,99

Valores em euros

Descrição		Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa											Interesses minoritários	Total do Capital Próprio	
		Capital	Acções (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Ajustamentos em activos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações do capital próprio	Resultado líquido do período			Total
Posição em 01-01-2025	1	1 053 580 670,00	0,00	0,00	0,00	10 380 569,38	0,00	164 447 884,26	0,00	0,00	0,00	43 539 518,35	1 271 948 641,99	0,00	1 271 948 641,99
Alterações no período															
Outras alterações reconhecidas no capital próprio	2	0,00	0,00	0,00	0,00	2 176 975,92	0,00	41 362 542,43	0,00	0,00	0,00	-43 539 518,35	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00	2 176 975,92	0,00	41 362 542,43	0,00	0,00	0,00	-43 539 518,35	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55 694 280,33	55 694 280,33	0,00	55 694 280,33
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	0,00	2 176 975,92	0,00	41 362 542,43	0,00	0,00	0,00	12 154 761,98	55 694 280,33	0,00	55 694 280,33
Operações com detentores de capital															
Realizações de capital	5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posição em 31-12-2025	6=1+4+5	1 053 580 670,00	0,00	0,00	0,00	12 557 545,30	0,00	205 810 426,69	0,00	0,00	0,00	55 694 280,33	1 327 642 922,32	0,00	1 327 642 922,32

III.5 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO DE 2025 E 2024

Valores em euros

RUBRICAS	NOTAS	31/dez/25	31/dez/24
Actividades Operacionais:			
Recebimentos de clientes		104 242 043,73	49 183 406,41
Pagamentos a Fornecedores		-11 793 003,88	-7 825 678,12
Pagamentos ao Pessoal		-2 345 993,64	-1 847 329,46
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>		90 103 046,21	39 510 398,83
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		-16 507 054,76	-15 190 903,36
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		-2 987 527,20	6 122 659,85
Fluxos de caixa das actividades operacionais		70 608 464,25	30 442 155,32
Actividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Juros e Proveitos Similares - Juros líquidos CEDIC		600 233,61	38 222,10
		600 233,61	38 222,10
Pagamentos respeitantes a:			
Activos fixos tangíveis		-5 772,39	-25 170,24
Ativos intangíveis		-44 969,30	-39 164,73
Investimentos Financeiros - Suprimentos a conceder		-900 000,00	-955 000,00
		-950 741,69	-1 019 334,97
Fluxos de caixa das actividades de investimento		-350 508,08	-981 112,87
Actividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Outras operações de financiamento - PRR		221 520,00	0,00
Realizações de Capital e de outros instrumentos de capital próprio		0,00	8 000 000,00
		221 520,00	8 000 000,00
Pagamentos respeitantes a:			
Contratos de locação financeira - IFRS16		-44 571,45	-39 310,26
Dividendos		0,00	-5 108 261,78
		-44 571,45	-5 147 572,04
Fluxos de caixa das actividades de financiamento		176 948,55	2 852 427,96
Variações de caixa e seus equivalentes		70 434 904,72	32 313 470,41
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo		72 579 604,00	40 266 133,59
Variações ao perimetro			
Descobertos Bancários			
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo		143 014 508,72	72 579 604,00

III.6 NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. Atividade económica da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.

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

Encontra-se também compreendida no objeto da Sociedade a prestação de serviços ao Estado Português, atuando em nome e por conta do Estado na definição e implementação das políticas públicas relativas ao património imobiliário público e, bem assim, na promoção, requalificação, desenvolvimento e gestão integrada do património imobiliário público, nos termos que se encontrarem, em cada momento, definidos na lei e, ou, no mandato que lhe for expressamente atribuído pelos membros do Governo competentes. Sem prejuízo do cumprimento dos requisitos e das normas previstas na legislação que regula as respetivas atividades, a Sociedade poderá ainda gerir patrimónios autónomos, incluindo fundos de capitais públicos.

As demonstrações financeiras ora reportadas foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 24 de abril de 2026, sendo opinião dos membros executivos do Conselho de Administração que as mesmas refletem de forma fidedigna as operações da Sociedade, bem como a sua posição e performance financeira e fluxos de caixa.

2. POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

2.a. — Bases de apresentação

As principais políticas contabilísticas adotadas pela ESTAMO na preparação destas demonstrações financeiras são expostas nas notas seguintes, as quais foram preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (*International Financial Reporting Standards* - IFRS), Normas Internacionais de Contabilidade e Interpretações (*International Accounting Standards and Interpretations*), coletivamente denominadas IFRS, emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), tal como adotadas na União Europeia (UE).

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

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

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

2.b. Alterações nas políticas contabilísticas

2bi Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor a partir de 01 de janeiro de 2025

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

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

As emendas, agora introduzidas, incluem essencialmente o seguinte:

- Os requisitos para avaliar quando é que uma moeda é cambiável noutras moedas e quando é que não é cambiável;
- Os requisitos para determinar a taxa de câmbio à vista quando uma determinada moeda não é cambiável em outras moedas;
- Os requisitos de divulgações adicionais aplicáveis quando uma entidade efetua estimativas sobre a taxa de câmbio à vista porque a moeda não é cambiável em outras moedas;
- Guias de aplicação para auxiliar as entidades na avaliação sobre se uma moeda é ou não cambiável em outras moedas e a estimar a taxa de câmbio à vista quando esta não for cambiável;

- Exemplos ilustrativos; e
- Emendas à IFRS 1 – Adoção pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro para alinhar os requisitos relacionados com hiperinflações severas com os das atuais emendas à IAS 21.

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

2bii Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor em exercícios com início em ou após 01 de janeiro de 2026

- **Emendas à classificação e mensuração de instrumentos financeiros - emendas à IFRS 9 e à IFRS 7 (Regulamento 2025/1047 da Comissão, de 27 de maio de 2025)**

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

As emendas aos requisitos destas duas IFRS estão relacionadas com liquidação de passivos financeiros através de sistemas eletrónicos de pagamentos; e avaliação das características dos fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros, incluindo aqueles com características relacionadas com requisitos ESG.

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

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026.

- **Contratos relativos a eletricidade dependente da natureza – Emendas à IFRS 9 e à IFRS 7 (Regulamento 2025/1266 da Comissão, de 30 de junho de 2025)**

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

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

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

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026.

- **Melhoramentos Anuais das Normas de Contabilidade IFRS – Volume 11 (Regulamento 2025/1331 da Comissão, de 9 de julho de 2025)**

O International Accounting Standards Board (IASB), no âmbito da sua manutenção regular das Normas, emitiu durante o mês de julho de 2024 algumas emendas às IFRS que foram publicadas num único documento (Melhoramentos Anuais das Normas de

Contabilidade IFRS – Volume 11) e que visam melhorar a coerência das Normas através de clarificações, simplificações e correções às mesmas.

As Normas alteradas por estas emendas foram as seguintes:

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

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026.

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

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

- **IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras (emitida pelo IASB em 10abr24)**

Em 9 de abril de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu IFRS 18 intitulada “*Presentation and Disclosure in Financial Statements*” que irá substituir a IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras como a primeira fonte dos requisitos das IFRS para a preparação das demonstrações financeiras. Apesar da IFRS 18 introduzir

alterações significativas na apresentação das demonstrações financeiras, nem todos os aspectos da IAS foram objeto de revisão. Em muitas áreas, esperam-se que os requisitos da IAS 1 sejam transportados para a IFRS 18 e mantidos substancialmente inalterados.

As alterações mais significativas introduzidas pela IFRS 18 resumem-se da seguinte forma:

- Categorias e subtotais exigidos na demonstração dos resultados: os itens de rendimentos e de gastos serão classificados entre categorias operacionais, de financiamento, de investimento, de impostos sobre o rendimento e operações descontinuadas. Esta classificação dependerá de uma combinação entre uma avaliação sobre as principais atividades da entidade e determinadas escolhas de políticas contabilísticas;
- Subtotais exigidos na demonstração dos resultados: com base na aplicação dos requisitos de classificação descritos no *bullet* anterior, determinados subtotais serão exigidos na apresentação das demonstrações financeiras, tais como o resultado operacional. A definição de resultado operacional está agora incluída na IFRS 18;
- Classificação, agregação e desagregação: requisitos alargados para a classificação, agregação e desagregação da informação nas demonstrações financeiras;
- Alterações pontuais na demonstração dos fluxos de caixa: requisitos revistos sobre como deverá ser apresentada a demonstração dos fluxos de caixa, incluindo a classificação dos fluxos de caixa de juros e de dividendos;
- Medidas de desempenho definidas pela gestão: a exigência de determinadas entidades incluírem “medidas de desempenho definidas pela gestão” (i.e., medidas de desempenho alternativas, medidas não contabilísticas, etc.) nas notas

às demonstrações financeiras, com uma reconciliação para o subtotal mais próximo que seja consistente com as IFRS. Por exemplo, reconciliação do “resultado líquido ajustado” com o resultado líquido do exercício evidenciado na demonstração dos resultados.

O Grupo encontra-se atualmente a analisar os impactos decorrentes da adoção desta norma nas suas demonstrações financeiras. Com base na avaliação preliminar efetuada, espera-se que a IFRS 18 venha a implicar alterações na estrutura da demonstração dos resultados, designadamente ao nível da apresentação dos subtotais obrigatórios e da desagregação da informação financeira.

Adicionalmente, antecipam-se impactos na classificação e agregação dos rendimentos e dos gastos, em conformidade com as categorias de desempenho definidas pela IFRS 18. À data de aprovação das presentes demonstrações financeiras, a ESTAMO encontra-se ainda em fase de avaliação detalhada, não sendo possível quantificar de forma fiável os impactos decorrentes da adoção da referida norma.

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

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

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

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

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

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

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

▪ **Emendas à IFRS 19 – Subsidiárias não sujeitas à prestação pública de informações financeiras (emitida pelo IASB em 21ago25)**

O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu durante o mês de agosto de 2025 um conjunto de alterações à IFRS 19, completando o seu plano de trabalhos de atualização para esta Norma. A IFRS 19, publicada em maio de 2024, permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as IFRS com exigências de divulgação mais reduzidas. Esta Norma incluía os requisitos de divulgação reduzidos exigidos pelas outras normas ou alterações que tinham sido emitidas até fevereiro de 2021. As alterações agora

publicadas ajudam as entidades a reduzir os requisitos de divulgações relativos às normas ou alterações emitidas entre fevereiro de 2021 e maio de 2024, especificamente:

- IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras;
- Acordos de financiamento de fornecedores (alterações à IAS 7 e à IFRS 7);
- Reforma fiscal internacional – Regras-Modelo do Segundo Pilar (alterações à IAS 12);
- Falta de capacidade de câmbio (alterações à IAS 21); e
- Emendas à classificação e mensuração de instrumentos financeiros (alterações à IFRS 9 e à IFRS 7).

Com estas alterações, a IFRS 19 passa a refletir as alterações introduzidas nas IFRS que entram em vigor até 1 de janeiro de 2027, altura em que a IFRS 19 será aplicável.

No futuro, a IFRS 19 será atualizada simultaneamente com a emissão ou com a revisão de outras IFRS pelo IASB.

▪ **Emendas à IAS 21 – Transposição para a moeda de relato de uma economia hiperinflacionária (emitida pelo IASB em 13nov25)**

Em 13 de novembro de 2025 o IASB emitiu uma emenda à IAS 21 em que especifica os procedimentos para a transposição da moeda funcional, que é a moeda da economia não-hiperinflacionária para a moeda de relato que é a moeda da economia hiperinflacionária. As alterações endereçam tanto as transposições das demonstrações financeiras da entidade como as transposições das demonstrações financeiras de uma operação estrangeira nessa situação.

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

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

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

A ESTAMO aplicou as políticas contabilísticas contidas nas normas ou interpretações que são específicas a cada transação, acontecimento ou condição. Na ausência de uma norma ou interpretação específica, a Administração executiva fez juízos de valor na aplicação de políticas contabilísticas, sempre com o objetivo de que a informação daí resultante seja relevante para a tomada de decisões económicas por parte de clientes e que seja fiável de tal modo que as presentes demonstrações financeiras: (i) representem fielmente a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da empresa; (ii) reflitam a substância económica de transações, acontecimentos e condições e não meramente a respetiva forma legal; (iii) sejam neutras; (iv) sejam prudentes; e (v) sejam completas em todos os aspetos materiais.

2.d. Partes relacionadas

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

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

2.e. Transações em moeda estrangeira

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

2.f. Ativos fixos tangíveis

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

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

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

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

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

	Vida Útil
Equipamento de Transporte	4-10
Equipamento Administrativo	4-16
Outros ativos fixos tangíveis	4-10

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

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

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

2.g. Propriedades de investimento

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

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

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

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

2.h. Ativos intangíveis

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

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

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

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

Vida útil

Software

10

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

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

2.i. Imparidade de ativos

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

repartição pelos ativos, o valor ajustado de cada um não poderá ficar inferior ao maior de entre o valor de um ativo deduzido dos gastos para venda, o seu valor de uso e 0 (zero).

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

2.j. Outros ativos financeiros

Reconhecimento, mensuração e desreconhecimento

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

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

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

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

a) O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo seja alcançado através da recolha de fluxos de caixa contratuais e da venda de ativos financeiros e

b) Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas definidas, a fluxos de caixa que são apenas reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

Ativos financeiros ao justo valor através dos resultados: Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo justo valor através dos resultados, exceto se for mensurado pelo custo amortizado ou pelo justo valor através de outro rendimento integral. No entanto, uma entidade pode optar irrevogavelmente, no reconhecimento inicial de determinados investimentos em instrumentos de capital próprio que, de outra forma, seriam mensurados pelo justo valor através dos resultados, por apresentar as alterações subsequentes no justo valor através de outro rendimento integral.

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

Um ativo financeiro é desreconhecido quando (i) os direitos contratuais aos fluxos de caixa resultantes desse ativo expiram, (ii) tenham sido transferidos substancialmente todos os riscos e benefícios associados à detenção desse ativo ou (iii) apesar dos riscos e benefícios

não terem sido substancialmente transferidos, a entidade não reteve o controlo sobre esse ativo.

Imparidade

A Sociedade reconhece uma imparidade para perdas de crédito previstas relativamente aos seguintes tipos de ativos : (1) um ativo financeiro que seja mensurado ao custo amortizado; (2) um ativo financeiro que seja mensurado ao justo valor através de outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de dívida; (3) uma conta a receber de locação; (4) um ativo resultante de um contrato ou um compromisso de concessão de empréstimo; (5) um contrato de garantia financeira a que se aplicam os requisitos em matéria de imparidade. Para o efeito, em cada data de relato, uma entidade deve mensurar a imparidade para perdas relativamente a um instrumento financeiro por uma quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da respetiva duração, se o risco de crédito associado a esse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial. Se, à data de relato, o risco de crédito associado a um instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, uma entidade deve mensurar a provisão para perdas relativa a esse instrumento financeiro por uma quantia equivalente às perdas de crédito esperadas num prazo de 12 meses.

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

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

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

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

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

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

2.k. Outras contas a receber

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

2.l. Inventários

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

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

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

2.m. Caixa e depósitos bancários

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

2.n. Instrumentos de capital próprio

Um instrumento financeiro é classificado como sendo um instrumento de capital próprio, quando o mesmo evidencia um interesse residual nos ativos de uma entidade após dedução

de todos os seus passivos. Os custos diretamente atribuíveis à emissão de instrumentos de capital próprio são registados como uma dedução ao valor da emissão.

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

2.o. Provisões, ativos contingentes e passivos contingentes

Provisões

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

Ativos e passivos contingentes

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

2.p. Locações

A empresa reconhece um direito de uso de um ativo e um passivo de locação na data de início do contrato de arrendamento. O direito de uso do ativo é inicialmente mensurado ao custo, que compreende o valor inicial da responsabilidade de locação ajustada por quaisquer pagamentos de locação feitos em/ou antes da data de início, além de quaisquer custos

diretos iniciais incorridas, assim como uma estimativa dos custos de desmantelamento e remoção do ativo subjacente (caso aplicável), deduzido de qualquer incentivo concedido.

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

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

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

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

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

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

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

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

Amortização

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

Imparidades

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

Estimativas contabilísticas e julgamentos

Vidas úteis, valores residuais dos ativos e taxas de desconto

O apuramento dos valores residuais dos ativos, estimativa das vidas úteis e taxas de desconto têm por base premissas dos contratos de locação (ou ativos similares) e são

definidos baseados no julgamento da Gestão, assim como as melhores práticas em uso pelos *players* do setor.

Imparidade dos Direitos de uso de Ativos

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

Situações em que a Estamo age como locador – Locação operacional

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

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

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

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

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

Os gastos e rendimentos são registados no período a que se referem independentemente do seu pagamento ou recebimento, de acordo com o regime contabilístico do acréscimo. As

diferenças entre os montantes pagos e recebidos e os respetivos gastos e rendimentos são registados no passivo e no ativo respetivamente.

Rédito

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

Vendas de Bens e Prestação de Serviços

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

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

- As partes no contrato aprovaram o contrato (por escrito ou oralmente) e comprometeram-se a executar as respetivas obrigações;
- A Sociedade consegue identificar os direitos de cada parte no que se refere aos bens ou serviços a transferir;
- A Sociedade consegue identificar as condições de pagamento dos bens ou serviços a transferir;
- O contrato tem substância comercial;
- É provável que os benefícios económicos associados com a transação fluam para a Sociedade;

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

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

3) Determinação o preço da transação:

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

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

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

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

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

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

- Os juros são reconhecidos utilizando o método do juro efetivo;

- Os *royalties* são reconhecidos num regime de acréscimo de acordo com a substância do acordo relevante; e
- Os dividendos são reconhecidos quando for estabelecido o direito da ESTAMO (enquanto acionista) de receber o pagamento, exceto nas associadas em que o rédito corresponde ao resultado atribuível à participação.

Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos obtidos que sejam diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo que se qualifica como parte do custo desse ativo são objeto de capitalização. Os outros custos de empréstimos obtidos são reconhecidos como um gasto no período em que sejam incorridos de acordo com o princípio da especialização dos exercícios e em conformidade com o método da taxa de juro efetiva.

2.r. - Imposto sobre o rendimento

Os impostos sobre lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos.

Imposto corrente é a quantia a pagar ou a recuperar de impostos sobre o rendimento respeitante ao lucro ou à perda tributável de um período.

Os Impostos Diferidos são calculados, de acordo com o método do passivo com base no balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço em cada jurisdição e que se espera que venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Diferenças temporárias são diferenças entre a quantia escriturada de um ativo ou de um passivo e a sua base de tributação.

Ativos por impostos diferidos

Ativos por Impostos Diferidos são as quantias de impostos sobre o rendimento recuperáveis em períodos futuros respeitantes a:

- Diferenças temporárias dedutíveis;
- O reporte de perdas fiscais não utilizadas;
- O reporte de créditos tributáveis não utilizados.

Um Ativo por Impostos Diferidos é reconhecido para todas as diferenças temporárias e reportes fiscais dedutíveis até ao ponto em que seja provável que exista um lucro tributável ao qual a diferença temporária dedutível possa ser usada, a não ser que o ativo por impostos diferidos resulte do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que:

- Não seja uma concentração de atividades empresarias; e
- No momento da transação, não afete o lucro contabilístico nem o lucro tributável.

Passivos por impostos diferidos

Passivos por Impostos Diferidos são as quantias de impostos sobre o rendimento pagáveis em períodos futuros com respeito a diferenças temporárias tributáveis.

Um Passivo por Impostos Diferidos é reconhecido para todas as diferenças temporárias tributáveis exceto quando esse imposto diferido resultar de:

- Reconhecimento inicial do *goodwill*; ou
- Reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que não seja uma concentração de atividades empresariais e não afete, no momento dessa transação, nem o lucro contabilístico nem o lucro tributável.

Os Ativos ou Passivos por Impostos Correntes dos períodos correntes e anteriores são mensurados pela quantia que se espera que seja recuperada ou paga às autoridades fiscais,

usando as taxas fiscais que tenham sido decretadas ou substantivamente decretadas à data do balanço.

Os Ativos e Passivos por Impostos Diferidos são mensurados pelas taxas fiscais que se espera que se apliquem no período em que seja realizado o ativo ou em que seja liquidado o passivo, tendo como base as taxas fiscais que tenham sido decretadas ou substantivamente decretadas à data do balanço.

Os Impostos Correntes e Diferidos são reconhecidos como um rendimento ou como um gasto e incluídos no resultado líquido do período, exceto quando o imposto provenha de uma transação ou acontecimento que seja reconhecido, no mesmo ou num diferente período, diretamente no capital próprio, caso em que o respetivo imposto é diretamente debitado ou creditado ao Capital Próprio.

Os Ativos por Impostos Correntes são compensados com passivos por impostos correntes apenas quando:

- A ESTAMO tiver um direito legalmente executável para compensar as quantias reconhecidas; e
- Pretenda liquidar numa base líquida ou realizar o ativo e liquidar simultaneamente o passivo.

Os Ativos por Impostos Diferidos e os Passivos por Impostos Diferidos são compensados apenas quando:

- A ESTAMO tiver um direito legalmente executável de compensar ativos por impostos correntes contra passivos por impostos correntes; e
- Os ativos por impostos diferidos e os passivos por impostos diferidos se relacionarem com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal sobre:

(i) a mesma entidade tributável; ou

(ii) diferentes entidades tributáveis que pretendam ou liquidar passivos e ativos por impostos correntes numa base líquida, ou realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente, em cada período futuro em que se espera que as quantias significativas de passivos ou ativos por impostos diferidos sejam liquidadas ou recuperadas.

2.s. Resultado por ação

Os resultados por ação básicos são calculados dividindo o lucro atribuível aos detentores de capital próprio ordinário da ESTAMO pelo número médio ponderado de ações ordinárias em circulação durante o período.

O Resultado por Ação diluído, em que o número médio de ações ordinárias emitidas é ajustado para assumir a conversão de todas as potenciais ações ordinárias tratadas como diluidoras, é idêntico ao resultado por ação básico uma vez que a ESTAMO não possui ações diluidoras.

2.t. Operações descontinuadas

As operações claramente individualizáveis dentro da ESTAMO que foram ou vão ser alienadas são consideradas operações descontinuadas. O impacto na demonstração dos resultados é apresentado numa única linha, pelo seu montante líquido de impostos.

3. POLÍTICAS DE GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO

De acordo com o disposto na IFRS 7, existem quatro tipos de riscos financeiros a que a ESTAMO se pode expor:

➤ **Risco de Mercado**, o qual inclui três tipos de risco:

(i) risco cambial – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de câmbio.

(ii) risco de taxa de juro do justo valor – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de juro do mercado.

(iii) risco de preço – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar como resultado de alterações nos preços de mercado, quer essas alterações sejam causadas por fatores específicos do instrumento individual ou do seu emitente, quer por fatores que afetem todos os instrumentos negociados no mercado.

- **Risco de crédito** – é o risco de que um participante de um instrumento financeiro não venha a cumprir uma obrigação e faça com que o outro participante incorra numa perda financeira.

A Sociedade encontra-se sujeita a risco no crédito que concede aos seus clientes. Contudo, as vendas a crédito estão sujeitas a regras que asseguram que estas são efetuadas a clientes com um histórico de crédito apropriado e que se encontram dentro dos limites da exposição dos saldos máximos pré-definidos e aprovados para cada cliente.

- **Risco de liquidez** (também referido como risco de financiamento) – é o risco de que a Sociedade venha a encontrar dificuldades na obtenção de fundos para satisfazer compromissos associados aos instrumentos financeiros. O risco de liquidez pode resultar de uma incapacidade de vender rapidamente um ativo financeiro no fecho do mercado pelo seu justo valor.

A Administração executiva providencia princípios para a gestão do risco como um todo e políticas que cobrem áreas específicas, como o risco cambial, o risco de taxa de juro, risco

de crédito, o uso de derivados e outros instrumentos financeiros não derivados e o investimento do excesso de liquidez. Contudo, na sua avaliação global do risco, a ESTAMO não utiliza quaisquer instrumentos financeiros derivados na gestão desses riscos.

4. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro, o movimento ocorrido no valor dos ativos fixos tangíveis, em euros, bem como as respetivas depreciações acumuladas foi o seguinte:

2025			
Ativos Fixos Tangíveis	Equipamento Administrativo	Outros Ativos Fixos Tangíveis	Total
Ativo Bruto			
Saldo Inicial	1 123 472,51	8 225,14	1 131 697,65
Adições	27 623,06	382,89	28 005,95
Alienações			0,00
Saldo Final	1 151 095,57	8 608,03	1 159 703,60
Depreciações Acumuladas			
Saldo Inicial	1 045 952,00	7 251,11	1 053 203,11
Adições	52 749,04	420,41	53 169,45
Alienações			
Saldo Final	1 098 701,04	7 671,52	1 106 372,56
Quantia escriturada	52 394,53	936,51	53 331,04

2024			
Ativos Fixos Tangíveis	Equipamento Administrativo	Outros Ativos Fixos Tangíveis	Total
Ativo Bruto			
Saldo Inicial	1 101 408,16	9 573,22	1 110 981,38
Adições	23 472,09	0,00	23 472,09
Saldo Final	1 123 472,51	8 225,14	1 131 697,65
Depreciações Acumuladas			
Saldo Inicial	994 687,02	7 651,06	1 002 338,08
Adições	52 672,72	948,13	53 620,85
Saldo Final	1 045 952,00	7 251,11	1 053 203,11
Quantia escriturada	77 520,51	974,03	78 494,54

5. ATIVOS INTANGÍVEIS

Durante o período findo em 31 de dezembro, o movimento ocorrido no valor dos ativos intangíveis, bem como as respetivas amortizações acumuladas foi o seguinte:

2025			
Ativos Intangíveis	Projetos de Desenvolvimento	Programas de Computador	Total
Ativo Bruto			
Saldo Inicial	285 960,36	7 667,49	293 627,85
Adições	44 969,30	111 953,31	156 922,61
Saldo Final	330 929,66	119 620,80	450 550,46
	330 929,66	119 620,80	450 550,46
Amortizações Acumuladas			
Saldo Inicial	71 490,09	5 677,06	5 677,06
Adições	82 732,42	39 304,47	39 304,47
Saldo Final	154 222,51	44 981,53	44 981,53
	154 222,51	44 981,53	44 981,53
Valor escriturado	176 707,15	74 639,27	251 346,42

2024			
Ativos Intangíveis	Projetos de Desenvolvimento	Programas de Computador	Total
Ativo Bruto			
Saldo Inicial	220 883,91	7 667,49	228 551,40
Adições	65 076,45	0,00	65 076,45
Saldo Final	285 960,36	7 667,49	293 627,85
	285 960,36	7 667,49	293 627,85
Amortizações Acumuladas			
Saldo Inicial	0,00	3 687,23	3 687,23
Adições	71 490,09	1 989,83	1 989,83
Saldo Final	71 490,09	5 677,06	5 677,06
	71 490,09	5 677,06	5 677,06
Valor escriturado	214 470,27	1 990,43	216 460,70

A variação ocorrida, em 2025, em Projetos de desenvolvimento deve-se, essencialmente, ao desenvolvimento da Plataforma Transversal de Gestão de Imóveis – REM desenvolvida pela InovPower. Esta nova plataforma, que teve início de utilização em 2024 permite ter uma

visão integrada, fidedigna, e uma gestão holística dos Ativos Imobiliários da ESTAMO, com acesso ágil, seguro e eficiente, por todos os intervenientes no ciclo de “vida” do Imóvel.

A variação ocorrida em 2025 em Programas de computador diz respeito à aquisição de uma plataforma de segurança SASE, firewall e uma plataforma de segurança on-line local.

6. INVESTIMENTOS FINANCEIROS

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

Investimentos Financeiros	31/12/2025	31/12/2024
Participação Capital - outros métodos	210 626 970,00	210 626 970,00
Empréstimos concedidos	1 954 607,61	982 578,61
Perdas por imparidade acumuladas	-273 842,66	0,00
	212 307 734,95	211 609 548,61

O montante apresentado no quadro acima na linha **Participação Capital – Outros métodos** no montante de 210.629.970 € apresenta a seguinte discriminação:

Investimentos Financeiros	31/12/2025	31/12/2024
Fundo Cabeço da Bola	15 046 300,00	15 046 300,00
Consest,S.A.	36 829 650,00	36 829 650,00
Arco Ribeirinho do Sul, S.A.	158 751 020,00	158 751 020,00
	210 626 970,00	210 626 970,00

O saldo apresentado nesta rubrica, deve-se essencialmente ao montante de 195,58 M€ decorrente da realização da operação de aumento do capital social da Sociedade através de novas entradas de capital, em espécie, constituídas pela totalidade da participação detida na Arco Ribeirinho Sul, S.A.(ARS) no montante de 158,75 M€ e pela totalidade da participação

detida na CONSEST, S.A., no valor de 36,83 M€, integralmente realizado em 28 de dezembro de 2023.

No âmbito das Novas Políticas de Habitação definidas pelo Governo, foi publicado o Decreto-Lei n.º 94/2019, de 16 de julho, no qual se definiu a alocação de um conjunto de imóveis concretos, tanto ao Fundo Nacional de reabilitação do edificado – Fundo Especial de Investimento Imobiliário (FNRE), como ao Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), imóveis esses que eram propriedade de um conjunto vasto de entidades públicas, nas quais se incluía a ESTAMO.

Um dos prédios selecionados no âmbito desse diploma legal foi o imóvel denominado de Cabeço da Bola, que ficou assim sob gestão da Fundiestamo, entidade gestora do Subfundo Cabeço da Bola que integra o FNRE, que desenvolveu desde essa altura as diligências necessárias para a constituição do respetivo subfundo Cabeço da Bola.

A operação, efetuada em 2022, consistiu na alienação por parte da ESTAMO do imóvel por contrapartida da subscrição de unidades de participação do Fundo constituído, no mesmo valor (UP`s) registados nesta rubrica.

Em 2025, estes investimentos foram testados quando à imparidade, tendo-se concluído que o valor líquido dos investimentos nas participadas Consest, S.A. e Arco Ribeirinho do Sul não excede o seu valor recuperável, não existindo qualquer montante a reconhecer de imparidade (nota 29).

Relativamente à participação no Fundo Cabeço da Bola, a imparidade registada, no montante de 273.842,66€, resulta da diferença entre o valor da cotação das Up`s do Fundo a 31 de dezembro versus o valor de aquisição.

7. ATIVOS SOB DIREITO DE USO

Durante o período findo em 31 de dezembro, o movimento ocorrido no valor dos ativos sob direito de uso, em euros, bem como as respetivas amortizações acumuladas foi o seguinte:

2025			
Ativos Fixos Tangíveis	Equipamento Transporte IFRS 16	Equipamento Administrativo IFRS 16	Total
Ativo Bruto			
Saldo Inicial	65 604,82	11 993,76	77 598,58
Adições	66 080,50	0,00	66 080,50
Saldo Final	131 685,32	11 993,76	143 679,08
Depreciações Acumuladas			
Saldo Inicial	51 154,98	7 021,46	58 176,44
Adições	13 073,39	3 314,88	16 388,27
Transferência (desreconhecimento viaturas)	-48 075,20	0,00	-48 075,20
Saldo Final	16 153,17	10 336,34	74 564,71
Quantia escriturada	115 532,15	1 657,42	117 189,57

2024			
Ativos Fixos Tangíveis	Equipamento Transporte IFRS 16	Equipamento Administrativo IFRS 16	Total
Ativo Bruto			
Saldo Inicial	65 604,82	11 993,76	77 598,58
Adições	0,00	0,00	0,00
Saldo Final	65 604,82	11 993,76	77 598,58
Depreciações Acumuladas			
Saldo Inicial	21 877,69	3 706,58	25 584,27
Adições	29 277,29	3 314,88	32 592,17
Saldo Final	51 154,98	7 021,46	58 176,44
Quantia escriturada	14 449,84	4 972,30	19 422,14

A IFRS 16 é aplicável aos exercícios que se iniciaram em ou após 1 de janeiro de 2019. Na data da aplicação inicial da IFRS 16 foi usado o método da aplicação retrospectiva modificada. Nestes termos foram reconhecidos os passivos de locação pelos respetivos valores

presentes dos pagamentos das locações e reconhecidos os ativos sob direito de uso com base nos passivos de locação.

8. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

O critério usado para distinguir propriedades de investimento de propriedades detidas para venda no curso ordinário dos negócios prende-se com a afetação estratégica que, para as mesmas, é definida pela equipa responsável pela gestão da Sociedade.

As principais tipologias de propriedades de investimento em 2025 são ativos imobilizados arrendados ou passíveis de serem arrendados e tiveram a seguinte variação, em euros, no período de relato:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2025
	JUSTO VALOR
Saldo inicial	128 471 200,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	4 248 056,12
Aumentos - Obras	84 812,88
Saldo Final	132 804 069,00

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2024
	JUSTO VALOR
Saldo inicial	129 377 600,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	-906 400,00
Aumentos - Aquisições	0,00
Saldo Final	128 471 200,00

A discriminação por imóvel é a seguinte:

Propriedades de investimento	2024	Variações de JV	Aumentos	Alienações	2025
Teatro Luis de Camões	22 909 000,00	561 000,00	0,00	0,00	23 470 000,00
R Pedro Nunes R.A. Quental	4 140 000,00	39 069,00	0,00	0,00	4 179 069,00
Cruz do Montalvão - C.Branco	3 797 900,00	-74 712,88	84 812,88	0,00	3 808 000,00
Estabelecimento Prisional Lisboa	71 394 449,00	2 561 860,00	0,00	0,00	73 956 309,00
Quartel do Braço de Prata	6 445 100,00	460 900,00	0,00	0,00	6 906 000,00
Terreno contiguo ao EPL	19 784 751,00	699 940,00	0,00	0,00	20 484 691,00
	128 471 200,00	4 248 056,12	84 812,88	0,00	132 804 069,00

As rubricas das variações de justo valor correspondem ao efeito das avaliações efetuadas anualmente, por peritos independentes, e que melhor refletem o valor dos bens no final de cada ano.

Os métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do justo valor de propriedades de investimento são descritos de seguida:

DESIGNAÇÃO DO IMÓVEL	MÉTODO DE AVALIAÇÃO UTILIZADO		A DETERMINAÇÃO DO JUSTO VALOR FOI SUPOSTADA POR EVIDÊNCIAS DO MERCADO? OU FOI MAIS PONDERADA POR OUTROS FACTORES POR FORÇA DA NATUREZA DA PROPRIEDADE E DA FALTA DE DADOS DE MERCADO COMPARÁVEIS?		PRINCIPAIS PRESSUPOSTOS PARA ESTIMATIVA DOS CF FUTUROS		TAXA DE DESCONTO UTILIZADA PARA A ACTUALIZAÇÃO DOS CF		TAXA DE CAPITALIZAÇÃO/YIELD DA RENDA		YIELD DO MERCADO		VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE VENDA		VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE ARRENDAMENTO	
	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24
Estabec.Prís.Lisboa(R.M.Front), Lisboa e Terreno contíguo EPL, Lisboa	Método do Valor Residual	Método do Valor Residual	Valor suportado por prospeção de mercado	Valor suportado por prospeção de mercado	6 anos aprovações (de forma faseada); 8 anos construção (de forma faseada); 12 anos comercialização	2 anos aprovação; 5 anos construção; 10 anos comercialização	11,50%	9,00%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	Hab. 7.400 €/m2 Com. 6.100 €/m2; Serv. 3.500 €/m2; Hoteleria 4.360 €/m2	Hab. 7.000 €/m2 Com. 5.675 €/m2 a 6.000 €/m2; Serv. 3.450 a 3.800 €/m2; Hoteleria 236.351 a 283.221 €/Quarto	n.a.	n.a.
R.Pedro Nunes/R.A.Quental, Faro	Método do Rendimento e Método de Comparação de Mercado	Método do Rendimento e Método de Comparação de Mercado	Valor suportado por prospeção de mercado e pela renda efectiva	Valor suportado por prospeção de mercado e pela renda efectiva	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	7,00%	8,50%	8,50%	8,50%	925 €/m2	900 €/m2	6,75 €/m2	7 €/m2
Teatro Luis Camoes, Lisboa	Método do Rendimento e Método dos Custos	Método do Rendimento e Método de Comparação de Mercado	Valor suportado pela renda efectiva; aferido pelos custos de reposição	Valor suportado pela renda efectiva; aferido pelos custos de reposição	n.a.	n.a.	n.a.	8,00%	10,00%	n.a.	n.a.	8,50%	n.a.	n.a.	n.a.	19 €/m2
Quartel de Braço de Prata, R. Vale Fomoso de Baixo 104, Lisboa	Método do Custo (uso continuado) e Método do Valor Residual (uso alternativo)	Método do Valor Residual (uso alternativo) Método do Rendimento (uso continuado)	Valor suportado por prospeção de mercado (uso alternativo)	Valor suportado por prospeção de mercado (uso altern.) e pela perpetuidade da renda/compensação (uso actual)	1 ano aprovação projetos; 3 anos construção; 3 anos comercialização	1 ano demolições; 1 ano aprovação projetos; 2 anos construção; 2 anos comercialização	8,25%	8,50%	n.a.	6,25%	n.a.	n.a.	Hab. Nova 4.750 €/m2; Hab. Recup. 5.000 €/m2; (estac. Inc.); Com 5.000 €/m2	Hab. 6.500 €/m2 (estac. Inc.)	n.a.	n.a.
Cruz do Montalvão, C.Branco	Método do Rendimento (uso cont.) e Método do Valor Residual (uso alternativo)	Método do Rendimento	Valor suportado por prospeção de mercado (uso altern.) e pela renda efectiva	Valor suportado por prospeção de mercado e pela renda efectiva	1 ano aprovação projetos; 3 anos construção; 3 anos comercialização	n.a.	13% (uso alternativo)	5,51% (durante o contrato)	n.a.	8,5% (após contrato)	n.a.	n.a.	Hab. 2.850 €/m2 (uso alternativo)	700 €/m2 (após contrato)	n.a.	4,75 €/m2 (após contrato)

Método de Comparação de Mercado - Este método baseia-se no princípio de que um agente de mercado plenamente informado não estará disposto a pagar mais por um imóvel, do que o preço de aquisição de outro comparável ou com semelhante utilidade. Consiste assim este método em relacionar o valor de um imóvel, com os dados de mercado relativos à transacção recente de propriedades na mesma área de localização, cujas características sejam comparáveis ou semelhantes.

No caso do património imobiliário com características muito específicas ou em cuja área geográfica não haja representatividade de imóveis comparáveis, dada a inexistência de um mercado, estabilizado e sustentado, poderá ser apropriado o alargamento geográfico do estudo, de forma a obter informação comparativa que permita assegurar uma caracterização adequada e fidedigna do mercado em análise.

Os dados resultantes da prospeção de mercado são objecto de estratificação, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a sua correcta comparação, na determinação das suas características mais relevantes. Os dados são recolhidos em diversas fontes do mercado imobiliário.

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

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

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

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

Método do Rendimento - Trata-se de um método comum na aferição do valor de mercado de activos susceptíveis de gerar rendimento em função da utilização para a qual estão mais vocacionados.

O valor do imóvel é equivalente ao investimento necessário para obter o rendimento real gerado pela exploração do negócio, e é calculado através da capitalização desse rendimento por uma taxa ("yield") adequada às características do imóvel e ao nível de risco do investimento imobiliário.

Na aplicação deste método importa definir uma renda de mercado que reflecta as características imobiliárias do prédio, como sejam a localização, o estado de conservação, os equipamentos, estacionamento, dimensão, etc.

A taxa de capitalização ("yield") traduz o binómio Risco/Rendimento associado ao investimento e é tribuída com base em vários factores: taxa de juro sem risco, taxa de inflação, qualidade imobiliária do activo, garantia e segurança do rendimento (que tem a ver com as condições dos contratos de arrendamento e "rating" do inquilino).

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

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

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

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

Conforme referido na nota 2, as propriedades de investimento encontram-se valorizadas ao justo valor. A metodologia utilizada para apuramento do justo valor assentou no valor de mercado dos imóveis com base em avaliações efetuadas por peritos independentes como tal certificados pela CMVM, com referência a 31 de dezembro de 2025.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o rédito associado às propriedades de investimento da Sociedade, tinha a seguinte composição, em euros:

Imóvel	Rendas	
	2025	2024
Quartel do Braço de Prata	439 105,92	426 275,04
Estabelec.Pris.Lisboa(R.M.Front)	3 413 694,60	3 313 944,84
Teatro Luis Camões	2 538 803,04	2 485 124,28
R.Pedro Nunes/R.A.Quental	292 490,46	285 234,54
Cruz do Montalvão,C.Branco	449 879,64	436 734,00
	7 133 973,66	6 947 312,70

9. Ativos e Passivos por impostos diferidos

Os Ativos e Passivos por Impostos Diferidos reconhecidos no balanço, em euros, podem ser analisados como se segue:

IMPOSTOS DIFERIDOS	2025				2024			
	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final
Activos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Variações de justo valor	7 943 319,11	-502 834,22		7 440 484,89	9 404 044,23	-1 460 725,12	0,00	7 943 319,11
	7 943 319,11	-502 834,22	0,00	7 440 484,89	9 404 044,23	-1 460 725,12	0,00	7 943 319,11
Passivos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Variações de justo valor	3 454 099,53	193 190,21		3 647 289,74	4 612 256,03	-1 158 156,50	0,00	3 454 099,53
	3 454 099,53	193 190,21	0,00	3 647 289,74	4 612 256,03	-1 158 156,50	0,00	3 454 099,53

Os Ativos e Passivos por Impostos Diferidos são apresentados pelo seu valor líquido sempre que, nos termos da legislação aplicável, a ESTAMO possa compensar ativos por impostos correntes com passivos por impostos correntes e sempre que os impostos diferidos estejam relacionados com o mesmo imposto.

10. Estado e outros entes públicos

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS	31/12/2025		31/12/2024	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Ativo				
Imposto S/Rendimento	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Impostos	661,82	0,00	0,00	0,00
	661,82	0,00	0,00	0,00
Passivo				
Imposto S/Rendimento	691 843,11	0,00	1 403 031,24	0,00
Imposto s/valor Acrescentado	7 959,12	0,00	387 704,97	0,00
Retenção na Fonte	38 866,00	0,00	28 474,51	0,00
Contribuições p/Seg Social e CGA	59 303,84	0,00	43 064,37	0,00
Outros Impostos (inclui estimativa IMI)	434 807,86	0,00	482 837,56	0,00
	1 232 779,93	0,00	2 345 112,65	0,00

11. Outras contas a receber

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Outras contas a receber	31/12/2025		31/12/2024	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Devedores relativos a imóveis diversos	4 821 301,38		4 993 915,54	0,00
Devedores por Acréscimos de Rendimentos	154 972,73		86 236,53	
Fornecedores	13 859,47		55 427,53	
Outros	15 957 300,08		21 452 295,25	
	20 947 433,66	0,00	26 587 874,85	0,00

A Sociedade regista os rendimentos e os gastos de acordo com o princípio do acréscimo (especialização de exercícios), pelo qual são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que as quantias são recebidas ou pagas.

A rubrica Devedores relativos a imóveis diversos discrimina-se, em euros, como se segue:

Outras Contas a Receber	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
	31/12/2025		31/12/2024	
Valores em dívida por venda imóveis				
Devedores Vendas a Prestações				
Complexo Desportivo da Lapa	2 942 761,25		2 942 761,25	
Convento do Desagravo	1 572 937,85		1 572 937,85	
Município Vila Nova de Famalicão	0,00		155 808,17	
Valor nominal	0,00		175 000,00	
Efeiro do custo amortizado	0,00		-19 191,83	
Município de Valongo			322 408,27	
Valor nominal	197 000,00		347 000,00	
Efeiro do custo amortizado	-9 897,72		-24 591,73	
Município Sever do Vouga	118 500,00		0,00	
TOTAL	4 821 301,38	0,00	4 993 915,54	0,00

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

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

O valor de “Outros” mencionado no primeiro quadro da presente nota, no montante de 15,44 M€ inclui, essencialmente, os seguintes valores:

- (i) 1,272 milhões de euros a receber pela ESTAMO da Entidade do Tesouro e Finanças relativo, relativo ao Contrato Promessa de Compra e Venda do imóvel designado Forte do Areeiro uma vez que o contrato é nulo por impossibilidade legal de alienação de imóveis que pertençam ao domínio público.;
- (ii) 1,877 milhões de euros a receber pela ESTAMO da Entidade do Tesouro e Finanças relativo ao Contrato Promessa de Compra e Venda do imóvel designado Quinta da Cartuxa uma vez houve uma redução de objeto do CPCV, que na realidade nunca foi formalizada, não obstante o imóvel, já deduzido da área reduzida, já esteja na titularidade da ESTAMO;
- (iii) 12,79 milhões de euros referentes a valores faturados a terceiros relacionados com as operações realizadas em nome e por conta do Estado, nomeadamente os referentes à aplicação do Princípio da Onerosidade, que não foram recebidos em 2025.

12. Diferimentos

Os rendimentos e gastos a reconhecer nesta rubrica, são gastos e rendimentos pagos/recebidos e/ou faturados e que correspondem a períodos futuros. Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Diferimentos	31-12-2025		31-12-2024	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Gastos a reconhecer				
Seguros	127 475,79	0,00	85 401,62	0,00
Diversos	22 211,41	0,00	6 783,14	0,00
	149 687,20	0,00	92 184,76	0,00
Rendimentos a Reconhecer				
Rendas	1 944 774,57	0,00	1 764 671,64	0,00
Remuneração Gestão Fixa e Variável	13 254 566,90	0,00	8 098 966,67	0,00
PRR	190 808,43	0,00	0,00	0,00
	15 390 149,90	0,00	9 863 638,31	0,00

O montante de 13,25 M€ diz respeito às componentes fixa e variável da remuneração de gestão, no montante de 8,098 M€ e 5,156 M€, respetivamente. Os valores recebidos pela ESTAMO foram **diferidos** de acordo com a despesa estrutural efetiva alocada ao ESTADO e suportada pela ESTAMO, pelo que a despesa real efetuada abaixo do previsto tem correspondência com a receita diferida no mesmo período temporal.

13. Inventários

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

INVENTÁRIOS		
Inventários (Balanço)	31/12/2025	31/12/2024
Mercadorias	613 649 977,59	603 588 599,19
Adiantamentos por conta de compras	143 987 223,67	143 752 123,67
	757 637 201,26	747 340 722,86

Os imóveis que integram as Mercadorias foram sujeitos a testes de imparidade que tiveram por base, para efeito de determinação do respetivo valor líquido de realização, as avaliações efetuadas por peritos avaliadores externos como tal registados na CMVM.

A comparação entre o valor de custo e o valor realizável líquido resultou na necessidade de se registarem imparidades no montante de 2.691,05 milhões de euros dos imóveis

registados em mercadorias. Em contrapartida, as reversões de imparidades constituídas em anos anteriores foram de 9.764,59 milhões de euros as quais foram igualmente registadas.

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

Cód. Imóvel	ANO 2025	ANO 2024
100300	7 818 547,12	7 818 547,12
100401	8 655 000,00	8 193 500,00
100701	7 706 035,26	7 706 035,26
100800	16 066 880,00	15 273 200,00
101101	3 409 227,13	3 400 920,81
101300	9 410 000,00	9 494 000,00
101401	5 758 300,00	5 352 700,00
101601	7 402 000,00	7 274 200,00
a transportar 1	66 225 989,51	64 513 103,19

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2025	ANO 2024
	66 225 989,51	64 513 103,19
101701	9 604 610,26	9 604 610,26
101801	10 809 717,69	10 610 300,00
101901	268 000,00	247 800,00
101902	16 683,01	10 600,00
101903	11 300,00	10 900,00
101904	11 300,00	10 900,00
101905	11 300,00	10 900,00
101906	273 800,00	248 800,00
101907	225 600,00	207 600,00
101908	11 300,00	10 900,00
101909	11 300,00	10 900,00
101910	11 300,00	10 900,00
101911	274 100,00	229 000,00
101912	221 300,00	207 600,00
102101	17 998 319,84	17 998 319,84
102401	8 248 599,60	8 248 599,60
102701	906 250,00	966 000,00
102702	946 250,00	966 000,00
102703	906 250,00	966 000,00
102704	946 250,00	966 000,00
102901	13 105 585,48	13 105 585,48
103001	30 953 488,64	30 953 488,64
103101	43 105 657,90	43 105 657,90
103201		
103202	8 761 599,15	8 761 599,15
103401	27 043 392,54	27 043 392,54
103501	19 167 980,00	19 167 980,00
103801	25 840 000,00	25 374 800,00
103901	3 763 151,83	3 763 151,83
104201	19 537 347,50	19 537 347,50
104401	3 816 411,66	3 816 411,66
104501	135 765,38	135 765,38
104502	135 765,38	135 765,38
104503	578 567,92	578 567,92
104504	129 981,95	129 981,95
104505	129 981,95	129 981,95
104506	129 981,95	129 981,95
104507	133 582,48	133 582,48
104508	135 765,38	135 765,38
104509	134 067,90	134 067,90
104510	134 067,90	134 067,90
104511	128 357,81	128 357,81
104512	129 981,95	129 981,95
104513	128 357,81	128 357,81
104514	131 912,98	131 912,98
104515	134 067,92	134 067,92
104601	1 960 131,40	1 960 131,40
104701	2 954 243,07	2 954 243,07
104801	348 000,00	323 100,00
104802	627 000,00	579 100,00
104901	954 000,00	955 300,00
105001	686 720,00	641 500,00
105201	699 700,00	671 900,00
105202	463 500,00	445 900,00
105301	476 200,00	538 000,00
105302	276 932,00	276 932,00
105401	1 941 486,20	1 941 486,20
105501	190 994,18	190 994,18
105502	120 800,00	117 000,00
105503	190 994,18	190 994,18
105504	265 023,00	242 332,00
105601	250 600,00	248 000,00
105602	577 900,00	567 800,00
105701	318 546,88	257 500,00
105702	63 709,38	58 400,00
105703	63 709,37	58 400,00
105704	63 709,37	58 400,00
106001	2 927 232,00	2 927 232,00
a transportar 2	331 885 472,30	329 319 999,28

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2025	ANO 2024
	331 885 472,30	329 319 999,28
106101	431 085,73	431 085,73
106102	162 030,66	162 030,66
106103	162 030,66	162 030,66
106104	162 030,66	162 030,66
106105	162 030,66	162 030,66
106301		
106202	295 000,00	301 766,75
106203		
106801	5 300 446,60	5 300 446,60
106901	3 971 871,20	3 971 871,20
107101	1 487 473,63	1 487 473,63
107102	11 546 917,63	11 546 917,63
107201	2 003 355,52	1 265 000,00
107202	200 133,27	200 133,27
107203	179 213,31	179 213,31
107204	368 656,38	368 656,38
107205	200 133,22	200 133,22
107206	179 213,31	179 213,31
107207	368 656,38	368 656,38
107208	200 133,22	200 133,22
107209	179 213,31	179 213,31
107210	368 656,38	368 656,38
107211	200 133,22	200 133,22
107212	179 213,31	179 213,31
107213	368 656,38	368 656,38
107214	200 133,22	200 133,22
107215	169 915,25	169 915,25
107216	359 358,31	359 358,31
107217	200 133,22	200 133,22
107218	179 213,31	179 213,31
107219	368 656,38	368 656,38
107220	200 133,22	200 133,22
107221	179 213,31	179 213,31
107222	368 656,38	368 656,38
107223	200 133,22	200 133,22
107224	169 915,25	169 915,25
107225	359 358,31	359 358,31
107226	200 133,22	200 133,22
107227	271 029,14	271 029,14
107228	186 186,61	186 186,61
107229	204 782,74	204 782,74
107230	343 086,95	343 086,95
107231	557 923,14	557 923,14
107232	179 213,31	179 213,31
107233	545 504,35	545 504,35
a transportar 3	366 004 435,78	362 707 373,99

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2025	ANO 2024
	366 004 435,78	362 707 373,99
107301	152 366,00	152 366,00
107901	629 873,00	483 960,00
107902	254 279,00	254 279,00
108001	140 765,00	152 000,00
108002	67 004,27	61 000,00
108003	140 765,00	165 000,00
108004	147 000,00	138 200,00
108005	188 100,00	177 400,00
108401	10 722 052,86	10 722 052,86
108501	35 480 680,08	35 480 680,08
109101	4 206 200,00	4 206 200,00
109501	6 041 184,86	6 041 184,86
110701	1 734 458,36	1 734 458,36
110801	359 032,30	359 032,30
200101	1 135 141,75	941 600,00
200201	4 801 600,00	4 772 000,00
200701	2 438 600,00	2 955 537,00
200801	5 405 300,00	5 575 000,00
200901	1 150 000,00	1 138 360,00
201001	144 258,30	144 258,30
201101	612 102,00	485 000,00
201201	4 100,00	4 049,00
201202	4 100,00	4 049,00
201203	75 200,00	62 185,00
201204	1 934,82	1 934,82
201205	75 000,00	61 985,00
201206	75 600,00	62 529,00
201207	4 100,00	4 049,00
201208	4 100,00	6 729,81
201209	2 593,78	2 593,78
201210	73 900,00	61 060,00
201211	71 000,00	58 653,00
201301	371 600,00	274 499,00
201302	181 500,00	194 468,00
201401	215 573,00	225 000,00
201402	343 731,00	436 739,20
201601	509 777,00	468 000,00
201701	780 200,00	661 270,00
201702	416 700,00	379 815,00
201801	253 334,71	253 334,71
201802	141 806,69	141 806,69
201901	886 618,32	886 618,32
202001	488 500,00	414 388,00
202101	85 264,00	78 500,00
202102	24 737,00	32 000,00
202103	43 157,00	39 700,00
202104	35 789,00	32 900,00
202105	13 158,00	12 100,00
202106	41 052,00	37 800,00
202107	32 631,00	30 000,00
202201	158 800,00	131 546,00
202202	190 600,00	173 186,00
202203	147 600,00	122 271,00
202204	37 700,00	31 242,00
202205	24 400,00	20 303,00
202206	216 000,00	183 839,00
a transportar 4	447 987 055,88	444 438 086,08

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2025	ANO 2024
	447 987 055,88	444 438 086,08
202301	36 527,00	33 200,00
202302	677 157,00	680 800,00
202303	678 017,00	613 500,00
202304	757 159,00	685 200,00
202305	757 159,00	685 200,00
202306	757 159,00	685 200,00
202307	620 964,00	588 600,00
202308	620 964,00	561 900,00
202309	620 964,00	561 900,00
202401	153 200,00	151 816,00
202402	219 000,00	198 525,00
202501	7 515 182,00	7 515 182,00
202600	4 358 547,56	4 358 547,56
202602	-	4 358 547,56
202603	914 439,00	1 056 000,00
202800		
202802	18 347 405,83	14 858 074,81
202803		
300201	446 900,00	377 677,00
300301	273 920,00	265 800,00
300401	246 527,00	242 000,00
300501	486 088,00	460 000,00
300701	344 800,00	303 028,00
300801	783 900,00	742 351,00
300901	75 100,00	75 961,00
300902	82 000,00	77 343,00
300903	96 400,00	95 260,00
300904	57 500,00	55 665,00
300905	107 900,00	100 233,00
301001	2 284 700,00	2 116 547,00
301101	92 370,00	89 000,00
301102	61 360,00	59 100,00
301103	43 034,23	43 034,23
301104	111 158,77	111 158,77
301105	160 328,00	154 400,00
301106	65 318,00	62 900,00
301107	115 153,16	113 100,00
301201	257 400,00	242 245,00
301202	228 800,00	241 823,00
301301	45 549,97	43 300,00
301302	53 611,00	50 500,00
301401	199 300,00	188 166,00
301402	770 200,00	805 759,00
301403	192 200,00	181 446,00
a transportar 5	492 702 418,40	484 969 528,45

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2025	ANO 2024
	492 702 418,40	484 969 528,45
301501	481 200,00	437 400,00
400101	1 214 000,00	1 240 000,00
400301	95 651,40	95 651,40
400401	151 272,04	151 272,04
400402	258 012,00	220 262,00
400403	278 419,96	278 419,96
400501	107 800,00	112 000,00
400502	119 500,00	122 730,00
400601	18 777,50	18 777,50
400602	61 700,00	60 900,00
400603	18 777,50	18 777,50
400701	125 200,00	120 000,00
400702	110 200,00	105 800,00
400703	321 700,00	305 400,00
400801	202 500,00	174 327,00
400802	208 300,00	178 673,00
400901	724 012,00	574 000,00
401001	399 500,00	365 500,00
401101	257 538,00	244 000,00
401102	487 410,00	472 000,00
401201	101 468,00	87 000,00
401202	264 640,00	216 000,00
401301	105 634,58	105 634,58
401302	107 190,43	107 190,43
401303	99 474,23	99 474,23
401304	99 625,46	99 625,46
401401	1 555 850,00	1 287 500,00
401501	240 300,00	214 200,00
401601	313 900,00	277 932,00
401602	150 600,00	128 500,00
401701	77 616,00	77 616,00
401702	59 728,00	59 728,00
401801	43 500,00	40 400,00
401802	46 700,00	42 800,00
401803	60 900,00	56 600,00
401804	170 400,00	154 800,00
401901	811 000,00	805 300,00
402001	0,00	282 837,00
402101	151 939,40	146 500,00
402201	1 185 000,00	1 149 900,00
402401	440 200,00	469 535,00
402402	265 352,00	245 369,00
402501	2 774 800,00	2 660 700,00
402601	40 747,00	44 400,00
402602	88 631,00	81 400,00
402603	29 961,00	29 600,00
402604	163 869,00	184 500,00
402605	19 441,00	22 200,00
402606	14 541,00	14 800,00
402607	29 242,00	29 600,00
402608	26 871,00	29 600,00
402609	45 940,00	29 600,00
402610	28 522,00	29 600,00
402611	52 798,00	59 200,00
402612	92 199,48	26 300,00
402613	33 449,00	37 000,00
402614	33 383,00	37 000,00
402615	81 534,00	88 800,00
402616	43 277,00	44 400,00
402617	75 035,00	81 400,00
402618	19 441,00	22 200,00
402619	19 215,00	25 691,58
402620	27 963,00	29 600,00
402621	36 206,00	44 400,00
402622	18 682,00	22 200,00
402623	37 178,00	44 400,00
402624	35 327,00	37 000,00
402625	33 702,00	37 000,00
402626	9 121,46	3 900,00
402627	88 945,00	96 200,00
402901	564 000,00	507 500,00
403001	2 602 671,50	2 602 671,50
a transportar 6	511 861 599,34	503 422 723,63

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2025	ANO 2024
	511 861 599,34	503 422 723,63
403201	3 639 000,00	4 184 000,00
403301	439 100,00	403 100,00
500101	2 340 200,00	2 104 000,00
500201	82 600,00	73 600,00
500401	24 000,00	21 816,00
500501	214 969,00	214 969,00
500601	1 043 500,00	1 036 600,00
500602	35 911,00	35 720,00
500603	72 334,00	71 951,00
500604	272 921,00	271 474,00
500605	80 543,00	80 115,00
500606	43 606,00	43 375,00
500607	97 985,00	97 465,00
500801	159 011,00	361 900,00
500802	168 094,24	158 500,00
500901	427 434,00	454 000,00
501001	294 842,00	316 000,00
501201	122 400,00	124 000,00
501301	1 042 900,00	995 000,00
501401	48 041,13	48 041,13
501402	57 649,37	57 200,00
501403	55 411,13	52 300,00
501404	50 279,37	50 279,37
501501	81 200,00	88 600,00
501502	81 200,00	88 600,00
501601	611 610,00	609 700,00
501901	305 144,00	302 000,00
502101	1 346 400,00	1 374 000,00
502201	35 120,00	32 500,00
502301	4 734 002,00	4 025 100,00
502401	211 484,00	181 300,00
600201	2 184 587,46	2 184 587,46
600401	400 000,00	394 300,00
600402	201 000,00	151 300,00
a transportar 7	532 866 078,04	524 110 116,59

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2025	ANO 2024
	532 866 078,04	524 110 116,59
600601	438 569,60	467 000,00
600701	8 000,00	8 100,00
600702	95 650,50	82 800,00
600703	8 000,00	8 000,00
600704	9 000,00	9 200,00
600705	69 000,00	64 900,00
600706	74 000,00	69 800,00
600707	7 732,87	7 732,87
600708	11 000,00	11 400,00
600901	3 770 717,37	3 180 000,00
601101	221 000,00	226 000,00
601201	344 200,00	338 300,00
601202	109 400,00	121 200,00
601301	329 000,00	315 900,00
601401	430 200,00	347 000,00
601402	73 700,00	90 000,00
601501	403 800,00	395 600,00
601601	633 333,00	587 300,00
601701	275 500,00	297 000,00
601702	126 000,00	172 000,00
601801	354 090,00	354 090,00
601901	148 500,00	143 000,00
601902	148 500,00	143 000,00
601903	324 100,00	311 000,00
602001	154 512,00	154 512,00
602101	486 500,00	485 000,00
602102	243 400,00	270 000,00
602201	414 700,00	433 000,00
602202	141 244,36	141 244,36
602203	155 200,00	171 000,00
602301	118 030,00	96 000,00
602401	220 147,20	220 147,20
602501	249 600,00	228 000,00
602601	139 000,00	129 000,00
602701	470 400,00	467 000,00
602801	419 500,00	400 000,00
602901	308 400,00	227 000,00
603001	305 600,00	248 000,00
603002	279 000,00	242 600,00
603003	213 200,00	172 900,00
603101	104 600,00	93 350,00
603102	147 200,00	131 350,00
603201	135 734,50	135 734,50
603202	135 734,50	135 734,50
603301	345 382,61	345 382,61
603401	678 700,00	733 000,00
603501	334 000,00	344 000,00
603601	209 400,00	202 000,00
603701	1 224 700,00	1 196 000,00
603801	229 600,00	218 000,00
603901	88 000,00	86 000,00
604001	97 600,00	84 000,00
a transportar 8	549 328 156,55	539 650 394,63

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2025	ANO 2024
	549 328 156,55	539 650 394,63
604101	35 100,00	36 400,00
604102	36 200,00	37 300,00
604103	35 900,00	37 300,00
604104	35 900,00	37 300,00
604105	35 900,00	37 300,00
604106	32 300,00	33 700,00
604107	30 500,00	31 900,00
604108	7 900,00	8 000,00
604109	33 100,00	34 600,00
604110	25 000,00	25 700,00
604111	22 000,00	23 100,00
604112	32 300,00	33 700,00
604113	30 500,00	31 900,00
604114	31 600,00	32 900,00
604801	5 560 000,00	5 554 300,00
700101	4 136 686,30	4 136 686,30
700201	1 371 486,87	1 371 486,87
107401	1 080 000,00	1 140 300,00
402701	7 666 531,35	7 489 674,00
107501	7 832 532,29	7 832 532,29
203201	332 644,13	308 800,00
107801	4 387 735,10	4 387 735,10
108201	8 000 000,00	8 000 000,00
109301	20 000 005,00	20 000 005,00
202901	880 000,00	805 585,00
203001	2 650 000,00	2 470 000,00
	613 649 977,59	603 588 599,19
TOTAL Inventários	613 649 977,59	603 588 599,19

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

Cód. Imóvel	2025	2024
16045	5 283 000,00	5 282 900,00
16044	76 115 000,00	75 880 000,00
11076	20 004 455,00	20 004 455,00
11077	42 584 768,67	42 584 768,67
Total	143 987 223,67	143 752 123,67

Em resultado das avaliações efetuadas aos imóveis registados em adiantamentos por conta de compras constantes da listagem anterior, resultou a necessidade de se reverterem imparidades no valor de 0,235 milhões de euros.

As variações ocorridas em adiantamentos por conta de vendas resultam, essencialmente, na transferência desta rubrica para Inventários. Estas transferências foram ao abrigo do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, que menciona que estes imóveis relativamente aos quais foram celebrados contratos -promessa de compra e venda com pagamento integral do preço por parte da ESTAMO, sem que tenha sido formalizada a transmissão definitiva do respetivo direito de propriedade para a esfera jurídica desta Sociedade, consideram -se transmitidos para a titularidade da ESTAMO, passando a integrar o seu património próprio, constituindo o referido Decreto-Lei título bastante para a transmissão da sua propriedade e para efeitos das correspondentes atualizações matriciais e registais.

14. Clientes

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

CLIENTES	31/12/2025	31/12/2024
Clientes c/c	101 316 834,19	129 513 751,44
Total	101 316 834,19	129 513 751,44

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

	2025	2024
Secretaria Geral Min Cultura	31 764 757,88	29 225 954,84
IGFEJ	181 010,79	54 366 468,98
Admin. Regional de Saúde	11 401 663,19	10 865 714,68
Polícia de Segurança Pública	93 001,80	2 192 297,92
ETF - Hospitais	7 299 820,81	7 932 268,81
CHULC - Hospitais	16 041 726,08	0,00
CCDR Alentejo	5 213 462,67	4 150 457,03
GNR	6 962 347,40	2 239 028,62
DG Inf.Est.Minist.Defesa Nacional	23 811 874,53	18 915 387,65
Outros	8 418 085,99	17 110 829,92
Perdas por imparidade acumuladas	-10 431 763,93	-17 903 472,85
	100 755 987,21	129 094 935,60

Atendendo a que o saldo de Clientes corresponde, na sua integralidade, a dívidas de entidades públicas, ou seja, do Estado, e que sendo o capital da Sociedade integralmente público o Estado é, mesmo que indiretamente, o seu único acionista, verificam-se os requisitos para que tais créditos, por natureza, só possam ser considerados como totalmente recuperáveis, seja em dinheiro, seja em espécie.

A Sociedade encerra assim o transato exercício de 2025, com um saldo de Dívida de Clientes de cerca de 100,32 milhões de euros, líquido de perdas por imparidades acumuladas.

15. Caixa e depósitos bancários

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2025:

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31/12/2025	31/12/2024
Caixa	66,58	260,32
Depósitos Bancários	12 814 442,14	12 379 343,68
Aplicações financeiras - CEDIC	130 200 000,00	60 200 000,00
	143 014 508,72	72 579 604,00

O saldo depositado junto do IGCP a 31 de dezembro de 2025 era de 12,81 milhões de euros (em 2024: 12,38 milhões de euros).

Nos termos do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, do artigo 13.º da LOE 2025 e do artigo 97.º do DLEO 2025, a Sociedade dá cumprimento do princípio da Unidade de Tesouraria do Estado (UTE), tendo sido autorizada via despacho do IGCP datado de 09.07.2025, que se encontra carregado em SISEE, a exceção do cumprimento do referido princípio no exercício de 2025 e 2026. De acordo com o despacho do IGCP, foi a Sociedade autorizada a manter, para o ano de 2025, a dispensa da UTE para os valores necessários ao carregamento dos cartões refeição. Em 2026, o presente serviço deve ser prestado sem necessidade de abertura de conta na banca comercial. Os restantes valores devem, pois, ser movimentados pela ESTAMO através de contas no IGCP, pela utilização dos serviços bancários disponibilizados pelo IGCP.

O saldo na CGD a 31.12.2025 era de 1.659.899,75€, dos quais 1.657.872€, foram transferidos por engano para a CGD, por entidades abrangidas pelo Princípio da Onerosidade quando deveriam ter entrado na conta do IGCP.

Os 130,20 M€ de aplicações financeiras CEDIC passíveis de mobilização quase imediata que, por integrarem o conceito de equivalentes de caixa no normativo contabilístico aplicável, foram aqui considerados.

No ano transato, foram refletidas na contabilidade os saldos existentes junto do IGCP das contas bancárias tituladas pela ESTAMO, que refletem os montantes recebidos do produto das operações de alienação, oneração, arrendamento, cedência ou qualquer outra forma de administração de bens imóveis públicos, incluindo o relativo à aplicação do princípio de onerosidade, promovidos pela ESTAMO e entregues ao ESTADO e às respetivas entidades beneficiárias, em respeito pelas normas orçamentais relativas à respetiva afetação. A 31 de dezembro de 2025, saldo evidenciado nessas contas per fez o montante de 2.176.322,09 € (31.12.2024: 4.400.815,70€). Este saldo diz respeito a valores recebidos de transações ocorridas explanadas no parágrafo acima, mas que ficaram por entregar ao ESTADO e às entidades beneficiárias, sendo entregues nos primeiros meses de 2026. O detalhe deste saldo encontra-se no quadro abaixo:

	31/12/2025	31/12/2024
IGCP_Princípio da Onerosidade	942 467,03	205 663,55
IGCP_Alienação de Imóveis e Outras Receitas	680 862,06	955 437,91
IGCP_Arrendamentos de Imóveis	552 993,00	3 239 714,24
	2 176 322,09	4 400 815,70

16. Capital Próprio

O capital social da ESTAMO ascende a 1 061 580 670 € de euros, sendo representado por 212 316 134 ações nominativas de 5 euros cada integralmente detidas pela acionista PARPÚBLICA – Participações Públicas (SGPS), S.A.

Em 2023 foi deliberado pelo acionista aumentar o capital social da Sociedade através de novas entradas de capital, em espécie, constituídas pela totalidade da participação social na Arco Ribeirinho do Sul, S.A., no valor de 158 751 020 €, e pela totalidade da participação social na CONSEST, S.A., no valor de 36 829 650€, integralmente realizado em 28 de dezembro de 2023.

Foi, ainda, deliberado aumentar em dinheiro a quantia de 16 000 000 euros, a realizar ao longo do ano de 2024, em função das efetivas necessidades. Esta deliberação caducava no final de 2024, apenas na parte correspondente ao montante não realizado, uma vez que, até lá, não foi realizado o aumento em numerário. No final de 2024, o acionista emitiu uma nova deliberação a estender este prazo não sendo referido qualquer limite temporal.

Durante 2024, dos 16.000.000,00€ subscritos e previstos realizar em dinheiro foram efetivamente realizados somente 8.000.000,00€, em julho desse ano, tendo ficado por realizar o mesmo montante, o que deu origem, em dezembro de 2024, à emissão de uma nova deliberação social unânime por escrito (DSUE) do acionista único PARPÚBLICA, a qual determinou a extensão do prazo de realização do montante remanescente, a concretizar em função das efetivas necessidades e em cumprimento do Despacho n.º 355/2023, de 28 de agosto, do Secretário de Estado do Tesouro.

O capital social está parcialmente realizado em 1.053.580.670 euros, estando por realizar os 8.000.000,00€.

As ações são representadas por títulos que incorporam o número de ações de que cada acionista é titular.

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	1 053 580 670,00	0,00		1 053 580 670,00
Reservas Legais	10 380 569,38	2 176 975,92		12 557 545,30
Resultados transitados	164 447 884,26	41 362 542,43		205 810 426,69
Resultado Líquido	43 539 518,35	55 694 280,33	43 539 518,35	55 694 280,33
Total	1 271 948 641,99	99 233 798,68	43 539 518,35	1 327 642 922,32

A rubrica reservas não distribuíveis é composta essencialmente pela reserva legal constituída em conformidade com o artigo 295º do Código das Sociedades Comerciais, o qual prevê que esta seja dotada com um mínimo de 5% do resultado líquido do período até à concorrência de um valor correspondente à quinta parte do capital social. Esta reserva não é distribuível, salvo em caso de liquidação da Sociedade, podendo ser igualmente utilizada para absorver prejuízos, depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporada no capital.

A rubrica resultados transitados corresponde ao agregado dos resultados líquidos dos períodos anteriores, conforme decisão de aplicação de resultados das assembleias gerais. Encontram-se ainda registadas nesta rubrica as alterações decorrentes da aplicação pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro.

17. Provisões

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros, a 31 de dezembro de 2025:

Provisões (Balanço) Não correntes	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Provisões				
Provisão p/ processos judiciais em curso	48 000,00			48 000,00
Outras Provisões	6 702 811,92			6 702 811,92
	6 750 811,92	0,00	0,00	6 750 811,92

A equipa com competências de gestão da Sociedade ajuíza se, tanto quanto é do seu conhecimento, existe uma obrigação presente como resultado de um evento passado, ou se é provável, na data das demonstrações financeiras, que de acontecimentos passados possam resultar saídas de recursos e se o montante da obrigação pode ser estimado com fiabilidade. A Sociedade revê periodicamente o estado desses processos recorrendo a aconselhamento tanto interno como externo. Estas decisões estão sujeitas a alterações conforme novas informações estejam disponíveis. O valor a provisionar pode ser alterado a qualquer altura, em função do desenvolvimento dos factos que o determinam.

O montante das Outras Provisões inclui, em 31 de dezembro de 2025, o montante 0,170 M€, que visa cobrir a responsabilidade eventual de IMT contingente e respetivas penalidades, referentes a imóveis que foram vendidos entre o período de 2013 a 2021. Com efeito, pela sua natureza, a Sociedade adquire os imóveis, em regra, isentos de IMT por um período de 3 anos devido à sua futura destinação para revenda. Dada a existência de imóveis cujo IMT não foi atempadamente liquidado conforme explicitado no Relatório de Gestão que antecede as presentes demonstrações financeiras, foi constituída a necessária provisão a qual inclui igualmente os juros devidos até ao efetivo pagamento. A reversão do valor da provisão, no montante de 0,808 M€, deve-se ao facto da obrigação perante a Autoridade Tributária ter caducado.

O montante das Outras Provisões inclui, também, o montante de 6,5 M€, que visa cobrir a responsabilidade assumida contratualmente, no momento da compra ao Estado, de partilhar com este último, caso exista, a mais-valia futura obtida aquando da venda dos imóveis assim adquiridos.

18. Contratos de locação financeira

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros, a 31 de dezembro de 2025:

Contratos de Locação Financeira	31/12/2025		31/12/2024	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Passivo				
Contratos de Locação financeira - IFRS 16	37 867,87	79 547,55	9 443,26	10 415,69
	37 867,87	79 547,55	9 443,26	10 415,69

A IFRS 16 é aplicável aos exercícios que se iniciaram em ou após 1 de janeiro de 2019. Na data da aplicação inicial da IFRS 16 foi usado o método da aplicação retrospectiva modificada. Nestes termos foram reconhecidos os passivos de locação pelos respetivos valores presentes dos pagamentos das locações e reconhecidos os ativos sob direito de uso com base nos passivos de locação.

19. Fornecedores

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros, a 31 de dezembro de 2025:

Fornecedores	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores conta corrente	759 113,31	1 411 096,09
	759 113,31	1 411 096,09

O saldo de fornecedores respeita a valores não vencidos que foram pagos no início de 2026 de acordo com as condições de pagamento estabelecidas, não existindo dívidas em mora com os fornecedores da Sociedade.

20. Outras contas a pagar

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros, a 31 de dezembro de 2025:

Outras Contas a Pagar	31/12/2025		31/12/2024	
	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Credores por Acréscimos de Gastos:				
Remunerações a Liquidar	329 350,09		251 255,54	
Diversos (água,electricidade,etc.)	2 027 347,53		1 942 010,88	
Adiantamentos por conta de Vendas	1 214 250,00		2 641 000,00	
Outros Credores	16 402 093,58		23 406 241,34	
Cientes - saldos credores	526 959,04		418 815,84	
	20 500 000,24		28 659 323,60	

A Sociedade regista os rendimentos e os gastos de acordo com o princípio do acréscimo (especialização de exercícios), sendo aqueles reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que as quantias são recebidas ou pagas.

A verba contabilizada na rubrica de Adiantamento de vendas, no montante de 1,21 M€, foi um recebida no âmbito da atividade por conta do ESTADO, que servirá para a ESTAMO adquirir as quotas-partes dos imóveis sítos na Rua D. Luís de Noronha, n.º 27 e 29, em Lisboa - Despacho n.º 323/2025/SETF, de 08/09/2025.

O valor de “Outros credores” mencionado no quadro da presente nota, no montante de 16,26 M€, inclui, essencialmente, o montante de 14,97 M€ referentes às responsabilidades reconhecidas perante o ESTADO e as demais entidades beneficiárias, decorrentes dos valores faturados e ainda não cobrados do Princípio da Onerosidade e dos valores recebidos e ainda não entregues às entidades beneficiárias relacionados com as atividades exercidas em nome e por conta do ESTADO. Este montante é compensado no Ativo nas rubricas

Outras Contas a receber – Ativo Corrente (12,79 M€) e Caixa e depósitos bancários (2,18 M€), onde foram registadas as operações em nome e por conta do ESTADO.

21. Vendas e Prestações de serviços

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Rédito das Vendas e dos Serviços prestados	2025	2024
Vendas		
Mercado Interno	262 000,00	9 148 925,27
	262 000,00	9 148 925,27
Prestações de Serviços		
Rendas	38 205 374,96	37 311 147,31
Remuneração Gestão - APE	4 308 593,75	3 196 638,42
Outros	419 627,35	871 031,00
	42 933 596,06	41 378 816,73
	43 195 596,06	50 527 742,00

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

Na rubrica Prestação de serviços foi registado o montante das componentes fixa e variável da remuneração de gestão, no montante de 2,615 M€ e 1,693 M€, respetivamente. Os valores recebidos pela ESTAMO no ano de 2025 e 2024 (componente fixa: 2025: 7,505 M€ e 2024: 8,21 M€ incluído IVA) e componente variável: (2025: 3,36 M€ e 2024: 4,61 M€), foram diferidos de acordo com a despesa estrutural efetiva alocada ao ESTADO e suportada pela ESTAMO, pelo que a despesa real efetuada abaixo do previsto tem correspondência com a receita diferida no mesmo período temporal.

A linha Outros apresentada no quadro acima inclui o montante relativo à recuperação de gastos comuns com imóveis que são refaturados aos arrendatários da Sociedade.

22. Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

CMVMC	2025	2024
Inventário Inicial	747 340 722,86	741 488 192,44
Compras (inclui Impostos e obras)	3 505 774,41	6 208 423,44
Regularizações	7 073 540,99	7 018 912,79
Inventário Final	757 637 201,26	747 340 722,86
	282 837,00	7 374 805,81

23. Fornecimentos e serviços externos

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

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2025	2024
Trabalhos Especializados	1 872 775,51	1 508 586,42
Vigilância e Segurança	873 166,36	456 970,50
Honorários	98 002,46	57 672,00
Conservação e Reparação	365 068,63	564 898,06
Material de escritório	3 075,67	1 477,43
Electricidade	261 061,95	140 182,54
Água	57 703,32	32 058,81
Deslocações, Estadas e Transportes	9 532,79	5 097,72
Seguros	320 146,82	333 197,73
Contencioso e Notariado	22 097,48	106 342,69
Condomínios	252 278,95	150 199,30
Outros	307 432,54	532 940,33
	4 442 342,48	3 889 623,53

O aumento verificado nesta rubrica face ao ano anterior foi de 0,553 M€. A variação ocorrida na rubrica de trabalhos especializados teve um aumento de cerca de 0,364 m€ face ao ano de 2024. Os trabalhos especializados incluem os custos de regularização dos imóveis do ESTADO, que representam 11% do total da rubrica e também um conjunto

de custos de consultoria que foram suportados no âmbito da preparação da Sociedade na acomodação das novas atribuições, especialmente na área de IT (13% do total). Uma maior explicação da variação ocorrida nos Fornecimentos e serviços externos encontra-se desenvolvido no Relatório de Gestão.

24. Gastos com o pessoal

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

GASTOS COM O PESSOAL	2025	2024
Remunerações	1 943 894,30	1 543 708,04
Encargos sobre Remunerações	451 759,91	353 026,18
Seguros	105 952,16	78 680,19
Outros Gastos com o Pessoal	36 982,27	20 560,20
	2 538 588,64	1 995 974,61

Em consequência das seguintes razões: **(i)** aumento líquido dos 10 colaboradores atrás referidos em 2025, **(ii)** anualização dos custos relativos aos colaboradores contratados durante 2024 e **(iii)** aumentos remuneratórios legais obrigatórios pagos desde 01-01-2025 aos colaboradores, no valor de 2,15%, a rubrica de Gastos com o Pessoal aumentou na comparação com 2024 em cerca de 27,19%, o que, no entanto, se afigura absolutamente imprescindível para que a Sociedade possa desempenhar as missões que lhe foram confiadas.

Remunerações pagas aos órgãos sociais	2025	2024
Conselho de administração	270 285,98	263 246,73
Conselho Fiscal	52 292,38	48 632,25
Assembleia Geral	1 900,00	950,00
ROC	20 823,62	20 823,62

*O montante correspondente ao ROC não inclui IVA à taxa legal, montante com IVA: 25.613,05€

25. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Ajustamentos de inventários	2025		2024
	Perdas em Inventários	Reversão de ajustamentos em Inventários	
Mercadorias	2 691 048,74	9 529 489,73	7 305 469,79
Adiantamento por compra de compras	0,00	235 100,00	1 618 400,00
	2 691 048,74	9 764 589,73	8 923 869,79
	7 073 540,99		

As perdas e reversões nos ajustamentos são registados em função do valor realizável líquido, o qual se encontra estimado e registado em 31 de dezembro de 2025 com base em avaliações efetuadas por peritos avaliadores certificados e independentes.

26. Aumentos / reduções de justo valor

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Aumentos/Reduções JV	2025	2024
Ajustamentos Positivos		
Propriedades de Investimento	4 322 769,00	349 000,00
	4 322 769,00	349 000,00
Aumentos/Reduções JV	2025	2024
Ajustamentos Negativos		
Propriedades de Investimento	74 712,88	1 255 400,00
	74 712,88	1 255 400,00
NET	4 248 056,12	-906 400,00

O apuramento do justo valor das propriedades de investimento tem por base avaliações efetuadas por peritos avaliadores certificados e independentes com referência a 31 de dezembro de 2025.

27. Imparidade (dívidas a receber)

O detalhe do valor apurado na rubrica de Imparidade (dívidas a receber), para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, em euros, é o seguinte:

Imparidades (reforço / reversões)	2025	2024
Cientes	6 550 506,30	-5 087 933,81
	6 550 506,30	-5 087 933,81

O valor referente a clientes refere-se, por um lado, a saldos antigos cuja incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro é grande e, por outro lado, à imparidade dos juros de mora emitidos pelo não pagamento das rendas/indemnizações/compensações vencidas relativas à ocupação dos imóveis e à reversão destes no caso de recebimento do montante.

De salientar a reversão de cerca de 13,46 M€ de imparidade, por recebimento dos juros de mora emitidos pelo não pagamento das rendas/indenizações/compensações vencidas ao IGFEJ - Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça.

28. Imparidade (investimentos financeiros)

O detalhe do valor apurado na rubrica de Imparidade (investimentos financeiros), para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, em euros, é o seguinte:

Imparidades (reforço / reversões)	2025	2024
Investimentos financeiros		
Outros	-273 842,66	0,00
	-273 842,66	0,00

O valor a 31 de dezembro de 2025 da cotação da unidade de participação, do Subfundo Cabeço da Bola (FNRE) retirado do site da CMVM, era de 0,9818€, abaixo do valor nominal de 1,00€, razão pela qual foi constituída uma imparidade de 273,84 milhares de euros.

Os restantes investimentos financeiros (nota 6) foram testados quando à imparidade, tendo-se concluído que o valor líquido dos investimentos não excede o seu valor recuperável, não existindo qualquer montante a reconhecer de imparidade.

29. Outros rendimentos e ganhos

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Outros Rendimentos e Ganhos	2025	2024
Compensações por ocupação de espaço	12 465 845,41	12 554 804,75
Excesso de estimativa para impostos	0,00	741 820,02
Correcções relativas a exercícos anteriores	211 187,77	42 218,28
Outros	71 342,19	17 030,60
	12 748 375,37	13 355 873,65

A rubrica Impostos engloba, por um lado, o montante já pago de 145.609,07€ de Adicional de IMI e, por outro lado, o montante de 434.807,86€ de estimativa a pagar a título de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) em 2026, mas respeitante ao ano de 2025.

30. Outros gastos e perdas

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Outros gastos e perdas	2025	2024
Impostos (IMI e AIMI)	580 416,93	628 365,17
Correcções exercícos anteriores	125 681,16	84 392,43
Insuficiência estimativa p/impostos	377 341,65	0,00
Outros	22 446,35	17 920,67
	1 105 886,09	730 678,27

A rubrica Impostos engloba, por um lado, o montante já pago de 145.609,07€ de Adicional de IMI e, por outro lado, o montante de 434.807,86€ de estimativa de IMI a pagar a título de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) em 2026, mas respeitante ao ano de 2025.

A rubrica “Outros” engloba, para além de outras verbas, um montante de 122.718,56 € pagos de imposto do Selo sobre contratos de arrendamento.

31. Gastos/reversões de depreciação e de amortização

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Gastos/Reversões de depreciação e amortização	2025	2024
Ativos Fixos Tangíveis		
Equipamento de Transporte (IFRS 16 - ADU)	12 317,97	29 277,29
Equipamento Administrativo (IFRS 16 - ADU)	3 314,88	3 314,88
Equipamento Administrativo	53 865,04	52 672,72
Outros Ativos Fixos Tangíveis	420,41	948,13
Sub Total	69 918,30	86 213,02
Ativos Intangíveis		
Projetos de desenvolvimento	82 732,42	71 490,09
Programas de Computador	39 304,47	1 989,83
Sub Total	122 036,89	73 479,92
Total	191 955,19	159 692,94

32. Juros e rendimentos similares obtidos / suportados

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Juros e rendimentos similares obtidos / suportados	2025	2024
Juros e rendimentos		
Juros de mora	5 993 293,43	5 364 623,71
Juros Vendas em Prestações	33 885,84	691 334,77
Juros s/ Contratos	413 186,47	508 016,15
Juros CEDIC	607 641,94	38 222,10
Juros de empréstimos concedidos - CONSEST,S.A.	72 029,00	27 578,61
7 120 036,68	6 629 775,34	
Juros e Perdas		
Juros de suprimentos	0,00	0,00
Juros tributários	148,86	11,40
Juros Locações financeiras - IFRS 16	1 110,19	778,74
1 259,05	790,14	

O valor em Juros de mora refere-se a juros cobrados pela Sociedade pelo não pagamento atempado de quantias em dívida, juros sobre os quais, dada a incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro, é de imediato constituída uma imparidade de igual valor (nota 28).

Os juros sobre contratos, em 2025 e 2024, correspondem aos devidos pelo atraso no pagamento do montante em dívida pelo Município de Lisboa - preço e respetivo mecanismo de atualização, conforme escritura pública de compra e venda outorgada entre as Partes em 18 de outubro de 2013 (Convento do Desagravo e Complexo Desportivo da Lapa).

O Município de Cascais liquidou em dezembro de 2024, o montante de 3,3 M€ relativo ao valor vincendo das aquisições de imóveis efetuadas em anos anteriores (Bateria da Parede e Hospital Ortopédico de Cascais). Consequentemente, o maior montante que contribuiu para o valor de 691.334,77 registado na linha juros vendas a prestações, em 2024, é o reconhecimento do juro afeto a estes contratos, uma vez que a dívida se encontrava mensurada pelo custo amortizado usando o método do juro efetivo.

33. Imposto sobre o rendimento do período

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)	2025	2024
Gasto/Rendimento por Impostos correntes	-15 709 095,65	-16 257 351,77
Gasto/Rendimento por imposto diferido relacionado com a origem e reversão de diferenças temporárias	-696 024,43	-302 568,62
	-16 405 120,08	-16 559 920,39

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

Impostos sobre o rendimento - relação entre o gasto de Impostos e o lucro contabilístico	2025	2024
Resultado antes de imposto	72 099 400,41	60 099 991,89
Gastos/Rendimento não aceites fiscalmente	-14 904 509,46	-2 996 570,94
Utilização de Prejuízos fiscais não reconhecidos anteriormente		
Outros		
Lucro tributável	57 194 890,95	57 103 420,95

A Sociedade está sujeita a tributação em sede de Impostos sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) à taxa de 20% e correspondente Derrama de 1,5%. Em cumprimento do estabelecido no parágrafo 47 da IAS 12, o cálculo do imposto corrente do exercício de 2025 foi influenciado pela aplicação da taxa de 19% (taxa aprovada no OE para 2026) no cálculo dos ativos por impostos diferidos, tendo sido realizado o recálculo dos ativos por impostos diferidos de anos anteriores que se espera utilizar dentro do período estabelecido para a dedução dos prejuízos fiscais.

As declarações de autoliquidação da ESTAMO ficam sujeitas a inspeção e eventual ajustamento pelas Autoridades Fiscais durante um período de quatro anos. Assim, poderão vir a ter lugar eventuais liquidações adicionais de impostos devido essencialmente a diferentes interpretações da legislação fiscal. No entanto, é convicção da Administração executiva que não ocorrerão liquidações adicionais de valor significativo no contexto das demonstrações financeiras.

34. Entidades Relacionadas

Os saldos e transações da Sociedade com entidades relacionadas são:

	Empresa- mãe	Outras Partes Relacionadas
Saldos Ativos		
Parpública	0,00 €	
Consest		2 947,73 €
Consest - Suprimentos		1 855 000,00 €
Consest - Juros de Suprimentos		99 607,61 €
Saldos Passivos		
Parpública	177 689,14 €	
Consest		0,00 €
Fundo Estamo - Gastos liquidação		5,99 €
Fundo Especial Imopoupança		894,53 €
Rendimentos		
Parpública	439 829,52 €	
Consest		74 976,73 €
Fundo Especial Imopoupança		
Gastos		
Parpública- gastos partilhados	177 689,04 €	

35. Ativos e Passivos contingentes

O Título de alienação por ajuste direto do imóvel “Quinta das Conchinhas” continha uma cláusula de compensação, caso os pressupostos subjacentes à avaliação do imóvel, elemento determinante na definição do preço, divergissem da realidade futura. Neste caso, a área do terreno e a área de construção são substancialmente inferiores ao inicialmente previsto.

Não são conhecidos quaisquer outros ativos e passivos contingentes.

36. Eventos subsequentes relevantes

Não se conhecem quaisquer eventos subsequentes que possam alterar a situação da Sociedade relevada nos presentes documentos de prestação de contas.

37. Informações relevantes

Não se conhece qualquer informação relevante que possa alterar a situação da Sociedade, para além daquela já relevada nos presentes documentos de prestação de contas.

38. Divulgações de natureza não contabilística

A Sociedade:

- Não está em mora relativamente a impostos e a contribuições ou descontos para a segurança social (art.º 21 do Decreto-Lei n.º 411/91, de 17 de dezembro);
- Não detém ações próprias nem efetuou qualquer negócio que as envolvesse (art.º 324.º, n.º 2, do Código das Sociedades Comerciais);
- Não realizou transações cujos efeitos não estejam refletidos nas demonstrações financeiras (art.º 66.º-A, 1 a), do Código das Sociedades Comerciais).

Relativamente aos membros dos órgãos sociais:

- Não efetuaram quaisquer negócios com a Sociedade (art.º 397.º do Código das Sociedades Comerciais);
- Não são, nem foram, titulares de ações ou obrigações da Sociedade ou de outras sociedades com as quais aquela mantenha relação de domínio, por si ou através de quaisquer outras pessoas ou sociedades, não sendo relevante a apresentação em anexo ao relatório do órgão de administração das listas de títulos e acionistas referidas nos art.º 447.º e 448.º do Código das Sociedades Comerciais.

Lisboa, 24 de abril de 2026

O Contabilista Certificado

Vitor Manuel Saraiva

O Conselho de Administração

Ricardo de Oliveira e Sousa

Presidente

Nelson Roda Inácio

Vice-Presidente

Ana Cristina Gouveia de Carvalho

Vogal Não executiva

IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS 2025

Demonstrações orçamentais previsionais

1 — Orçamento e Plano Orçamental Plurianual

									Euros
Rubrica	Designação	Períodos anteriores	Período 2025	Soma	t+1 2026	t+2 2027	t+3 2028	t+4 2029	
	Receita corrente	109 542 959	88 485 225	198 028 184	102 701 866	112 170 012	97 009 986	0	
R1	Receita fiscal	0	0	0	0	0	0	0	
R1.1	Impostos diretos	0	0	0	0	0	0	0	
R1.2	Impostos indiretos	0	0	0	0	0	0	0	
R2	Contribuições p/ sistemas proteção social e subsistemas saúde	0	0	0	0	0	0	0	
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0	12 650 000	12 650 000	0	0	0	0	
R4	Rendimentos de propriedade	100 000	9 556 025	9 656 025	1 325 275	940 000	940 000	0	
R5	Transferências Correntes	13 019 766	11 983 487	25 003 253	15 148 712	0	0	0	
R5.1	Administrações Públicas	0	0	0	0	0	0	0	
R5.1.1	Administração Central - Estado	0	0	0	0	0	0	0	
R5.1.2	Administração Central - Outras entidades	0	0	0	0	0	0	0	
R5.1.3	Segurança Social	0	0	0	0	0	0	0	
R5.1.4	Administração Regional	0	0	0	0	0	0	0	
R5.1.5	Administração Local	0	0	0	0	0	0	0	
R5.2	Exterior - UE	0	0	0	0	0	0	0	
R5.3	Outras	0	0	0	0	0	0	0	
R6	Venda de bens e serviços	96 423 193	54 295 713	150 718 906	86 227 879	111 230 012	96 069 986	0	
R7	Outras receitas correntes	0	0	0	0	0	0	0	
	Receita capital	100 450 291	120 999 967	221 450 258	159 415 615	5 293 753	5 293 753	0	
R8	Venda de bens de investimento	81 197 853	97 871 653	179 069 506	128 774 485	5 293 753	5 293 753	0	
R9	Transferências de Capital	3 252 438	23 128 314	26 380 752	22 641 130	0	0	0	
R9.1	Administrações Públicas	0	0	0	0	0	0	0	
R9.1.1	Administração Central - Estado	0	0	0	0	0	0	0	
R9.1.2	Administração Central - Outras entidades	0	0	0	0	0	0	0	
R9.1.3	Segurança Social	0	0	0	0	0	0	0	
R9.1.4	Administração Regional	0	0	0	0	0	0	0	
R9.1.5	Administração Local	0	0	0	0	0	0	0	
R9.2	Exterior - UE	0	0	0	0	0	0	0	
R9.3	Outras	0	0	0	0	0	0	0	
R10	Outras receitas de capital	16 000 000	0	16 000 000	8 000 000	0	0	0	
R11	Reposição não abatidas aos pagamentos	0	0	0	0	0	0	0	
	Receita efetiva [1]	209 993 250	209 485 192	419 478 442	262 117 481	117 463 765	102 303 739	0	
	Receita não efetiva [2]	0	75 000 000	75 000 000	35 000 000	0	0	0	
R12	Ativos financeiros	0	35 000 000	35 000 000	35 000 000	0	0	0	
R13	Passivos financeiros	0	40 000 000	40 000 000	0	0	0	0	
	Receita total [3] = [1] + [2]	209 993 250	284 485 192	494 478 442	297 117 481	117 463 765	102 303 739	0	

Rubrica	Designação	Euros						
		Períodos anteriores	Período 2025	Soma	t+1 2026	t+2 2027	t+3 2028	t+4 2029
	Despesa corrente	46 285 050	42 965 025	89 250 075	62 924 082	65 431 337	66 117 856	0
D1	Despesas com o pessoal	2 332 782	2 833 215	5 165 997	3 561 012	4 191 874	4 465 664	0
D1.1	Remunerações Certas e Permanentes	1 815 100	2 161 906	3 977 006	2 754 043	3 237 269	3 477 946	0
D1.2	Abonos Variáveis ou Eventuais	4 050	4 350	8 400	12 450	17 500	22 500	0
D1.3	Segurança social	513 632	666 959	1 180 591	794 519	937 105	965 218	0
D2	Aquisição de bens e serviços	18 909 917	10 076 500	28 986 417	21 556 802	37 484 163	37 896 892	0
D3	Juros e outros encargos	400 000	1 270 000	1 670 000	400 000	0	0	0
D4	Transferências correntes	0	0	0	0	0	0	0
D4.1	Administrações Públicas	0	0	0	0	0	0	0
D4.1.1	Administração Central - Estado	0	0	0	0	0	0	0
D4.1.2	Administração Central - Outras entidades	0	0	0	0	0	0	0
D4.1.3	Segurança Social	0	0	0	0	0	0	0
D4.1.4	Administração Regional	0	0	0	0	0	0	0
D4.1.5	Administração Local	0	0	0	0	0	0	0
D4.2	Instituições sem fins lucrativos	0	0	0	0	0	0	0
D4.3	Famílias	0	0	0	0	0	0	0
D4.4	Outras	0	0	0	0	0	0	0
D5	Subsídios	0	0	0	0	0	0	0
D6	Outras despesas correntes	24 642 351	28 785 310	53 427 661	37 406 268	23 755 300	23 755 300	0
	Despesa capital	90 044 207	69 355 288	159 399 495	107 742 514	50 000	50 000	0
D7	Investimento	84 935 945	69 355 288	154 291 233	77 130 820	50 000	50 000	0
D8	Transferências de capital	0	0	0	30 611 694	0	0	0
D8.1	Administrações Públicas	0	0	0	0	0	0	0
D8.1.1	Administração Central - Estado	0	0	0	0	0	0	0
D8.1.2	Administração Central - Outras entidades	0	0	0	0	0	0	0
D8.1.3	Segurança Social	0	0	0	0	0	0	0
D8.1.4	Administração Regional	0	0	0	0	0	0	0
D8.1.5	Administração Local	0	0	0	0	0	0	0
D8.2	Instituições sem fins lucrativos	0	0	0	0	0	0	0
D8.3	Famílias	0	0	0	0	0	0	0
D8.4	Outras	0	0	0	0	0	0	0
D9	Outras despesas de capital	5 108 262	0	5 108 262	0	0	0	0
	Despesa efetiva [4]	136 329 257	112 320 313	248 649 570	170 666 596	65 481 337	66 167 856	0
	Despesa não efetiva [5]	49 167 528	127 550 302	176 717 830	76 990 263	16 000 000	16 000 000	0
D10	Ativos financeiros	49 167 528	127 550 302	176 717 830	76 990 263	16 000 000	16 000 000	0
D11	Passivos financeiros	0	0	0	0	0	0	0
	Despesa total [6] = [4] + [5]	185 496 785	239 870 615	425 367 400	247 656 859	81 481 337	82 167 856	0
	Saldo total [3] - [6]	24 496 465	44 614 577	69 111 042	49 460 622	35 982 428	20 135 883	0
	Saldo global [1] - [4]	73 663 993	97 164 879	170 828 872	91 450 885	51 982 428	36 135 883	0

2 - Plano plurianual de investimentos

Os investimentos estão relacionados essencialmente com as intervenções nos imóveis da ESTAMO (obras) e com a aquisição de novos imóveis, que podem ser entregues como dação em pagamento de dívidas. O investimento para 2025 foi totalmente financiado por receitas próprias.

Pelo Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, para que possa atuar em nome e por conta do ESTADO, a ESTAMO viu serem-lhe legalmente atribuídas as funções e competências de gestão do património imobiliário público que eram responsabilidade da anterior Direção-Geral do Tesouro e Finanças (atual Entidade do Tesouro e Finanças - ETF). Nesse sentido, todos os investimentos executados no âmbito da administração do Património do Estado foram financiados por transferência de receitas de impostos, do Capítulo 60 do orçamento da atual ETF.

Demonstrações de relato individual

1 — Demonstração do desempenho orçamental

Rubrica	Fontes de Financiamento					Total	Total (N-1)
	Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios		
Saldo de gerência anterior							
Operações orçamentais [1]	5 187 492,08	0,00	0,00	0,00	0,00	5 187 492,08	1 264 648,31
Restituição de saldos de operações orçamentais	148 374,90	0,00	0,00	0,00	0,00	148 374,90	0,00
Operações de tesouraria [A]	0,00	0,00	0,00	0,00	7 043 737,02	7 043 737,02	0,00
Receita efetiva [2]	108 152 319,42	0,00	0,00	0,00	0,00	108 152 319,42	64 619 925,74
Receita não efetiva [3]	52 200 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52 200 000,00	38 736 373,14
Soma [4]=[1]+[2]+[3]	165 688 186,40	0,00	0,00	0,00	0,00	165 688 186,40	104 620 947,19
Recebimentos de operações de tesouraria [B]					459 732 705,55	459 732 705,55	455 668 680,69
Despesa efetiva [5]	36 538 196,37	0,00	0,00	0,00	0,00	36 538 196,37	38 130 080,21
Despesa não efetiva [6]	35 900 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35 900 000,00	61 155 000,00
Soma [7]=[5]+[6]	72 438 196,37	0,00	0,00	0,00	0,00	72 438 196,37	99 285 080,21
Pagamentos de operações de tesouraria [C]	0,00	0,00	0,00	0,00	547 360 298,78	547 360 298,78	448 624 943,67
Saldos para gerência seguinte							
Operações orçamentais [8]=[4]-[7]	93 249 990,03	0,00	0,00	0,00	0,00	93 249 990,03	5 335 866,98
Operações de tesouraria [D]=[A]+[B]-[C]					-80 583 856,21	-80 583 856,21	7 043 737,02
Saldo global [2]-[5]	71 762 497,95	0,00	0,00	0,00	0,00	71 762 497,95	26 489 845,53
Despesa primária	36 328 471,81	0,00	0,00	0,00	0,00	36 328 471,81	38 130 080,21
Saldo corrente	76 560 468,13	0,00	0,00	0,00	0,00	76 560 468,13	13 430 972,36
Saldo de capital	-4 826 554,71	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 826 554,71	13 052 593,82
Saldo primário	71 972 222,51	0,00	0,00	0,00	0,00	71 972 222,51	26 489 845,53
Receita total [1]+[2]+[3]	165 688 186,40	0,00	0,00	0,00	0,00	165 688 186,40	104 620 947,19
Despesa total [5]+[6]	72 438 196,37	0,00	0,00	0,00	0,00	72 438 196,37	99 285 080,21

Rubrica	Descrição	Fontes de Financiamento					Total	Total (N-1)
		Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios		
	Receita corrente	103 761 711,71	0,00	0,00	0,00	0,00	103 761 711,71	36 825 144,99
R1	Receita Fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	12 989 179,95	0,00	0,00	0,00	0,00	12 989 179,95	577 836,92
R4	Rendimentos de propriedade	1 431 007,96	0,00	0,00	0,00	0,00	1 431 007,96	38 222,10
R5	Transferências e subsídios correntes	7 505 200,69	0,00	0,00	0,00	0,00	7 505 200,69	8 216 078,85
R5.1	Transferências correntes	7 505 200,69	0,00	0,00	0,00	0,00	7 505 200,69	8 216 078,85
R5.1.1	Administrações Públicas	7 505 200,69	0,00	0,00	0,00	0,00	7 505 200,69	8 216 078,85
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	7 505 200,69	0,00	0,00	0,00	0,00	7 505 200,69	8 216 078,85
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	81 971 392,31	0,00	0,00	0,00	0,00	81 971 392,31	27 992 063,34
R7	Outras Receitas Correntes	13 305,70	0,00	0,00	0,00	0,00	13 305,70	943,78
	Receita capital	4 362 023,18	0,00	0,00	0,00	0,00	4 362 023,18	27 788 501,40
R8	Venda de bens de investimento	527 995,00	0,00	0,00	0,00	0,00	527 995,00	12 220 021,40
R9	Transferências e subsídios de capital	3 833 549,68	0,00	0,00	0,00	0,00	3 833 549,68	7 568 480,00
R9.1	Transferências de capital	3 833 549,68	0,00	0,00	0,00	0,00	3 833 549,68	7 568 480,00
R9.1.1	Administrações Públicas	3 833 549,68	0,00	0,00	0,00	0,00	3 833 549,68	7 568 480,00
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	3 612 029,68	0,00	0,00	0,00	0,00	3 612 029,68	7 568 480,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	221 520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	221 520,00	0,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	478,50	0,00	0,00	0,00	0,00	478,50	8 000 000,00
	Outro	28 584,53	0,00	0,00	0,00	0,00	28 584,53	6 279,35
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	28 584,53	0,00	0,00	0,00	0,00	28 584,53	6 279,35
	Receita não efetiva	52 200 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52 200 000,00	38 736 373,14
R12	Receita com ativos financeiros	52 200 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52 200 000,00	38 736 373,14
R13	Receita com Passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rubrica	Descrição	Fontes de Financiamento					Total	Total (N-1)
		Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios		
	Despesa corrente	27 349 618,48	0,00	0,00	0,00	0,00	27 349 618,48	23 394 172,63
D1	Despesas com o pessoal	2 425 758,34	0,00	0,00	0,00	0,00	2 425 758,34	1 918 856,13
D1.1	Remunerações certas e permanentes	1 836 566,05	0,00	0,00	0,00	0,00	1 836 566,05	1 477 164,16
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	41 395,88	0,00	0,00	0,00	0,00	41 395,88	13 952,43
D1.3	Segurança social	547 796,41	0,00	0,00	0,00	0,00	547 796,41	427 739,54
D2	Aquisição de bens e serviços	3 984 636,19	0,00	0,00	0,00	0,00	3 984 636,19	2 852 915,05
D3	Juros e outros encargos	209 724,56	0,00	0,00	0,00	0,00	209 724,56	0,00
D4	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	20 729 499,39	0,00	0,00	0,00	0,00	20 729 499,39	18 622 401,45
	Despesa capital	9 188 577,89	0,00	0,00	0,00	0,00	9 188 577,89	14 735 907,58
D6	Aquisição de bens de capital	9 188 577,89	0,00	0,00	0,00	0,00	9 188 577,89	9 627 645,80
D7	Transferência e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 108 261,78
	Despesa não efetiva	35 900 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35 900 000,00	61 155 000,00
D9	Despesa com ativos financeiros	35 900 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35 900 000,00	61 155 000,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2 - Demonstração de execução orçamental da receita

Rubrica	Descrição	Previsões Corrigidas	P/Cobrar Ant	Receitas Liquidadas	Liquidações Anuladas	Cobradas brutas	Reembolsos Emitidos	Reembolsos Pagos	Cobrada Liq. Ant.	Cobrada Liq. Per.	Cobrada Liq. Tot.	P/Cobrar Final	Grau Exec. Ant.	Grau Exec. Per.
R1	Receita Fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	12 650 000,00	16 870 387,08	5 993 293,43	0,00	12 989 179,95	0,00	0,00	9 254 069,38	3 735 110,57	12 989 179,95	9 874 500,56	73,15	29,53
R4	Rendimentos de propriedade	10 357 440,00	3 110 696,78	1 844 194,43	0,00	1 431 007,96	0,00	0,00	0,00	1 431 007,96	1 431 007,96	3 523 883,25	0,00	13,82
R5	Transferências e subsídios correntes	11 983 487,00	0,00	7 505 200,69	0,00	7 505 200,69	0,00	0,00	0,00	7 505 200,69	7 505 200,69	0,00	0,00	62,63
R5.1	Transferências correntes	11 983 487,00	0,00	7 505 200,69	0,00	7 505 200,69	0,00	0,00	0,00	7 505 200,69	7 505 200,69	0,00	0,00	62,63
R5.1.1	Administrações Públicas	11 983 487,00	0,00	7 505 200,69	0,00	7 505 200,69	0,00	0,00	0,00	7 505 200,69	7 505 200,69	0,00	0,00	62,63
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	11 983 487,00	0,00	7 505 200,69	0,00	7 505 200,69	0,00	0,00	0,00	7 505 200,69	7 505 200,69	0,00	0,00	62,63
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	54 849 746,00	130 666 761,39	58 888 974,56	5 173 523,41	81 971 392,31	0,00	0,00	47 840 330,59	34 131 061,72	81 971 392,31	102 410 820,23	87,22	62,23
R7	Outras Receitas Correntes	13 306,00	11 808,00	1 497,70	0,00	13 305,70	0,00	0,00	11 808,00	1 497,70	13 305,70	0,00	88,74	11,26
	Total Corrente	89 853 979,00	150 659 653,25	74 233 160,81	5 173 523,41	103 910 086,61	0,00	0,00	57 106 207,97	46 803 878,64	103 910 086,61	115 809 204,04	63,55	52,09
	CAPITAL													
R8	Venda de bens de investimento	97 934 075,00	4 622 700,07	310 845,00	535 881,65	527 995,00	0,00	0,00	335 650,00	192 345,00	527 995,00	3 869 668,42	0,34	0,20
R9	Transferências e subsídios de capital	23 128 314,00	0,00	3 833 549,68	0,00	4 024 358,11	190 808,43	190 808,43	0,00	3 833 549,68	3 833 549,68	0,00	0,00	16,58
R9.1	Transferências de capital	23 128 314,00	0,00	3 833 549,68	0,00	4 024 358,11	190 808,43	190 808,43	0,00	3 833 549,68	3 833 549,68	0,00	0,00	16,58
R9.1.1	Administrações Públicas	23 128 314,00	0,00	3 833 549,68	0,00	4 024 358,11	190 808,43	190 808,43	0,00	3 833 549,68	3 833 549,68	0,00	0,00	16,58
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	22 271 403,00	0,00	3 612 029,68	0,00	3 612 029,68	0,00	0,00	0,00	3 612 029,68	3 612 029,68	0,00	0,00	16,22
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	856 911,00	0,00	221 520,00	0,00	412 328,43	190 808,43	190 808,43	0,00	221 520,00	221 520,00	0,00	0,00	25,85
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	479,00	0,00	3 955 478,50	3 955 000,00	478,50	0,00	0,00	0,00	478,50	478,50	0,00	0,00	99,90
	Total Capital	121 062 868,00	4 622 700,07	8 099 873,18	4 490 881,65	4 552 831,61	190 808,43	190 808,43	335 650,00	4 026 373,18	4 362 023,18	3 869 668,42	0,28	3,33
	NÃO EFETIVA													
R12	Receita com ativos financeiros	65 200 000,00	0,00	52 200 000,00	0,00	52 200 000,00	0,00	0,00	0,00	52 200 000,00	52 200 000,00	0,00	0,00	80,06
R13	Receita com Passivos financeiros	40 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Não efetiva	105 200 000,00	0,00	52 200 000,00	0,00	52 200 000,00	0,00	0,00	0,00	52 200 000,00	52 200 000,00	0,00	0,00	49,62
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	1 555,00	0,00	28 584,53	0,00	28 584,53	0,00	0,00	0,00	28 584,53	28 584,53	0,00	0,00	1 838,23
R14	Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	5 187 493,00	0,00	5 187 492,08	0,00	5 187 492,08	0,00	0,00	0,00	5 187 492,08	5 187 492,08	0,00	0,00	100,00
	Total	5 189 048,00	0,00	5 216 076,61	0,00	5 216 076,61	0,00	0,00	0,00	5 216 076,61	5 216 076,61	0,00	0,00	100,52
	Total Geral	321 305 895,00	155 282 353,32	139 749 110,60	9 664 405,06	165 878 994,83	190 808,43	190 808,43	57 441 857,97	108 246 328,43	165 688 186,40	119 678 872,46	17,88	33,69

3 - Demonstração de execução orçamental da despesa

Rubrica	Descrição	P/Pagar Ant.	Dotações Corrigidas	Cativos / Descativos	Compromissos	Obrigações	Pagas Líq. Ant.	Pagas Líq. Per.	Pagas Líq. Tot.	Comp. a transitar	Obr. por pagar	Grau Exec. Ant.	Grau Exec. Per.
D1	Despesas com o pessoal	73 460,26	3 784 521,00	848 669,00	2 526 881,18	2 526 881,18	72 853,67	2 352 904,67	2 425 758,34	0,00	101 122,84	1,93	62,17
D1.1	Remunerações certas e permanentes	42 892,21	2 740 784,00	648 579,00	1 895 495,24	1 895 495,24	42 840,86	1 793 725,19	1 836 566,05	0,00	58 929,19	1,56	65,45
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	789,34	45 816,00	0,00	42 557,37	42 557,37	789,34	40 606,54	41 395,88	0,00	1 161,49	1,72	88,63
D1.3	Segurança social	29 778,71	997 921,00	200 090,00	588 828,57	588 828,57	29 223,47	518 572,94	547 796,41	0,00	41 032,16	2,93	51,97
D2	Aquisição de bens e serviços	319 632,65	12 397 418,00	4 899 272,00	4 628 594,40	4 333 603,39	315 498,38	3 669 137,81	3 984 636,19	294 991,01	348 967,20	2,54	29,60
D3	Juros e outros encargos	0,00	1 479 580,00	0,00	209 724,56	209 724,56	0,00	209 724,56	209 724,56	0,00	0,00	0,00	14,17
D4	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	926,01	29 413 664,00	5 855 310,00	20 732 337,92	20 730 393,92	31,48	20 729 467,91	20 729 499,39	1 944,00	894,53	0,00	70,48
	Total Corrente	394 018,92	47 075 183,00	11 603 251,00	28 097 538,06	27 800 603,05	388 383,53	26 961 234,95	27 349 618,48	296 935,01	450 984,57	0,83	57,27
	CAPITAL												
D6	Aquisição de bens de capital	1 069 124,84	68 924 330,00	0,00	11 439 970,92	9 352 457,60	1 061 649,64	8 126 928,25	9 188 577,89	2 087 513,32	163 879,71	1,54	11,79
D7	Transferência e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Capital	1 069 124,84	68 924 330,00	0,00	11 439 970,92	9 352 457,60	1 061 649,64	8 126 928,25	9 188 577,89	2 087 513,32	163 879,71	1,54	11,79
	NÃO EFETIVA												
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	127 550 302,00	0,00	35 900 000,00	35 900 000,00	0,00	35 900 000,00	35 900 000,00	0,00	0,00	0,00	28,15
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Não efetiva	0,00	127 550 302,00	0,00	35 900 000,00	35 900 000,00	0,00	35 900 000,00	35 900 000,00	0,00	0,00	0,00	28,15
	Total Geral	1 463 143,76	243 549 815,00	11 603 251,00	75 437 508,98	73 053 060,65	1 450 033,17	70 988 163,20	72 438 196,37	2 384 448,33	614 864,28	0,60	29,15

4 - Demonstração de execução do plano plurianual de investimentos

Os investimentos estão relacionados, por um lado, na atividade principal da ESTAMO com as intervenções nos imóveis propriedade da ESTAMO (obras), e, por outro, na atividade da administração do património do Estado com a aquisição onerosa de imóveis para afetação ao Estado Português, cuja execução no ano, nas duas atividades, ficou em 11,79% face à dotação corrigida, totalmente financiado por receitas próprias e por transferências de receitas de impostos do orçamento da ETF.

Anexo às Demonstrações Orçamentais

0 - Apresentação da Sociedade e do referencial de relato orçamental

A Sociedade apresenta as suas demonstrações orçamentais em conformidade com a Norma Contabilística Pública (NCP) 26, emitida pela Comissão de Normalização Contabilística, no âmbito do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP). A NCP 26 entrou em vigor em 1 de janeiro de 2018, ao abrigo do n.º 1 do art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro.

As presentes demonstrações orçamentais respeitam ao período anual findo em 31 de dezembro de 2025, foram preparadas a partir dos registos contabilísticos da Sociedade e estão apresentadas em euros.

As notas explicativas às demonstrações orçamentais encontram-se explanadas no Relatório de Gestão, no capítulo II referente ao cumprimento das orientações e disposições legais.

1 - Alterações orçamentais da receita

Rubrica	Descrição	Previsões Iniciais	Inscrições/Reforços	Diminuições/Anulações	Créditos Especiais	Previsões Corrigidas
R1	Receita Fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	12 650 000,00	0,00	0,00	0,00	12 650 000,00
R4	Rendimentos de propriedade	9 556 025,00	801 415,00	0,00	0,00	10 357 440,00
R5	Transferências e subsídios correntes	11 983 487,00	0,00	0,00	0,00	11 983 487,00
R5.1	Transferências correntes	11 983 487,00	0,00	0,00	0,00	11 983 487,00
R5.1.1	Administrações Públicas	11 983 487,00	0,00	0,00	0,00	11 983 487,00
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	11 983 487,00	0,00	0,00	0,00	11 983 487,00
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	54 295 713,00	554 033,00	0,00	0,00	54 849 746,00
R7	Outras Receitas Correntes	0,00	25 114,00	11 808,00	0,00	13 306,00
	Total Corrente	88 485 225,00	1 380 562,00	11 808,00	0,00	89 853 979,00
	CAPITAL					
R8	Venda de bens de investimento	97 871 653,00	533 072,00	470 650,00	0,00	97 934 075,00
R9	Transferências e subsídios de capital	23 128 314,00	16 974,00	16 974,00	0,00	23 128 314,00
R9.1	Transferências de capital	23 128 314,00	16 974,00	16 974,00	0,00	23 128 314,00
R9.1.1	Administrações Públicas	23 128 314,00	16 974,00	16 974,00	0,00	23 128 314,00
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	22 271 403,00	0,00	0,00	0,00	22 271 403,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	856 911,00	16 974,00	16 974,00	0,00	856 911,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	479,00	0,00	0,00	479,00
	Total Capital	120 999 967,00	550 525,00	487 624,00	0,00	121 062 868,00
	NÃO EFETIVA					
R12	Receita com ativos financeiros	35 000 000,00	38 671 474,00	8 471 474,00	0,00	65 200 000,00
R13	Receita com Passivos financeiros	40 000 000,00	0,00	0,00	0,00	40 000 000,00
	Total Não efetiva	75 000 000,00	38 671 474,00	8 471 474,00	0,00	105 200 000,00
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	0,00	1 555,00	0,00	0,00	1 555,00
R14	Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	0,00	719 011,00	719 011,00	5 187 493,00	5 187 493,00
	Total	0,00	720 566,00	719 011,00	5 187 493,00	5 189 048,00
	Total Geral	284 485 192,00	41 323 127,00	9 689 917,00	5 187 493,00	321 305 895,00

2 - Alterações orçamentais da despesa

Rubrica	Descrição	Dotações Iniciais	Inscrições/Reforços	Diminuições/Anulações	Créditos Especiais	Dotações Corrigidas
D1	Despesas com o pessoal	2 833 215,00	1 145 411,00	194 105,00	0,00	3 784 521,00
D1.1	Remunerações certas e permanentes	2 161 906,00	769 608,00	190 730,00	0,00	2 740 784,00
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	4 350,00	42 746,00	1 280,00	0,00	45 816,00
D1.3	Segurança social	666 959,00	333 057,00	2 095,00	0,00	997 921,00
D2	Aquisição de bens e serviços	10 076 500,00	3 951 123,00	1 630 205,00	0,00	12 397 418,00
D3	Juros e outros encargos	1 270 000,00	209 580,00	0,00	0,00	1 479 580,00
D4	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	28 785 310,00	628 354,00	0,00	0,00	29 413 664,00
	Total Corrente	42 965 025,00	5 934 468,00	1 824 310,00	0,00	47 075 183,00
	CAPITAL					
D6	Aquisição de bens de capital	69 355 288,00	3 611 783,00	6 658 741,00	2 616 000,00	68 924 330,00
D7	Transferência e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Capital	69 355 288,00	3 611 783,00	6 658 741,00	2 616 000,00	68 924 330,00
	NÃO EFETIVA					
D9	Despesa com ativos financeiros	127 550 302,00	0,00	0,00	0,00	127 550 302,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Não efetiva	127 550 302,00	0,00	0,00	0,00	127 550 302,00
	Total Geral	239 870 615,00	9 546 251,00	8 483 051,00	2 616 000,00	243 549 815,00

3 - Alterações ao plano plurianual de investimentos

Não houve alterações ao plano inicial de investimentos no ano de 2025. No entanto, incrementou-se, por crédito especial, o valor em receita e em despesa de 2.616.000 euros que tinham sido recebidos em 2024, por transferência da ETF, para a aquisição onerosa do imóvel sito na Av. 24 de julho, 106, em Lisboa, relacionado com a expansão do Museu Nacional de Arte Antiga, nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2024, de 26 de janeiro.

4 - Operações de tesouraria

Código das contas	Designação	Saldo inicial	Recebimentos	Pagamentos	Saldo final
0713	Constituição e reforço de cauções e garantias	0,00	194 112,08	0,00	194 112,08
0719	Outras Receitas de operações tesouraria	7 043 737,02	459 538 593,47	0,00	466 582 330,49
0729	Outras despesas de operações de tesouraria	0,00	0,00	547 360 298,78	-547 360 298,78
	Total	7 043 737,02	459 732 705,55	547 360 298,78	-80 583 856,21

O saldo da conta “0713 - Constituição e reforço de cauções e garantias” diz respeito, na sua generalidade, a retenções efetuadas a terceiros, no âmbito da execução de obras de reabilitação dos edifícios da ESTAMO.

No que respeita à diferença entre o saldo da conta “0719 - Outras Receitas de operações tesouraria” e o da conta “0729 - Outras despesas de operações de tesouraria”, como já explicado ao longo do presente relatório, em 2025 foram refletidas na contabilidade as transações ocorridas em nome e por conta do Estado, o que implicou a evidência na contabilidade dos saldos existentes nas contas bancárias tituladas pela ESTAMO e dos valores faturados a terceiros relacionados com esta atividade. Este saldo reflete a responsabilidade da ESTAMO, em nome e por conta do Estado, de entregar às demais

entidades beneficiárias os valores recebidos, mas ainda não faturados, relacionados com as atividades exercidas em nome e por conta do Estado, de 7.116.143,79€. A diferença respeita à Emissão de CEDIC efetuada pelo IGCP, em 31.12.2025 com prazo reembolso em 02.01.2026, pelo valor de 87.700.000,00€.

5 - Contratação administrativa

Ver nota explicativa no ponto 11. da Contratação Pública do Capítulo II do Relatório de Gestão.

6 - Transferências e subsídios

6.1 - Transferências e subsídios concedidos

Não foram efetuadas transferências correntes ou de capital nem atribuído qualquer subsídio.

6.2 - Transferências e subsídios obtidos

Tipo de receita	Disposições legais (1)	Finalidade (2)	Entidade financiadora (3)	Receita prevista (4)	Receita recebida (5)	Receita prevista e não recebida (6) = (4) - (5)	Devolução de transferências / subsídios ocorrida no exercício (7)	Observ. (8)
Transferências correntes	DL 60/2023, de 24 de julho, na sua redação atual	(*)	ETF	8 250 500,00	7 505 200,69	745 299,31	0,00	
Total transferências correntes				8 250 500,00	7 505 200,69	745 299,31	0,00	
Transferências de capital	Resolução do Conselho de Ministros n.ºs 24-A/2025, de 13 de fevereiro; Despacho n.º 323/2025/SETF, de 08/09/2025; Despacho n.º 567/2025/SETF, de 13/11/2025	(**)	ETF	22 271 403,00	3 612 029,68	18 659 373,32	0,00	
Total transferências de capital				22 271 403,00	3 612 029,68	18 659 373,32	0,00	
Subsídios	---	---	---	---	---	---	---	
Total subsídios								

(*) Remuneração de gestão prevista no artigo 10.º do Decreto Lei n.º 60/2023, de 24 de julho

(**) Da receita executada:

- 1.063.200,00€ - Transferências efetuadas pela ETF para a ESTAMO, entidade que celebrou o contrato em representação do Estado, no âmbito da Resolução do Conselho de Ministros n.ºs 24-A/2025, de 13 de fevereiro, que procede à reprogramação da despesa relativa à aquisição onerosa dos imóveis sítos na Avenida de 24 de julho, necessários à ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga;

- 1.214.250,00€ - Transferência da ETF para a ESTAMO, entidade que vai celebrar o contrato em representação do Estado, para aquisição das quotas-partes dos imóveis da Rua D. Luís de Noronha, n.º 27 e 29, Lisboa - Despacho n.º 323/2025/SETF, de 08/09/2025;

- 1.334.579,68€ - Recebimento da ETF para restituição à FLORESTGAL da verba proveniente da alienação do prédio denominado "Herdade de Gil Vaz" - Despacho n.º 567/2025/SETF, de 13/11/2025.

7 - Outras divulgações.

Não existem outras divulgações para além daquela já relevada nos presentes documentos de prestação de contas.

Lisboa, 24 de abril de 2026

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Vitor Manuel Saraiva

Ricardo de Oliveira e Sousa

Presidente

Nelson Roda Inácio

Vice-Presidente

Ana Cristina Gouveia de Carvalho

Vogal Não executiva

V. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE DA INFORMAÇÃO REPORTADA NO SISEE

No âmbito da preparação e submissão dos documentos da prestação de contas referente ao exercício de 2025, o Conselho de Administração da **ESTAMO - Imobiliária, S.A.**, reunido para o efeito, declara que:

1. Foi verificada a consistência entre a informação financeira reportada no SISEE ao longo do exercício e os elementos constantes da prestação de contas agora submetida ao acionista;
2. Não foram identificadas divergências materiais entre os dados comunicados nas diferentes fases de reporte que comprometam a fiabilidade ou a comparabilidade da informação financeira final;
3. O Conselho de Administração assegura que as informações prestadas obedecem aos princípios de veracidade, transparência e rigor exigidos às empresas do Setor Empresarial do Estado.

Mais se declara que a presente declaração de conformidade é emitida para os efeitos tidos por convenientes e integra os anexos ao Relatório de Gestão.

Lisboa, 24 de abril de 2026

Ricardo de Oliveira e Sousa

Presidente

Nelson Roda Inácio

Vice-Presidente

Ana Cristina Gouveia de Carvalho

Vogal Não executiva

VI. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

VII. PARECER DO CONSELHO FISCAL