



PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

Instrumentos Previsionais de Gestão

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020

AR
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

**ÍNDICE**

NOTA PRÉVIA	4
I. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	6
II- O HISTÓRICO (Recente).....	10
III – O MERCADO	12
IV – O POSICIONAMENTO.....	14
V- O PROJETO (Atividade Operacional)	16
1. Compra de Imóveis.....	16
2. Venda de Imóveis	17
3. Arrendamentos/Compensações	19
4. Recenseamento, Inventariação e Regularização do Património Imobiliário Público	19
5. Obras e Outros trabalhos da Área Técnica	20
6. Promoção.....	21
7. Perspetivas.....	22
VI – ESTRATÉGIA COMERCIAL.....	25
VII – GESTÃO E CONTROLO.....	26
VIII – FINANCIAMENTO E CUSTOS	28
1. Financiamento e Endividamento	28
2. Custos	31
2.1 Recursos Humanos.....	31
2.2. Fornecimentos e Serviços Externos (FSE's).....	35
2.3. Rácio de Eficiência Operacional (REO).....	36
2.4. Despesas com deslocações e estadas	41
2.5. Despesas com viaturas	41

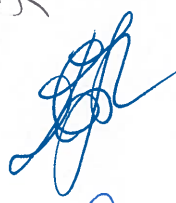



IX. - PLANO DE INVESTIMENTO PLURIANUAL..... 43

X – OBJETIVOS SETORIAIS..... 44

XI – ANEXOS..... 45

AR

NOTA PRÉVIA

O presente Plano de Atividades e Orçamento para 2020 (doravante PAO 2020) é efetuado em conformidade com as Instruções relativas à Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2020 aprovadas pelo Senhor Secretário de Estado do Tesouro em 26 de setembro de 2019.

Havendo sido integrada em 2014 no perímetro de consolidação das Administrações Públicas como Entidade Pública Reclassificada (ERP) e apesar da sua natureza de sociedade comercial anónima ainda que de capital público, a ESTAMO passou, por força da Lei de Enquadramento Orçamental e dos critérios definidos no Sistema Europeu de Contas Nacionais (SEC), a estar sujeita ao quadro metodológico aplicável à produção de dados das contas nacionais, relevando as contas respetivas para efeitos do apuramento dos agregados das contas públicas.

Ao longo do presente documento procurará evidenciar-se o equilíbrio entre a receita e a despesa projetadas no próximo exercício de 2020, bem como nos subsequentes de 2021 e 2022. Todavia, tendo em conta que o atual mandato da equipa de gestão – 2018/2020 - terminará no próximo ano e tendo também presente que outras e distintas orientações poderão vir a ser dadas no âmbito do mandato da equipa que lhe suceder, as projeções para 2021 e 2022 limitar-se-ão a dar sequência à estratégia implementada no mandato que termina em 2020.

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

Apresenta-se assim:

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

- (vii) Cópia do pedido de exceção formulado à Tutela relativamente ao não cumprimento da redução/manutenção dos gastos na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE's);
- (viii) Cópia do pedido de exceção formulado à Tutela relativamente ao não cumprimento da redução/manutenção dos gastos na rubrica de Gastos com Pessoal;
- (ix) Cópia do pedido de exceção formulado à Tutela relativamente ao não cumprimento da redução/manutenção dos gastos associados à frota automóvel;
- (x) Cópia do pedido de exceção e respetiva atualização formulado à Tutela com o PAO de 2019 relativamente à alteração das medidas de avaliação da eficiência operacional da sociedade.

As projeções que ora se efetuam, alicerçam-se, uma vez mais, nas orientações acionistas dadas no âmbito do atual mandato. Não obstante e tal como em anteriores documentos da mesma natureza se apontou, a possibilidade de, a qualquer altura, se virem a concretizar iniciativas tendentes à continuação do processo de reestruturação do imobiliário do Estado em sentido lato, designadamente no contexto da nova legislatura que agora se inicia, devem manter em aberto a possibilidade de, seja já no próximo exercício de 2010, seja nos subsequentes de 2021/2022, novas orientações programáticas emanadas do acionista último da Sociedade (o Estado), poderem vir a exigir alterações, mais ou menos profundas, das projeções que no presente se anteveem.

Como habitualmente e em face de observações anteriormente formuladas pela UTAM relativamente a Planos de Atividades e Orçamento de exercícios anteriores, repete-se o esclarecimento já prestado: o presente PAO 2020 será carregado nos meios próprios, acompanhado do Relatório e Parecer do Conselho Fiscal, dado ser a este, atenta a estrutura da Sociedade e nos termos da lei (ex vi. art.º 3º, nº 1 da Lei nº 148/2015, arts. 278.º, nº 1, al. a) e 420º, nº 1, al. a) do Código das Sociedades Comerciais e art. 33º do Decreto-Lei nº 133/2013 de 3 de outubro, na redação dada pela Lei nº 75-A/2014, de 30 de setembro) o órgão ao qual compete a fiscalização respetiva. Assim e não obstante os estatutos da Sociedade, no respetivo art.º 17º, nº 1, estabelecerem que a fiscalização da mesma compete ao Conselho Fiscal e ao Revisor Oficial de Contas, dados os preceitos legais atrás mencionados e, designadamente, o facto do Decreto-Lei nº 133/2013 estabelecer no respetivo artigo 73º (vd. nºs 1 e 2) a prevalência do respetivo regime sobre os estatutos das empresas públicas com ele desconformes, só ao Conselho Fiscal da Sociedade cabe a fiscalização respetiva.

Igualmente em conformidade com as acima mencionadas Instruções relativas à Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão, foram assumidos os seguintes indicadores macroeconómicos para o triénio 2020/2022:

Indicadores	2020	2021	2022
PIB e Componentes da Despesa (em termos reais)			
PIB	1,9	2,0	2,0
Consumo Privado	1,8	2,0	1,9
Consumo Público	0,6	0,5	0,5
Investimento (FBCF)	4,9	4,5	4,5
Exportações de bens e serviços	3,8	3,7	3,9
Importações de bens e serviços	3,9	3,9	3,9
Evolução dos Preços			
IPC	1,4	1,5	1,4

I. SUMÁRIO EXECUTIVO

Criada em 1993, tendo por objeto a compra e venda de imóveis e a revenda dos adquiridos para esse fim, a administração e arrendamento de imóveis próprios e alheios, a consultoria e assessoria de negócios na atividade imobiliária e a participação em projetos imobiliários, a ESTAMO tem a natureza de sociedade comercial anónima, com um capital que, sendo integralmente público, é, na atualidade, detido pela PARPÚBLICA, Participações Públicas, SGPS, SA (PARPÚBLICA).

Da articulação entre o objeto e a natureza do capital respetivo, resultam os distintos vetores da sua atividade: compra de imóveis, designadamente ao Estado e demais entes públicos, e a sua subsequente alienação no mercado, com ou sem precedência de ações de valorização (aprovação de estudos urbanísticos, obras de reabilitação, colocação em arrendamento); arrendamento a entidades públicas e privadas por via da adaptação de imóveis integrantes da carteira da Sociedade às exigências dos potenciais arrendatários, com atuação proactiva na racionalização e eficiência dos espaços assim arrendados e na modernização das instalações afetas a serviços públicos. Em paralelo e mais recentemente, tem vindo igualmente a prestar consultoria imobiliária a algumas entidades do Setor Público Empresarial.

Fruto da atividade desenvolvida, a Empresa internalizou competências várias no processo de comercialização de imóveis – 323,6 M€ de vendas no sexénio 2014-2019 - no domínio da

promoção imobiliária, da reabilitação de imóveis, do arrendamento e, muito por força deste último e de uma carteira de cerca de mil milhões de euros em imóveis geograficamente dispersos por todo o território nacional, na própria gestão operativa dos mesmos, quer se trate de terrenos ou edifícios, devolutos ou arrendados, edifícios com um ou com múltiplos arrendatários ou até frações autónomas em prédios sujeitos ao regime da propriedade horizontal.

As projeções orçamentais ora apresentadas, refletem, para o exercício de 2020, um volume de negócios de 90,5 M€, o qual espelha os objetivos apontados pelo acionista para o próximo exercício, nomeadamente um objetivo de vendas de 40 M€. Atingir este objetivo pressupõe não só um mercado imobiliário recetivo, mas também sucesso na definição de parâmetros urbanísticos por parte dos municípios competentes, na sequência dos vários projetos submetidos pela Sociedade. Também os imóveis afetos por decreto-lei ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) e assim efetivamente retirados do portfolio gerido pela Sociedade, só concorrerão para aquele objetivo de vendas quando materializada a escritura de venda ao Fundo, o que depende integralmente da Sociedade Gestora do referido FNRE. Assinale-se que para os dois imóveis entretanto afetos ao Fundo, cujo destino tendencialmente seria a venda, tinham já sido elaborados e pagos projetos destinados à definição dos respetivos parâmetros urbanísticos.

Na vertente dos arrendamentos e compensações/indemnizações por ocupação de espaços, as projeções para 2020 apontam para valores na ordem dos 46,55 M€, cerca de € 0,25 M€ acima dos 46,3 M€ estimados para o presente exercício. Não obstante se anteveja a celebração de alguns contratos de arrendamento com expressão, assume-se prudencialmente que as saídas/rotatividade de arrendatários acabarão por impactar apenas parcialmente nos valores adicionais de rendas a receber.

À semelhança do que já havia acontecido em anteriores Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG's), as projeções contemplam igualmente o novo segmento de negócio traduzido no apoio ao Estado no processo de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, o qual, devendo atingir a velocidade de cruzeiro em 2020, contempla uma projeção de despesa de 4,00 M€ por contrapartida de 4,16 M€ de receita em cada um dos exercícios do triénio 2020/2022.

Como bastas vezes referido, o envolvimento da Sociedade em tarefa de semelhante dimensão e complexidade, para além do apoio ao Estado numa vertente que, consensualmente, urge atender, permitirá, à medida que as distintas etapas do processo se forem concretizando e, em

paralelo, a dimensão e contornos do património imobiliário público se tornar conhecida, tornar mais evidentes os imóveis cuja passagem para a esfera jurídica da Sociedade, seja por questões de gestão, seja por questões de comercialização, resulte como destino natural.

No que ao saldo da dívida de clientes concerne, o final do ano de 2018 testemunhou a inversão da tendência “crónica” de aumento da dívida de clientes, quase exclusivamente explicada pelo incumprimento por parte dos inquilinos / ocupantes de imóveis da Sociedade, maioritariamente entidades públicas, no pagamento atempado das rendas e compensações devidas. Fruto da bem-sucedida cobrança de alguns quantitativos cronicamente em dívida e de uma operação de cessão de créditos paga por compensação em igual montante na dívida de suprimentos, realizada com a PARPÚBLICA em finais de 2018, o triénio de 2020/2022 beneficia de projeções em que o peso do serviço da dívida se aligeira progressivamente (1,7 M€ em 2020, dos quais 1,1 M€ de serviço da dívida de suprimentos e 0,6M € resultantes do demais endividamento remunerado).

Em contrapartida e mercê dos bons resultados que a Sociedade tem vindo a alcançar e das exigências do acionista a tal propósito, as projeções apontam igualmente para que, em acréscimo aos encargos da atividade operacional, à amortização da dívida e respetivos encargos financeiros, a Sociedade venha a necessitar de tesouraria bastante para fazer face ao pagamento de dividendos no montante de 16 M€, correspondendo a um quantitativo cujo respetivo cálculo assenta em 50% do resultado líquido orçamentalmente estimado (i) expurgado do impacto das operações não geradoras de fluxos de caixa, (ii) das imparidades e ajustamentos de justo valor e (iii) retirada que seja a reserva legal.

Admitindo o cumprimento das estimativas para o presente exercício, a Sociedade iniciará o ano de 2020 com um endividamento remunerado de 63,03 M€, com a dívida de suprimentos a ficar-se pelos 35,87 M€, muito longe já dos mais de 400 M€ de dezembro de 2014.

A diferença entre o endividamento remunerado e a dívida de suprimentos acima mencionados, respeita à dívida contraída, em abril de 2018, junto da SAGESECUR, no valor de 27,2 M€ para aquisição do terreno da Bensaúde cuja concretização da (re) venda pela Sociedade deverá ainda ocorrer no presente mês de outubro. Se bem que, até 30 dias após a venda, estivesse prevista a amortização integral da dívida contraída com a aquisição do terreno, mas nunca em data posterior a 31 de dezembro de 2021 consoante o facto que por último viesse a ocorrer, a solicitação da acionista PARPÚBLICA, os 27,2 M€ previstos para o efeito serão integralmente afetos ao pagamento da dívida de suprimentos, pagamento de suprimentos que assim totalizará, no corrente exercício e pelo menos, 35 M€. Em consequência, a Sociedade e a

SAGESECUR procederão a uma alteração do contrato entre ambas existente, eliminando a obrigação de amortização da dívida com a venda do imóvel, mantendo-se, todavia, a obrigação da mesma ser amortizada até final do ano de 2021, definindo em paralelo um novo calendário de amortização: 12,2 M€ em 2020 e os remanescentes perto de 15 M€ em 2021.

Importa referir, que para sanar uma dívida de 10,95 M€ da Sociedade perante a sua acionista PARPÚBLICA, que data de 2006, respeitante a dividendos deliberados em Assembleia Geral, mas nunca liquidados, a Sociedade acordou com a acionista a conversão desta dívida em suprimentos e a sua liquidação imediata. Assim, perspectiva-se que durante o presente mês de outubro, à dívida de suprimentos atual, no valor de 59,91 M€, acresçam os referidos 10,95 M€ para um novo total de 70,86 M€, reduzindo-se, ato contínuo, para os 35,86 M€ que atrás se apontaram em resultado da amortização de 35 M€ que, até ao final do presente exercício, irá ocorrer.

No que ao saldo da dívida de clientes concerne, as expectativas para 2020 são bem mais otimistas do que muitas das efetuadas no passado. Com efeito, em simultâneo com a operação concretizada com a PARPÚBLICA em finais de 2018 e no respetivo âmbito, foi possível determinar a DGTF como a entidade contratualmente responsável pelo pagamento de muitos dos quantitativos, até aí cronicamente em atraso, devidos pela utilização dos imóveis aos mesmos respeitantes. Deste modo, sendo expectável que a DGTF liquide, até final do corrente ano, a dívida que vem acumulando desde o início do exercício, a efetiva cobrança de receita da Sociedade no triénio 2020-2022 deverá ser superior à registada em exercícios transatos.

Adicionalmente e se as circunstâncias, seja por vendas superiores aos 40 M€ projetados, seja por cobrança adicional de dívidas registadas no saldo de clientes respeitantes a exercícios anteriores, seja até por via da utilização do saldo de gerência, o permitirem, prevê-se uma amortização adicional de suprimentos na ordem dos 15 M€.

Em traços gerais, a estrutura da receita assentará, em 2020, em 40 M€ de vendas, 46,3 M€ de arrendamentos, compensações e indemnizações por ocupação de imóveis e 4,160 M€ de remuneração da prestação de serviços efetuada pela Sociedade relativamente aos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, totalizando os 90,5 M€ acima referidos.

Do lado da despesa pontificarão 3,2 M€ de FSE's exigidos pelo assegurar da atividade operacional a que se juntam mais 4 M€ relativos aos trabalhos de inventariação, recenseamento e regularização do património imobiliário público, 1,1 M€ de encargos com pessoal, 14 M€ de

investimento em imóveis, cerca de 28 M€ em impostos (dos quais 21,6 M€ só em IRC), 12,2 M€ de redução do passivo remunerado e 1,7 M€ de juros da dívida e ainda, 16 M€ de dividendos, tudo totalizando o montante de 80,2 M€, como se observa no quadro resumo abaixo:

Toda a tesouraria que a Sociedade conseguir gerar em acréscimo às previsões anteriormente avançadas, deverá ser canalizada para amortização da dívida remanescente de suprimentos, razão pela qual, tal como anteriormente se deu nota, prevê-se, extraordinária e adicionalmente, uma amortização antecipada de suprimentos na ordem dos 15 M€.

Quadro I – Despesa em 2020

Tipo de Despesa	unidade: M€
	2020
FSE`s	3,2
Inventariação	4,0
Gastos com o Pessoal	1,1
Investimento em Imóveis	14,0
Impostos	28,0
Juros / Serviço da Dívida	1,7
Redução de Passivo Remunerado	12,2
Pagamento de dividendos	16,0
Total da despesa corrente	80,2
Amortização extraordinária de suprimentos*	15

*Se gerada receita/tesouraria suficiente

II- O HISTÓRICO (Recente)

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

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

Conhecida na *débâcle* que sobreveio à crise do *subprime* pelas inúmeras aquisições efetuadas ao Estado – Hospitais de Lisboa, estabelecimentos prisionais, instalações militares entre muitos

outros – e que desempenharam papel fundamental no financiamento deste último, o seu endividamento, na quase totalidade com a natureza de suprimentos contraídos junto da SAGESTAMO, por sua vez financiada, igualmente em suprimentos, pela PARPÚBLICA, superava em 2012 e fruto das aquisições anteriormente mencionadas, os 1.200 M€.

Em finais desse mesmo ano de 2012, o respetivo capital social é, por incorporação de parte substancial da dívida contraída em suprimentos, aumentado dos 5,1 M€ até aí existentes para os 850 M€ que na atualidade tem, reduzindo-se assim, em proporção, o endividamento respetivo para pouco menos de 450 M€. Já em meados de 2015, no âmbito da reestruturação de parte da componente imobiliária do Grupo PARPÚBLICA, a extinção da SAGESTAMO transfere o capital da Sociedade para a esfera direta da PARPÚBLICA.

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

Fruto da aposta na intensificação das vendas e na redução da dívida, o endividamento sob a forma de suprimentos reduzir-se-á em mais de 406 M€ no sexénio 2014 - 2019, passando dos cerca de 442 M€ registados em 31 de dezembro de 2013, para os cerca de 35,9 M€ estimados no encerramento do exercício de 2019 (a que acrescem, como endividamento remunerado, os atrás mencionados 27,2 M€ resultantes da aquisição do terreno da Av. Bensaúde).

Gerindo um ativo de perto de 1.000 M€, incluindo imóveis de distintas naturezas – edifícios de escritórios, terrenos, hospitais, quartéis, serviços de finanças, etc. - e geograficamente dispersos por todo o território nacional, fruto da atividade desenvolvida nos distintos momentos do seu percurso, a Sociedade tem vindo a internalizar e a amadurecer competências várias no processo de comercialização de imóveis, no domínio da promoção imobiliária, da reabilitação de imóveis, do arrendamento e, muito por força deste último, na própria gestão operativa dos imóveis.

Com uma *mailing list*, que ultrapassa os 1.100 contactos, para divulgação das respetivas campanhas de venda, cerca de 55.000 visualizações do *site* em 2018 e cerca de 73.000 visualizações só no primeiro semestre de 2019, dados aos quais se juntam níveis de litigância que, pela reduzida dimensão, espelham o cuidado interno na preparação dos processos dirigidos ao exterior, a Empresa está hoje devidamente amadurecida e testada para poder continuar a prosseguir a respetiva missão, fazer o interface entre o público e o privado e assumir quaisquer

outros papéis que, no seu segmento de negócio e na atividade comercial que desempenha, em benefício da valorização acionista lhe sejam atribuídos.

III – O MERCADO

Com a limitação natural de um mercado circunscrito ao interno, a Empresa continua a ter, nas atuais circunstâncias de mercado, um enorme potencial de crescimento.

O ano de 2018 pode considerar-se histórico para o imobiliário em Portugal, especialmente para o segmento do imobiliário comercial, qualquer que seja o ângulo de análise. Com efeito e segundo dados da JLL, o montante global investido em imobiliário comercial em Portugal alcançou o valor recorde de 3.350 M€.

Em 2019, mais concretamente no 1º semestre, o mercado imobiliário continuou a crescer, ainda que de uma forma mais ajustada e menos exuberante, tendo-se verificado a entrada de novos “players”, quer do lado da oferta, quer do lado da procura. O nível de investimento no primeiro semestre continuou a ser forte e situou-se acima dos 1.000 M€.

Em Lisboa, zona onde se situa cerca de 75% do portfolio imobiliários da Sociedade, no segmento de escritórios e no primeiro semestre de 2019, a taxa de ocupação de escritórios manteve a tendência positiva, tendo atingido 110.069 m² (27% acima do período homólogo do ano anterior) distribuídos por 97 operações. Este crescimento foi suportado pelo bom momento da economia portuguesa e por novas tendências, nomeadamente a forte procura por parte de multinacionais e um forte interesse de operadores de espaços de coworking em Lisboa.

A procura de escritórios manteve a pressão sobre a oferta, dinâmica que levou a que a taxa de disponibilidade atingisse um mínimo histórico no final do primeiro semestre de 2019, – 5,2%, valor que corresponde a uma área total de 223.000 m². Registe-se que, no curto prazo, não se prevê a inversão desta tendência, dado que os edifícios em construção continuam a ser integralmente colocados antes da sua conclusão.

Em paralelo e ainda neste segmento, até final de 2022 é esperada a conclusão de alguns projetos de elevada dimensão, que somados, atingem os 360.000 m², tais como o Hub Criativo do Beato, o Exeo, o Amoreiras Prime ou a terceira Torre do Colombo. Para depois de 2022, vislumbram-se projetos em vários estágios de desenvolvimento e que totalizam mais 300.000 m² com destaque para o Projeto Entrecampos e o Projeto Nova Alcântara.

Dado o incremento da procura sem correspondência do lado da oferta, verificou-se o aumento generalizado das rendas, as quais, para zonas *prime* se fixaram em 22€/m²/mês, valor 5%

superior ao registado no final do primeiro semestre de 2018. É natural que a tendência de subida das rendas se mantenha até 2021, data em que se prevê a colocação no mercado de novos espaços que, tendencialmente, aliviarão a pressão da procura e conseqüentemente, trarão a estabilização ou até a redução dos preços.

O mercado residencial cresceu, entre 2014 e 2018, a dois dígitos ao ano, tanto no número de casas vendidas (18%/ano) como no volume transacionado (24%/ano), superando todas as expectativas. Estes valores de crescimento foram acompanhados por um aumento dos preços das transações, que atingiu, no período em análise, cerca de 8,9%/ano.

Já no corrente exercício de 2019 e mesmo mantendo-se a tendência de crescimento neste segmento, a mesma tem evidenciado um ritmo mais suave, com o número de casas vendidas a crescer, em termos homólogos, 14% e o volume transacionado a atingir, até junho, um crescimento de cerca de 21%. A diminuição do ritmo de crescimento do número de transações não foi, todavia, extensível ao crescimento dos preços, os quais aumentaram, em termos nacionais, cerca de 15% no primeiro semestre, com Lisboa a registar incrementos menos acentuados (10,9%).

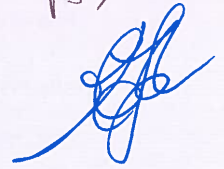
A procura residencial mantém-se diversificada, com os não residentes a continuarem a procurar habitação em Portugal, prevendo-se que o mercado se mantenha sustentado em 2020, tanto ao nível das transações, como dos preços. Não obstante, o mercado residencial enfrenta em Portugal quatro grandes desafios, que poderão ter influência acentuada neste segmento: (1) Os limites impostos ao alojamento local nas cidades de Lisboa e Porto; (2) O atraso no licenciamento de novos projetos; (3) o eventual retrocesso dos incentivos fiscais a residentes não habituais; (4) possíveis alterações da legislação “golden visa”.

No primeiro semestre de 2019 mantiveram-se também os bons ventos na área do imobiliário hoteleiro, tendo-se mantido a tendência de crescimento das receitas turísticas (+5,9% de janeiro a maio de 2019). No primeiro semestre foram ainda transacionados 8 hotéis, num total de 400 M€, sendo expectável que o volume total de investimento no ano de 2019 ultrapasse os 800 M€.

O decurso do exercício de 2020 dirá se os sinais de algum abrandamento que, não obstante o cenário otimista atrás descrito, se começam a fazer sentir, correspondem ao início da curva descendente do ciclo ou a meras correções do movimento de crescimento dos preços que, na sequência da profunda crise do setor, o passado recente tem registado.

Deste modo e relativamente a 2020, justifica-se a adoção de perspectivas moderadamente otimistas.

AS



IV – O POSICIONAMENTO

Num contexto em que a procura de escritórios continua a superar largamente a respetiva oferta, o papel da Sociedade continua a ter palco para prosperar.

Todavia e fruto de um mercado que tem vindo a absorver, sobretudo nos grandes centros urbanos de Lisboa e Porto, quase todo o produto colocado, também a ESTAMO se confronta com a escassez de produto apto para venda e/ou para arrendamento. Tal situação, diga-se, agudizou-se no presente exercício, fruto das opções de política governamental, acima já referidas, de afetar imóveis da Sociedade ao FNRE, potencialmente retirando do respetivo portfolio um total de cerca de 80.000 m² de área de construção e 116.000 m² de área de terreno, com a eventual perda do investimento – desde logo em projetos e instrumentos urbanísticos - entretanto efetuado nos imóveis abrangidos. Como é óbvio, as repercussões destas opções políticas continuarão a fazer sentir os seus efeitos ao longo do próximo exercício de 2020, inevitavelmente reduzindo a margem projetada nas vendas, ao não afetar imóveis ao seu melhor uso (“*highest and best use*”) do ponto de vista de rentabilidade.



Em todo o caso, a Sociedade manterá a aposta na elaboração de instrumentos urbanísticos para alguns dos imóveis da respetiva carteira, visando a valorização do património da sua propriedade a par do incremento da respetiva liquidez e atratividade no mercado.

Em paralelo, a referida pressão da procura de escritórios e conseqüentemente, a subida dos preços das rendas, mais do que justificam que a Sociedade continue a procurar reforçar a respetiva carteira de edifícios de escritórios reabilitados, na atualidade com praticamente 100% da ABL existente colocada, de modo a proporcionar, designadamente aos serviços públicos interessados, a oferta de instalações de qualidade, por períodos estáveis, com condições que, forçosamente de mercado, resistam à espiral de crescimento que uma procura insatisfeita tende a criar. Neste enquadramento, havendo disponibilidade orçamental, não se descarta a possibilidade de estudar, pontualmente, algumas operações de aquisição de imóveis, para reforço do segmento de arrendamento.

O percurso recente da Sociedade, refletido nos números do passado mais próximo, dá boa prova das competências adquiridas na comercialização de imóveis, seja no mercado de compra/venda, seja no de arrendamento. Em simultâneo, importa manter a estreita colaboração com o acionista último nos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização (e avaliação) do património imobiliário público, garantindo, ao mesmo tempo, a continuidade da missão da

Sociedade por via da prossecução da atividade comercial e concorrencial que lhe cabe desempenhar, com a geração de receitas que permitam, não apenas eliminar definitivamente do respetivo balanço os impactos da dívida no passado contraída, como também concretizar investimentos que reforcem a respetiva carteira e permitam responder às inúmeras solicitações que a procura de arrendamento continua a colocar.

Também a prossecução dos trabalhos de levantamento e regularização do património imobiliário público, crê-se, possibilitará a evidência de ativos não operacionais e excedentários, os quais, a admitir-se a manutenção do contexto presente, poderão ser transacionados/arrendados com relativa facilidade.

Por tudo isto e, uma vez mais, com reflexo nas estimativas orçamentais que agora se apresentam, a Sociedade continuará a posicionar-se como prestadora ativa de serviços ao Estado no mencionado processo de recenseamento, inventariação e regularização de património, serviços estes que constituindo uma novidade enquanto fonte de receita, permitirão igualmente acelerar o processo de triagem de imóveis do Estado – operacionais e não operacionais – e em consequência, dotá-la, em exercícios futuros, do produto necessário ao cumprimento da sua missão essencial: a otimização do património imobiliário do Estado, o arrendamento, também a serviços públicos, e a alienação de património excedentário.

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

Deste modo e como referidos em anteriores documentos da mesma natureza, mesmo que não sendo a dimensão do património imobiliário público comparável a duas ou três dezenas de imóveis que anualmente se possam vender, os processos estão todavia suficientemente testados para poderem ser replicados. Deste modo, estando já a decorrer no presente exercício, com recurso a *outsourcing*, o “episódio piloto” relativo a cerca de uma centena de imóveis do património imobiliário público que urge regularizar, prevê-se que no próximo exercício de 2020 o número de imóveis a tratar escale progressivamente, consumindo, pela primeira vez, os 4 M€ ao efeito destinados.

Com uma equipa que, em resultado das saídas verificadas e mesmo com alguma recomposição efetuada no transato exercício de 2018 e já no início do corrente ano de 2019, conta, à data da redação do presente, com apenas 9 colaboradores aos quais se juntam 3 elementos da equipa de gestão, esta última pluridisciplinar e cobrindo as vertentes financeira, técnica, comercial e jurídica, a ESTAMO continua a ter condições preferenciais, de marca corporativa e de conhecimento dos distintos intervenientes e dos processos, para efetuar a articulação entre o setor público e o setor privado e crescer, sustentadamente e no pressuposto de uma situação conjuntural sem alterações significativas, no triénio a que o presente documento respeita.

V- O PROJETO (Atividade Operacional)

De acordo com as projeções, em 2020 a Sociedade deverá atingir um volume de negócios da ordem dos 90,5 M€.

Como igualmente resulta das projeções financeiras juntas ao presente, a atividade da Sociedade alicerça-se, quer no exercício presente, quer, mantendo-se as atuais orientações, nos subsequentes de 2021 e 2022, nas seguintes vertentes:

1. Compra de Imóveis

As operações de compra de imóveis continuarão circunscritas a situações pontuais que caso a caso e em sede própria se analisarão, sempre em cumprimento das regras associadas aos preços de transferência, garantido pela precedência, nas aquisições eventualmente a efetuar, de avaliações ao justo valor de mercado dos imóveis efetuadas por peritos avaliadores como tal certificados.

Tal como *supra* se referiu, antecipando uma eventual estabilização dos preços em 2020, a Sociedade não descarta a possibilidade de vir a equacionar a aquisição de novos imóveis que lhe permitam o reforço da respetiva carteira no segmento do arrendamento, recorrendo, se para tanto houver folga, à verba projetada para investimento em imóveis (14 M€).

Acrescenta-se, que não se incluem no conceito de compra de imóveis os ativos que, fruto de eventuais operações de permuta e/ou dações em pagamento de dívidas, possam vir a integrar no triénio de 2020-2022 a carteira da Sociedade.

2. Venda de Imóveis

Em termos globais do triénio 2020-2022, previram-se vendas de imóveis na ordem dos 80 M€ dos quais, 40 M€ a executar no exercício de 2020.

Esta estimativa, reflete a existência de já poucos imóveis devolutos e vocacionados para a venda. Em paralelo, reflete também as expectativas de que, para 2020-2021, quer o trabalho associado ao recenseamento e inventariação do património imobiliário público, quer o desbloquear de alguns procedimentos de autorização administrativa que permitam a colocação no mercado dos imóveis a eles sujeitos, possam alavancar as estimativas ora efetuadas em tal matéria.

Refira-se que, todavia, em face (i) da possível retirada de imóveis do portfolio da Sociedade para a prossecução das políticas governamentais atrás referidas, com a conseqüente redução da margem nas vendas e (ii) da antecipação, já em 2019, de algumas das vendas previstas para 2020 atentos alguns sinais que a conjuntura começa a dar e relativamente aos quais, como referido, é ainda prematuro antecipar se estamos perante correções normais de um mercado que atingiu o pico ou no início da fase descendente do ciclo, o objetivo de vendas constante das presentes projeções – 40 M€ - poderá vir a revelar-se difícil de concretizar.

Dado o histórico na cobrança de rendas e compensações e não obstante as perspetivas mais otimistas que, nesta sede, se referenciam, as vendas de edifícios com rendimento associado serão de evitar em absoluto e apenas consideradas quando justificadas pelas necessidades de tesouraria imediatas face aos *cash-flows* contínuos e periódicos que a manutenção dos níveis de atividade operacional e o serviço da dívida exigem ou quando as necessidades de investimento imediato no imóvel seja tal que se revele compensador o *turnover* no portfolio.

Tendo em conta os indicadores do presente exercício, a margem das vendas é apontada em 22,0% fruto, uma vez mais, do (maior) valor aportado pelo esforço financeiro e de recursos humanos na obtenção de instrumentos urbanísticos (nomeadamente Pedidos de Informação Prévia e de licenciamento) para imóveis com potencial construtivo, que a Sociedade tem levado a cabo desde meados de 2018 e durante todo o ano de 2019 e que, seguramente, prosseguirá em 2020. Como ficará patente com os resultados obtidos no presente exercício no segmento das vendas, a opção pela promoção de instrumentos urbanísticos tendo por objeto os ativos para venda, ao diminuir o risco/incerteza para os potenciais investidores tem como consequência o incremento do prémio associado ao preço de transação

Prudencialmente e pese embora a Sociedade, tendencialmente, realize as suas vendas sem necessidade da intervenção de mediadores imobiliários, continuam a estimar-se comissões no

valor de 1% mais IVA sobre o montante global de vendas projetado de modo a não impedir a consumação de operações de valor acrescentado que as exijam, e uma percentagem de cerca de 0,6% sobre as vendas para custos de publicidade e divulgação a elas relativos. O investimento em publicidade revelou-se, aliás, instrumental na divulgação da campanha de vendas realizada pela Sociedade no primeiro semestre do presente ano de 2019.

Refira-se que, não obstante o momento positivo que o sector imobiliário vem vivenciando desde finais de 2014 e as reversões de imparidades ocorridas nos transatos exercícios de 2017/2018, as quais, no total e em termos líquidos, ascenderam a cerca de 18 M€, a Sociedade continua a registar um valor de 96 M€ - a 31 de dezembro de 2018 - em imparidades associadas aos imóveis contabilizados em inventários, facto que valores históricos de aquisição algo otimistas poderão explicar. Por contrapartida, existe um potencial de valorização latente não reconhecido no balanço, como aliás resulta das regras contabilísticas aplicáveis aos ativos classificados como Inventário, no valor de 21 M€, refletindo a soma das diferenças positivas entre os valores de avaliação de mercado de cada imóvel e os respetivos valores contabilísticos.

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

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Carteira	857 914 873,62 €	872 244 650,13 €	889 115 031,00 €	868 379 227,46 €	888 840 297,85 €	981 963 249,27 €
Inventários	747 579 485,13	761 955 334,13	778 825 715,00	758 246 427,46	781 404 097,85	874 923 349,27
Propriedades de Investimento	110 335 388,49	110 289 316,00	110 289 316,00	110 132 800,00	107 436 200,00	107 039 900,00
Imparidades/variações Justo valor do exercício			6 353 721,97 €	11 650 395,02 €	-6 330 183,36 €	-16 529 147,23 €
Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)	-	-	6 243 989,03	8 953 795,02	-6 726 483,36	-15 172 064,33
Aumentos / Reduções de justo valor	-	-	109 732,94	2 696 600,00	396 300,00	-1 357 082,90
%	0,00%	0,00%	0,71%	1,34%	-0,71%	-1,68%

	2014	2013	2012	2011	2010
Carteira	1 068 702 564,95 €	1 103 641 569,02 €	1 150 853 172,20 €	1 219 687 577,12 €	1 339 249 256,33 €
Inventários	870 887 603,95	897 581 763,02	1 043 293 696,20	1 108 917 345,42	1 227 229 822,33
Propriedades de Investimento	197 814 961,00	206 059 806,00	107 559 476,00	110 770 231,70	112 019 434,00
Imparidades/variações Justo valor do exercício	-25 231 449,43 €	-17 025 598,02 €	-48 243 836,89 €	-65 298 008,14 €	-15 253 908,06 €
Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)	-13 338 191,35	-24 016 202,46	-45 997 561,19	-63 051 798,13	-14 707 492,49
Aumentos / Reduções de justo valor	-11 893 258,08	6 990 604,44	-2 246 275,70	-2 246 210,01	-546 415,57
%	-2,36%	-1,54%	-4,19%	-5,35%	-1,14%

Os quadros *supra* apresentam os valores de balanço das carteiras de imóveis (Inventários e Propriedades de Investimento) da ESTAMO ao longo do período de 2010 a 2020, com os respetivos impactos anuais nas imparidades /justo valor (aumentos/reversões).

Como se retira dos referidos quadros e à semelhança do que se vem fazendo em anteriores exercícios, não se estimam quaisquer eventuais efeitos decorrentes das reavaliações de imóveis a efetuar no final do presente exercício de 2019, nem para o exercício de 2020, dada a

impossibilidade de prever, objetivamente, os impactos positivos e negativos a que tais reavaliações poderão dar origem. Em todo o caso, dado que, à presente data, a carteira da Sociedade se encontra integralmente a valores de mercado e dado não se preverem alterações significativas da conjuntura do setor, não se estima que, em 2020, venham a existir impactos significativos decorrentes da rubrica de imparidades (justo valor).

3. Arrendamentos/Compensações

Os arrendamentos e as compensações continuarão a figurar como uma importante fonte de receita da Sociedade, designadamente num contexto de aumento da procura de espaço de escritórios, também por parte de entidades públicas (46,3 M€ de arrendamentos e compensações previstos para 2019).

A taxa de ocupação (ou prometida ocupar) da área disponível para arrendamento está perto dos 100%. Tomando em consideração (i) a rotatividade deste segmento - arrendatários que saem por contrapartida de arrendatários que entram -, (ii) as atualizações de rendas e (iii) as medidas de eficiência a implementar, prevê-se, nesta rubrica e em 2020, um acréscimo de aproximadamente 0,25 M€ face aos números estimados para o fecho de 2019.

Apenas a já referida eventual aquisição de imóveis para desenvolvimento por parte da Sociedade, desde logo no contexto do processo de inventariação do imobiliário do Estado, poderá contrariar a limitação ao crescimento deste segmento resultante (i) da retirada de ativos da esfera da Sociedade para afetação ao FNRE e (ii) da delonga na aprovação de instrumentos urbanísticos já submetidos às respetivas Câmaras Municipais para alguns dos imóveis da Sociedade a colocar neste segmento.

4. Recenseamento, Inventariação e Regularização do Património Imobiliário Público

Em decorrência da assunção de responsabilidades nesta área, projeta-se, para 2020, tendo em consideração que os trabalhos do “episódio piloto” abarcando mais de uma centena de imóveis, arrancaram no transato mês de setembro, e prosseguirão, como referido, durante todo o ano de 2020, uma execução de despesa no montante de 4 M€.

Nos anos de 2021 e 2022, nos quais é exetável que o processo prossiga nos mesmos termos, a despesa global projetada nesta rúbrica em cada exercício será dos mesmos 4 M€ projetados para o exercício próximo.

Dadas as projeções de execução a 100% da despesa nesta sede em 2020, também a receita à mesma associada, correspondendo à compensação integral dos encargos suportados pela

Sociedade acrescidos de um *fee* de gestão no montante de 4% sobre os valores da despesa suportada, se projeta ser integralmente recebida. Deste modo, aos 4 M€ de despesa corresponde uma previsão de receita de 4,16 M€.

A estimativa da execução, em 2020, da despesa neste segmento, repartir-se-á pelas rubricas de prestação de serviços de inventariação e regularização (1,580 M€), serviços especializados (2,360 M€) nestes se incluindo levantamentos topográficos e de verificação de áreas (1,110 M€), serviços jurídicos (0,5 M€) e outros trabalhos especializados como avaliações e certificações (0,75 M€), e os remanescentes 0,06 M€ afetos a custos com certidões e documentação diversa (todos os valores com IVA).

Repete-se que o envolvimento da Sociedade no domínio do recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, para além de traduzir a sua obrigação de apoio ao Estado, seu acionista último, e de aumentar a respetiva capacidade de geração de receitas fruto da prestação de serviços em tal domínio, permitirá, tendencialmente, que novos imóveis, sejam para venda, sejam para arrendamento, possam mais rapidamente vir a reforçar a respetiva carteira.

5. Obras e Outros trabalhos da Área Técnica

Nesta área e no próximo exercício de 2020 prevê-se um montante de investimento, que acrescerá ao valor dos imóveis dele objeto refletindo-se no respetivo justo valor, na ordem dos 14 M€.

Nesta sede, estão previstas as obras de requalificação do antigo Estabelecimento Prisional de Portimão convertendo-o em escola de hotelaria, a ampliação e requalificação integral de um edifício de escritórios na Av. José Malhoa ou a reconversão interior de um edifício na Av. da República (os dois últimos em Lisboa) permitindo-lhe triplicar a capacidade de postos de trabalho, apenas para referir algumas das intervenções de maior peso. Refira-se ainda que, em qualquer uma das três situações apontadas, estão já identificados os futuros destinatários/arrendatários dos imóveis objeto da intervenção, bem como estimados os custos de investimento e o respetivo retorno.

Prosseguirão igualmente os trabalhos no Hospital do Desterro – novo acesso, requalificação do edificado – e haverá que intervir no chamado edifício do COMETLIS e num edifício da Av. Estados Unidos da América, imóveis estes todos em Lisboa.

Do montante projetado cerca de 9% (1,2 M€) é afeto ao pagamento de IMT's devidos por aquisições efetuadas no passado e relativamente aos quais a Sociedade solicitou a respetiva

liquidação por ter expirado o prazo para revenda, nota de liquidação que, porém, não foi ainda emitida pela Autoridade Tributária. Também neste caso e porque custo de aquisição, o IMT irá ao (justo) valor do imóvel.

Uma vez mais, a gestão das disponibilidades de tesouraria (e orçamentais) ao longo do de 2020, acabarão por ditar a distinta afetação do montante de investimento constante das projeções iniciais. Como acima referido, dependendo do cumprimento do calendário de investimento e consequente disponibilidade de tesouraria, a Sociedade não enjeitará a oportunidade de analisar aquisições estratégicas para complementar o seu portfolio de imóveis, nomeadamente os disponíveis para arrendamento.

À semelhança do verificado nos anteriores exercícios, prosseguirão igualmente os trabalhos para a obtenção de Certificação Energética e de Qualidade do Ar Interior de diversos imóveis, os trabalhos de manutenção preventiva dos edifícios em carteira, nomeadamente os respeitantes aos elevadores, demais instalações técnicas e postos de transformação.

6. Promoção

Tal como em exercícios anteriores e apesar não estarem descartadas operações pontuais em que a Sociedade venha a promover produto acabado, a atividade de promoção no triénio 2020-2022 manter-se-á em boa parte enquanto atividade potenciadora de valor dos respetivos ativos em carteira. Tal como anteriormente se deu nota e com o objetivo de incremento da margem das vendas, prosseguirá a contratação de estudos e projetos para submissão do trato administrativo tendente à definição dos parâmetros urbanísticos de ativos que deles careçam, enquanto estratégia de maximização de valor desses mesmos ativos.

Em paralelo, a Sociedade continuará a pressionar as entidades licenciadoras, designadamente a Câmara Municipal de Lisboa, no sentido de serem desbloqueadas as aprovações pendentes, desde logo as relativas ao terreno da Maria Dröste e Quinta das Conchinhas, ajustando estes aos requisitos de uma procura e vivências em constante mutação e progressivamente mais exigentes, e igualmente, as aprovações relativas às operações urbanísticas submetidas ainda em 2018 e no corrente exercício de 2019. Sublinha-se uma vez mais, que a não emissão por parte da Câmara Municipal de Lisboa das aprovações pendentes relativamente ao imóvel da Maria Dröste atrás mencionado e ao imóvel do Hospital Miguel Bombarda (imóvel entretanto incluído no FRNE nos termos atrás mencionados), às quais legalmente nada obsta, determinou o não cumprimento de alguns dos objetivos de 2018 e de 2019 podendo vir, igualmente, a dificultar o

cumprimento dos objetivos de 2020, designadamente no que ao volume das vendas de imóveis respeita.

Para estudos e projetos, quer no âmbito da atividade de promoção, quer para apoio à vertente do arrendamento no licenciamento de obras de reconversão de edifícios que dele careçam e de que no ponto relativo aos trabalhos da área técnica se deu conta, as estimativas apontam para uma execução de despesa em 2020 de cerca de 720 m€, a qual, representa uma ligeira redução face ao valor estimado da execução em 2019 no mesmo âmbito (729 m€).

No valor atrás referido, encontram-se contemplados, entre outros, os projetos relativos aos Pedidos de Informação Prévia dos Conventos de São Francisco em Setúbal e de São Bernardino em Peniche, do terreno da Quinta das Conchinhas e do antigo LNIV – Laboratório Nacional de Investigação Veterinária, qualquer um deles, em princípio, destinados a venda e, em boa medida, contribuindo para a margem de dois dígitos que no presente se antecipa, ou os projetos de licenciamento de reconversão do antigo estabelecimento prisional de Portimão e de reabilitação dos edifícios da Av. José Malhoa e da Av. da República, todos destinados a arrendamento e com destinatário já identificado.

7. Perspetivas

Tal como em anteriores documentos de idêntica natureza se enfatizou, o cumprimento das projeções ora apresentadas não é isento de riscos.

Nos conjunturais, a crise económica que começa a dar sinais por toda a Europa e à qual, certamente, nem a economia nacional, por um lado, nem o respetivo setor imobiliário, por outro, serão incólumes. A ameaça de novas crises nos mercados financeiros em resultado de conflitos geoestratégicos ou de um Brexit desordenado, obrigam a ter presente a possibilidade de reduções drásticas de liquidez, a subida das *yields* e a consequente destruição de valor dos ativos da Sociedade, ainda mal refeitos, como se conclui, das consequências que a última grande crise sobre os mesmos teve (2008/2013).

Do mesmo modo e à semelhança do já ocorrido no presente exercício, novas orientações para o imobiliário do setor público empresarial poderão vir a ditar alterações da carteira da Sociedade, com implicações (mais ou menos) relevantes, quer na atividade de promoção e consequente valorização dos respetivos ativos, quer nos montantes de vendas e de novos arrendamentos, quer ainda no volume de negócios projetados para o triénio.

Evidenciando um rácio de autonomia financeira estimado para o final de 2019 de 90%, resultante da amortização substancial da dívida conseguida através da venda de imóveis não

estratégicos e da exploração dos ativos sob gestão, que se traduz em encargos financeiros inferiores a 1,7 M€ estimados para o exercício de 2020 - já bem distantes dos 14 M€ que tais mesmos encargos chegaram a atingir no passado recente - a Sociedade pode agora focar-se em investir na gestão dos ativos em carteira e na ampliação de área passível de colocação no mercado de arrendamento, equacionando mesmo, como referido, a possibilidade de vir a concretizar algumas aquisições, caso o plano de negócios às mesmas associado permita margens confortáveis de retorno.

No que respeita à conformação do papel da Sociedade nos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, a informação existente não permite ainda à Sociedade perceber a real magnitude da tarefa com que se confronta(rá), correndo o risco de que as estimativas, sejam de meios, sejam de processos que ora se efetuam para o triénio, necessitem de ser ajustadas a uma dinâmica substancialmente diversa da que no presente documento se antecipa.

Ainda assim e em face da trajetória dos últimos anos, a Sociedade está hoje mais preparada para afrontar riscos conjunturais e de setor, para o que muito contribui a desalavancagem que conseguiu fazer.

Como referido, desde 2011 o respetivo balanço suportou mais de 168 M€ em imparidades, ajustando o valor dos respetivos ativos ao efetivo valor de mercado; o financiamento bancário que remanesca (14 M€) foi integralmente liquidado em 2016; (i) os sucessivos excedentes de tesouraria registados, (ii) as *waivers* obtidas para a utilização dos saldos de gerência para a amortização de suprimentos, e (iii) a operação concretizada nos últimos dias de 2018, permitiram antecipar as amortizações dos suprimentos remunerados concedidos pela acionista PARPÚBLICA, previstas no Acordo de Regularização de Suprimentos. Com a amortização de 125,1 M€ efetuada em 2018, estão assim cumpridas todas as obrigações contratuais vincendas até junho de 2022 e ainda, parte da prestação a vencer-se em dezembro de 2022.

Quanto à cobrança das quantias devidas a título de rendas e compensações e tal como já se deu conta no presente texto, não obstante os constrangimentos de tesouraria que uma cobrança reduzida acarreta, há hoje razões (fundadas) para acreditar que o triénio que 2020 inicia possa vir a ser substancialmente mais bem-sucedido neste domínio que o verificado em exercícios anteriores.

Fruto da conjugação das vertentes atrás mencionadas, o EBITDA estimado para 2020 é de 49,2 M€, o qual compara, em termos absolutos, com os 54,2 M€ estimados para o final de 2019 e com os 58,5 M€ de 2018.

Há, no entanto, dois efeitos que terão forçosamente de ser considerados:

- a) À semelhança do procedimento adotado em versões anteriores do PAO, importa retirar o efeito das variações de justo valor e das reversões de imparidades em inventários;
- b) Importa ainda, desconsiderar um efeito extraordinário e não recorrente de enorme relevância: o facto de em 2018 terem sido faturados um total de 11,5 M€ de compensações por ocupação de dois imóveis propriedade da Sociedade, dos quais 9,25 M€ respeitantes a anos anteriores (num dos casos desde 2013, no outro desde 2015) faturação que, por circunstâncias várias, não foi emitida no ano a que diria respeito.

Se corrigido o EBITDA da afetação “*dos fatores ocasionais de elevado montante*” (art.º 158º, nº 2 do DLEO 2019) como é o caso das reversões de imparidades e da mencionada faturação extraordinária, ocorridos em 2018 - a) e b) *supra* - e imputando a faturação “*extraordinária*” de 2018 aos anos a que efetivamente respeita, o EBITDA ajustado de 2018 a considerar é de 42,9 M€ como se demonstra no quadro seguinte:

Quadro III – Comparativo EBITDA (2018-2020)

unidade: euros								
	2020	2019	2019	2018	Var 2020/2019		Var 2019/2018	
	Previsão	Estimativa	PAO	Execução	Valor	%	Valor	%
EBITDA	49 000 613,94	54 226 880,02	54 226 880,02	58 465 639,54	-5 226 266,08	-9,6%	-4 238 759,52	-7,3%
(a) Variações de JV e Reforços/Reversões de imparidade em inventários				6 353 721,97				
(b) Efeito da faturação da contrapartida relativa à ocupação de dois imóveis: parte do Hospital Curry Cabral e ex. Sanatório da Ajuda)				9 249 727,01				
EBITDA ajustado	49 000 613,94	54 226 880,02	54 226 880,02	42 862 190,56	-5 226 266,08	-9,6%	11 364 689,46	26,5%

Eliminados os referidos “*fatores ocasionais de elevado montante*” conclui-se que, ainda assim e face às estimativas para 2019, o EBITDA projetado para 2020 reduz-se em cerca de 9,6% face ao EBITDA estimado no encerramento do presente exercício, apresentando, todavia, um aumento de cerca de 14,3%, quando comparado com o EBITDA (ajustado) verificado na execução de 2018. A principal explicação para a redução deste indicador de 2019 para 2020 é o comportamento da margem bruta das vendas que se reduz, em termos absolutos, de 2019 para 2020, em 4,4 M€.

No quadro seguinte, apresenta-se o EBITDA ajustado dos efeitos anteriormente mencionados, desta feita para os demais exercícios (2013-2017) sendo a faturação extraordinária registada em 2018, imputada ao (s) ano (s) a que diria respeito:

Quadro IV – Comparativo EBITDA (2013-2017)

	2017	2016	2015	2014	2013
	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução
EBITDA	52 344 865,91	42 317 451,32	31 901 837,55	21 617 919,21	28 670 866,16
(a) Variações de JV e Reforços/Reversões de imparidade em inventários	11 650 395,02	-6 330 183,36	-16 529 147,23	-25 231 449,43	-17 025 598,02
(b) Efeito da faturação da contrapartida relativa à ocupação de dois imóveis: parte do Hospital Curry Cabral e ex. Sanatório da Ajuda)	2 222 509,06	2 071 413,64	1 650 274,58	1 655 240,30	1 650 289,43
EBITDA ajustado	42 916 979,95	50 719 048,32	50 081 259,36	48 504 608,94	47 346 753,61

Da análise conjugada dos dois quadros acima apresentados resulta que, de acordo com as estimativas, o EBITDA (ajustado) de 2019 será o mais elevado desde 2013, sendo a redução projetada para 2020 explicada, essencialmente e como atrás referido, pela redução em 4,4 M€ no valor absoluto da margem bruta das vendas de 2019 para 2020.

VI – ESTRATÉGIA COMERCIAL

Na estratégia comercial prevista para o triénio de 2020-2022, não se antecipam grandes alterações, visto que boa parte das mudanças foram já introduzidas em exercícios anteriores. Ainda assim e como já mencionado, a equipa de gestão tenciona continuar o enfoque na valorização imobiliária através da obtenção de instrumentos urbanísticos, gerindo o calendário de vendas de ativos em função do ciclo e das condições de mercado, contemplando inclusive – como ocorreu durante o presente ano – a comercialização de ativos com projetos submetidos, mas não aprovados.

Nas vendas, a divulgação através do contacto direto e da *newsletter* interna e através da imprensa escrita, apostando numa imagem e comunicação cuidadas trabalhadas *in-house*, continuarão a ser essenciais na divulgação do produto.

De todo o modo, para ativos com localizações mais periféricas, com perfil de cliente local, a Sociedade continuará a recorrer a mediadores que operam nas circunscrições geográficas dos imóveis, se e quando gorados os habituais procedimentos de venda.

No sentido de manter a marca e identidade corporativas, a Sociedade continuará a apostar numa comunicação uniforme e com uma imagem estável, seja qual for o instrumento de divulgação utilizado (sítio da internet – www.estamo.pt – jornais, placas publicitárias).

Na mesma linha, o sítio da Sociedade continuará a ser melhorado em termos de conteúdos e de imagem, de modo a que, cada vez mais, continue a ser a plataforma privilegiada de apoio às

vendas, concitando nele toda a informação disponível numa multiplicidade de línguas a potenciais interessados.

Manter-se-á como desígnio o princípio de que todas as solicitações têm resposta célere e atempada, algo que a reduzida estrutura de meios – técnicos e humanos – da Sociedade nem sempre tem permitido assegurar tempestivamente, ponto que, em qualquer caso, é trabalhado e aperfeiçoado permanentemente.

VII – GESTÃO E CONTROLO

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

Enumeram-se seguidamente as obrigações de reporte anteriormente referidas:

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

DGTF	Atas de Assembleia Geral / DUE's	quando aplicável
INE	Balancete acumulado do Trimestre + Vendas e Compras + Rendas	Trimestral
INE	ITENF - Informação das Demonstrações de Resultado	Trimestral
INE	ICT – Índice de Custo do Trabalho	Trimestral
INE	IVNE- Inquérito ao volume de negócios e emprego	Anual
INE	IUTICE - Inquérito utilização tecnologias da informação e da comunicação nas empresas	Anual
IGF	IG trimestral operacional e financeira	Trimestral
IGF	Sistema de Informação das Participações do Estado (SIPART) - Informação relativa às participações detidas em entidades societárias e não societárias	Anual
IGF	Mapa de pessoal	Mensal
TC	Remessa na plataforma online do TC da prestação de contas	Anual
TC	Património Financeiro Público	Anual
DGO	Contas de Execução Orçamental (Mapas 7.1 - Despesa e 7.2 – Receita) e Alterações Orçamentais	Mensal
DGO	Fundos Disponíveis, compromissos, contas a pagar, e pagamentos em atraso	Mensal
DGO	Empréstimos e outras operações ativas de financiamento efetuado bem como das previstas	Mensal
DGO	Mapa de encargos com o pessoal e n.º efetivos	Mensal
DGO	Previsão mensal Orçamento Inicial	Anual
DGO	Revisão de previsões mensais de execução e identificação de desvios (necessidades/excedentes)	Mensal
DGO	Informação relativa à Unidade de Tesouraria	Trimestral e Prestação de contas
SGO	Declarações previstas no art.º 15.º da LCPA sobre compromissos plurianuais, pagamentos e recebimentos em atraso a 31/12/N	Anual
DGO	Compromissos Plurianuais (SCEP)	Permanente
		Trimestral
		Prestação de contas
DGO	Relatório de Execução Orçamental (RCF)	Trimestral
DGO	Balancete analítico - MP	Trimestral
DGO	Balancete analítico - MPC	Trimestral
DGO	Deslocações em território nacional e estrangeiro - MP	Anual
DGO	Declarações de compromissos plurianuais, recebimentos e pagamentos em atraso (DGO + SITE+RC)	Anual
DGO	Atualização da execução física do investimento - MP	Anual
DGO	Conta de Gerência + Pagamentos em atraso - MP	Anual
DGO	Conta de Gerência - MPC	Anual
DGO	Transferências, Subsídios e Indemnizações	Anual

DGO	Bal/DR/DFC/ABDR/RelatórioCF - MP	Anual
DGO	Bal/DR/DFC/ABDR/RelatórioCF - MPC	Anual
DGO	Plano de Liquidação de Pagamentos em Atraso	Anual
DGO	Pedido de transição de saldos - MP	Anual
DGO	Balancete e DF Previsionais Anuais e Orçamento - MP	Anual
DGO	Balancete e DF Previsionais Anuais e Orçamento - MPC	Anual
DGO	Unidade de Tesouraria - MP - Colocar .pdf do despacho de exceção do cumprimento+ entrega de fundos	Anual
DGO	Encargos Plurianuais - MP + Atualizar Intranet	Permanente
DGAEP	Quadros 4, 5, 6, 7 – SIOE	Semestral
DGAEP	Quadros 1.2, 1.2, 2.1, 3.2, 3.3 – SIOE - Informação relativa à sua caracterização e respetivos recursos humanos	Trimestral
IMPIC	Comunicação de compras e vendas do semestre anterior	Semestral
Tribunal Constitucional	Comunicação de data de início e cessação de funções de gestores públicos	quando aplicável

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

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

VIII – FINANCIAMENTO E CUSTOS

1. Financiamento e Endividamento

Como sucedido nos exercícios transatos, a atividade da Sociedade em 2020 será, uma vez mais, integralmente financiada por receitas próprias.

Do mesmo modo e como atrás se assinalou, o endividamento em suprimentos representava, no final do exercício de 2018, fruto das amortizações antecipadas referidas anteriormente, 59,9 M€, estimando-se que venha a representar somente 35,9 M€ no final de 2019 (menos 24,0 M€).

Adicionalmente e como atrás se referiu, a Sociedade deverá liquidar, ainda em 2019, a dívida ao acionista relativa a dividendos não distribuídos em 2006 e 2007, limpando definitivamente do respetivo balanço os 10,948 M€ que, a tal título e há mais de 10 anos, nele permanecem.

Como também já referido, o mencionado montante de dividendos integrará a dívida de suprimentos, sendo de imediato liquidado por forma a não gerar qualquer encargo financeiro associado.

Assim e se considerados os mencionados dividendos, a amortização de suprimentos em 2019 alcançará os 35 M€, cerca de 41 M€ se, entretanto, for igualmente obtida a *waiver* já solicitada, para utilização do saldo de gerência de 2018 – 6,3 M€ - para liquidação de passivos financeiros.

Aos 35,9 M€ de dívida de suprimentos com que a Sociedade iniciará 2020, somar-se-ão os 27,2 M€ da mencionada dívida contraída, em abril de 2018, junto da SAGESECUR, para aquisição de um terreno na Av. Bensaúde, em Lisboa, a qual se encontra registada na rubrica de Outras contas a pagar – passivo corrente e cujo serviço (em juros) se iniciou em 1 de janeiro do presente ano de 2019, devendo o respetivo reembolso ser efetuado, nos termos então contratados, no prazo máximo de 30 dias contado da data da venda referido terreno ou até 31 de dezembro de 2021 consoante o facto que primeiro viesse a ocorrer.

Estando prevista a concretização da venda para o presente mês de outubro e como tal, por parte da Sociedade, a imediata liquidação da dívida, foi solicitado pela PARPÚBLICA, enquanto acionista de ambas as sociedades, ESTAMO e SAGESECUR, que o calendário de reembolso da dívida a esta última fosse alterado, iniciando-se em 2020 – pagamento de 12,2 M€ - e terminando em 2021 – pagamento de 15 M€ - estando em curso, como já aflorado, a alteração do contrato que acomodará tais condições.

Toda a tesouraria que for gerada adicionalmente às receitas previstas no presente, seja por vendas eventualmente superiores ao montante previsto, seja por utilização do saldo de gerência de 2019, seja pela bem-sucedida cobrança de dívidas de períodos anteriores – todas, à presente data, insuscetíveis de projetar - será afetada à amortização de suprimentos.

Lembre-se que, em virtude de se projetar também para 2020 (assim como para os anos de 2021 e 2022), o pagamento de cerca de 16 M€ de dividendos ao acionista, cujo cálculo assenta em 50% do resultado líquido orçamentalmente estimado (i) expurgado do impacto das operações não geradoras de fluxos de caixa, (ii) das imparidades e ajustamentos de justo valor e (iii) retirada que seja a reserva legal, a cadência de amortização de suprimentos terá, forçosamente, de ser afetada, em virtude da tesouraria gerada pela atividade operacional ter igualmente de responder pela assunção deste novo compromisso.

Alerta-se que tendo em conta que, em 2020, só em IRC, as projeções apontam para a liquidação de 21 M€, projeção à qual se somam 7 M€ em outros impostos, e tendo em conta igualmente, as vicissitudes com que a Sociedade se confronta inúmeras vezes na cobrança das rendas, indemnizações e compensações pela ocupação de imóveis e o facto dos 40 M€ de projeção de receita em vendas serem de difícil consecução mercê das vicissitudes associadas às entidades

licenciadoras e à esperada redução da margem nas vendas na transmissão para o FNRE de dois dos ativos da Sociedade com potencial de rendimento muito elevado, a geração de tesouraria que os compromissos anteriormente descritos exigem não está, como patente, isenta de riscos.

Sublinha-se também, que a transmissão para o FNRE dos dois ativos que foram legalmente determinados ainda que concorra para o objetivo de vendas definido, ao tratar-se de um mero *swap* de troca de imóveis por Unidades de Participação do fundo, não gerará qualquer tesouraria.

Em matéria de encargos financeiros, as projeções assumem a manutenção da taxa estipulada e comunicada pelo acionista para o ano de 2019 ou seja, 2,947%, taxa que qualquer oscilação dos mercados financeiros, que por enquanto não se antecipa, poderá fazer variar para cima ou para baixo, com os consequentes impactos ao nível dos resultados líquidos projetados para a execução de 2020, 2021 e 2022.

Apresenta-se, seguidamente, a evolução do endividamento no quinquénio 2017/2021 em linha com as estimativas de execução do ano em curso e as projeções do próximo exercício, chamando a atenção para o facto de, nas estimativas de 2020, o endividamento remunerado contemplar, não apenas a dívida de suprimentos (35,9 M€) mas também, como anteriormente referido, o empréstimo relativo à aquisição do terreno Bensaúde (27,2 M€):

Quadro V – Evolução do endividamento remunerado – valores de final de ano (2018-2021)

unidade: euros

Controlo dos limites de endividamento		Suprimentos (*)	Endividamento (a)	Juros Anuais (b)
2018	Execução	59 917 943,40	27 160 164,64	6 448 148,20
2019	Proposta	35 866 667,56	27 160 164,64	2 809 229,00
2020	Proposta	20 906 502,92	14 960 164,64	1 678 349,13
2021	Proposta	10 906 502,92	-	834 740,83
Var. 2019/2018		- 24 051 275,84	-	- 3 638 919,20
Var. 2020/2019		- 14 960 164,64	- 12 200 000,00	- 1 130 879,87
Var. 2021/2020		- 10 000 000,00	- 14 960 164,64	- 843 608,30

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

(b) Inclui os juros referentes aos suprimentos e os juros relativos à compra da parcela acima referida - 2019: 0,800 M€ e 2020: 0,583 M€

(*) Inclui a conversão dos dividendos de anos anteriores (2006/2007) em suprimentos no valor de 10,95M€ com efeitos a out/19

Quadro VI – Variações nas rúbricas de financiamento (2018-2021)

unidade: euros

Aferição da variação do endividamento	2018	2019	2019	2020	2021	Var. 2019/2018	Var. 2020/2019
	Execução	PAO	Estimado	Proposta	Proposta		
Financiamento remunerado	87 078 108,04	52 078 108,04	63 026 832,20	35 866 667,56	10 906 502,92	-24 051 275,84	-27 160 164,64
Capital social ou capital realizado	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	-	-
Novos investimentos (a)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
Variação do endividamento						-2,6%	-3,0%

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

Não se antecipando quaisquer realizações de capital e/ou novos investimentos que impliquem financiamento que não seja próprio, a variação do endividamento assenta exclusivamente na variação do montante do passivo remunerado, tendo, em 2018, registado uma redução de 53%, prevendo-se, no presente exercício de 2019, nova redução de 28%, estimando-se uma redução adicional de 43% para 2020, se consumada, nos termos atrás expostos.

Explicita-se igualmente, não estarem previstos eventos sem repetição que traduzam impactos financeiros de elevada materialidade e que, por tal facto, careçam de ser devidamente explicitados e justificados.

Do mesmo modo, inexistem gastos, projetos e investimentos financiados através de fundos comunitários e que devam ser identificados e calendarizados.

2. Custos

2.1 Recursos Humanos

O quadro de Colaboradores conta, à data da redação do presente documento, com 9 colaboradores, traduzindo a redução de um colaborador face aos registados em dezembro de 2018, fruto dos seguintes fatores:

- (i) saída, por reforma, em 30 de agosto do corrente, do colaborador que havia sido integrado em 2018 ao abrigo do PREVPAP;
- (ii) cedência, com efeitos em 1 de janeiro do corrente, para integração na área técnica da Sociedade, do contrato de trabalho de um colaborador de outra empresa do Grupo Parpública de cuja atividade a Sociedade já beneficiava em 80% em cedência parcial (com o custo refletido em FSE's e não em encargos de pessoal),
- (iii) saída em 1 de abril do corrente, ao abrigo do regime da cedência por interesse público, para a Secretaria-Geral da Presidência do Conselho de Ministros (SGPCM) de uma colaboradora (jurista) da Sociedade;

Em face do que antecede e tendo presente a diminuta estrutura de meios humanos que a Sociedade dispõe, sobretudo face aos desafios que lhe são colocados e que o presente

documento por demais evidencia, as projeções apontam, prudencialmente, para o regresso em abril da colaboradora referida em (iii) e para a substituição do colaborador referido em (i).

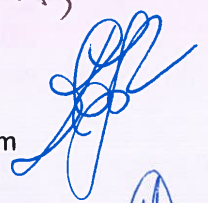

Relativamente a este último, a massa salarial proposta para o ano de 2020 contempla o efeito do ajuste da respetiva retribuição, visto que o colaborador a contratar para a substituição respetiva deverá ter maior grau de formação e não apenas, como era o caso, um saber de experiência feito. Deste modo, a substituição do colaborador em apreço tem de ser equacionada, para efeitos legais, como uma nova contratação, ficando dependente da aprovação do presente documento e do pedido de exceção que, também nesta matéria, o acompanha.

A massa salarial para 2020 contempla já, igualmente, a integração definitiva de uma colaboradora presentemente no quadro da FLORESTGAL, à qual se encontra cedida há mais de 6 anos pela BAÍA DO TEJO, colaboradora cujos encargos associados ao respetivo posto de trabalho, no âmbito de uma cedência parcial, a Sociedade suporta já em 50%. Tal como aconteceu com o colaborador integrado, nos mesmos termos, em 1 de janeiro do corrente (vide (iii) *supra*), também neste caso, ao incremento da rubrica de encargos de pessoal, corresponderá uma redução de cerca de 50% daquele concreto montante na rubrica de FSE's, resultante da consequente cessação do acordo de cedência parcial de colaboradores entre a Sociedade e a FLORESTGAL.

A integração desta colaboradora, por estar apenas pendente da aprovação do PAO 2019 da Sociedade, ainda em apreciação pela UTAM, poderá vir a produzir efeitos (mesmo que marginais) ainda no decurso do presente ano de 2019, se verificadas todas as autorizações e requisitos legais dos quais a cessão do respetivo contrato de trabalho em favor da Sociedade depende.

Tal como no PAO 2019 se refere a tal propósito, do que atrás se disse queda patente que, mesmo ante novas tarefas e exigências como as que os trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público pressupõem, a Sociedade continua a procurar soluções que, na ótica do custo-benefício, sejam as mais racionais e as que menor custo pressupõem, desde logo para o seu acionista último, o Estado.

Salvo o que se referiu relativamente ao colaborador saído para reforma em agosto do corrente e à colaboradora da FLORESTGAL que se espera integrar ainda no exercício em curso, não estão previstas quaisquer outras contratações no ano de 2020, procurando a Sociedade resolver

AB



eventuais picos ou tarefas adicionais, na medida do estritamente necessário, com o recurso ao *outsourcing*.

É ainda imperioso referir que as projeções ora efetuadas preveem o impacto, na totalidade do exercício de 2020 e nos subsequentes de 2021 e 2022, da retribuição a pagar ao vogal não executivo do Conselho de Administração da Sociedade, por inerência o Diretor-Geral do Tesouro e Finanças ou o Subdiretor com competências na área do património, cuja nomeação e impactos em termos de massa salarial, no corrente exercício, só se iniciaram em agosto.

No domínio dos órgãos sociais, em 18 de junho de 2018 teve início novo mandato com os mesmos 3 administradores, número que, todavia, e na sequência da menção feita no parágrafo anterior, foi, no início do corrente mês de agosto, incrementado para 4, fruto da entrada do referido Vogal não executivo, nomeado, nos referidos termos, em decorrência de despacho do favorável do Senhor Secretário de Estado do Tesouro à alteração e que exigiu que os estatutos da Sociedade fossem alterados de modos a contemplar a nomeação e os termos em que a mesma é feita.

A massa salarial projetada para 2020 contempla, igualmente, uma verba destinada a valorizações remuneratórias no montante de 26 m€, a qual tem vindo a transitar sem qualquer execução desde 2018. Estando em curso a implementação de uma estrutura de carreiras na Sociedade, é de esperar que, em 2020 e em consonância com aquela, a verba venha finalmente a ser executada.

Repete-se aliás, o que se já se referiu em documentos da mesma natureza: os resultados que a Sociedade tem logrado alcançar no passado recente não seriam possíveis sem o empenhamento e dedicação da respetiva equipa – nalguns casos sem qualquer atualização salarial desde 2010.

Apresenta-se seguidamente a evolução dos custos de pessoal no triénio 2018/2020, sistematizando os valores referidos no quadro seguinte:

Quadro VII – Evolução dos custos de pessoal e correspondente estimativa de redução de FSE (2018-2020)

	Execução 2018	Estimativa 2019	PAO 2020	Delta Custos Pessoal 20/19
STAFF Existente	668 812,83 €	975 464,62 €	975 464,62 €	0,00 €
Anualização Entradas - 2019 (1)	0,00 €	0,00 €	34 600,12 €	34 600,12 €
Nova Contratação 2020 (2)	0,00 €	0,00 €	48 871,72 €	48 871,72 €
Reforma de Colaborador -2020 (3)	0,00 €	0,00 €	-22 746,54 €	-22 746,54 €
Regresso de Cedência - 2020 (4)	0,00 €	0,00 €	25 909,04 €	25 909,04 €
Aumentos / Valoriz Carreiras (5)	0,00 €	26 000,00 €	26 000,00 €	0,00 €
	668 812,83 €	1 001 464,62 €	1 088 098,95 €	86 634,33 €

(1) Valor da anualização das entradas durante o ano de 2019 (Administrador Não executivo + Colaboradora da Florestgal)

(2) Impacto da nova contratação de um técnico, durante 2020 (ano completo)

(3) Impacto da reforma do colaborador da área técnica (ano completo)

(4) Impacto do retorno da colaboradora cedida em 2019 (Abril 2020)

(5) O objectivo é corrigir apenas alguns casos mais prementes e evitar o risco de saída de staff

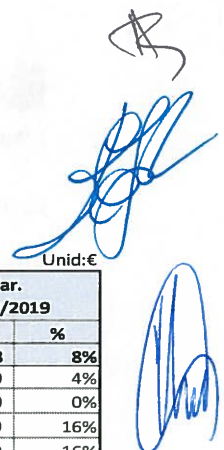
Em face das vicissitudes ocorridas no presente ano e das projeções ora efetuadas, a saber:

- (i) A nomeação do Administrador não executivo afetar apenas 5 meses de 2019, mas ter impacto na totalidade do ano de 2020 (e subsequentes);
- (ii) Os meses de setembro a dezembro de 2019 não serem afetados pela massa salarial do colaborador saído para a reforma em agosto;
- (iii) Haver imperiosamente que substituir, em 2020, o colaborador saído para a reforma, substituição que, pelo perfil (de formação) necessário, envolverá um sobrecusto face às condições salariais do colaborador assim substituído;
- (iv) Estar projetado, para 1 de abril de 2020, o regresso da colaboradora saída em 31 de março de 2019 ao abrigo da figura da cedência por interesse público;
- (v) A integração da colaboradora da FLORESTGAL poder afetar marginalmente o ano de 2019, afetando, todavia, a integralidade do ano de 2020,

E tendo em conta que o Ofício Circular referido na Nota Introdutória, em linha aliás, com o decreto-lei de execução orçamental vigente, determina que os gastos de pessoal em 2020 devem ser iguais ou inferiores aos estimados na previsão para final de 2019, foi solicitada à Tutela (devidamente anexado ao presente e indicado como (viii) na Nota Introdutória *supra*), em conformidade com o nº 3 do mencionado Ofício-Circular, a autorização para o acréscimo de custos que as projeções para 2020, na rubrica de custos de pessoal, evidenciam.

Em resultado da conjugação dos fatores atrás explicitados, apresenta-se seguidamente o quadro relativo à evolução dos recursos humanos da Sociedade no quadriénio 2017-2020:

Quadro VIII – Evolução dos RH (2018-2020):



RH	Previsão	Estimativa	Execução	Var. 2020/2019	
	2020	2019	2018	Valor	%
Gastos Totais com pessoal (1) = (a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)+(g)	1 088 098,95	1 001 464,62	668 812,83	86 634,33	8%
(a) Gastos com Órgãos Sociais	302 975,62	292 361,22	231 064,56	10 614,40	4%
(b) Gastos com Cargos de Direção	143 375,45	143 375,45	76 953,65	0,00	0%
(c) Remunerações do Pessoal	396 648,12	340 620,73	218 543,93	56 027,39	16%
(i) Vencimento base+Sub. Férias+Subs. Natal	396 648,12	340 620,73	218 543,93	56 027,39	16%
(ii) Outros Subsídios	-	-	-	-	-
(iii) Valorizações Remuneratórias	26 000,00	26 000,00	-	-	0%
(d) Benefícios pós-emprego	-	-	-	-	-
(e) Ajudas de custo	-	-	-	-	-
(f) Restantes encargos	245 099,76	225 107,22	142 250,69	19 992,54	9%
(g) Rescisões/Indemnizações	-	-	-	-	-
Gastos Totais com pessoal (2) =(1) sem o impacto das medidas identificadas em (iii) e (g)	1 088 098,95	1 001 464,62	668 812,83	86 634,33	8%
Designação					
Nº Total RH (O.S.+Cargos de Direção+Trabalhadores) *	19	17	16	2	11%
Nº Órgãos Sociais (O.S.) (número)	7	7	6	-	0%
Nº Cargos de Dirigentes sem O.S.(número)	2	2	2	-	0%
Nº Trabalhadores sem O.S. e sem Cargos de Direção (número) *	10	8	8	2	20%
Gastos com Dirigentes/Gastos com o Pessoal [(b)/((1)-(g))]	13%	14%	12%	-1%	-9%

2.2. Fornecimentos e Serviços Externos (FSE's)

No que se refere aos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público a executar para o acionista Estado, as presentes estimativas apontam, como mencionado, para que a execução da despesa, no ano de 2020, atinja os 4,00 M€.

À semelhança do sucedido em 2018, no primeiro semestre do ano em curso os trabalhos desenvolvidos neste domínio foram preparatórios dos processos a iniciar, não exigindo, por tal facto, a alocação de recursos financeiros inicialmente projetada (4 M€).

Deste modo, o montante previsto executar em tal sede até ao final do corrente ano de 2019, foi circunscrito a 2 M€.

Todavia e como referido, lançado que está o piloto relativo a mais de uma centena de imóveis, prevê-se que, em 2020 (e nos subsequentes exercícios de 2021 e 2022) os trabalhos de recenseamento, regularização e inventariação do património imobiliário público entrem, definitivamente, em velocidade de cruzeiro, razão pelo qual são projetados, em cada um dos anos do triénio e neste segmento, encargos de 4 M€ (por contrapartida de receita de 4,16 M€).

Na atividade operacional da Sociedade, as projeções apontam para uma execução de despesa em FSE's de 3,2 M€ montante igual ao que as estimativas para o ano em curso apontam.

Tendo em conta que as instruções constantes do Ofício-Circular nº 4219 determinam que “o conjunto dos encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria” não pode, em 2020, ser superior aos montantes estimados/executado em 2019, e tendo igualmente em

conta que, como decorre do atrás exposto, a execução total nesta rubrica é estimada, em 2019, em 5,2 M€, e em 2020 (e seguintes) em 7,2 M€, foi solicitada à Tutela, nos termos da carta cuja cópia se junta, a autorização para o incremento dos FSE's no próximo exercício de 2020.

Realce-se que, como decorre do Quadro comparativo *infra*, em 2020, não fora o impacto dos 4 M€ decorrentes dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, que compara com os esperados 2 M€ para 2019, e a tendência da rubrica de FSE's (correntes) para o ano de 2020 manter-se-ia em linha com a previsão para o final de 2019.

Quadro IX – Comparativo FSE's

unidade: euros

FSE's	2020	2019	2019	2018	2020/2019		2019/2018	
	Previsão	PAO	Estimativa	Execução	Valor	%	Valor	%
FSE Correntes	3 202 200,00	3 202 227,25	3 202 227,25	2 798 801,29	27,25	0%	403 425,96	14%
FSEs - Inventariação (+)	4 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	-	2 000 000,00	100%	2 000 000,00	-
FSE's Totais	7 202 200,00	5 202 227,25	5 202 227,25	2 798 801,29	1 999 972,75	38%	2 403 425,96	86%

Assinala-se que, na prossecução de medidas de melhoria da eficiência operacional, se efetuaram consultas ao mercado para, entre outros, a prestação de serviços nas áreas de segurança, telecomunicações e na oferta de apólices de seguros (risco imobiliário, responsabilidade civil, risco profissional e saúde). Relativamente a serviços de segurança, apesar do significativo aumento do ordenado mínimo nacional, com direto impacto na massa salarial dos prestadores de serviços da Sociedade nesta área, foi possível reduzir os custos em 2019 em 6% assegurando ainda a estabilidade do custo global (*ceteris paribus*) para os anos de 2020 e 2021. Quanto às apólices de seguro, foi possível negociar a redução significativa da franquia para riscos sísmicos (de 5% para 2%), aumentar as coberturas de responsabilidade civil e ainda os aumentar os limites de cobertura dos principais riscos cobertos tudo isto reduzindo o prémio anual em 12%.

Perspetiva-se realizar até ao final do presente exercício a consulta a fornecedores de energia e no princípio de 2020 a consulta a prestadores de serviço de limpeza.

Ainda a propósito deste tema, e nos termos do disposto no artigo 1º do Decreto-lei nº65 A/2011, a sociedade tem cumprido com o prazo médio de pagamento estipulado, estimando-se que no final de 2019 o mesmo esteja nos 25 dias, prazo que, tendencialmente, e se outros não forem definidos por contrato, se manterá em 2020.

2.3. Rácio de Eficiência Operacional (REO)

Apresenta-se seguidamente, em cumprimento das Instruções divulgadas pela DGTF para a elaboração do orçamento de 2020, o Quadro relativo à evolução do *ratio* Custos/Volume de Negócios no período decorrido e a decorrer entre 2017/2019:

Quadro X – Ratio Custos / Volume de Negócios (2018-2020)

Unid:€

PRC	Previsão	Estimativa	Execução	Var. 2020/2019	
	2020	2019	2018	Valor	%
(1) CMVMC	31 200 000,00	34 800 000,00	19 450 300,00	-3 600 000,00	-10%
(2) FSE	7 202 200,00	5 202 227,25	2 798 801,29	1 999 972,75	38%
(3) Gastos com o pessoal	1 088 098,95	1 001 464,62	668 812,83	86 634,33	9%
Indeminizações por rescisão	-	-	-	-	-
Valorizações Remuneratórias	26 000,00	26 000,00	0,00	0,00	0%
(4) Gastos Operacionais = (1) + (2) + (3)	39 490 298,95	41 003 691,87	22 917 914,12	-1 513 392,92	-4%
(5) Volume de Negócios (VN)	90 457 454,16	96 323 160,12	75 171 733,13	-5 865 705,96	-6%
Subsídios à exploração	-	-	-	-	-
Indeminizações compensatórias	-	-	-	-	-
(6) Peso dos Gastos/VN (4)/(5)	44%	43%	30%	0,01	3%
(7) Deslocações e Alojamento (valor)	7 500,00	10 000,00	612,22	-2 500,00	-25%
(8) Ajudas de Custo (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(9) Gastos com frota automóvel (a) (valor)	53 920,44	48 702,89	40 147,34	5 217,55	11%
(7) + (8) + (9)	61 420,44	58 702,89	40 759,56	2 717,55	5%
(10) Gastos com contratações de estudos, pareceres, projetos e consultoria (valor)	720 000,00	729 000,00	143 848,45	-9 000,00	-1%

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

O detalhe do cálculo do Volume de Negócios é apresentado no quadro seguinte:

Quadro XI – Cálculo do Volume de Negócios (2018-2020)

unidade: euros

Volume de Negócio (VN)	2020	2019	2019	2018	2020/2019	
	Previsão	Estimativa	PAO	Execução	Valor	%
Vendas	40 000 000,00	48 000 000,00	48 000 000,00	20 370 000,00	- 8 000 000,00	-17%
Serviços prestados	39 117 225,31	37 300 000,00	37 300 000,00	34 528 846,00	1 817 225,31	5%
Compensações (a)	11 340 228,85	11 023 160,12	11 023 160,12	20 272 887,13	317 068,73	3%
Volume de Negócios (VN)* (2)	90 457 454,16	96 323 160,12	96 323 160,12	75 171 733,13	- 5 865 705,96	-6%

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

Como repetido em todos os documentos de reporte, no caso concreto da atividade desenvolvida pela Sociedade, tal rácio é manifestamente desadequado à mensuração do respetivo desempenho porquanto decresce com base numa previsão de *performance* aquém da revelada em exercícios transatos.

Com efeito, a atividade da Sociedade e o modo de mensuração dos ativos que constituem a mercadoria transacionável respetiva conduzem a que o *ratio* Gastos Operacionais / Volume de Negócios tenda, no tempo, a comportar-se erraticamente.

Deste modo e em linha com o disposto no Ofício Circular já bastas vezes invocado (3. Eficiência operacional) o desempenho operacional da Sociedade deverá ser aferido sem o impacto do custo da mercadoria (CMVMC) o qual, sublinhe-se, fruto das avaliações anualmente promovidas é aproximado ao justo valor (de mercado) considerando os efeitos – positivos ou negativos – que as imparidades e/ou a respetiva reversão têm no valor dos imóveis.

Adicionalmente, dever-se-ão expurgar do cálculo do rácio, os valores de FSE's suportados pela Sociedade, refaturados a terceiros, sejam eles inquilinos no contexto de contratos de arrendamento (estimativas em 2020 de 0,76 M€ e idênticas em 2021/2022), seja à própria DGTF no âmbito dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público (estimativa de 2020: 4 M€, seguida do mesmo valor para os anos de 2021 e 2022).

Como é óbvio e enquanto gestora de património, o interesse da Sociedade é arrendar a totalidade dos espaços a esse fim destinados, estando em propriedade total parte significativa dos imóveis locados “*multi-tenant*”. Nestes casos e como é normal, são assumidos pela Sociedade os encargos comuns relativos à exploração e funcionamento do imóvel (“áreas comuns”) e posteriormente refaturados aos inquilinos em proporção da respetiva área locada. No contexto, a Sociedade atua como mero “agente pagador” decorrendo, todavia, desta centralização, ganhos de escala os quais permitem maior capacidade negocial junto dos fornecedores com a conseqüente melhoria de preços. A margem entre o que a ESTAMO paga e o que refatura é, assim, nula ou negligenciável.

As faturas relativas aos consumos referidos no parágrafo anterior são, quando recebidas, classificadas como “para refaturação”, sendo os valores respetivos refaturados periodicamente aos inquilinos em conformidade com o estipulado nos contratos de arrendamento respetivos.

Como poderá ser observado nos quadros abaixo, o valor das refaturações relativas ao segmento do arrendamento – encargos com elevadores, ar condicionado, limpeza das zonas comuns e quaisquer gastos subsequentemente repassados aos inquilinos nos termos dos contratos de arrendamento respetivos pelo montante resultante da aplicação da percentagem correspondente à proporção das áreas por eles locadas relativamente ao total da área locável - tem permanecido relativamente estável, entre os 300 m€ e os 600 m€, ao longo do período de 2014-2018, sendo que o aumento das áreas arrendadas em 2018 e previsivelmente em 2019 e anos subsequentes, caucionam um valor de refaturações, neste segmento, acima dos valores máximos do período referido.

Relativamente à Margem das Vendas e não obstante, pelo facto dos ativos da Sociedade se encontrarem registados ao justo valor (de mercado), a margem seja tendencialmente de "0", nesta data as projeções efetuadas tendo por base as estimativas para 2019, apontam para 22,0% de margem bruta no ano de 2020, fruto, em boa parte, da valorização aportada pelos instrumentos urbanísticos (elaborados e/ou em aprovação) sobre os imóveis deles objeto. Nesse sentido, evidencia-se que o investimento efetuado teve amplo retorno na margem das vendas obtida.

Sendo parte integrante do objeto da Sociedade a atividade de compra e venda de imóveis, não faria sentido que o impacto da atividade de vendas fosse desconsiderado por completo na aferição do respetivo desempenho. Assim, considerando que o valor dos imóveis coincide, na grande maioria dos casos, com o seu justo valor, propõe-se que a margem das vendas seja também ela contemplada no denominador, conjuntamente com os demais rendimentos, permitindo que uma boa performance na atividade de vendas se traduza, positivamente, no rácio de eficiência operacional.

Em linha com o que antecede e em cumprimento do Ofício-Circular nº 4219, foi solicitada à Tutela a autorização para a alteração do rácio nos termos atrás expostos, pedido que se encontra anexo ao presente documento (*supra* (x) na Nota Introdutória), e que se traduz na seguinte fórmula:

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

Igualmente se apresenta, em seguida, o quadro relativo à comparação de desempenho da Sociedade com o novo rácio, cuja aprovação se encontra ao abrigo do PAO 2019, em apreciação pela UTAM, corrigindo os impactos no Volume de Negócios melhor descritos em **V.7.Perspectivas** acima, impactos cuja desconsideração, mercê da respetiva ocasionalidade (não repetição no tempo) e avultado montante (9,25 M€) se encontra coberta pelo enquadramento legal.

Quadro XII – Novo Rácio de Eficiência Operacional (2018 - 2022)

Descrição	2018	2019	2020	2021	2022
	Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
(1) FSE	2.798.801,29	5.202.227,25	7.202.200,00	7.202.200,00	7.202.200,00
(a) Refaturados	- 586.860,84	- 2.500.000,00	- 4.760.000,00	- 4.760.000,00	- 4.760.000,00
(2) Gastos com o pessoal	668.812,83	1.001.464,62	1.088.098,95	1.088.098,95	1.088.098,95
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (a)	2.880.753,28	3.703.691,87	3.530.298,95	3.530.298,95	3.530.298,95
(4) Serviços prestados + Compensações + Margem das vendas (SP+C+M)	56.308.293,97	61.523.160,12	59.257.454,16	59.290.511,18	59.290.511,18
Serviços Prestados	34.528.846,00	37.300.000,00	39.117.225,31	39.292.447,16	39.292.447,16
Compensações	20.859.747,97	11.023.160,12	11.340.228,85	11.398.064,02	11.398.064,02
margin vendas	919.700,00	13.200.000,00	8.800.000,00	8.600.000,00	8.600.000,00
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	5,12%	6,02%	5,96%	5,95%	5,95%
(5) Efeito da faturação da contrapartida relativa à ocupação de dois imóveis: parte do Hospital Curry Cabral e ex. Sanatório da Ajuda	9.249.727,01	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
GO/(SP+C+M) = (3) / (5)	6,12%	6,02%	5,96%	5,95%	5,95%

Dado que, como mencionado acima, os resultados de 2018 comportam o efeito extraordinário da faturação emitida, por referência a anos anteriores, relativa à ocupação de dois imóveis, à semelhança do que se fez para o EBIDTA, apresenta-se seguidamente a retrospectiva do REO respeitante aos anos de 2013-2017 caso a faturação em apreço houvesse sido emitido nos anos a que diria respeito:

Quadro XIII – Novo Rácio de Eficiência Operacional (2013 - 2017)

Descrição	2017	2016	2015	2014	2013
	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução
(1) FSE	3.068.528,62	3.273.694,03	4.450.345,56	5.592.169,84	5.728.871,75
(a) Refaturados	- 303.513,85	- 520.668,23	- 419.657,10	- 411.071,29	- 360.242,72
(2) Gastos com o pessoal	644.067,98	759.813,24	356.026,87	235.091,67	318.651,60
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (a)	3.409.082,75	3.512.839,04	4.386.715,33	5.416.190,22	5.687.280,63
(4) Serviços prestados + Compensações + Margem das vendas (SP+C+M)	45.942.020,17	59.830.433,98	57.602.951,00	53.974.725,68	49.811.204,18
Serviços Prestados	33.750.762,20	34.763.330,95	38.205.181,67	42.105.103,76	24.687.235,82
Compensações	8.641.339,71	8.701.420,17	9.311.299,16	11.005.769,88	25.627.898,13
margin vendas	3.549.918,26	16.365.682,86	10.086.470,17	863.852,04	- 503.929,77
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	7,42%	5,87%	7,62%	10,03%	11,42%
(5) Efeito da faturação da contrapartida relativa à ocupação de dois imóveis: parte do Hospital Curry Cabral e ex. Sanatório da Ajuda	2.222.509,06	2.071.413,64	1.650.274,58	1.655.240,30	1.650.289,43
GO/(SP+C+M) = (3) / (5)	7,08%	5,67%	7,40%	9,74%	11,05%

A análise dos valores apresentados valida a aderência do rácio proposto à realidade do negócio da Sociedade, evidenciando uma melhoria em toda a série temporal considerada (2013 – 2021) exceto no ano de 2017. Para a exceção, concorre o efeito de 2016 ter sido um ano recorde de

vendas (108,2 M€) reflexo da retoma do sector imobiliário. Esta é uma realidade a que a ESTAMO estará sempre sujeita, consequência do ciclo do sector imobiliário, onde desenvolve a sua atividade.

2.4. Despesas com deslocações e estadas

Relativamente às despesas com deslocações e estadas, as projeções para 2020 apontam para 7,5 m€, valor inferior aos estimados para o exercício em curso.

Sublinha-se que semelhante montante, dada a dispersão geográfica – Continente e Ilhas – dos ativos da Sociedade, é inferior a mil euros por mês, verba notoriamente exígua para fazer face às inúmeras deslocações decorrentes da necessidade de receção de imóveis, acompanhamento de trabalhos de reparação e reabilitação e/ou reuniões com entidades públicas da área em que os mesmos se encontram, atenta a necessidade de tais intervenções ou até mesmo, em alguns casos, a sua venda futura, assim como para acomodar alguns custos relativos a trabalhos a realizar no âmbito do projeto de inventariação e regularização de imóveis do Estado.

2.5. Despesas com viaturas

Já no que toca à frota automóvel, dado que os contratos de Aluguer de Longa Duração (ALD) das viaturas legalmente atribuídas à equipa de gestão cessaram no transato exercício de 2018, ainda em 2018 se procedeu à respetiva substituição mediante a contratação no mesmo regime (ALD).

No exercício em curso – 2019 - não houve necessidade de proceder à substituição de viaturas operacionais da Sociedade, tendo, todavia, sido solicitada, no PAO 2019 ainda em apreciação e na competente carta dirigida à Tutela, a autorização para aquisição de mais duas viaturas operacionais para recomposição da frota existente em 2016 e que, para além da atividade operacional, a também recomposição da estrutura de meios humanos justifica. Não tendo ainda sido aprovada aquela autorização e desconhecendo-se se a mesma terá impactos ainda no corrente exercício de 2019, a frota da Sociedade a 31 de dezembro de 2019 será de 4 ou de 6 viaturas, consoante a aprovação seja obtida ainda em tempo útil à respetiva aquisição no exercício em curso.

De todo o modo, mesmo que a autorização à aquisição, em regime de ALD das duas viaturas operacionais suplementares, venha a produzir ainda efeitos no corrente exercício, tais efeitos

serão, uma vez mais, marginais, repercutindo-se apenas, a 100%, no próximo exercício de 2020 e nos subsequentes.

Assim, uma vez mais em conformidade com as Instruções para a elaboração do presente documento, foi solicitada à Tutela, nos termos da carta cuja cópia também aqui segue junta, a autorização para o incremento dos custos com a frota em 2020, face aos custos estimados para 2019.

Também em 2020 terminará o ALD de uma das viaturas operacionais da Sociedade, a qual, em qualquer caso, deverá ser substituída sem sobrecusto relativamente aos montantes que com a mesma se veem despendendo até à data.

Convém uma vez mais recordar, que atenta a dispersão dos ativos imobiliários detidos pela Sociedade a presumível miríade de imóveis que integram o património imobiliário público, seguramente que as exigências de deslocação da equipa da Sociedade serão múltiplas e frequentes.

Apresenta-se, seguidamente, o quadro relativo às estimativas de gastos associados à frota em 2020, contemplando o incremento atrás mencionado, por comparação com a execução de 2018-2019:

Quadro XIII – Gastos com a frota automóvel (2018 - 2020)

	2020	2019	2019	2018	Var. 2020/2019	
	Previsão	Estimativa	PAO	Execução	Valor	%
Gastos com a frota automóvel* (€)	53.920,44	48.702,89	53.513,56	40.147,34	5.217,55	11%
N.º de Veículos	6	6	6	4	0	0%

* Os gastos com as viaturas incluem: Rendas/amortizações, inspeções, seguros, portagens, combustível e/ou electricidade, manutenção, reparação, pneumáticos, taxas e impostos.

A diferença entre o montante executado entre 2018 e o montante estimado para 2019 prende-se com o facto da recomposição do Conselho de Administração em junho de 2018 ter exigido a aquisição de uma viatura para o respetivo Presidente (a qual, nestes termos, só teve impacto em cinco meses do ano de 2018, mas impacta na totalidade do ano de 2019).

Com o incremento de 4 para 6 viaturas e conforme melhor detalhado no pedido adstrito ao PAO 2019 que atrás se mencionou, a Sociedade limitar-se-á a retomar o número de viaturas de que dispunha em 2016, antes que a involuntária redução de meios humanos que o exercício de 2017 e boa parte do de 2018 evidenciaram, levasse à entrega, por questões de racionalidade

económica, das duas viaturas cuja contratação suplementar em ALD no presente (e no PAO 2019) se prevê.

Tendo, como exposto, ajustado sempre no passado a dimensão da respetiva frota à diminuição – involuntária – da respetiva estrutura de meios humanos e atenta a natureza da respetiva atividade, seria irrazoável exigir que, face aos resultados apresentados nos últimos exercícios e ao crescimento sólido que evidencia, ao incremento da estrutura de meios humanos da Sociedade não viesse a corresponder, progressivamente, a recomposição da respetiva frota, essencial para o normal desenvolvimentos da sua atividade operacional.

IX. - PLANO DE INVESTIMENTO PLURIANUAL

Em 2020, em linha com o sucedido nos exercícios transatos, não se prevê qualquer investimento financeiro por parte da Sociedade, situação que se repete em 2021 e 2022.

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

Contudo, estima-se a execução de verbas para investimento em ativos fixos tangíveis, destinada à atualização dos equipamentos e recursos informáticos utilizados no âmbito da atividade operacional, atualização que o lançamento dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do Património Imobiliário Público tornam ainda mais premente e cujos impactos em termos orçamentais se sintetizam no quadro *infra*:

Quadro XIV – Plano de investimentos (2020 - 2022)

Unidade: Euros

Empresa	Descrição do Investimento	Montante do Investimento	Horizonte Temporal			Fonte de Financiamento				
			Montante executado Ano 2018	Data de início	Data Termo	Fundos comunitários (A)	Subsidio ao investimento (B)	Capital Alheio - Suprimentos (C)	Auto Financiamento (D)	Total (A)+(B)+(C)+(D)
ESTAMO	Aquisição de equipamento	160 000	-	Jan. 20	Dez. 20	N.A.	N.A.	160 000	N.A.	160 000
	informático e software de	10 000	-	Jan. 21	Dez. 21	N.A.	N.A.	10 000	N.A.	10 000
	gestão de imóveis	10 000	-	Jan. 22	Dez. 22	N.A.	N.A.	10 000	N.A.	10 000

O valor estimado para 2020 incorpora a aquisição da plataforma de gestão de imobiliária, uma vez a solução a implementar seja validada pela AMA, a qual dá consultoria nesta matéria à Sociedade, incorporando igualmente um valor anual destinado á aquisição/substituição de equipamento informático.

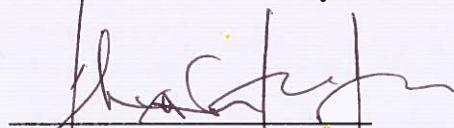
Após o triénio 2020-2022, sem prejuízo de as circunstâncias poderem vir a ditar o ajuste de tais projeções, os investimentos em tal sede circunscrever-se-ão à resposta a situações pontuais.

X – OBJETIVOS SETORIAIS

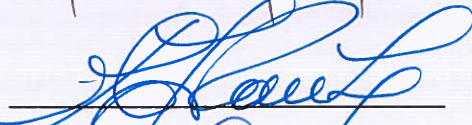
Não existem quaisquer objetivos setoriais fixados para a Sociedade por despacho do membro do governo para o efeito competente.

Lisboa, 18 de outubro de 2019

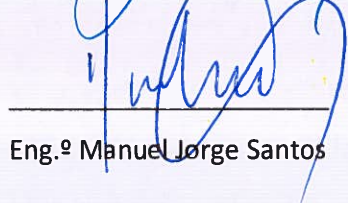
O Conselho de Administração



Dr. Alexandre Boa-Nova Santos



Dra. Maria João Alves Sineiro Canha



Eng.º Manuel Jorge Santos



AS

XI – ANEXOS



Plano de Atividades e Orçamento Ano 2020

1. Balanço previsional

ESTAMO, S.A.	EXECUÇÃO		ESTIMADO		PREVISÃO					
	2018	PAO 2019	2019	2019	mar/20	jun/20	set/20	dez/20	dez/21	dez/22
Demonstração da Posição Financeira										
Ativo										
Ativo não corrente										
Ativos fixos tangíveis	127.067,08	313.439,29	228.439,29	168.866,83	143.291,36	118.215,89	103.140,42	52.838,54	64.839,54	
Propriedades de investimento	110.289.316,00	110.289.316,00	110.289.316,00	110.335.388,49	110.335.388,49	110.335.388,49	110.335.388,49	110.335.388,49	110.335.388,49	110.335.388,49
Ativos intangíveis	509,05	614,10	614,10	138.010,30	125.511,55	113.012,80	100.514,05	50.519,05	524,05	
Ativos sob direito de uso	-	-	85.000,00	80.634,87	72.276,38	63.917,89	55.559,40	55.559,40	55.559,40	55.559,40
Outras contas a receber	23.650.589,46	24.087.154,46	24.087.154,46	24.447.803,73	24.447.803,73	24.447.803,73	24.300.927,43	24.154.051,13	23.507.174,83	
Ativos por impostos Diferidos	9.340.435,66	9.330.275,44	9.330.275,44	9.330.275,44	9.330.275,44	9.330.275,44	9.330.275,44	9.330.275,44	9.330.275,44	9.330.275,44
Total do Ativo não corrente	143.413.917,25	144.020.799,29	144.020.799,29	144.500.479,66	144.500.479,66	144.408.614,24	144.225.805,23	143.978.632,05	143.293.760,75	
Ativo corrente										
Inventários	778.825.715,00	761.955.334,13	761.955.334,13	766.161.371,88	760.867.409,63	755.573.447,38	747.579.485,13	750.222.401,13	752.865.317,13	
Clientes	37.507.371,41	59.969.893,50	59.969.893,50	59.969.893,50	59.969.893,50	59.969.893,50	44.969.893,50	18.969.893,50	3.969.893,50	
Estado e Outros Entes Públicos	330.183,28	323.972,06	323.972,06	324.663,04	323.972,06	323.972,06	330.183,28	330.100,00	330.000,00	
Outras contas a receber	7.210.649,33	5.581.951,82	5.074.245,17	5.280.123,95	5.005.516,03	5.005.516,03	4.858.639,73	4.711.763,43	4.542.346,62	
Diferimentos	22.743,89	53.101,28	53.101,28	53.101,28	53.101,28	53.101,28	53.101,28	53.101,28	53.101,28	
Caixa e Depósitos Bancários	6.341.441,48	6.341.441,48	12.874.011,14	19.837.593,90	7.206.790,97	12.132.851,16	17.150.276,76	33.196.002,51	52.948.619,71	
Total do Ativo corrente	830.238.104,39	834.225.694,27	840.250.557,28	851.626.747,55	833.426.683,48	833.058.781,41	814.941.579,69	807.483.261,86	814.709.278,24	
Total do Ativo	973.652.021,64	978.246.493,56	984.271.356,57	996.127.221,21	977.881.230,42	977.467.395,65	959.167.384,91	951.461.893,90	958.003.038,99	
Capital Próprio										
Capital realizado	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00
Reservas Legais	3.550.260,05	468.331,83	468.331,83	468.331,83	2.224.998,26	2.224.998,26	2.224.998,26	3.838.404,02	5.480.408,71	
Outras reservas	12.533.889,12	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados Transitados	52.861.900,57	-	-	-	17.376.662,11	17.376.662,11	17.376.662,11	32.031.371,55	47.229.460,80	
Resultado líquido do período	37.246.083,23	35.133.328,54	35.133.328,54	6.845.677,05	13.945.113,30	21.080.316,50	32.268.115,20	32.840.093,95	33.152.046,02	
Total do Capital Próprio	850.468.331,83	885.601.660,37	885.601.660,37	876.447.337,42	883.546.773,67	890.681.976,87	901.869.775,57	918.709.869,52	935.861.915,54	
Passivo										
Passivo não corrente										
Provisões	6.580.569,66	48.000,00	6.580.569,66	6.580.569,66	6.580.569,66	6.580.569,66	48.000,00	48.000,00	48.000,00	
Financiamentos Obtidos - Suprimentos	59.917.943,40	52.078.108,04	20.906.502,92	20.906.502,92	20.906.502,92	20.906.502,92	10.906.502,92	-	-	
Acionistas / Sócios	10.948.724,16	10.948.724,16	-	-	-	-	-	-	-	
Passivos por Impostos Diferidos	2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28	
Total Passivo não corrente	80.045.688,50	65.673.283,48	30.085.523,86	30.085.523,86	30.085.523,86	30.085.523,86	13.552.954,20	2.646.451,28	2.646.451,28	
Passivo corrente										
Fornecedores	148.600,20	785.158,08	192.451,43	53.142,54	106.285,08	159.427,62	212.451,16	212.451,16	212.451,16	
Estado e outros entes públicos	10.705.527,36	12.893.418,70	17.304.475,25	17.304.475,25	6.868.488,64	1.716.372,45	15.893.250,77	16.174.971,65	16.328.619,68	
Acionistas / Sócios	-	-	-	16.000.000,00	16.000.000,00	16.000.000,00	-	-	-	
Financiamentos Obtidos - Suprimentos + Juros	1.567.586,42	-	14.960.164,64	15.221.292,48	15.485.316,19	15.226.584,21	10.000.000,00	10.906.502,92	-	
Contratos de locação financeira	-	-	85.000,00	80.634,87	72.276,38	63.917,89	55.559,40	55.559,40	55.559,40	
Outras contas a pagar - Imóveis	-	-	27.160.164,64	27.959.718,93	15.357.080,31	15.071.289,57	14.960.164,64	-	-	
Outras contas a pagar	29.125.936,87	11.702.622,47	7.291.565,92	11.984.751,40	8.769.135,83	6.871.952,72	1.032.878,71	1.165.737,52	1.307.691,47	
Diferimentos	1.590.350,46	1.590.350,46	1.590.350,46	1.590.350,46	1.590.350,46	1.590.350,46	1.590.350,46	1.590.350,46	1.590.350,46	
Total Passivo corrente	43.138.001,31	26.971.549,71	68.584.172,34	89.594.365,93	64.248.932,89	56.699.894,92	43.744.655,14	30.105.573,11	19.494.672,17	
Total do Passivo	123.183.689,81	92.644.833,19	98.669.696,20	119.679.895,79	94.334.456,75	86.785.418,78	57.297.609,34	32.752.024,39	22.141.123,45	
Total do Capital Próprio e do Passivo	973.652.021,64	978.246.493,56	984.271.356,57	996.127.221,21	977.881.230,42	977.467.395,65	959.167.384,91	951.461.893,90	958.003.038,99	

2. Demonstração de resultados por natureza

Unidade: Euros

ESTAMO, S.A.	EXECUÇÃO 2018	PAO		ESTIMADO		PREVISÃO								
		2019	2019	2019	2019	mar/20	jun/20	set/20	dez/20	dez/21	dez/22			
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA														
RENDIMENTOS E GASTOS														
Vendas e Serviços Prestados	54 898 846,00	85 300 000,00	85 300 000,00	85 300 000,00	9 779 306,33	29 558 612,66	49 337 918,98	79 117 225,31	59 292 447,16	59 292 447,16	59 292 447,16	59 292 447,16	59 292 447,16	59 292 447,16
Vendas	20 370 000,00	48 000 000,00	48 000 000,00	48 000 000,00	0,00	10 000 000,00	20 000 000,00	40 000 000,00	20 000 000,00	20 000 000,00	20 000 000,00	20 000 000,00	20 000 000,00	20 000 000,00
Serviços Prestados	34 528 846,00	37 300 000,00	37 300 000,00	37 300 000,00	9 779 306,33	19 558 612,66	29 337 918,98	39 117 225,31	39 292 447,16	39 292 447,16	39 292 447,16	39 292 447,16	39 292 447,16	39 292 447,16
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-19 450 300,00	-34 800 000,00	-34 800 000,00	-34 800 000,00	0,00	-9 500 000,00	-19 000 000,00	-31 200 000,00	-11 400 000,00	-11 400 000,00	-11 400 000,00	-11 400 000,00	-11 400 000,00	-11 400 000,00
Fornecimentos e Serviços Externos	-2 798 801,29	-5 202 227,25	-5 202 227,25	-5 202 227,25	-1 803 525,00	-3 607 050,00	-5 410 575,00	-7 202 200,00	-7 202 200,00	-7 202 200,00	-7 202 200,00	-7 202 200,00	-7 202 200,00	-7 202 200,00
Gastos Com o Pessoal	-668 812,83	-1 001 464,62	-1 001 464,62	-1 001 464,62	-233 164,06	-544 049,48	-777 213,54	-1 088 098,95	-1 088 098,95	-1 088 098,95	-1 088 098,95	-1 088 098,95	-1 088 098,95	-1 088 098,95
Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)	6 243 989,03	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
Imparidade de dívidas a receber (perdas / reversões)	913 744,03	-75 668,21	-75 668,21	-75 668,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisões (aumentos / reduções)	-249 469,96	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
Aumentos / Reduções de justo valor	109 732,94	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
Outros Rendimentos e Ganhos (a)	21 412 219,19	11 846 588,90	11 846 588,90	11 846 588,90	2 835 057,21	5 670 114,42	8 505 171,64	11 340 228,85	11 398 064,02	11 398 064,02	11 398 064,02	11 398 064,02	11 398 064,02	11 398 064,02
Outros Gastos e Perdas	-1 877 306,29	-1 772 742,72	-1 772 742,72	-1 772 742,72	-199 554,29	-399 108,58	-510 233,51	-1 916 758,44	-1 514 026,22	-1 514 026,22	-1 295 400,00	-1 295 400,00	-1 295 400,00	-1 295 400,00
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	58 533 840,82	54 294 486,10	54 294 486,10	54 294 486,10	10 516 130,49	21 304 030,57	32 258 081,37	49 150 910,82	49 536 705,05	49 536 705,05	49 705 336,27	49 705 336,27	49 705 336,27	49 705 336,27
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-68 201,28	-67 606,08	-67 606,08	-67 606,08	-37 574,22	-75 148,44	-112 722,66	-150 296,88	-150 296,88	-150 296,88	-150 296,88	-150 296,88	-150 296,88	-150 296,88
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	58 465 639,54	54 226 880,02	54 226 880,02	54 226 880,02	10 478 556,27	21 228 882,13	32 145 358,71	49 000 613,94	49 386 408,17	49 386 408,17	49 555 039,39	49 555 039,39	49 555 039,39	49 555 039,39
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	119 363,68	219 742,72	219 742,72	219 742,72	0,00	109 871,36	109 871,36	219 742,72	219 742,72	219 742,72	219 742,72	219 742,72	219 742,72	219 742,72
Juros e Gastos Similares Suportados	-6 448 148,20	-2 008 818,95	-2 008 818,95	-2 008 818,95	-261 127,84	-525 151,55	-792 071,12	-1 058 990,69	-591 085,30	-591 085,30	-294 116,41	-294 116,41	-294 116,41	-294 116,41
Resultado antes de impostos	52 136 855,02	52 437 803,79	52 437 803,79	52 437 803,79	10 217 428,43	20 813 601,94	31 463 158,95	48 161 365,97	49 015 065,59	49 015 065,59	49 480 665,70	49 480 665,70	49 480 665,70	49 480 665,70
Imposto sobre o rendimento do período	-14 890 771,79	-17 304 475,25	-17 304 475,25	-17 304 475,25	-3 371 751,38	-6 868 488,64	-10 382 842,45	-15 893 250,77	-16 174 971,65	-16 174 971,65	-16 328 619,68	-16 328 619,68	-16 328 619,68	-16 328 619,68
Resultado líquido do período	37 246 083,23	35 133 328,54	35 133 328,54	35 133 328,54	6 845 677,05	13 945 113,30	21 080 316,50	32 268 115,20	32 840 093,95	32 840 093,95	33 152 046,02	33 152 046,02	33 152 046,02	33 152 046,02
Detentores do capital da empresa-mãe	37 246 083,23	35 133 328,54	35 133 328,54	35 133 328,54	6 845 677,05	13 945 113,30	21 080 316,50	32 268 115,20	32 840 093,95	32 840 093,95	33 152 046,02	33 152 046,02	33 152 046,02	33 152 046,02
Interesses minoritários														
Total	37 246 083,23	35 133 328,54	35 133 328,54	35 133 328,54	6 845 677,05	13 945 113,30	21 080 316,50	32 268 115,20	32 840 093,95	32 840 093,95	33 152 046,02	33 152 046,02	33 152 046,02	33 152 046,02

3. Demonstração dos fluxos de caixa previsional

Unidade: Euros

ESTAMO	EXECUÇÃO	PAO		ESTIMADO		PREVISÃO					
		2018	2019	2019	2019	mar/20	jun/20	set/20	dez/20	dez/21	dez/22
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL											
Fluxos de caixa das atividades operacionais											
Recebimentos de clientes	62 995 456,68	95 516 399,22	95 516 399,22	95 516 399,22	12 614 363,54	35 503 338,00	58 117 701,54	105 878 941,38	96 984 263,78	85 984 263,78	85 984 263,78
Pagamentos a fornecedores	- 5 413 718,45	- 21 690 227,25	- 21 690 227,25	- 21 690 227,25	- 5 261 111,46	- 10 522 222,92	- 15 783 334,38	- 21 032 664,84	- 20 893 639,97	- 20 756 005,35	- 20 756 005,35
Pagamentos ao pessoal	- 542 267,23	- 1 022 768,63	- 1 022 768,63	- 1 022 768,63	- 233 164,06	- 544 049,48	- 777 213,54	- 1 088 098,95	- 1 088 098,95	- 1 088 098,95	- 1 088 098,95
Fluxo gerado pelas operações	57 039 471,00	72 803 403,34	72 803 403,34	72 803 403,34	7 120 088,02	24 437 065,60	41 557 153,62	83 758 177,59	75 002 524,85	64 140 159,47	64 140 159,47
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	- 8 081 725,35	- 22 193 399,16	- 22 193 399,16	- 22 193 399,16	0,00	- 17 304 475,25	- 17 304 475,25	- 17 304 475,25	- 17 304 475,25	0,00	0,00
Outros recebimentos/pagamentos	- 3 698 406,17	- 40 076 948,14	- 40 076 948,14	- 6 511 242,67	0,00	- 12 631 800,00	- 24 033 043,18	- 29 972 260,34	- 32 329 692,76	- 17 150 901,90	- 17 150 901,90
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)	45 259 339,48	10 533 056,04	10 533 056,04	44 098 761,51	7 120 088,02	5 499 209,65	219 635,19	36 481 441,99	42 672 832,09	46 989 257,57	46 989 257,57
Fluxos de caixa das atividades de investimento											
Pagamentos respeitantes a:											
Ativos Fixos Tangíveis	- 12 792,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriedades de Investimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ativos intangíveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recebimentos provenientes de:											
Ativos Fixos Tangíveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ativos intangíveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriedades de Investimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxos de caixa das atividades de investimento (2)	- 12 792,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxos de caixa das atividades de financiamento											
Recebimentos provenientes de:											
Financiamentos obtidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros e gastos similares	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagamentos respeitantes a:											
Financiamentos obtidos	- 34 411 566,00	- 7 839 835,36	- 7 839 835,36	- 35 000 000,00	-	-	-	- 14 960 164,64	- 10 000 000,00	- 10 906 502,92	- 10 906 502,92
Contratos de locação financeira	- 8 875 926,89	- 2 693 220,68	- 2 693 220,68	- 2 566 191,85	- 6 505,26	- 13 010,52	- 19 515,78	- 26 021,04	- 26 021,04	- 26 021,04	- 26 021,04
Juros e gastos similares	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3)	- 43 287 492,89	- 10 533 056,04	- 10 533 056,04	- 37 566 191,85	- 6 505,26	- 13 010,52	- 805 795,17	- 32 045 176,37	- 26 617 106,34	- 27 226 640,37	- 27 226 640,37
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	1 959 053,76	0,00	0,00	6 532 569,66	6 963 582,76	- 5 667 220,17	- 741 159,98	4 276 265,62	16 045 725,75	19 752 617,20	19 752 617,20
Efeito das diferenças de câmbio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa e seus equivalentes no início do período	4 382 387,72	6 341 441,48	6 341 441,48	6 341 441,48	12 874 011,14	12 874 011,14	12 874 011,14	12 874 011,14	17 150 276,76	33 196 002,51	33 196 002,51
Caixa e seus equivalentes no fim do período	6 341 441,48	6 341 441,48	6 341 441,48	12 874 011,14	19 837 593,90	7 206 790,97	12 132 851,16	17 150 276,76	33 196 002,51	52 948 619,71	52 948 619,71

Notas Explicativas:

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

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

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



Exmo. Senhor
Secretário de Estado do Tesouro
Ministério das Finanças
Avenida Infante D. Henrique, 1
1149-009 Lisboa

N.º REF: S02205-201910

Lisboa, 15 de outubro de 2019

ASSUNTO: Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão 2020;
Pedido de exceção / Aumento de FSE's.

Exmo. Senhor Secretário de Estado,

Em conformidade com os princípios gerais de elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2020, constantes do ofício circular n.º 3653, de 26 de setembro de 2019, da Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), devem, em 2020, ser iguais ou inferiores aos montantes estimados para 2019, *"os gastos operacionais respeitantes ao conjunto dos encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria."*

Todavia, dadas as competências internalizadas pela ESTAMO ao longo do seu percurso, foram cometidos a esta, em articulação com a referida DGTF, os trabalhos relativos ao recenseamento, inventariação e regularização de todo o património imobiliário público, trabalhos que, não obstante legalmente previstos desde 2008, estão longe de qualquer conclusão.

À semelhança do sucedido em 2018, no primeiro semestre do ano em curso, os trabalhos desenvolvidos neste domínio foram preparatórios dos processos a iniciar, não exigindo, por tal facto, a alocação de recursos financeiros inicialmente projetada (4 M€), razão pela qual se estima para o final de 2019 uma necessidade de recursos financeiros de metade do valor anual (2 M€).





ESTAMO

Contudo, ainda em setembro de 2019 foi lançado um “episódio piloto” em conjunto com a DGTF e cinco prestadores já contratualizados, tendo por objeto cerca de 125 imóveis e dando-se assim início a um processo, que se espera que atinja a velocidade de cruzeiro já durante 2020.

Deste modo, projeta-se, para 2020, uma execução de despesa no montante de 4 M€.

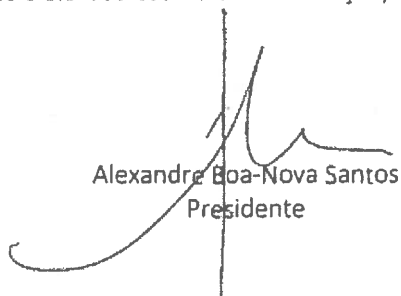
Os FSE's correntes (os exigidos pela atividade operacional) manter-se-ão em 2020 e de acordo com as projeções, ao nível estimado para o final de 2019, realidade que o quadro seguinte melhor detalha:

FSE's	2020	2019	2019	2018	2020/2019		2019/2018	
	Previsão	PAO	Estimativa	Execução	Valor	%	Valor	%
FSE Correntes	3 202 200,00	3 202 227,25	3 202 227,25	2 798 801,29	27,25	0%	403 425,96	14%
FSEs - Inventariação (*)	4 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	-	2 000 000,00	100%	2 000 000,00	-
FSE's Totais	7 202 200,00	5 202 227,25	5 202 227,25	2 798 801,29	1 999 972,75	38%	2 403 425,96	86%

No que concerne às projeções para 2021 e 2022 mantém-se a estimativa de um montante de 4 M€/ano para os referidos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização de imóveis do Estado.

Assim, face a todo o exposto e em cumprimento das normas orientadoras *supra* mencionadas, solicita-se a V. Exa. que se digne autorizar, no exercício de 2020, o aumento de despesas com FSE's em 2,0 M € face ao montante previsto para fecho de 2019, por forma a ser possível a alocação dos gastos com o desempenho das tarefas relativas ao recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público.

Com os melhores cumprimentos e elevada estima e consideração,


Alexandre Boa-Nova Santos
Presidente

Exmo. Senhor
Secretário de Estado do Tesouro
Ministério das Finanças
Avenida Infante D. Henrique, 1
1149-009 Lisboa

Lisboa, 15 de outubro de 2019

ASSUNTO: Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão 2020;
Pedido de exceção / Gastos com Pessoal

Exmo. Senhor Secretário de Estado,

Em conformidade com os princípios gerais de elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2020, constantes do ofício circular n.º 3653, de 26 de setembro de 2019, da Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), devem as projeções para 2020 relativas aos gastos operacionais com pessoal ser iguais ou inferiores aos montantes estimados para o final do exercício de 2019.

Ora, para 2019 e na rubrica de Despesas de Pessoal, a estimativa relativa à execução final do ano aponta para cerca de 1.001.464,62 € sendo, todavia, as projeções na mesma rubrica, no que ao próximo exercício de 2020 respeita, de 1.088.098,95 €.

Esta diferença, em termos percentuais de cerca de 8%, encontra a fundamentação respetiva nos fatores que em seguida se detalham.

À presente data, o quadro de colaboradores da Sociedade conta com 9 elementos, menos 1 do que os registados em 31 dezembro de 2018 (10), consequência da conjugação dos seguintes eventos:

(i) homologação favorável, em 2018, nos termos da Lei nº 112/2017 (PREVPAP), à integração de um prestador de serviços no quadro de pessoal da Sociedade, integração essa que ocorreu em maio de 2018, com o conseqüente aumento na rubrica de Gastos de Pessoal, teve contrapartida semelhante (exceto encargos sociais e ajustamentos) na diminuição de FSE;

(ii) saída, por reforma, em 30 de agosto do corrente, do colaborador que havia sido integrado nos termos do (i) anterior;

(iii) cedência, com efeitos em 1 de janeiro do corrente, para integração na área técnica da Sociedade, do contrato de trabalho de um colaborador de outra empresa do Grupo Párpública de cuja atividade a Sociedade já beneficiava em 80% em cedência parcial (com o custo refletido em FSE's e não em encargos de pessoal);

(iv) saída em 31 de março do corrente, ao abrigo do regime da cedência por interesse público, para a Secretaria-Geral da Presidência do Conselho de Ministros (SGPCM) de uma colaboradora (jurista) da Sociedade.

Ora, as projeções para 2020 têm forçosamente de contemplar:

- a. o regresso, em 1 de abril do próximo ano, da colaboradora cedida à SGPCM, cujos encargos à mesma relativos, não se fizeram sentir ao longo de 3 trimestres do ano de 2019;
- b. A substituição do colaborador que se reformou, atenta a diminuta estrutura de meios humanos da Sociedade;
- c. A integração definitiva, no quadro de pessoal da Sociedade, de uma colaboradora presentemente no quadro da FLORESTGAL, à qual se encontra cedida há mais de 6 anos pela BAÍA DO TEJO, colaboradora cujos encargos associados ao respetivo posto de trabalho, no âmbito de uma cedência parcial, a Sociedade suporta já em 50% (e que terão a contrapartida da redução deste encargo em FSE's). Refira-se que a integração desta colaboradora no quadro de pessoal da Sociedade foi objeto de um pedido de autorização a V. Exa. instruindo o respetivo PAO de 2019, pedido que ao encontrar-se o mencionado PAO ainda em apreciação, aguarda o respetivo provimento;
- d. O alargamento, em agosto do corrente, do número de membros do Conselho de Administração da Sociedade para 4, com a entrada de um administrador não executivo cujas remunerações a ele respeitantes impactam apenas 5 meses em 2019, mas terão impacto ao longo de todo o ano de 2020.

Refira-se igualmente, que a massa salarial do colaborador cuja contratação, em substituição do colaborador saído, se prevê para 2020, contempla um efeito de ajuste da respetiva retribuição, visto que o colaborador a contratar para a substituição respetiva deverá ter maior grau de formação e não apenas, como era o caso, um saber de experiência feito.

Deste modo, a substituição do colaborador em apreço tem de ser equacionada, para efeitos legais, como uma nova contratação, ficando dependente da aprovação do presente documento e do pedido de exceção que, também nesta matéria, o acompanha.

Também a integração da colaboradora da FLORESTGAL, por continuar pendente da aprovação do PAO 2019 da Sociedade, ainda em apreciação pela UTAM, mesmo que venha a produzir efeitos no decurso do presente ano de 2019, os mesmos serão apenas marginais, efeitos que, todavia, e durante o ano de 2020 serão constantes em todo o período.

As flutuações e previsões do quadro de pessoal da Sociedade atrás elencadas estão, para melhor percepção e leitura, subsumidas no quadro *infra* (2018/2020):

	Execução 2018	Estimativa 2019	PAO 2020	Delta Custos Pessoal 20/19
STAFF Existente	668 812,83 €	975 464,62 €	975 464,62 €	0,00 €
Anualização Entradas - 2019 (1)	0,00 €	0,00 €	34 600,12 €	34 600,12 €
Nova Contratação 2020 (2)	0,00 €	0,00 €	48 871,72 €	48 871,72 €
Reforma de Colaborador -2020 (3)	0,00 €	0,00 €	-22 746,54 €	-22 746,54 €
Regresso de Cedência - 2020 (4)	0,00 €	0,00 €	25 909,04 €	25 909,04 €
Aumentos / Valoriz Carreiras (5)	0,00 €	26 000,00 €	26 000,00 €	0,00 €
	668 812,83 €	1 001 464,62 €	1 088 098,95 €	86 634,33 €
Nº Colaboradores	10	10	12	2
Orgãos Sociais	6	7	7	0
Total	16	17	19	2

(1) Valor da anualização das entradas durante o ano de 2019 (Administrador Não executivo + Colaboradora da Florestgal)

(2) Impacto da nova contratação de um técnico, durante 2020 (ano completo)

(3) Impacto da reforma do colaborador da área técnica (ano completo)

(4) Impacto do retorno da colaboradora cedida em 2019 (Abril 2020)

(5) O objectivo é corrigir apenas alguns casos mais prementes e evitar o risco de saída de staff

Em face do mesmo, é possível constatar que a estimativa dos encargos associados aos gastos com o Pessoal no quadro da Sociedade será, no exercício de 2020, superior em 86,6 m€ face ao fecho estimado.



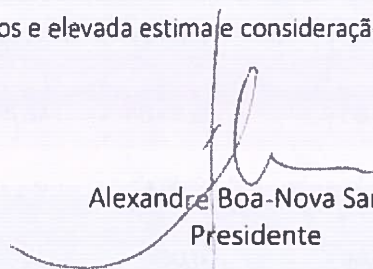
ESTAMO

Ao montante das projeções para o próximo ano de 2020, acresce igualmente uma verba destinada a valorizações remuneratórias (*vd. 5. supra*) no montante de 26 m€, a qual, tendo sido prevista para 2019, a não haver enquadramento legal para a respetiva execução, transitará para o próximo exercício de 2020, no qual, seguramente, a estrutura de carreiras da Sociedade já estará implementada.

Entende-se uma vez mais, ser justo enfatizar que os resultados que a Sociedade tem logrado alcançar no passado recente não seriam possíveis sem o empenhamento e dedicação da respetiva equipa – nalguns casos sem qualquer atualização salarial desde 2010 – pelo que é fundamental que, também a verba estimada para as mencionadas valorizações remuneratórias, seja objeto da necessária aprovação.

Em face do que antecede, solicita-se a V. Exa. que, com os fundamentos e as razões atrás expostas, seja autorizado o incremento dos gastos de pessoal em 2020, face à estimativa de fecho de 2019;

Com os melhores cumprimentos e elevada estima e consideração,



Alexandre Boa-Nova Santos
Presidente





ESTAMO

Execução 2016	Execução 2017	Execução 2018	Real Julho 2019	Estimativa 2019 (vAgo19)	Estimativa 2020 PAO 2019 (vAgo19)
---------------	---------------	---------------	-----------------	--------------------------	-----------------------------------

COLABORADORES

Órgãos Sociais
(Conselho de Administração
+ Conselho Fiscal)

	Execução 2016	Execução 2017	Execução 2018	Real Julho 2019	Estimativa 2019 (vAgo19)	Estimativa 2020 PAO 2019 (vAgo19)
	6	5	6	6	7	7
		Renúncia Pres CA Out 2017	Entrada do novo CA - 18 Junho 18			
		Saída Director Carlos Pires -Abril 17;	Regresso do director Nuno Filipe da licença sem vencimento - Julho 18;			
Direcção	2	Licença sem vencimento Director Nuno Filipe - Novembro 17	Contratação Do Director Administrativo - Dezembro 18	2	2	2
			Regularização de precário ao abrigo do PREVPAP - Maio 18;			
Pessoal	6	6	8	8	9	10
		...	Integração (por cedência da Fundestamo) de colaborador para a área técnica - 1 Janeiro 18;			
			Cedência de interesse público de Jurista para a Presidência do Conselho de Ministros - 1 Abril 19			
			Integração de técnica paga em regime de FSE (50%) à Florestgal, para assistência no processo de regularização e inventariação do imobiliário público (se aprovado, a partir de 1 Setembro 19)			
TOTAL #	14	11	15	16	18	19

Sede: Rua de Santa Marta n.º 55 - 6.º, 1150-294 Lisboa
geral@estamo.pt
Tel.: 217802090 Fax: 217950521
Contabilidade: 217915016

Pessoa Colectiva n.º 503 152 544
Capital Social 850.000.000,00 Euros

Exmo. Senhor
Secretário de Estado do Tesouro
Ministério das Finanças
Avenida Infante D. Henrique, 1
1149-009 Lisboa

Lisboa, 15 de outubro de 2019

ASSUNTO: Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão 2020;
Pedido de exceção / Aumento de custos associados a viaturas

Exmo. Senhor Secretário de Estado,

Em conformidade com os princípios gerais de elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2020, constantes do ofício circular n.º 3653, de 26 de setembro de 2019, da Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), devem, em 2020, ser iguais ou inferiores aos montantes estimados para o final de 2019, os gastos operacionais respeitantes ao *"conjunto dos encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento, bem como os custos associados à frota automóvel;"*

Relativamente à frota automóvel, os contratos de Aluguer de Longa Duração (ALD) das viaturas legalmente atribuídas à equipa de gestão cessaram no passado exercício, pelo que, ainda em 2018, se procedeu à substituição respetiva. Refira-se que as rendas contratadas para as viaturas da equipa de gestão assim substituídas ficaram aquém em cerca 7% dos *plafonds* definidos na deliberação da Assembleia Geral relativa à nomeação dos membros do Conselho de Administração e igualmente indicados nos respetivos contratos de gestão.

Entretanto, no PAO relativo ao exercício em curso, foi contemplada a aquisição de mais duas viaturas operacionais, aquisição objeto do devido pedido de autorização a V. Exa. em conformidade com o enquadramento legal vigente. Todavia, encontrando-se o PAO 2019 ainda em apreciação pela UTAM, também o mencionado pedido continua a aguardar o eventual provimento.

Refere-se que, tal como no mesmo pedido de autorização se explicitou, a aquisição das duas viaturas operacionais suplementares, para além de ser exigida pela atividade operacional da Sociedade, é-o

também pela progressiva recomposição da respetiva estrutura de meios humanos. Facto é que, não tendo ainda sido concedida a solicitada autorização e desconhecendo-se se a mesma terá impactos ainda no corrente exercício de 2019, a frota da Sociedade a 31 de dezembro de 2019 será de 4 ou de 6 viaturas, consoante a aprovação seja obtida, ou não, em tempo útil à respetiva aquisição no exercício em curso.

De todo o modo, mesmo que a autorização à aquisição, em regime de (ALD), das duas viaturas operacionais suplementares, venha a produzir ainda efeitos no corrente exercício, tais efeitos serão marginais, repercutindo-se apenas, a 100%, no próximo exercício de 2020 e nos subsequentes.

Apresenta-se, seguidamente, o quadro relativo às estimativas de gastos associados à frota em 2020, contemplando o incremento atrás mencionado, por comparação com a execução de 2018-2019:

	2020	2019	2019	2018	Var. 2020/2019	
	Previsão	Estimativa	PAO	Execução	Valor	%
Gastos com a frota automóvel* (€)	53 920,44	48 702,89	53 513,56	40 147,34	5 217,55	11%
N.º de Veículos	6	6	6	4	0	0%

* Os gastos com as viaturas incluem: Rendas/amortizações, inspeções, seguros, portagens, combustível e/ou electricidade, manutenção, reparação, pneumáticos, taxas e impostos.

Refira-se que o quadro acima foi elaborado com base no pressuposto de que o pedido de aumento de frota automóvel em duas viaturas, entregue com o PAO 2019, é aprovado ainda no decurso do presente ano, mas que, como mencionado anteriormente, o seu impacto nos custos de 2019 é negligenciável.

Esclarece-se igualmente, que a diferença entre o montante executado entre 2018 e o montante estimado para 2019 que o quadro acima apresenta, prende-se com o facto da recomposição do Conselho de Administração da Sociedade, em junho de 2018, ter exigido a aquisição de uma viatura para o respetivo Presidente (a qual, nestes termos, só teve impacto em cinco meses do ano de 2018, mas impacta na totalidade no ano de 2019).

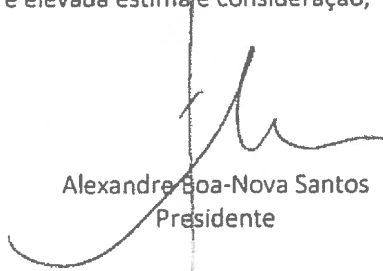
Em acréscimo e também em 2020 cessará o ALD de uma das viaturas operacionais da Sociedade, a qual, em qualquer caso, deverá ser substituída sem qualquer sobrecusto relativamente aos montantes que, com a mesma, se vêm despendendo até à data.

Face ao anteriormente exposto e julgando haver fundamentamente justificado o pedido que na presente se formula, em cumprimento das normas orientadoras identificadas introdutoriamente e tendo em vista o assegurar da atividade operacional da Sociedade no próximo exercício de 2020, solicita-se a V. Exa. que se digne autorizar, em 2020, o aumento dos gastos com a frota automóvel em consonância com o Quadro que atrás se apresentou.



ESTAMO

Com os melhores cumprimentos e elevada estima e consideração,



Alexandre Boa-Nova Santos
Presidente



Exmo. Senhor
Senhor Secretário do Tesouro
Ministério das Finanças
Avenida Infante D. Henrique, 1
1149-009 Lisboa

Lisboa, 9 de agosto de 2019

ASSUNTO: Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão 2019;
Pedido de exceção / Alteração do cálculo de medida de Eficiência operacional

Exmo. Senhor Secretário de Estado,

Procedemos, por esta via e em razão das alterações que houve que introduzir no Plano de Atividades e Orçamento para 2019 (PAO 2019) carregado em SIRIEF em 23 de agosto de 2018, à atualização da N/ comunicação nº EST-S00604-201808 datada de 23 de agosto de 2018.

Em conformidade com os princípios gerais de elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2019, constantes do ofício circular n.º 4219, de 14 de agosto de 2018, da Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), devem as empresas *“garantir em 2019 que o rácio dos gastos operacionais sobre o volume de negócios seja igual ou inferior ao estimado para 2018”* (Ponto 3. Princípios Financeiros – Referência para 2019, Eficiência Operacional).

A. CONSIDERAÇÕES

Como já sobejamente referido no contexto de elaboração dos PAO's de anos transactos e em resposta às missivas dirigidas a esta Sociedade pela Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM) sobre os mesmos, resulta uma (aparente) incongruência pela aplicação da forma de cálculo do rácio GO/VN como medida de eficiência operacional: quanto maior o volume de vendas efectuado, pior o rácio acima referido.



Este efeito resulta da combinação dos seguintes fatores:

- a) estando a generalidade dos activos em carteiras de inventários, o CMVMC associado aos activos vendidos, essencialmente o seu valor contabilístico, reflecte já o seu justo valor (de mercado), resultado de avaliações recentes e em estrito cumprimento das regras contabilísticas;
- b) a adição dos valores de vendas e CMVMC associados, ao denominador e numerador do rácio Gastos Operacionais / Volume de Negócios (GO/VN), respectivamente, com margens de vendas tendencialmente próximas de zero (por estarem valorizados a valores de mercado), dilui inevitável e negativamente o referido rácio.

À situação acima descrita, somava-se também a obrigatoriedade de manter ou melhorar o EBITDA da Sociedade. Ora por muito pequena que seja a margem de vendas, o valor absoluto da mesma pode ter um contributo significativo no cálculo do EBITDA de um qualquer ano.

Estamos, portanto, perante dois objectivos potencialmente antagónicos porquanto o aumento do EBITDA associado a um valor superior de vendas resulta na deterioração do rácio GO/VN e vice-versa.

Ainda que a missão de valorização do património imobiliário confiada à Estamo, possa ser efectuada quer através do respectivo arrendamento, quer através da sua alienação, e consequentemente, a avaliação da sua performance deva contemplar ambas as dimensões, a realidade é que a consideração da componente de vendas e correspondentes CMVMC no rácio de medida da Eficiência Operacional, nos termos presentes, traz, fruto do acima exposto, um "ruído" indesejável à avaliação da Sociedade.

Há ainda uma outra componente que distorce a análise de *performance*, relacionada com a refacturação de custos quer (i) aos inquilinos dos imóveis detidos pela ESTAMO quer (ii) ao Estado Português (DGTF), no âmbito do mandato de recenseamento, inventariação e regularização de imóveis do Estado. De facto, por razões da própria gestão condominial exigida/exigível em edifícios com múltiplos arrendatários, a Estamo é titular dos contratos com os prestadores de serviços necessários à exploração, manutenção e funcionamento dos



imóveis cujos custos refactura ao(s) inquilino(s), nalguns casos incluindo-os no valor de renda, noutros na rubrica "outros rendimentos", que não concorre integralmente para o VN. Isto significa que, na melhor das hipóteses, a Estamo aumenta o seu VN com margem zero, diluindo negativamente o rácio GO/VN e, na pior das hipóteses, aumenta "artificialmente" os seus gastos operacionais sem contrapartida no VN.

Uma vez mais, estamos perante objetivos potencialmente contraditórios: quanto mais contratos de arrendamento a Estamo celebrar (com refacturação de FSE), mais deteriora o rácio GO/VN por incremento (aparente) dos custos operacionais.

O mesmo raciocínio se aplica aos custos que a Estamo suportará no âmbito dos trabalhos de inventariação, recenseamento e regularização de imóveis e que serão refacturados à DGTF.

B. PROPOSTA

Assim e de modo a permitir aferir de forma mais adequada as medidas de otimização de desempenho, procurando obter ganhos de produtividade com uma política de otimização da estrutura de gastos operacionais, a Sociedade propõe a consideração de indicadores alternativos no rácio GO/VN para a sua avaliação nos três exercícios económicos do mandato 2018 - 2020, nos seguintes termos:

- a) **exclusão dos valores de vendas do volume de negócios (VN) e dos CMVMC associados às mesmas, dos gastos operacionais (GO) – o volume de vendas de imóveis e respectivos custos deixam de ser um factor de volatilidade no rácio de medida de Eficiência Operacional;**
- b) **inclusão da diferença entre o valor de venda e o CMVMC dos activos alienados (margem das vendas), no volume de negócios (VN) – mantém um incentivo de *performance* ligado às vendas de imobiliário efectuadas pela Sociedade, nomeadamente na tentativa de maximização do valor das mesmas;**
- c) **considerar os valores de FSE pelo seu valor "real", isto é, deduzir aos custos de FSE que concorrem para o cálculo dos Gastos Operacionais, os valores de FSE que são refacturados a inquilinos e no âmbito da atividade da recenseamento, inventariação**



e regularização de imóveis do Estado – os FSE continuam a ser integralmente considerados na avaliação de performance da Sociedade mas não aqueles que sendo devidos pelos seus inquilinos e DGTF, são pagos pela Sociedade por meras razões operacionais.

O rácio proposto seria então calculado do seguinte modo:

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

De forma a concretizar a nossa proposta, efetuámos uma análise retrospectiva (2013 a 2018) e prospetiva (2019 a 2021) da aplicação do novo rácio, calculado de acordo com as regras acima enunciadas, cujos resultados abaixo se apresentam:

Descrição	2021	2020	2019	2018
	Previsão	Previsão	Previsão	Execução
(1) FSE	7 202 227,25	7 202 227,25	5 202 227,25	2 798 801,29
(a) Refaturados	4 500 000,00	4 500 000,00	2 500 000,00	586 860,84
(2) Gastos com o pessoal	1 084 610,12	1 084 610,12	1 001 464,62	668 812,83
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (a)	3 786 827,37	3 786 827,37	3 703 691,87	2 880 753,28
(4) Serviços prestados + Compensações + Margem das vendas (SP+C+M)	69 129 160,12	69 023 160,12	61 523 160,12	56 808 295,97
Serviços Prestados	39 100 000,00	37 600 000,00	37 300 000,00	34 528 846,00
Compensações	11 023 160,12	11 023 160,12	11 023 160,12	20 859 747,97
Margem Vendas	19 006 000,00	14 400 000,00	13 200 000,00	919 702,00
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	6,00%	6,01%	6,02%	5,12%
(5) Efeito da faturação da contrapartida relativa à ocupação de dois imóveis: parte do Hospital Curry Cabral e ex. Secretária da Ajuda	N.A.	N.A.	N.A.	8 249 727,01
GO/(SP+C+M) = (3) / (5)	6,00%	6,01%	6,02%	6,12%

Descrição	2017	2016	2015	2014	2013
	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução
(1) FSE	3 068 528,62	3 273 694,03	4 450 345,56	5 592 169,84	5 728 871,75
(a) Refaturados	303 513,85	520 668,73	419 657,10	411 071,79	360 242,72
(2) Gastos com o pessoal	644 067,38	759 613,24	356 026,87	235 091,67	318 651,60
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (a)	3 409 087,35	3 512 839,04	4 288 715,33	5 416 100,22	5 687 280,63
(4) Serviços prestados + Compensações + Margem das vendas (SP+C+M)	45 942 020,17	59 830 433,98	57 802 951,00	53 974 725,68	49 811 204,18
Serviços Prestados	33 750 762,20	34 763 330,95	38 205 181,67	42 105 103,76	24 687 235,82
Compensações	8 641 319,71	8 701 420,17	9 311 299,16	11 005 769,88	25 627 898,13
Margem Vendas	1 549 938,26	16 365 682,86	10 086 470,17	863 857,04	503 929,77
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	7,42%	5,87%	7,62%	10,00%	13,42%
(5) Efeito da faturação da contrapartida relativa à ocupação de dois imóveis: parte do Hospital Curry Cabral e ex. Secretária da Ajuda	2 222 509,08	2 071 413,64	1 650 274,58	1 655 240,90	1 650 289,41
GO/(SP+C+M) = (3) / (5)	7,09%	5,67%	7,40%	9,74%	13,09%

Ainda que a análise dos valores apresentados valide a aderência do rácio proposto à realidade do negócio da Sociedade, importa esclarecer os seguintes pontos:



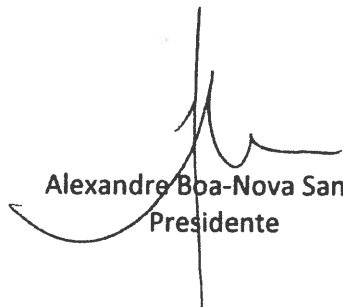
1. No final do ano de 2018, foi detectado um erro (por omissão) de facturação relativo a dois imóveis propriedade da ESTAMO, num valor significativo: 11,5M€, dos quais 9,25M€ respeitantes a anos anteriores. Esse erro foi corrigido, tendo sido emitidas as facturas pelos respectivos montantes devidos, à entidade responsável pelo seu pagamento, a DGTF. Ainda que os montantes respeitantes aos anos transactos tenham sido afectos a resultados de exercícios anteriores, o facto é que o volume global de negócios daquele ano apresenta-se distorcido (por excesso).

Para que se possa efectuar uma análise “like-for-like”, no quadro em anexo introduzimos uma linha de correcção desse efeito, redistribuindo a faturação em apreço pelos anos em que deveria ter sido registada.

2. Como se constata, o rácio melhora em toda a série temporal considerada (2013 – 2021) excepto em 2017. A principal explicação prende-se com o facto de 2016 ter sido um ano record de vendas (108,2M€), com um valor também atípico de margem nas vendas superior a 15% (16,4M€), reflexo da retoma do sector imobiliário. Por comparação, em 2017 foram vendidos activos no valor de € 38,5M€ com uma margem nas vendas de 3,5M€. Esta é uma realidade a que a ESTAMO estará sempre sujeita, consequência do ciclo do sector imobiliário, onde desenvolve a sua actividade.

Assim, face ao acima exposto e em cumprimento das normas orientadoras supramencionadas, solicita-se a V. Exa. que se digne autorizar a alteração proposta, e interceder junto de S. Exa., o Sr. Ministro das Finanças, no mesmo sentido.

Com os melhores cumprimentos,



Alexandre Boa-Nova Santos
Presidente

