



PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

Instrumentos Previsionais de Gestão

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

ÍNDICE

NOTA PRÉVIA	3
I. SUMÁRIO EXECUTIVO	5
II- O HISTÓRICO (Recente)	11
III – O CONTEXTO ATUAL	12
IV – O POSICIONAMENTO	17
V- O PROJETO (Atividade Operacional)	19
1. Compra de Imóveis	19
2. Venda de Imóveis	20
3. Arrendamentos / Compensações	23
4. Recenseamento, Inventariação e Regularização do Património Imobiliário Público	23
5. Obras e Outros trabalhos da Área Técnica	24
6. Promoção	26
7. Perspetivas	27
VI – ESTRATÉGIA COMERCIAL	31
VII – GESTÃO E CONTROLO	32
VIII – FINANCIAMENTO E CUSTOS	34
1. Financiamento e Endividamento	34
2. Custos	37
2.1 Recursos Humanos	37
2.2. Fornecimentos e Serviços Externos (FSE's)	41
2.4. Despesas com deslocações e estadas	49
2.5. Despesas com viaturas	50
IX. - PLANO DE INVESTIMENTO PLURIANUAL	52
X – OBJETIVOS SETORIAIS	53
XI – ANEXOS	54

NOTA PRÉVIA

O presente Plano de Atividades e Orçamento para 2021 (doravante PAO 2021) é efetuado em conformidade com as Instruções relativas à Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2021 aprovadas pelo Senhor Secretário de Estado do Tesouro em 27 de julho de 2020.

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 2021, bem como nos subsequentes de 2022 e 2023. Todavia, tendo em conta que o atual mandato da equipa de gestão – 2018/2020 - terminará no final do corrente 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 2022 e 2023 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 da aprovação 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.

Os pedidos de exceção às regras gerais constantes das Instruções acima mencionadas estão, por efeito das mesmas e ao contrário dos anos anteriores, inseridos neste mesmo documento com as pertinentes justificações.

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

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, devem manter em aberto a possibilidade de, seja já no próximo exercício de 2021, seja nos subsequentes de 2022/2023, 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, projeções que aquelas mesmas orientações, como visível ao longo do texto, condicionam desde já.

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 2021 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	-6,9	4,3	3,8
Consumo Privado	-4,3	3,8	3,0
Consumo Público	3,1	-0,8	0,8
Investimento	-12,2	6,1	4,5
Exportações de bens e serviços	-15,4	8,4	11,2
Importações de bens e serviços	-11,4	7,0	8,5
Evolução dos Preços			
IPC	-0,2	0,4	1,1

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 e a participar, em estreita articulação com a Direção-Geral do Tesouro e Finanças, no processo de inventariação, recenseamento e regularização do património imobiliário público.

Fruto da atividade desenvolvida, a Empresa internalizou competências várias no processo de comercialização de imóveis – 351,50 M€ de vendas no septénio 2014-2020 - no domínio da promoção imobiliária, da reabilitação de imóveis, do arrendamento e, muito por força deste último e de uma carteira de mais de 850 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, todavia, para o exercício de 2021, um decréscimo do volume de negócios - apenas 60,50 M€ - desde logo face a 2019 (119,50 M€) o qual espelha, não apenas a antecipável degradação das condições macroeconómicas pós pandemia, mas sobretudo, os efeitos das novas políticas públicas de habitação, com a afetação de parte significativa dos imóveis que a Sociedade poderia destinar a venda, obtidas que fossem as aprovações das operações urbanísticas que se encontram em tramitação para maximização do respetivo valor, a novos desígnios programáticos e à eventual destinação a uma Bolsa de Habitação do Estado.

Recorda-se que, ainda em 2019, por efeito do Decreto-Lei 94/2019, de 16 julho, dois dos mais importantes ativos da Sociedade em termos de potencial de rendibilização futura foram, também eles, afetos ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), que assim assumiu a respetiva gestão em termos de conceito e destinação futuros, ativos cuja concretização da transmissão (e termos em que a mesma será feita) todavia se aguarda e cujos custos de detenção continuam a ser da responsabilidade da Sociedade já que, formalmente, deles proprietária.

Deste modo, para 2021, as projeções relativas à componente de venda de imóveis cifram-se em apenas 10,00 M€, ao qual acresce o montante marginal de cerca de 0,29 M€ relativo ao pagamento da prestação de uma venda feita no passado, montante que compara com os 73,90 M€ executados no transato exercício de 2019 e que, em boa medida, foram os responsáveis

pelo pagamento, já no presente exercício, de um dividendo à acionista de cerca de 15,00 M€ e na geração de obrigações de IRC de cerca de 26,20 M€ (11,1 M€ entretanto já liquidados).

Importa também referir, que para que os 10,00 M€ projetados para 2021 sejam suscetíveis de ser concretizados, será necessário um mercado imobiliário a funcionar segundo padrões “normais”, mesmo com algumas correções no preço em decorrência da forte subida sentida no passado recente. Caso, como alguns investidores já antecipam, muito por efeito da contração do sistema financeiro, o último trimestre do presente exercício e todo o exercício seguinte venham a ser marcados por um contexto oportunístico de transações a desconto, é natural que nem os referidos 10,0 M€ projetados neste segmento venham a ser executados, podendo a Sociedade, graças à autonomia financeira e solvabilidade conquistadas nos últimos anos, aguardar por um enquadramento económico (e setorial) mais favorável.

Por último, refere-se igualmente que, mesmo que as circunstâncias do mercado imobiliário no próximo exercício venham a propiciar as transações, com a entrada em vigor do Decreto-Lei nº169-B/2019, de 3 de dezembro, a Sociedade ficou sujeita ao despacho prévio previsto no respetivo art.º 83º, não podendo assim garantir, designadamente em face das políticas públicas de habitação que atrás se mencionaram, que as transações por ela ora projetadas venham a reunir as condições formais necessárias à respetiva concretização.

Na vertente dos arrendamentos e compensações/indenizações por ocupação de espaços, as projeções para 2021 apontam para valores na ordem dos 45,80 M€ ou seja, cerca de € 0,44 M€ abaixo dos 46,30 M€ estimados para o presente exercício. Não obstante se anteveja a celebração de alguns contratos de arrendamento com expressão, que compensarão as saídas de alguns outros arrendatários fruto da rotatividade normal deste segmento, antecipa-se, seja por via da sua desocupação, seja por via da concretização da operação de transmissão ao FNRE anteriormente mencionada, que um dos ativos nela envolvidos deixe de libertar a compensação por ocupação de espaço contratualmente estipulada e que até à data vem pagando, a qual, pela expressividade do respetivo montante e pela impossibilidade de ser rendibilizada aquela área, visto que relativa a m² que saem da esfera da Sociedade, não é suscetível de ser compensada pelos contratos novos cuja celebração se prevê.

Em resultado do desfavorável contexto económico criado pela pandemia e não obstante os pressupostos orçamentais que, em conformidade com as Instruções identificadas na Nota Prévia, se utilizaram, é também natural que o valor dos contratos de arrendamento a celebrar em 2021, se ainda não financeiramente fechados, venha a comparar negativamente com as

rendas de 2019 (e anos anteriores) fruto de expetáveis correções em baixa do valor de mercado dos ativos.

À semelhança do que vem acontecendo desde 2017, as projeções constantes do presente contemplam igualmente o segmento de negócio para o qual, desde essa data, a Sociedade se encontra mandatada: o apoio ao Estado no processo de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, o qual tendo perdido velocidade no presente exercício por efeitos da pandemia, já que muitos dos serviços dos quais depende - conservatórias, finanças, municípios – mesmo tendo reaberto, mantêm-se sem atendimento público, deverá atingir a velocidade de cruzeiro em 2021. Deste modo e à semelhança do que vem acontecendo nos últimos orçamentos, também as projeções para 2021/2023 contemplam, neste segmento, uma projeção de despesa de 4,00 M€ por contrapartida de 4,16 M€ de receita, admitindo que os trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do respetivo património se mantêm (e manterão) como desígnio do Estado.

No que ao saldo da dívida de clientes concerne, como sobejamente explicitado em anteriores documentos de reporte, o final do ano de 2018 testemunhou a inversão da tendência “crónica” de aumento da dívida de clientes, fundada, quase exclusivamente, no incumprimento por parte dos inquilinos / ocupantes de imóveis da Sociedade, maioritariamente entidades públicas, no pagamento atempado das rendas e compensações devidas. Fruto da bem-sucedida cobrança de alguns quantitativos cronicamente em dívida e da operação de cessão de créditos paga por compensação em igual montante na dívida de suprimentos, realizada com a PARPÚBLICA em finais de 2018, a par com a também bem sucedida estratégia de venda de imóveis, a dívida em suprimentos reduziu consideravelmente, permitindo que o triénio de 2021/2023 beneficie de projeções em que o peso do serviço da dívida se aligeira consideravelmente: 0,80 M€ em 2021, dos quais 0,50 M€ de serviço da dívida de suprimentos e 0,30M € resultantes do demais endividamento remunerado, os quais compram, no exercício presente, com estimativas de 0,80 M€ e 0,60 M€ respetivamente.

Neste domínio, importa referir que, apesar da presente degradação das condições económicas e dos fatores anteriormente referidos que cerceiam o segmento de venda de imóveis, tudo indica que, ainda assim, a Sociedade conseguirá fazer face à amortização de 15,00 M€ de suprimentos prevista para o presente exercício, encontrando-se já pagos os 12,2 M€ de dívida

remunerada à SAGESECUR cuja amortização se encontrava igualmente prevista para o exercício em curso.

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

Admitindo o cumprimento das estimativas para o presente exercício, a Sociedade iniciará o ano de 2021 com um endividamento remunerado de 35,87 M€, com a dívida de suprimentos a ficar-se pelos 20,90 M€, muito longe já dos mais de 450,00 M€ de dezembro de 2014. Em 2021, admitindo que a tesouraria libertada pela atividade operacional – no ano e acrescida do eventual saldo de gerência de 2020 – permite fazer face a todos os demais compromissos, a Sociedade prevê amortizar mais 10,00 M€ da dívida de suprimentos em conformidade com o aditamento ao contrato de suprimentos celebrado com a acionista no último trimestre do ano transato. Deste modo, cumprindo-se as projeções, a última tranche de dívida remunerada será amortizada em 2022, pelo que em 2023 o balanço da Sociedade ficará definitivamente liberto, quer da dívida, quer dos encargos/serviço à mesma associados.

A diferença entre o endividamento remunerado e a dívida de suprimentos resulta da dívida contraída, em abril de 2018, junto da SAGESECUR, no valor de 27,20 M€ para aquisição de um terreno em Lisboa, na Av. Bensaúde cuja concretização da respetiva (re)venda pela Sociedade aconteceu em outubro de 2019. Tal como se referiu, 12,20 M€ daquela dívida foram já pagos em 2020, devendo os 1500 M€ remanescentes, de acordo com o calendário de amortizações acertado entre as Partes, ser pagos no decurso do próximo exercício de 2021.

No que ao saldo da dívida de clientes concerne, as expetativas para 2021 assentam na manutenção de uma taxa de cobrança efetiva idêntica à de 2019, a qual corresponde a um incremento da estimada para o presente exercício. Semelhantes projeções, a concretizarem-se, significarão uma recuperação de rendas e compensações em incumprimento da ordem dos 14 M€ em resultado do pagamento, no final do ano de 2021 e à semelhança do verificado em 2019, de boa parte dos montantes em dívida, por duas das entidades mais significativas no crescimento daquele saldo (DGTF e IGFEJ). A ser assim, a Sociedade continuará a manter o saldo de clientes nas mesmas baias do que se vem verificando desde 2018, muito longe dos mais de 100 M€ que o mesmo chegou a atingir em 2017.

Do mesmo modo, dada a solidez do balanço da Sociedade mesmo em circunstâncias mais adversas, as projeções para 2021 apontam igualmente para a necessidade de gerar tesouraria suficiente para o pagamento à acionista, em conformidade com as orientações deste última, de

um dividendo da ordem dos 4,60 M€, correspondendo este ao montante resultante do cálculo de 50% do resultado líquido (projetado) **(i)** expurgado do impacto das operações não geradoras de fluxos de caixa e considerando a taxa real de recebimentos e **(ii)** das imparidades, provisões e ajustamentos de justo valor .

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

Sintetizando o que atrás ficou dito, em 2021 as projeções vão no sentido de que a estrutura de receita da Sociedade assente em 10,29 M€ de vendas, 45,80 M€ de arrendamentos, compensações e indemnizações por ocupação de imóveis relativos ao próprio ano, 14,0 M€ de recuperação de rendas em incumprimento, 0,50 M€ de refaturações no âmbito da sua atividade corrente e 4,16 M€ de remuneração da prestação de serviços efetuada pela Sociedade relativamente aos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, totalizando os 74,75 M€.

Do lado da despesa pontificarão cerca de 3,02 M€ de FSE's exigidos pelo assegurar da atividade operacional a que se juntam mais 4,00 M€ relativos aos trabalhos de inventariação, recenseamento e regularização do património imobiliário público, 0,922 M€ de encargos com pessoal, 16,00 M€ de investimento em imóveis, cerca de 18,05 M€ em impostos (dos quais 13,80 M€ só em IRC), 25,00 M€ de redução do passivo remunerado e 0,80 M€ de juros da dívida. A estes montantes e a verificar-se o resultado ora projetado, acrescerão ainda os 4,60 M€ de dividendos acima referidos, tudo totalizando o montante de 72,35 M€, como se observa no quadro resumo abaixo.

Quadro I – Despesa em 2021

unidade: M€

Tipo de Despesa	2021
FSE's	3,02
Inventariação	4,00
Gastos com o Pessoal	0,92
Investimento em Imóveis	16,00
Impostos	18,05
Juros / Serviço da Dívida	0,80
Amortização de Passivo Remunerado (Sagesecur)	14,96
Amortização de Suprimentos	10,00
Pagamento de dividendos	4,60
Total da despesa corrente	72,35

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

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 1.200,00 M€.

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

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 400,80, M€ no sexénio 2014 - 2019, passando dos cerca de 442,00 M€ registados em 31 de dezembro de 2013, para os cerca de 20,90 M€ estimados no encerramento do exercício de 2020 (a que acrescem, como endividamento remunerado, os atrás mencionados 15,00 M€ remanescentes da dívida SAGESECUR).

Gerindo um ativo de perto de 855,00 M€ (não descontado ainda dos impactos que as políticas públicas de habitação referidas no capítulo anterior sobre o mesmo poderão vir a ter), 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.

III – O CONTEXTO ATUAL

Se os últimos 5 anos foram de crescimento do setor imobiliário, crescimento que a Sociedade soube, como manifesto, aproveitar, já o corrente exercício ficará marcado pelos efeitos da pandemia da COVID 19, a qual precipitou, julga-se, o final de ciclo e respetivas consequências no setor imobiliário, final de ciclo que desde o início do segundo semestre de 2019, de algum modo, se começava a deixar entrever.

Note-se que os anos de 2018 e 2019 podem considerar-se históricos 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 consultora JLL, o montante global investido em imobiliário comercial em Portugal alcançou o valor recorde de 3.350,00 M€ em 2018 €, estimando a mesma entidade que em 2019 tenham sido investidos uns adicionais 3.000,00 M€ em imobiliário comercial. Esta variação em baixa de 10%, mesmo se relativa a valores de vulto, traduz de algum modo e como anteriormente referido, os sinais de final de ciclo que a COVID 19 poderá ter precipitado e exponenciado.

Ainda assim, o primeiro semestre de 2020 registou um valor *record* de imóveis de rendimento transacionados (1.700,00 M€), valor que, ainda que impressionante, fica a dever-se, na sua quase totalidade, a apenas 3 transações fechadas no decurso do primeiro semestre: a aquisição por parte da seguradora francesa Allianz e do fundo de pensões Finlandês Elo de 50% do Sierra Fund que integra os centros comerciais Colombo, CascaiShopping, NorteShopping e Vasco da Gama; a compra do portefólio de 10 hotéis Real Palácio pelo grupo Palm Invest e ainda a aquisição de um portefólio de oito edifícios de escritórios pela Cerberus. Refira-se que ao desconhecer-se a *yield* bruta das referidas transações e ao tratar-se de imóveis de rendimento (e não para promoção) numa altura em que se antecipa mais um vasto período de taxas de juro historicamente baixas, semelhante valor, por si só, não permite tirar ilações relativamente aos termos e prazo em que a retoma do mercado imobiliário pós COVID se virá a fazer.

No segmento de escritórios e segundo a consultora CBRE, o decréscimo de ocupação no primeiro semestre de 2020 face ao período homólogo de 2019 foi de 24%. Todavia e segundo a mesma consultora, foram celebrados alguns negócios, iniciados antes da pandemia, que permitiram compensar parcialmente a redução da ocupação, com destaque para o arrendamento de 16.500 metros quadrados (m²) no Monumental, em Lisboa, pelo BPI, e a aquisição, para ocupação própria, dos edifícios Natura Towers, com 10.500 m², pela Cofidis.

Já relativamente aos espaços para comércio e de acordo com a mesma CBRE, observou-se um “mercado a duas velocidades”: por um lado os *‘retail parks’* e o comércio de rua de bairro que beneficiaram de uma maior procura em contexto de pandemia; por outro, os centros comerciais, que demoraram mais tempo a reabrir, e as zonas de comércio *‘prime’* as quais, porque mais dependentes da procura turística, foram mais castigadas pelos efeitos da crise presente. Assim, é previsível “um acréscimo de disponibilidade de lojas” ao longo dos próximos meses devido a falências e/ou à entrada no mercado de novos espaços cujas obras já se encontravam em curso antes da pandemia.

Neste cenário, regista-se que o setor logístico foi dos menos afetados no contexto presente, evidenciando uma ocupação de 46.000 m² no primeiro semestre, um nível de absorção idêntico ao do período homólogo dos últimos dois anos, tanto mais de salientar quanto o facto da situação de confinamento ter trazido consigo a concorrência mais agressiva do comércio *‘online’*.

Já no setor residencial, não obstante, segundo a Confidencial Imobiliário, a queda nas vendas em abril tenha sido de 53% face ao “pré-COVID”, a mesma tem vindo a atenuar-se com um crescimento negativos de “apenas” -35% em junho. Por agora e segundo as consultoras, os

preços mantêm uma tendência estável (quebras em média de 7/8%) para o que terá contribuído o facto de os portugueses da classe média-alta, asiáticos e cidadãos do médio oriente terem continuado a alimentar a procura neste segmento. Já na procura de cidadãos brasileiros, apesar da manutenção do interesse, a desvalorização do real com a consequente perda de poder de compra tem vindo a arrefecer o nível de transações.

Em termos gerais, no segmento de habitação (como em todos) o discurso das consultoras continua a ser pautado pelo otimismo, acreditando na rápida recuperação do mercado, em montante e número de transações, não apenas por via da procura e investimento estrangeiros tão depressa sejam levantadas as restrições de circulação entre os vários países, como também, nos segmentos de habitação para classe média e/ou classe média baixa, por via da procura nacional e da manutenção dos níveis de crédito à habitação por parte do setor financeiro nacional. Sem alarmismo excessivo, dir-se-á que apenas o final das moratórias concedidas durante o presente período de exceção permitirá ajuizar com clareza o que será a tendência deste segmento para todo o ano de 2021.

Sintetizando, embora não totalmente claras é possível vislumbrar um conjunto de tendências emergentes do atual contexto e cuja permanência no tempo é ainda impossível de antecipar, como sejam:

- Apesar da expectativa, os preços do imobiliário no primeiro semestre de 2020 não caíram generalizadamente, algo que pode ser explicado, pelo menos parcialmente, pelos apoios que têm vindo a ser dados a famílias e empresas, nomeadamente as moratórias no pagamento das rendas e empréstimos. Todavia, o número de negócios concretizados diminuiu, facto que indica um adiamento (ou desistência) das decisões por parte dos investidores;
- Existem sinais de pressão em baixa sobre as rendas o que, a prazo, antecipa uma queda nos respetivos preços cujas consequências impactarão natural e negativamente no próximo exercício;
- Embora se preveja, em 2021, a manutenção de uma política monetária acomodatória por parte do BCE, mantendo-se desta forma as taxas de juro negativas por via do programa de compra de ativos, ainda não é claro qual será o comportamento do sistema financeiro português e a respetiva resiliência para arrostar com as consequências de uma nova crise, desde logo no que à capacidade de injetar dinheiro na economia,

financiando-a, respeita. Deste comportamento dependerá, e muito, a dimensão da crise que o setor imobiliário arrostará;

- O período de confinamento levou muitas famílias e empresas a perceber que precisam de outro tipo de espaços para viver/trabalhar. Assim, é exetável que nos próximos tempos, mesmo vencida a COVID, se assista a uma maior procura em zonas mais periféricas, em busca de menores densidades populacionais, de melhor e maior espaço exterior e/ou áreas de piso mais amplas e que permitam a aplicação – com menores custos – das novas regras de ocupação de espaço pelos colaboradores;
- Em paralelo, fruto da implementação forçada do teletrabalho e numa tendência que parece ter vindo para ficar, é natural que as exigências no segmento de escritórios se alterem, com novos arrendatários a exigirem melhor e maior espaço de áreas sociais, em simultâneo com espaços de trabalho de mais reduzida dimensão e, dada a rotação de colaboradores, sem postos de trabalho destinados.

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

No que já vai de 2020, poder-se-á dizer que a Sociedade tem mantido uma elevada taxa de ocupação no segmento dos respetivos imóveis para escritórios, conseguindo fazer a rotação de inquilinos sem perdas significativas de proveitos. Assim, do total da área potencialmente disponível para arrendamento (de escritórios) – cerca de 198.800 m² em finais de 2019 – apenas 3.420 m² (1,7%) se encontram devolutos, na sua maioria por se encontrarem a aguardar trabalhos de renovação/reabilitação. Todavia, por efeito das medidas de confinamento a que a crise sanitária deu lugar, algumas das intervenções projetadas e devidamente orçamentadas para o exercício em curso, no sentido de incrementar a área locável de serviços à semelhança do que já se havia feito de 2018 para 2019, tiveram de ser adiadas, esperando-se que as mesmas venham a ser concretizadas no decurso de 2021.

Como efeitos imediatos na Sociedade decorrentes do contexto económico criado pela crise sanitária é possível desde já referir:

- Uma menor taxa, em acumulado, de recebimentos de clientes no primeiro semestre comparativamente com o período homólogo de 2019, embora revelando franca recuperação nos últimos 2 meses de julho e agosto (em acumulado 39,6% de 2019

versus 37,9% no final de agosto 2020). É assim expetável que, no final de 2020 e em acumulado, a taxa de recebimentos seja inferior à registada em 2019, dado que, não obstante o esforço de recuperação que a Sociedade está a efetuar e que se intensificará até ao final do período, alguns dos maiores devedores da Sociedade ficaram, por via da crise pandémica e especialmente do confinamento, com menor capacidade de vir a pagar valores em incumprimento (ex.IGFEJ);

- A concessão de moratórias aos arrendatários que as solicitaram, em conformidade com os diplomas que estabeleceram os regimes excecionais destinados a amortecer os efeitos (económicos) da situação pandémica, moratórias que fragilizam mesmo que marginalmente a situação de tesouraria da Sociedade, não obstante tais arrendatários representarem apenas 1,4% da faturação emitida;
- A não concretização de quaisquer vendas durante 2020, exercício para o qual as projeções no segmento eram de 40,00 M€. Com efeito, alguns dos negócios que estavam em fase de concretização, fruto da cristalização da atividade económica por todo o segundo trimestre, acabaram por não se concretizar, tendo os investidores optado por adiar as respetivas decisões de investimento. Em paralelo, consequência da pandemia, a Sociedade não lançou, no primeiro semestre do ano, qualquer campanha de venda de imóveis. Dado o desenho das novas políticas públicas de habitação que, previsivelmente, afetarão boa parte dos imóveis destinados a uma eventual venda no presente exercício, e a necessidade do despacho prévio previsto no art.º 83º do Decreto-Lei nº169-B/2019, de 3 de dezembro a qualquer operação de venda, tão pouco deverá ser lançada qualquer campanha de vendas no segundo semestre do ano, campanha sobre a qual a projeção dos referidos 40,00 M€ assentava;
- Acréscimo de custos diretamente conexos com a pandemia – equipamentos de proteção, reforço de higienização, mobiliário exterior - de modo a assegurar as boas condições de laboração (e de estar) a todos os colaboradores, com respeito máximo pelas exigências de higiene e segurança que a crise sanitária trouxe consigo, custos que mesmo sendo negligenciáveis (13,90 m€), não deixaram de constituir imprevistos na rubrica de FSE's, todavia compensados pela redução dos demais custos nesta mesma rubrica.

Do que se referiu, resulta estar o exercício de 2021 fortemente dependente da dimensão das sequelas que a crise pandémica provocou e continuará a provocar na economia portuguesa, algo

por ora impossível de discernir na sua total amplitude, embora os valores da queda do PIB no primeiro semestre sejam já um bom indicador da devastação económica já acontecida.

Embora as perspetivas económicas para 2021 sejam negativas (o crescimento previsto do PIB limita-se a ser uma recuperação parcial da riqueza produzida antes da crise pandémica) caso o vaticínio das consultoras do setor se concretize, a rápida recuperação do mercado imobiliário poderá alavancar a recuperação de muitos outros setores, desde logo contribuindo fortemente para a recuperação da receita fiscal. Ainda que se deseje a realidade de tal vaticínio, certo é que, em face do contexto, as projeções para o próximo exercício necessitam de um juízo prudencial acrescido.

IV – O POSICIONAMENTO

No contexto de que se deu conta no capítulo anterior e mercê do qual a procura de escritórios se aproximou significativamente da respetiva oferta, a Sociedade terá de tentar manter o elevado nível de ocupação da sua carteira de escritórios, substituindo as esperadas e eventuais saídas de inquilinos no mais curto prazo, de modo a minimizar quaisquer perdas de receita.

Obviamente, a perda potencial de área de venda/arrendamento que as novas políticas públicas de habitação lhe poderão vir a provocar, agravará ainda mais os desafios de um contexto cuja imprevisibilidade quanto à dimensão dos impactos negativos não pode deixar de alarmar.

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

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

pontualmente, algumas operações de aquisição de imóveis para reforço do segmento de arrendamento.

Em simultâneo, importa prosseguir a estreita articulação com a DGTF 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 e a geração de receitas que eliminem definitivamente do respetivo balanço quaisquer impactos da dívida no passado contraída, libertando-a para concretizar investimentos que reforcem a respetiva carteira e que lhe permitam crescer e responder, cada vez mais celeremente e com maior profissionalismo, às solicitações que uma procura, cada vez mais exigente, continuará a colocar. Só assim se garantirá a respetiva sustentabilidade futura.

Assim e uma vez mais com reflexo nas projeções 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 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. Serviços que permitirão igualmente ao Estado dotar-se da conta patrimonial sucessivamente adiada e destinar melhor e mais facilmente imóveis às políticas que, em cada momento, configurarem a respetiva estratégia de serviço do interesse público.

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

Deste modo e como referido 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, em face dos trabalhos já desenvolvidos no

exercício passado e no presente no âmbito do “episódio piloto” relativo a mais de uma centena (138) de imóveis do património imobiliário público que urge regularizar, é de prever que no próximo exercício de 2021 o número de imóveis possa, enfim, aumentar substancialmente, consumindo pela primeira vez os 4,00 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, a ESTAMO continua a ter condições preferenciais de marca corporativa e de conhecimento dos distintos intervenientes e dos processos, para efetuar a articulação, no respetivo setor de atividade, entre o público e o privado e aguentar o embate que o próximo exercício de 2021 (e quiçá também o de 2022) provavelmente representará.

V- O PROJETO (Atividade Operacional)

De acordo com as projeções, em 2021 a Sociedade deverá atingir um volume de negócios da ordem dos 60,5 M€, o qual, fruto da redução substancial do segmento de venda de imóveis assente nas razões atrás sintetizadas, representa uma variação em baixa de 49,4% face ao volume de negócios registado em 2019.

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, no próximo triénio, 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 de acordo com valores de mercado, garantidos 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 um eventual ajustamento em baixa dos preços em 2021, 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 (16,00 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 2021-2023 a carteira da Sociedade.

2. Venda de Imóveis

Em termos globais do triénio 2021-2023, projetam-se vendas na ordem dos 50,00 M€, dos quais 10,00 M€ a executar no exercício de 2021, montante este bastante aquém dos alcançados no passado.

Tal como referido no sumário executivo, para a exiguidade do montante contribuem, não apenas a acrescida prudência com que qualquer projeção, face ao contexto, deve ser feita, mas sobretudo, a eventual destinação de muitos dos ativos com potencial de venda e trabalhados pela Sociedade nesse sentido, às políticas públicas de habitação que têm vindo a ser gizadas. Residualmente, a providencial antecipação em 2019 de algumas das vendas previstas para 2020 e 2021, contribuem igualmente para a modéstia da projeção efetuada no presente.

Por outro lado, os requisitos formais prévios que a Sociedade tem que ter por verificados antes de qualquer transação, estabelecidos pelo mencionado Decreto-Lei nº169-B/2019, vieram, naturalmente, induzir um acréscimo de tempo às decisões, por vezes pouco compaginável com a celeridade que o processo negocial, num mercado altamente concorrencial e especializado como do imobiliário, exige. Com efeito, algumas transações que poderiam ser concretizadas no presente exercício e para as quais a Sociedade solicitou o despacho que aquele diploma prevê, continuam a aguardá-lo.

Apresenta-se, seguidamente, o quadro com a execução de 2018/2019, a estimativa para 2020 e as projeções para 2021/23 no segmento das vendas.

unidade: M (€)

Montante Vendas de Imóveis	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Montante 2018/2020
	Execução	Execução	Estimado	Proposta	Proposta	Proposta	
Montante Real	20,4	73,8	0,0	n.d.	n.d.	n.d.	94,2
Montante PAO	28,0	48,0	40,0	10,0	20,0	20,0	116,0
Variação (€)	-7,6	25,8	-40,0	n.d.	n.d.	n.d.	-21,8
Margem Real Vendas (%)	4,4%	27,0%	0%	n.d.	n.d.	n.d.	10,8
Margem Vendas PAO (%)	5,0%	27,5%	22%	3%	5%	5%	

Faz-se notar, que o incremento das vendas em 2022 e 2023 é projetado na expectativa, não apenas de que, até lá, os efeitos recessivos que ora se antecipam se comecem a diluir como, igualmente, que nessa data as políticas públicas de habitação estejam já em fase de

construção/reabilitação e oferta em mercado dos fogos resultantes do avultado acervo de imóveis agora a elas potencialmente destinado, conseguindo a Sociedade, neste período, a criação de valor em outros quaisquer ativos do respetivo portfolio, destinando-os à venda. Em paralelo, a queda dos preços no mercado de habitação de classe média que, apesar do otimismo das consultoras do setor, parece inexorável, em simultâneo com uma maior dinamização do mercado de arrendamento habitacional (e queda das rendas) tenderão a diminuir a pressão que, por efeito dos aquecidos preços dos últimos anos, a procura de habitação condigna tem colocado sobre o Estado.

Em conformidade com a estratégia desenhada desde o início do presente mandato e que o acelerado ritmo de desalavancagem consolidou, a Sociedade apenas equacionará a venda de edifícios com rendimento associado quando justificada por necessidades de tesouraria imediatas face aos *cash-flows* contínuos e periódicos que a manutenção dos níveis de atividade operacional e o serviço da dívida exigem, ou quando a dimensão da necessidade de investimento imediato no imóvel torne compensador o *turnover* no portfolio.

Tendo em conta os indicadores aqui apresentados e o cenário macroeconómico para o ano de 2021, a margem das vendas é apontada em apenas 3,0%, valor substancialmente inferior ao alcançado em anos anteriores, desde logo em 2019 (26,9%). Para tal concorrem as atuais (e projetadas) circunstâncias económicas, aliadas ao facto de, à presente data, a Sociedade desconhecer, em face das opções políticas atrás mencionadas, quais os ativos que poderá vir a ter disponíveis para venda e, como tal, o prémio de transação que os eventuais instrumentos urbanísticos que sobre os mesmos tenha trabalhado possam potencialmente gerar. Recordar-se que, em muitos casos, a justificação para os cerca de 9,00 M€ de margem bruta verificados nas transações concretizadas em 2019, é fruto das operações urbanísticas promovidas pela Sociedade sobre os imóveis delas objeto, operações urbanísticas que ao reduzirem o risco do investidor permitiram o incremento do prémio associado à venda.

Prudencialmente e pese embora a quase totalidade das vendas da Sociedade seja realizada sem recurso a mediadores imobiliários, continuam a estimar-se comissões no valor de 1,0% mais IVA sobre o montante global de vendas projetado, comissões tanto mais necessárias quanto a antecipação de um contexto de mercado seguramente muito mais exigente e difícil e a possibilidade de que seja granular e disseminado pelo território nacional o único produto disponível para venda.

Como habitualmente, os custos de publicidade e divulgação das vendas a realizar são projetados em 1,00% do respetivo montante global.

Ainda neste segmento, importa referir que apesar o momento positivo que o sector imobiliário vivenciou desde finais de 2014 e as reversões de imparidades ocorridas nos transatos exercícios de 2017/2018/2019, as quais, no total e em termos líquidos, ascenderam a cerca de 34,00 M€, a Sociedade registava no final do exercício transato e fruto das (re)avaliações promovidas para o efeito, o valor de 89,00 M€ em imparidades associadas aos imóveis contabilizados em inventários, facto que valores históricos de aquisição algo otimistas poderão explicar. Em contrapartida e resultado das mesmas (re)avaliações, o potencial de valorização latente, senão destruído entretanto por efeito da atual conjuntura e pela destinação de imóveis do respetivo balanço a programas que irrelevam o respetivo “*highest and best use*”, era no valor de 59,00 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

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Carteira	873 809 053,27 €	864 605 053,27 €	854 839 278,07 €	889 115 031,00 €	868 379 227,46 €	888 840 297,85 €
Inventários	758 637 553,27	749 433 553,27	739 667 778,07	778 825 715,00	758 246 427,46	781 404 097,85
Propriedades de Investimento	115 171 500,00	115 171 500,00	115 171 500,00	110 289 316,00	110 132 800,00	107 436 200,00
Imparidades/variações Justo valor do exercício	0,00 €	0,00 €	15 998 626,11 €	6 353 721,97 €	11 650 395,02 €	-6 330 183,36 €
Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)	- €	- €	11 171 792,11	6 243 989,03	8 953 795,02	-6 726 483,36
Aumentos / Reduções de justo valor	- €	- €	4 826 834,00	109 732,94	2 696 600,00	396 300,00
%	0,00%	0,00%	1,87%	0,71%	1,34%	-0,71%

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Carteira	981 963 249,27 €	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	874 923 349,27	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	107 039 900,00	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	-16 529 147,23 €	-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)	-15 172 064,33	-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	-1 357 082,90	-11 893 258,08	6 990 604,44	-2 246 275,70	-2 246 210,01	-546 415,57
%	-1,68%	-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 2021, com os respetivos impactos anuais nas imparidades / justo valor (aumentos/reversões).

Alerta-se que à semelhança do que se vem fazendo em anteriores exercícios, não se estimam quaisquer eventuais efeitos decorrentes das reavaliações de imóveis a efetuar no final do presente exercício de 2020, nem para o exercício de 2021, dada a impossibilidade de prever, objetivamente, os impactos positivos e negativos a que tais reavaliações poderão dar origem. Todavia, é natural que em função dos fatores para que *supra* se alertou – conjuntura económica, destinação distinta dos imóveis – as (re)avaliações a efetuar no final do presente exercício e nos

subsequentes possam impactar nas estimativas e projeções de resultados que ora se apresentam.

3. Arrendamentos / Compensações

No contexto que atrás bastamente se descreveu, no próximo exercício de 2021 a vertente patrimonialista, subsumida esta no arrendamento / compensações por ocupação de imóveis, será a mais importante, e talvez a única, fonte de receita da Sociedade (46,30 M€ previstos para 2021).

Ainda assim, tendo em conta **(i)** que a taxa de ocupação à data se encontra próxima dos 100%, **(ii)** que a rotatividade do segmento implica sempre, sobretudo quando em presença de entidades públicas, perda líquida de rendas no período entre saídas e novas entradas, **(iii)** que tudo aponta para que no próximo ano o coeficiente de atualização de rendas seja nulo, e **(iv)** que a relevante perda da compensação de um dos imóveis a transitar para o FNRE não é suscetível de, no período, ser compensada pelo arrendamento de qualquer outro imóvel da carteira mercê do referido em (i), prevê-se, nesta rubrica e em 2021, uma redução em 0,44 M€ dos números estimados para o fecho de 2020.

Impõe-se assim, que no decurso do ano de 2021 a Sociedade avance rapidamente com as intervenções/reabilitações destinadas à criação de mais m2 de área bruta locável, de modo a colmatar, já em 2022, o diferencial que se antecipa para o exercício próximo.

4. Recenseamento, Inventariação e Regularização do Património Imobiliário Público

No exercício presente continuaram os trabalhos relativos ao “episódio-piloto” iniciado em setembro de 2019 e abarcando um total de 138 imóveis. Todavia, tendo em conta a situação de estado de emergência vivida no segundo trimestre do ano e a situação de confinamento que a mesma provocou, grande parte dos serviços necessários ao processo de regularização dos imóveis envolvidos foi encerrada – conservatórias, serviços de finanças, atendimento público de municípios – mantendo ainda, na atualidade, padrões de funcionamento distantes dos habituais. Por tal facto, não apenas não se encontram ainda regularizados na totalidade os imóveis que o mencionado “piloto” abrangeu, como não foram ainda entregues pela DGTF à Sociedade novos imóveis, aguardando-se, igualmente, a formalização do acordo de colaboração entre ambas as entidades neste domínio.

Não obstante, o “episódio piloto” permitiu, tal como esperado, detetar algumas insuficiências ao nível do processo e até da relação com prestadores externos, insuficiências que deverão ser colmatadas, permitindo à operação escalar para números de imóveis mais próximos da realidade efetiva.

Assim, se em razão dos fatores atrás apontados, a execução da despesa estimada neste segmento será, em 2020, de apenas 0,40 M€, para o triénio 2021/2023 as projeções apontam para montantes semelhantes ao que têm vindo a ser projetados desde 2017 ou seja, 4,00 M€ em cada um dos anos.

Dadas as projeções de execução a 100% do orçamentado nesta sede em 2021, 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 aqueles montantes, se projeta ser integralmente recebida. Deste modo, aos 4,00 M€ de despesa corresponde uma previsão de receita de 4,16 M€.

As projeções de 4,00 M€ em cada um dos anos do triénio têm por base, como nos anos anteriores, 1,58 M€ relativos a serviços de inventariação e regularização, 2,36 M€ de serviços especializados, neles se incluindo levantamentos topográficos, arquitetónicos e/ou de verificação de áreas, serviços jurídicos, avaliações e certificações, bem como um montante remanescente de 0,50 M€ para encargos com documentação e certidões (todos os valores com IVA).

No pressuposto de que semelhante tarefa subsistirá como desígnio do Estado no próximo triénio, 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 não operacionais, 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 2021 prevê-se um montante de investimento, que acrescerá ao valor dos imóveis dele objeto refletindo-se no respetivo justo valor, na ordem dos 16,00 M€.

Semelhante montante é superior ao orçamentado para o presente exercício – 14,00 M€ - e bastante superior à estimativa de encerramento do período porquanto, em resultado da crise sanitária e das medidas excecionais a que a mesma levou, muitos dos trabalhos previstos para o ano em curso acaba por deslizar no tempo, fosse pelo adiamento das decisões dos potenciais destinatários de algumas das intervenções projetadas, fosse pelo prolongar no tempo do prazo de aprovação de projetos, fosse pela dificuldade, dadas as medidas de confinamento, no lançamento de novas empreitadas.

Todavia e como no segmento de arrendamentos e compensações se mencionou, a geração de tesouraria da Sociedade e a manutenção do desempenho que vem evidenciando, dependem, em larga medida, da criação de receita adicional, desde logo incrementando o potencial de área locável.

Assim e para o próximo exercício de 2021, estão previstas (i) as obras de requalificação do antigo Estabelecimento Prisional de Portimão convertendo-o em escola de hotelaria, (ii) a ampliação e requalificação integral de um edifício de escritórios em Lisboa, na Av. José Malhoa e provavelmente (iii) a reconversão interior de um edifício na Av. da República e de outro na Avenida de Berna, os dois últimos em Lisboa apenas para referir algumas das intervenções de maior peso. Refira-se ainda, que na grande maioria das situações apontadas estão já identificados os futuros destinatários/arrendatários dos imóveis objeto da intervenção, bem como estimados os custos de investimento e o respetivo retorno.

Também em Lisboa, prosseguirão igualmente os trabalhos no Hospital do Desterro – novo acesso, requalificação do edificado – e o edifício do COMETLIS / PSP e da Av. Estados Unidos da América serão igualmente sujeitos a uma intervenção.

Do montante projetado, cerca de 1,5% (0,25 M€) é afeto ao pagamento do IMT devidos por aquisições efetuadas no passado e relativamente às 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 será capitalizado no (justo) valor do imóvel.

Não obstante a projeção ora efetuada e a evidente necessidade, no contexto descrito *supra*, de incrementar *cash-flows*, a execução da despesa prevista neste âmbito dependerá estreitamente da tesouraria que a atividade operacional conseguir gerar. Caso a mesma venha a ser suficiente e sobretudo, caso os efeitos da presente crise no setor imobiliário venham a pressionar em baixa os preços de rendas e de transação como acima referido, a Sociedade não descarta a

possibilidade de analisar eventuais operações de aquisição sempre que os ativos em presença evidenciem, a prazo, um bom potencial de rendibilidade e/ou complementem o respetivo portfolio de imóveis, nomeadamente os disponíveis para arrendamento

Como habitualmente e tendo em conta a relevante dimensão do portfolio de escritórios, em 2021 manter-se-ão as intervenções relativas à certificação energética e de qualidade do ar interior de alguns dos edifícios que o compõem, bem como as necessárias ações de manutenção corretiva e preventiva nos edifícios que delas careçam, nomeadamente em elevadores, 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 2021-2023 manter-se-á em boa parte enquanto atividade potenciadora de valor dos respetivos ativos em carteira. Como anteriormente se deu nota e com o objetivo de maximização da margem das vendas, prosseguirá a contratação de estudos e projetos para submissão do trato administrativo tendente à definição dos parâmetros urbanísticos de ativos que deles careçam e que permaneçam no portfolio da Sociedade, enquanto estratégia de maximização de valor desses mesmos ativos.

Em paralelo, a Sociedade continuará a pressionar as entidades licenciadoras no sentido de serem desbloqueadas as aprovações pendentes relativamente aos imóveis que ainda carteira.

Como também referido, tendo em conta que durante o presente exercício muitas das entidades com competências licenciadoras estiveram encerradas durante um período considerável e o respetivo funcionamento continua ainda aquém do funcionamento dito normal, o presente exercício também nesta área deve ser considerado atípico.

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

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

apontam para uma execução de despesa em 2021 de cerca de 350,00 m€, a qual representa uma diminuição face ao valor executado em 2019 no mesmo âmbito (354,00 m€) e compara com a estimativa de 317,00 m€ para o exercício presente...

No valor atrás referido, encontra-se contemplada, desde logo, a continuidade dos Pedidos de Informação Prévia de Loteamento dos Conventos de São Francisco em Setúbal e de São Bernardino em Peniche, do terreno da Quinta das Conchinhas e do antigo LNIV – Laboratório Nacional de Investigação Veterinária, estes dois em Lisboa e à partida destinados à venda, bem como 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, qualquer deles destinado ao arrendamento.

Sublinha-se que, como apontado, alguns dos imóveis atrás mencionados e para os quais a Sociedade persegue a aprovação dos respetivos projetos, suportando os encargos aos mesmos relativos, poderão, num futuro mais ou menos próximo, vir a ser destinados às já sobejamente mencionadas políticas públicas de habitação, sendo impossível antecipar os termos, desde logo financeiros, em que semelhante afetação se concretizará.

7. Perspetivas

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

Com efeito, a brutal crise económica que já se instalou em todo o Mundo não deixará o setor imobiliário incólume, mesmo que os respetivos efeitos não sejam para já visíveis, mercê, no caso português, das medidas cautelares entretanto tomadas (por exemplo moratórias nos créditos e rendas e medidas relativas ao “*layout*”). Como referido anteriormente, os impactos da no mercado imobiliário dependerão, essencialmente, da existência ou não, no próximo ano, de um mercado de crédito aberto e ativo e da existência ou não de investimento estrangeiro (especialmente no mercado imobiliário comercial). Tendo em consideração a elevada liquidez dos mercados financeiros, as taxas de juro negativas a curto e médio prazo e a continuação da política expansionista do BCE, a segunda componente da equação poderá vir a concretizar-se, tendo, todavia, presente, que no contexto de uma crise à qual ninguém ficou incólume, as boas

oportunidades existentes no mercado nacional concorrerão com boas oportunidades existentes em quaisquer outros mercados, dentro ou fora da Europa.

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

Com um rácio de autonomia financeira que, no final de 2020, se estima que venha a alcançar os 95%, para o que decisivamente contribuí, uma vez mais, a afetação do produto das vendas alcançadas em 2019 ao pagamento de dívida remunerada, quer naquele exercício, quer no presente por via da utilização do saldo de gerência (12,20 M€ já pagos à SAGESECUR) as projeções apontam para que, em 2021, os encargos financeiros a suportar pela Sociedade não venham a superar os 0,80 M€, montante já muito longe dos cerca de 15,00 M€ que os mesmos representavam em 2015.

Em qualquer caso e no próximo triénio, à Sociedade incumbirá continuar a focar-se na gestão dos ativos em carteira e na ampliação de área passível de colocação no mercado de arrendamento e/ou venda, 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 curto/médio prazo.

No que respeita à conformação do seu papel nos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, a mesma dependerá estreitamente do interesse do Estado na manutenção e subsistência do processo. No que dela depende e mesmo que à presente data permaneça a incógnita sobre a efetiva dimensão da tarefa, o que poderá vir a exigir ajustamentos de meios, certo é que o episódio-piloto que se pôs em marcha permitiu antecipar algumas incompletudes a resolver antes de todo o processo ganhar outra escala, garantindo assim maior eficiência e celeridade na obtenção de resultados.

Certo é que, em face da trajetória dos últimos anos a Sociedade está hoje mais preparada para afrontar riscos conjunturais e do setor, muito graças à desalavancagem que conseguiu fazer.

De 2010 a 2019 o balanço da ESTAMO suportou mais de 160,00 M€ em imparidades, ajustando-se desta forma o valor dos respetivos ativos ao efetivo valor de mercado; o financiamento bancário que remanesca (14,00 M€) foi integralmente liquidado em 2016; o efeito conjugado (i) dos sucessivos excedentes de tesouraria registados sobretudo graças ao segmento de venda

de imóveis, **(ii)** das *waivers* obtidas para a utilização dos saldos de gerência para a amortização de suprimentos e outra dívida, **(iii)** da operação concretizada com a PARPÚBLICA nos últimos dias de 2018 e **(iv)** da recuperação em 2018/19 de parte substancial da dívida vencida, permitiram à Sociedade reduzir para 63,03 M€, em dezembro de 2019, os mais de 460,00 M€ de endividamento que registava em finais de 2014. Assim, no pressuposto de que as projeções efetuadas para o próximo triénio se cumprirão do lado da receita e de que, como tudo o indica, também as amortizações de dívida remunerada previstas para o presente exercício serão concretizadas, a Sociedade conseguirá, à partida, cumprir com o calendário de amortização renegociado com a acionista em finais de 2019, amortizando integralmente, já no próximo exercício, a dívida à SAGESECUR e eliminando integralmente qualquer dívida remunerada do passivo em 2022, por efeito da amortização da última prestação de suprimentos.

Em resultado dos fatores sobejamente explicitados no presente documento, o EBITDA projetado para 2021 é de 42,00 M€, o qual compara, em termos absolutos, com os 42,70 M€ estimados para o final de 2020 e com os 76,10 M€ de 2019.

Faz-se notar que para comparação da real evolução do EBITDA ao longo dos últimos anos **(i)** importa retirar o efeito das variações de justo valor e das reversões de imparidades em inventários e ter presente que, em 2018, foram faturados um total de 11,50 M€ de compensações por ocupação de dois imóveis propriedade da Sociedade, dos quais 9,25 M€ respeitantes a anos anteriores. Assim e se corrigido o EBITDA da afetação “*dos fatores ocasionais de elevado montante*” (art.º 158º, nº 2 do DLEO 2019 ainda em vigor) o EBITDA ajustado de 2019 é de 60,10 M€ como se apresenta no quadro seguinte:

Quadro III – Comparativo EBITDA (2019-2021)

unidade: euros

	2021	2020	2019	2021/2020		2021/2019	
	Previsão	Estimativa	Execução	Valor	%	Valor	%
EBITDA	41 993 425,07	42 666 974,52	76 059 508,24	-673 549,45	-1,6%	-34 066 083,17	-44,8%
(a) Variações de JV e Reforços/Reversões de imparidade em inventários	0,00	0,00	15 998 526,11	0,00	0,0%	-15 998 526,11	-100,0%
(b) Efeito da faturação da contrapartida relativa à ocupação de dois imóveis: parte do Hospital Curry Cabral e ex. Sanatório da Ajuda)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,0%
EBITDA ajustado	41 993 425,07	42 666 974,52	60 060 982,13	-673 549,45	-1,6%	-18 067 557,06	-30,1%
(c) Efeito Vendas	300 000,00	0,00	19 887 780,34	300 000,00	0,0%	-19 587 780,34	-98,5%
EBITDA ajustado s/ Vendas	41 693 425,07	42 666 974,52	40 173 201,79	-973 549,45	-2,3%	1 520 223,28	3,8%

Acrescenta-se que o ano de 2019 foi excecionalmente influenciado pela boa *performance* do segmento da venda de imóveis, tendo a Sociedade conseguido aproveitar as excelentes condições do mercado e materializar uma margem bruta nas vendas efetuadas (73,90 M€) de

19,90 M€. Se numa situação económica normal já seria impossível repetir tal feito em resultado da escassez de produto para venda pelos fatores recorrentemente apontados e pelo facto de, em 2019, serem já perceptíveis alguns sinais de que o mercado começava a arrefecer, as circunstâncias económicas do momento, aliadas à referida escassez de produto, podem vir a converter até a modesta projeção de 2021 - 10,20 M€ - numa projeção excessivamente otimista.

O mesmo se diga relativamente ao ano presente, no qual os mesmos referidos fatores acabaram por ditar estimativas que não compreendem qualquer receita na componente de venda de imóveis, salvo no caso de ser obtido o já mencionado e necessário despacho prévio a dois pedidos de venda entretanto apresentados e a data da respetiva obtenção ser compatível com a concretização do negócio – no pressuposto da manutenção do interesse por parte do proponente – ainda até final do presente exercício.

Se comparado EBITDA ajustado de imparidades e justo valor de 2019 e expurgado de vendas, as quais pelas razões expostas serão de muito difícil concretização no próximo ano, o mesmo seria de 40,20 M€ valor que compara, nos mesmos termos, com 42,70 M€ (+6,2%) estimados para 2020 e com 41,7 M€ projetados para 2021 (+3,8%).

Neste enquadramento, a redução em 2021 de cerca de 1,00 M€ (-2,3%) relativamente ao EBIDTA estimado para o ano em curso fica a dever-se **(i)** à já referida e prevista redução em 0,44 M€ do montante de renda e compensações, **(ii)** ao efeito não recorrente da contabilização em 2020 de uma anulação de impostos em excesso no valor de 0,40 M€ e **(iii)** ao projetado incremento de 0,18 M€ em 2021 dos gastos com pessoal, este último devidamente justificado no capítulo dedicado aos recursos humanos.

No quadro seguinte, apresenta-se o EBIDTA ajustado dos efeitos anteriormente mencionados no período 2013/2018 sendo a faturação extraordinária registada em 2018, imputada ao (s) ano (s) a que diria respeito:

Quadro IV – Comparativo EBIDTA (2013-2018)

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução
EBITDA	58 465 639,54	52 344 865,91	42 317 451,32	31 901 837,55	21 617 919,21	28 670 866,16
(a) Variações de IV e Reforços/Reversões de imparidade em inventários	6 353 721,97	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)	9 249 727,01	2 222 509,06	2 071 413,64	1 650 274,58	1 655 240,30	1 650 289,43
EBITDA ajustado	42 862 190,56	42 916 979,95	50 719 048,32	50 081 259,36	48 504 608,94	47 346 753,61
(c) Efeito Vendas	919 700,00	3 549 918,26	16 365 682,86	10 086 470,17	863 852,04	-503 930,00
EBITDA ajustado s/ Vendas	41 942 490,56	39 367 061,69	34 353 365,46	39 994 789,19	47 640 756,90	47 850 683,61

Da análise conjugada dos dois quadros acima apresentados resulta que a Sociedade apresenta como projeção para 2021 um EBITDA recorrente (sem considerar o efeito positivo das vendas, nem qualquer ajustamento por imparidades ou justo valor) superior aos anos de 2015/2017 e 2019, e muito próximo do de 2018. Ainda que seja evidente o impacto da venda de imóveis nos resultados apresentados pela Sociedade nos referidos exercícios, a análise cauciona, em paralelo, a estratégia de incremento da receita por via do aumento da área locável, com um forte controlo qualitativo e quantitativo de custos, assegurando um elevado grau de transformação dos mesmos em proveitos.

VI – ESTRATÉGIA COMERCIAL

Na estratégia comercial prevista para o triénio de 2021-2023, 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 para os imóveis da respetiva carteira que, com potencial de rendibilização imediato, façam sentido ser deles objeto, gerindo o calendário de vendas de ativos em função das disponibilidades de produto que as circunstâncias lhe permitirem.

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 ponderar o recurso a mediadores que operem nas circunscrições geográficas dos imóveis, algo que em 2021, expectavelmente em face de um produto mais granular e com localizações pouco apetecíveis, não pode deixar de estar contemplado nas projeções para o período.

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.

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 pela acionista (PARPÚBLICA) após emissão de parecer do Conselho Fiscal relativo à aferição daquele desempenho.

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

VIII – FINANCIAMENTO E CUSTOS

1. Financiamento e Endividamento

Como sucedido nos exercícios transatos e no corrente, no próximo triénio a atividade da Sociedade deverá, uma vez mais, ser integralmente financiada por receitas próprias.

Como atrás se assinalou, o endividamento em suprimentos representava, no final do exercício de 2019, 35,90 M€, em resultado amortização antecipada de 35,00 M€ efetuada no período. No final do presente ano estima-se que tal venha a representar somente 20,90 M€ (menos 15,0 M€).

Incluída nos 35 M,00 € amortizados em 2019, a Sociedade liquidou 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 permaneciam. O mencionado montante de dividendos foi integrado na dívida de suprimentos, sendo de imediato liquidado por forma a não gerar qualquer encargo financeiro associado.

Aos 35,9 M€ de dívida de suprimentos com que a Sociedade iniciou 2020, somam-se os 27,2 M€ da 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 ano de 2019.

Em agosto do ano em curso foi já paga, com o saldo de gerência de 2019, a primeira prestação da referida dívida (12,20 M€) nos termos renegociados com o patrocínio da acionista comum a ambas Sociedades, a PARPÚBLICA, em finais do ano transato, prevendo-se que a segunda tranche, no montante de 15,00 M€, seja paga, como também previsto, no decurso do próximo ano de 2021.

Toda a tesouraria que for gerada adicionalmente, desde logo por integração dos saldos de gerência, será, como tem sido prática, afeta à amortização de suprimentos. Assim, a estimativa considera que no presente exercício e pese embora as dificuldades, a Sociedade consiga fazer face ao pagamento da prestação de suprimentos contratualmente prevista – 14,90 M€ - o mesmo acontecendo em 21 e 22, ano em que passivo remunerado de suprimentos ficará integralmente reembolsado.

Dada a orientação acionista no sentido do pagamento de dividendos, no corrente ano de 2020 foram também já pagos 14,90 M€ a tal título, montante calculado em 50% do resultado líquido (i) expurgado do impacto das operações não geradoras de fluxos de caixa e (ii) das imparidades, provisões e ajustamentos de justo valor.

Para os anos de 2021-2023, com base em idênticos pressupostos e assumindo uma taxa efetiva de cobrança de rendas e compensações idêntica à de 2019, a projeção relativa ao pagamento de dividendos no triénio é de 4,60 M€ em 2021 referentes a 2020, 12,00 M€ em 2022, referentes a 2021 e 9,00 M€ em 2023, referentes a 2022.

Em 2020, só em IRC, a Sociedade irá liquidar um total 18,60 M€ entre IRC 2019, Pagamento por Conta (PC) e Pagamento Adicional por Conta (PAC), valor esse aproximadamente 8 M€ abaixo do inicialmente estimado, dada a redução em 50% do PC em consequência da queda da faturação homóloga (mais de 20% entre Jun-19/ Jun-20), em conformidade com as medidas excecionais de apoio às empresas aprovadas no âmbito do Orçamento de Estado retificativo.

Como fica claro, no âmbito das exigências de caixa, o exercício de 2021 será tão ou mais exigente do que o do ano em curso, dado que à projetada liquidação de suprimentos no montante de 10,00 M€ se somarão 15,00 M€ de pagamento integral da dívida à SAGESECUR, os referidos 4,60 M€ de dividendos, cerca de 13,80 M€ nas diversas prestações de IRC e 4,20 M€ para outros impostos (IMI, AIMI, IMT, IS e IVA).

Em matéria de encargos financeiros, as projeções assumem a manutenção em 2021 da taxa anual nominal estipulada e comunicada pelo acionista para o ano de 2020 ou seja, 2,18%. Obviamente, quaisquer variações da taxa e não obstante tudo indique o aproximar de mais um período largo de taxas historicamente muito baixas, poderão fazer variar para cima ou para baixo os resultados líquidos projetados para a execução de 2021, 2022 e 2023.

Apresenta-se, seguidamente, a evolução do endividamento no quinquénio 2019/2023 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 e projeções, o endividamento remunerado contemplar, não apenas a dívida de suprimentos, mas também, como anteriormente referido, o empréstimo relativo à aquisição do terreno Bensaúde:

Quadro V – Evolução do endividamento remunerado – valores de final de ano (2019-2023)

unidade: euros

Controlo dos limites de endividamento (final do ano)		Suprimentos (*)	Endividamento (a)	Juros Anuais (b)
2019	Execução	35 866 667,56	27 160 164,64	1 641 500,61
2020	Estimativa	20 906 502,92	14 960 164,64	1 377 749,27
2021	Proposta	10 906 502,92	-	781 893,36
2022	Proposta	-	-	237 761,72
2023	Proposta	-	-	-
Var. 2020/2019		- 14 960 164,64	- 12 200 000,00	- 263 751,34
Var. 2021/2020		- 10 000 000,00	- 14 960 164,64	- 595 855,91
Var. 2022/2021		- 10 906 502,92	-	- 544 131,64
Var. 2023/2022		-	-	- 237 761,72

(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

Quadro VI – Variações nas rúbricas de financiamento (2019-2023)

unidade: euros

Aferição da variação do endividamento	2019	2020	2021	2022	2023	Variação 2020/2019	Variação 2021/2020	Variação 2022/2021
	Execução	Estimado	Proposta	Proposta	Proposta			
Financiamento remunerado	63 026 832,20	35 866 667,56	10 906 502,92	0,00	0,00	-27 160 164,64	-24 960 164,64	-10 906 502,92
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	0,00	0,00	0,00
Novos investimentos (a)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Variação do endividamento						-3,0%	-2,8%	-1,3%

(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 2019, registado uma redução de 28%, prevendo-se no presente exercício de 2020 nova redução de 43% e projetando-se para 2021 nova redução de 70% se consumadas todas as amortizações que *supra* se referiram. A ser assim,

tal como é observável nos quadros anteriores, no final de 2022 a dívida remunerada, sob qualquer das formas, terá sido integralmente amortizada.

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

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 o incremento de 1 colaborador face aos registados em dezembro de 2019 (8) fruto da integração, em 1 de janeiro de 2020, a título definitivo, devidamente contemplada e autorizada em orçamento, de uma colaboradora proveniente da FLORESTGAL, , que já prestava serviços à ESTAMO no âmbito do contrato de cedência parcial de metade (50%) do respetivo tempo de trabalho desde há vários anos. Como se verifica, neste caso, ao incremento da rubrica de encargos de pessoal corresponde uma redução de cerca de 50% daquele concreto montante na rubrica de FSE's, resultante da conseqüente cessação do acordo de cedência.

De forma a facilitar a análise da evolução do quadro de pessoal da ESTAMO ao longo do tempo e para que se esclareçam quaisquer dúvidas que, porventura, ainda subsistam sobre este tema, apresenta-se o elaboramos o quadro abaixo:

	Execução 2018	Execução 2019	Estimativa 2020	PAO 2020	PAO 2021
# COLABORADORES					
Órgãos Sociais (Conselho de Administração + Conselho Fiscal)	6	7	7	7	7
Direcção	2	1	1	2	1
Pessoal	8	7	8	10	10
TOTAL #	16	15	16	19	18

Fazendo um resumo dos principais movimentos de pessoal da ESTAMO desde final de 2018 e cingindo-nos aos colaboradores, excluindo assim Órgãos Sociais, podemos concluir que:

- (i) No final de 2018 a ESTAMO tinha 10 colaboradores;
- (ii) Em março 2019, saiu uma colaboradora no âmbito de uma cedência por interesse público a um serviço do Estado, outro em agosto por reforma e, finalmente, ocorre nova saída em novembro ao abrigo do regime de cedência para Gabinete;
- (iii) As três saídas verificadas em 2019 apenas foram parcialmente compensadas pela integração, igualmente a título definitivo, em janeiro desse ano, de um colaborador cedido pela FUNDIESTAMO o qual igualmente já colaborava com a Sociedade no âmbito de um acordo de cedência parcial e cujo custo era por ela já suportado em 80%;
- (iv) No final de 2019, a ESTAMO contava assim com 8 colaboradores;
- (v) Em janeiro do corrente, foi integrada a colaboradora da FLORESTGAL anteriormente mencionada, elevando para 9 o número de colaboradores da Sociedade.

Refira-se que, aquando da elaboração do PAO 2020, não apenas não era exetável a saída ocorrida em novembro de 2019, como foi considerada (e aprovada) a substituição no presente ano do colaborador saído para reforma, bem como o regresso da colaboradora cedida em março de 2019 por termo do respetivo prazo de cedência– 1 ano – tendo o orçamento consubstanciado no PAO de 2020 contemplado tal cenário e, como tal, um número efetivo de colaboradores no final do corrente ano de 12 elementos. O facto de se haver prorrogado por mais um ano a cedência da colaboradora saída em março de 2019, a não substituição do colaborador entretanto reformado por não ter sido (ainda) possível encontrar um perfil adequado às funções (técnicas) pretendidas e a saída, não colmatada igualmente e não prevista em orçamento, ocorrida em novembro de 2019, justificam a estimativa de apenas 9 colaboradores feita para o termo do exercício presente. Como é compreensível, a substituição do colaborador da área técnica, ante um portfolio com mais de 350 imóveis, muitos dos quais arrendados, é de fundamental importância para garantir que a Sociedade incrementa significativamente a sua capacidade de intervenção técnica nos imóveis, impedindo a destruição de valor.

Tendo presente o que antecede e a diminuta estrutura de meios humanos de que a Sociedade dispõe, as projeções para 2021 assentam no regresso, em abril, da colaboradora cedida, em paralelo com a concretização da substituição do colaborador que se reformou, um e outra fundamentando a projeção de 11 colaboradores no final do próximo exercício.

Assim, a massa salarial proposta para o ano de 2021 contempla o efeito do incremento daqueles 2 colaboradores com os ajustes à massa salarial do colaborador a substituir nos termos e fundamentos oportunamente explicitados no PAO2020 e, igualmente, as valorizações remuneratórias (26,00 m€) decorrentes do sistema de gestão de carreiras e de avaliação de desempenho que se encontra em curso e que deverá ser implementado ainda no presente exercício, produzindo efeitos já no subsequente. Recorda-se que este montante tem vindo a transitar em exercícios sucessivos desde 2018, não tendo sido nunca alvo de qualquer execução.

Quanto ao mais, não estão previstas quaisquer outras contratações no ano de 2021, devendo quaisquer eventuais picos ou tarefas adicionais ser resolvidas pela Sociedade, na medida do estritamente necessário, com o recurso a *outsourcing*.

Já no domínio dos órgãos sociais, em 18 de junho de 2018 teve início novo mandato com os 3 administradores executivos atuais, número que, todavia, foi incrementado para 4 em agosto de 2019, por via de uma alteração aos estatutos da Sociedade e da entrada de um vogal não executivo do Conselho de Administração, por inerência o Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças com competências na área do património, nomeação concretizada, em decorrência de despacho em tal sentido do Senhor Secretário de Estado do Tesouro.

Apresenta-se seguidamente a evolução dos custos de pessoal no triénio 2019/2021, sistematizando os valores referidos no quadro seguinte:

Quadro VII – Evolução dos custos de pessoal (2019-2021)

	Execução 2019	Estimativa 2020	PAO 2021	Delta Custos Pessoal 21/20
STAFF Existente	897 715 €	815 911 €	832 161 €	16 251 €
Nova Contratação 2021 (1)	0 €	0 €	74 564 €	74 564 €
Regresso de Cedência - 2021 (2)	0 €	0 €	59 633 €	59 633 €
Aumentos / Valorização Carreiras (3)	0 €	0 €	26 000 €	26 000 €
Total Custo com Pessoal	897 715 €	815 911 €	992 358 €	176 448 €
Nº Colaboradores	8	9	11	2
Órgãos Sociais	7	7	7	0
Total	15	16	18	2

(1) Impacto da nova contratação de um técnico, durante 2021 (ano completo)

(2) Impacto do retorno da colaboradora cedida em 2019 (Abril 2021)

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

Em face das vicissitudes ocorridas nos anos anteriores e das projeções ora efetuadas para 2021, a saber:

- (i) Saídas não esperadas de recursos humanos (por reforma uma e por cedência duas) durante o ano de 2019 e só parcialmente (1/3) compensadas em 2020,
- (ii) Necessidade imperiosa da substituição, em 2021, do colaborador saído para a reforma, substituição que, pelo perfil (de formação) necessário, envolverá um sobrecusto face às condições salariais do colaborador assim substituído,
- (iii) Projeção do regresso, em 1 de abril de 2021, da colaboradora saída em 31 de março de 2019 ao abrigo da figura da cedência por interesse público,

E tendo em conta que o Ofício Circular referido na Nota Introdutória determina que os gastos com o pessoal em 2021 devem ser iguais ou inferiores ao máximo entre o valor estimado na previsão para final de 2020 e o valor real de 2019 e que a taxa de crescimento dos gastos com o pessoal entre 2019 e 2021 (excluindo Órgãos Sociais) deve ser inferior à taxa de crescimento do Volume de Negócios, restrições que as projeções para 2021, unicamente com base no que atrás se explicitou, não podem respeitar, solicita-se a autorização para o incremento, em sede de encargos de pessoal, que as projeções para 2021, contempladas no presente documento, registam.

Também em conformidade e resultado da conjugação dos fatores referidos *supra*, apresenta-se seguidamente o quadro relativo à evolução dos recursos humanos da Sociedade no quadriénio 2019-2021:

Quadro VIII – Evolução dos RH (2019-2021):

Unid:€

RH	Previsão	Estimativa	Execução	Var. 2021/2019		Var. 2021/2020	
	2021	2020	2019	Valor	%	Valor	%
Gastos Totais com pessoal (1) = (a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)+(g)	992 558	815 910	897 715	94 843	11%	176 648	22%
(a) Gastos com Órgãos Sociais	303 175	302 045	294 775	8 400	3%	1 130	0%
(b) Gastos com Cargos de Direção	72 191	71 880	143 760	-71 569	-50%	311	0%
(c) Remunerações do Pessoal	394 186	269 566	269 801	124 385	46%	124 620	46%
(i) Vencimento base+Sub. Férias+Subs. Natal	368 186	269 566	269 801	98 385	36%	98 620	37%
(ii) Outros Subsídios	0	0	0	0	-	0	-
(iii) Valorizações Remuneratórias	26 000	0	0	26 000	-	26 000	-
(d) Benefícios pós-emprego	0	0	0	0	-	0	-
(e) Ajudas de custo	0	0	0	0	-	0	-
(f) Restantes encargos	223 006	172 419	189 379	33 627	18%	50 587	29%
(g) Rescisões/Indemnizações	0	0	0	0	-	0	-
Gastos Totais com pessoal (2) = (1) sem o impacto das medidas identificadas em (iii) e (g)	966 558	815 910	897 715	68 843	8%	150 648	18%
Designação							
Nº Total RH (O.S.+Cargos de Direção+Trabalhadores) *	18	16	15	3	20%	2	13%
Nº Órgãos Sociais (O.S.) (número)	7	7	7	0	0%	0	0%
Nº Cargos de Dirigentes sem O.S.(número)	1	1	1	0	0%	0	0%
Nº Trabalhadores sem O.S. e sem Cargos de Direção (número) *	10	8	7	3	43%	2	25%
Gastos com Dirigentes/Gastos com o Pessoal [(b)/((1)-(g))]	7,3%	8,8%	16,0%	-1,5%	-55%	-1,5%	-17%

2.2. Fornecimentos e Serviços Externos (FSE's)

Na análise da rubrica importa distinguir os FSE's gerados pela atividade operacional corrente e os que tendo contrapartida direta na receita, decorrem do envolvimento da Sociedade no projeto de inventariação e regularização de imóveis do Estado (FSE's extraordinários), que devem ter uma análise em separado.

Relativamente a estes últimos e como já abordado no presente documento, as projeções para o próximo triénio são idênticas às que têm vindo a ser feitas desde 2017, ou seja, um montante de 4,00 M€ a executar em despesa em cada um dos anos do período, por contrapartida de 4,16 M€ de receita nos mesmos anos (margem de 4%).

Conforme também explicitado, tendo presentes as vicissitudes do ano em curso e que determinaram que uma parte dos imóveis envolvidos no projeto-piloto não estejam ainda concluídos, a estimativa de 2020 aponta para que, neste segmento, sejam executados apenas 0,40 M€, sendo esse valor de 0,431 m€ em acumulado de 2019/2020.

Já no que respeita à atividade operacional corrente, as estimativas apontam para uma execução de despesa em FSE's de 2,3 M€ no final de 2020 e para uma previsão de 3,0 M€ para 2021 como pode ser observado no quadro abaixo:

Quadro IX – Comparativo FSE's

unidade: euros

FSE's	2021	2020	2019	2021/2020		2021/2019	
	Previsão	Estimativa	Execução	Valor	%	Valor	%
FSE Correntes	3 022 000	2 297 292	2 434 838	724 708	32%	587 163	24%
FSEs - Inventariação (+)	4 000 000	401 708	29 132	3 598 292	896%	3 970 868	13631%
FSE's Totais	7 022 000	2 699 000	2 463 969	4 323 000	160%	4 558 031	185%

O valor de FSE's recorrentes estimado para o final do corrente ano é o mais baixo desde 2010 e vem na sequência do esforço contínuo da Sociedade para reduzir custos, tal como se demonstra no quadro abaixo:

unidade: euros

FSE's	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2020/2015	
	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução	Valor	%
FSE Correntes	2 297 292	2 434 838	2 798 801	3 068 528	3 273 694	4 450 345	-2 153 053	-48%
FSEs - Inventariação (+)	401 708	29 132	0	0	0	0	401 708	-
FSE's Totais	2 699 000	2 463 969	2 798 801	3 068 528	3 273 694	4 450 345	-1 751 345	-39%
FSE's s/ inventariação s/ Valor Carteira de Imóveis	0,27%	0,28%	0,31%	0,35%	0,37%	0,45%	-0,19%	-41%

Como se verifica pela análise do quadro, mesmo considerando que existe uma correlação direta entre os FSE's e a carteira de imóveis e que, no período em análise, a Sociedade alienou

múltiplos imóveis, conclui-se que, ainda assim, a redução de custos foi substancial no rácio de FSE's sobre o valor da carteira de imóveis atingindo, entre 2015/2020, 41%.

Para estes valores contribuíram as novas consultas ao mercado, designadamente de segurança, limpeza e avaliações, como também a avaliação criteriosa dos processos internos e externos de forma a eliminar redundâncias e custos não produtivos.

Não obstante o que atrás se refere, a redução em 6% dos FSE's correntes entre o real 2019 e o estimado de 2020 ficou a dever-se mais à não execução de despesa orçamentada do que a poupanças estruturais de custos. Este facto é fundamental para perceber o porquê da Sociedade ser forçada, em 2021, a solicitar um aumento de FSE's relativamente a 2020 e 2019.

Como já por várias vezes repetido ao longo deste documento, o ano de 2020 é e será um ano profundamente atípico e durante o qual alguma da despesa projetada foi adiada e/ou não executada, fosse por a Sociedade entender que a conjuntura justificava o adiamento respetivo, fosse mesmo por impossibilidade objetiva de a executar. Estão neste caso, (i) a contratação da aplicação de gestão de imóveis cujos encargos se entenderam adiar para o próximo exercício e não existiram em 2019, (ii) os custos de publicidade e mediação decorrentes da campanha de vendas a lançar no exercício em curso e que pelas razões apontadas tão pouco se realizou (- inexistentes em 2020 e com apenas cerca de 6 mil euros executados em 2019) , (iii) custos de manutenção e conservação não urgentes adiados do exercício em curso para o próximo e (iv) custos com estudos e projetos igualmente adiados de 2020 para 2021.

Em paralelo, se comparados os valores de FSE's correntes projetados e aprovados nos PAO's anteriores pode observar-se que o valor ora projetado para 2021 é inferior aos projetados para o presente exercício e para os de 2018/2019 em 6% (cerca de 180 m€).

FSE's	2021	2020	2019	2018
	Previsão	PAO	PAO	PAO
FSE Correntes	3 022 000	3 202 200	3 202 227	3 068 528
FSEs - Inventariação (+)	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
FSE's Totais	7 022 000	7 202 200	7 202 227	7 068 528

Já relativamente aos FSE's ditos extraordinários, a projeção da entrada, em 2021, do projeto de inventariação na "velocidade cruzeiro", justifica a projeção de execução total da verba ao mesmo destinada, tornando inevitável a não conformidade com as regras do Despacho-Circular que acima se referiram.

Circunscrevendo-nos aos FSE's correntes (excluídos os que decorrem dos trabalhos de inventariação) o incremento entre o montante estimado para 2020 e o previsto para 2021 pode ser explicado através da interpretação do quadro *infra*:

unidade: euros

FSE's	Montantes (€)
FSEs Correntes 2021 - Previsão	3 022 000
FSEs - Custo Sistema Gestão Imóveis (-)	147 600
FSEs - Comissões Mediação (-)	123 000
FSEs - Publicidade / Promoção (-)	123 000
FSEs - Conservação e Reparação (-)	239 642
FSEs - Aumentos de Preços (Segurança, Limpeza e Seguros) (-)	95 000
FSEs - Valorização dos ativos imobiliários (-)	32 567
FSEs c/ incrementos	2 261 191
Poupanças Serviços Partilhados (-)	-
Poupança de Custos (Anexo X) (+)	36 101
Poupanças de Custos	36 101
FSEs Correntes 2020 - Estimativa	2 297 292

Ou seja:

Dado que a Sociedade continua no mercado à procura de um sistema de gestão de imóveis que permita tornar a gestão da carteira própria mais eficiente, assim como ajudar na gestão do projeto de inventariação de imóveis do Estado e que semelhante aquisição, não se concretizando no ano em curso, será transferida para 2021, é orçamentado um custo anual em 2021 (0,15 M€) que inclui também custos de customização estimados ;

1. Não tendo sido lançada, pelas razões que atrás se identificaram, a campanha de imóveis prevista para o presente exercício, nem nele estando previstas quaisquer vendas, não foi/será executada a despesa relativa a publicidade / promoção e mediação imobiliária, despesa que, todavia, terá obrigatoriamente de fazer parte do orçamento e plano para 2021, alinhada com os 10,00 M€ de vendas projetados para o período (0,25 M€);
2. Devido à crise pandémica, foram adiados cerca de 0,24 M€ de intervenções e reparações não urgentes em alguns dos imóveis em carteira;
3. Nos serviços mais dependentes de mão de obra – limpeza, segurança – o previsto aumento do salário mínimo nacional em 2021 refletir-se-á no aumento dos preços contratados (0,10 M€);

4. O incremento anual dos custos de construção (base do cálculo do valor para seguro dos imóveis constantes da apólice da Sociedade) assim como a falta de profundidade do mercado segurador no seguro multirrisco (já sentida em 2020 por via do aumento do prémio) colocam pressão no valor a pagar por esse seguro em 2021;
5. Serão retomados os estudos e projetos destinados ao incremento do valor dos ativos/incremento da ABL que atrás se identificaram (mais 0,04 M€ de 2020 para 2021) e que, em face do contexto, deslizaram do presente exercício para o seguinte;
6. Adicionalmente, a Sociedade estima poupar um valor de cerca de 36 m€ em várias iniciativas, tais como: (i) lançamento das consultas de eletricidade e avaliações e (ii) cessação do *outsourcing* relativo a serviços de contabilidade no último trimestre de 2021, após o fim do prudente período de funcionamento em regime de redundância/paralelo com o novo sistema adquirido no âmbito da acionista PARPÚBLICA.

Como também repetido, aos “FSE’s correntes” - 3,20 M€- acrescerão os “FSE’s extraordinários” -4,00 M€ - em razão do processo de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, totalizando os 7,020 M€ constantes das presentes projeções.

Tendo em conta que as instruções constantes do Despacho-Circular nº 365-2020 determinam que “o conjunto dos encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria” e os FSE’s não podem, em 2021, ser superiores ao máximo entre o montante estimado para 2020 e o executado em 2019, e tendo igualmente em conta que, como decorre do atrás exposto, a execução total de FSE’s é estimada, em 2020, em 2,3 M€, e em 2021 (e seguintes) em 7,0 M€, solicitamos autorização para o incremento dos FSE’s no próximo exercício de 2021 com base nas justificações anteriormente explanadas.

Refira-se ainda que, relativamente ao prazo médio de pagamentos (PMP), as estimativas apontam para que o mesmo seja de apenas 20 dias no final do presente exercício – facto tanto mais relevante quanto a Sociedade ter estado em teletrabalho por quase um trimestre e continuar, à data, a funcionar com equipas em espelho – e se repita no exercício de 2021 conforme as projeções que ora se apresentam.

2.3. Rácio de Eficiência Operacional (REO)

Apresenta-se seguidamente, em cumprimento das Instruções divulgadas pela DGTF para a elaboração do orçamento de 2021, o Quadro relativo à evolução do *ratio* Custos/Volume de Negócios no período decorrido e a decorrer entre 2019/2021:

Quadro X – Ratio Custos / Volume de Negócios (2019-2021)

Unid:€

PRC	Previsão	Estimativa	Execução	Var. 2021/2019	
	2021	2020	2019	Valor	%
(1) CMVMC	9 700 000	0	54 011 720	-44 311 720	-82%
(2) FSE	7 022 000	2 699 000	2 463 969	4 558 031	185%
(3) Gastos com o pessoal	992 558	815 910	897 715	94 843	11%
(4) Gastos Operacionais = (1) + (2) + (3)	17 714 558	3 514 910	57 373 404	-39 658 846	-69%
(5) Volume de Negócios (VN)	60 524 078	47 205 786	119 503 578	-58 979 500	-49%
Subsídios à exploração	0	0	0	0	-
Indemnizações compensatórias	0	0	0	0	-
(6) Peso dos Gastos/VN (4)/(5)	29,3%	7,4%	48,0%	-18,7%	-39%
(7) Deslocações e Alojamento (valor)	500	500	811	-311	-38%
(8) Ajudas de Custo (valor)	0	0	0	0	0%
(9) Gastos com frota automóvel (a) (valor)	46 261	37 595	44 731	1 530	3%
(7) + (8) + (9)	46 761	38 095	45 542	1 219	3%
(10) Gastos com contratações de estudos, pareceres, projetos e consultoria (valor)	350 000	317 433	354 953	-4 953	-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 (2019-2021)

unidade: euros

Volume de Negócio (VN)	2021	2020	2019	2021/2020		2021/2019	
	Previsão	Estimativa	Execução	Valor	%	Valor	%
Vendas	10 000 000,00	0,00	73 899 500,00	10 000 000,00	-	- 63 899 500,00	-86,5%
Serviços prestados	39 252 116,80	35 493 824,80	33 892 116,80	3 758 292,00	10,6%	5 360 000,00	15,8%
Compensações (a)	11 271 960,93	11 711 960,93	11 711 960,93	- 440 000,00	-3,8%	- 440 000,00	-3,8%
Volume de Negócios (VN)* (2)	60 524 077,73	47 205 785,73	119 503 577,73	13 318 292,00	28,2%	- 58 979 500,00	-49,4%

(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.

No caso concreto da atividade desenvolvida pela Sociedade, tendo em conta que o rácio de eficiência, tal como abundantemente referido em anteriores documentos de prestação de contas, se revelava, atento o setor de atividade, manifestamente desadequado à mensuração do respetivo desempenho, com a aprovação do PAO 2019 – despacho 3 1302/19SET - anexo ao presente documento, foi aprovado o novo rácio de mensuração da eficiência operacional da Sociedade, que se traduz na seguinte fórmula:

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

Apresenta-se, em seguida, o quadro relativo à comparação do desempenho da Sociedade à luz do novo rácio assim aprovado:

Quadro XII – Novo Rácio de Eficiência Operacional (2019 - 2023)

Descrição	2019	2020	2021	2022	2023
	Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
(1) FSE	2 463 969,00	2 699 000,00	7 022 000,00	7 022 000,00	7 022 000,00
(a) Refaturados	-493 381,08	-901 708,00	-4 500 000,00	-4 500 000,00	-4 500 000,00
(2) Gastos com o pessoal	897 715,00	815 910,00	992 558,00	992 558,00	992 558,00
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (a)	2 868 302,92	2 613 202,00	3 514 558,00	3 514 558,00	3 514 558,00
(4) Serviços prestados + Compensações + Margem das vendas (SP+C+M)	65 491 858,07	46 288 009,41	46 164 077,73	47 114 077,73	47 364 077,73
Serviços Prestados	33 892 116,80	35 493 824,80	39 252 116,80	39 502 116,80	39 752 116,80
Compensações	11 711 960,93	11 711 960,93	11 271 960,93	11 271 960,93	11 271 960,93
margin vendas	19 887 780,34	0,00	300 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	4,38%	5,65%	7,61%	7,46%	7,42%
(5) Efeito da faturação da contrapartida relativa à ocupação de dois imóveis: parte do Hospital Curry Cabral e ex. Sanatório da Ajuda)	0	0	0	0	0
GO/(SP+C+M) = (3) / (5)	4,38%	5,65%	7,61%	7,46%	7,42%

Adicionalmente, apresentamos uma resenha histórica do comportamento daquele rácio se aplicado no período de 2013-2017, período para o qual é necessário efetuar a correção dos impactos no Volume de Negócios melhor descritos no capítulo relativo à evolução da EBITDA, impactos cuja desconsideração, mercê da respetiva ocasionalidade (não repetição no tempo) e avultado montante (9,25 M€) se encontra coberta pelo enquadramento legal.

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 2013-2018 caso a faturação em apreço houvesse sido emitida nos anos a que diria respeito:

Quadro XIII – Novo Rácio de Eficiência Operacional (2013 - 2018)

Descrição	2018	2017	2016	2015	2014	2013
	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução
(1) FSE	2 798 801,29	3 068 528,62	3 273 694,03	4 450 345,56	5 592 169,84	5 728 871,75
(a) Refaturados	- 586 860,84	- 303 513,85	- 520 668,23	- 419 657,10	- 411 071,29	- 360 242,72
(2) Gastos com o pessoal	668 812,83	644 067,98	759 813,24	356 026,87	235 091,67	318 651,60
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (a)	2 880 753,28	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)	56 308 293,97	45 942 020,17	59 830 433,98	57 602 951,00	53 974 725,68	49 811 204,18
Serviços Prestados	34 528 846,00	33 750 762,20	34 763 330,95	38 205 181,67	42 105 103,76	24 687 235,82
Compensações	20 859 747,97	8 641 339,71	8 701 420,17	9 311 299,16	11 005 769,88	25 627 898,13
margin vendas	919 700,00	3 549 918,26	16 365 682,86	10 086 470,17	863 852,04	- 503 929,77
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	5,12%	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)	9 249 727,01	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)	6,12%	7,08%	5,67%	7,40%	9,74%	11,05%

A análise da eficiência operacional da Sociedade à luz do novo rácio entretanto aprovado, permite concluir que, em 2019, se atingiu o melhor nível de eficiência de toda a série temporal analisada (2013/2019) e que em 2020, a cumprirem-se as estimativas, a Sociedade apresentará um rácio que, embora mais elevado do que o do ano precedente, é o segundo mais baixo do período em análise.

Note-se que a contínua descida do rácio de 2013 a 2019 tem sido atingida também à custa de uma carteira de imóveis cada vez mais reduzida em resultado das vendas feitas no período. Todavia, mesmo se as vendas realizadas no passado diminuíram a área bruta locável potencial, facto é que, no período em análise, a queda dos proveitos recorrentes (excluídas as vendas) foi de 9,4%, enquanto a redução nos custos de estrutura (FSE'S + Gastos com o Pessoal) foi de 40%, ou de 53% se só considerados os FSE's. Em resultado, se em 2013, por cada 1€ de custos a Sociedade gerava 9€ de proveitos, em 2019 o mesmo 1 € de custos gerou 23 € de proveitos, prevendo-se que, no final deste ano, a mesma relação evidencie 18 € gerados por cada 1 € de despesa.

Este exercício dá bem prova do percurso efetuado pela Sociedade no passado recente e do trabalho contínuo para alcançar uma eficiência operacional dificilmente superável, seja no setor público, seja em empresas do setor privado com natureza similar.

Ora, importa ter presente que, se 2019 beneficiou de 73,89 M€ de vendas de imóveis a libertarem uma margem bruta próxima dos 19,90 M€, no presente exercício o contributo do segmento de venda de imóveis é inexistente, justificando, em termos comparativos, os menos 5 € de retorno por cada 1 € de despesa face a 2019.

Atingido o nível de eficiência que o exercício anterior demonstra, qualquer variação para mais dos custos de estrutura, mesmo que marginal, implica que o esforço para gerar a receita que o absorva seja, as mais das vezes, inoportável.

Assim, a variação para mais do rácio em 2021 (13€ de ganho por cada 1 € de despesa) relativamente a 2019 e 2020 constante das presentes projeções, é sintetizada nos quadros seguintes:

Variação REO 2021/2019	Valores REO (%)
= REO 2019	4,38%
+ Efeito Vendas	1,87%
+ Efeito FSE's	1,20%
+ Efeito Gastos c/ Pessoal	0,21%
- Efeito Proveitos	-0,05%
= REO 2021	7,61%

Variação REO 2021/2020	Valores REO (%)
= REO 2020	5,65%
+ Efeito Vendas	-0,04%
+ Efeito FSE's	1,55%
+ Efeito Gastos c/ Pessoal	0,38%
- Efeito Proveitos	0,07%
= REO 2021	7,61%

Concluindo-se que:

- Relativamente ao incremento do rácio em 2021 face a 2019:

- Se em 2019 se concretizaram vendas de imóveis no montante de 73,89 M€, que libertaram uma margem bruta de 26,9%, no contexto que acima abundantemente se descreveu as vendas projetadas para 2021 circunscrevem-se a 10,20 M€ com uma margem de 3%, a qual fica manifestamente aquém dos valores alcançados em 2019. Este fator explica cerca de 57% ou 1,87% do total da variação do REO entre 2019 e 2021;
- Em paralelo, tendo em consideração as saídas de colaboradores ocorridas por todo o ano de 2019 e só compensadas em 1/3 já no início do presente, a projetada nova contratação e o retorno em 2021 da colaboradora cedida farão a massa salarial projetada para o próximo ano aumentar face ao ano de 2019. Este fator concorre com 6% ou 0,21% para a explicação da variação do REO entre os 2 anos em análise;
- Relativamente aos FSE's e como explicado no respetivo capítulo: o (i) adiamento de alguns encargos projetados no presente para o próximo exercício; (ii) os aumentos de preços de alguns serviços (limpeza, segurança e seguros por exemplo) desde 2019; (iii) os custos relativos ao sistema de gestão de imóveis e (iv) dada a natureza dos ativos vendáveis uma maior utilização de intermediação imobiliária, fundamentam o incremento da despesa sob pena do comprometimento da atividade operacional.. Este fator concorre com 36% ou 1,20% para a explicação do aumento do REO;
- Finalmente, no que se refere aos FSE's decorrentes dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, os mesmos são para efeitos da análise presente irrelevantes dado que unicamente a margem de 4% acordada como compensação pelos custos de estrutura da Sociedade, concorre para o cálculo do rácio de eficiência tal como previsto na fórmula aprovada;
- A concorrer positivamente com 0,05% para a diferença de rácios de eficiência entre 2019 e 2021 está o incremento de proveitos (rendas e compensações) entre os dois anos, resultante do aumento da área locável e do aumento legal das rendas e compensações no ano de 2020.

- Relativamente ao incremento do rácio em 2021 face a 2020:

- Se em 2020 as estimativas não contemplam qualquer venda, no ano de 2021 os 10,00 M€ de vendas previstos libertarão uma margem de cerca de 0,30 M€ a qual concorre

positivamente com 2% ou 0,04% para o a diferença de rácios entre os dois anos em análise;

- A mesma (reduzida) massa salarial após as saídas de 2019, manteve-se ao longo do presente exercício, já que fruto da situação pandémica e das vicissitudes normais neste tipo de processos, não apenas não ocorreu o regresso da colaboradora cedida, como tão pouco se procedeu à substituição do colaborador reformado nem do entretanto saído em novembro. Nos valores apresentados para 2021, projeta-se, uma vez mais, a substituição do colaborador reformado solicitada e aprovada no PAO 2020 e o retorno (em abril) da colaboradora cedida fator que concorre com 19% ou 0,38% para a explicação da variação do REO;
- Como já referido, o ano de 2020 revela-se igualmente atípico na rubrica de FSE's. Dado o já mencionado adiamento de alguns custos, justificando estimativas à execução 2019, é natural que tal valor se incremente em 2021. Esta variável contribui com 77% ou 1,55%, do aumento do REO entre 2020 e 2021;
- A destinação de imóveis da Sociedade a outros desígnios de interesse público condiciona negativamente o incremento da respetiva área bruta locável (ABL), limitando-a na capacidade de fazer face a reduções de receita em ordem à manutenção do mesmo nível de eficiência e de melhoria do rácio. Assim, a redução dos proveitos (rendas + compensações) contribui em 3%, ou 0,07% para o aumento do REO.

Deste modo, atentas as razões que antecedem e em conformidade com as Instruções para a elaboração do presente documento, é solicitada a necessária autorização para que o REO de 2021 seja superior ao maior valor entre o rácio real de 2019 e o rácio estimado para 2020.

2.4. Despesas com deslocações e estadas

Relativamente às despesas com deslocações e estadas, as projeções para 2021 apontam para 0,5 m€, valor igual ao estimado para o exercício em curso (0,5m€) e inferior ao executado em 2019 (0,8 m€).

Sublinha-se que semelhante montante, dada a dispersão geográfica – Continente e Ilhas – dos ativos da Sociedade, é inferior a cinquenta 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

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 exercício de 2018, ainda naquele ano se procedeu à respetiva substituição mediante a contratação de novas viaturas no mesmo regime (ALD).

Atualmente, a frota é assim composta por 4 viaturas, 3 atribuídas à equipa de gestão e a quarta, com estatuto de veículo operacional, servindo para fazer face a todas as necessidades de deslocação dos restantes colaboradores ao serviço da empresa.

Tendo em conta que o contrato da viatura operacional terminou em maio do corrente ano e que a situação então vivida inviabilizava o respetivo acondicionamento na data prevista (31 de maio), o respetivo contrato de ALD foi prorrogado nas mesmas condições, até um prazo máximo de 6 meses, contrato que à presente data já cessou aguardando a Sociedade a viatura que, também em regime de ALD e conforme explicitado no PAO 2020, adquiriu para substituição da entretanto entregue.

Refira-se que, em linha com a estratégia governamental de rápida diminuição das emissões de carbono, se a Sociedade entregou uma viatura a gasóleo, adquiriu, por contrapartida, uma viatura híbrida, respeitando integralmente os critérios financeiros e ambientais constantes do Despacho 2293-A/2019. Ainda assim e como natural, semelhante opção traduz-se num valor superior de renda relativamente à viatura entregue, valor de renda cuja variação em alta está já contemplada nas estimativas do presente exercício.

Recorde-se que, com a aprovação do PAO 2020, foi autorizado o aumento da frota automóvel da Sociedade em 2 viaturas. Tendo em conta as particulares vicissitudes de 2020 que, certamente, se estenderão ainda por 2021, a Sociedade satisfará as suas necessidades apenas com a viatura operacional ora adquirida, que substitui a anterior viatura operacional e, sempre que necessário, também com as viaturas não operacionais, não estando assim projetada para o próximo exercício qualquer aquisição adicional de viaturas.

Apresenta-se, seguidamente, o quadro relativo às estimativas de gastos associados à frota em 2021, contemplando o cenário atrás mencionado, por comparação com a execução de 2019-2020:

Quadro XIII – Gastos com a frota automóvel (2019 - 2021)

unidade: euros

	2021	2020	2019	Var. 2021/2019		Var. 2021/2020	
	Previsão	Estimativa	Execução	Valor	%	Valor	%
Gastos com a frota automóvel* (€)	46 261,44	37 095,31	44 731,95	1 529,49	4%	9 166,13	599%
N.º de Veículos **	4	4	4	0	0%	0	0%

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

A redução substancial patente na estimativa de 2020, reflete as vicissitudes inerentes ao estado de emergência motivado pela crise pandémica e a situação de confinamento a que o mesmo deu lugar: (i) dois meses e meio de confinamento, (ii) o funcionamento de equipas em espelho resultando no regime de teletrabalho incluindo para os membros dos órgãos sociais e (iii) a redução das visitas a imóveis ao estritamente necessário e (iv) a quase eliminação de reuniões presenciais, tudo traduzido numa redução assinalável dos custos com combustíveis e com portagens e estacionamento.

Não tendo havido, nem estando previsto, aumento de frota, o aumento dos gastos nesta rubrica entre 2019 e 2021 é explicado (i) pelo facto de, prudencialmente, a previsão de 2021 considerar a utilização integral de todos os *plafonds* de combustível, parqueamentos e via verde relativos às 3 viaturas atribuídas aos membros do Conselho de Administração e (ii) ao aumento da renda operacional a pagar pela viatura híbrida agora contratada, como acima referido.

Assim, uma vez mais em conformidade com as Instruções para a elaboração do presente documento, havendo aumento dos custos previstos com a frota em 2021, face ao maior dos custos (i) estimados para 2020 e (ii) reais 2019, solicitamos autorização superior para esse incremento.

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.

IX. - PLANO DE INVESTIMENTO PLURIANUAL

Em 2021, em linha com o sucedido nos exercícios transatos, não se prevê qualquer investimento financeiro por parte da Sociedade, situação que se repete em 2022 e 2023.

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 (2021 - 2023)

Unidade: Euros

Empresa	Descrição do Investimento	Montante do Investimento	Data de início	Data Termo	Montante/Horizonte Temporal							
					Execução 2019	Estimado 2020	Previsão 1ºT2021	Previsão 2ºT2021	Previsão 3ºT2021	Previsão 4ºT2021	Previsão 2022	Previsão 2023
ESTAMO	Aquisição de equipamento informático e software de gestão de imóveis	150 000	Jan. 21	Dez. 21	-	-	37 500	37 500	37 500	37 500	0	0
		10 000	Jan. 21	Dez. 21	-	-	0	5 000	5 000	0	0	0
		10 000	Jan. 22	Dez. 22	-	-	0	5 000	5 000	0	0	0
		10 000	Jan. 23	Dez. 23	-	-	0	5 000	5 000	0	0	0

Unidade: Euros

Empresa	Descrição do Investimento	Montante do Investimento	Data de início	Data Termo	Fonte de Financiamento					
					Restantes Anos	Fundos comunitários (A)	Subsídio ao investimento (B)	Capital Alheio - Suprimentos (C)	Auto Financiamento (D)	Total (A)+(B)+(C)+(D)
ESTAMO	Aquisição de equipamento informático e software de gestão de imóveis	150 000	Jan. 21	Dez. 21	0	0	0	0	150 000	150 000
		10 000	Jan. 21	Dez. 21	0	0	0	0	10 000	10 000
		10 000	Jan. 22	Dez. 22	0	0	0	0	10 000	10 000
		10 000	Jan. 23	Dez. 23	0	0	0	0	10 000	10 000

O valor estimado para 2021 incorpora a aquisição da plataforma de gestão de imobiliário, uma vez a solução a implementar seja validada pela AMA, a qual dá consultoria nesta matéria à Sociedade, incorporando igualmente um valor anual destinado à aquisição/substituição de equipamento informático.

Após o triénio 2021-2023, 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, 21 de setembro de 2020

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Dr. Alexandre Boa-Nova Santos

Dra. Maria João Alves Sineiro Canha

Eng.º Manuel Jorge Santos

Arq.º Miguel Marques dos Santos

XI – ANEXOS

1. Balanço previsional

Unidade: Euros

ESTAMO,SA. Demonstração da Posição Financeira (Balanço)	EXECUÇÃO 2019	EXECUÇÃO jun20	ESTIMADO 2020	PREVISÃO						
				mar/21	jun/21	set/21	dez/21	dez/22	dez/23	
Ativo										
Ativo não corrente										
Ativos fixos tangíveis	126 011,82	89 812,72	47 394,52	37 948,08	28 501,64	19 055,20	9 608,76	15 608,76	19 608,76	
Ativos intangíveis	339,31	254,47	169,63	127,21	73 044,09	107 419,40	140 753,15	90 758,15	40 763,15	
Ativos sob direito de uso	79 607,50	63 042,40	51 594,34	60 162,79	49 675,24	39 187,69	28 700,14	15 880,32	14 292,48	
Propriedades de investimento	115 171 500,00	115 171 500,00	115 171 500,00	115 171 500,00	115 171 500,00	115 171 500,00	115 171 500,00	115 171 500,00	115 171 500,00	
Outras contas a receber	23 340 389,45	24 120 400,86	24 035 247,15	24 035 247,15	23 948 419,27	23 948 419,27	23 854 763,86	23 677 558,61	23 487 993,42	
Ativos por impostos diferidos	8 839 381,59	8 825 405,33	8 825 405,33	8 825 405,33	8 825 405,33	8 825 405,33	8 825 405,33	8 825 405,33	8 825 405,33	
	147 557 229,67	148 270 415,78	148 131 310,98	148 130 390,57	148 096 545,57	148 110 986,89	148 030 731,24	147 796 711,17	147 559 563,14	
Ativo corrente										
Inventários	739 667 778,07	740 391 553,27	749 433 553,27	754 159 553,27	758 885 553,27	761 186 553,27	758 637 553,27	755 637 553,27	752 637 553,27	
Clientes	42 872 593,44	58 289 403,54	36 872 593,44	36 872 593,44	36 872 593,44	36 872 593,44	22 872 593,44	10 872 593,44	4 872 593,44	
Estado e outros entes públicos	323 036,81	424 425,68	5 922 111,74	2 690 159,71	324 105,74	324 105,74	1 480 304,88	1 396 502,41	1 745 061,24	
Outras contas a receber	6 948 379,96	5 546 124,47	5 727 534,38	5 729 284,11	5 662 600,03	5 735 059,46	6 079 660,02	6 397 601,41	6 750 939,78	
Diferimentos	54 142,64	59 398,43	59 398,43	59 398,43	59 398,43	59 398,43	59 398,43	59 398,43	59 398,43	
Caixa e depósitos bancários	51 874 323,65	56 635 343,72	22 258 233,52	28 424 047,69	33 595 209,94	33 322 857,21	30 861 170,89	53 260 933,82	83 463 737,88	
	841 740 254,57	861 346 249,11	820 273 424,78	827 935 036,65	835 399 460,85	837 500 567,55	819 990 680,94	827 624 582,79	849 529 284,05	
Total do Ativo	989 297 484,24	1 009 616 664,89	968 404 735,77	976 065 427,23	983 496 006,41	985 611 554,44	968 021 412,18	975 421 293,96	997 088 847,19	
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO										
Capital próprio										
Capital realizado	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	
Reservas legais	468 331,83	3 141 852,52	3 141 852,52	3 141 852,52	4 613 494,52	4 613 494,52	4 613 494,52	6 083 350,65	7 605 983,26	
Outras reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados transitados	-	35 837 571,01	35 837 571,01	65 270 411,02	59 198 769,02	59 198 769,02	59 198 769,02	75 126 035,42	95 056 055,02	
	850 468 331,83	888 979 423,53	888 979 423,53	918 412 263,54	913 812 263,54	913 812 263,54	913 812 263,54	931 209 386,07	952 662 038,28	
Resultado líquido do período	53 470 413,82	13 427 230,18	29 432 840,01	7 352 012,72	14 703 925,92	22 107 539,59	29 397 122,53	30 452 652,21	30 811 664,02	
Total do Capital Próprio	903 938 745,65	902 406 653,71	918 412 263,54	925 764 276,26	928 516 189,46	935 919 803,14	943 209 386,07	961 662 038,28	983 473 702,30	
Passivo										
Passivo não corrente										
Provisões	6 580 569,66	6 580 569,66	6 580 569,66	6 580 569,66	6 580 569,66	6 580 569,66	6 580 569,66	6 580 569,66	6 580 569,66	
Financiamentos obtidos	20 906 502,92	20 906 502,92	10 906 502,92	10 906 502,92	10 906 502,92	10 906 502,92	10 906 502,92	-	-	
Contratos de locação financeira	50 336,79	50 336,79	32 137,74	37 474,97	30 942,35	24 409,73	17 877,11	9 891,74	8 902,68	
Passivos por impostos diferidos	3 291 592,44	3 291 592,44	3 291 592,44	3 291 592,44	3 291 592,44	3 291 592,44	3 291 592,44	3 291 592,44	3 291 592,44	
Outras contas a pagar - imóveis	14 960 164,64	14 960 164,64	-	-	-	-	-	-	-	
	45 789 166,45	45 789 166,45	20 810 802,76	20 816 139,99	20 809 607,37	20 803 074,75	9 890 039,21	9 882 053,84	9 881 064,78	
Passivo corrente										
Fornecedores	119 388,81	147 052,20	150 000,00	305 844,81	207 984,24	153 648,04	133 142,42	135 000,00	130 000,00	
Estado e outros entes públicos	8 615 063,99	15 032 186,10	669 665,39	708 575,96	1 179 341,93	542 258,49	709 686,52	709 686,52	709 686,52	
Acionistas / Sócios	-	14 959 322,12	-	-	4 600 000,00	-	-	-	-	
Financiamentos obtidos	14 960 164,64	15 350 040,23	10 000 000,00	10 112 379,61	10 000 000,00	10 114 876,93	10 906 502,92	-	-	
Contratos de locação financeira	30 474,54	14 345,53	19 456,60	22 687,83	18 732,89	14 777,96	10 823,03	5 988,58	5 389,80	
Outras contas a pagar	1 902 333,48	1 680 517,17	1 640 236,15	1 552 795,44	1 461 839,21	1 278 600,77	1 419 685,33	1 284 380,06	1 146 857,12	
Outras contas a pagar - imóveis	12 200 000,00	12 495 234,70	14 960 164,64	15 040 580,65	14 960 164,64	15 042 367,68	-	-	-	
Diferimentos	1 742 146,68	1 742 146,68	1 742 146,68	1 742 146,68	1 742 146,68	1 742 146,68	1 742 146,68	1 742 146,68	1 742 146,68	
	39 569 572,14	61 420 844,73	29 181 669,46	29 485 010,97	34 170 209,59	28 888 676,56	14 921 986,90	3 877 201,84	3 734 080,11	
Total do Passivo	85 358 738,59	107 210 011,18	49 992 472,22	50 301 150,96	54 979 816,95	49 691 751,31	24 812 026,10	13 759 255,68	13 615 144,89	
Total do Capital Próprio e do Passivo	989 297 484,24	1 009 616 664,89	968 404 735,77	976 065 427,23	983 496 006,41	985 611 554,44	968 021 412,18	975 421 293,96	997 088 847,19	

2. Demonstração de resultados por natureza

Unidade: Euros

ESTAMO,SA. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA	EXECUÇÃO 2019	ESTIMADO 2020	PREVISÃO						
			mar/21	jun/21	set/21	dez/21	dez/22	dez/23	
RENDIMENTOS E GASTOS									
Vendas	73 899 500,00	0,00	0,00	0,00	2 500 000,00	10 000 000,00	20 000 000,00	20 000 000,00	20 000 000,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-54 011 719,66	0,00	0,00	0,00	-2 425 000,00	-9 700 000,00	-19 000 000,00	-19 000 000,00	-19 000 000,00
Margem bruta	19 887 780,34	0,00	0,00	0,00	75 000,00	300 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
Serviços Prestados	33 892 116,80	35 493 824,80	9 813 029,20	19 626 058,40	29 439 087,60	39 252 116,80	39 502 116,80	39 752 116,80	39 752 116,80
Fornecimentos e Serviços Externos	-2 463 968,98	-2 699 000,00	-1 755 500,00	-3 511 000,00	-5 266 500,00	-7 022 000,00	-7 022 000,00	-7 022 000,00	-7 022 000,00
Gastos Com o Pessoal	-897 715,42	-815 910,00	-248 139,50	-496 279,00	-744 418,50	-992 558,00	-992 558,00	-992 558,00	-992 558,00
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	11 171 792,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas / reversões)	-468 632,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisões (aumentos / reduções)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumentos / Reduções de justo valor	4 826 834,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Rendimentos e Ganhos	12 900 930,76	12 874 633,61	2 980 490,23	5 960 980,47	8 946 470,70	11 926 960,93	11 926 960,93	11 926 960,93	11 926 960,93
Outros Gastos e Perdas	-2 676 875,14	-2 073 940,81	-187 222,78	-375 339,08	-564 348,89	-1 381 358,69	-1 049 500,00	-1 049 500,00	-1 049 500,00
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	76 172 262,43	42 779 607,60	10 602 657,15	21 204 420,79	31 885 290,91	42 083 161,04	43 365 019,73	43 615 019,73	43 615 019,73
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-112 754,19	-112 633,08	-22 433,99	-44 867,98	-67 301,97	-89 735,97	-82 695,14	-57 582,84	-57 582,84
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	76 059 508,24	42 666 974,52	10 580 223,16	21 159 552,81	31 817 988,94	41 993 425,07	43 282 324,59	43 557 436,89	43 557 436,89
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	504 977,86	466 098,94	37 500,00	75 000,00	112 500,00	466 098,94	466 098,94	466 098,94	466 098,94
Juros e Gastos Similares Suportados	-1 644 544,73	-1 086 159,15	-114 847,85	-228 944,35	-348 289,52	-463 634,68	-244 634,66	-6 872,94	-6 872,94
Resultado antes de impostos	74 919 941,37	42 046 914,30	10 502 875,32	21 005 608,45	31 582 199,42	41 995 889,33	43 503 788,87	44 016 662,89	44 016 662,89
Imposto sobre o rendimento do período	-21 449 527,55	-12 614 074,29	-3 150 862,60	-6 301 682,54	-9 474 659,83	-12 598 766,80	-13 051 136,66	-13 204 998,87	-13 204 998,87
Resultado líquido do período	53 470 413,82	29 432 840,01	7 352 012,72	14 703 925,92	22 107 539,59	29 397 122,53	30 452 652,21	30 811 664,02	30 811 664,02

3. Demonstração dos fluxos de caixa previsional

Unidade: Euros

ESTAMO	EXECUÇÃO	ESTIMADO	PREVISÃO					
			2019	2020	mar/21	jun/21	set/21	dez/21
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL								
Fluxos de caixa das atividades operacionais								
Recebimentos de clientes	114 506 936,23	53 499 538,33 €	12 631 019,43 €	25 408 915,17 €	40 393 058,30 €	74 817 830,33 €	83 067 830,33 €	77 317 830,33 €
Pagamentos a fornecedores	-5 393 607,57	-11 564 536,28 €	-5 442 817,94 €	-11 289 341,26 €	-17 092 340,21 €	-22 861 508,58 €	-22 859 651,00 €	-22 864 651,00 €
Pagamentos ao pessoal	-853 188,40	-815 910,00 €	-248 139,50 €	-496 279,00 €	-744 418,50 €	-992 558,00 €	-992 558,00 €	-992 558,00 €
Fluxo gerados pelas operações	108 260 140,26	41 119 092,05	6 940 061,99	13 623 294,91	22 556 299,59	50 963 763,75	59 215 621,33	53 460 621,33
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	- 21 790 432,21	-25 526 036,58 €	0,00 €	0,00 €	-3 675 520,16 €	-8 260 508,81 €	-12 967 334,19 €	-13 553 557,70 €
Outros recebimentos/pagamentos	- 2 578 844,60	-14 471 659,59 €	-764 910,57 €	-1 966 636,11 €	-2 849 636,11 €	-18 857 206,83 €	-666 910,57 €	-666 910,57 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)	83 890 863,45	1 121 395,88	6 175 151,42	11 656 658,80	16 031 143,32	23 846 048,11	45 581 376,57	39 240 153,06
Fluxos de caixa das atividades de investimento								
Pagamentos respeitantes a:								
Ativos Fixos Tangíveis	- 37 457,31	- 7 500,00	- 2 500,00	- 80 000,00	- 120 000,00	- 160 000,00	- 10 000,00	- 10 000,00
Propriedades de Investimento	- 78 935,36	- 7 500,00	- 2 500,00	- 5 000,00	- 7 500,00	- 10 000,00	- 10 000,00	- 10 000,00
Activos intangíveis	-	-	-	- 75 000,00	- 112 500,00	- 150 000,00	-	-
Recebimentos provenientes de:								
Activos Fixos Tangíveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos intangíveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriedades de Investimento	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxos de caixa das atividades de investimento (2)	- 116 392,67	- 7 500,00	- 2 500,00	- 80 000,00	- 120 000,00	- 160 000,00	- 10 000,00	- 10 000,00
Fluxos de caixa das atividades de financiamento								
Recebimentos provenientes de:								
Financiamentos obtidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras operações de financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros e gastos similares	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagamentos respeitantes a:								
Financiamentos obtidos	- 35 000 000,00	- 14 960 164,64	-	-	-	- 10 000 000,00	- 10 906 502,92	-
Juros e gastos similares	- 3 209 087,03	- 784 035,53	-	- 226 007,88	- 226 007,88	- 455 761,74	- 237 761,72	-
Contratos de locação financeira	- 32 501,58	- 26 463,72	- 6 837,25	- 13 674,50	- 20 511,75	- 27 349,00	- 27 349,00	- 27 349,00
Dividendos	-	- 14 959 322,12	-	-	- 4 600 000,00	- 4 600 000,00	- 12 000 000,00	- 9 000 000,00
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3)	- 38 241 588,61	- 30 729 986,01	- 6 837,25	- 239 682,38	- 4 846 519,63	- 15 083 110,74	- 23 171 613,64	- 9 027 349,00
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	45 532 882,17	- 29 616 090,13	6 165 814,17	11 336 976,42	11 064 623,69	8 602 937,37	22 399 762,93	30 202 804,06
Caixa e seus equivalentes no início do período	6 341 441,48	51 874 323,65	22 258 233,52	22 258 233,52	22 258 233,52	22 258 233,52	30 861 170,89	53 260 933,82
Caixa e seus equivalentes no fim do período	51 874 323,65	22 258 233,52	28 424 047,69	33 595 209,94	33 322 857,21	30 861 170,89	53 260 933,82	83 463 737,88

Notas Explicativas:

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

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

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