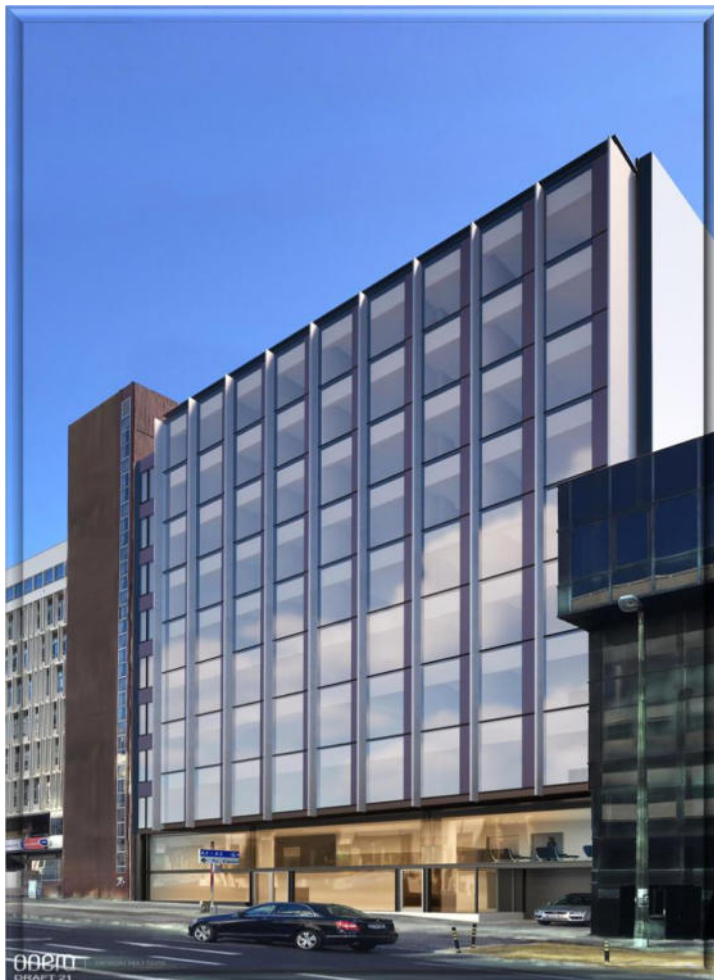


ESTAMO



DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO

DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2021



ÓRGÃOS SOCIAIS

Conselho de Administração

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos - Presidente

Dr.^a Maria João Alves Sineiro Canha - Vice-Presidente

Eng.^o Manuel Jorge Santos - Vogal Executivo

Arq.^o Miguel Correia Marques dos Santos - Vogal não Executivo

Revisor Oficial de Contas

Vítor Almeida & Associados - SROC, Lda.

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

Conselho Fiscal

Dr.^a Maria de Fátima Pereira Vinagre - Presidente

Dr. Rui Miguel Ferreira Ribeiro Neve Nunes Antunes - Vogal

Dra. Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto - Vogal

Mesa da Assembleia-geral

Dr.^a Maria Celeste Azevedo de Oliveira Hagatong - Presidente

Dr.^a Marta Sofia Cravo Inácio - Secretária

Índice

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	8
1. Introdução	9
2. Enquadramento Macro	28
3. Organização e Regulamentos	40
4. Vendas de Imóveis	41
5. Compra de imóveis.....	45
6. Promoção, Construção Nova e Reabilitação	46
7. Arrendamentos.....	51
8. Recenseamento, Inventariação e Regularização do Património Imobiliário Público	53
9. Saldo de Clientes	55
10. Financiamento	56
11. Demonstração de Resultados	60
12. Proposta de Aplicação de Resultados.....	64
13. Informação sobre o Governo da Sociedade	64
14. Deliberações do Conselho de Administração	64
15. Contencioso.....	64
16. Outros assuntos	65

17. Perspetivas para 2021 e factos relevantes entretanto ocorridos- Orientações de Gestão	66
18. Nota Final	70
II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS	72
1. Objetivos de gestão e Plano de Atividades e Orçamento	73
2. Gestão do risco financeiro	93
3. Limite de crescimento do endividamento	94
4. Prazo médio e atrasos de pagamentos	95
5. Cumprimento das recomendações do acionista	96
6. Remunerações e outras regalias	96
7. Estatuto do gestor público (EGP)	101
8. Despesas não documentadas	102
9. Relatório sobre remunerações	102
10. Relatório anual sobre a prevenção da corrupção	102
11. Contratação pública	104
12. Sistema nacional de compras públicas	104
13. Medidas de otimização da estrutura de gastos operacionais	104
14. Contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	106
15. Princípio da unidade de tesouraria do estado (UTE)	108
16. Auditoria do tribunal de contas	109
17. Plano para a igualdade	109

18. Demonstração não financeira	109
19. Informação a constar no site do SEE	110
20. Cumprimento das orientações legais.....	112
III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2021	114
III.1 Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2021 e 2020	115
III.2 Demonstração dos resultados por natureza período findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020	116
III.3 Demonstração do rendimento integral em 2021 e 2020	117
III.4 Demonstração das alterações no capital próprio em 2021 e 2020	118
III.5 Demonstração de fluxos de caixa período findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020	119
III.6 Notas às demonstrações financeiras	120
1. Atividade económica da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.	120
2. Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos	120
3. Políticas de gestão do risco financeiro	149
4. Ativos fixos tangíveis	150
5. Ativos Intangíveis	151
6. Ativos sob direito de uso	152
7. Propriedades de investimento	154

8. Ativos e Passivos por impostos diferidos	157
9. Estado e outros entes públicos	158
10. Outras contas a receber	158
11. Diferimentos	160
12. Inventários	160
13. Clientes	170
14. Caixa e depósitos bancários.....	170
15. Capital Próprio	171
16. Provisões	172
17. Financiamentos obtidos	173
18. Contratos de locação financeira	174
19. Fornecedores	175
20. Outras contas a pagar.....	175
21. Outras contas a pagar - Imóveis	176
22. Vendas e Prestações de serviços.....	176
23. Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	177
24. Fornecimentos e serviços externos.....	177
25. Gastos com o pessoal	178
26. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões).....	178
27. Aumentos / reduções de justo valor	179
28. Imparidade (dívidas a receber).....	179

29. Outros rendimentos e ganhos	180
30. Outros gastos e perdas	181
31. Gastos/reversões de depreciação e de amortização	182
32. Juros e rendimentos similares obtidos / suportados	182
33. Imposto sobre o rendimento do período	183
34. Entidades Relacionadas	184
35. Ativos e Passivos contingentes	185
36. Eventos subsequentes relevantes	185
37. Informações relevantes	186
38. Divulgações de natureza não contabilística	186
IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS 2021	188
1 - Alterações orçamentais da receita	197
2 - Alterações orçamentais da despesa	198
3 - Alterações ao plano plurianual de investimentos	198
4 - Operações de tesouraria	199
5 - Contratação administrativa	199
6 - Transferências e subsídios	199
7 - Outras divulgações.	199
V. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL	201
VI. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS	202

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Exma. Acionista,

Em cumprimento da lei e dos estatutos, o Conselho de Administração da ESTAMO submete à apreciação o Relatório de Gestão, as Demonstrações Financeiras e as Notas, em conformidade com as IFRS, bem como o Relatório do Governo Societário, todos relativos ao transato exercício de 2021.

1. Introdução

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

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

Deste modo, em consonância com o respetivo objeto e enquanto entidade especialmente vocacionada para a valorização e venda de património imobiliário não operacional do Estado, a Sociedade tem vindo a desenvolver e a sedimentar competência que lhe permitam a assunção dos desafios que, enquanto instrumento estratégico do Estado na valorização do património imobiliário público, tem e poderá vir a ter de enfrentar.

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

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

A pandemia que, desde o primeiro trimestre de 2020, tem vindo a fazer sentir os seus efeitos em todas as regiões do globo, efeitos sanitários a que se juntam os efeitos económicos, condicionou em parte a atividade da Sociedade durante os últimos dois anos, tendo essas dificuldades sido expressas nos vários documentos submetidos para aprovação durante o referido período, nomeadamente nos Planos de Atividade e Orçamento (PAO) de 2020 (versão revista), de 2021 e de 2022, este último aprovado em Janeiro do corrente ano, todos dando nota, e quantificando, as dificuldades atrás mencionadas, quer ao nível do ritmo de execução de investimento, quer quanto ao comportamento do segmento de alienação de ativos.

Como naqueles planos de atividades também se fez notar, se bem que não sendo naturalmente a Sociedade imune aos efeitos diretos da crise sanitária, desde 2020 que a respetiva atividade foi amplamente condicionada pela estratégia governamental gizada em sede de novas políticas públicas de habitação, as quais tendo condicionado enormemente os resultados e volume de negócios de 2020, condicionaram igualmente, como não poderia deixar de ser, a atividade (e volume

de negócios) de 2021, antevendo-se que iguais efeitos tenham nos exercícios próximos.

Como é natural, num enquadramento legal que retirou à gestão da Sociedade boa parte dos imóveis com massa crítica para destinação a venda - imóveis integrantes do respetivo ativo com valor de balanço de 179,1 M€ e valor de avaliação de 222,4 M€ - de um total de 50 M€ em acumulado de vendas projetadas para o período 2020-2021, somente duas, no montante de 10,5 M€, foram concretizadas. Ainda assim, dado que aquando da elaboração do PAO 2021 a Sociedade, fruto da experiência e conhecimento obtidos em 2020, havia já projetado vendas para 2021 tendo presentes, tanto a amputação de boa parte dos seus ativos, como os inevitáveis constrangimentos ditados pelas medidas de combate à crise sanitária, foi possível em 2021 mais do que garantir o cumprimento do objetivo de vendas orçamentado (10,5 M€ executados *versus* 10 M€ orçamentados), desiderato atingido com uma margem bruta nas vendas de 37,1%, muito acima da margem bruta orçamentada de 3,1%.

Importa também fazer notar, que seguindo a recomendação da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM), a Tutela da ESTAMO entendeu não estarem reunidas as condições para a aprovação do PAO 2021 da Sociedade, oportunamente submetido nos meios próprios. A fundamentação para a referida recomendação centrou-se no facto de o rácio de eficiência operacional, para o triénio de 2019-2021, não decrescer relativamente ao ano pré pandémico de 2019, em conformidade com as instruções emanadas da Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) conformativas da elaboração daquele instrumento.

Dada a expectativa, aquando da submissão do PAO 2021, em finais de 2020, de que os efeitos associados à pandemia da COVID-19 se prolongariam pelo ano de 2021 e que, sobretudo e seguramente, os efeitos adversos na carteira da Sociedade da transferência de gestão de boa parte dos seus ativos se manteriam, assim inviabilizando a manutenção do ritmo que o segmento de venda de imóveis atingira em 2019, a Sociedade entendeu não ser possível melhorar o rácio de eficiência operacional (REO) face aos 4,4% de 2019, um ano extraordinário no que diz respeito ao volume de vendas de imóveis efetuado e respetiva margem obtida. Aquele entendimento veio a verificar-se uma vez que, apesar dos excelentes resultados obtidos em várias vertentes - **(i)** o já referido cumprimento do objetivo de vendas com a respetiva margem a exceder largamente a orçamentada, **(ii)** a redução de custos de estrutura e **(iii)** o aumento da receita por via de rendas - o REO respeitante ao ano de 2021 ficou-se pelos 4,7%, valor que, todavia, e em face das mencionadas dificuldades de contexto, se reputa de extraordinário.

Assim, pese embora a referida não aprovação, a equipa de gestão da Sociedade entendeu não submeter um novo PAO 2021, pois tendo esgotado todas as vias sustentáveis de melhoria de eficiência operacional, esta apenas poderia ser obtida por via da venda de imóveis com vocação para o uso de serviços, o seu "*core business*", imóveis estes na sua vasta maioria e presentemente arrendados a entidades públicas, opção que não se afigurava defender o interesse da acionista nem, em última instância, o dos contribuintes, comprometendo igualmente a sustentabilidade futura da Sociedade e a respetiva capacidade de gerar proventos consistentes para assegurar, direta e autonomamente, toda a respetiva atividade operacional.

Mesmo em face das inegáveis dificuldades que se mencionaram - retirada da esfera da gestão da Sociedade, entre 2019 e 2020, de imóveis integrantes do respetivo ativo com valor de balanço de 179,1 M€ e valor de avaliação de 222,4 M€, mais os efeitos da crise pandémica - , **o resultado operacional apresentou um acréscimo de 4,1% face ao alcançado em 2020**, tendo a Sociedade dado uma vez mais prova da respetiva resiliência face a tais vicissitudes, evidenciando que, graças à trajetória de crescimento sustentável iniciada em 2015, o respetivo balanço, progressivamente aliviado do peso de uma dívida por então asfixiante, ganhou consistência para melhor resistir aos efeitos adversos de conjunturas mais severas.

Assinala-se que no final do primeiro trimestre de 2021, na assembleia geral anual de aprovação das contas de 2020, foi deliberada a seguinte aplicação dos cerca de **27,3 M€ de resultados líquidos obtidos**:

- (i) incorporação de 22,1 M€ (81%) em resultados transitados;
- (ii) a distribuição de 3,8 M€ (14%) sob a forma de dividendo;
- (iii) a contabilização em Reserva Legal de 1,4 M€, ou seja, 5%;

deliberação em resultado da qual o capital próprio da Sociedade ultrapassou o respetivo capital social de 850 M€ em cerca de 8%. Assinale-se também, que desde a sua constituição em 1993, boa parte dos exercícios espelharam capitais próprios inferiores ao respetivo capital social.

Como mencionado, a atividade do segmento de vendas contribuiu em 2021 com 10,5 M€ para o Volume de Negócios (VN) que alcançou os 57,3 M€, um acréscimo de 23,4% face aos 46,4 M€ de 2020. Também a receita obtida em rendas e outros

serviços (+1,1%) teve um contributo positivo para o VN, apenas contrariado por um ligeiro decréscimo no encaixe com compensações (-0,2%).

Volume de negócios		2021	2020	Var 2021/2020
71	Vendas	10 531 630,85	-	10 531 630,85
72	Prestações de Serviços	35 044 795,37	34 679 408,74	365 386,63
78732	Compensações	11 737 466,26	11 756 691,04	- 19 224,78
		57 313 892,48	46 436 099,78	10 877 792,70

O **Resultado Operacional de 40,9 M€** e o **Resultado antes de Impostos de 45,8 M€** registaram igualmente um significativo acréscimo face aos números alcançados no exercício anterior - 39,3 M€ e 39,0 M€ respetivamente (+4,1% e +17,3%) -, desempenho que permitiu a continuação da consolidação dos principais rácios financeiros da Sociedade, em linha com o que se vem verificando nos exercícios mais recentes.

Para este incremento do desempenho face a 2020, teve uma importância decisiva a margem gerada nas vendas de imóveis no valor de 3,9 M€ (ou 37,1% do valor de venda) a qual compara com uma margem nula em 2020.

Adicionalmente, os 3,0 M€ em reversões de imparidades e acertos ao justo valor dos imóveis, resultantes das respetivas reavaliações em dezembro do exercício findo, contribuíram também positivamente para o resultado.

Por outro lado, o efeito positivo que estas rubricas teriam no Resultado Operacional, foi quase totalmente absorvido pelas imparidades constituídas sobre dívidas a receber. De facto, como melhor se detalha abaixo, a Sociedade entendeu emitir faturas de mora sobre valores não pagos, à generalidade das entidades que se encontram devedoras, como último recurso - antes da via judicial - para promover a regularização daquelas dívidas. Tratando-se na sua quase totalidade de entidades públicas, entendeu também a Sociedade, prudencialmente, constituir a

correspondente imparidade. Este procedimento distorce a leitura das demonstrações financeiras face aos anos transatos pois reduz o resultado operacional por via da imparidade constituída, aumentando por contrapartida o resultado antes de impostos por via da rubrica de juros e rendimentos similares obtidos. O valor faturado relativo a juros de mora e penalizações, e a respetiva imparidade ascenderam a 5,4 M€ pelo que, não fora este procedimento, o **Resultado Operacional teria aumentado 17,8% face a 2020** e não os 4,1% registados.

O impacto de cada rubrica na variação homóloga do Resultado Operacional entre 2020 e 2021 é apresentado em seguida:

Demonstração de Resultados	2021	2020	Dif. Homóloga
Margem Bruta das Vendas	3,9	0,0	3,9
Prestação de Serviços	35,0	34,7	0,4
Fornecimentos e serviços externos	-2,0	-2,1	0,1
Gastos com pessoal	-0,8	-0,9	0,0
Provisões	-2,2	0,0	-2,2
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	0,4	-1,0	1,4
Imparidade (dividas a receber)	-6,0	-0,8	-5,1
Aumentos/reduções de justo valor	2,6	-1,2	3,8
Outros rendimentos e Gastos	10,1	10,8	-0,7
Gastos / reversões de amortizações	-0,1	-0,1	0,0
Resultado Operacional	40,9	39,3	1,6

Ao contrário do exercício de 2020, no qual se verificou um reforço de imparidades na carteira de Inventários e um impacto negativo no justo valor de Propriedades de Investimento, em 2021 as avaliações anuais dos imóveis das duas carteiras geraram um impacto positivo de 3,0 M€ (libertação / reversão de imparidades em Inventários de 0,4 M€ e um impacto positivo de 2,6 M€ no justo valor das propriedades de investimento) consequência da melhoria do ambiente económico relativamente ao ano anterior.

O ano de 2021 pautou-se igualmente por nova e expressiva diminuição dos encargos associados ao serviço da dívida fruto da redução da taxa de juro (de 2,18% para 2,00% na TAN dos suprimentos e outra dívida remunerada) a qual, associada ao resultado da estratégia iniciada em 2015 de aproveitar todas as oportunidades para acelerar o ritmo de diminuição do endividamento por via de amortizações antecipadas da dívida (em suprimentos e outra dívida), por si só gerou um contributo significativo para os resultados ora apresentados. Assim, o *stock* de dívida total era de 35,9 M€ em finais de 2020, tendo sido reduzido para 10,9 M€ no final de dezembro de 2021, por via da amortização no final do ano e tal como previsto de 10,0 M€ de suprimentos e de 14,9 M€ de dívida à SAGESECUR, Sociedade de Estudos, Desenvolvimento e Participação em Projectos, S.A. (SAGESECUR), entidade do Grupo PARPÚBLICA, este último pagamento correspondendo à liquidação integral da dívida contraída junto desta.

No final de 2021, em resultado do deslizar no tempo de algumas operações destinadas ao incremento da área bruta locável de escritórios por adiamento das tomadas de decisão por parte dos respetivos interessados, a mencionada área bruta locável detida pela Sociedade era de 203.404 m². Deste total, apenas se encontravam devolutos 4.245 m², *i.e.* 2,1% do total, em boa parte aguardando operações de requalificação/ampliação ou respostas a propostas já efetuadas.

No domínio dos arrendamentos e das compensações/indemnizações por ocupação, o volume de faturação em 2021 teve um incremento de cerca de 0,7% (46,2 M€ em 2021 vs. 45,9 M€ em 2020), explicado integralmente pelo aumento da área arrendada.

Com efeito, em paralelo com o segmento de negócios de venda de imóveis, pelas circunstâncias marginal, a Sociedade manteve o foco e os respetivos níveis de atividade no segmento do arrendamento (com preponderância de escritórios), o qual representou 34,5 M€ de faturação em 2021, comparando com os 34,1 M€ de 2020. Deste modo, prosseguiram as operações de requalificação em alguns dos imóveis em carteira tendo em vista a acomodação de novos arrendatários, alguns deles e à presente data com contratos de arrendamento já concretizados, mas com ocupação prevista somente para 2022 após conclusão das obras de requalificação e/ou "fit out" dos imóveis locados.

No que concerne à aquisição de imóveis, no transato ano de 2021 não foi consumada qualquer aquisição.

Quanto ao saldo líquido da Dívida de Clientes o mesmo registou, no encerramento do exercício, um valor de cerca de 79,3 M€, o qual traduz, relativamente ao final de 2020 (57,0 M€), um incremento de 22,3 M€ ou seja, +39,3%. Ainda assim, graças ao esforço considerável na recuperação de dívida ao longo do ano de 2021, a taxa média de recebimento nos primeiros 11 meses do ano foi de 43,8%, comparando com uma taxa média de 38,5% no período homólogo de 2020, e correspondendo a um aumento absoluto de cobrança de 2,6 M€.

A taxa média anual de 2021 - 51,0% - foi fortemente prejudicada pelos agravados incumprimentos por parte da DGTF e do Instituto de Gestão Financeira dos Equipamentos da Justiça (IGFEJ). De facto, ainda que a obrigação de pagamento vença mensalmente, tradicionalmente quer uma, quer a outra entidade, regularizam (parte) da sua dívida no último mês do ano. No entanto, desta feita, a DGTF não efetuou qualquer pagamento em 2021 (8,5 M€ em 2020) e o IGFEJ

liquidou apenas 2,0 M€ (2,2 M€ em 2020). Dada a preponderância destas duas entidades na conta de clientes, contribuindo em conjunto para 92% do crescimento do saldo da dívida verificado entre 2020 e 2021, a taxa média de recebimentos de 2021 baixou de 69% (em 2020) para os 51% referidos anteriormente.

Refira-se que, como acima afluído, a partir de setembro de 2021, a ESTAMO passou a faturar mensalmente aos seus inquilinos, os juros de mora e indemnizações previstas na lei, sobre o *stock* em incumprimento da faturação de rendas, compensações e refaturações de consumo.

Antes de implementada, esta medida foi objeto de profunda ponderação por impactar, na sua quase totalidade, entidades públicas. Em resultado dessa reflexão, concluiu a equipa de gestão que, tendo-se revelado infrutíferas as demais iniciativas de fomento ao cumprimento tempestivo das obrigações dos inquilinos / ocupantes dos seus imóveis, e antes do recurso à via judicial - cenário a todos os títulos indesejável -, a Sociedade deveria recorrer a todos os instrumentos previstos na lei para assegurar a defesa dos seus interesses e contribuir para o reflexo adequado, quer da sua realidade patrimonial e financeira, quer da das entidades públicas que com ela se relacionam comercialmente.

Como referido e por uma questão de prudência, sobre o valor mensal faturado por aquela via é de imediato e integralmente constituída uma imparidade de igual valor. Este procedimento explica o incremento considerável, em 2021, do valor contabilizado em juros e rendimentos similares obtidos e em imparidades de clientes. Registe-se, por último, no que diz respeito ao tema, o impacto fiscal e de tesouraria que este procedimento acarreta, pois, ao faturar a penalização por mora a receita contribui para o lucro tributável, não sendo, todavia, aceite fiscalmente a

imparidade que sobre aquele “lucro” é constituída. Assim, o custo fiscal associado é um peso adicional na tesouraria da Sociedade por não ter correspondência numa entrada em caixa.

Embora em 2020 não tivessem sido alienados imóveis, a bem-sucedida cobrança da dívida vencida nesse mesmo ano (86%) , gerou um saldo de gerência de 16,8 M€, cuja utilização no exercício transato foi possível pela obtenção, em dezembro de 2021, da *waiver* para utilização daquele saldo, o que, com a alienação do Antigo Hospital Desterro (10,4 M€) e o aumento da taxa de recebimento mensal em 2021, **permitiu o integral cumprimento das obrigações assumidas pela Sociedade para 2021 - amortização de 14,9 M€ de dívida à SAGESECUR** pela compra do terreno Bensaúde, em Lisboa (vendido em 2019), **a amortização de suprimentos no valor de 10,0 M€, o pagamento de 3,8 M€ de dividendos e ainda o pagamento de 12,3 M€ de obrigações fiscais em sede de IRC.**

Como referido, para além da **amortização integral do valor previsto em orçamento de 10 M€ de dívida de suprimentos**, procedeu-se ainda ao pagamento do serviço da dívida (financeira e não financeira) gerado em 2021. Semelhante amortização de passivos financeiros **permitiu reduzir em 48% o saldo da dívida de suprimentos**, o qual passou dos 20,9 M€ registados em dezembro de 2020 para os 10,9 M€ que o encerramento de 2021 evidencia.

Com o pagamento no final do ano dos 14,9 M€ de dívida remunerada à SAGESECUR e dos 10,0 M€ de suprimentos acima referidos, foram integralmente alcançados os objetivos definidos para 2021 o que permitirá, mau grado as dificuldades várias, próprias e de contexto, manter a Sociedade no caminho que estava traçado pelo que, no final de 2022, cumprindo-se o plano de amortizações

perspetivado para este exercício (amortização de 10,9 M€) a Sociedade libertará definitivamente o respetivo balanço de toda a dívida remunerada.

Ainda que com o crescimento do saldo da dívida de clientes, **as receitas provenientes dos demais segmentos de atividade permitiram não apenas o financiamento da atividade operacional e do investimento em imóveis**, mesmo que mercê da pandemia este último em valores inferiores aos que se haviam projetado, **como ainda libertar a liquidez necessária à mencionada amortização de 10,0 M€ da dívida de suprimentos e respetivo serviço, fechando 2021 com um saldo de gerência da ordem dos 3,9 M€.**

Assim e em complemento do que atrás já se apontou, o exercício de 2021 iniciar-se-á com uma dívida em suprimentos de cerca de 10,9 M€, *i. e.*, 174,1 M€ abaixo da dívida registada a 1 de janeiro de 2018 que, acrescentando a dívida liquidada à SAGESCUR (24,9 M€) e os 11 M€ devidos à acionista PARPÚBLICA desde 2007, convertidos em suprimentos em 2019, representa uma redução total de dívida no valor de cerca de 210 M€ durante o mandato ainda em curso.

Em paralelo, com a redução substancial da dívida remunerada, mas também resultado da redução da taxa de juro aplicada à mesma, também o serviço da dívida em juros, que em 2018 havia atingido os 6,2 M€, reduziu-se, em 2019, para 2,4 M€, em 2020 para 1,2 M€ e em 2021 para 0,7 M€, traduzindo uma variação em baixa na ordem dos 40,5% só de 2020 para 2021.

Como vem sucedendo desde 2010 e em virtude da conformação das respetivas demonstrações financeiras com Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) tal como adotadas na União Europeia, todos os imóveis da Sociedade foram, no final de 2021, em linha com os critérios de mensuração das referidas IFRS e para efeitos

do ajustamento do respetivo valor contabilístico, alvo de (re)avaliação por peritos avaliadores como tal registados na CMVM.

Desta (re)avaliação resultou um ganho líquido (reversão de imparidade/aumento do justo valor) de 3,0 M€, resultante de uma reversão de 0,4 M€ de imparidades nos imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e de uma valorização de 2,6 M€ nos imóveis classificados como propriedades de investimento. Estes valores comparam, igualmente em termos líquidos, com o impacto negativo obtido por via do 1,0 M€ de reforço de imparidades em imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e os 1,2 M€ de redução de justo valor em propriedades de investimento que se haviam registado no transato exercício de 2020.

Importa porém realçar que, não fora boa parte dos imóveis da Sociedade se encontrarem classificados em inventários e em adiantamentos por conta de compras, não podendo, em consequência, ser contabilisticamente registado o acréscimo na respetiva valorização, e o “ganho” decorrente da valorização ao justo valor de mercado em 2021 teria sido na ordem dos 62,7 M€, o que confirma, não obstante os constrangimentos vários, o trabalho na valorização dos imóveis realizado pela Sociedade ao longo dos últimos anos.

Já a rubrica de Provisões registou um aumento de 2,2 M€ mercê exclusivamente da contabilização de uma contingência fiscal em sede de IMT, respeitante aos anos de 2015 e de 2016, valor que inclui eventuais juros de mora calculados até à data. Todavia, em 2021 não se verificaram quaisquer vendas com mais-valias a partilhar com o Estado, nem pleitos judiciais cujos impactos fossem suscetíveis de justificar novas provisões.

Em paralelo, apesar da variação em baixa de 12% que já se havia verificado de 2018 para 2019, e da variação negativa adicional de 15% de 2019 para 2020, **foi possível, uma vez mais, reduzir a rubrica de Fornecimento e Serviços Externos (FSE)**, redução que, na ordem dos 3,1% e estando a estrutura de custos de exploração da Sociedade já completamente enxuta, ficou a dever-se **(i)** à redução dos encargos com trabalhos especializados nomeadamente com a renegociação do contrato com o Técnico Oficial de Contas, decorrente da internalização de algumas tarefas, **(ii)** à redução dos custos com pareceres jurídicos e estudos técnicos diversos, **(iii)** à transferência da titularidade de alguns dos contratos com as concessionárias para os respetivos arrendatários, **(iv)** à ausência de custos de comercialização no exercício e, finalmente, **(v)** à inexistência de custos com publicidade e promoção de imóveis dada a ausência, pelos motivos explicitados *supra*, de qualquer campanha de venda de imóveis.

Assim, a Sociedade tornou a exhibir o seu alinhamento com os objetivos de eficiência operacional e de racionalidade de custos com os quais se cometeu, desde logo perante o respetivo acionista último, o Estado.

A redução consistente de custos que se tem verificado desde 2017, mas especialmente no quadriénio 2018-2021, é em parte produto da redução da carteira de imóveis em consequência das vendas e, nos exercícios mais recentes, das medidas de combate à crise sanitária (confinamento, teletrabalho) mas é em boa medida resultado das novas consultas ao mercado para fornecimento de vários serviços, assim como de um apertado controlo de custos. Já as condições globais do mercado segurador não evitaram em 2021 um aumento do prémio do seguro multirrisco, tendência que se mantém em 2022.

Note-se que a mencionada redução de custos operacionais é tanto mais notável, quanto conseguida a par do impacto proveniente dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, os quais, desde 2019, contribuíram para um incremento global de custos de 0,255 M€, melhor detalhados abaixo.

Note-se também, que o exercício de 2021 foi inexoravelmente marcado pelo aumento generalizado dos preços dos bens e serviços, especialmente dos custos da energia que em alguns contratos atingiu mais de 200%, assim como dos custos de segurança e limpeza, custos estes indexados de uma forma direta ao aumento do salário mínimo nacional, facto que, a não se verificar, teria evidenciado uma redução de custos ainda mais acentuada do que a de 2021 ainda assim revelou.

A estrutura da redução homóloga (2021/2020) de custos é a que em seguida se apresenta:

FSE's	dez/21	dez/20	Var (€)	Var (%)
	Montante			
6221 Trabalhos Especializados	623 874,51 €	688 127,19 €	- 64 252,68 €	-9,3%
6222 Publicidade	- €	- €	- €	n.d.
6223 Vigilância e Segurança	600 826,07 €	599 605,45 €	1 220,62 €	0,2%
6224 Honorários	39 630,60 €	47 637,92 €	- 8 007,32 €	-16,8%
6225 Comissões	- €	- €	- €	n.d.
6226 Conservação e Reparação	150 388,54 €	152 340,41 €	- 1 951,87 €	-1,3%
623 Materiais	3 551,15 €	17 626,72 €	- 14 075,57 €	-79,9%
624 Energia e Flúidos	217 499,51 €	206 861,46 €	10 638,05 €	5,1%
625 Deslocações Estadas e Transportes	959,97 €	194,16 €	765,81 €	394,4%
6261 Rendas e Alugueres	5 000,00 €	- €	5 000,00 €	n.d.
6262 Comunicação	6 339,07 €	6 582,53 €	- 243,46 €	-3,7%
6263 Seguros	243 970,96 €	233 246,98 €	10 723,98 €	4,6%
6265 Contencioso e Notariado	634,37 €	842,50 €	- 208,13 €	-24,7%
6266 Despesas de Representação	229,60 €	550,20 €	- 320,60 €	-58,3%
6267 Limpeza , Higiene e Conforto	26 204,94 €	27 375,60 €	- 1 170,66 €	-4,3%
6269 Outros Serviços (incl. Condomínios)	115 830,52 €	119 737,74 €	- 3 907,22 €	-3,3%
	2 034 939,81 €	2 100 728,86 €	- 65 789,05 €	-3,1%

Paralelamente, parte substancial dos custos suportados via FSE's pela Sociedade, nomeadamente os relativos a consumíveis (água, eletricidade e produtos de consumo), segurança, limpeza e manutenção, foram como habitualmente e em

conformidade com o quadro contratual existente, repercutidos/refaturados aos inquilinos, representando no ano transato 0,498 M€ (um decréscimo marginal de 0,019 M€ face ao registado em 2020). Esta redução reflete a passagem para a esfera do arrendatário de alguns contratos de fornecimentos de serviços, nomeadamente os relativos ao imóvel da Av. Defensores de Chaves em Lisboa.

O ano de 2021 ficou igualmente marcado pela continuidade dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público. Assim, aos trabalhos iniciados em outubro de 2019 com um piloto de 135 imóveis selecionados pela DGTF, vieram juntar-se, em 2020 e 2021, também a pedido desta última, mais 122 imóveis (91 em 2020 e 31 em 2021) refletindo a rubrica de FSE's a maturação deste projeto. Os custos associados, ainda sem a correspondente compensação à Sociedade, foram os seguintes:

Prestadores	2019	2020	2021	Total
Total	29 131,51 €	109 273,43 €	116 241,59 €	254 646,53 €

No domínio dos Recursos Humanos, a Sociedade encerrou 2021 com apenas 9 colaboradores, número igual ao do final de 2020. Tendo em conta o impacto das saídas verificadas em 2019 e que, em bom rigor, representam a “amputação” da Sociedade em cerca de 25% da respetiva estrutura, já de si enxuta, no exercício presente afigura-se como indispensável e urgente a recomposição do respetivo quadro de pessoal, algo que muito por força das consequências da crise pandémica não foi suscetível de ocorrer, nem em 2020, nem em 2021.

Não obstante a manutenção do seu quadro de pessoal, a rubrica de Gastos com o Pessoal reduziu-se na comparação com 2020 em cerca de 2,4%, produto da redução da massa salarial anual por via da baixa prolongada de uma colaboradora e da redução dos custos com formação (redução dos custos, mas não das horas).

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

	dez/21	dez/20		
Gastos com o Pessoal	Montante		Var (€)	Var (%)
631 Remunerações dos Órgãos Sociais	298 304,34 €	298 984,48 €	- 680,14 €	-0,2%
632 Remunerações do Pessoal	362 982,01 €	377 555,32 €	- 14 573,31 €	-3,9%
635 Encargos sobre Remunerações	148 639,19 €	152 454,74 €	- 3 815,55 €	-2,5%
636 Seguro de Acidentes de Trabalho	2 876,20 €	2 490,30 €	385,90 €	15,5%
63893 Seguro de Saúde	18 229,19 €	17 819,34 €	409,85 €	2,3%
63894 Formação	1 224,55 €	3 025,00 €	- 1 800,45 €	-59,5%
63895 Medicina no Trabalho	630,00 €	669,00 €	- 39,00 €	-5,8%
63896 Seguro de Vida	370,48 €	- €	370,48 €	n.d.
63899 Outros Diversos	12,00 €	503,87 €	- 491,87 €	-97,6%
	833 267,96 €	853 502,05 €	- 20 234,09 €	-2,4%

Da análise à conta “Outros Rendimentos”, na qual se contabilizam as compensações e indemnizações, identifica-se um decréscimo de 8% em termos homólogos, diminuição quase integralmente explicada por “Correções relativas a anos anteriores”, estas últimas discriminadas em seguida.

	dez/21	dez/20		
Outros Rendimentos	Montante		Var (€)	Var (%)
7841 Compensações de Sinistros	1 514,76 €	4 082,00 €	- 2 567,24 €	-62,9%
7873 Compensações	11 737 466,26 €	11 756 691,04 €	- 19 224,78 €	-0,2%
7879 Outros Rendimentos -Juros de Mora	1 770,82 €	- €	1 770,82 €	n.d.
7881 Correções Anos Anteriores	227 188,32 €	1 170 916,30 €	- 943 727,98 €	-80,6%
7882 Correção Estimativa de Impostos	- €	1 617,52 €	- 1 617,52 €	-100,0%
7885 Restituição de Impostos	- €	- €	- €	n.d.
7886 Ganhos com Rescisão de Contratos	- €	- €	- €	n.d.
7889 Outros	3 302,85 €	76 592,21 €	- 73 289,36 €	-95,7%
	11 971 243,01 €	13 009 899,07 €	- 1 038 656,06 €	-8,0%

O valor desta rubrica foi, em 2020, anormalmente elevado e influenciado por fatores não recorrentes nos quais pontificaram como principais: **(i)** reconhecimento como rendimento dos 0,265 M€ recebidos da Câmara Municipal de Lisboa (CML) em 2017 relativos à comparticipação desta última no valor das obras da Rua Nova/Hospital do Desterro, montante que, dada a conclusão da intervenção, transitou da rubrica Outras Contas; **(ii)** 0,563 M€ referentes à reversão, em 2020, da especialização do IMI; **(iii)** 0,141 M€ relativos a consumos faturados em 2020 mas referentes a anos anteriores; **(iv)** 0,145 M€ de IVA deduzido na faturação de fornecedores.

Já em 2021 o saldo da rubrica “Correções relativas a anos anteriores” é explicado quase exclusivamente pela reversão do excesso de IMI especializado vs. o IMI efetivamente pago no ano, no montante de 0,181 M€, correspondendo o restante montante da rubrica a devoluções de IMI respeitantes a anos anteriores.

Relativamente aos “Outros Custos”, os mesmos reduziram-se em 18,7% de 2020 para 2021, redução cujos fundamentos igualmente se explicitam em seguida:

	dez/21	dez/20		
Outros Custos	Montante		Var (€)	Var (%)
6811 Impostos Diretos + Taxas (Inc. IMI)	613 989,16 €	722 379,11 €	- 108 389,95 €	-15%
6812 Impostos Indiretos	5 354,22 €	16 118,19 €	- 10 763,97 €	-67%
6813 Taxas	6 344,00 €	5 238,15 €	1 105,85 €	21%
6881 Correções Anos Anteriores	894 540,10 €	976 190,12 €	- 81 650,02 €	-8%
6885 Insuficiência Estimativa de Impostos	3 156,67 €	- €	3 156,67 €	n.d.
6871 Alienações Investimentos Não Financeiros	- €	256,93 €	- 256,93 €	-100%
6888 Insuf. Estimativas p/ férias e encargos	- €	- €	- €	n.d.
6889 Outros	3 027,00 €	22 313,57 €	- 19 286,57 €	-86%
68891 Juros Sage secur	296 577,53 €	500 445,60 €	- 203 868,07 €	-41%
	1 822 988,68 €	2 242 941,67 €	- 419 952,99 €	-18,7%

A rubrica Impostos Diretos reduziu-se 0,108 M€ por via da diminuição do pagamento de IMI dada a obtenção, em 2021, de um conjunto adicional de isenções de IMI em imóveis arrendados a entidades públicas que, tendo sido solicitadas em anos anteriores, apenas produziram efeitos no exercício transato.

A rubrica “Correções relativas a exercícios anteriores” inclui igualmente o montante de 0,668 M€ relativo ao pagamento de IMT de imóveis adquiridos para revenda cujo prazo desta última terminou em 2015 sem que o imposto houvesse sido liquidado. Dado que os imóveis a que o imposto correspondia, entretanto, já tinham sido comercializados, não foi possível capitalizar aquele montante nos imóveis aos quais respeitava, tendo o mesmo sido contabilizado nesta rubrica. Não fosse este pagamento, não orçamentado porque não previsto, e a redução dos “Outros Custos” teria sido muito mais pronunciada, atingindo os 49%.

Por fim e por via, quer da redução da taxa nominal aplicada (de 2,18% para 2,00%), quer do montante em dívida, os juros pagos à SAGESECUR por conta da dívida da aquisição do Terreno Alfredo Bensaúde sofreram uma redução de 0,204 M€ (-41%).

Estimado que foi o IRC e a derrama do período (\approx 15,1 M€), o resultado antes da variação de ativos e passivos por impostos diferidos, atinge em 2021 os 30,7 M€, um aumento na ordem dos +15,6% face aos 26,6 M€ alcançados em 2020. Refletida nas contas a variação negativa ocorrida nos Ativos por Impostos Diferidos, no montante de 0,5 M€, **o resultado líquido do período cifra-se em 30,2 M€ positivos, o qual, quando comparado com os 27,3 M€ registados em 2020, representa um incremento na ordem dos 10,8%.**

O desempenho da Sociedade em 2021 correspondeu globalmente ao cumprimento dos objetivos que, em setembro de 2020, aquando da elaboração do Orçamento para o ano transato, traçara.

O resultado depois do imposto corrente (do ano) e diferido sobre o rendimento do período, cifrou-se em 30,2 M€, uma diferença positiva de 3,1% - cerca de 0,8 M€ - face às projeções orçamentais revistas (29,4 M€).

Esta diferença positiva resultou em boa medida do efeito conjugado **(i)** dos já referidos impactos positivos (+3,0 M€) em imparidades de Inventários e correções de justo valor de Propriedades de Investimento (não projetados em orçamento porque insuscetíveis de prever), **(ii)** do impacto positivo da margem das vendas (real de 3,9 M€ vs. projeção de 0,3M€), **(iii)** dos impactos negativo das provisões constituídas para cobrir a contingência de IMT (2,2 M€) e o incumprimento de clientes (0,6 M€) e, finalmente, **(iv)** do facto da taxa efetiva de IRC para 2021 ter

sido superior à orçamentada em 4%, o que implica um impacto global negativo de 1,8 M€ comparativamente ao orçamentado.

Adicionalmente, e somando-se aos efeitos positivos dos impactos acima referidos, a redução de 5,0 M€ em FSE's face ao valor das projeções, redução que fica a dever-se ao facto de um ano mais, os trabalhos relativos ao recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público não terem escalado para a dimensão de 4 dígitos que se antecipava, consumindo apenas residualmente o montante orçamental que lhes estava consignado (4,0 M€).

Semelhante facto teve, também um ano mais, repercussões do lado da receita, porquanto aos 4,0 M€ orçamentados de custos corresponderiam proventos por parte da Sociedade de 4,16 M€ (custos mais *fee* de gestão). Ora, a diminuta execução da despesa neste segmento conduziu a uma receita inexpressiva, sendo que até à data a Sociedade tão pouco foi ainda paga pela DGTF dos encargos havidos neste segmento.

2. Enquadramento Macro

2.1. Situação económica

Embora o ano de 2021 se tenha iniciado ainda sob a influência da pandemia, a mesma foi sofrendo algumas inflexões por via da forte taxa de vacinação que se registou no território nacional por todos o exercício de 2021. Deste modo e segundo as primeiras estimativas do INE o crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) no período deverá ser de 4,9%, valor que sendo expressivo não acomoda ainda a respetiva reposição nos níveis pré-pandemia.

Ainda assim, este forte crescimento do PIB teve como consequência um aumento da oferta de emprego e a consequente redução da taxa de desemprego que se fixou, no final de 2021, nos 6,6%, valor inferior às estimativas do Governo para 2021 (6,8%).

A inflação na zona Euro em 2021 fixou-se em 4,9%, o valor mais elevado desde que o Euro foi criado há 20 anos. Ainda que em Portugal a inflação tenha tido um comportamento menos gravoso, tendo fechado o ano em 1,3%, é significativo que a taxa de inflação homóloga em dezembro de 2021 tenha atingido os 3,7%.

O despontar de pressões inflacionistas a nível mundial durante 2021 levou os bancos centrais a alterarem a sua política monetária, embora a diferentes velocidades, pois, ao contrário da Federal Reserve (FED) e do Banco de Inglaterra (BOE), o Banco Central Europeu (BCE) tem sido mais lento na condução da alteração da sua política monetária, tanto no que diz respeito ao seu programa de recompra de ativos, como na sinalização de futuras subidas das taxas de juro diretas.

A evidência de que os mercados financeiros estão a levar a sério o ressurgimento da inflação e a considerá-lo como uma tendência duradoura e não conjuntural, é a subida generalizada das *yields* de longo prazo da dívida pública. Portugal, sendo dos países mais expostos dado o peso do respetivo *stock* de dívida por comparação com o PIB, arrisca uma maior pressão sobre o *deficit* orçamental futuro e sobre o *stock* de dívida pública, pressionando em baixa o *rating* da República, o qual, apesar do contexto, se manteve estável em BBB por todo o ano de 2021, tendo inclusive a DBRS assinalado um “Outlook” positivo já em fevereiro de 2022.

Agência	Rating	Outlook	Data
DBRS	BBB (high)	positive	Fev 25 2022
Moody's	Baa2	stable	Set 17 2021
S&P	BBB	stable	Abr 24 2020
Fitch	BBB	stable	Abr 17 2020

Não foram as incertezas que o conflito eminente na Europa lança sobre o futuro, seria de prever que, face a semelhante cenário de pressão em alta dos juros, o novo Governo, cuja atuação política não terá os constrangimentos inerentes à gestão da posição minoritária que o partido que o suporta manteve até há pouco, se empenhasse em garantir um forte controlo do *deficit* orçamental nos próximos 4 anos, mantendo-o abaixo dos 3% do PIB, assegurando a trajetória descendente do rácio entre a dívida e o Produto, desiderato fundamental para o acesso do país ao financiamento a baixo custo.

Muito dependerá da capacidade de reação da economia portuguesa ao aparentemente inevitável aumento das taxas de juro. Se por um lado permite ao setor bancário melhorar a sua conta de exploração e, conseqüentemente, a sua solvabilidade e necessidades de capital, por outro, criará renovada pressão numa economia bastante alavancada, nos orçamentos familiares e das empresas, aumentando o potencial de incumprimento no médio prazo.

Incontornável em 2021 e que continuará a ser fundamental para Portugal em 2022 e anos subsequentes, agora já com efeitos práticos da sua implementação, o PRR -

Plano de Recuperação e Resiliência, que prevê a injeção na economia nacional, até 2026, de um montante global de 16,6 mil milhões de euros (14 mil milhões a fundo perdido e o restante sob a forma de empréstimos da União Europeia (UE), aprovado em agosto de 2021 e cuja primeira tranche de 2,2 mil milhões de euros foi já desembolsada. Este valor acresce aos diferentes programas europeus de coesão - e outros - dos quais Portugal tem vindo, e continuará, a beneficiar.

É difícil antecipar quais as alterações políticas e orçamentais resultantes da obtenção de maioria absoluta pelo Partido Socialista quando finalmente tivermos o Parlamento em funcionamento, um Governo empossado e um orçamento de 2022 aprovado. Todavia, mais difícil é ainda antecipar os efeitos (e extensão) do eventual conflito Rússia/Ucrânia, com inevitáveis efeitos na subida generalizada do preço dos combustíveis e matérias-primas, agudizando ainda mais as pressões inflacionistas que o exercício findo fez nascer.

2.2. Mercado Imobiliário

Mesmo considerando os continuados efeitos da pandemia, que se mantiveram ainda neste princípio de 2022, em termos gerais 2021 foi um bom ano para o mercado imobiliário, que voltou a crescer, quer ao nível do número de transações mais do que recuperando o decréscimo que teve em 2020, quer ao nível dos valores transacionados; estima-se que em 2021 se tenham registado cerca de 204 mil transações (+18,8% YoY), atingindo um valor global de cerca de 33.000 M€ (+26,6% YoY).

Assim, uma vez mais o setor imobiliário evidenciou a respetiva resiliência, mantendo-se bastante líquido e servindo de classe-de-ativos refúgio a muitos

investidores particulares e institucionais que nele apostaram, especialmente na parte final do ano, numa tentativa de garantir uma reserva de valor e evitar a deterioração monetária resultante das pressões inflacionistas que, por essa altura, se tornaram ainda mais evidentes. Este movimento de capitais tendo por destino o imobiliário fez-se sentir um pouco por toda a Europa, tendo, em Portugal, colocado uma ainda maior pressão nos preços da habitação, sobretudo nos principais centros urbanos de Lisboa e Porto. Adicionalmente, a pressão em alta do preço dos imóveis reflete também o forte aumento dos custos de construção, nomeadamente das matérias-primas, especialmente daqueles que são mais influenciados pelos custos energéticos.

A confirmar a boa performance do mercado imobiliário nacional e de acordo com dados da consultora JLL, 2021 terá registado 2,0 mil milhões de euros de transações no segmento comercial, que inclui Escritórios, Retalho e Hotelaria (valor, no entanto, abaixo da média dos últimos 3 anos), 30,0 mil milhões de euros de transações no segmento residencial (25,6 mil milhões em 2020) e o 1,0 mil milhões restante em Logística.

As principais tendências no mercado imobiliário em 2021 e que muito previsivelmente se manterão no futuro próximo, podem ser resumidas da seguinte forma:

1. Aumento dos custos de construção (5,7% em 2021) por via (i) da variação dos preços dos materiais de construção (aumento de 8% em 2021) e (ii) da variação do custo da mão de obra (5,1% em 2021); resultante da escassez de mão de obra;

2. Alterações impostas pelo Banco de Portugal (BdP) nos prazos máximos e taxas de esforço dos créditos à habitação introduzindo, ainda em 2021, novas regras nas percentagens de financiamento face ao valor do imóvel (“LTV”), bem como limites à taxa de esforço de cada família. Já no corrente ano o BdP procedeu à alteração dos prazos máximos vs. idade dos mutuários; sendo em 2020 a maturidade média dos créditos à habitação em Portugal de 33,2 anos, esta nova restrição poderá constituir uma alteração material nas condições de acesso ao crédito por parte das famílias;
3. Inevitabilidade da subida das taxas de juro pelo BCE -, faltando apenas saber qual o respetivo “timing”. De resto, as taxas médias implícitas nos créditos habitação têm vindo a subir desde o segundo semestre de 2021, esperando-se a aceleração desse movimento em 2022.

O aumento do preço dos imóveis respondeu ao aumento dos custos de construção e de uma procura desajustada e superior à oferta. Em qualquer caso e neste particular, o efeito de subida das taxas de juros e os efeitos de um eventual conflito bélico na Europa poderão induzir variações da procura que tenham o efeito inverso nos preços.

Pese embora o contexto, as perspetivas em Portugal são ainda assim positivas, havendo operadores que antecipam um ano próximo dos 3.200 M€ *record* registado em 2019, no que diz respeito a transações no mercado de Investimento, (3.000 M€ em 2021). Existindo, por agora, um interesse generalizado para todas as classes de ativos imobiliários, a maioria do capital a investir deverá, no entanto, ser alocado ao mercado de escritórios, especialmente em localizações *prime* de Lisboa e do Porto, até como incentivo ao regresso ao trabalho presencial.

Escritórios

O crescimento homólogo em valor do segmento de escritórios em 2021 foi de 17% em Lisboa e de 5% no Porto, (219.000 m² de escritórios colocados em Lisboa e no Porto, em comparação com os 190.000 m² em 2020) parecendo manter-se a apetência por este segmento em 2022; a uma procura saudável junta-se um incremento do *stock* de escritórios e um *pipeline* de qualidade, para além de condições atrativas para a concretização de investimento estrangeiro. As novas formas de trabalho remoto aceleradas pela situação pandémica que atravessámos nos últimos tempos, parecem não ter tido, em termos líquidos, o impacto negativo que chegou a ser esperado. Prevêem-se relocalizações de grandes empresas, concentrando e racionalizando espaços, mesmo considerando que a maneira como se trabalha mudou. Embora o trabalho remoto tenha vindo para ficar, não é, no entanto, claro como irão as empresas conseguir promover maior colaboração entre as suas equipas, assim como manter a cultura corporativa, sem alguma presença física no escritório.

A consultora imobiliária CBRE refere no seu trabalho de análise, as seguintes tendências:

- Escritórios mais flexíveis, com a criação de áreas colaborativas, que permitirão melhorar o trabalho em equipa;
- Criação de espaços mais informais de convívio e para receber clientes;
- Criação de espaços que fomentem o trabalho e interação em equipa, tornando mais apetecível o trabalho presencial.

De acordo com a mesma consultora, o potencial de ocupação no mercado de escritórios para 2022 é de 200.000 m², dos quais se estima que 65.000 m² serão novos espaços. Espera-se um aumento do valor das rendas entre 5% e 10%, em linha com as pressões inflacionistas já atrás referidas.

Industrial e Logística

Em 2021 foram ocupados 480.000 m² em armazéns logísticos, o que representa mais do dobro do ano anterior. Este valor explica-se pela necessidade de muitas empresas aumentarem a sua capacidade de armazenamento fruto das roturas das cadeias de abastecimento que se têm verificado desde o início da pandemia.

O crescimento do comércio *on-line*, a necessidade de criar *stocks* de segurança e alguns processos de "*reshoring*" manterão bem ancorada em 2022 a dinâmica deste segmento.

A disponibilidade de espaços para ocupação imediata vai continuar a ser muito baixa, mas, por outro lado, o *pipeline* é o mais elevado de sempre. O potencial de ocupação em 2022 é de 300.000 m², havendo presentemente uma área total de 380.000 m² em processo de licenciamento.

Residencial

O mercado residencial atingiu um record em 2021, tendo-se transacionado mais de 200.000 imóveis, ou seja, mais 16% do que em 2020 e 10% acima de 2019.

Para 2022, desconsiderando os possíveis efeitos das circunstâncias que a Europa atravessa, prevê-se um aumento de transações, suportado nos seguintes factos:

- O incremento dos projetos de licenciamento (+10%) face a 2020;

- A subsistência de uma forte discrepância entre a oferta e a procura, com uma enorme procura ainda por satisfazer (a promoção não atingiu ainda os níveis que permitam satisfazer a procura em excesso).

Por outro lado, a alteração das regras dos Vistos Gold tenderá a prejudicar os projetos de reabilitação em Lisboa e no Porto, estimulando a procura por espaços alternativos de baixa densidade populacional como a Comporta, o Douro ou o Alqueva.

Inseridos no PRR, é de supor o lançamento dos primeiros projetos de habitação de rendas acessíveis, para os quais é também de crer que exista procura por parte de Fundos cuja política de investimento é, em grande medida, liderada por novos critérios ESG (ambientais, de sustentabilidade e de governança corporativa) em linha com as melhores práticas de mercado, para desenvolver projetos residenciais de "co-living" e de habitação acessível.

Apesar das evidências positivas do segmento, a manutenção do seu crescimento robusto só acontecerá se o crédito às famílias e empresas se mantiver acessível. Embora não se preveja qualquer rutura no mercado creditício, o aumento mais acentuado ou mais rápido das taxas de juro no curto prazo poderá vir a limitar o referido crescimento e a aumentar as taxas de incumprimento.

Turismo

Sendo o segmento que mais sofreu durante os 2 anos da pandemia espera-se que o ano de 2022 seja já de evidente recuperação do segmento do Turismo, mesmo que ainda aquém dos valores pré-pandemia.

Na segunda metade de 2021, com o aumento da taxa de vacinação nos países europeus, assistiu-se a um forte aumento das viagens turísticas, sendo que no mês de novembro de 2021 o número de turistas em Portugal ficou já a apenas 12% do mês homólogo de 2019. Ainda que muito dependente da evolução da conjuntura e dos impactos que o conflito russo-ucraniano vier a ter, para 2022 espera-se uma recuperação das viagens internacionais liderada pelas viagens de curta distância, o que tendo em conta a tradicional dependência do país relativamente aos mercados europeus, como a Inglaterra, Espanha, Alemanha e França, poderá beneficiar enormemente a rápida recuperação do turismo nacional.

Apesar do cancelamento/reconversão de vários projetos em razão da pandemia, a elevada procura por produto *prime*, ou seja, hotéis bem localizados com um operador sólido, continua a existir, pelo que sendo a oferta ainda escassa é de admitir neste segmento e no ano em curso nova descida das *yields*.

2.3. Ativo Líquido

Em 2021, o Ativo Líquido da Sociedade aumentou em 6,9 M€ (+0,7%) tendo encerrado o ano em 973,9 M€. Este incremento do valor do Ativo Líquido fica a dever-se na generalidade à conjugação dos seguintes fatores:

- (i) ao aumento em 22,4 M€ da conta de clientes;
- (ii) ao incremento em 2,5 M€ do (justo) valor das Propriedades de Investimento por via das reavaliações efetuadas para encerramento do exercício;
- (iii) à diminuição da liquidez em 12,9 M€ mercê do pagamento em 2021, de 12,3 M€ de IRC, 3,2 M€ de dividendos e 25,0 M€ de dívida remunerada;

(iv) Redução do valor dos Inventários em 4,7 M€ produto das alienações de ativos.

Mesmo com a fraca execução da cobrança pelos motivos já mencionados *supra*, a **autonomia financeira da Sociedade passou dos 94,8% de 2020 para os 96,8% da conclusão do exercício de 2021.**

O gráfico seguinte evidencia a evolução do ativo ao longo dos últimos 10 exercícios, permitindo perceber o enfoque dado à venda de ativos não estratégicos como meio de reduzir a dívida durante o período, tendo o valor estabilizado nos últimos quatro anos, pois o valor das vendas de imóveis efetuadas tem sido compensado pela variação de valor dos ativos que compõem a carteira.

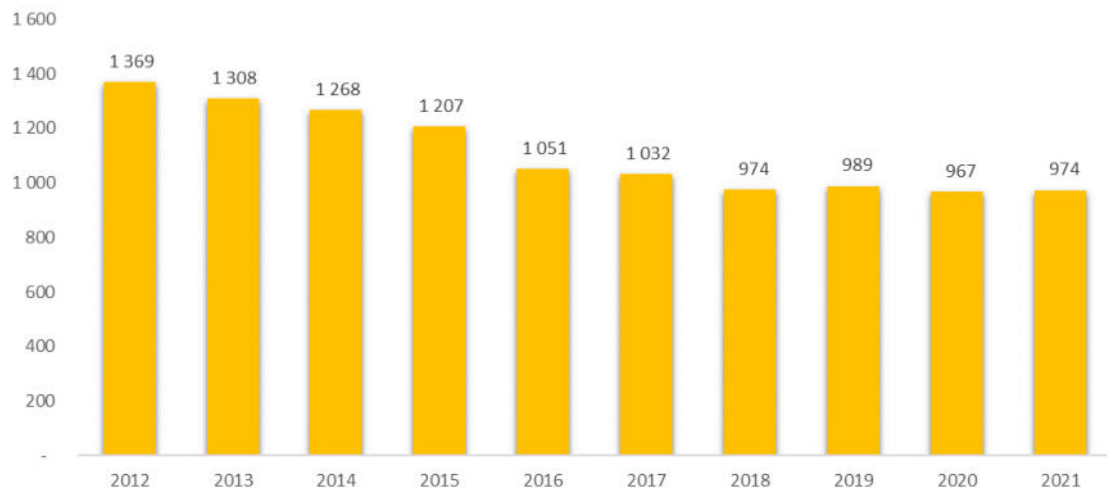


Gráfico 1 - Evolução do Ativo (Milhões de Euros)

O valor contabilístico da carteira de imóveis da Sociedade representava, no final de 2021, cerca de 851,6 M€, valor inferior em apenas cerca de 0,12% ao registado no ano anterior (853,7 M€). Conclui-se assim, que o efeito da redução do ativo por via das vendas concretizadas em 2021 foi praticamente absorvido pela reversão de imparidades em Inventários e do impacto positivo no justo valor das Propriedades

de Investimento, mesmo após a dedução do impacto da capitalização do investimento em imóveis.

Da carteira da Sociedade - vd. Gráfico 2 -, dispersa por todo o território nacional, cerca de 194,4 M€ referem-se a imóveis com contrato promessa de compra e venda (CPCV) que aguardam a sua regularização documental e/ou física para concretização da respetiva escritura, 540,6 M€ a mercadorias/inventários e 116,6 M€ a propriedades de investimento.

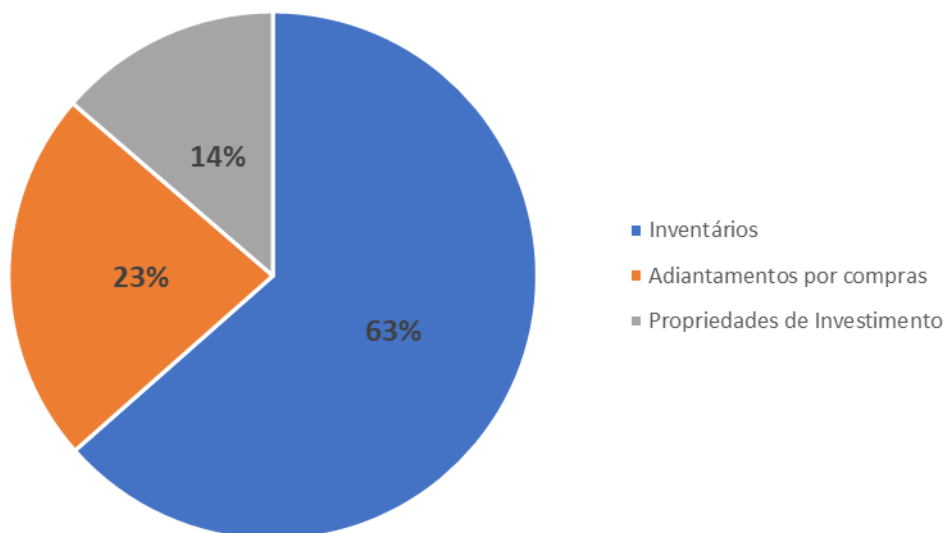


Gráfico 2 - Distribuição da Classificação Contabilística dos Ativos Imobiliários em Carteira (em percentagem)

Refira-se que os dados anteriormente apresentados não refletem qualquer impacto decorrente da já mencionada afetação legal dos ativos da Sociedade ao FNRE e IHRU porquanto, ainda que fora da gestão operacional e estratégica da Sociedade, continuam na propriedade desta última.

3. Organização e Regulamentos

Tal como no Relatório do Governo Societário melhor se detalha e expõe, a Sociedade adota e adere aos Códigos de Ética e de Conduta e de Política de Gestão de Riscos de Fraude da acionista PARPÚBLICA, o primeiro atualizado em dezembro de 2021 e a segunda em fevereiro de 2020, bem como ao respetivo Plano de Prevenção desses riscos datado de novembro de 2019.

De igual modo, os procedimentos relativos à venda de imóveis estão devidamente testados e asseguram a transparência de processos que, não obstante em concorrência com e como qualquer outro *player* do mercado, a Sociedade, enquanto integrante do Setor Público Empresarial, deve acautelar, sendo disso prova a quase inexistente litigância face a cerca de 350 M€ de vendas do passado recente.

Na sequência da entrada em vigor da Lei nº 83/2017, de 18 de agosto, foram também reforçados, em linha com as orientações da entidade setorial, o Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (IMPIC), os procedimentos relativos ao combate e prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, tendo, em paralelo, a área comercial da Sociedade iniciado procedimentos tendentes ao cumprimento das disposições constantes do Regulamento Geral de Proteção de Dados, aplicável a partir de maio do exercício de 2018.

Entretanto e com a publicação, no primeiro trimestre de 2019, do Regulamento nº 276/2019 de 26 de março do IMPIC, também relativo à prevenção do

branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, a Sociedade, tal como previsto no referido Regulamento, procedeu à designação do Responsável pelo Cumprimento do Normativo (RCN) durante o ano de 2020 e que se manteve durante 2021. Em linha com o enquadramento legal e regulamentar, anualmente todos os colaboradores da Sociedade, sem exceção, recebem formação em matéria de prevenção ao branqueamento de capitais e de combate ao terrorismo.

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

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

4. Vendas de Imóveis

Conforme anteriormente referido, no transato exercício de 2021 a Sociedade concretizou vendas no montante de 10,5 M€, o que correspondeu à superação das projeções orçamentais na matéria em cerca de 0,5 M€.

Aquele montante foi, na sua quase totalidade, alcançado com a venda do Antigo Hospital do Desterro - 10,379 M€ - o qual, no termo de um processo negocial moroso, foi alienado ainda em dezembro do ano findo à respetiva arrendatária, numa operação que, para além do encaixe da venda, permitiu também a cobrança de 0,48 M€ de rendas, em dívida desde 2020. Desta venda resultou uma mais-valia porquanto o imóvel foi alienado tendo por base o justo valor de mercado de acordo

com o seu “maior e melhor uso” e desconsiderando integralmente a existência dos contratos de arrendamento que o oneravam/oneram, desde logo o contrato de arrendamento de que era titular a respetiva compradora e que vigoraria até maio de 2043.

Quanto ao valor remanescente do montante global de vendas - 0,152 M€ - o mesmo resultou da concretização da transmissão de um terreno contíguo ao Autódromo do Estoril a uma empresa do Grupo PARPÚBLICA, transmissão prometida em 2012 e nunca concretizada por aguardar a regularização cadastral e matricial do imóvel, processo cuja conclusão só ocorreu no ano transato. Desta venda não resultou qualquer fluxo de tesouraria, já que o preço fora integralmente recebido pela Sociedade aquando da celebração do contrato promessa respetivo.

Tal como já sucedido em 2020 e no âmbito das já referidas novas políticas públicas de habitação, a afetação de três imóveis, dois dos quais com peso relevante na carteira da Sociedade - Antigo Hospital Miguel Bombarda e Quartel do Cabeço da Bola, ambos em Lisboa - e na capacidade de geração de resultados futuros, ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) para destinação a programas de “renda acessível” e de um novo acervo de imóveis destinados à venda e/ou ao incremento da área bruta locável de serviços à Bolsa de Habitação criada pelo Decreto-lei nº 82/2020, de 2 de outubro, continuou a pesar na Sociedade.

Com efeito, o valor contabilístico de balanço daquele conjunto de imóveis atinge os 179,1 M€ (21% da carteira total do balanço em 2021), valor este que, a preços de mercado e de acordo com as avaliações promovidas para o fecho do exercício, se traduz nos 222,4 M€ que se referiram introdutoriamente.

Dado o valor intrínseco e a dimensão dos imóveis em causa, o facto de sobre eles e antes de tal afetação a Sociedade já haver posto em marcha operações urbanísticas para dar sequência ao respetivo processo de licenciamento, com os inerentes custos associados, e ainda o facto de, quer num, quer noutro caso, existirem contactos com diversos investidores, a opção assumida provocou inevitáveis prejuízos na Sociedade e não deixará de impactar, negativamente e no curto/médio prazo, na sua capacidade de geração de proveitos, como, aliás, o comportamento comparativamente anémico do segmento de venda de imóveis já espelha.

Em paralelo, não tendo a afetação destes imóveis aos novos propósitos sido acompanhada pela transferência para as entidades ora “gestoras” dos custos de gestão e manutenção aos mesmos associados - o enquadramento legal é totalmente omissivo na matéria - tais custos continuam a pesar na conta de exploração da Sociedade, sem que esta possa retirar qualquer proveito ou potenciar o valor dos imóveis em causa e dos quais é proprietária.

Em simultâneo, a obrigação criada ainda em finais de 2019, pelo art.º 83º do Decreto-Lei 169B/2019, o qual veio sujeitar a despacho do Senhor Primeiro Ministro a oneração e/ou transmissão de quaisquer bens imóveis da propriedade, também, de entidades do Setor Público Empresarial, criou um elemento de entropia adicional ao curso normal da atividade da Sociedade dada a normal morosidade associada a este tipo de processos, pouco compaginável com a dinâmica do mercado concorrencial no qual a Sociedade desenvolve a sua atividade.

Primordialmente em face do exposto, mas também das vicissitudes associadas às medidas de combate à crise sanitária, que condicionaram e restringiram a

capacidade de movimentação em boa parte do ano de 2021, e ao facto do produto (por ora) disponível para venda ser granular e com localizações e natureza que, porque não apelativas, são mais adequadas a um trabalho de proximidade com mediadoras locais, o ano de 2021 conclui-se sem que, uma vez mais, a Sociedade haja lançado no mercado qualquer campanha de vendas, algo que será com toda a certeza alterado em 2022, ano em que os constrangimentos à tesouraria da Sociedade se agudizarão, em resultado dos desafios que a tutela lhe tem colocado para a participação em projetos de interesse nacional.

A evolução do passado recente das vendas de imóveis encontra-se espelhada no gráfico abaixo reproduzido.

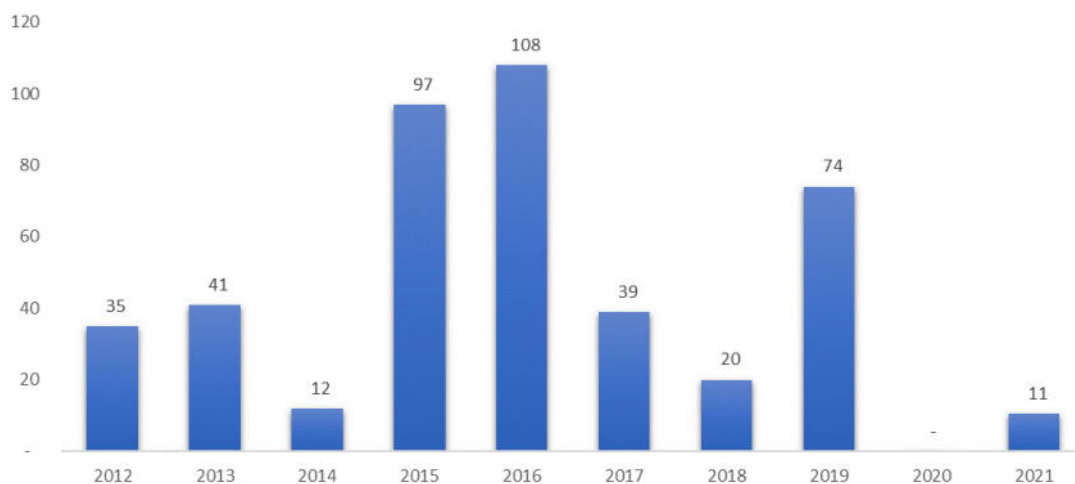


Gráfico 3 - Evolução das Vendas Escrituradas (Milhões de Euros)

Registe-se finalmente, que os PAO 2019, 2020 e 2021 previam um total de vendas para o triénio 2019/2021 de 88 M€ (48 M€ em 2019, 40 M€ em 2020 e 0 M€ em 2021) **tendo-se concretizado um total de vendas, para o mesmo período, de 84,4 M€** (73,9 M€ em 2019, 0,0 M€ em 2020 e 10,5 M€ em 2021). Ou seja, mesmo com a retirada ao respetivo portfolio dos mais de 222 M€ de ativos sob gestão para

afetação às novas políticas públicas de habitação e com a crise pandémica iniciada no dealbar de 2020, **foi possível atingir 96% do objetivo do triénio** graças à antecipação de vendas em 2019 e ao esforço e sucesso do retomar das vendas em 2021. Relativamente à margem das vendas, a mesma foi de 28,2% comparando com uma margem média prevista de 25,2% para o mesmo período temporal.

5. Compra de imóveis

Como referido introdutoriamente, a Sociedade não adquiriu qualquer imóvel durante o exercício de 2021.

Não obstante e na linha da estratégia que havia sido definida no Plano de Atividades para o exercício transato, foram analisadas pontualmente algumas oportunidades de negócio, que não sendo concretizadas em 2021, poderão vir a sê-lo em 2022. Está neste caso a eventual aquisição ao Fundo de Investimento Imobiliário Imoresidências, cuja sociedade gestora é a FUNDIESTAMO, também ela participada da PARPÚBLICA, do seu único imóvel, na Avenida 5 de Outubro, 107, em Lisboa, para proceder, recorrendo ao financiamento disponibilizado pelo Plano de Recuperação e Resiliência (“PRR”), à respetiva reconversão em residência de estudantes. Tendo a Sociedade apresentado já a respetiva manifestação de interesse nos termos do Aviso para o efeito publicado, a aceitação da respetiva candidatura é condição precedente da aquisição em causa.

O gráfico seguinte evidencia, em milhões de euros, a evolução das compras nos últimos 8 anos.

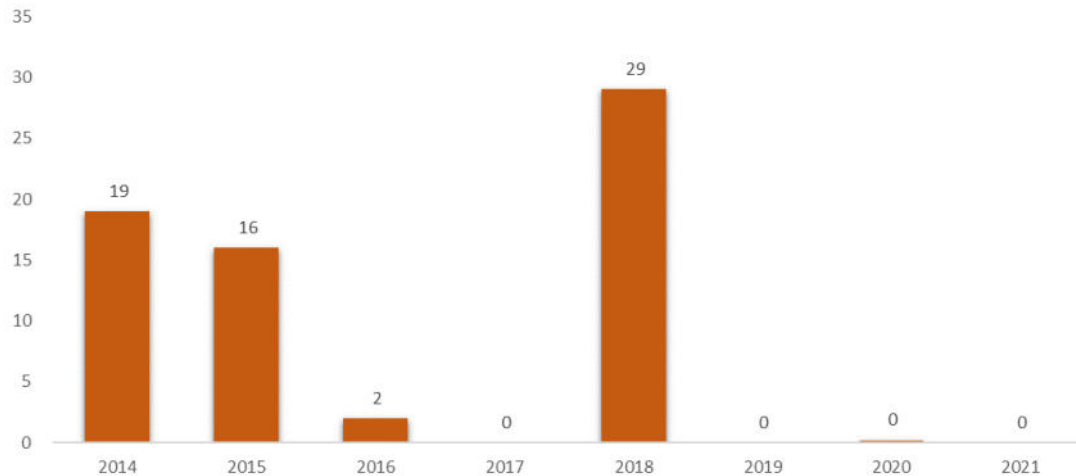


Gráfico 4 - Compras 2014/2021 (Milhões de Euros)

6. Promoção, Construção Nova e Reabilitação

6.1. Promoção Imobiliária

Na vertente da Promoção Imobiliária, a Sociedade prosseguiu o acompanhamento das operações urbanísticas em curso e contratou novas operações urbanísticas sobre alguns dos imóveis integrantes da respetiva carteira, para assegurar e definir a respetiva edificabilidade e usos, estando já algumas destas últimas submetidas à apreciação das entidades licenciadoras.

Assim, foram contratados serviços de projeto tendo em vista a aprovação de Pedidos de Informação Prévia (PIP) às operações urbanísticas a incidir sobre os seguintes imóveis:

- Quartel do Cabeço da Bola e Quartel de Sta. Bárbara, em Lisboa (PIP entretanto aprovado; imóvel afeto ao FNRE);

- Antigas instalações do LNIV - projeto em fase final de apreciação, após incorporação dos pareceres das várias entidades consultadas - imóvel, entretanto afeto à bolsa de habitação gerida pelo IHRU;
- Quinta das Conchinhas, em Lisboa - projeto em fase final de apreciação, após alterações acordadas com a CML - imóvel, entretanto, afeto à bolsa de habitação gerida pelo IHRU;
- Convento de São Francisco, em Setúbal - executada uma proposta de ocupação urbanística a qual, depois de alguns ajustamentos executados em articulação com os Serviços do Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal, foi enquadrada na proposta de revisão do PDMS, cuja aprovação se antecipa para o presente exercício;
- Antigo Colégio de São Bernardino, em Peniche - executada uma proposta de ocupação urbanística em articulação com os Serviços do Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Peniche, a qual foi enquadrada na proposta de revisão do PDMP, atualmente em apreciação pelas entidades externas;

Tendo em vista a instalação futura de arrendatários alguns deles já identificados, foram ainda contratados e já submetidos os projetos de licenciamento dos seguintes imóveis:

- Antigo Estabelecimento Prisional de Portimão, com vista à respetiva reconversão em Escola de Hotelaria e Turismo - projetos de arquitetura e especialidades entretanto aprovados pela Câmara Municipal de Portimão, tendo-se dado início à empreitada geral em setembro de 2021, depois da

devida formalização do contrato de arrendamento com o Turismo de Portugal;

- Edifício de escritórios sito na Av. José Malhoa em Lisboa, com vista à respetiva reabilitação e ampliação - projeto de reabilitação e ampliação de arquitetura e especialidades aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa, encontrando-se atualmente em fase de revisão os projetos de execução por uma equipa distinta daquela que os desenvolveu, para lançamento da consulta ao mercado no segundo trimestre de 2022, com vista à seleção e contratação do empreiteiro geral. Uma vez que ainda não está definida a entidade que irá ocupar este edifício, podendo até vir a ser mais do que uma, foi igualmente decidido que quer o projeto de execução, quer a empreitada, se desenvolverão em duas fases, englobando-se na primeira os trabalhos de ampliação do edifício, as fachadas exteriores, as coberturas, os acessos verticais e as caves de estacionamento (toscos), e numa segunda, todos os trabalhos remanescentes de compartimentação interior, a serem desenvolvidos em função do programa de ocupação da(s) futura(s) arrendatária(s).

Relativamente ao antigo Hospital Miguel Bombarda e ao Quartel do Cabeço da Bola, ambos afetos por decreto ao FNRE, as operações urbanísticas que sobre os mesmos se haviam contratado numa lógica de *highest and best use*, perdem, no contexto presente, a sua utilidade. O mesmo se poderá dizer relativamente aos imóveis inseridos na Bolsa de Habitação sob gestão do IHRU, ao abrigo do Decreto-Lei nº 82/2020, com projetos já em curso ou em vias de submissão.

Em qualquer caso e também no âmbito das verbas disponibilizadas pelo PRR para o Programa Nacional de Alojamento para o Ensino Superior (PNAES), já em fevereiro do corrente ano a Sociedade candidatou dois dos seus imóveis - em Santarém e Seia - à reconversão para residência de estudantes, beneficiando das subvenções que para tal o PRR disponibiliza, manifestações de interesse que, a serem aceites, não apenas lhe permitirão, com capitais próprios residuais face ao investimento, a reabilitação de dois imóveis presentemente em evidente estado de degradação, como lhe possibilitam a entrada num novo segmento de negócio que, ainda que sem grandes margens, poderá beneficiar da escala, cumprindo, em simultâneo, um desiderato do seu acionista último, o Estado.

6.2. Construção Nova

Após o lançamento da consulta para a respetiva empreitada e ainda em 2021, mais concretamente e como acima referido em setembro, a Sociedade iniciou as obras de remodelação e reconversão do antigo Estabelecimento Prisional de Portimão no que será a futura Escola de Hotelaria e Turismo, obras cuja conclusão se prevê no terceiro trimestre de 2022, a tempo ainda de poder ser uma opção para o Turismo de Portugal alargar a oferta formativa do próximo ano letivo.

6.3. Obras de reabilitação e reconversão de imóveis

Como é habitual, no decurso do exercício de 2021 a Sociedade continuou a desenvolver trabalhos diversos no âmbito da manutenção preventiva e corretiva, da reabilitação e da reconversão de imóveis da respetiva carteira, nomeadamente:

Imóvel	Obra
Rua Braamcamp, 90, Lisboa	Finalização de trabalhos diversos de reparação interior, exterior e “fit out” para instalação de um novo arrendatário; Submissão de projeto de alterações para ampliação do Piso 0, ocupando parte da atual galeria exterior;
Av. Afonso Costa 3, Lisboa	Em elaboração projetos de arquitetura e de especialidades tendo em vista, entre outras, a substituição de toda a fachada exterior do edifício, a reabilitação integral das coberturas, a instalação de sistemas fotovoltaicos, a substituição de luminárias incandescentes por LED, com uma parte substancial do investimento elegível para ser cofinanciada pelo PRR, cuja candidatura também está em preparação;
Av. Defensores de Chaves 6, Lisboa	Manutenção preventiva e corretiva de diversas patologias;
Rua Martens Ferrão 11, Lisboa	Manutenção preventiva e corretiva de diversas patologias;
Rua de Santa Marta, 55, Lisboa	Manutenção preventiva e corretiva;

De igual modo, prosseguiram os trabalhos relacionados com a Certificação Energética e Qualidade do Ar Interior de diversos edifícios, com vista à obtenção das respetivas certificações, bem como, a monitorização dos serviços de manutenção das instalações técnicas dos edifícios, de manutenção e inspeção de elevadores e de manutenção dos postos de transformação existentes em alguns dos edifícios da Sociedade.

Em paralelo, na gestão das frações existentes em imóveis em propriedade horizontal, prestou-se consultoria técnica e económica às respetivas empresas de gestão de condomínio para a execução de obras de reparação, conservação e manutenção desses mesmos imóveis.

7. Arrendamentos

Os proveitos anuais da Sociedade com arrendamentos e indemnizações por ocupação de imóveis ascenderam, em 2021, a 34,5 M€, registando um aumento de 1,2% relativamente ao valor faturado em 2020 (34,1 M€) produto do arrendamento à Direção-Geral de Reinserção e Serviços Prisionais (DGRSP) de cinco pisos no imóvel da Rua Braamcamp, 90, arrendamento iniciado em janeiro de 2021.

Registe-se que em 2021 não houve qualquer impacto resultante da atualização legal de rendas ou compensações uma vez que o respetivo índice legal foi inferior a 1, tendo a ESTAMO optado, por razões óbvias e sustentada no enquadramento legal, por não proceder à referida atualização.

Em 2021 registou-se igualmente a cessação de dois contratos de arrendamento cujos espaços a eles respeitantes, porque situados no mesmo edifício da Rua Braamcamp, também já se encontram destinados à DGRSP. Esta operação permitiu à entidade, não apenas libertar espaços que se encontravam arrendados a entidades privadas, como também concentrar serviços com as inerentes e desejáveis economias de escala, cumprindo-se assim o propósito da Sociedade de colaborar com as entidades públicas no sentido da racionalização económica, com qualidade acrescida, das instalações por elas ocupadas.

Também os 4 contratos de arrendamento existentes sobre o Antigo Hospital do Desterro, por força da transmissão deste último, saíram da esfera jurídica da Sociedade.

Em matéria de compensações, com a natureza material de rendas porquanto correspondem à ocupação de imóveis cujo contrato de arrendamento respetivo apenas aguarda formalização com as respetivas entidades utilizadoras, no decurso de 2021 foram faturados cerca de 11,8 M€, representando este valor uma ligeira redução relativamente ao ano anterior.

Finalmente e como sublinhado, dos 46,2 M€ faturados em 2021 a título de rendas e indemnizações/compensações por ocupações de imóveis, foram recebidos, apenas 51% - 23,5 M€ - pelo que a percentagem de cobrança em 2021 evidenciou um acentuado decréscimo relativamente a 2020 (69,0% ou seja, menos 8,3 M€). Ainda assim, este valor representa um aumento face à cobrança média dos anos até 2017 (inclusive), tendo o melhor ano sido o de 2018, no qual, fruto da operação de cessão de créditos então realizada, a taxa de cobrança ascendeu a 216%, sendo de 86% e 69% nos anos seguintes de 2019 e 2020.

8. Recenseamento, Inventariação e Regularização do Património Imobiliário Público

Relativamente a esta área de atuação cometida à Sociedade e como introdutoriamente referido, os trabalhos relativos ao projeto piloto mantiveram-se em bom ritmo em 2021, embora em ritmo inferior ao desejado, mas, ainda assim, melhor que o de 2020, resultado ainda da crise pandémica que limitou de sobremaneira o trabalho por via do encerramento ou atividade limitada de muitos serviços municipais, finanças e conservatórias.

Como se deu nota em anteriores documentos de reporte, o projeto iniciou-se em outubro de 2019 com uma carteira piloto de 135 imóveis, pretendendo-se assim testar procedimentos e processos e resolver antecipadamente as respetivas incompleições, permitindo que os mesmos pudessem ser escalados, eficazmente, para um universo cuja magnitude ainda se desconhece.

Durante os anos de 2020 e 2021 aquela carteira inicial integrou mais 91 e 31 imóveis respetivamente, colocando o número total de imóveis do projeto piloto nos atuais 257.

Apesar de todas as vicissitudes dos dois últimos exercícios, a que se junta, as mais das vezes, a ausência/incompleição da documentação/história dos imóveis em causa, 53% dos imóveis integrados no processo ao longo dos 3 anos foram devidamente caracterizados e regularizados, correspondendo os restantes a situações de tramitação cadastral mais complexa e que ainda perdura.

Durante o ano de 2021 foi denunciado o contrato celebrado com um dos prestadores, estando em avaliação a continuidade (e respetivo interesse) dos restantes quatro, sendo certo que ficarão somente os prestadores que

evidenciaram garantias de qualidade e celeridade no trabalho realizado ao longo do piloto em curso.

O episódio-piloto, cumprindo aliás a respetiva função, permitiu já retirar algumas conclusões, a saber: **(i)** a massificação do número de processos só poderá ser efetuada com a implementação, na articulação da relação ESTAMO/DGTF, de uma plataforma informática de gestão de imóveis, porquanto a dimensão e características do universo em análise não resistem a uma abordagem feita com base em meras folhas de cálculo, **(ii)** mesmo após a denúncia de contrato efetuada, outro dos prestadores de serviços do episódio-piloto não terá capacidade para “performar” face a um número mais alargado de imóveis pelo que terão de ser avaliados prestadores alternativos; **(iii)** a exiguidade atual da estrutura da Sociedade não lhe permitirá o efetivo acompanhamento e controle do processo caso este venha a assumir números de maior expressão, havendo que concretizar os reforços de estrutura (já previstos para a atividade operacional e não apenas para este segmento).

Por se encontrar ainda em vias de formalização os termos da relação contratual a estabelecer entre ambas as entidades - Sociedade e DGTF - não obstante o incremento, em 2020 e 2021, dos custos associados aos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público para um total acumulado de cerca de 255 m€, a faturação dos custos em causa acrescidos da respetiva margem de gestão (4%) a efetuar pela Sociedade à sua contraparte acabou por ser uma vez mais adiada, esperando a Sociedade que a DGTF crie as necessárias condições para que a mesma se consume no exercício em curso.

9. Saldo de Clientes

Conforme anteriormente referido, a Sociedade encerrou o exercício de 2021 com um saldo de Dívida Líquida de Clientes de cerca de 79,4 M€ o qual, se confrontado com o saldo da dívida de clientes registado no final de 2020 - 57,0 M€ - reflete um crescimento de 22,4 M€ ou de 39,3%.

Para esta degradação do saldo de clientes contribuiu decisivamente o facto da DGTF não ter liquidado qualquer valor durante o ano de 2021, o que fez disparar o montante acumulado em dívida por esta entidade. Por sua vez, o IGFEJ amortizou em 2021 somente um valor de cerca de 2,0 M€, valor que ficou aquém do liquidado em 2020 (2,2 M€) tendo desta forma aumentado o respetivo valor de dívida vencida o qual, em acumulado e no final do ano, era de 24,4 M€. Tal como anteriormente referido estas duas entidades contribuíram com 92% do crescimento anual do saldo de clientes entre 2020 e 2021, acrescendo também aos incumprimentos, materiais para a atividade da Sociedade, do Ministério da Cultura/Teatro Camões (+2,3 M€ em 2021).

Ainda assim, o nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo de 2021, no valor de 1,68 M€ (*versus* uma faturação de rendas e compensações de 3,84 M€), traduzir-se-ia numa taxa de recebimento mensal média de 43,8%, uma melhoria face aos 38,5% registados em 2020.

De facto, não obstante a fraca execução da cobrança, mercê dos procedimentos implementados no decurso do exercício transato, foi possível à Sociedade, não apenas incrementar a taxa de recebimento mensal média face a 2020, como recuperar ainda assim 3,5 M€ de dívida com mais de 90 dias, encerrando o ano com a conta de clientes em 79,4 M€, como já assinalado.

Em termos dos procedimentos implementados internamente durante o ano de 2021, para incremento da taxa de recebimentos, destacam-se: **(i)** a aplicação das indemnizações e juros legais por mora, mensalmente, a (quase) todos os saldos devedores, procedimento que passou a ser feito de modo “automático” a partir do passado mês de setembro; **(ii)** a atribuição a todos os clientes / inquilinos de um gestor comercial, canal privilegiado de contacto com a Sociedade; **(iii)** a análise de todos os saldos de clientes com mais de 90 dias e envio de comunicações com interpelação de pagamento.

Apresenta-se em seguida a lista dos maiores devedores da sociedade e montantes de dívida a 31 de dezembro de 2021:

IGFEJ - Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça	22,4 M€
GEPAC - Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliação Cultural	22,2 M€
DGTF - Direção-Geral do Tesouro e Finanças	8,4 M€

10. Financiamento

A cobertura dos encargos da Sociedade foi, uma vez mais, integralmente assegurada pelos proveitos decorrentes do exercício da sua atividade.

O recebimento mesmo que parcial das rendas, foi suficiente para financiar os custos recorrentes de funcionamento da Sociedade, para fazer face ao investimento efetuado nos imóveis e amortizar o montante de suprimentos previsto em orçamento.

Para fazer face ao pagamento de impostos, com especial preponderância para os distintos pagamentos devidos em IRC (total 12,3 M€), aos dividendos deliberados

em Assembleia Geral (3,7 M€) e cumprir com a segunda e última prestação de amortização da dívida à SAGESECUR (14,9 M€), foi necessário, para além do encaixe relativo ao valor das vendas de imóveis efetuadas no ano, também a utilização do saldo de gerência de 16,8 M€, para o que solicitou e, obviamente, obteve a respetiva autorização, encerrando a Sociedade o ano com um saldo de gerência de 3,97 M€.

Cumpridos integralmente os objetivos de 2021 neste âmbito, a Sociedade regista no final do exercício como **único passivo remunerado, um valor em suprimentos de 10,9 M€**, montante este que, a cumprirem-se as projeções para 2022, deverá ser integralmente amortizado até ao final do presente ano, marco que corresponderá **ao pagamento de 453,5 M€ de dívida remunerada (suprimentos, bancária e SAGESECUR) entre 2015 e 2022**.

O montante de juros de suprimentos efetivamente pagos em 2021 cifrou-se em cerca de 0,42 M€, nele se compreendendo a totalidade dos juros vencidos até ao final de 2021, a que acresce o montante integral de juros em dívida à SAGESECUR, no valor de 0,296 M€.

Manteve-se assim em 2021 a prática iniciada em 2019 de liquidar os juros vencidos no exercício a que dizem respeito, evitando que transitem como saldo em dívida para o exercício subsequente. Estes juros, ao contrário dos juros relativos aos suprimentos, não são contabilizados em “Gastos por juros e outros e encargos”, mas sim em “Outros Custos”.

O gráfico seguinte apresenta a evolução da dívida de suprimentos a 31 de dezembro, no período 2011/2021:

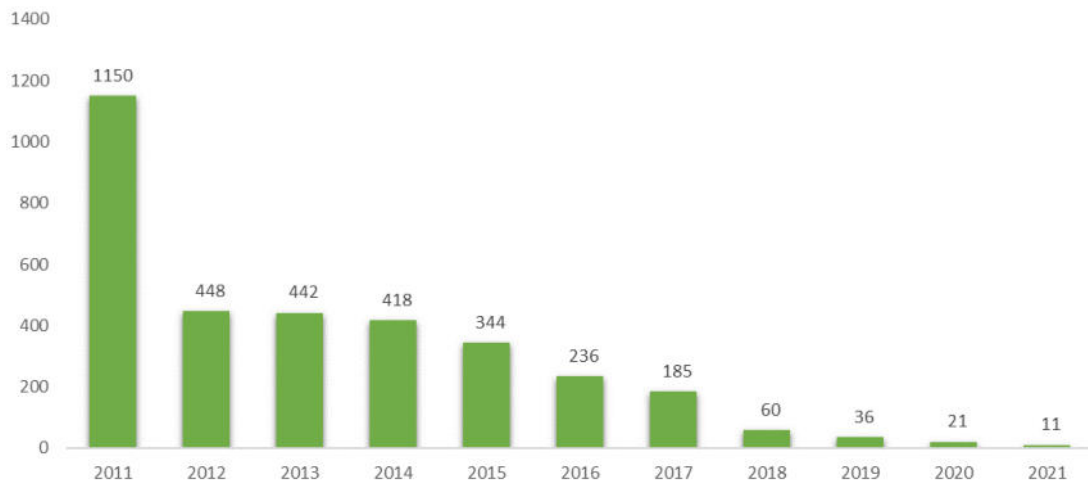


Gráfico 5 - Evolução da Dívida Financeira (Milhões de Euros)

A taxa de juro dos suprimentos, calculada em função do custo médio de financiamento bancário para empresas da dimensão e risco da ESTAMO, reduziu-se dos 2,18% registados em 2020 para 2,00% em 2021, apresentando-se no gráfico seguinte a evolução da taxa de juro dos suprimentos por referência ao mesmo período (2012/2021):

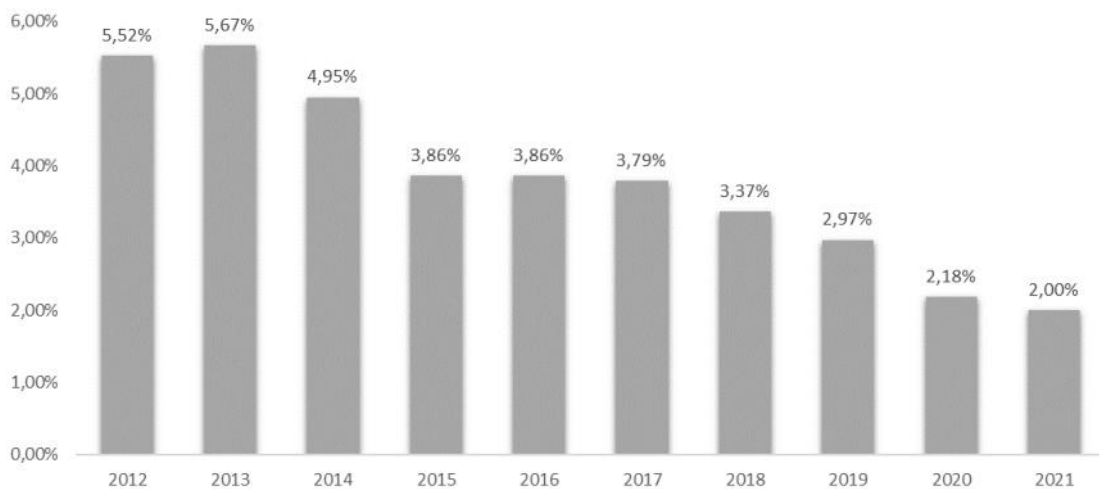


Gráfico 6 - Evolução da Taxa de Juro dos Suprimentos (Taxa Anual)

Na rubrica “Gastos por Juros e Outros Encargos” encontram-se também contabilizados 0,196 M€ de juros liquidados à Autoridade Tributária (AT), devidos pelo não pagamento atempado do IMT relativo a um conjunto imóveis adquiridos para revenda pela Sociedade em 2011 beneficiando da correspondente isenção por 3 anos e, entretanto, revendidos pela mesma em 2015 sem que, no termo da isenção, em 2014, houvesse pedido a respetiva liquidação do imposto.

O gráfico seguinte apresenta a evolução, nos últimos 10 anos, do montante de juros vencidos no ano, contabilizados em “Gastos por juros e outros encargos”.

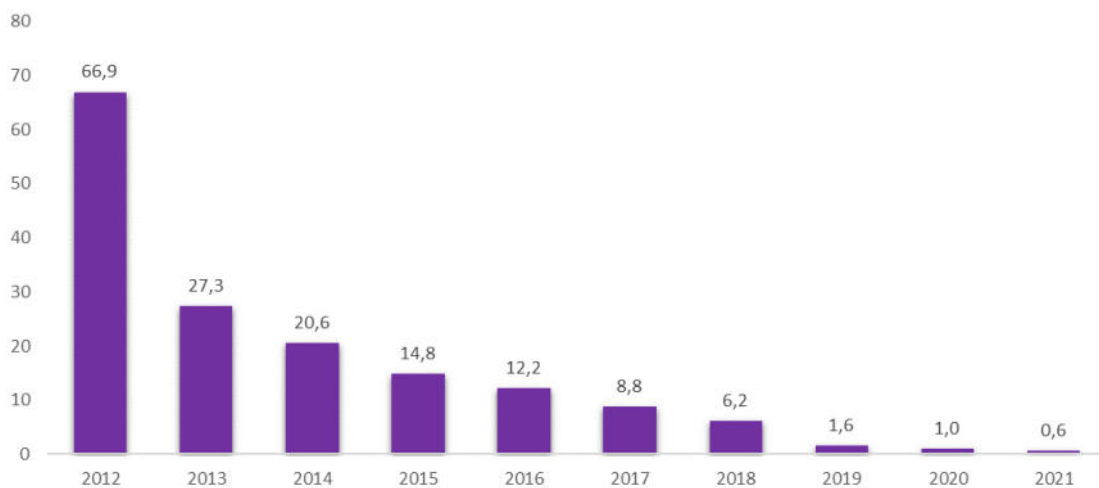


Gráfico 7 - Evolução dos Gastos por Juros e Outros Encargos (Milhões de Euros)

O total do Passivo (Corrente e Não Corrente) sofreu uma redução - 19,5 M€ / -38,5% - tendo como consequência a igualmente acentuada melhoria do *ratio* de solvabilidade geral da Sociedade, o qual passou dos 94,8% registados em 2020, para os 96,8% que o termo do exercício de 2021 apresenta.

A redução do Passivo, como referido, assentou nos Financiamentos Obtidos por redução da dívida de suprimentos em 10,0 M€ e na Outra Dívida a Pagar por

redução da outra dívida remunerada - imóveis - em 14,9 M€. Por outro lado, registou-se um aumento de 2,2 M€ em provisões na sequência da contabilização da contingência fiscal em sede de IMT e ainda um aumento de 2,8 M€ da dívida ao Estado e Outros Entes Públicos em face do aumento do resultado líquido em 2021. Consequentemente, o valor do IRC a pagar em 2022 aumenta para 4,6 M€, montante já deduzido do Pagamento por Conta e do Adicional do Pagamento por Conta.

11. Demonstração de Resultados

a. Resultados Operacionais

O resultado operacional registado foi positivo em 40,9 M€, evidenciando um aumento de +4,1% face ao registado em 2020 (39,3 M€).

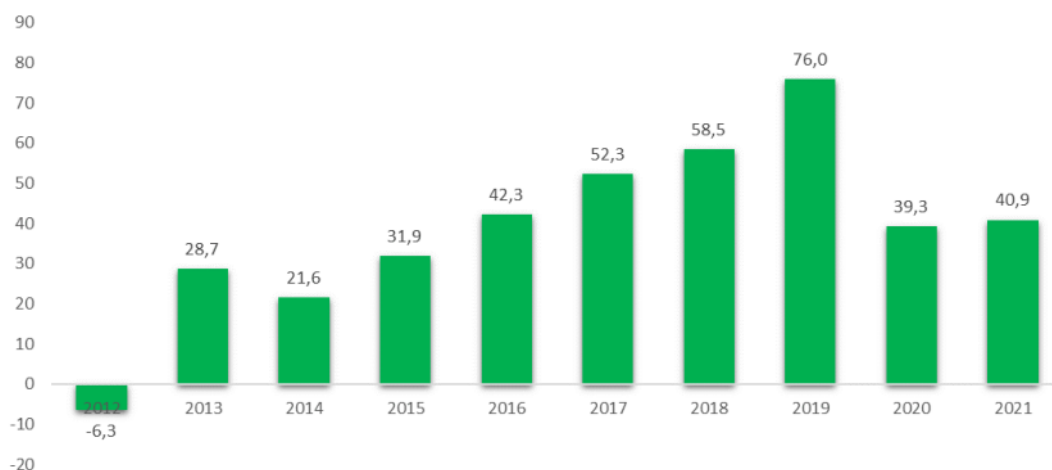


Gráfico 9 - Evolução do Resultado Operacional (Milhões de Euros)

Tal como se referiu, o aumento do resultado operacional no ano de 2021 comparativamente a 2020, é explicado, na sua quase totalidade, **(i)** pela concretização de operações de venda de imóveis e, em consequência, da margem

pelas mesmas libertada (3,9 M€ em 2021 vs. 0,0 M€ em 2020) e **(ii)** pela reversão líquida de imparidade de inventários e aumentos de justo valor das propriedades de investimento, que se cifraram, pelo líquido, em cerca de 3,0 M€, valorização que compara com a desvalorização líquida de 2,2 M€ registada em 2020.

Em paralelo, a redução de 3,1% nos Fornecimentos e Serviços Externos (FSE), representando uma diminuição de custos operacionais de cerca de 0,07 M€ face aos montantes registados no exercício de 2020, e a redução homóloga nos Gastos com o Pessoal em 0,02 M€ (-2,4%) contribuíram também positivamente para o resultado apresentado.

Como fatores menos positivos e que condicionaram a apresentação de um resultado operacional ainda mais elevado do que o efetivamente apurado em 2021, temos a provisão adicional de 2,3 M€ relativa à contingência fiscal em IMT, um incremento de imparidades de clientes em 0,6 M€ e a imparidade de juros e indemnizações faturadas em 2021 no montante de 5,4 M€ (sendo que este último valor tem contrapartida de igual montante na rubrica de Juros e rendimentos similares obtidos, esta não incluída no resultado operacional como já previamente referido).

b. Resultados Financeiros e Resultados Antes de Impostos

Os gastos financeiros em 2021 foram da ordem do 0,62 M€, valor inferior ao 1,0 M€ registado em 2020. Este desempenho apenas foi possível devido às amortizações antecipadas de suprimentos levadas a cabo quer em 2021, quer nos exercícios que o antecederam, assim como à redução da TAN aplicada aos suprimentos, como já referido anteriormente.

Note-se que os proveitos de juros obtidos foram em 2021 de 5,4 M€, o que compara com os 0,7 M€ de 2020, incluindo-se em 2021, 5,4 M€ de juros de mora e indemnizações cobrados a devedores e 0,1 M€ de juros cobrados no âmbito de vendas a prestações de anos anteriores. O montante elevado faturado no ano transato em juros é explicado, como já várias vezes referido neste documento, pela nova política de combate ao incumprimento posta em prática pela Sociedade que, esgotadas todas as tentativas de cobrança em tempo, iniciou em setembro de 2021 a faturação de juros e indemnizações sobre o *stock* em dívida de cada cliente/contrato desde a data de início do incumprimento.

Assim e como referido, o **resultado antes de impostos foi de 45,8 M€ positivos, tendo registado um aumento de 6,8 M€ - +17,3% - em relação ao resultado positivo de 39,0 M€ alcançado no ano anterior.**

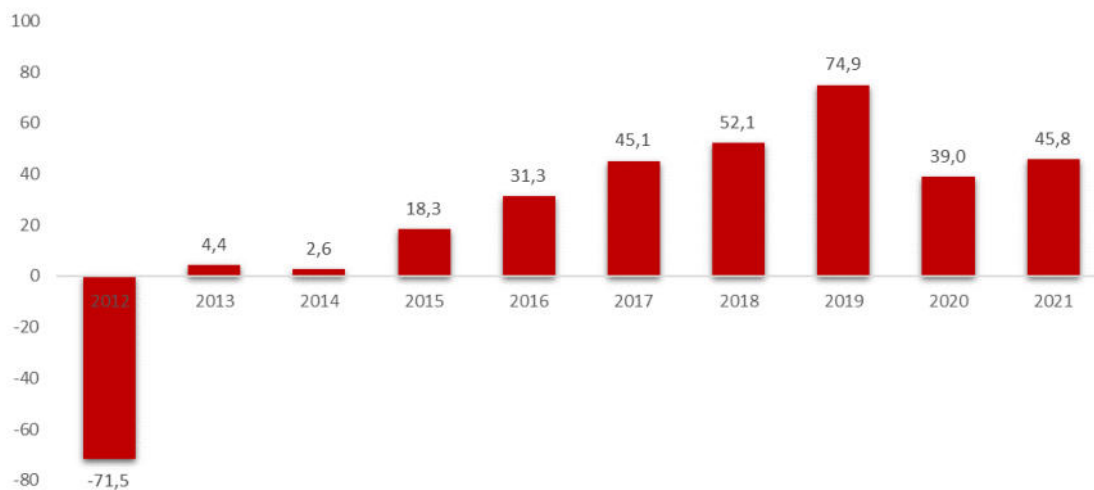


Gráfico 11 - Evolução do Resultado Antes de Impostos (Milhões de Euros)

c. RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

O resultado antes da variação de ativos e passivos por impostos diferidos do exercício, após a provisão para o pagamento de IRC do período - previsão de 15,1 M€ - **foi de 30,7 M€, representando um aumento de 15,4% face aos 26,6 M€ registados em 2020** (- IRC de 12,4 M€). Dada a bem-sucedida trajetória da Sociedade nos últimos anos, inexistem em 2020 quaisquer prejuízos fiscais passíveis de serem utilizados para reduzir a taxa efetiva de IRC.

Depois de considerado o impacto da variação dos Ativos e Passivos por Impostos Diferidos no montante de -0,5 M€, **o Resultado Líquido do período cifrou-se em 30,2 M€, um acréscimo de +10,8% face ao resultado líquido de 2020 (27,3 M€).**

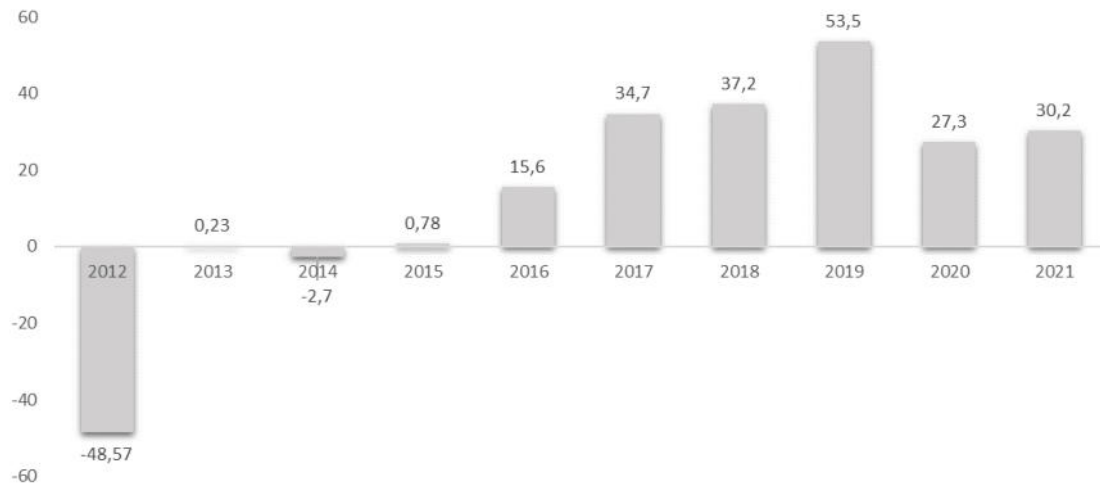


Gráfico 12 - Evolução do Resultado Líquido (Milhões de Euros)

12. Proposta de Aplicação de Resultados

Propõe-se que o **Resultado Líquido** obtido no exercício, no montante de **30.236.991,48 euros** seja aplicado nos termos seguintes:

- Reserva Legal 1.511.849,57 euros
- Resultados Transitados 23.616.880,13 euros
- Pagamento de Dividendos 5.108.261,78 euros

13. Informação sobre o Governo da Sociedade

É abordada detalhadamente no Relatório do Governo Societário relativo a 2021 e apresentado em conjunto com o presente Relatório de Gestão.

14. Deliberações do Conselho de Administração

No decurso do exercício de 2021, o Conselho de Administração reuniu formalmente 13 vezes, estando as deliberações mais importantes subsumidas nos factos apontados no presente Relatório de Gestão.

15. Contencioso

A litigância manteve-se, em 2021, nos mesmos níveis reduzidos de exercícios anteriores.

Enunciam-se assim e em seguida, os pleitos em curso à data da redação do presente:

- (i) Processo de execução fiscal intentado pela Câmara Municipal de Santarém contra a Sociedade (273/19.5 BELRA no Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, pelo não pagamento dos custos pela limpeza dos terrenos integrantes do prédio ocupado pela própria Câmara Municipal de Santarém;
- (ii) Ação de despejo interposta pela Sociedade, em fevereiro de 2019, contra a Havaneza do Socorro, Lda., arrendatária de um espaço comercial no Hospital do Desterro com fundamento na falta de entrega do locado no seguimento da não renovação do contrato de arrendamento, que aguarda contestação da Ré. Por manifesta falta de interesse da Sociedade em manter este processo, resultado da venda do imóvel onde se inclui a fração objeto do espaço em causa, a sua posição no mesmo será assumida pelo agora pela nova proprietária depois de assegurados todos os necessários trâmites legais;
- (iii) Ação administrativa instaurada contra o Município de Portimão e a Sociedade, em setembro de 2018, pela COFAC- Cooperativa de formação e Animação, por alegado enriquecimento sem causa;

16. Outros assuntos

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

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

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

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

17. Perspetivas para 2022 e factos relevantes entretanto ocorridos- Orientações de Gestão

O ano em curso está envolto em diversos desafios de múltiplas naturezas.

À incerteza quanto aos efeitos que a pandemia ainda poderá vir a ter na atividade económica, soma-se agora, com maior e incontestável premência, o receio de que um conflito bélico entre a Rússia e a Ucrânia alargue o seu âmbito geográfico e, mesmo que tal não suceda, os respetivos efeitos sobre a inflação e a escassez de produtos.

No contexto, as dúvidas quanto à atuação do BCE no que à definição das taxas diretoras respeita avolumam-se.

Numa economia mais frágil e pequena como a portuguesa, o contexto internacional poderá afetar de sobremaneira o desempenho económico, tornando ainda mais exigente a necessidade de executar o PRR de forma rápida, plena e eficiente.

Pelos dados divulgados nos últimos dois meses, tudo indica que a pandemia se encontra já na sua fase terminal, não sendo por ora previsível o seu ressurgimento.

Todavia, alguns setores económicos continuarão, muito provavelmente, com níveis de atividade abaixo da verificada em 2019, como é o caso do setor do Turismo.

Quanto às consequências imprevisíveis de um conflito entre a Rússia e a Ucrânia, para além dos efeitos humanos e geopolíticos devastadores que poderá ter, poderão igualmente vir a condicionar fortemente a recuperação das economias, especialmente das europeias, não sendo neste momento claro os danos e respetiva dimensão na componente económica.

No que à Sociedade respeita, a pressão que as políticas públicas de habitação continuarão a impor à respetiva carteira e os acrescidos constrangimentos aos procedimentos de venda de imóveis, determinarão, provavelmente, tal como sucedido em 2021, sérias dificuldades no cumprimento do objetivo de valorizar os imóveis do seu portfolio, com vista à sua rendibilização no mercado do arrendamento ou à sua alienação.

Ainda assim, manter-se-á a aposta na atividade do arrendamento, procurando o incremento da respetiva área bruta locável de escritórios, algo que a afetação de boa parte dos seus imóveis devolutos em Lisboa à gestão por outras entidades, sem prejuízo dos bons propósitos a que os mesmos se destinarão, igualmente dificulta/inviabiliza.

Por tal facto e, não obstante contratualmente não fosse dela tal obrigação, a Sociedade pretende continuar a aposta iniciada em 2020 de regularização cadastral e matricial dos imóveis de que, largos anos volvidos e apesar de integralmente pago o respetivo preço, continua ainda como promitente compradora, de modo que os mesmos integrem a sua carteira de inventários, tornando possível a formalização dos respetivos contratos de arrendamento e/ou a venda.

Em termos de liquidez, o ano de 2022 será particularmente exigente. Com um saldo de gerência de somente 3,9 M€ por via do cumprimento integral das responsabilidades previstas em orçamento (especialmente amortização de dívida, pagamento de dividendos e de impostos), para além de garantir a sua atividade corrente, a Sociedade terá de fazer face às obrigações fiscais em sede de IRC - 15,5 M€ -, pagar os dividendos que vierem a ser aprovados em Assembleia Geral e amortizar o valor remanescente da dívida de suprimentos (10,9 M€), o que só será possível sem a venda de ativos "core" se algumas das suas principais devedoras liquidarem parte substancial da dívida respetiva.

Dados os riscos que se explicitaram colocados pela tesouraria à atividade da Sociedade, em 2022 manter-se-ão os reforçados procedimentos internos de cobrança, tentando limitar o óbvio crescimento exponencial que o saldo de clientes algumas vezes atingiu no passado e garantindo a liquidez necessária à solvência de todos os compromissos.

Os riscos colocados pela tesouraria na atividade da Sociedade poderão, inclusivamente, vir a cercear alguns dos seus propósitos, designadamente no que à entrada em força no segmento do alojamento de estudantes respeita, o qual, não obstante as subvenções do PRR, exigirá igualmente a mobilização de recursos financeiros próprios.

Em matéria de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, caberá ao Estado decidir, designadamente num contexto de mudança de Executivo, se mantém a aposta no processo, escalando-o progressivamente a todos os imóveis por si detidos, ou se em face das múltiplas

solicitações que a pandemia trouxe consigo e que o conflito bélico já desenha, outras prioridades deverão ocupar o respetivo lugar.

A admitir a entrada no segmento de alojamento estudantil e a bem-sucedida sequência das três manifestações de interesse entregues em tal âmbito, para além da necessidade de capitais próprios, a Sociedade terá igualmente de reforçar os respetivos meios humanos, dada o elevado nível de exigência que o prazo de concretização dos projetos (finais de 2025) imporá a toda a sua estrutura.

Na vertente da promoção imobiliária, em linha com o sucedido desde o início do mandato, continuarão a ser desenvolvidas operações urbanísticas sempre que das mesmas resulte o incremento do valor dos ativos delas objeto, seja pelo incremento das áreas de construção respetivas, seja pelo incremento do prémio associado à diminuição do risco para terceiros eventualmente interessados. Obviamente, tendo em conta que muitas das operações urbanísticas que se encontravam em curso tinham por alvo ativos, entretanto retirados por lei da gestão da Sociedade, os custos a elas relativos serão provavelmente perdidos, até porque visando o *highest and best use* do ativo e não, como será presentemente o caso, a respetiva utilização para fins sociais.

Num cenário de tantos riscos e incertezas resta uma vez mais esperar que, tendo dado já boas provas da respetiva resiliência, a Sociedade supere os distintos desafios que 2022 trará consigo, continuando a exhibir resultados tão consistentes como os que ora se apresentam.

18. Nota Final

Terminado mais um exercício, os primeiros agradecimentos vão para os colaboradores da Sociedade. Com efeito, os resultados apresentados são o espelho da sua capacidade de adaptação à mudança e de superação das dificuldades que uma equipa por demais exígua, sem outro prémio que não a satisfação pelo “fazer bem feito”, continuamente coloca.

Tais agradecimentos são também extensíveis aos colaboradores da PARPÚBLICA que, no âmbito da partilha de recursos intragrupo, com a ESTAMO estreitamente colaboram.

Finalmente, o agradecimento à acionista PARPÚBLICA por toda a colaboração e proximidade que tem vindo a pautar o relacionamento recíproco, agradecendo igualmente o Conselho de Administração a interação alcançada, a bem da Sociedade, com o Conselho Fiscal e com a Mesa da Assembleia Geral, bem como o apoio e a colaboração que tem recebido do Senhor Revisor Oficial de Contas.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

O Conselho de Administração

**Alexandre Jaime
Boa-Nova e
Moreira dos
Santos** Assinado de forma digital
por Alexandre Jaime Boa-
Nova e Moreira dos
Santos
Dados: 2022.03.16
17:40:05 Z

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos

Presidente

**Maria João
Alves Sineiro
Canha** Assinado de forma
digital por Maria João
Alves Sineiro Canha
Dados: 2022.03.16
17:23:30 Z

Dr.^a Maria João Alves Sineiro Canha

Vice-Presidente

**Manuel
Jorge
Santos** Assinado de forma
digital por Manuel
Jorge Santos
Dados: 2022.03.16
17:19:45 Z

Eng.º Manuel Jorge Santos

Vogal Executivo

**Miguel
Correia
Marques
dos Santos** Assinado de forma
digital por Miguel
Correia Marques
dos Santos
Dados: 2022.03.16
19:46:50 Z

Arq.º Miguel Correia Marques dos Santos

Vogal Não Executivo

II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS



1. Objetivos de gestão e Plano de Atividades e Orçamento

a) Objetivos de 2021 e grau de execução

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

No contexto, para o mandato ainda em curso não foram assentes e formalizados os indicadores quantitativos para aferição dos objetivos de gestão, aferição também sujeita a parecer do Conselho Fiscal.

Em qualquer caso, aquando da designação da atual equipa de gestão, a PARPÚBLICA, no exercício da referida função acionista, estabeleceu orientações (qualitativas) conformadoras do exercício do atual mandato, orientações cujo cumprimento pela equipa de gestão importa agora explicitar.

Foram as seguintes, de acordo com a ata da respetiva designação, as orientações acionistas a respeitar no mandato em curso:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tal como se deu nota em idêntico documento de prestação de contas relativo ao transato exercício de 2020, relativamente às atribuições de interesse público **(i.a)** entendidas estas como os fins ou interesses que a lei incumbe às pessoas coletivas públicas de prosseguir ou realizar, a Sociedade não tem quaisquer atribuições específicas de prestação de serviço público, a não ser, *lato sensu*, a conformação da sua atividade com a orientação acionista relativa ao desenvolvimento do respetivo negócio, nos termos gerais constantes do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial, pelo que a verificação do cumprimento deste indicador qualitativo, só poderá aferir-se pelo cumprimento dos demais. Ainda assim, a participação da Sociedade no desenvolvimento de soluções imobiliárias para serviços e entidades públicas, quer as que lhe são solicitadas, quer as que por sua

iniciativa propõe, são, no seu entender, evidência bastante de dedicação à causa e interesse públicos.

Assim:

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

Os resultados apresentados ao longo do presente Relatório de Gestão dão a medida do cumprimento deste objetivo: **aumento do resultado líquido em relação ao ano anterior (10,81%)** não obstante a destinação de parte dos seus imóveis destinados à venda em mercado às novas políticas públicas de habitação e a sua consequente gestão por entidades terceiras e/ou os constrangimentos impostos pela situação pandémica.

Ainda assim, mesmo com uma taxa de cobrança das dívidas inferior à alcançada em 2020, a Sociedade cumpriu todas as projeções no que à redução do endividamento se refere, **redução do endividamento que se cifrou em mais de 43%**, ficando ainda mais próximo o objetivo de eliminar definitivamente do balanço toda a dívida renumerada já no próximo ano de 2022.

Por sua vez, **o Resultado Operacional foi de 40,9 M€ e o Resultado antes de Impostos de 45,8 M€**, tendo ambos registado um significativo acréscimo face aos números alcançados no exercício anterior, de 39,3 M€ e 39,0 M€ respetivamente (+4,1% e +17,3%), consolidando-se, mesmo em circunstâncias adversas, a trajetória de resultados francamente positivos iniciada em 2015.

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

Dos números apresentados no ponto anterior resulta como inegável que, à semelhança do que já tinha acontecido em 2020, o exercício de 2021 sedimentou inquestionavelmente a sustentabilidade da Sociedade, entendida esta como a promoção das condições que assegurem a permanência do desenvolvimento da atividade respetiva, não apenas no presente, mas nos exercícios do futuro próximo.

Paralelamente e em linha com as preocupações ambientais assumidas desde o início do presente mandato, prosseguiram as iniciativas de reciclagem e de redução do consumo de plástico e as preocupações de sustentabilidade social e ambiental traduzidas estas últimas na continuidade da experiência iniciada em 2018 num dos imóveis da Sociedade de um projeto de economia circular protocolado entre diversas entidades com o objetivo do aproveitamento, em “segunda vida”, de baterias de viaturas elétricas carregadas através de soluções de energia renovável. Em simultâneo, nas operações de reabilitação dos edifícios sob gestão, mantiveram-se as preocupações relativas à implementação de medidas de eficiência energética, procurando a redução dos consumos suportados pelos arrendatários, medidas diversificadas e que se traduziram na melhoria da envolvente opaca exterior dos edifícios com instalação de sistemas de caixilharias termicamente mais eficientes e/ou na instalação de sistema de iluminação com LED’s e/ou de sistemas de reaproveitamento de águas pluviais e de lavagens das instalações sanitárias (lavatórios) para usos secundários (autoclismos, rega e lavagens diversas).

Já em finais do ano transato, com a entrada em vigor do (novo) regime jurídico aplicável ao autoconsumo de energia renovável, o qual transpôs parcialmente a Diretiva 2018/2001, a Sociedade encetou contactos e o estudo do novo enquadramento legal com o objetivo de aferir da possibilidade de estabelecer

parcerias com algum dos chamados “EPCistas” a atuarem no mercado, tendo em vista a produção futura em alguns dos imóveis da respetiva carteira, quiçá a concretizar experimentalmente ainda no presente exercício, de energia elétrica em sistema de autoconsumo.

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

Também a integral consecução deste objetivo, face ao que ficou detalhado no Relatório de Gestão, se afigura inquestionável. Com efeito, os passos dados nos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património público, a esta altura a correrem em ritmo acelerado, só foram possíveis mercê da articulação da Sociedade com a DGTF. Refira-se, aliás, que o mandato conferido à Sociedade em tal âmbito é, por si só, o reconhecimento da sua valia como parceiro estratégico do Estado no que à valorização do património imobiliário deste último respeita.

Refira-se igualmente que ao longo de 2021, a Sociedade foi também chamada a participar em algumas operações que o acionista (indireto) Estado privilegia, sendo a eventual entrada no segmento da habitação estudantil, corporizada nas 3 manifestações de interesse apresentadas já no decurso do passado mês de fevereiro, outra prova evidente da sua inquestionável valia de parceira estratégica do Estado na atividade imobiliária.

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

Tal como no ano transato se referiu, trata-se de indicador cuja avaliação melhor será feita por terceiros. Todavia e uma vez mais, a quase inexistência de litigância face ao expressivo Volume de Negócios, traduz o rigor colocado pela Sociedade na gestão dos seus negócios e na sua inter-relação com todos os *stakeholders*. Por outro lado, parece hoje inquestionável que, quer do lado público, quer do lado privado, a Sociedade obteve o reconhecimento das entidades junto das quais atua, assumindo a qualidade de “parceiro de negócios” credível e rigoroso, tecnicamente sólido, tudo em resultado do cuidado e lisura com que a respetiva atividade é desempenhada.

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

Em 2019 a Sociedade atingiu um valor mínimo *record* no seu rácio de eficiência operacional (4,41%) fruto do efeito conjugado da redução dos custos operacionais, em queda desde 2014 e de um volume excepcional de vendas de imóveis. Com o advento da pandemia e a conseqüente ausência de vendas de imóveis, o ano de 2020 assistiu a um incremento no rácio de eficiência operacional para os 5,31%, não obstante os custos operacionais tenham continuado a cair (15% nos FSE's e 5% nos Gastos com o Pessoal)

No ano de 2021 a trajetória descendente do rácio de eficiência operacional foi retomada (4,64%), dado que ao contributo da margem das vendas (28,2%) se adicionou mais uma redução anual dos custos operacionais, desta vez de 3,1% nos FSE's e de 2,4% nos Gastos com o Pessoal.

Pelo exposto conclui-se que **a Sociedade opera com um rácio de eficiência operacional muito abaixo do que é a média de mercado, o que não tem invalidado que se tenham alcançado ganhos de eficiência marginais.**

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

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

Com efeito:

- **A dívida remunerada (suprimentos e outra dívida remunerada) reduziu-se em 24,96 M€ face ao registado em dezembro de 2020, redução da ordem dos - 69,6%;**
- **O ratio de autonomia financeira cresceu dos 94.8% de 2020 para os 96,8% que o exercício de 2021 apresenta;**
- **Em simultâneo, o ratio de solvabilidade da Sociedade aumentou 67,3% (de 18,1x para 30,2x).**

Em resultado do que fica exposto, **os incrementos do valor da ação por via da geração de um resultado líquido positivo, a par com a redução em 47,8% do stock da dívida em suprimentos, traduzem a clara manutenção da capacidade de remuneração do capital acionista, ao qual tem de juntar-se, forçosamente, a geração, em função do resultado, de mais 15,1 M€ de IRC e derrama destinados ao acionista último, o próprio Estado.**

O que atrás se referiu é tanto mais relevante quanto, como se deu conta nas anteriores páginas do Relatório de Gestão, o Saldo de Clientes, por força do não pagamento das respetiva dívida vencida por parte da DGTF, do pagamento reduzido do IGFEJ e pelo contínuo avolumar da dívida do Ministério da Cultura, foi, em 2021 de 79,4 M€, um aumento de 22,4 M€ face ao valor de dezembro de 2020 e que traduz uma taxa de recebimentos de apenas 51% (69% em 2020).

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

b) Execução do Plano de Atividades e Orçamento 2021 (PAO 2021)

Aos bons resultados de 2021 correspondeu igualmente uma boa execução orçamental, no que diz respeito aos custos de estrutura e receita recorrente, e igualmente uma boa execução relativamente ao resultado líquido, por via da assunção de imparidades que como habitualmente não estavam projetadas em orçamento.

Da análise comparativa com o PAO 2021, conclui-se que o resultado operacional ficou 1,05 M € abaixo do previsto, dada a conjugação **(i)** do impacto positivo das imparidades/variações de justo valor dos imóveis no montante de 2,97 M€; **(ii)** com o impacto negativo das imparidades de clientes, produto dos juros de mora cobrados mas integralmente provisionados e de algumas situações de elevado grau de incobabilidade, no montante total de 5,96 M € e **(iii)** o efeito positivo da

redução em 71,02% da rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos, sobretudo decorrente de uma execução muito aquém no domínio dos trabalhos em curso de inventariação e regularização de imóveis titulados pelo Estado, decorrentes da assunção pela Sociedade, por indicação da Tutela, de responsabilidades nesta área. Por contrapartida de tal despesa, foi prevista igualmente uma remuneração correspondente aos custos incorridos pela Sociedade acrescidos de um *fee* de gestão sobre os mesmos no montante de 4%, a qual, por não se ter ainda concretizado, contribuiu para a redução de 10,72% apurada na rubrica das Prestações de Serviço.

Sublinhe-se que, à semelhança de anos anteriores, não foram contemplados em orçamento, nem conseqüentemente executados, quaisquer investimentos financeiros.

A redução do endividamento correspondeu integralmente às projeções efetuadas para o período.

Do confronto das demonstrações financeiras previsionais com as demonstrações financeiras reais que *infra* se apresentam, é possível verificar, globalmente, o grau de execução do PAO do ano de 2021, o qual, em termos de contabilidade orçamental, não foi objeto de qualquer revisão e cujos principais desvios, entretanto, se justificaram ao longo do Relatório de Gestão.

Valores em euros

	PAO 2021	Executado 2021	Desvio
ATIVO			
Ativo não corrente			
Activos fixos tangíveis	9.608,76	50.017,70	40.408,94
Activos fixos intangíveis	140.753,15	0,00	-140.753,15
Ativos sob direito de uso	28.700,14	42.092,18	13.392,04
Propriedades de Investimento	115.171.500,00	116.539.061,00	1.367.561,00
Outras contas a receber	23.854.763,86	22.545.593,52	-1.309.170,34
Ativos por impostos diferidos	8.825.405,33	9.567.357,46	741.952,13
	148.030.731,24	148.744.121,86	713.390,62
Ativo corrente			
Inventários	758.637.553,27	735.063.357,16	-23.574.196,11
Clientes	22.872.593,44	79.436.839,56	56.564.246,12
Estado e outros entes públicos	1.480.304,88	313.141,06	-1.167.163,82
Outras contas a receber	6.079.660,02	6.294.600,18	214.940,16
Diferimentos	59.398,43	63.331,85	3.933,42
Caixa e depósitos bancários	30.861.170,89	3.970.929,78	-26.890.241,11
	819.990.680,93	825.142.199,59	5.151.518,66
Total do Ativo	968.021.412,17	973.886.321,45	5.864.909,28
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado	850.000.000,00	850.000.000,00	0,00
Reservas legais	4.613.494,52	4.506.165,67	-107.328,85
Resultados transitados	59.198.769,02	0,00	-59.198.769,02
Outras Reservas	0,00	57.942.475,57	57.942.475,57
Resultado Líquido do período	29.397.122,53	30.236.991,48	839.868,95
	943.209.386,07	942.685.632,72	-523.753,35
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Provisões	6.580.569,66	8.811.747,07	2.231.177,41
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00
Contratos de locação financeira	17.877,11	15.897,28	-1.979,83
Passivos por impostos diferidos	3.291.592,44	3.813.123,41	521.530,97
	9.890.039,21	12.640.767,76	2.750.728,55
Passivo corrente			
Fornecedores	133.142,42	47.783,47	-85.358,95
Estado e outros entes públicos	709.686,52	4.600.828,75	3.891.142,23
Financiamentos obtidos	10.906.502,92	10.906.502,92	0,00
Contratos de locação financeira	10.823,03	27.663,21	16.840,18
Diferimentos	1.742.146,68	1.640.702,76	-101.443,92
Outras contas a pagar	1.419.685,32	1.336.439,86	-83.245,46
	14.921.986,89	18.559.920,97	3.637.934,08
Total do Passivo	24.812.026,10	31.200.688,73	6.388.662,63
Total do capital próprio e do Passivo	968.021.412,17	973.886.321,45	5.864.909,28

Valores em euros

	PAO 2021	Executado 2021	Desvio
Vendas	10.000.000,00	10.531.630,85	531.630,85
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	- 9.700.000,00	- 6.626.392,75	3.073.607,25
Prestações de serviços	39.252.116,80	35.044.795,37	-4.207.321,43
Fornecimentos e serviços externos	- 7.022.000,00	- 2.034.939,81	4.987.060,19
Gastos com pessoal	- 992.558,00	- 833.268,09	159.289,91
Provisões	-	-2.231.233,93	-2.231.233,93
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	-	401.282,79	401.282,79
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-	- 5.960.301,99	-5.960.301,99
Aumentos/reduções de justo valor	-	2.573.760,00	2.573.760,00
Outros rendimentos e ganhos	11.926.960,93	11.971.243,01	44.282,08
Outros gastos e perdas	- 1.381.358,69	- 1.822.988,68	-441.629,99
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	42.083.161,04	41.013.586,77	-1.069.574,27
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	- 89.735,97	-74.476,85	15.259,12
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	41.993.425,07	40.939.109,92	-1.054.315,15
Juros e rendimentos similares obtidos	466.098,94	5.455.569,01	4.989.470,07
Juros e gastos similares suportados	- 463.634,68	- 615.659,92	-152.025,24
Resultado antes de impostos	41.995.889,33	45.779.019,01	3.783.129,68
Imposto s/ rendimento do período:	- 12.598.766,80	- 15.542.027,53	-2.943.260,73
Resultado líquido do período	29.397.122,53	30.236.991,48	839.868,95

Valores em euros

RUBRICAS	PAO 2021	Executado 2021	Desvio
Atividades Operacionais:			
Recebimentos de clientes	74.817.830,33	34.901.533,47	-39.916.296,86
Pagamentos a Fornecedores	-22.861.508,58	-3.188.626,24	19.672.882,34
Pagamentos ao Pessoal	-992.558,00	-833.881,67	158.676,33
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>	50.963.763,75	30.879.025,56	-20.084.738,19
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-8.260.508,81	-17.190.395,88	-8.929.887,07
Outros recebimentos/pagamentos relat à ativ operacional	-18.857.206,83	-12.287.885,92	6.569.320,91
Fluxos de caixa das atividades operacionais	23.846.048,11	1.400.743,76	-22.445.304,35
Atividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Propriedades de Investimento	0,00	0,00	0,00
Activos fixos tangíveis	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedades de Investimento	0,00	0,00	0,00
Activos fixos tangíveis	-10.000,00	-2.929,00	7.071,00
Activos fixos intangíveis	-150.000,00	0,00	150.000,00
	-160.000,00	-2.929,00	157.071,00
Fluxos de caixa das atividades de investimento	-160.000,00	-2.929,00	157.071,00
Atividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00
Financiamentos concedidos	0,00	0,00	0,00
Juros e Proveitos Similares	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos	-10.000.000,00	-10.000.000,00	0,00
Juros e custos similares	-455.761,74	-418.130,07	37.631,67
Contratos de locação financeira	-27.349,00	-27.884,90	-535,90
Dividendos	-4.600.000,00	-3.817.045,27	782.954,73
	-15.083.110,74	-14.263.060,24	820.050,50
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	-15.083.110,74	-14.263.060,24	820.050,50
Variações de caixa e seus equivalentes	8.602.937,37	-12.865.245,48	-21.468.182,85
Caixa e seus equivalentes no início do período	22.258.233,52	16.836.175,26	-5.422.058,26
Caixa e seus equivalentes no fim do período	30.861.170,89	3.970.929,78	-26.890.241,11

c) Execução do Orçamento carregado no SIGO/SOE

Síntese da Execução de 2021

Ainda que a execução da receita de venda de imóveis tivesse ficado ligeiramente acima do orçamentado (10,7 M€ vs 10,3 M€), a execução orçamental de 2021 pautou-se, aparentemente, por uma receita liquidada

bastante inferior às previsões. Todavia, se expurgado o efeito do saldo de gerência (2019- 51,8 M€; 2020- 16,6 M€) o decréscimo da receita liquidada em 2021 face a 2020 não chegou aos 10%.,

Tendo em conta a mencionada fraca execução da receita liquidada, a execução da despesa teve, inevitavelmente, de contar com o saldo de gerência de 2020 (16,6 M€) cuja *waiver* para a respetiva utilização/integração foi devidamente solicitada em abril e concedida em dezembro de 2021, permitindo fazer face **i)** aos pagamentos parciais de IRC e Pagamentos por Conta de 8,6 M€, **ii)** ao pagamento à SAGESECUR de 4,2 M€, para amortização de parte da dívida contraída junto desta; **iii)** ao pagamento de dividendos à PARPÚBLICA no valor de 3,8 M€, conforme aprovado na respetiva Assembleia Geral.

O ratio receita/despesa corrigidas pautou-se pelo *superavit* já que, em termos de execução real de 2021, a uma despesa global de 47,76 M€ corresponderam 51,54 M€ de receita efetivamente cobrada, dando origem a um saldo de gerência de 3,78 M€ no ano de 2021.

É de referir que no final do ano, em conformidade com o Despacho n.º 2083/2021/SEO, de 29 de dezembro, a Sociedade teve de registar uma alteração orçamental reduzindo o respetivo orçamento de receita e de despesa em 30,0 M€, alteração esta em favor de uma outra entidade do mesmo Programa Orçamental Finanças.

Análise

Recursos Financeiros

Recursos Financeiros globais disponíveis em 2021 e principais fontes de financiamento

No exercício de 2021, como nos anteriores, a atividade da Sociedade continuou a ser integralmente assegurada por receitas próprias - vendas de imóveis / arrendamentos / prestação de serviços - decorrentes do exercício da respetiva atividade, sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento.

Análise global da Receita e da sua estrutura - recursos financeiros previstos e executados versus análise de desvios

O quadro seguinte apresenta, resumidamente, a execução orçamental da receita prevista vs. a arrecadada no ano 2021 (valores acumulados), ressaltando a receita por cobrar de anos anteriores:

Controlo Orçamental da Receita - 2021

Classificação económica										Euro	
Código (1)	Descrição (2)	Previsões iniciais (3)	Previsões corrigida (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas liquidadas (6)	Liquidações anuladas e reembolsos emitidos e pagos (7)	Receitas cobradas brutas do ano e de anos anteriores (8)	Receita cobrada líquida (9)	Receitas por cobrar no final do ano (10)=(5)+(6)-(7)-(8)	Grau de execução orçamental das receitas	
										Face às Prev. Iniciais (11)=(9)/(3)	Face às Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4)
FONTE DE FINANCIAMENTO 513:											
04	TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES	0	4.592.390	282.342	5.062.750	46.806	9.380	9.380	5.288.907	n.d.	0%
04.02.01	Juros de mora	0	4.310.047	0	5.060.374	44.469	9.380	9.380	5.006.525	n.d.	0%
04.02.99	Multas e penalidades diversas	0	282.343	282.342	2.376	2.337	0	0	282.381	n.d.	0%
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	0	1.558.643	1.558.643	316.099	0	0	0	1.874.742	n.d.	0%
05.03.04	Administração Local	0	1.558.643	1.558.643	316.099	0	0	0	1.874.742	n.d.	0%
07	VENDA BENS E SERV. CORRENTES	64.524.078	34.524.078	57.340.919	47.147.209	274.539	24.225.546	24.222.253	79.991.335	38%	70%
07.02.02	Estudos, Pareceres, Proj. e Cons.	4.160.000	4.160.000	0	0	0	0	0	0	0%	0%
07.02.99	Outros	500.000	500.000	210.415	640.978	59.220	621.304	619.051	173.122	124%	124%
07.03.02	Rendas de Edifícios	48.592.117	25.592.117	38.091.018	40.008.123	190.830	23.290.667	23.289.627	54.618.684	48%	91%
07.03.99	Outros	11.271.961	4.271.961	19.039.485	6.498.108	24.489	313.575	313.575	25.199.529	3%	7%
08	OUTRAS RECEITAS CORRENTES	0	3.072	0	3.072	0	3.072	3.072	0	n.d.	100%
08.01.99	Outras	0	3.072	0	3.072	0	3.072	3.072	0	n.d.	100%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	10.293.753	10.293.753	28.709.555	10.379.206	0	10.672.958	10.672.958	28.415.803	104%	104%
09.03.04	Adm. Pública - Adm. Central - SFA	10.293.753	10.293.753	28.709.555	10.379.206	0	10.672.958	10.672.958	28.415.803	104%	104%
15	REP.N/ABATIDAS PAGAMENTOS	0	45.844	0	46.094	0	46.094	46.094	0	n.d.	101%
15.01.01	Receitas Consignadas-RNAP	0	45.844	0	46.094	0	46.094	46.094	0	n.d.	101%
FONTE DE FINANCIAMENTO 522:											
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	16.592.021	0	16.592.020	0	16.592.020	16.592.020	0	n.d.	100%
16.01.03	Na posse do serviço-Consignado	0	16.592.021	0	16.592.020	0	16.592.020	16.592.020	0	n.d.	100%
TOTAL		74.817.831	67.609.801	87.891.459	79.546.449	321.345	51.549.070	51.545.777	115.570.786	69%	76%

As previsões iniciais apresentadas refletem, face à execução, os constrangimentos sobejamente identificados provocados pelo saldo da dívida de clientes. Deste modo e em termos gerais, a execução orçamental de 2021 reflete, no essencial, as dificuldades crónicas na execução da cobrança das dívidas de rendas e compensações por ocupação de imóveis por parte de Entidades Públicas, sobejamente detalhadas no presente documento.

Nunca é de mais reiterar, que as mencionadas compensações por ocupação de imóveis decorrem da celebração, no passado, de contratos promessa de compra e venda entre a Sociedade e o Estado (ou outras entidades públicas), (i) cujos respetivos ocupantes não procederam à sua desocupação no prazo contratualmente estipulado e/ou não formalizaram os contratos de arrendamento respetivos ou, (ii) cuja transmissão em favor da Sociedade e por motivo não imputável a esta, não foi ainda concretizada por não se encontrarem formalmente aptos a serem vendidos, ficando, nos termos do mesmo previstos e em tal caso, obrigados ao pagamento das referidas compensações.

São de destacar os seguintes factos relevantes:

- a) O agrupamento “04 - Taxas, multas e outras penalidades”, reflete o pagamento de indemnizações por mora no pagamento das rendas vencidas, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil.
- b) O agrupamento “05 - Rendimentos da propriedade” diz respeito aos montantes da atualização do preço e aos juros de mora aplicados à dívida da CML em 2019 e 2020, que subsistem por pagar.
- c) O agrupamento “07 - Vendas de bens e serviços correntes” que evidencia o manifesto desequilíbrio entre a receita projetada e a receita efetivamente

cobrada, inferior à de 2020. Este agrupamento evidencia o maior risco à atividade operacional da Sociedade, a execução/cobrança em apenas 50,3% da receita liquidada (faturada) de rendas e compensações.

- d) O agrupamento “09 - Venda de Bens de Investimento respeita à venda do “Hospital do Desterro”, em Lisboa e ao pagamento das prestações do preço de uma venda efetuada em 2015 ao Município de Cascais, comparando os 10,67 M€ de 2021 com os 0,65M€ do período homólogo.
- e) O montante cobrado no agrupamento “15 - Reposições não Abatidas aos Pagamentos” respeita à devolução de taxas e impostos pagos em anos anteriores.
- f) O agrupamento “16 - Saldo da gerência anterior”, no montante de 16,6 M€, foi integrado em receita no valor transitado, tendo sido, pela Direção-Geral do Orçamento (DGO) devidamente validado e integrado no portal SOL.

Análise da Despesa

Controlo Orçamental da Despesa - 2021

Classificação económica		Dotações Iniciais (3)	Dotações corrigidas (4)	Cativos (5)	Descativos (6)	Compromissos assumidos (7)	Despesas pagas				Diferenças		Grau de execução orçamental das despesas	
Código (1)	Descrição (2)						Ano (8)	Dotação não comprometida (9)=(4)-(5)+(6)-(7)	Saldo (10)=[(4)-(5)+(6)]-(8)	Compromissos por pagar (11) = (7)-(8)	Face à Dot. Inicial (12)=(8)/[(3)-(5)+(6)]	Face à Dot. Corrigida (12)=(8)/[(4)-(5)+(6)]		
FONTE DE FINANCIAMENTO 513		74.729.086	44.729.086	6.027.149	6.027.149	33.321.081	31.169.493	11.408.005	13.559.593	2.151.588	42%	70%		
01	DESPESAS COM O PESSOAL	992.558	992.558	0	0	893.216	839.626	99.342	152.932	53.590	85%	85%		
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	6.916.207	6.916.207	4.408.922	4.408.922	2.168.352	1.914.463	4.747.855	5.001.744	253.889	28%	28%		
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	781.894	977.916	0	0	910.729	910.729	67.187	67.187	0	116%	93%		
04	TRANSFERÊNCIAS CORRENTES	0	57	0	0	57	57	0	0	0	n.d.	99%		
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	20.047.479	10.026.375	1.618.227	1.618.227	4.578.711	4.576.871	5.447.664	5.449.504	1.841	23%	46%		
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	31.390.948	15.215.973	0	0	14.770.016	12.927.748	445.957	2.288.225	1.842.269	41%	85%		
10	PASSIVOS FINANCEIROS	10.000.000	10.000.000	0	0	10.000.000	10.000.000	0	0	0	100%	100%		
11	OUTRAS DESPESAS DE CAPITAL	4.600.000	600.000	0	0	0	0	600.000	600.000	0	0%	0%		
FONTE DE FINANCIAMENTO 522		0	16.592.020	0	0	16.591.990	16.591.990	30	30	0	n.d.	100%		
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	0	8.599.998	0	0	8.599.970	8.599.970	28	28	0	n.d.	100%		
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	0	4.174.976	0	0	4.174.975	4.174.975	1	1	0	n.d.	100%		
11	OUTRAS DESPESAS DE CAPITAL	0	3.817.046	0	0	3.817.045	3.817.045	1	1	0	n.d.	100%		
TOTAL FF 513 + FF 522		74.729.086	61.321.106	6.027.149	6.027.149	49.913.071	47.761.483	11.408.035	13.559.623	2.151.588	64%	78%		

Também em termos gerais, a execução da despesa em 2021 reflete o empenho da Sociedade em manter, apesar das vicissitudes, uma execução orçamental equilibrada fazendo corresponder uma (mais) fraca execução da receita a uma também menor execução da despesa.

Com referência ao quadro acima apresentado, os agrupamentos de maior expressão ao nível do projeto de orçamento são o agrupamento 11 - Outras Despesas de Capital (onde se contabilizam os dividendos) e o agrupamento 10 - Passivos financeiros (financiamento com a natureza de suprimentos). Para além dos atrás referidos, outros agrupamentos fazem sentir o respetivo peso no orçamento, designadamente, o agrupamento 06, por via do IRC (do período, pagamentos por conta e pagamento adicional), o agrupamento 07 que contempla o remanescente da dívida resultante da compra do terreno Bensaúde e o agrupamento 11 que contempla o pagamento dos dividendos à acionista.

No agrupamento 02 "Aquisição de Bens e Serviços" encontra-se retratada boa parte da atividade operacional corrente da Sociedade: promoção de levantamentos topográficos e projetos, contratação de prestadores de serviços especializados nas mais diversas áreas sobretudo na área técnica (manutenção de PT's, de sistemas de AVAC, de manutenção geral de edifícios, de fiscalização de obra, de segurança e coordenação em obra), avaliações várias, obrigações de segurança e limpeza não apenas no edifício ocupado pela Sociedade mas também nos inúmeros edifícios que tem arrendados (com custos debitados subsequentemente aos inquilinos e com idêntico reflexo na receita) bem como, inúmeras outras obrigações de manutenção - reparações de coberturas, fachadas e empenas, de canalizações, de elevadores, de AVAC, de instalações elétricas - que, enquanto Proprietária e/ou

Senhoria, a carteira de imóveis da Sociedade para a mesma inevitavelmente acarreta.

Convém reiterar, que as preocupações acrescidas de segurança - incluindo as de segurança e higiene no trabalho - decorrentes da atual situação pandémica, incrementam os custos de gestão dos edifícios arrendados que a Sociedade tem em carteira, seja por via de novas e reforçadas preocupações e trabalhos em termos de ventilação, climatização e circulação do ar, seja por via de desinfecções recorrentes e periódicas, associadas ao incremento dos trabalhos de limpeza, seja até por aquisição de consumíveis (máscaras, gel desinfetante, etc.), incremento de custos que a rubrica de FSE's inevitavelmente veio a espelhar.

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

Esclarece-se que o orçamento para 2021 refletiu os compromissos devida e atempadamente projetados no PAO 2021, ou seja, **(i)** o incremento do agrupamento "03 - Juros e outros encargos" decorrente do serviço da dívida contraída junto da SAGESECUR pela aquisição do Terreno Bensaúde e de juros de suprimentos à PARPÚBLICA, no total de 0,78 M€; **(ii)** o incremento do agrupamento "06 - Outras despesas correntes" por via do IRC - pagamento de um total de 13,18 M€; **(iii)** o incremento do agrupamento "07 - Aquisições de Bens de Capital" por via do pagamento da segunda e última amortização de dívida à SAGESECUR resultante da aquisição do terreno mencionado anteriormente, no montante de 14,96 M€; **(iv)** o incremento do agrupamento "11 - Outras Despesas de Capital"

em face do pagamento à acionista PARPÚBLICA de 3,82 M€ em dividendos resultantes do lucro obtido no exercício de 2020 e em obediência ao disposto no art.º 294º da lei comercial.

Acrescenta-se que a despesa efetuada com recurso ao saldo de gerência – juros, impostos, dividendo à PARPÚBLICA, pagamento da dívida SAGESECUR – é toda ela realizada dentro do perímetro de contas nacionais”, tendo quer a PARPÚBLICA, quer a SAGESECUR, contemplado nos respetivos orçamentos de receita os recebimentos atrás mencionados.

Finalmente, a execução em apenas 85% da despesa orçamentada em gastos com pessoal, traduz o impacto das vicissitudes dos contratos de trabalhos de alguns dos colaboradores (licenças de distinta natureza) e o facto de ainda não se ter reforçado o quadro de pessoal da Sociedade para colmatar as saídas ocorridas em 2019 e em exercícios transatos. A concretizar-se tal recomposição, os respetivos impactos far-se-ão sentir inevitavelmente no exercício ora em curso.

Recursos Humanos

Em consequência das inúmeras obrigações de reporte geradas pela integração da ESTAMO no Perímetro do Orçamento do Estado e dada a incapacidade do quadro de pessoal permanente da Sociedade de responder ao manifesto incremento de tais solicitações, na ausência de colaboradores próprios nos domínios administrativo, financeiro e de recursos humanos, os procedimentos passaram, nestas áreas e fruto da reestruturação ocorrida em 2015, a ser assegurados pelos colaboradores da *holding* PARPÚBLICA, para o efeito parcialmente cedidos à Sociedade.

Resultados Previstos e Análise de Desvios

Apesar do desafiante e difícil cenário vivido desde meados de março de 2020, os dados atrás expostos permitem concluir que o ano de 2021 encerrou, ainda assim, com um desempenho favorável da execução orçamental, com a cobrança das receitas de rendas e compensações, ainda que substancialmente inferior à prevista e liquidada, a superar a despesa efetivamente paga no mesmo período, a qual, compreensivelmente e atento o desiderato de uma gestão orçamental equilibrada, revela taxas de execução manifestamente aquém das que se haviam orçamentado.

Reitera-se igualmente o que se vem referindo em anteriores documentos de idêntica natureza: o incumprimento no pagamento de aproximadamente 51% do montante faturado em rendas e compensações, sobretudo num contexto em que o segmento de venda de imóveis perdeu a respetiva importância e em que a Sociedade equaciona, por indicação do acionista último, a entrada em novos segmentos de negócio, justifica que mantenha em carteira, salvo operações pontuais, os imóveis geradores do montante remanescente, sob pena de comprometer definitivamente a tesouraria respetiva e a capacidade de financiar a respetiva atividade operacional e de solver os seus compromissos.

Dados os tempos de enorme incerteza, é impossível estimar, por um lado, se a crise pandémica e os respetivos efeitos económicos se encontram já controlados; por outro e bem mais preocupante, os efeitos, a abrangência e as perdas, económicas e humanas, que o conflito armado entre a Rússia e a Ucrânia trarão consigo.

Em qualquer caso, atento o percurso consistente e sustentado dos últimos anos, a dívida marginal e a estrutura enxuta, a Sociedade tem no presente condições

privilegiadas para superar os desafios que a complexa e difícil conjuntura dos N/dias possa vir a induzir, seja na economia nacional em geral, seja no setor imobiliário em particular.

2. Gestão do risco financeiro

Apresenta-se, em seguida, o quadro elaborado em conformidade com o cumprimento das orientações legais e relativo ao período 2017/2021, com a descrição da evolução da taxa média anual de financiamento, incluindo juros anuais efetivamente suportados com o passivo remunerado e outros eventuais encargos associados:

Valores em euros

Anos	2021	2020	2019	2018	2017
Encargos Financeiros (€)*	714.707,60	1.240.881,13	2.441.910,66	6.155.545,60	8.819.395,86
Taxa Média de Financiamento (%)	2,000%	2,180%	2,974%	3,366%	3,794%

*Inclui Suprimentos registados na rubrica financiamentos obtidos e o valor relativo à parcela de terreno em Lisboa na Avenida Bensaú que foi totalmente pago no final de 2021 mas que durante o ano teve juros associados

Nos termos definidos no n.º 1, do artigo 58º, da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro (Lei do Orçamento do Estado para 2019) o crescimento do endividamento em 2021 face a 2019 ficou limitado a 2%.

Como decorre do que anteriormente se expôs, não apenas o endividamento da Sociedade relativamente ao seu capital social não cresceu no exercício transato, como ainda se reduziu em 2,82% face aos valores registados na execução de 2020.

Deste modo e como resulta dos números e trajetória apresentados no Relatório de Gestão, verifica-se que a Sociedade tem feito uma gestão dos fluxos de caixa e da alocação das responsabilidades de investimento consideravelmente conservadora e prudencial, consistindo a aceleração dos ritmos de redução do endividamento no

mais relevante instrumento para prevenir as incertezas associadas às operações financeiras, desde logo o risco de taxa de juro, risco que no presente ganha incontestável premência.

A gestão prudencial fica patente na redução substancial do serviço da dívida no período 2017/2021 retratada no quadro seguinte:

Valores em euros

Anos	2021	2020	2019	2018	2017
Encargos Financeiros (€)*	714.707,60	1.240.881,13	2.441.910,66	6.155.545,60	8.819.395,86
Taxa Média de Financiamento (%)	2,000%	2,180%	2,974%	3,366%	3,794%

*Inclui Suprimentos registados na rubrica financiamentos obtidos e o valor relativo à parcela de terreno em Lisboa na Avenida Bensaúde que foi totalmente pago no final de 2021 mas que durante o ano teve juros associados

valores em euros

Nível de endividamento	PAO 2021	Executado 2021	Desvio	Observações
Endividamento Remunerado*	10.906.502,92	10.906.502,92	-	
TOTAL	10.906.502,92	10.906.502,92	-	
Juros Anuais endividamento*	781.893,36	714.707,60	- 67.185,76	
TOTAL	781.893,36	714.707,60	- 67.185,76	

*Inclui Suprimentos registados na rubrica financiamentos obtidos e o valor relativo à parcela de terreno em Lisboa na Avenida Bensaúde que foi totalmente pago no final de 2021 mas que durante o ano teve juros associados

3. Limite de crescimento do endividamento

Nos termos definidos no n.º 1 do artigo 65.º da Lei n.º 75/2020, de 31 de dezembro (Lei do Orçamento do Estado para 2021), apurado nos termos da fórmula disposta no n.º 4 do artigo 159.º do Decreto de Lei n.º 84/2019, de 28 de junho (DLEO 2019), apresenta-se, em seguida, o quadro elaborado em conformidade com o cumprimento das orientações legais:

Valores em euros

Variação do Endividamento (execução)	2021	2020
	Valores (€)	
Financiamento Remunerado (Corrente e Não Corrente)*	10.906.502,92	35.866.667,56
Capital Social/Capital Estatutário	850.000.000,00	850.000.000,00
Novos Investimentos no ano t (com expressão material)	0,00	0,00
VARIAÇÃO DO ENDIVIDAMENTO	-2,82%	

*Inclui Suprimentos registados na rubrica financiamentos obtidos e em 2020 o valor relativo à parcela de terreno em Lisboa na Avenida Bensaúde registado no Balanço na rubrica Outras Contas a pagar e, que foi totalmente pago no final de 2021

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

4. Prazo médio e atrasos de pagamentos

Em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de fevereiro, com a alteração introduzida pelo Despacho nº 9870/2009, de 13 de abril, procede-se, nos Quadros infra à divulgação dos atrasos nos pagamentos (“arrears”), conforme definido no Decreto - Lei nº 65- A/2011, de 17 de maio:

PMP	2021	2020	Variação 21/20	
			Valor	%
Prazo (dias)	15,00	16,00	- 1,00	-6%

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

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

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

Nos termos do Decreto - Lei nº 65- A/2011, de 17 de maio, a Sociedade regista as seguintes situações de atrasos nos pagamentos:

Valores em euros

Dívidas Vencidas	Valor (€)	das dívidas vencidas de acordo com o art. 1.º DL 65-A/201				
	0-90 dias	90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias	
Aq. de Bens e Serviços	39.615,79	-	-	-	-	
Aq. de Capital	1.548,64	-	-	-	-	
Total	41.164,43	-	-	-	-	

A dívida constante do quadro *supra*, toda ela inferior a 90 dias, decorre da emissão de faturação indevida/irregular por parte de fornecedores e/ou da não junção atempada, por parte daqueles, das certidões comprovativas da regularidade da respetiva situação junto da Autoridade Tributária e da Segurança Social.

Em qualquer caso, as medidas implementadas pela Sociedade desde 2018, no sentido de criar procedimentos internos que permitam uma mais rápida validação e pagamento da faturação recebida, contribuíram decisivamente para a progressiva redução do prazo de pagamentos.

5. Cumprimento das recomendações do acionista

O cumprimento das recomendações do acionista encontra-se devidamente explicitado em 1.1. *supra*, em sede de Objetivos para 2021 e Grau de Execução.

6. Remunerações e outras regalias

A. Órgãos Sociais

Evidenciam-se neste ponto, os valores das remunerações dos Órgãos Sociais, atentas as disposições constantes do Capítulo VI do Decreto de Lei nº 71/2007, de 27 de março, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto de Lei nº 8/2012, de 18 de janeiro (Estatuto do Gestor Público), bem como as orientações estabelecidas

pelo Despacho nº 764/SETF/2012, de 24 de maio. Os quadros abaixo apresentados estão de acordo com o Apêndice 1 das instruções sobre o processo de prestação de contas.

i. Mesa Assembleia Geral

Através de decisão da acionista de 15 de junho de 2018, destinada a produzir efeitos em 18 de junho do mesmo ano, foram eleitos para o mandato 2018-2020 os membros da mesa da Assembleia Geral que em seguida, com as remunerações auferidas no exercício transato, se discriminam:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Número de Senhas Pagas	Valor Bruto Auferido no Ano (€)
2018-2020	Presidente	Maria Celeste Azevedo de Oliveira Hagatong	575,00 €	1	575,00 €
2018-2020	Secretária	Marta Sofia Cravo Inácio	375,00 €	1	375,00 €
					950,00 €

ii. Conselho de Administração

Também os membros do Conselho de Administração foram eleitos para o mandato de 2018/2020 por decisão da acionista de 15 de junho de 2018, produzindo os mesmos efeitos, no caso do Presidente e da Vice-Presidente, a 18 de junho de 2018 e no caso do Vogal Executivo, em 2 de julho daquele ano.

Em julho do exercício de 2019, a Tutela articulou com a acionista a alteração dos estatutos da Sociedade no sentido da ampliação do respetivo Conselho de Administração para 4 elementos, um dos quais Vogal Não Executivo e, por inerência, o Subdiretor Geral da DGTF com competências na área do património. Na sequência desta alteração estatutária e após formalização da acionista, em

agosto de 2019 o Subdiretor Geral do Património da DGTF passou a integrar a equipa de gestão da Sociedade como Vogal Não Executivo.

Durante o exercício de 2021, os cargos e atividades exercidas em simultâneo pelos membros do Conselho de Administração da ESTAMO noutras sociedades/entidades ou em nome próprio foram as seguintes:

Mandato 2018-2020

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		OPRLO ou Opção pela Média dos últimos 3 anos (2)				Indicação do número total de mandatos
			Forma (1)	Data	Sim/Não	Entidade de Origem	Entidade Pagadora (O/D)	Identificação da data da autorização e Forma	
2018-2020	Presidente	Alexandre Boa-Nova Santos	DUE	15/06/2018	N	-	D	NA	1
2018-2020	Vogal	Maria João Alves Sineiro Canha	DUE	15/06/2018	N	-	D	NA	2
2018-2020	Vogal	Manuel Jorge Santos (3)	DUE	15/06/2018	N	-	D	NA	1
2018-2020	Vogal Não Executivo	Miguel Correia Marques dos Santos	DUE	01/08/2019	N	-	D	NA	1

(1) indicar Resolução (R)/AG/DUE/Despacho (D)

(2) Opção Pela Remuneração do Lugar de Origem ou opção pela média dos últimos 3 anos - prevista nos n.ºs 8 e 9 do artigo 28.º do EGP; indicar entidade pagadora (O-Origem/D-Destino)

(3) A DUE é de 15/06/2018, com produção de efeitos a 18/06/2018 à exceção da eleição do Eng. Manuel Santos que produz efeitos a 01/07/2018.

Membro do CA	Acumulação de Funções			
	Entidade	Função	Regime	Identificação da data da autorização e forma
[nome]	[identificar]	[identificar]	[Público / Privado]	AG/DUE/D
Alexandre Boa-Nova Santos	Consest, S.A.	Presidente do Conselho de Administração	Público	15/06/2018 (DUE)
Maria João Alves Sineiro Canha	Consest, S.A.	Vogal do Conselho de Administração	Público	15/06/2018 (DUE)
Manuel Jorge Santos	Consest, S.A.	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público	15/06/2018 (DUE)
Miguel Correia Marques dos Santos	Direção Geral do Tesouro e Finanças	Subdiretor-Geral	Público	08/11/2019
	Turismo Fundos -SGFIL, S.A.	Vogal não Executivo do Conselho de Administração	Público	Despacho n.º 6299/2020 de 29 de maio de 2020

Membro do CA (Nome)	EGP			
	Fixado	Classificação	Remuneração mensal bruta (€)	
	[S/N]	[A/B/C]	Vencimento mensal	Despesas Representação
Alexandre Boa-Nova Santos	S	B	4.864,34 €	1.945,74 €
Maria João Alves Sineiro Canha	S	B	4.377,90 €	1.751,16 €
Manuel Jorge Santos	S	B	3.891,47 €	1.556,59 €
Miguel Correia Marques dos Santos	S	B	972,87 €	--

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual (€)					
	Fixa (1)	Variável	(2)	Valor Bruto (3)=(1)+(2)	Reduções Remuneratórias (4)	Valor Bruto Final (5) = (3)-(4)
Alexandre Boa-Nova Santos	91.449,56 €	0,00 €		91.449,56 €	4.572,48 €	86.877,08 €
Maria João Alves Sineiro Canha	81.895,97 €	0,00 €		81.895,97 €	4.094,80 €	77.801,17 €
Manuel Jorge Santos	73.159,71 €	0,00 €		73.159,71 €	3.657,99 €	69.501,72 €
Miguel Correia Marques dos Santos	13.620,23 €	0,00 €		13.620,23 €	681,01 €	12.939,22 €
				260.125,46 €	13.006,27 €	247.119,19 €

(1) O valor da remuneração Fixa corresponde ao vencimento+despesas de representação (sem reduções).

(2) Prémios de Gestão.

(4) Redução prevista no artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2010, de 30 de junho.

Membro do CA (Nome)	Benefícios Sociais (€)								
	Subsídio de Refeição		Regime de Proteção Social			Encargo Anual Seguro de Saúde	Encargo Anual Seguro	Outros	
	Valor / Dia	Montante pago Ano	Identificar	Encargo Anual			Identificar	Valor	
Alexandre Boa-Nova Santos	6,91	1.561,66	SS	20.633,28	1.953,81	NA	NA	NA	
Maria João Alves Sineiro Canha	6,91	1.547,84	SS	18.477,77	1.034,27	NA	NA	NA	
Manuel Jorge Santos	6,91	1.561,66	SS	16.506,66	2.528,31	NA	NA	NA	
Miguel Correia Marques dos Santos	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	

Membro do CA (Nome)	Encargos com Viaturas								
	Viatura atribuída	Celebração de contrato	Valor de referência da viatura	Modalidade (1)	Ano Início	Ano Termo	Valor da Renda Mensal	Gasto Anual com Rendas	Prestações Contratuais Remanescentes
	[S/N]	[S/N]	[€]	[Identificar]			[€]	[€]	[N.º]
Alexandre Boa-Nova Santos	S	S	40.789,38	Rentins	2018	2022	563,86	6.766,32	12
Maria João Alves Sineiro Canha	S	S	30.773,22	Rentins	2018	2022	469,63	5.635,56	12
Manuel Jorge Santos	S	S	34.670,36	Rentins	2018	2022	531,75	6.381,00	8
Miguel Correia Marques dos Santos	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

(1) aquisição; ALD; Leasing ou outra

Membro do CA (Nome)	Gastos anuais associados a Deslocações em Serviço (€)					
	Deslocações em Serviço(*)	Custo com Alojamento	Ajudas de custo	Outras		Gasto total com viagens (z)
				Identificar	Valor	
Alexandre Boa-Nova Santos	157,65	0	0	NA	0	0
Maria João Alves Sineiro Canha	0	0	0	NA	0	0
Manuel Jorge Santos	84,4	0	0	NA	0	0
Miguel Correia Marques dos Santos	0	0	0	NA	0	0

(*) Alimentação e estacionamento

No que se refere à equipa de gestão, no ano de 2021, em cumprimento do enquadramento legal foram mantidas as reduções remuneratórias, não tendo igualmente sido aplicada à respetiva remuneração, nem no ano transato, nem ao longo do mandato, qualquer das atualizações salariais da Função Pública.

Também os prémios de gestão seguem o enquadramento legal não tendo, igualmente, durante o exercício transato (ou ao longo do mandato), sido paga a tal título qualquer quantia.

iii. Órgão (s) de Fiscalização - Conselho Fiscal

Através de deliberação acionista de 9 de julho de 2018 foram eleitos para o mandato 2018-2020 os membros do Conselho Fiscal que, com as remunerações auferidas em 2020, constam dos quadros seguintes:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		Estatuto Remuneratório	N.º de Mandatos
			Forma (1)	Data		
2018-2020	Presidente	Maria de Fátima Pereira Vinagre	DUE	09/07/2018	1.362,01 €	1
2018-2020	Vogal	Rui Miguel Nunes Antunes	DUE	09/07/2018	1.021,51 €	3
2018-2020	Vogal	Cláudia Borges Lopes e Belino Pinto	DUE	09/07/2018	1.021,51 €	1

(1) Indicar AG/DUE/Despacho.

Nome	Remuneração Anual (€)		
	Bruto (1)	Reduções Remuneratórias (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)
Maria de Fátima Pereira Vinagre	19.068,15 €	953,41 €	18.114,74 €
Rui Miguel Nunes Antunes	14.301,07 €	715,05 €	13.586,02 €
Cláudia Borges Lopes e Belino Pinto	14.301,07 €	715,05 €	13.586,02 €
			45.286,78 €

Também relativamente ao órgão de fiscalização e em conformidade com o quadro legal vigente, mantiveram-se no transato exercício de 2021 as reduções remuneratórias aplicáveis.

iv. Revisor Oficial de Conta

Através da mesma decisão acionista de 15 de junho de 2018 e igualmente com efeitos a 18 de junho do mesmo ano, foram designados, para o mandato 2018-2020, os Revisores Oficiais de Contas Efetivo e Suplente, que, com a respetiva remuneração, se identificam nos quadros seguintes:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação SROC/ROC			Designação			Nº de anos de funções exercidas no grupo	Nº de anos de funções exercidas na sociedade
		Nome	Nº de inscrição na OROC	Nº Registo na CMVM	Forma (1)	Data	Data do Contrato		
2018-2020	Efetivo	Vitor Almeida e Associados, SROC, Lda, representada pelo Dr. Vitor Manuel Baptista de Almeida (ROC n.º 691; CMVM n.º 20160331)	191	20161491	DUE	15/06/2018	31/07/2018	-	3
2018-2020	Suplente	João Santos Silva Baptista de Almeida	1877	20180021	DUE	15/06/2018	-	-	-

Nota: Deve ser identificada o efetivo (SROC e ROC) e suplente (SROC e ROC)
(1) Indicar AG/DUE/Despacho (D).

Nome ROC/FU	Valor Anual do Contrato de Prestação de Serviços - 2021 (€)			Valor Anual de Serviços Adicionais - 2021 (€)			
	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)	Identificação do Serviço	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)
Vitor Almeida e Associados, SROC, Lda, representada pelo Dr. Vitor Manuel Baptista de Almeida (ROC n.º 691; CMVM n.º 20160331)	39 360,00€	-	39 360,00€	-	-	-	0,00 €
João Santos Silva Baptista de Almeida	-	-	0,00 €	-	-	-	0,00 €

B. Auditor Externo

A Sociedade não dispõe de outro auditor para além do Revisor Oficial de Contas atrás identificados.

C. Restantes Trabalhadores

Em cumprimento com o disposto no art.º 38 da Lei 82-B/2014, prorrogada para 2017 pelo 19º da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, a Sociedade não praticou quaisquer atos que tenham consubstanciado valorizações remuneratórias.

7. Estatuto do gestor público (EGP)

Nos termos do disposto nos artigos 32.º e 33.º do EGP, os membros do Conselho de Administração não utilizam cartões de crédito nem outros instrumentos de pagamento vedados por lei na realização de despesas ao serviço da Sociedade, não tendo sido por esta reembolsadas quaisquer despesas que caiam no âmbito do conceito de despesas de representação pessoal.

O valor máximo das despesas associadas a comunicações, que incluem telefone móvel, telefone domiciliário e internet, fixado por deliberação em assembleia geral, apresenta-se no quadro que se segue, conjuntamente com os gastos verificados em 2021:

Mandato 2018-2020

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações(€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual*	Observações
Alexandre Boa-Nova Santos	80,00 €	210,16 €	
Maria João Alves Sineiro Canha	80,00 €	154,00 €	
Manuel Jorge Santos	80,00 €	158,68 €	
Miguel Correia Marques dos Santos	NA	NA	
<i>*sem iva</i>		522,84 €	

No quadro seguinte é apresentado o valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço e os gastos anuais ocorridos em 2021:

Mandato 2018-2020

Membro do CA (Nome)	Plafond Mensal Combustível e Portagens*	Gastos anuais associados a Viaturas (€)			Observações
		Combustível	Portagens	Total	
Alexandre Boa-Nova Santos	462,11 €	2.844,03 €	666,65 €	3.510,68 €	
Maria João Alves Sineiro Canha	415,90 €	969,91 €	457,35 €	1.427,26 €	
Manuel Jorge Santos	369,96 €	2.591,26 €	472,15 €	3.063,41 €	
Miguel Correia Marques dos Santos	NA	NA	NA	NA	
<i>* com aplicação da redução remuneratória</i>				8.001,35 €	

8. Despesas não documentadas

A Sociedade dá cumprimento ao n.º 2, do art.º 16º, do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial (RJSPE) e ao art.º 11º do EGP, não tendo assim realizado quaisquer despesas confidenciais ou não documentadas.

9. Relatório sobre remunerações

O relatório determinado no n.º 2 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 18/2014, de 7 de março, encontra-se divulgado no site da Sociedade.

10. Relatório anual sobre a prevenção da corrupção

Através do Despacho n.º 567/15, de 22 de abril, de Sua Excelência a Secretária de Estado do Tesouro, foi aprovada a reestruturação da Área imobiliária do Grupo PARPÚBLICA. Em consequência, procedeu-se, no final do primeiro semestre do ano de 2015, à fusão por incorporação da globalidade do património da SAGESTAMO e respetivos Colaboradores na PARPÚBLICA, com efeitos contabilísticos a 1 de janeiro de 2015.

Pelo exposto, o capital social da ESTAMO, anteriormente subscrito pela SAGESTAMO, passou a ser integralmente detido pela PARPÚBLICA.

Por efeito da fusão atrás mencionada, a nível dos procedimentos e controlo interno, a estrutura da Sociedade passou a utilizar, nas áreas dos chamados “recursos partilhados”, colaboradores do quadro de pessoal da PARPÚBLICA que por esta lhe são parcialmente cedidos e que, assim, lhe asseguram as chamadas áreas de

suporte, ou seja, as áreas de recursos humanos, financeira, contábilística e de reporte.

Em matéria de políticas antifraude e de ferramentas existentes com vista à mitigação e prevenção da fraude organizacional, a PARPÚBLICA dispõe de ferramentas e políticas preventivas e dissuasoras, tais como o Código de Ética e de Conduta e um Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas, este último atualizado em novembro de 2019. Em resultado da lógica corporativa ditada pela reestruturação de 2015, a Sociedade adota e adere às políticas e regras de conduta (ética) emanadas da acionista, não tendo, em 2021, verificado quaisquer indícios de fraude, corrupção ou qualquer outra infração com as mesmas conexas, conforme dá conta no Relatório Anual de Ocorrências.

Adicionalmente, enquanto “entidade obrigada” e em conformidade com o enquadramento legal vigente em matéria de prevenção do branqueamento de capitais e de financiamento do terrorismo, a Sociedade procedeu, em 2019, à designação do respetivo Responsável pelo Cumprimento Normativo (RCN) o qual estabeleceu reforçados procedimentos internos de controle neste âmbito. De igual modo e no mesmo âmbito, foi, em 2021, tal como nos anos transatos, assegurada formação adequada a todos os colaboradores da Sociedade, formação esta que abrangeu identicamente a equipa de gestão, de modo a sensibilizar a organização para a necessária implementação das melhores práticas em matéria de prevenção do branqueamento de capitais e de financiamento do terrorismo.

Como complemento aos sistemas de controle e mitigação de riscos mencionados e, não obstante a Sociedade não possua Comissão de Auditoria, a mesma está sujeita à atuação da Auditoria Interna da PARPÚBLICA.

11. Contratação pública

Não aplicável.

12. Sistema nacional de compras públicas

Não aplicável.

13. Medidas de otimização da estrutura de gastos operacionais

Apresenta-se em seguida o Quadro Síntese relativo à redução de Gastos Operacionais, elaborado nos termos do disposto das instruções sobre o processo de prestação de contas referente a 2021:

Medidas de redução de gastos operacionais (PRC)

Valores em euros

EFICIÊNCIA OPERACIONAL	2021 Exec.	2021 Orç.	2020 Exec.	2019 Exec.	2021/2020		2021/2019		
					Δ Absol.	Var. %	Δ Absol.	Var. %	
(0) EBITDA	40.939.109,92	41.993.425,07	39.321.142,70	76.059.508,24	1.617.967,22	4,11%	-35.120.398,32	-46%	
(1) CMVMC	6.626.392,75	9.700.000,00	0,00	54.011.719,66	6.626.392,75	0,00%	-47.385.326,91	-88%	
(2) FSE	2.034.939,81	7.022.000,00	2.100.728,86	2.463.968,98	-65.789,05	-3,13%	-429.029,17	-17%	
(3) Gastos com o pessoal	833.268,09	992.558,00	853.502,05	897.715,42	-20.233,96	0,00%	-64.447,33	-7%	
i. Indemnizações pagas por rescisão	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0%	
ii. Valorizações remuneratórias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0%	
iii. Impacto da aplicação dos IRCT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0%	
(4) Gastos com pessoal sem os impactos i, ii e iii	833.268,09	992.558,00	853.502,05	897.715,42	-20.233,96	-2,37%	-64.447,33	-7%	
(5) Impactos da pandemia por COVID-19 nos Gastos Operacionais ^{a)}	2.861,26	3.200,00	8.170,00	0,00	-5.308,74	-64,98%	2.861,26	0%	
(6) Gastos operacionais para efeitos do apuramento da eficiência operacional= (1)+(2)+(3)-(5)	9.491.739,39	17.711.358,00	2.946.060,91	57.373.404,06	6.545.678,48	222,18%	-47.881.664,67	-83,46%	
(7) Volume de negócios (VN)	57.313.892,48	60.524.078,00	46.436.099,78	119.503.577,73	10.877.792,70	23,43%	-62.189.685,25	-52%	
Subsídios à exploração	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0%	
Indemnizações Compensatórias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0%	
(8) Perda de receita decorrente da pandemia por COVID-19 ^{a)}	0,00	0,00	4.000.000,00	0,00	-4.000.000,00	-100,00%	0,00	0%	
(9) Volume de negócios para efeitos do apuramento da eficiência operacional (7+8)	57.313.892,48	60.524.078,00	50.436.099,78	119.503.577,73	6.877.792,70	13,64%	-62.189.685,25	-52,04%	
(10) Peso dos Gastos/VN = (6)/(9)	0,17	0,29	0,06	0,48	0,95	1629,32%	-	0,31	-65,50%
i. Gastos com Deslocações e Alojamento (FSE)	67,55	500,00	194,16	810,54	-126,61	-65,21%	-742,99	-92%	
ii. Gastos com Ajudas de custo (G c/ Pessoal)	209,95	0,00	0,00	0,00	209,95	0,00%	209,95	0%	
iii. Gastos associados à frota automóvel ^{b)}	38.549,39	46.261,00	39.035,82	44.731,45	-486,43	-1,25%	-6.182,06	-14%	
(11) Total = (i) + (ii) + (iii)	38.826,89	46.761,00	39.229,98	45.541,99	-485,48	-1,24%	-	6.715,10	-14,74%
(12) Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	126.378,10	350.000,00	115.248,71	137.671,73	-612,09	-0,53%	-	11.293,63	-8,20%
Número Total de RH (OS+CD+Trabalhadores)	16,00	18,00	16,00	16,00	0,00	0,00%	0,00	0%	
N.º Órgãos Sociais (OS)	7,00	7,00	7,00	7,00	0,00	0,00%	0,00	0%	
N.º Cargos de Direção (CD)	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00%	0,00	0%	
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)	8,00	10,00	8,00	8,00	0,00	0,00%	0,00	0%	
N.º Trabalhadores/N.º CD	8,00	10,00	8,00	8,00	0,00	0,00%	0,00	0%	
N.º de viaturas	4,00	4,00	4,00	4,00	0,00	0,00%	0,00	0%	

a) Os impactos das medidas tomadas para fazer face à pandemia COVID-19 deverão ser devidamente justificados e discriminados (se aplicável), bem como os impactos COVID-19 nas rubricas de vendas e serviços prestados (se aplicável).

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

Recorde-se que nos exercícios de 2020 e 2021, o desempenho operacional da Sociedade, não obstante francamente favorável, foi objetivamente penalizado pela aplicação do ratio desenhado num período em que nada fazia prever as limitações impostas ao segmento das vendas no passado recente. Acresce que, ao obrigar a comparações com o exercício de 2019, exercício em que as vendas foram superiores a 73,00 M€, a Sociedade viu recusada a aprovação do respetivo PAO para 2021.

Assim, a manter-se o contexto presente de comportamento marginal do segmento de vendas e não existindo por ora quaisquer indícios de que o mesmo se alterará, a distorção que a fórmula de cálculo original do ratio de eficiência operacional, por efeito das vendas, evidenciava quando aplicada à Sociedade desaparece, desaparecendo também os motivos que levaram a que a Sociedade em 2019 solicitasse e visse aprovada distinta fórmula para mensuração da respetiva eficiência.

Deste modo e como se verifica pela análise do Quadro acima, o qual incorpora a fórmula de cálculo usual, o rácio de eficiência operacional verificado em 2021, o *ratio* GO/VN - 0,17 - reduziu-se em 65,50% face ao registado em 2019 (0,48).

14. Contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria

Conforme evidenciado no presente documento, a estrutura de meios humanos da Sociedade é exígua, necessitando de reforço célere. Em paralelo, as respetivas áreas administrativo-financeira, de recursos humanos e de reporte, repousam numa estrutura de recursos partilhados com a respetiva acionista, a PARPÚBLICA, através da cedência parcial de colaboradores desta última à Sociedade para o desempenho de funções nas mencionadas áreas funcionais. Todas as restantes necessidades só podem, no contexto, ser supridas mediante o recurso ao *outsourcing*.

Refira-se que, para gestão de um portfólio de cerca de 850 M€ de ativos imobiliários, a que se junta, presentemente, a imensidão das tarefas relativas ao recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, a Sociedade conta com um único jurista; também a respetiva área técnica, fruto da saída de dois colaboradores no exercício de 2019, conta com apenas dois elementos, requerendo qualquer uma das situações anteriores um urgente reforço de meios.

Ainda assim, apesar de semelhante contexto de inquestionável escassez de meios humanos e conforme o comprova uma trajetória de permanente redução dos custos em FSE's nos últimos 6 anos, todos os serviços adquiridos (ou renovados) no transato exercício de 2021 decorreram e encontraram o seu fundamento na necessidade imperiosa de continuidade da atividade operacional, serviços cuja contratação, e fundamento, os resultados que se veem alcançando inquestionavelmente documentam e serviços igualmente insuscetíveis de serem providos por via do recurso, quer à própria acionista, quer a outras sociedades do Grupo (PARPÚBLICA).

Neste quadro e em 2021 não foram prestados quaisquer serviços de "natureza iminentemente estratégica".

Acrescenta-se que, sem prejuízo do cumprimento do disposto no art.º 49º do decreto-lei de execução orçamental de 2019, dada a estreita relação funcional, por via dos recursos partilhados, existente entre acionista e Sociedade cujas sedes, inclusive, funcionam no mesmo edifício, uma e outra conhecem recíproca e estreitamente as (in)disponibilidades das respetivas estruturas.

Igualmente se chama a atenção para o facto de que, sempre que é possível o recurso às sinergias de "grupo", entendido este em sentido restrito ou mesmo em sentido lato, a Sociedade não deixa de as aproveitar, sendo disso boa prova, para além dos mencionados recursos partilhados, o reforço da respetiva estrutura de meios humanos

ocorrida em 2019, mediante a integração no respetivo quadro de pessoal de 3 colaboradores cedidos de outras empresas públicas pertencentes ao mesmo grupo, ou o apoio, devidamente protocolado, da AMA/TICAAP, na escolha da plataforma de gestão de imóveis a operacionalizar num futuro próximo.

15. Princípio da unidade de tesouraria do estado (UTE)

Nos termos do n.º 5 do artigo 172.º da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro, relativa ao Orçamento do Estado para 2021, e Circular n.º 1400, que contém as instruções aplicáveis à execução orçamental de 2021, aprovadas por despacho da Senhora Secretária de Estado do Orçamento, de 8 de fevereiro de 2021, conjugado com o n.º 3 do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, diploma que estabelece os princípios e regras aplicáveis ao SPE, incluindo as bases gerais do estatuto das empresas públicas, é dada a possibilidade às empresas integrantes do mencionado SPE, ao qual a Sociedade pertence, de, fundadamente, requererem um regime de exceção ao cumprimento do princípio da unidade de tesouraria do Estado.

Foi autorizada via despacho do IGCP datado de 03.08.2021 a exceção do cumprimento do referido princípio no exercício de 2021, na justa medida em que tal possibilite o pagamento aos Colaboradores da Sociedade do subsídio de almoço através do carregamento do cartão refeição, operação insuscetível de ser executada via IGCP.

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

A Sociedade não é titular de quaisquer aplicações financeiras.

Apresenta-se, seguidamente, o saldo das contas bancárias junto do IGCP e da banca comercial, apurado no final de cada um dos trimestres do exercício de 2021.

IGCP	1º Trimestre €	2º Trimestre €	3º Trimestre €	4º Trimestre €
Disponibilidades	20.400.388,42	24.050.681,80	19.314.828,41	3.970.684,93
Aplicações financeiras	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	20.400.388,42	24.050.681,80	19.314.828,41	3.970.684,93

Banca Comercial*	1º Trimestre €	2º Trimestre €	3º Trimestre €	4º Trimestre €
CGD	3.397,75	3.387,65	400,76	12,56
Total	3.397,75	3.387,65	400,76	12,56
Juros auferidos**	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

16. Auditoria do tribunal de contas

Nos últimos três anos não foi realizada qualquer auditoria do Tribunal de Contas à Sociedade.

17. Plano para a igualdade

Conforme determina o artigo 7º da Lei nº 62/2017, de 1 de agosto, e indicação do cumprimento da obrigação de comunicação às comissões competentes nos termos conjugados do artigo 3.º e do nº 3 do artigo 6º do Despacho Normativo nº 18/2019, de 21 de junho, a Sociedade deu cumprimento tempestivo à obrigação de elaboração do Plano para a igualdade para o ano de 2021, o qual foi aprovado em reunião de Conselho de Administração de 25 de novembro de 2020, tal como exarado na respetiva ata.

18. Demonstração não financeira

Não aplicável.

19. Informação a constar no site do SEE

Conforme orientações da DGTF, a ESTAMO não divulga a respetiva informação no sítio do SEE na internet em virtude de não ser participada diretamente pelo Estado. Contudo, divulga a informação constante do quadro infra no seu próprio site (www.estamo.pt).

Informação a constar no Site do SEE	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data Atualização	
Estatutos	S	ago/19	Não se verificaram alterações/atualizações
Caracterização da Empresa	S	ago/19	Não se verificaram alterações/atualizações
Função de tutela e acionista	S	ago/19	Não se verificaram alterações/atualizações
Modelo de Governo / Membros dos Órgãos Sociais:			
- Identificação dos órgãos sociais	S	ago/19	Eleição dos Órgãos Sociais
- Estatuto Remuneratório Fixado	S	ago/19	Eleição dos Órgãos Sociais
- Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	S	mar/21	RGS de 2020
- Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	S	mar/21	RGS de 2020
- Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos Órgãos Sociais	S	mar/21	RGS de 2020
Esforço Financeiro Público	S	mar/21	RGS de 2020
Ficha Síntese	S	mar/21	RGS de 2020
Informação Financeira histórica e atual	S	mar/21	RGS de 2020
Princípios de Bom Governo:			
- Regulamentos internos e externos a que a empresa está sujeita			RGS de 2020
- Transações relevantes com entidades relacionadas	S	mar/21	RGS de 2020
- Outras transações			RGS de 2020
- Análise da sustentabilidade da empresa nos domínios:			
Económico			RGS de 2020
Social	S	mar/21	RGS de 2020
Ambiental			RGS de 2020
- Avaliação do Cumprimento dos Princípios de Bom Governo	S	mar/21	RGS de 2020
- Código de ética	S	mai/18	

20. Cumprimento das orientações legais

Nos termos do ofício - circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2021, para efeitos de sistematização da informação quanto ao cumprimento das orientações legais, foi preenchido o quadro *infra*:

Cumprimento das Orientações Legais - 2021		Cumprimento	Quantificação/Identificação	Justificação / Referência ao ponto do Relatório
		S/N/N.A.		
Objetivos de Gestão 2021				
Desenvolver as ações necessárias para garantir a evolução do modelo de negócio da Sociedade em termos que:				
1. garantam as atribuições de interesse público que lhe estão cometidas por lei;	S		A Sociedade não tem quaisquer atribuições específicas de prestação de serviço público, a não ser, <i>lato sensu</i> , a conformação da sua atividade com a orientação acionista relativo ao desenvolvimento do respetivo negócio, nos termos gerais constantes do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial, pelo que a verificação do cumprimento deste indicador qualitativo, só poderá aferir-se pelo cumprimento dos demais.	
2. assegurem a sustentabilidade económica e financeira da empresa potenciando a capacidade de criação de valor na respetiva atividade empresarial;	S		O aumento do resultado líquido em relação ao ano anterior (10,81%); redução do endividamento que se cifrou em mais de 43%; Resultado Operacional foi de 40,9 ME e o Resultado antes de Impostos de 45,8 ME;	
3. contribuam para a implementação das melhores práticas de gestão nomeadamente em matéria de sustentabilidade;	S		O exercício de 2021 sedimentou inquestionavelmente a sustentabilidade da Sociedade, entendida esta como a promoção das condições que assegurem a permanência do desenvolvimento da atividade respetiva, não apenas no presente, mas nos exercícios do futuro próximo	
4. assegurem o aprofundamento da posição da Sociedade como parceiro estratégico do Estado na valorização do património imobiliário público;	S		Os passos dados nos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património público, a esta altura a correrem em ritmo acelerado. Refira-se igualmente que ao longo de 2021, a Sociedade foi também chamada a participar em algumas operações que o acionista (indireto) Estado privilegia, sendo a eventual entrada no segmento da habitação estudantil, corporizada nas 3 manifestações de interesse apresentadas já no decurso do passado mês de fevereiro, outra prova evidente da sua inquestionável valia de parceira estratégica do Estado na atividade imobiliária.	Ver ponto II.1.a)
5. preservem os principais valores que caracterizam a Sociedade ou seja, a integridade, a segurança e o rigor.	S		Trata-se de indicador cuja avaliação melhor será feita por terceiros. Todavia a uma vez mais, a quase inexistência de litigância face ao expressivo Volume de Negócios, traduz o rigor colocado pela Sociedade na gestão dos seus negócios e na sua inter-relação com todos os stakeholders	
Promover a eficácia e eficiência da atuação da Sociedade através da racionalização dos processos de desenvolvimento do respetivo negócio e da sua estrutura orgânica, garantindo a contenção dos custos operacionais e a sua adequação à dimensão e perfil dos negócios	S		Em 2019 a Sociedade atingiu um valor mínimo record no seu rácio de eficiência operacional (4,41%). O ano de 2020/2021 assistiu a um incremento no rácio de eficiência operacional para os 5,31%, não obstante os custos operacionais tenham continuado a cair (15% nos FSE's e 5% nos Gastos com o Pessoal). A trajetória descendente do rácio de eficiência operacional foi retomada (4,64%), sem, no entanto, se conseguir atingir o mínimo histórico de 2019, dado que ao contribuir da margem das vendas (28,2%) se adicionou mais uma redução anual dos custos operacionais, desta vez de 3,1% nos FSE's e de 2,4% nos Gastos com o Pessoal.	
Proseguir a consolidação da estrutura financeira da Sociedade preservando a capacidade de remuneração do capital acionista.	S		A dívida remunerada (suprimentos e outra dívida remunerada) reduziu-se em 25,0 ME face ao registado em dezembro de 2020, redução da ordem dos - 69,6%; O rácio de autonomia financeira cresceu dos 94,8% de 2020 para os 96,8% que o exercício de 2021 apresenta; Em simultâneo, o rácio de solvabilidade da Sociedade incrementou-se em 67,3% (de 18,7v para 30,2v). Em resultado do que fica exposto, os incrementos do valor da ação por via da geração de um resultado líquido positivo, a par com a redução em 47,8% do stock da dívida em suprimentos, traduzem a clara manutenção da capacidade de remuneração do capital acionista, ao qual tem de juntar-se, forçosamente, a geração, em função do resultado, de mais 15,1 ME de IRC e derrama destinados ao acionista último, o próprio Estado.	
Metas a atingir constantes no PAO 2021	S			Ver ponto II.1.b)
Grau de execução do orçamento carregado no SIGO/SOE	S			Ver ponto II.1.c)
Gestão do Risco Financeiro	S		Taxa média de financiamento: 2%	Ver ponto II.2
Límites de Crescimento do Endividamento	S		Var. Endividamento: -2,82%	Ver ponto II.3
Evolução do FMP a fornecedores	S		Variação do FMP a fornecedores (em dias): -1 dia	Ver ponto II.4
Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")	S		Indicar o total de "Arrears" em 31 de Dezembro (em euros): 41.164,43€	Ver ponto II.4
Recomendações do acionista na última aprovação de contas	NA			Ver ponto II.5
Reservas emitidas na última CLC	NA			
Sem reservas				
Remunerações/honorários	S			Ver ponto II.6
Não atribuição de prémios de gestão	S			
CA - reduções remuneratórias vigentes em 2021 (se aplicável)	S			
Fiscalização (CF/ROCF/FLU) - reduções remuneratórias vigentes em 2021 (se aplicável)	S			
Auditor Externo - redução remuneratória vigentes em 2021 (se aplicável)	NA			
EGP - artigo 32º e 33º do EGP	S			Ver ponto II.7
Não utilização de cartões de crédito	S			
Não reembolso de despesas de representação pessoal	S			
Valor máximo das despesas associadas a comunicações	S			
Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço	S			
Despesas não documentadas ou confidenciais n.º 2 do artigo 16º do RJSE e artigo 11.º do EGP	S			Ver ponto II.8
Proibição de realização de despesas não documentadas ou confidenciais	S			
Promoção da igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 da RCM n.º 18/2014	S			Ver ponto II.9
Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens	S			Ver ponto II.10
Elaboração e divulgação de relatório anual sobre prevenção da corrupção	S			Ver ponto II.11
Contratação Pública	NA			
Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa				
Contratos submetidos a visto prévio do TC	NA			Ver ponto II.12
Acesso ao Sistema Nacional de Compras Públicas	S		Preenchido quadro "medidas de redução dos gastos operacionais"	Ver ponto II.13
Gastos Operacionais das Empresas Públicas	S			Ver ponto II.14
Contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria (artigo 49.º do DLEO 2019)	S			
Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado (artigo 28.º do DL 133/2013)	S			
Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGC			% disponibilidades e aplicações no IGC em 31 de dezembro: 0,00032%	Ver ponto II.15
Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial				
Juros auferidos em incumprimento da UTE e entregues em Receita do Estado			Indicar saldo em 31 de dezembro: 12,56€	
Auditorias do Tribunal de Contas^{B)}	NA		Montante auferido e data de entrega: 0€	Ver ponto II.16
Recomendação 1				
Recomendação 2				
Etc.				
Elaboração do Plano para a Igualdade conforme determina o art.º 7.º da Lei 62/2017, de 1 de agosto	S			Ver ponto II.17
Apresentação da demonstração não financeira	NA			Ver ponto II.18

a) Indicar cada objetivo de gestão da empresa.
b) Deverão ser indicadas também recomendações resultantes de auditorias transversais ao sector de atividade e/ou SEE.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

O Conselho de Administração

**Alexandre Jaime
Boa-Nova e
Moreira dos Santos** Assinado de forma digital
por Alexandre Jaime Boa-
Nova e Moreira dos Santos
Dados: 2022.03.16 17:41:43
Z

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos

Presidente

**Maria João
Alves Sineiro
Canha** Assinado de forma
digital por Maria João
Alves Sineiro Canha
Dados: 2022.03.16
17:24:26 Z

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha

Vice-Presidente

**Manuel
Jorge
Santos** Assinado de forma
digital por Manuel
Jorge Santos
Dados: 2022.03.16
17:20:22 Z

Eng.º Manuel Jorge Santos

Vogal Executivo

**Miguel
Correia
Marques
dos Santos** Assinado de
forma digital por
Miguel Correia
Marques dos
Santos
Dados:
2022.03.16
19:48:00 Z

Arq.º Miguel Correia Marques dos Santos

Vogal Não Executivo

III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS

2021



III.1 Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Valores em euros

Rubricas	Notas	Posição	
		31/12/2021	31/12/2020
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	4	50.017,70	89.887,54
Ativos intangíveis	5	0,00	169,57
Ativos sob direito de uso	6	42.092,18	69.738,09
Propriedades de investimento	7	116.539.061,00	113.965.301,00
Outras contas a receber	10	22.545.593,52	23.036.136,22
Ativos por impostos diferidos	8	9.567.357,46	9.407.027,84
		148.744.121,86	146.568.260,26
Ativo corrente			
Inventários	12	735.063.357,16	739.711.099,96
Clientes	13	79.436.839,56	57.039.098,02
Estado e outros entes públicos	9	313.141,06	361.796,77
Outras contas a receber	10	6.294.600,18	6.420.827,82
Diferimentos	11	63.331,85	64.503,29
Caixa e depósitos bancários	14	3.970.929,78	16.836.175,26
		825.142.199,59	820.433.501,12
Total do Ativo		973.886.321,45	967.001.761,38
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado	15	850.000.000,00	850.000.000,00
Reservas legais		4.506.165,67	3.141.852,52
Outras reservas		0,00	0,00
Resultados transitados		57.942.475,57	35.837.571,01
		912.448.641,24	888.979.423,53
Resultado líquido do período		30.236.991,48	27.286.262,97
Total do Capital Próprio		942.685.632,72	916.265.686,50
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	16	8.811.747,07	6.580.569,66
Financiamentos obtidos	17	0,00	10.906.502,92
Contratos de locação financeira	18	15.897,28	39.493,51
Passivos por impostos diferidos	8	3.813.123,41	3.161.416,48
Outras contas a pagar - imóveis	21	0,00	0,00
		12.640.767,76	20.687.982,57
Passivo corrente			
Fornecedores	19	47.783,47	97.013,67
Estado e outros entes públicos	9	4.600.828,75	1.832.244,24
Financiamentos obtidos	17	10.906.502,92	10.000.000,00
Contratos de locação financeira	18	27.663,21	32.069,71
Diferimentos	11	1.640.702,76	1.581.228,81
Outras contas a pagar	20	1.336.439,86	1.545.371,24
Outras contas a pagar - imóveis	21	0,00	14.960.164,64
		18.559.920,97	30.048.092,31
Total do Passivo		31.200.688,73	50.736.074,88
Total do Capital Próprio e do Passivo		973.886.321,45	967.001.761,38

III.2 Demonstração dos resultados por natureza período findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Valores em euros

Rubricas	Notas	Períodos	
		31/12/2021	31/12/2020
Vendas	22	10.531.630,85	0,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	23	-6.626.392,75	0,00
Margem bruta		3.905.238,10	0,00
Prestações de serviços	22	35.044.795,37	34.679.408,74
Fornecimentos e serviços externos	24	-2.034.939,81	-2.100.728,86
Gastos com pessoal	25	-833.268,09	-853.502,05
Provisões	31	-2.231.233,93	0,00
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	26	401.282,79	-1.040.901,69
Imparidade (dividas a receber)	28	-5.960.301,99	-846.160,88
Aumentos/reduções de justo valor	27	2.573.760,00	-1.206.199,00
Outros rendimentos e ganhos	29	11.971.243,01	13.009.899,07
Outros gastos e perdas	30	-1.822.988,68	-2.242.941,67
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		41.013.586,77	39.398.873,66
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	31	-74.476,85	-77.730,96
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		40.939.109,92	39.321.142,70
Juros e rendimentos similares obtidos	32	5.455.569,01	735.517,07
Juros e gastos similares suportados	32	-615.659,92	-1.040.179,76
Resultado antes de impostos		45.779.019,01	39.016.480,01
Imposto s/ rendimento do período	33	-15.050.650,22	-12.428.039,25
Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos		30.728.368,79	26.588.440,76
Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	33	-491.377,31	697.822,21
Resultado líquido do período		30.236.991,48	27.286.262,97

III.3 Demonstração do rendimento integral em 2021 e 2020

Em 2021 não existem quaisquer movimentos reconhecidos na situação líquida da Sociedade e enquadráveis na definição de outro rendimento integral, pelo que o rendimento integral dos exercícios de 2021 e 2020 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

Valores em euros

Rubricas	NOTAS	31/12/2021	31/12/2020
Resultado Líquido do período		30.236.991,48	27.286.262,97
Outro Rendimento integral		0,00	0,00
		30.236.991,48	27.286.262,97
Rendimento integral		30.236.991,48	27.286.262,97
Atribuição do rendimento integral			
Detentores de capital		30.236.991,48	27.286.262,97
Interesses minoritários		0,00	0,00

III.4 Demonstração das alterações no capital próprio em 2021 e 2020

Valores em euros

Descrição	Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa												Interesses minoritários	Total do Capital Próprio
	Capital	Acções (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Ajustamentos em activos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações do capital próprio	Resultado líquido do período	Total		
Posição em 01-01-2020	1	850.000.000,00	0,00	0,00	0,00	468.331,83	0,00	0,00	0,00	0,00	53.470.413,82	903.938.745,65	0,00	903.938.745,65
Alterações no período	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.286.262,97	27.286.262,97	0,00	27.286.262,97
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.286.262,97	27.286.262,97	0,00	27.286.262,97
Operações com detentores de capital														
Distribuições											-53.470.413,82	-53.470.413,82		-53.470.413,82
Outras operações	5	0,00	0,00	0,00	0,00	2.673.520,69	0,00	35.837.571,01	0,00	0,00	38.511.091,70	-14.959.322,12	0,00	-14.959.322,12
Posição em 31-12-2020	6=1+4+5	850.000.000,00	0,00	0,00	0,00	3.141.852,52	0,00	35.837.571,01	0,00	0,00	27.286.262,97	916.265.686,50	0,00	916.265.686,50

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

Unidade: Euro

Descrição	Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa												Interesses minoritários	Total do Capital Próprio
	Capital	Acções (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Ajustamentos em activos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações do capital próprio	Resultado líquido do período	Total		
Posição em 01-01-2021	1	850.000.000,00	0,00	0,00	0,00	3.141.852,52	0,00	35.837.571,01	0,00	0,00	27.286.262,97	916.265.686,50	0,00	916.265.686,50
Alterações no período	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.236.991,48	30.236.991,48	0,00	30.236.991,48
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.236.991,48	30.236.991,48	0,00	30.236.991,48
Operações com detentores de capital														
Distribuições											-27.286.262,97	-27.286.262,97		-27.286.262,97
Outras operações	5	0,00	0,00	0,00	0,00	1.364.313,15	0,00	22.104.904,56	0,00	0,00	23.469.217,71	-3.817.045,26	0,00	-3.817.045,26
Posição em 31-12-2021	6=1+4+5	850.000.000,00	0,00	0,00	0,00	4.506.165,67	0,00	57.942.475,57	0,00	0,00	30.236.991,48	942.685.632,72	0,00	942.685.632,72

III.5 Demonstração de fluxos de caixa período findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Valores em euros

RUBRICAS	NOTAS	31/12/2021	31/12/2020
Actividades Operacionais:			
Recebimentos de clientes		34.901.533,47	33.042.441,04
Pagamentos a Fornecedores		-3.188.626,24	-3.364.041,96
Pagamentos ao Pessoal		-833.881,67	-847.162,25
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>		30.879.025,56	28.831.236,83
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		-17.190.395,88	-18.609.459,80
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		-12.287.885,92	-14.558.831,23
Fluxos de caixa das actividades operacionais		1.400.743,76	-4.337.054,20
Actividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Propriedades de investimento		0,00	0,00
Activos fixos tangíveis		0,00	0,00
Juros e Proveitos Similares		0,00	0,00
		0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedades de investimento		0,00	0,00
Activos fixos tangíveis		-2.929,00	-10.315,83
Juros e Custos Similares		0,00	0,00
		-2.929,00	-10.315,83
Fluxos de caixa das actividades de investimento		-2.929,00	-10.315,83
Actividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		0,00	0,00
Juros e Proveitos Similares		0,00	0,00
		0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		-10.000.000,00	-14.960.164,64
Juros e custos similares		-418.130,07	-740.435,53
Contratos de locação financeira - IFRS16		-27.884,90	-30.856,07
Dividendos		-3.817.045,27	-14.959.322,12
		-14.263.060,24	-30.690.778,36
Fluxos de caixa das actividades de financiamento		-14.263.060,24	-30.690.778,36
Variações de caixa e seus equivalentes		-12.865.245,48	-35.038.148,39
Caixa e seus equivalentes no início do período		16.836.175,26	51.874.323,65
Variações ao perímetro			
Descobertos Bancários			
Caixa e seus equivalentes no fim do período		3.970.929,78	16.836.175,26

III.6 Notas às demonstrações financeiras

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

A ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (designada abreviadamente por Sociedade ou ESTAMO) foi constituída em 18 de agosto de 1993, com sede em Lisboa, e tem por objeto social a compra de imóveis, a revenda dos adquiridos para esse fim e o arrendamento, seja tal como se encontram, seja após o desenvolvimento de ações de valorização.

As demonstrações financeiras ora reportadas foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 28 de fevereiro de 2022, sendo opinião do Conselho de Administração que as mesmas refletem de forma fidedigna as operações da Sociedade, bem como a sua posição e performance financeira e fluxos de caixa.

2. Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos

2. a. Bases de apresentação

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

As demonstrações financeiras foram igualmente preparadas com base no custo histórico, modificado pela aplicação do justo valor para as propriedades de investimento

e ativos e passivos financeiros. Os inventários são registados pelo menor dos valores entre o custo e o valor realizável líquido.

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

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

2.b. Alterações nas políticas contabilísticas

2bi Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor a partir 01 de janeiro de 2021

- **Alterações à IFRS 16: Concessões relacionadas com o COVID ao nível das rendas (Regulamento 2020/1434 da Comissão, de 9 de outubro)**

- ✓ Estas alterações à IFRS 16 estão relacionadas com o tratamento a ser dado às concessões de rendas concedidas aos locatários devido ao COVID-19. Estas alterações modificam os requisitos da IFRS 16 para conceder aos locatários um expediente prático para que estes não necessitem de avaliar se uma concessão de renda que ocorra como consequência direta do COVID-19 é ou não uma modificação da locação e possam tratar essa concessão de renda como não sendo uma modificação da locação.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de junho de 2020.

- **Alterações à IFRS 4 - Contratos de Seguros (Regulamento 2020/2097 da Comissão, de 15 de dezembro de 2020)**

- ✓ Atualmente, de acordo com a IFRS 4 - Contratos de Seguros, a data efetiva para aplicação da IFRS 9, após a isenção temporária, é 1 de janeiro de 2021. De forma a alinhar o prazo dessa isenção temporária com a data efetiva para a aplicação da IFRS 17 - Contratos de Seguros, após as alterações efetuadas em 25 de junho de 2020, o IASB prorrogou a aplicação da isenção de aplicação da IFRS 9 com a IFRS 4 até 1 de janeiro de 2023.

- **Alterações à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16: Reforma das taxas de juro de referência - Fase 2 (Regulamento 2021/25 da Comissão, de 13 de janeiro de 2021)**

- ✓ O IASB finalizou a sua resposta à reforma em curso das taxas de juro interbancárias (IBOR) e de outros referenciais de taxas de juro ao emitir um pacote de alterações às IFRS. Estas emendas têm como objetivo ajudar as entidades a providenciar aos investidores informações úteis acerca dos efeitos desta reforma nas suas demonstrações financeiras.

Estas emendas complementam as que foram emitidas em 2019 e focam-se nos efeitos nas demonstrações financeiras quando uma entidade substituiu um antigo referencial de taxa de juro por um outro referencial alternativo como resultado da reforma.

Estas alterações são efetivas para os períodos anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2021.

2bii Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor em exercícios com início em ou após 01 de janeiro de 2022

- **IFRS 17: Contratos de Seguros (Regulamento 2021/2036, da Comissão, de 19 de novembro de 2021)**

- ✓ A IFRS 17 resolve o problema de comparação criado pela IFRS 4 exigindo que todos os contratos de seguros sejam contabilizados de forma consistente, beneficiando assim quer os investidores, quer as empresas de seguros. As obrigações de seguros passam a ser contabilizadas usando valores correntes em vez do custo histórico. A informação passa a ser atualizada regularmente, providenciando mais informação útil aos utilizadores das demonstrações financeiras.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023.

- **Alterações à IFRS 3, IAS 16, IAS 37 e Melhoramentos Anuais (Regulamento 2021/1080, de 28 de junho de 2021)**

- ✓ Este conjunto de pequenas alterações efetuadas às IFRS serão efetivas para os períodos financeiros anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2022:
 - ✓ Alterações à IFRS 3: Atualização de uma referência na IFRS 3 para a Estrutura Concetual de Relato Financeiro sem alterar os requisitos de contabilização das concentrações de atividades empresariais;
 - ✓ Alterações à IAS 16: Proíbe uma entidade de deduzir ao custo de um ativo fixo tangível os montantes recebidos da venda de itens produzidos enquanto a entidade se encontra a preparar o ativo para o seu uso pretendido. Em vez

disso, a entidade deve reconhecer as retribuições recebidas dessas vendas e o custo relacionado nos resultados;

- ✓ Alterações à IAS 37: Especifica que custos é que uma entidade deve incluir quando avalia se um contrato é ou não um contrato oneroso;
- ✓ Melhorias anuais com pequenas alterações à IFRS 1, IFRS 9 e IAS 41, e aos exemplos ilustrativos da IFRS 16.

Estas alterações são efetivas para os períodos anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2022

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

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

- **Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e a sua Associada ou Empreendimento Conjunto - Alterações à IFRS 10 e à IAS 28 (emitida pelo IASB em 11set14)**
 - ✓ Esta alteração vem clarificar o tratamento contabilístico para transações quando uma empresa-mãe perde o controlo numa subsidiária ao vender toda ou parte do seu interesse nessa subsidiária a uma associada ou empreendimento conjunto contabilizado pelo método da equivalência patrimonial. Ainda não foi definida a data de aplicação destas alterações e o

processo de endosso pela União Europeia apenas será iniciado após confirmação da data de aplicação das alterações pelo IASB.

- **IFRS 14: Contabilização de Diferimentos Regulatórios (emitida pelo IASB em 30jan14)**

- ✓ Esta norma permite aos adotantes pela primeira vez das IFRS, que continuem a reconhecer os ativos e passivos regulatórios de acordo com a política seguida no âmbito do normativo anterior. Contudo para permitir a comparabilidade com as entidades que já adotam as IFRS e não reconhecem ativos / passivos regulatórios, os referidos montantes têm de ser divulgados nas demonstrações financeiras separadamente. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2016, tendo a Comissão Europeia decidido não iniciar o processo de endosso desta norma transitória e aguardar pela norma definitiva a emitir pelo IASB.

- **Alterações à IAS 1 - Apresentação de Demonstrações Financeiras (emitida pelo IASB em 23jan20 e atualizada em 15jul20)**

- ✓ Estas alterações à IAS 1 - Apresentação de Demonstrações Financeiras, vêm clarificar os requisitos que uma entidade aplica para determinar se um passivo é classificado como corrente ou como não corrente. Estas alterações, em natureza, pretendem ser apenas uma redução de âmbito, clarificando os requisitos da IAS 1, e não uma modificação aos princípios subjacentes.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023, estando estas alterações ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IAS 1 e à IFRS Practice Statement 2 (emitida pelo IASB em 12 de fevereiro de 2021)**

- ✓ Estas alterações à IAS 1 exigem que as entidades divulguem as informações materiais acerca das suas políticas contabilísticas em vez de divulgarem as políticas contabilísticas significativas. As emendas à IFRS Practice Statement 2 proporcionam orientações sobre como deve ser aplicado o conceito da materialidade nas divulgações sobre as políticas contabilísticas.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023, estando estas alterações ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IAS 8: Definição de estimativas contabilísticas (emitida pelo IASB em 12 de fevereiro de 2021)**

- ✓ Estas alterações clarificam a forma sobre como as entidades devem distinguir as alterações nas políticas contabilísticas das alterações nas estimativas contabilísticas. Esta distinção é importante porque as alterações nas estimativas contabilísticas são aplicadas prospectivamente apenas sobre transações e outros eventos futuros, mas as alterações nas políticas contabilísticas são, de uma forma geral, aplicadas retrospectivamente às transações e a outros eventos passados.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023, estando estas alterações ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IAS 12: Impostos diferidos relacionados com ativos e passivos que resultem de uma única transação (emitida pelo IASB em 31 de março de 2021)**

- ✓ A IAS 12 atribui uma isenção às entidades de reconhecerem impostos diferidos quando estes resultam do reconhecimento inicial de ativos e passivos. Contudo, existia alguma incerteza sobre se essa isenção se aplicaria a transações tais como contratos de locação e obrigações de descomissionamento em que as entidades reconhecem em simultâneo quer um ativo, quer um passivo. Esta emenda vem clarificar que a isenção do reconhecimento inicial não se aplica a estas transações em que resultam montantes iguais de diferenças tributáveis e dedutíveis que resultem do reconhecimento inicial e, assim, as entidades deverão reconhecer o imposto diferido associado a tais transações.

Aplicável os períodos de reporte anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, sendo permitida a sua adoção antecipada. Estas alterações ainda estão sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IFRS 17: Aplicação inicial da IFRS 17 e da IFRS 9 - Informação comparativa (emitida pelo IASB em 9 de dezembro de 2021)**

- ✓ A IFRS 17 e a IFRS 9 têm diferentes requisitos de transição. Para algumas seguradoras, estas diferenças podem causar mismatches contabilísticos entre os ativos financeiros e os passivos de contratos de seguros na informação comparativa que é apresentada nas suas demonstrações financeiras quando é aplicada a IFRS 9 e a IFRS 17 pela primeira vez. Esta emenda, através da introdução de uma opção para uma apresentação da informação comparativa acerca dos ativos financeiros, vem ajudar as seguradoras a evitar estes mismatches contabilísticos temporários e, assim, incrementar a utilidade da informação comparativa para os investidores.

Aplicáveis aos períodos de reporte anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, estando sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

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

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

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

2.d. Partes relacionadas

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

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

2.e. Transações em moeda estrangeira

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

2.f. Ativos fixos tangíveis

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

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

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

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

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

	Vida Útil
Equipamento de Transporte	4
Equipamento Administrativo	4-8
Outros ativos fixos tangíveis	5-10

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

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

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

2.g. Propriedades de investimento

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

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

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

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

2.h. Ativos intangíveis

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

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

Os custos incorridos com a aquisição de *software* são capitalizados, assim como as despesas adicionais necessárias à sua implementação são suportadas pela Sociedade. Estes custos são amortizados de forma linear ao longo da vida útil esperada dos ativos.

Todavia, os custos com a manutenção de programas informáticos são reconhecidos como gastos do período em que são incorridos.

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

Vida útil

<i>Software</i>	10
-----------------	----

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

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

2.i. Imparidade de ativos

Os ativos intangíveis que não têm uma vida útil definida e os ativos intangíveis em curso não estão sujeitos a amortização, mas são objeto de testes de imparidade anuais a exemplo do que acontece com o *goodwill*. Os ativos sujeitos a amortizações são objeto de testes de imparidade sempre que eventos ou alterações nas condições envolventes indiquem que o valor pelo qual se encontram registados nas demonstrações financeiras consolidadas pode não ser recuperável. Uma perda por imparidade é reconhecida pelo montante do excesso da quantia contabilística do ativo face à sua quantia recuperável. A quantia recuperável é a mais alta de entre o justo valor de um ativo deduzido dos custos de venda e o seu valor de uso. Na impossibilidade de atribuir uma quantia

recuperável a um determinado ativo, o mesmo deverá ser agregado com outros ativos, de forma que conjuntamente gerem fluxos de caixa independentes e, dessa forma, constituam uma UGC (Unidade geradora de caixa). Sempre que se verifique uma perda por imparidade numa UGC à qual tenha sido alocado goodwill, a perda será alocada em primeiro lugar ao *goodwill* sendo o remanescente rateado por entre os ativos que a compõem com base no valor líquido de balanço dos mesmos. Nesta repartição pelos ativos, o valor ajustado de cada um não poderá ficar inferior ao maior de entre o valor de um ativo deduzido dos gastos para venda, o seu valor de uso e 0 (zero).

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

2.j. Outros ativos financeiros

Reconhecimento, mensuração e desreconhecimento

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

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

a) O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo consiste em deter ativos financeiros a fim de recolher fluxos de caixa contratuais e

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

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

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

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

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

Ativos financeiros ao justo valor através do outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de capital próprio: Conforme referido no parágrafo anterior, no reconhecimento inicial, uma entidade pode optar irrevogavelmente por apresentar em outro rendimento integral as alterações subsequentes no justo valor de

um investimento num instrumento de capital próprio dentro do âmbito da IFRS 9 que não seja detido para negociação nem retribuição contingente reconhecida por um adquirente numa concentração de atividades empresariais à qual se aplique a IFRS 3.

Um ativo financeiro é desreconhecido quando (i) os direitos contratuais aos fluxos de caixa resultantes desse ativo expiram, (ii) tenham sido transferidos substancialmente todos os riscos e benefícios associados à detenção desse ativo ou (iii) apesar dos riscos e benefícios não terem sido substancialmente transferidos, a entidade não reteve o controlo sobre esse ativo.

Imparidade

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

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

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

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

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

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

A ESTAMO reconhece nos seus resultados, como um ganho ou uma perda por imparidade, a quantia das perdas de crédito (ou reversões) esperadas que é necessária para que a provisão para perdas à data de relato corresponda à quantia que deve ser

reconhecida em conformidade com a IFRS 9. No entanto, para Ativos financeiros, quando existam, ao justo valor através do outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de dívida, a provisão para perdas é reconhecida em outro rendimento integral e não reduz a quantia escriturada do ativo financeiro no balanço.

2.k. Outras contas a receber

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

2.l. Inventários

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

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

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

2.m. Caixa e depósitos bancários

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

2.n. Instrumentos de capital próprio

Um instrumento financeiro é classificado como sendo um instrumento de capital próprio, quando o mesmo evidencia um interesse residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos. Os custos diretamente atribuíveis à emissão de instrumentos de capital próprio são registados como uma dedução ao valor da emissão.

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

2.o. Provisões, ativos contingentes e passivos contingentes

Provisões

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

Ativos e passivos contingentes

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

2.p. Locações

A empresa reconhece um direito de uso de um ativo e um passivo de locação na data de início do contrato de arrendamento. O direito de uso do ativo é inicialmente

mensurado ao custo, que compreende o valor inicial da responsabilidade de locação ajustada por quaisquer pagamentos de locação feitos em/ou antes da data de início, além de quaisquer custos diretos iniciais incorridas, assim como uma estimativa dos custos de desmantelamento e remoção do ativo subjacente (caso aplicável), deduzido de qualquer incentivo concedido.

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

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

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

A responsabilidade por locações é remensurada quando se verificam alterações nos pagamentos futuros derivados de uma alteração da taxa ou índice ou taxa, se ocorrer uma alteração na estimativa da empresa do montante que deverá ser pago sob uma

garantia de valor residual, ou caso a empresa altere a sua avaliação acerca a opção de exercício de compra, sua extensão ou rescisão.

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

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

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

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

Amortização

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

Imparidades

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

Estimativas contabilísticas e julgamentos

Vidas úteis, valores residuais dos ativos e taxas de desconto

O apuramento dos valores residuais dos ativos, estimativa das vidas úteis e taxas de desconto têm por base premissas dos contratos de locação (ou ativos similares) e são definidos baseados no julgamento da Gestão, assim como as melhores práticas em uso pelos *players* do setor.

Imparidade dos Direitos de uso de Ativos

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

Situações em que a Estamo age como locador - Locação operacional

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

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

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

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

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

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

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

Rédito

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

Vendas de Bens e Prestação de Serviços

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

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

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

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

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

3) Determinação o preço da transação:

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

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

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

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

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

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

- Os juros são reconhecidos utilizando o método do juro efetivo;
- Os *royalties* são reconhecidos num regime de acréscimo de acordo com a substância do acordo relevante; e

- Os dividendos são reconhecidos quando for estabelecido o direito da ESTAMO (enquanto acionista) de receber o pagamento, exceto nas associadas em que o rédito corresponde ao resultado atribuível à participação.

Custos de empréstimos

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

2.r. - Imposto sobre o rendimento

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

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

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

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

Ativos por impostos diferidos

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

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

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

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

Passivos por impostos diferidos

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

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

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

Os Ativos ou Passivos por Impostos Correntes dos períodos correntes e anteriores são mensurados pela quantia que se espera que seja recuperada ou paga às autoridades fiscais, usando as taxas fiscais que tenham sido decretadas ou substantivamente decretadas à data do balanço.

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

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

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

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

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

- A ESTAMO tiver um direito legalmente executável de compensar ativos por impostos correntes contra passivos por impostos correntes; e

- Os ativos por impostos diferidos e os passivos por impostos diferidos se relacionarem com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal sobre:

(i) a mesma entidade tributável; ou

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

2.s. Resultado por ação

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

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

2.t. Operações descontinuadas

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

3. Políticas de gestão do risco financeiro

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

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

(i) **risco de moeda** - é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de câmbio. A Empresa não detém investimentos em operações externas que sejam materialmente relevantes e cujos ativos líquidos estejam expostos ao risco cambial.

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

(iii) **risco de preço** - é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar como resultado de alterações nos preços de mercado, quer essas alterações sejam causadas por fatores específicos do instrumento individual ou do seu emitente, quer por fatores que afetem todos os instrumentos negociados no mercado. O risco de mercado engloba não somente o potencial de perdas, mas também o potencial de ganhos.

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

A Sociedade encontra-se sujeita a risco no crédito que concede aos seus clientes. Contudo, as vendas a crédito estão sujeitas a regras que asseguram que estas são efetuadas a clientes com um histórico de crédito apropriado e que se encontram

dentro dos limites da exposição dos saldos máximos pré-definidos e aprovados para cada cliente.

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

A Administração providencia princípios para a gestão do risco como um todo e políticas que cobrem áreas específicas, como o risco cambial, o risco de taxa de juro, risco de crédito, o uso de derivados e outros instrumentos financeiros não derivados e o investimento do excesso de liquidez. Contudo, na sua avaliação global do risco, a ESTAMO não utiliza quaisquer instrumentos financeiros derivados na gestão desses riscos.

4. Ativos fixos tangíveis

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

2021			
Ativos Fixos Tangíveis	Equipamento Administrativo	Outros Ativos Fixos Tangíveis	Total
Ativo Bruto			
Saldo Inicial	982.204,28	9.477,06	991.681,34
Adições	2.852,20	172,78	3.024,98
Alienações			0,00
Outras Transf e Abates			0,00
Saldo Final	985.056,48	9.649,84	994.706,32
Depreciações Acumuladas			
Saldo Inicial	899.194,25	2.599,55	901.793,80
Adições	40.817,82	2.077,00	42.894,82
Alienações			0,00
Outras Transf e Abates			0,00
Saldo Final	940.012,07	4.676,55	944.688,62
Quantia escriturada	45.044,41	4.973,29	50.017,70

2020			
Ativos Fixos Tangíveis	Equipamento Administrativo	Outros Ativos Fixos Tangíveis	Total
Ativo Bruto			
Saldo Inicial	982.204,28	1.042,83	983.247,11
Adições		8.434,23	8.434,23
Alienações			0,00
Outras Transf e Abates			0,00
Saldo Final	982.204,28	9.477,06	991.681,34
Depreciações Acumuladas			
Saldo Inicial	856.192,46	1.042,83	857.235,29
Adições	43.001,79	1.556,72	44.558,51
Alienações			0,00
Outras Transf e Abates			0,00
Saldo Final	899.194,25	2.599,55	901.793,80
Quantia escriturada	83.010,03	6.877,51	89.887,54

5. Ativos Intangíveis

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

2021		
Ativos Intangíveis	Programas de Computador	Total
Ativo Bruto		
Saldo Inicial	1.697,40	1.697,40
Adições		
Revalorizações		
Alienações		
Outras Transf e Abates		
Saldo Final	1.697,40	1.697,40
	1.697,40	1.697,40
Amortizações Acumuladas		
Saldo Inicial	1.527,83	1.527,83
Adições	169,57	169,57
Revalorizações		
Alienações		
Outras Transf e Abates		
Saldo Final	1.697,40	1.697,40
	1.697,40	1.697,40
Valor escriturado	0,00	0,00

2020		
Ativos Intangíveis	Programas de Computador	Total
Ativo Bruto		
Saldo Inicial	1.697,40	1.697,40
Adições		
Revalorizações		
Alienações		
Outras Transf e Abates		
Saldo Final	1.697,40	1.697,40
	1.697,40	1.697,40
Amortizações Acumuladas		
Saldo Inicial	1.358,09	1.358,09
Adições	169,74	169,74
Revalorizações		
Alienações		
Outras Transf e Abates		
Saldo Final	1.527,83	1.527,83
	1.527,83	1.527,83
Valor escriturado	169,57	169,57

6. Ativos sob direito de uso

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

2021				
Ativos Fixos Tangíveis	Edifícios e outras Construções IFRS 16	Equipamento Transporte IFRS 16	Equipamento Administrativo IFRS 16	Total
Ativo Bruto				
Saldo Inicial	17.168,79	112.545,02	5.252,01	134.965,82
Adições			4.967,65	4.967,65
Alienações				
Outras Transf e Abates	-17.168,79		-5.252,01	-22.420,80
Saldo Final	0,00	112.545,02	4.967,65	117.512,67
Depreciações Acumuladas				
Saldo Inicial	12.876,48	49.111,10	3.240,15	65.227,73
Adições	4.292,31	25.812,63	496,76	30.601,70
Alienações				
Outras Transf e Abates	-17.168,79		-3.240,15	-20.408,94
Saldo Final	0,00	74.923,73	496,76	75.420,49
Quantia escriturada	0,00	37.621,29	4.470,89	42.092,18

2020				
Ativos Fixos Tangíveis	Edifícios e outras Construções IFRS 16	Equipamento Transporte IFRS 16	Equipamento Administrativo IFRS 16	Total
Ativo Bruto				
Saldo Inicial	17.168,79	89.882,40	5.252,01	112.303,20
Adições		22.662,62		22.662,62
Alienações				
Outras Transf e Abates				
Saldo Final	17.168,79	112.545,02	5.252,01	134.965,82
Depreciações Acumuladas				
Saldo Inicial	6.438,18	24.641,50	1.616,02	32.695,70
Adições	6.438,30	24.469,60	1.624,13	32.532,03
Alienações				
Outras Transf e Abates				
Saldo Final	12.876,48	49.111,10	3.240,15	65.227,73
Quantia escriturada	4.292,31	63.433,92	2.011,86	69.738,09

7. Propriedades de investimento

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

As principais tipologias de propriedades de investimento em 2021 são ativos imobilizados arrendados ou passíveis de serem arrendados e tiveram a seguinte variação no período de relato:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2021
	JUSTO VALOR
Saldo inicial	113.965.301,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	2.573.760,00
Aumentos - Aquisições	0,00
Saldo Final	116.539.061,00

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2020
	JUSTO VALOR
Saldo inicial	115.171.500,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	-1.206.199,00
Aumentos - Aquisições	0,00
Saldo Final	113.965.301,00

A discriminação por imóvel é a seguinte:

Propriedades de investimento	2021	Variações de JV	Aumentos	Alienações	2020
Teatro Luis de Camões	22.500.000,00	319.000,00			22.181.000,00
R Pedro Nunes R.A. Quental	4.013.000,00	163.000,00			3.850.000,00
Cruz do Montalvão - C.Branco	3.700.000,00	-6.000,00			3.706.000,00
Estabelecimento Prisional Lisboa	63.079.483,00	1.690.288,00			61.389.195,00
Quartel do Braço de Prata	5.766.061,00	-60.939,00			5.827.000,00
Terreno contíguo ao EPL	17.480.517,00	468.411,00			17.012.106,00
	116.539.061,00	2.573.760,00	0,00	0,00	113.965.301,00

As rubricas das variações de justo valor correspondem ao efeito das avaliações

efetuadas anualmente, por peritos independentes, e que melhor refletem o valor dos bens no final de cada ano.

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

DESIGNAÇÃO DO IMÓVEL	MÉTODO DE AVALIAÇÃO UTILIZADO		A DETERMINAÇÃO DO JUSTO VALOR FOI SUPOSTADA POR EVIDÊNCIAS DO MERCADO? OU FOI MAIS PONDERADA POR OUTROS FACTORES POR FORÇA DA NATUREZA DA PROPRIEDADE E DA FALTA DE DADOS DE MERCADO COMPARÁVEIS?		PRINCIPAIS PRESSUPOSTOS PARA ESTIMATIVA DOS CF FUTUROS		TAXA DE DESCONTO UTILIZADA PARA A ATUALIZAÇÃO DOS CF		TAXA DE CAPITALIZAÇÃO/YIELD DA RENDA		YIELD DO MERCADO		VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE VENDA		VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE ARRENDAMENTO	
	dez/21	dez/20	dez/21	dez/20	dez/21	dez/20	dez/21	dez/20	dez/21	dez/20	dez/21	dez/20	dez/21	dez/20	dez/21	dez/20
Estabec. Prís. Lisboa (R.M. Front), Lisboa e Terreno contíguo EPL, Lisboa	Método do Valor Residual	Método do Valor Residual	Valor suportado por prospecção de mercado	Valor suportado por prospecção de mercado	3 anos aprovação; 5 anos construção; 9 anos comercialização	4 anos aprovação; 5 anos construção; 10 anos comercialização	8,50%	10,00%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	Hab. 6.500 € Com. 2.500 € Serv. 2.750 € (estac. incl.)	Hab. 5.350 € Com. 5.675 € Serv. 3.450 € (estac. incl.)	n.a.	n.a.
R. Pedro Nunes/R.A. Quental, Faro	Método do Rendimento e Método de Comparação de Mercado e Método do Custo	Método do Rendimento e Método de Comparação de Mercado	Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva	Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	6,00%	7,00%	6,71%	8,50%	850 €	875 €	4,75 €	6,25 €
Teatro Luis Camoes, Lisboa	Método de Rendimento e Método do Custo	Método de Rendimento e Método do Custo	Valor suportado pela renda efectiva; aferido pelos custos de reposição	Valor suportado pela renda efectiva; aferido pelos custos de reposição	n.a.	n.a.	9,00%	8,00%	n.a.	n.a.	n.a.	8,50%	n.a.	n.a.	n.a.	16,00 €
Quartel de Braço de Prata, R. Vale Formoso de Baixo 104, Lisboa	Método do Valor Residual (uso alternativo) Método do Rendimento (uso continuado)	Método do Valor Residual (uso alternativo) Método do Rendimento (uso continuado)	Valor suportado por prospecção de mercado (uso altern.) e pela perpetuidade da renda/compensação (uso actual)	Valor suportado por prospecção de mercado (uso altern.) e pela perpetuidade da renda/compensação (uso actual)	1,5 anos aprovação; 3 anos construção; 4,5 anos comercialização	1 ano aprovação; 1 ano demolições; 2 anos construção; 2 anos comercialização	9,00%	8,50%	6,50%	6,25%	n.a.	n.a.	Hab. 3.908 € (estac. Inc.)	Hab. 5.250 € (estac. Inc.)	n.a.	n.a.
Cruz do Montalvão, C. Branco	Método do Rendimento, Método de Comparação de Mercado	Método do Rendimento	Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva	Valor suportado na capitalização da renda efectiva	n.a.	n.a.	7,00%	n.a.	7,50%	6,50%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	entre 4 e 10 €	n.a.

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

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

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

Método do Custo - Este método baseia-se no princípio de que um agente de mercado informado apenas estará disposto a pagar por um imóvel o montante correspondente ao seu custo corrente de substituição. Considera-se assim o somatório dos custos necessários para reproduzir uma propriedade com as mesmas características e materiais da avaliada, de acordo com os preços vigentes no mercado, mão-de-obra e equipamentos fabricados, custos indirectos como sejam custos com projectos e taxas municipais, bem como o custo do terreno e uma margem de lucro de promoção associada ao investimento. Quando o património em análise apresenta desgaste decorrente da antiguidade e/ou utilização, ou se encontra de alguma forma desadequado do mercado imobiliário, é considerado o conceito de depreciação, que pretende traduzir a diferença entre o valor a novo de determinado património e o respectivo valor no estado actual. Assim a depreciação consiste numa perda genérica de utilidade originada pela ocorrência conjunta ou isolada de:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conforme referido na nota 2, as propriedades de investimento encontram-se valorizadas ao justo valor. A metodologia utilizada para apuramento do justo valor assentou no valor de mercado dos imóveis com base em avaliações efetuadas por peritos independentes como tal certificados pela CMVM, com referência a 31 de dezembro de 2021.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o rédito associado às propriedades de investimento da empresa, tinha a seguinte composição:

Imóvel	Rendas	
	2021	2020
Quartel do Braço de Prata	373.189,20	373.189,20
Estabelec.Pris.Lisboa(R.M.Front)	2.902.092,12	2.902.092,12
Teatro Luis Camões	2.268.528,84	2.268.528,84
R.Pedro Nunes/R.A.Quental	260.976,49	260.883,00
Cruz do Montalvão,C.Branco	240.871,80	240.260,70
	6.045.658,45	6.044.953,86

8. Ativos e Passivos por impostos diferidos

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

IMPOSTOS DIFERIDOS	2021				2020			
	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final
Activos por Impostos Diferidos Não Correntes								
Variações de justo valor	9.407.027,84	160.329,62		9.567.357,46	8.839.381,59	567.646,25		9.407.027,84
	9.407.027,84	160.329,62	0,00	9.567.357,46	8.839.381,59	567.646,25	0,00	9.407.027,84
Passivos por Impostos Diferidos Não Correntes								
Variações de justo valor	3.161.416,48	651.706,93		3.813.123,41	3.291.592,44	-130.175,96		3.161.416,48
	3.161.416,48	651.706,93	0,00	3.813.123,41	3.291.592,44	-130.175,96	0,00	3.161.416,48

Os Ativos e Passivos por Impostos Diferidos são apresentados pelo seu valor líquido sempre que, nos termos da legislação aplicável, a ESTAMO possa compensar ativos por

impostos correntes com passivos por impostos correntes e sempre que os impostos diferidos estejam relacionados com o mesmo imposto.

9. Estado e outros entes públicos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS	31/12/2021		31/12/2020	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Ativo				
Imposto s/Rendimento				
Retenção na Fonte	0,00		190,80	
Imposto s/ Valor Acrescentado	0,00		37.949,20	
Contribuições p/Seg Social	0,00		10.515,71	
Outros Impostos	313.141,06		313.141,06	
	313.141,06		361.796,77	
Passivo				
Imposto S/Rendimento	3.971.050,22		1.205.129,25	
Imposto s/valor Acrescentado	105.471,91			
Retenção na Fonte	13.588,70		13.358,00	
Contribuições p/Seg Social	19.134,25		13.700,22	
Outros Impostos (inclui estimativa IMI)	491.583,67		600.056,77	
	4.600.828,75		1.832.244,24	

10. Outras contas a receber

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Outras Contas a receber	31/12/2021		31/12/2020	
	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Devedores por Acréscimos de Rendimentos	247.245,48		199.287,52	
Devedores relativos a imóveis diversos	4.691.061,87	22.545.593,52	4.746.087,35	23.036.136,22
Fornecedores	6.619,04		6.878,64	
Outros	1.349.673,79		1.468.574,31	
	6.294.600,18	22.545.593,52	6.420.827,82	23.036.136,22

A empresa regista os rendimentos e os gastos de acordo com o princípio do acréscimo (especialização de exercícios) pelo qual são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que as quantias são recebidas ou pagas. A rubrica Devedores por acréscimo de rendimentos tem a seguinte decomposição:

O “Outros” na rubrica devedores por acréscimos inclui o valor referente a recuperação de gastos (consumos) cuja faturação foi emitida já em 2022.

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

Outras Contas a Receber	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
	31/12/2021		31/12/2020	
Valores em dívida por venda imóveis				
Devedores Vendas a Prestações				
Município de Santarém		19.666.573,53		20.043.475,92
Complexo Desportivo da Lapa	2.942.761,25		2.053.703,19	
Convento do Desagravo	1.572.937,85		2.461.995,91	
Hospital Ortopedico:	128.960,44	2.117.208,57	169.425,70	2.200.778,76
Valor nominal	216.023,34	2.700.291,41	216.023,32	2.916.314,73
Efeiro do custo amortizado	-87.062,90	-583.082,84	-46.597,62	-715.535,97
Quartel Bateria Parede:	46.402,33	761.811,42	60.962,55	791.881,54
Valor nominal	77.729,21	971.615,64	77.729,25	1.049.344,90
Efeiro do custo amortizado	-31.326,88	-209.804,22	-16.766,70	-257.463,36
TOTAL	4.691.061,87	22.545.593,52	4.746.087,35	23.036.136,22

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

Em 2021, o valor considerado no quadro na rubrica “Devedores Vendas a Prestações”, incluía, essencialmente: (i) parte do valor a receber relativo do Município de Santarém; (ii) parte do valor do Complexo Desportivo da Lapa e Convento do Desagravo a receber do Município de Lisboa e (iii) o valor do Hospital Ortopédico e do Quartel Bateria da Parede a receber do Município de Cascais.

Relativamente ao Município de Santarém, opta-se, uma vez mais, por apresentar a totalidade do montante em dívida no ativo não corrente, uma vez que continuam a decorrer as negociações no sentido do pagamento da dívida, sendo convicção da Sociedade a recuperação total do ativo em apreço. Em 2021, foi constituída a imparidade dos juros antigos, ficando assim a totalidade dos juros imparizada.

O valor de “Outros” mencionado no primeiro quadro da presente nota inclui, essencialmente, o valor de 1,15 milhões de euros (31 de dezembro de 2020: 1,15 milhões de euros) relativo a obras efetuadas em 2 frações autónomas no Lgº Martim Moniz em Lisboa, no âmbito de um Acordo Tripartido celebrado com o Município de

Lisboa e a ARSLVT segundo o qual as frações serão adquiridas pela Sociedade e subsequentemente permutadas com a ARLSVT, sendo-lhe também integralmente reembolsadas as obras nelas efetuadas, o que se espera que aconteça no exercício de 2022 atualmente em curso.

11. Diferimentos

Os rendimentos e gastos a reconhecer nesta rubrica, são gastos e rendimentos pagos/recebidos e/ou faturados e que correspondem a períodos futuros. Esta rubrica tem a seguinte composição:

Diferimentos	31-12-2021		31-12-2020	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Gastos a reconhecer				
Seguros	62.092,23		60.313,03	
Diversos	1.239,62		4.190,26	
	63.331,85		64.503,29	
Rendimentos a Reconhecer				
Rendas	1.640.702,76		1.581.228,81	
	1.640.702,76		1.581.228,81	

12. Inventários

INVENTÁRIOS		
Inventários (Balanço)	31-12-2021	31-12-2020
Mercadorias	540.649.270,35	544.194.945,15
Adiantamentos por conta de compras	194.414.086,81	195.516.154,81
	735.063.357,16	739.711.099,96

Os imóveis que integram as Mercadorias foram sujeitos a testes de imparidade que tiveram por base, para efeito de determinação do respetivo valor líquido de realização, as avaliações efetuadas por peritos avaliadores externos como tal registados na CMVM. A comparação entre o valor de custo e o valor realizável líquido resultou na necessidade de se registarem imparidades no montante de 4,8 milhões de euros dos imóveis

registados em mercadorias. Em contrapartida, as reversões de imparidades constituídas em anos anteriores foram de 5,2 milhões de euros as quais foram igualmente registadas.

Os imoveis registados em Mercadorias discriminam-se, como segue:

Cód. Imóvel	ANO 2021	ANO 2020
100301	7.753.400,99	7.541.270,00
100401	8.164.000,00	8.098.000,00
100701	7.706.035,26	7.706.035,26
100801	12.903.948,00	12.620.000,00
100901	0,00	6.453.000,00
101101	3.372.367,65	3.346.900,00
101301	9.048.000,00	8.716.700,00
101401	5.152.500,00	5.224.000,00
101601	6.661.000,00	6.587.900,00
a transportar 1	60.761.251,90	66.293.805,26

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2021	ANO 2020
	60.761.251,90	66.293.805,26
101701	9.528.729,69	9.251.765,42
101801	9.358.000,00	9.200.000,00
101901	1.243.000,00	1.168.100,00
102101	17.998.319,84	17.998.319,84
102401	8.005.765,00	7.699.000,00
102701	3.706.000,00	3.456.000,00
102901	13.105.585,48	13.081.907,98
103001	30.953.488,64	30.953.488,64
103101	43.105.657,90	43.105.657,90
103201	4.371.992,78	4.371.648,38
103202	4.371.992,77	4.371.648,37
103401	27.043.392,54	27.043.392,54
103501	19.167.980,00	19.167.980,00
103801	23.529.000,00	24.018.200,00
103901	3.763.151,83	3.763.151,83
104201	19.530.000,00	19.537.347,50
104401	3.730.000,00	3.767.000,00
104501	2.430.206,66	2.423.000,00
104601	1.960.131,40	1.960.131,40
104701	2.954.243,07	2.954.243,07
104801	842.000,00	893.300,00
104901	868.000,00	822.800,00
105001	604.000,00	626.000,00
105201	1.085.000,00	982.100,00
105301	808.000,00	802.000,00
105401	1.941.486,00	1.789.400,00
105501	706.789,39	706.789,39
105502	107.000,00	110.500,00
105601	792.000,00	753.000,00
105701	243.100,00	230.100,00
105702	57.200,00	51.700,00
105703	57.200,00	51.700,00
105704	57.200,00	51.700,00
106001	2.927.232,00	2.886.200,00
a transportar 2	321.714.096,89	326.343.077,52

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2021	ANO 2020
	321.714.096,89	326.343.077,52
106101	431.085,73	428.000,00
106102	162.030,66	160.800,00
106103	162.030,66	160.800,00
106104	162.030,66	160.800,00
106105	162.030,66	160.800,00
106201	1.601,22	1.601,22
106202	113.185,19	113.185,19
106203	24.504,90	28.732,00
106801	5.291.029,72	5.291.029,72
106901	3.970.100,00	3.970.100,00
107101	949.000,00	1.000.000,00
107102	10.376.000,00	10.410.000,00
107201	1.454.300,00	1.322.622,00
107202	199.775,58	199.775,58
107203	178.855,62	178.855,62
107204	368.298,69	368.298,69
107205	199.775,53	199.775,53
107206	178.855,62	178.855,62
107207	368.298,69	368.298,69
107208	199.775,53	199.775,53
107209	178.855,62	178.855,62
107210	368.298,69	368.298,69
107211	199.775,53	199.775,53
107212	178.855,62	178.855,62
107213	368.298,69	368.298,69
107214	199.775,53	199.775,53
107215	169.557,56	169.557,56
107216	359.000,62	359.000,62
107217	199.775,53	199.775,53
107218	178.855,62	178.855,62
107219	368.298,69	368.298,69
107220	199.775,53	199.775,53
107221	178.855,62	178.855,62
107222	368.298,69	368.298,69
107223	199.775,53	199.775,53
107224	169.557,56	169.557,56
107225	359.000,62	359.000,62
107226	199.775,53	199.775,53
107227	270.671,45	270.671,45
107228	185.828,92	185.828,92
107229	204.425,05	204.425,05
107230	342.729,26	342.729,26
107231	548.250,00	549.800,00
107232	178.855,62	178.855,62
107233	545.146,64	545.146,64
a transportar 3	353.386.955,27	357.967.026,63

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2021	ANO 2020
	353.386.955,27	357.967.026,63
107301	152.366,00	152.366,00
107901	791.000,00	774.400,00
108001	503.900,00	519.700,00
108002	161.700,00	178.600,00
108401	10.722.052,86	10.721.000,00
108501	35.480.680,08	35.480.680,08
109001	8.932.233,49	8.932.233,49
109101	4.206.200,00	4.206.200,00
109501	6.041.184,86	6.041.184,86
110701	1.734.458,36	1.734.458,36
110801	351.300,00	342.064,80
200101	956.900,00	749.000,00
200201	4.464.400,00	4.498.000,00
200301	41.030,00	42.000,00
200401	180.864,88	180.864,88
200601	2.639.263,00	2.627.000,00
200701	2.333.500,00	2.356.000,00
200801	5.057.700,00	5.216.000,00
200901	1.118.000,00	1.093.630,00
201001	144.258,30	144.258,30
201101	548.780,00	509.000,00
201201	314.400,00	315.163,00
201301	499.000,00	493.068,00
201401	504.347,00	477.000,00
201501	469.000,00	452.718,00
201601	458.019,00	413.000,00
201701	1.002.100,00	1.002.178,00
201801	376.000,00	395.141,40
201901	886.618,32	886.618,32
202001	399.700,00	400.854,00
202101	77.105,00	73.392,00
202102	31.413,00	29.901,00
202103	39.029,00	37.149,00
202104	32.365,00	30.807,00
202105	11.899,00	11.326,00
202106	37.124,00	35.337,00
202107	29.509,00	28.088,00
202201	126.909,00	129.577,00
202202	156.651,00	168.474,00
202203	117.961,00	120.464,00
202204	30.926,00	30.458,00
202205	20.035,00	20.584,00
202206	177.518,00	179.520,00
a transportar 4	445.746.355,42	450.196.485,12

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2021	ANO 2020
	445.746.355,42	450.196.485,12
202301	31.638,00	31.748,00
202302	604.098,00	640.789,00
202303	587.255,00	589.297,00
202304	655.804,00	658.084,00
202305	655.804,00	658.084,00
202306	655.804,00	658.084,00
202307	537.840,00	555.494,00
202308	537.840,00	539.710,00
202309	537.840,00	539.710,00
202401	329.000,00	326.843,00
202501	7.360.000,00	7.219.000,00
202601	2.179.273,78	2.179.273,78
202602	2.179.273,78	2.179.273,78
202603	1.085.981,00	1.004.000,00
202801	52.526,00	53.528,00
202802	3.197.849,00	3.258.830,00
202803	3.304.625,00	3.367.642,00
300101	420.105,00	433.700,00
300201	378.000,00	364.965,00
300301	251.546,00	262.000,00
300401	221.067,00	231.000,00
300501	435.886,00	437.000,00
300601	480.000,00	547.214,00
300701	275.000,00	275.541,00
300801	704.000,00	712.515,00
300901	72.970,00	69.513,00
300902	79.717,00	71.359,00
300903	93.730,00	84.560,00
300904	55.843,00	54.133,00
300905	104.940,00	96.098,00
301001	1.900.000,00	1.958.111,00
301101	83.822,00	83.366,00
301102	55.682,00	55.379,00
301103	43.034,23	43.034,23
301104	108.968,00	108.376,00
301105	145.491,00	144.700,00
301106	59.274,00	58.952,00
301107	106.574,00	105.994,00
301201	251.600,00	240.157,00
301202	222.500,00	222.135,00
301301	41.660,00	40.154,00
301302	48.603,00	46.846,00
301401	162.795,00	166.370,00
301402	637.225,00	680.153,00
301403	156.980,00	161.209,00
a transportar 5	477.835.819,21	482.410.409,91

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2021	ANO 2020
	477.835.819,21	482.410.409,91
301501	466.900,00	455.449,00
400101	1.249.000,00	1.121.000,00
400301	95.651,40	95.651,40
400401	429.692,00	425.100,00
400402	258.012,00	258.012,00
400501	197.400,00	201.000,00
400601	18.777,50	18.777,50
400602	57.200,00	63.400,00
400603	18.777,50	18.777,50
400701	114.600,00	98.800,00
400702	100.800,00	87.100,00
400703	291.900,00	253.100,00
400801	171.400,00	168.100,00
400802	176.300,00	172.200,00
400901	581.696,00	595.000,00
401001	383.900,00	387.900,00
401101	209.790,00	218.000,00
401102	411.186,00	422.000,00
401201	83.619,00	88.000,00
401202	222.708,00	223.000,00
401301	105.634,58	105.634,58
401302	107.190,43	107.190,43
401303	99.474,23	99.474,23
401304	99.625,46	99.625,46
401401	1.341.000,00	1.266.400,00
401501	213.300,00	232.800,00
401601	287.000,00	278.701,00
401602	139.000,00	117.720,00
401701	77.616,00	77.616,00
401702	55.851,00	59.728,00
401801	37.800,00	40.900,00
401802	40.600,00	42.400,00
401803	53.000,00	55.600,00
401804	148.200,00	152.300,00
401901	854.800,00	838.300,00
402001	255.000,00	252.843,00
402101	151.939,40	150.700,00
402201	1.093.600,00	1.089.400,00
402401	641.000,00	622.238,00
402501	2.437.800,00	2.538.700,00
402601	1.340.000,00	1.312.100,00
402801	150.238,00	150.238,00
402901	514.200,00	491.250,00
403001	2.600.949,50	2.600.949,50
a transportar 6	496.219.947,21	500.563.585,51

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2021	ANO 2020
	496.219.947,21	500.563.585,51
403201	4.267.200,00	4.100.000,00
403301	387.300,00	364.700,00
500101	2.409.200,00	2.524.000,00
500201	62.700,00	63.000,00
500401	24.000,00	22.624,00
500501	214.969,00	214.969,00
500601	999.000,00	892.600,00
500602	575.000,00	539.700,00
500801	533.000,00	527.900,00
500901	341.631,00	350.000,00
501001	264.600,00	275.100,00
501101	139.900,00	141.700,00
501102	80.000,00	81.000,00
501103	36.800,00	37.300,00
501201	117.000,00	105.000,00
501301	898.600,00	906.500,00
501401	48.041,13	43.600,00
501402	57.649,37	48.600,00
501403	105.690,50	86.700,00
501501	77.100,00	73.500,00
501502	77.100,00	73.500,00
501601	611.610,00	611.610,00
501901	297.121,00	330.000,00
502101	1.343.000,00	1.311.600,00
502201	31.081,00	35.100,00
502301	3.894.307,00	3.939.800,00
502401	181.272,00	0,00
600201	2.164.980,03	0,00
600401	378.400,00	384.100,00
600402	141.600,00	142.100,00
a transportar 7	516.979.799,24	521.136.168,54

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2021	ANO 2020
	516.979.799,24	521.136.168,54
600601	428.317,00	467.000,00
600701	238.000,00	243.000,00
600901	903.400,00	790.000,00
601101	185.000,00	186.000,00
601201	345.100,00	372.000,00
601301	331.000,00	333.000,00
601401	456.300,00	505.000,00
601501	379.000,00	353.000,00
601601	646.300,00	654.000,00
601701	330.900,00	378.000,00
601801	304.000,00	306.000,00
601901	128.000,00	127.000,00
601902	128.000,00	127.000,00
601903	296.000,00	293.000,00
602001	137.300,00	143.900,00
602101	450.200,00	450.300,00
602102	218.900,00	248.500,00
602201	376.000,00	379.000,00
602202	125.000,00	132.000,00
602203	189.000,00	169.000,00
602301	90.000,00	90.000,00
602401	187.600,00	182.000,00
602501	185.300,00	180.300,00
602601	124.600,00	122.000,00
602701	310.400,00	307.000,00
602801	375.900,00	373.000,00
602901	218.000,00	210.000,00
603001	214.000,00	235.200,00
603002	216.000,00	216.200,00
603003	193.000,00	154.600,00
603101	84.000,00	80.500,00
603102	95.000,00	108.500,00
603201	128.200,00	135.734,50
603202	135.734,50	135.734,50
603301	345.382,61	345.382,61
603401	707.000,00	654.000,00
603501	238.100,00	233.000,00
603601	208.200,00	178.000,00
603701	895.300,00	926.000,00
603801	190.700,00	193.200,00
603901	75.100,00	69.000,00
604001	85.600,00	81.000,00
a transportar 8	528.878.633,35	533.003.220,15

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2021	ANO 2020
	528.878.633,35	533.003.220,15
604101	31.400,00	32.800,00
604102	32.500,00	33.600,00
604103	32.100,00	33.600,00
604104	32.100,00	33.600,00
604105	32.100,00	33.600,00
604106	28.500,00	30.400,00
604107	26.900,00	28.800,00
604108	7.000,00	7.200,00
604109	29.200,00	31.200,00
604110	22.000,00	23.200,00
604111	19.300,00	20.900,00
604112	28.500,00	30.400,00
604113	26.900,00	28.800,00
604114	27.900,00	29.600,00
604801	5.230.000,00	4.513.800,00
700101	3.910.676,00	3.820.800,00
700201	1.303.561,00	1.287.000,00
107401	950.000,00	1.020.000,00
111001	0,00	152.425,00
	540.649.270,35	544.194.945,15
TOTAL Inventários	540.649.270,35	544.194.945,15

Os adiantamentos por conta de compras podem ser discriminados como se segue:

Cód. Imóvel	2021	2020
16045	5.299.200,00	5.191.000,00
11082	8.000.000,00	8.000.000,00
11093	20.000.005,00	20.000.005,00
16044	73.454.000,00	75.030.000,00
11076	20.004.455,00	20.004.455,00
12029	810.000,00	813.980,00
11075	9.708.123,04	9.708.123,04
11077	42.584.768,67	42.584.768,67
14027	6.710.000,00	6.294.288,00
11081	1.272.800,00	1.272.800,00
12030	2.183.000,00	2.229.000,00
11078	4.387.735,10	4.387.735,10
	194.414.086,81	195.516.154,81

Em resultado das avaliações efetuadas aos imóveis registados em adiantamentos por conta de compras constantes da listagem anterior, resultou a necessidade de se reconhecerem e reverterem imparidades no valor de 4,8 e 5,2 milhões de euros respetivamente.

13. Clientes

Esta rubrica tem a seguinte composição:

CLIENTES	31-12-2021	31-12-2020
Clientes c/c	79.436.839,56	57.039.098,02
Total	79.436.839,56	57.039.098,02

Os Clientes C/C discriminam-se, na sua maioria, como segue:

	2021	2020
Secretaria Geral Min Cultura	22.138.697,84	19.870.169,00
IGFEJ	24.345.916,90	17.563.465,41
Admin. Regional de Saúde	6.696.374,79	6.286.864,26
Polícia de Segurança Pública	6.810.158,45	6.533.926,25
DGTF - Hospitais	8.056.778,28	0,00
DG Inf.Est.Minist.Defesa Nacional	6.574.166,73	3.104.084,84
CCDR Alentejo	1.439.504,89	679.581,17
GNR	2.244.735,79	1.699.580,22
Outros	1.130.505,89	1.301.426,87
	79.436.839,56	57.039.098,02

Atendendo a que o Saldo de Clientes corresponde, na sua integralidade, a dívidas de entidades públicas, ou seja, do Estado, e que sendo o capital da Sociedade integralmente público o Estado é, mesmo que indiretamente, o seu único acionista, verificam-se os requisitos para que tais créditos, por natureza, só possam ser considerados como totalmente recuperáveis, seja em dinheiro, seja em espécie, facto aliás, corroborado pelo decréscimo deste saldo em 2018 e 2019 e por um incremento em 2021 face a 2020 (39%) ainda assim aquém do sucedido em exercícios anteriores.

A Sociedade encerra assim o transato exercício de 2021, com um saldo de Dívida de Clientes de cerca de 79 M€.

14. Caixa e depósitos bancários

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2021:

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31-12-2021	31-12-2020
Caixa	232,29	237,99
Depósitos Bancários	3.970.697,49	16.835.937,27
	3.970.929,78	16.836.175,26

O saldo depositado junto do IGCP a 31 de dezembro de 2021 era de 3,9 milhões de euros (em 2020: 16,8 milhões de euros). A Sociedade dá cumprimento ao Princípio da Unidade de Tesouraria, tendo sido, todavia, autorizada, no enquadramento legal aplicável, a manter um saldo médio reduzido em conta bancária da banca comercial junto da Caixa Geral de Depósitos de modo a fazer o pagamento dos cartões-refeição aos respetivos colaboradores.

15. Capital Próprio

O capital nominal da ESTAMO, no valor de 850.000.000 euros é composto por 170.000.000 ações nominativas de 5 euros cada e é detido integralmente pela PARPÚBLICA - Participações Públicas SGPS, SA.

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	850.000.000,00			850.000.000,00
Reservas Legais	3.141.852,52	1.364.313,15		4.506.165,67
Reservas Livres	0,00			0,00
Resultados transitados	35.837.571,01	27.286.262,97	5.181.358,41	57.942.475,57
Resultado Líquido	27.286.262,97	30.236.991,48	27.286.262,97	30.236.991,48
Total	916.265.686,50	58.887.567,60	32.467.621,38	942.685.632,72

Em 2021 a Empresa procedeu a distribuição de dividendos à Parpublica - Participações Publicas, SGPS, S.A., no total de 3,817 M€.

A rubrica reservas não distribuíveis é composta essencialmente pela reserva legal constituída em conformidade com o artigo 295º do Código das Sociedades Comerciais, o qual prevê que esta seja dotada com um mínimo de 5% do resultado líquido do

período até à concorrência de um valor correspondente à quinta parte do capital social. Esta reserva não é distribuível, salvo em caso de liquidação da Sociedade, podendo ser igualmente utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporada no capital.

A rubrica resultados transitados corresponde ao agregado dos resultados líquidos dos períodos anteriores, conforme decisão de aplicação de resultados das assembleias gerais. Encontram-se ainda registadas nesta rubrica as alterações decorrentes da aplicação pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro.

16. Provisões

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2021:

Provisões (Balanço) Não correntes	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Provisões				
Provisão p/ processos judiciais em curso	48.000,00			48.000,00
Outras Provisões	6.532.569,66	2.231.233,93	56,52	8.763.747,07
	6.580.569,66	2.231.233,93	56,52	8.811.747,07

A equipa de gestão ajuíza se, tanto quanto é do seu conhecimento, existe uma obrigação presente como resultado de um evento passado, ou se é provável, na data das demonstrações financeiras, que de acontecimentos passados possam resultar saídas de recursos e se o montante da obrigação pode ser estimado com fiabilidade. A Sociedade revê periodicamente o estado desses processos recorrendo a aconselhamento tanto interno como externo. Estas decisões estão sujeitas a alterações conforme novas informações estiverem disponíveis. O valor a provisionar pode ser alterado a qualquer altura, em função do desenvolvimento dos factos que o determinam.

A provisão constituída no montante 2,231 M€, visa cobrir a responsabilidade eventual de IMT contingente e respetivas penalidades, de imóveis que foram vendidos entre o período de 2013 a 2021.

Com efeito, pela sua natureza, a Sociedade adquire os imóveis, em regra, isentos de IMT por um período de 3 anos face à sua futura destinação para revenda.

Dada a existência de imóveis cujo IMT não foi atempadamente liquidado conforme devidamente explicitado no Relatório de Gestão que antecede as presentes demonstrações financeiras, foi constituída a necessária provisão a qual inclui igualmente os juros devidos até ao efetivo pagamento.

17. Financiamentos obtidos

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2021:

Financiamentos obtidos	31-12-2021		31-12-2020	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Passivo				
Suprimentos	10.906.502,92	0,00	10.000.000,00	10.906.502,92
	10.906.502,92	0,00	10.000.000,00	10.906.502,92

As respetivas posições credoras relativas aos financiamentos obtidos a 31 de dezembro de 2021 e 2020 são as seguintes:

Financiamentos Obtidos	31-12-2021		31-12-2020	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Passivo				
Suprimentos PARPÚBLICA	10.906.502,92		10.000.000,00	10.906.502,92
	10.906.502,92		10.000.000,00	10.906.502,92

Foi possível reduzir em 47,83% o saldo da dívida de suprimentos a qual passou dos 20,9 milhões de euros registados em dezembro de 2020 para os 10,9 milhões de euros que o encerramento de 2021 evidencia.

Recorda-se igualmente que, em 2020, tendo em conta que o Acordo de Suprimentos existente entre a Sociedade e a respetiva acionista, mercê das amortizações antecipadas efetuadas pela primeira nos exercícios anteriores - pagas todas as prestações vincendas até dezembro de 2022 no montante de cerca de 127 M€ e ainda boa parte dos 21 M€ vincendos em junho de 2023 - já se encontrava desfasado da realidade, procedeu-se à respetiva alteração em outubro de 2019, escalonando o pagamento da dívida (residual) existente para os três anos subsequentes, com as amortizações a serem feitas anualmente nos seguintes valores: 15,0 M€ em 2020, 10,0 M€ em 2021 e 10,9 M€ em 2022.

18. Contratos de locação financeira

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2021:

Contratos de Locação Financeira	31-12-2021		31-12-2020	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Passivo				
Contratos de Locação financeira - IFRS 16	27.663,21	15.897,28	32.069,71	39.493,51
	27.663,21	15.897,28	32.069,71	39.493,51

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

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

19. Fornecedores

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2021:

Fornecedores	31-12-2021	31-12-2020
Fornecedores conta corrente	47.783,47	97.013,67
	47.783,47	97.013,67

O saldo de fornecedores respeita a valores não vencidos, que foram pagos no início de 2022 de acordo com as condições de pagamento estabelecidas, não existindo dívidas em mora com os fornecedores da Sociedade.

20. Outras contas a pagar

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2021:

Outras Contas a Pagar	31-12-2021		31-12-2020	
	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Credores por Acréscimos de Gastos:				
Remunerações a Liquidar	99.849,03		105.750,33	
Diversos	206.778,03		206.928,89	
Adiantamentos por conta de Vendas	0,00		152.425,00	
Outros Credores	870.846,14		846.922,13	
Cientes - saldos credores	158.966,66		233.344,89	
	1.336.439,86		1.545.371,24	

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

21. Outras contas a pagar - Imóveis

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2021:

Outras contas a pagar - Imóveis	31-12-2021		31-12-2020	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Passivo				
Sagesescur - Terreno Alfredo Bem Saúde	0,00	0,00	0,00	14.960.164,64
	0,00	0,00	0,00	14.960.164,64

Em 2020, o saldo mencionado no quadro acima refletia a aquisição em abril de 2018 de um terreno em Lisboa, na Avenida Bensaúde, no âmbito de uma operação gizada intragrupo (PARPÚBLICA). Tendo o terreno sido revendido pela Sociedade em outubro de 2019, a dívida respeitante à respetiva aquisição deveria, contratualmente, ter sido liquidada nos 30 dias subsequentes. No entanto, dado ter a acionista optado pela afetação do montante em causa à liquidação de suprimentos, o acordo de pagamento celebrado aquando da aquisição do mencionado terreno pela Sociedade foi alterado, escalonando o pagamento da dívida em duas prestações, uma paga em 2020 (12,2 M€) e a outra em dezembro do exercício findo (14,9 M€), ficando assim integralmente amortizada a quantia em dívida.

22. Vendas e Prestações de serviços

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Rédito das Vendas e dos Serviços	2021	2020
Vendas		
Mercado Interno	10.531.630,85	0,00
	10.531.630,85	0,00
Prestações de Serviços		
Rendas	34.506.041,92	34.112.142,39
Outros	538.753,45	567.266,35
	35.044.795,37	34.679.408,74
	45.576.426,22	34.679.408,74

O Volume de Negócios (VN) incorpora não só as vendas e rendas evidenciadas no quadro acima, mas também as compensações (ver nota 30).

23. Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2021:

CMVMC	2021	2020
Inventário Inicial	739.711.099,96	739.667.778,07
Compras (inclui Impostos e obras)	1.577.367,20	1.084.223,58
Regularizações	401.282,75	-1.040.901,69
Inventário Final	735.063.357,16	739.711.099,96
	6.626.392,75	0,00

24. Fornecimentos e serviços externos

Os fornecimentos e serviços externos podem ser decompostos como se segue:

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2021	2020
Trabalhos Especializados	623.874,51	688.130,75
Vigilância e Segurança	600.826,07	599.605,45
Honorários	39.630,60	47.637,92
Conservação e Reparação	150.388,54	152.340,41
Material de escritório	960,58	3.186,47
Electricidade	184.250,81	170.140,54
Água	24.878,53	28.712,89
Deslocações, Estadas e Transportes	959,97	194,16
Seguros	243.970,96	233.246,98
Contencioso e Notariado	634,37	842,50
Condomínios	111.638,60	113.784,32
Outros	52.926,27	62.906,47
	2.034.939,81	2.100.728,86

25. Gastos com o pessoal

Esta rubrica tem a seguinte composição:

GASTOS COM O PESSOAL	2021	2020
Remunerações	661.286,35	676.539,80
Encargos sobre Remunerações	148.639,32	152.440,79
Seguros	21.105,39	20.309,64
Outros Gastos com o Pessoal	2.237,03	4.211,82
	833.268,09	853.502,05

Remunerações pagas aos órgãos sociais	2021	2020
Conselho de administração	247.119,19	248.188,37
Conselho Fiscal	45.286,78	45.286,78
Assembleia Geral	950,00	950,00
ROC	32.000,00	32.000,00

*O montante correspondente ao ROC não inclui IVA à taxa legal

26. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Ajustamentos de inventários	2021		2020
	Perdas em Inventários	Reversão de ajustamentos em Inventários	
Mercadorias	3.181.641,70	4.684.992,49	1.959.755,31
Adiantamento por compra de compras	1.625.980,00	523.912,00	-3.000.657,00
	4.807.621,70	5.208.904,49	-1.040.901,69
	401.282,79		

As perdas e reversões nos ajustamentos são registados em função do valor realizável líquido, o qual se encontra estimado em 31 de dezembro de 2021 com base em avaliações efetuadas por peritos avaliadores certificados e independentes.

27. Aumentos / reduções de justo valor

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Aumentos/Reduções JV	2021	2020
Ajustamentos Positivos		
Propriedades de Investimento	2.640.699,00	283.500,00
	2.640.699,00	283.500,00
Ajustamentos Negativos		
Propriedades de Investimento	66.939,00	1.489.699,00
	66.939,00	1.489.699,00
NET	2.573.760,00	-1.206.199,00

O apuramento do justo valor das propriedades de investimento tem por base avaliações efetuadas por peritos avaliadores certificados e independentes com referência a 31 de dezembro de 2021.

28. Imparidade (dívidas a receber)

O detalhe do valor apurado na rubrica de Imparidade (dívidas a receber), para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, é o seguinte:

Imparidades (reforço / reversões)	2021	2020
Juros	-693.001,32	-508.027,55
Clientes	-5.267.300,67	-338.133,33
	-5.960.301,99	-846.160,88

O valor em Juros, refere-se a juros cobrados pela Sociedade pelo não pagamento atempado de quantias em dívida das vendas a prestações que se encontram registadas em Outras contas a receber (nota 10), juros sobre os quais, dada a incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro, é de imediato constituída uma imparidade de igual valor.

O valor referente a clientes refere-se, por um lado, a saldos antigos cuja incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro é grande e, por outro lado, à imparidade dos juros de mora emitidos pelo não pagamento das rendas/indenizações/compensações vencidas relativas à ocupação dos imóveis.

29. Outros rendimentos e ganhos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Outros Rendimentos e Ganhos	2021	2020
Outros rendimentos e Ganhos	11.740.751,84	11.756.691,04
Excesso estimativa de imposto	0,00	1.617,52
Correcções relativas a exercicios anteriores	227.188,32	1.170.916,30
Outros	3.302,85	80.674,21
	11.971.243,01	13.009.899,07

A rubrica "Outros rendimentos e Ganhos" no montante de 11.737.466,26 euros regista as compensações contratualmente previstas nos CPCV por ocupação dos imóveis deles objeto, para além do prazo também contratualmente previsto e sem que o respetivo contrato de arrendamento haja sido formalizado.

Em 2021, a rubrica “Correções relativas a exercícios anteriores” inclui essencialmente: (i) a contabilização do montante de 181,73 mil euros referente à reversão da especialização do IMI feita no ano transato; e (ii) o montante de 30,15 mil euros corresponde ao IVA deduzido nas faturas dos fornecedores, uma vez que foram objeto de faturação nos consumos aos inquilinos. Por serem de anos anteriores a 2021, foram registados nesta conta.

Em 2020, a rubrica “Correções relativas a exercícios anteriores” inclui essencialmente: (i) a contabilização do montante de 265.000 euros recebido em 2017, relativa à comparticipação da CML no valor das obras da Rua Nova / Hospital do Desterro que se encontrava na conta Outras Contas a pagar; (ii) o montante de 562.997€ referente à reversão da especialização do IMI feita no ano transato; (iii) o montante de 141.100€ relativo a consumos faturados em 2021 mas referentes a anos anteriores e; (iv) o montante de 144.638€ correspondente ao IVA deduzido nas faturas dos fornecedores, uma vez que foram objeto de faturação nos consumos aos inquilinos. Por serem de anos anteriores a 2021, foram registados nesta conta.

30. Outros gastos e perdas

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Outros gastos e perdas	2020	2020
Impostos	625.687,38	743.735,45
Correções exercicios anteriores	894.540,10	976.190,12
Juros Sagescur (terreno Bemsáude)	296.577,53	500.445,60
Outros	6.183,67	22.570,50
	1.822.988,68	2.242.941,67

A rubrica Impostos engloba, por um lado, o montante já pago de 137.493€ de Adicional de IMI e, por outro lado, o montante de 476.496€ de IMI a pagar a título de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) em 2022, mas respeitante ao ano de 2021.

Em 2021, a rubrica “Correções relativas a exercícios anteriores” registou, essencialmente, o montante de 753,85 mil euros relativo ao pagamento de IMT de imóveis, cujo prazo de isenção para revenda já terminara, sem que houvesse sido pedida a sua atempada liquidação e efetuado o pagamento do imposto. Dado que os imóveis a que o imposto correspondia, entretanto, já tinham sido comercializados, não foi possível capitalizar aquele montante nos imóveis aos quais respeitava, tendo o mesmo sido contabilizado na presente rubrica.

31. Gastos/reversões de depreciação e de amortização

O valor desta rubrica é composto por:

Gastos/Reversões de depreciação e amortização	2021	2020
Ativos Fixos Tangíveis		
Edifícios e outras construções (IFRS 16)	4.292,31	6.438,30
Equipamento de Transporte (IFRS 16)	25.812,63	24.469,60
Equipamento Administrativo	42.125,17	44.625,92
Outros Ativos Fixos Tangíveis	2.077,00	2.027,40
Sub Total	74.307,11	77.561,22
Ativos Intangíveis		
Programas de Computador	169,74	169,74
Sub Total	169,74	169,74
Total	74.476,85	77.730,96

32. Juros e rendimentos similares obtidos / suportados

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Juros e rendimentos similares obtidos / suporta	2021	2020
Juros e rendimentos		
Juros Vendas em Prestações	125.086,81	138.236,65
Juros de mora	5.014.383,26	280.315,46
Juros s/ Contratos	316.098,94	316.964,96
	5.455.569,01	735.517,07
Juros e Perdas		
Juros de suprimentos	418.130,07	740.435,53
Juros tributários	196.021,83	223.766,52
Outros Gastos (Inclui Locações financeiras IFRS 16)	1.508,02	75.977,71
	615.659,92	1.040.179,76

O valor em Juros de mora, refere-se a juros cobrados pela Sociedade pelo não pagamento atempado de quantias em dívida, juros sobre os quais, dada a incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro, é de imediato constituída uma imparidade de igual valor (nota 28).

A rubrica de Juros tributários diz respeito aos juros moratórios decorrentes do pagamento não atempado do IMT de imóveis cujo prazo de isenção para revenda terminou em dezembro de 2013, sem que houvesse sido pedida a sua atempada liquidação e efetuado o pagamento do imposto.

Os juros sobre contratos correspondem aos devidos pelo atraso no pagamento do montante em dívida pelo Município de Lisboa - preço e respetivo mecanismo de atualização- conforme escritura pública de compra e venda outorgada entre as Partes em 18 de outubro de 2013 (Convento do Desagravo e Complexo Desportivo da Lapa).

33. Imposto sobre o rendimento do período

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2021:

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)	2021	2020
Gasto/Rendimento por Impostos correntes	-15.050.650,22	-12.428.039,25
Gasto/Rendimento por imposto diferido relacionado com a origem e reversão de diferenças temporárias	-491.377,31	697.822,21
	-15.542.027,53	-11.730.217,04

A relação entre o gasto de imposto e o lucro contabilístico é o seguinte:

Impostos sobre o rendimento - relação entre o gasto de Impostos e o lucro contabilístico	31-12-2021	31-12-2020
Resultado antes de imposto	45.779.019,01	39.016.480,01
Gastos/Rendimento não aceites fiscalmente	7.060.052,92	5.498.631,97
Utilização de Prejuízos fiscais não reconhecidos anteriormente		
Outros		
Lucro tributável	52.839.071,93	44.515.111,98

A Sociedade está sujeita a tributação em sede de Impostos sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) à taxa de 21% e correspondente Derrama de 1,5%. Em cumprimento do estabelecido no parágrafo 47 da IAS 12, o cálculo do imposto corrente do exercício de 2021 foi influenciado pela aplicação da taxa de 21% no cálculo dos ativos por impostos diferidos, tendo sido realizado o recálculo dos ativos por impostos diferidos de anos anteriores que se espera utilizar dentro do período estabelecido para a dedução dos prejuízos fiscais.

As declarações de autoliquidação da ESTAMO ficam sujeitas a inspeção e eventual ajustamento pelas Autoridades Fiscais durante um período de quatro anos. Assim, poderão vir a ter lugar eventuais liquidações adicionais de impostos devido essencialmente a diferentes interpretações da legislação fiscal. No entanto, é convicção da Administração que não ocorrerão liquidações adicionais de valor significativo no contexto das demonstrações financeiras.

34. Entidades Relacionadas

Os saldos e transações da Sociedade com entidades relacionadas são:

	Empresa- mãe	Outras Partes Relacionadas
Saldos Ativos		
Parpública	0,00 €	
Fundiestamo		0,00 €
Consest		1.400,00 €
Fundo Fundiestamo I		197.807,19 €
Fundo Especial Imopoupança		0,00 €
Florestgal		0,00 €
Saldos Passivos		
Parpública - Suprimentos	10.906.502,92 €	
Florestgal		0,00 €
Fundiestamo		0,00 €
Sagesecur - Terreno Bemsáude		0,00 €
Fundo Estamo - Gastos liquidação		5,99 €
Fundo Especial Imopoupança		894,53 €
Fundo Fundiestamo I		191.644,58 €
Rendimentos		
Parpública	357.625,00 €	
Fundiestamo		0,00 €
Florestgal		982,91 €
Consest		1.400,00 €
Fundo Especial Imopoupança		0,00 €
Gastos		
Parpública- gastos partilhados	267.000,00 €	
Parpública - Juros Suprimentos	418.130,07 €	
Florestgal		3.093,75 €
Sagesecur - Terreno Bemsáude	296.577,53 €	

35. Ativos e Passivos contingentes

O Título de alienação por ajuste direto do imóvel “Quinta das Conchinhas” continha uma cláusula de compensação, caso os pressupostos subjacentes à avaliação do imóvel, elemento determinante na definição do preço, divergissem da realidade futura. Neste caso, a área do terreno e a área de construção são substancialmente inferiores ao inicialmente previsto. Não são conhecidos quaisquer outros ativos e passivos contingentes.

36. Eventos subsequentes relevantes

Não se conhecem quaisquer eventos subsequentes que possam alterar a situação da Sociedade relevada nos presentes documentos de prestação de contas.

37. Informações relevantes

Não aplicável.

38. Divulgações de natureza não contabilística

A Sociedade:

- Não está em mora relativamente a impostos e a contribuições ou descontos para a segurança social (art.º 21 do Decreto-Lei n.º 411/91, de 17 de dezembro);
- Não detém ações próprias nem efetuou qualquer negócio que as envolvesse (art.º 324.º, n.º 2, do Código das Sociedades Comerciais);
- Não realizou transações cujos efeitos não estejam refletidos nas demonstrações financeiras (art.º 66.º-A, 1 a), do Código das Sociedades Comerciais).

Relativamente aos membros dos órgãos sociais:

- Não efetuaram quaisquer negócios com a Sociedade (art.º 397.º do Código das Sociedades Comerciais);
- Não são, nem foram, titulares de ações ou obrigações da Sociedade ou de outras sociedades com as quais aquela mantenha relação de domínio, por si ou através de quaisquer outras pessoas ou sociedades, não sendo relevante a apresentação em anexo ao relatório do órgão de administração das listas de títulos e acionistas referidas nos art.º 447.º e 448.º do Código das Sociedades Comerciais.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

O Contabilista Certificado



Dr. Vitor Manuel Saraiva

O Conselho de Administração

Alexandre Jaime
Boa-Nova e
Moreira dos
Santos

Assinado de forma digital
por Alexandre Jaime Boa-
Nova e Moreira dos Santos
Dados: 2022.03.16 17:43:22
Z

Dr. Alexandre Boa-Nova dos Santos
Presidente

Maria João
Alves Sineiro
Canha

Assinado de forma
digital por Maria
João Alves Sineiro
Canha
Dados: 2022.03.16
17:25:23 Z

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha
Vice-Presidente

Manuel
Jorge Santos

Assinado de forma
digital por Manuel Jorge
Santos
Dados: 2022.03.16
17:20:59 Z

Eng.º Manuel Jorge Santos
Vogal Executivo

Miguel
Correia
Marques
dos Santos

Assinado de
forma digital por
Miguel Correia
Marques dos
Santos
Dados: 2022.03.16
19:49:05 Z

Arq.º Miguel Correia Marques dos Santos
Vogal Não Executivo

IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS 2021



0. Demonstrações orçamentais previsionais

1 – Orçamento e Plano Orçamental Plurianual

1 – Orçamento e Plano Orçamental Plurianual								Euros
Rubrica	Designação	Períodos anteriores	Período 2021	Soma	Plano orçamental plurianual			t+4 2025
					t+1 2022	t+2 2023	t+3 2024	
	Receita corrente	65.457.454,00	64.524.078,00	129.981.532,00	61.569.030,00	64.277.959,00	64.437.184,00	0,00
R1	Receita fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1	Impostos diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	0,00	0,00	500.000,00	0,00	0,00	0,00
R5	Transferências Correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1	Administração Central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Exterior - UE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	65.457.454,00	64.524.078,00	129.981.532,00	61.069.030,00	64.277.959,00	64.437.184,00	0,00
R7	Outras receitas correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Receita capital	40.421.487,00	10.293.753,00	50.715.240,00	293.753,00	3.293.753,00	2.293.753,00	0,00
R8	Venda de bens de investimento	40.421.487,00	10.293.753,00	50.715.240,00	293.753,00	3.293.753,00	2.293.753,00	0,00
R9	Transferências de Capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1	Administração Central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Exterior - UE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R11	Reposição não abatidas aos pagamentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Receita efetiva [1]	105.878.941,00	74.817.831,00	180.696.772,00	61.862.783,00	67.571.712,00	66.730.937,00	0,00
	Receita não efetiva [2]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R12	Ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Receita total [3] = [1] + [2]	105.878.941,00	74.817.831,00	180.696.772,00	61.862.783,00	67.571.712,00	66.730.937,00	0,00

Rubrica	Designação	Períodos anteriores	Período 2021	Soma	Plano orçamental plurianual			Euros
					t+1 2022	t+2 2023	t+3 2024	t+4 2025
Despesa corrente		39.040.878,00	28.738.138,00	67.779.016,00	25.416.661,00	22.599.862,00	23.043.638,00	0,00
D1	Despesas com o pessoal	1.088.099,00	992.558,00	2.080.657,00	946.012,00	964.330,00	979.456,00	0,00
D1.1	Remunerações Certas e Permanentes	804.828,00	742.055,00	1.546.883,00	740.584,00	755.386,00	767.609,00	0,00
D1.2	Abonos Variáveis ou Eventuais	4.515,00	4.515,00	9.030,00	1.665,00	1.665,00	1.665,00	0,00
D1.3	Segurança social	278.756,00	245.988,00	524.744,00	203.763,00	207.279,00	210.182,00	0,00
D2	Aquisição de bens e serviços	7.228.221,00	6.916.207,00	14.144.428,00	6.616.300,00	6.998.737,00	7.016.165,00	0,00
D3	Juros e outros encargos	1.678.359,00	781.894,00	2.460.253,00	218.130,00			0,00
D4	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1	Administração Central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Instituições sem fins lucrativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Subsídios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D6	Outras despesas correntes	29.046.199,00	20.047.479,00	49.093.678,00	17.636.219,00	14.636.795,00	15.048.017,00	0,00
Despesa capital		43.600.151,00	35.990.948,00	79.591.099,00	22.362.450,00	20.449.637,00	21.069.390,00	0,00
D7	Investimento	27.600.151,00	31.390.948,00	58.991.099,00	15.637.450,00	15.524.637,00	15.704.390,00	0,00
D8	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8.1.1	Administração Central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8.2	Instituições sem fins lucrativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D9	Outras despesas de capital	16.000.000,00	4.600.000,00	20.600.000,00	6.725.000,00	4.925.000,00	5.365.000,00	0,00
Despesa efetiva [4]		82.641.029,00	64.729.086,00	147.370.115,00	47.779.111,00	43.049.499,00	44.113.028,00	0,00
Despesa não efetiva [5]		14.960.165,00	10.000.000,00	24.960.165,00	10.906.503,00	0,00	0,00	0,00
D10	Ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D11	Passivos financeiros	14.960.165,00	10.000.000,00	24.960.165,00	10.906.503,00	0,00	0,00	0,00
Despesa total [6] = [4] + [5]		97.601.194,00	74.729.086,00	172.330.280,00	58.685.614,00	43.049.499,00	44.113.028,00	0,00
Saldo total [3] - [6]		8.277.747,00	88.745,00	8.366.492,00	3.177.169,00	24.522.213,00	22.617.909,00	0,00
Saldo global [1] - [4]		23.237.912,00	10.088.745,00	33.326.657,00	14.083.672,00	24.522.213,00	22.617.909,00	0,00

2 - Plano plurianual de investimentos

Os investimentos estão relacionados essencialmente com as intervenções nos imóveis (obras) e a aquisição de imóveis. O investimento para o triénio será integralmente financiado por receitas próprias.

1. Demonstrações de relato individual

2. 1 - Demonstração do desempenho orçamental

Rubrica	Fontes de Financiamento					Total	Total (N-1)
	Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios		
Saldo de gerência anterior							
Operações orçamentais [1]	16.592.020,32	0,00	0,00	0,00	0,00	16.592.020,32	51.812.812,97
Restituição de saldos de operações orçamentais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operações de tesouraria [A]					244.154,94	244.154,94	61.510,68
Receita efetiva [2]	34.953.756,43	0,00	0,00	0,00	0,00	34.953.756,43	32.860.010,12
Receita não efetiva [3]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Soma [4]=[1]+[2]+[3]	51.545.776,75	0,00	0,00	0,00	0,00	51.545.776,75	84.672.823,09
Recebimentos de operações de tesouraria [B]					203.745,76	203.745,76	432.724,09
Despesa efetiva [5]	37.761.483,31	0,00	0,00	0,00	0,00	37.761.483,31	53.182.575,89
Despesa não efetiva [6]	10.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000.000,00	14.960.164,64
Soma [7]=[5]+[6]	47.761.483,31	0,00	0,00	0,00	0,00	47.761.483,31	68.142.740,53
Pagamentos de operações de tesouraria [C]					261.633,74	261.633,74	250.079,83
Saldos para gerência seguinte							
Operações orçamentais [8]=[4]-[7]	3.784.293,44	0,00	0,00	0,00	0,00	3.784.293,44	16.530.082,56
Operações de tesouraria [D]=[A]+[B]-[C]					186.266,96	186.266,96	244.154,94
Saldo global [2]-[5]	-2.807.726,88	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.807.726,88	-20.322.565,77
Despesa primária	36.850.753,88	0,00	0,00	0,00	0,00	36.850.753,88	51.717.981,49
Saldo corrente	7.439.082,91	0,00	0,00	0,00	0,00	7.439.082,91	8.052.152,30
Saldo de capital	-10.246.809,79	0,00	0,00	0,00	0,00	-10.246.809,79	-28.374.718,07
Saldo primário	-1.896.997,45	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.896.997,45	-18.857.971,37
Receita total [1]+[2]+[3]	51.545.776,75	0,00	0,00	0,00	0,00	51.545.776,75	84.672.823,09
Despesa total [5]+[6]	47.761.483,31	0,00	0,00	0,00	0,00	47.761.483,31	68.142.740,53

Rubrica	Descrição	Fontes de Financiamento					Total	Total (N-1)
		Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios		
	Receita corrente	24.234.704,28	0,00	0,00	0,00	0,00	24.234.704,28	32.214.525,88
R1	Receita Fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	9.379,89	0,00	0,00	0,00	0,00	9.379,89	1.959,74
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	24.222.252,73	0,00	0,00	0,00	0,00	24.222.252,73	32.212.105,48
R7	Outras Receitas Correntes	3.071,66	0,00	0,00	0,00	0,00	3.071,66	460,66
	Receita capital	10.672.958,45	0,00	0,00	0,00	0,00	10.672.958,45	645.484,24
R8	Venda de bens de investimento	10.672.958,45	0,00	0,00	0,00	0,00	10.672.958,45	645.484,24
R9	Transferências e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Receita corrente	46.093,70	0,00	0,00	0,00	0,00	46.093,70	61.937,76
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	46.093,70	0,00	0,00	0,00	0,00	46.093,70	61.937,76
	Receita não efetiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com Passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rubrica	Descrição	Fontes de Financiamento					Total	Total (N-1)
		Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios		
	Despesa corrente	16.841.715,07	0,00	0,00	0,00	0,00	16.841.715,07	24.162.373,58
D1	Despesas com o pessoal	839.625,60	0,00	0,00	0,00	0,00	839.625,60	855.034,47
D1.1	Remunerações certas e permanentes	666.126,54	0,00	0,00	0,00	0,00	666.126,54	676.456,34
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	1.100,60	0,00	0,00	0,00	0,00	1.100,60	2.147,94
D1.3	Segurança social	172.398,46	0,00	0,00	0,00	0,00	172.398,46	176.430,19
D2	Aquisição de bens e serviços	1.914.463,15	0,00	0,00	0,00	0,00	1.914.463,15	2.360.888,15
D3	Juros e outros encargos	910.729,43	0,00	0,00	0,00	0,00	910.729,43	1.464.594,40
D4	Transferências e subsídios correntes	56,52	0,00	0,00	0,00	0,00	56,52	0,00
D4.1	Transferências correntes	56,52	0,00	0,00	0,00	0,00	56,52	0,00
D4.1.1	Administrações Públicas	56,52	0,00	0,00	0,00	0,00	56,52	0,00
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	56,52	0,00	0,00	0,00	0,00	56,52	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	13.176.840,37	0,00	0,00	0,00	0,00	13.176.840,37	19.481.856,56
	Despesa capital	20.919.768,24	0,00	0,00	0,00	0,00	20.919.768,24	29.020.202,31
D6	Aquisição de bens de capital	17.102.722,97	0,00	0,00	0,00	0,00	17.102.722,97	14.060.880,19
D7	Transferência e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	3.817.045,27	0,00	0,00	0,00	0,00	3.817.045,27	14.959.322,12
	Despesa não efetiva	10.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000.000,00	14.960.164,64
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D10	Despesa com passivos financeiros	10.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000.000,00	14.960.164,64

2 - Demonstração de execução orçamental da receita

Rubrica	Descrição	Previsões Corrigidas	P/Cobrar Ant	Receitas Liquidadas	Liquidações Anuladas	Cobradas brutas	Reembolsos	Reembolsos	Cobrada Liq. Ant.	Cobrada Liq. Per.	Cobrada Liq. Tot.	P/Cobrar Final	Grau Exec.	Grau Exec.
R1	Receita Fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições p/sist.proteção social e subs.saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	4.592.390,00	282.342,23	5.062.750,29	46.805,89	9.379,89	0,00	0,00	0,03	9.379,86	9.379,89	5.288.906,74	0,00	0,20
R4	Rendimentos de propriedade	1.558.643,00	1.558.642,57	316.098,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.874.741,51	0,00	0,00
R5	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	34.524.078,00	57.340.918,54	47.147.208,60	274.539,30	24.225.545,75	3.293,02	3.293,02	4.681.316,40	19.540.936,33	24.222.252,73	79.991.335,11	13,56	56,60
R7	Outras Receitas Correntes	3.072,00	0,00	3.071,66	0,00	3.071,66	0,00	0,00	0,00	3.071,66	3.071,66	0,00	0,00	99,99
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	45.844,00	0,00	46.093,70	0,00	46.093,70	0,00	0,00	0,00	46.093,70	46.093,70	0,00	0,00	100,54
Total Corrente		40.724.027,00	59.181.903,34	52.575.223,19	321.345,19	24.284.091,00	3.293,02	3.293,02	4.681.316,43	19.599.481,55	24.280.797,98	87.154.983,36	11,50	48,13
CAPITAL														
R8	Venda de bens de investimento	10.293.753,00	28.709.555,18	10.379.205,85	0,00	10.672.958,45	0,00	0,00	293.752,60	10.379.205,85	10.672.958,45	28.415.802,58	2,85	100,83
R9	Transferências e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Capital		10.293.753,00	28.709.555,18	10.379.205,85	0,00	10.672.958,45	0,00	0,00	293.752,60	10.379.205,85	10.672.958,45	28.415.802,58	2,85	100,83
NÃO EFETIVA														
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com Passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Não efetiva		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R14	Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	16.592.021,00	0,00	16.592.020,32	0,00	16.592.020,32	0,00	0,00	0,00	16.592.020,32	16.592.020,32	0,00	0,00	100,00
Total		16.592.021,00	0,00	16.592.020,32	0,00	16.592.020,32	0,00	0,00	0,00	16.592.020,32	16.592.020,32	0,00	0,00	100,00
Total Geral		67.609.801,00	87.891.458,52	79.546.449,36	321.345,19	51.549.069,77	3.293,02	3.293,02	4.975.069,03	46.570.707,72	51.545.776,75	115.570.785,94	7,36	68,88

3 - Demonstração de execução orçamental da despesa

Rubrica	Descrição	P/Pagar Ant.	Dotações Corrigidas	Cativos/ Descativos	Compromissos	Obrigações	Pagas Liq. Ant.	Pagas Liq. Per.	Pagas Liq. Tot.	Comp. a transitar	Obr. por pagar	Grau Exec. Ant.	Grau Exec. Per.
D1	Despesas com o pessoal	32.253,84	992.558,00	0,00	893.215,66	870.224,68	29.588,97	810.036,63	839.625,60	22.990,98	30.599,08	2,98	81,61
D1.1	Remunerações certas e permanentes	18.465,82	742.055,00	0,00	683.508,06	683.508,06	18.465,82	647.660,72	666.126,54	0,00	17.381,52	2,49	87,28
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	0,00	3.494,00	0,00	1.140,09	1.140,09	0,00	1.100,60	1.100,60	0,00	39,49	0,00	31,50
D1.3	Segurança social	13.788,02	247.009,00	0,00	208.567,51	185.576,53	11.123,15	161.275,31	172.398,46	22.990,98	13.178,07	4,50	65,29
D2	Aquisição de bens e serviços	88.815,05	6.916.207,00	0,00	2.168.351,70	1.954.706,15	88.155,06	1.826.308,09	1.914.463,15	213.645,55	40.243,00	1,27	26,41
D3	Juros e outros encargos	0,00	977.916,00	0,00	910.729,43	910.729,43	0,00	910.729,43	910.729,43	0,00	0,00	0,00	93,13
D4	Transferências e subsídios correntes	0,00	57,00	0,00	56,52	56,52	0,00	56,52	56,52	0,00	0,00	0,00	99,16
D4.1	Transferências correntes	0,00	57,00	0,00	56,52	56,52	0,00	56,52	56,52	0,00	0,00	0,00	99,16
D4.1.1	Administrações Públicas	0,00	57,00	0,00	56,52	56,52	0,00	56,52	56,52	0,00	0,00	0,00	99,16
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	57,00	0,00	56,52	56,52	0,00	56,52	56,52	0,00	0,00	0,00	99,16
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	894,52	18.626.373,00	0,00	13.178.680,90	13.178.680,90	0,00	13.176.840,37	13.176.840,37	0,00	1.840,53	0,00	70,74
	Total Corrente	121.963,41	27.513.111,00	0,00	17.151.034,21	16.914.397,68	117.744,03	16.723.971,04	16.841.715,07	236.636,53	72.682,61	0,43	60,79
	CAPITAL												
D6	Aquisição de bens de capital	1.918,10	19.390.949,00	0,00	18.944.991,53	17.104.271,61	1.918,10	17.100.804,87	17.102.722,97	1.840.719,92	1.548,64	0,01	88,19
D7	Transferência e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	4.417.046,00	0,00	3.817.045,27	3.817.045,27	0,00	3.817.045,27	3.817.045,27	0,00	0,00	0,00	86,42
	Total Capital	1.918,10	23.807.995,00	0,00	22.762.036,80	20.921.316,88	1.918,10	20.917.850,14	20.919.768,24	1.840.719,92	1.548,64	0,01	87,86
	NÃO EFETIVA												
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,00	100,00
	Total Não efetiva	0,00	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,00	100,00
	Total Geral	123.881,51	61.321.106,00	0,00	49.913.071,01	47.835.714,56	119.662,13	47.641.821,18	47.761.483,31	2.077.356,45	74.231,25	0,20	77,69

4 - Demonstração de execução do plano plurianual de investimentos

Relativamente aos investimentos, relacionados essencialmente com as intervenções nos imóveis (obras) e com a amortização do remanescente da dívida à SAGESECUR pela aquisição do terreno Bensaúde, em Lisboa, a execução no ano ficou em cerca de 86,4%, totalmente financiado por recursos próprios.

Anexo às Demonstrações Orçamentais

Apresentação da empresa e do referencial de relato orçamental

A empresa apresenta as suas demonstrações orçamentais em conformidade com a Norma Contabilística Pública (NCP) 26, emitida pela Comissão de Normalização Contabilística, no âmbito do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP). A NCP 26 entrou em vigor em 1 de janeiro de 2018, ao abrigo do n.º 1 do art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro.

As presentes demonstrações orçamentais respeitam ao período anual findo em 31 de dezembro de 2021, foram preparadas a partir dos registos contabilísticos da empresa e estão apresentadas em euros.

1 - Alterações orçamentais da receita

Rubrica	Descrição	Previsões Iniciais	Inscrições / Reforços	Diminuições / Anulações	Créditos Especiais	Previsões Corrigidas
R1	Receita Fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições p/ sist.proteção social e subsist.saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	4.592.390,00	0,00	0,00	4.592.390,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	1.558.643,00	0,00	0,00	1.558.643,00
R5	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	64.524.078,00	0,00	30.000.000,00	0,00	34.524.078,00
R7	Outras Receitas Correntes	0,00	3.072,00	0,00	0,00	3.072,00
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	0,00	45.844,00	0,00	0,00	45.844,00
	Total Corrente	64.524.078,00	6.199.949,00	30.000.000,00	0,00	40.724.027,00
	CAPITAL					
R8	Venda de bens de investimento	10.293.753,00	0,00	0,00	0,00	10.293.753,00
R9	Transferências e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Capital	10.293.753,00	0,00	0,00	0,00	10.293.753,00
	NÃO EFETIVA					
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com Passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Não efetiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R14	Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	0,00	0,00	0,00	16.592.021,00	16.592.021,00
	Total	0,00	0,00	0,00	16.592.021,00	16.592.021,00
	Total Geral	74.817.831,00	6.199.949,00	30.000.000,00	16.592.021,00	67.609.801,00

2 - Alterações orçamentais da despesa

Rubrica	Descrição	Dotações Iniciais	Inscrições/Reforços	Diminuições/Anulações	Créditos Especiais	Dotações Corrigidas
D1	Despesas com o pessoal	992.558,00	9.208,00	9.208,00	0,00	992.558,00
D1.1	Remunerações certas e permanentes	742.055,00	7.687,00	7.687,00	0,00	742.055,00
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	4.515,00	500,00	1.521,00	0,00	3.494,00
D1.3	Segurança social	245.988,00	1.021,00	0,00	0,00	247.009,00
D2	Aquisição de bens e serviços	6.916.207,00	912.709,00	912.709,00	0,00	6.916.207,00
D3	Juros e outros encargos	781.894,00	196.022,00	0,00	0,00	977.916,00
D4	Transferências e subsídios correntes	0,00	57,00	0,00	0,00	57,00
D4.1	Transferências correntes	0,00	57,00	0,00	0,00	57,00
D4.1.1	Administrações Públicas	0,00	57,00	0,00	0,00	57,00
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	57,00	0,00	0,00	57,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	20.047.479,00	276.237,00	10.297.341,00	8.599.998,00	18.626.373,00
	Total Corrente	28.738.138,00	1.394.233,00	11.219.258,00	8.599.998,00	27.513.111,00
	CAPITAL					
D6	Aquisição de bens de capital	31.390.948,00	24.788.224,00	40.963.199,00	4.174.976,00	19.390.949,00
D7	Transferência e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	4.600.000,00	0,00	4.000.000,00	3.817.046,00	4.417.046,00
	Total Capital	35.990.948,00	24.788.224,00	44.963.199,00	7.992.022,00	23.807.995,00
	NÃO EFETIVA					
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D10	Despesa com passivos financeiros	10.000.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000.000,00
	Total Não efetiva	10.000.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000.000,00
	Total Geral	74.729.086,00	26.182.457,00	56.182.457,00	16.592.020,00	61.321.106,00

3 - Alterações ao plano plurianual de investimentos

Não aplicável

4 - Operações de tesouraria

Euros

Código das contas	Designação	Saldo inicial	Recebimentos	Pagamentos	Saldo final
0719	Outras Receitas de operações tesourar	244.154,94	203.745,76	0,00	447.900,70
0729	Outras despesas de operações de tesou	0,00	0,00	261.633,74	-261.633,74
Total ...		244.154,94	203.745,76	261.633,74	186.266,96

5 - Contratação administrativa

Não aplicável. Não é aplicado o regime da Contratação Pública.

6 - Transferências e subsídios

Não aplicável

7 - Outras divulgações.

Não aplicável

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

O Contabilista Certificado



Dr. Vitor Manuel Saraiva

O Conselho de Administração

Alexandre Jaime
Boa-Nova e
Moreira dos Santos

Assinado de forma digital por Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos
Dados: 2022.03.16 17:44:09 Z

Dr. Alexandre Boa-Nova dos Santos
Presidente

Maria João
Alves Sineiro
Canha

Assinado de forma digital por Maria João Alves Sineiro Canha
Dados: 2022.03.16 17:26:08 Z

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha
Vice-Presidente

Manuel
Jorge Santos

Assinado de forma digital por Manuel Jorge Santos
Dados: 2022.03.16 17:21:24 Z

Eng.º Manuel Jorge Santos
Vogal Executivo

Miguel
Correia
Marques
dos Santos

Assinado de forma digital por Miguel Correia Marques dos Santos
Dados: 2022.03.16 19:49:47 Z

Arq.º Miguel Correia Marques dos Santos
Vogal Não Executivo

V. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL





PARECER DO CONSELHO FISCAL
SOBRE O RELATÓRIO DE GESTÃO E AS CONTAS
E O RELATÓRIO DE GOVERNO SOCIETÁRIO DA
ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.
EXERCÍCIO DE 2021

1. ENQUADRAMENTO

Em conformidade com as disposições legais e estatutárias e em articulação com o disposto na alínea g) do artigo 420.º do Código das Sociedades Comerciais (CSC), cumpre ao Conselho Fiscal (CF) da ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A. (doravante ESTAMO), elaborar relatório sobre a sua ação fiscalizadora e emitir parecer sobre o Relatório e Contas (R&C) e o Relatório de Governo Societário (RGS) da empresa, referentes ao exercício económico findo em 31 de dezembro de 2021.

O R&C foi elaborado pelo CA da ESTAMO, e aprovado em ATA número 421 de 28 de fevereiro de 2022, nos termos das orientações emitidas pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças, através do documento informativo ref.ª SAI_DGTF/2022/364, de 20 de janeiro de 2022, e de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS), Normas Internacionais de Contabilidade e Interpretações (International Accounting Standards and Interpretations), coletivamente denominadas IFRS, emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), tal como adotadas na União Europeia.

As Demonstrações Financeiras da ESTAMO referentes ao exercício de 2021 contemplam o Balanço, a Demonstração de Resultados, a Demonstração do Rendimento Integral, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração de Fluxos de Caixa, tendo sido auditadas pela Vitor Almeida & Associados – SROC, Lda., que emitiu a Certificação Legal das Contas em 18 de março de 2022, a qual faz parte integrante do R&C da ESTAMO.

2. ATIVIDADE FISCALIZADORA DESENVOLVIDA PELO CONSELHO FISCAL

O CF da ESTAMO foi nomeado em 09 de julho de 2018, acompanhando de forma regular, no âmbito das suas competências, a gestão da sociedade e a atividade desenvolvida pela empresa mediante a apreciação da documentação contabilística e financeira que lhe foi fornecida, tendo controlado trimestralmente a execução orçamental e analisado os respetivos Balancetes.

Periodicamente foram realizados pedidos de esclarecimentos/documentos e efetuadas reuniões com os membros do Conselho de Administração, bem como outros responsáveis e colaboradores, nomeadamente da Direção Financeira da empresa, e o Revisor Oficial de Contas.

O Plano de Atividades e Orçamento (PAO 2021) foi elaborado ainda sob a influência da situação pandémica que se continua a viver desde 2020 e também pela estratégia operacional das novas políticas públicas de habitação, que em linha com 2020, continuaram a condicionar a atividade e volume de negócios de 2021. O PAO 2021 não teve Parecer favorável da UTAM, nem Despacho favorável da Tutela, contudo será alvo de análise e deliberação na próxima Assembleia Geral. Analisando a respetiva execução orçamental, verifica-se que esta é positiva no que respeita aos custos de estrutura e receita corrente, bem como relativamente ao resultado líquido e à redução do endividamento projetados para o período. À semelhança dos anos anteriores, não foram contemplados em orçamento, nem consequentemente executados quaisquer investimentos financeiros.

No âmbito do processo de **encerramento das contas do exercício** de 2021, o CF analisou o respetivo Relatório e Contas da ESTAMO, da responsabilidade do CA, o qual integra:

- (i) O Relatório de gestão;
- (ii) O capítulo do Cumprimento das Obrigações Legais;
- (iii) As Demonstrações Financeiras compostas pela demonstração da posição financeira, demonstração dos resultados por naturezas, demonstração do rendimento integral, demonstração das alterações no capital próprio, demonstração dos fluxos de caixa e as notas às demonstrações financeiras;
- (iv) As Demonstrações Orçamentais; e
- (v) A Certificação Legal de Contas emitida pela Vitor Almeida & Associados – SROC, Lda.

Foi também analisado o Relatório de Boas Práticas do Governo Societário 2021, elaborado em cumprimento do n.º 1 do artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro (RJSPE), e das orientações emanadas pela Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM).

O Conselho Fiscal apreciou os trabalhos desenvolvidos pelo Revisor Oficial de Contas relativos às contas da ESTAMO, bem como a Certificação Legal das Contas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a qual foi emitida na modalidade de “sem reservas e sem ênfases”.

O Revisor Oficial de Contas submeteu ainda ao CF o Relatório Adicional ao Órgão de Fiscalização, documento que explica os resultados da revisão legal das contas do período findo em 31 de dezembro de 2021 e descreve o âmbito, a metodologia utilizada e os procedimentos aplicados, complementando assim a opinião vertida na Certificação Legal das Contas. No que concerne a este documento, o CF analisou com especial atenção as Matérias Relevantes de Auditoria relacionadas com os riscos de distorção material mais significativos identificados e com os procedimentos adotados, de forma a mitigar os referidos riscos, nomeadamente propriedades de investimento,

inventários, rédito e recuperabilidade dos saldos de contas a receber, em linha com o verificado nos anos anteriores.

Finalmente, cumpre-nos referir a receção da Declaração de Independência que nos foi submetida pelo Revisor Oficial de Contas, nos termos do artigo 71º do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, em particular o referido nos seus números 2 a 4 e os 2 e 3 do artigo 89º.

3. APRECIÇÃO DO RELATÓRIO DE GESTÃO E DA SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

O Relatório de Gestão e as Contas de 2021 integram uma análise muito detalhada das atividades desenvolvidas pelas várias estruturas da ESTAMO durante esse ano. Mereceu especial atenção do CF a informação financeira contida no Relatório de Gestão e a sua compatibilidade com as demonstrações financeiras do período.

No que em particular respeita às contas da ESTAMO relativas ao exercício de 2021, consideramos de destacar o seguinte:

Face às condicionantes já referidas sobre as políticas de habitação, bem como a uma pandemia que teima em arrastar-se, ainda assim foi executada no final do ano de 2021 a venda de um imóvel, que se refletiu num aumento do resultado operacional (4,1%), de 39,3M€ em 2020, para os 40,9M€ atingidos em 2021. Para tal também contribuiu a redução dos FSE (3,1%) e dos GP (2,4%). Em 2021 as avaliações anuais dos imóveis geraram um impacto positivo na ordem dos 3,0M€ referentes às reversões de imparidades e acertos ao justo valor dos imóveis, relativamente ao exercício de 2020.

O resultado líquido do exercício de 2020, situou-se nos 27,3M€, tendo o de 2021 registado 30,2M€, o que representa um acréscimo de 10,8%.

Verificou-se um aumento no volume de negócios face ao ano anterior, 10,5M€, alcançando os 57,3M€, o que representa um acréscimo de 23,4% face aos 46,4M€ do exercício de 2020. Para tal contribuiu um ligeiro aumento nas rendas de 1,1% e nas compensações, um ligeiro decréscimo de -0,2%. A estimativa para o pagamento do IRC e derrama do período ronda os 15,5M€. Em termos de ativo corrente verificou-se a tendência de redução no exercício de 2020 para o corrente, principalmente pelo saldo de caixa e bancos, na ordem dos 13M€.

A Sociedade encerrou o exercício com uma dívida de clientes de 79,4M€, o que representa um incremento de cerca de 39,3%.

A partir de setembro de 2021, a Sociedade iniciou o processo de faturação dos juros de mora bem como as indemnizações previstas na Lei, aos inquilinos em incumprimento, mas dado que estamos perante entidades públicas e por uma questão de prudência, sobre o valor mensal faturado por aquela via é de imediato e integralmente constituída uma imparidade de igual valor. Esta questão vai

impactar com o imposto a pagar, visto que, essa imparidade não é aceite fiscalmente. Do valor faturado no exercício, relativamente a rendas e compensações (46.2M€), foram recebidos 51% (23.5M€).

A conta de caixa e depósitos bancários em 2020 era de 16,8M€, sendo que o exercício de 2021 encerrou com um saldo de gerência de 3,97M€, derivado do cumprimento das obrigações assumidas pela Sociedade (amortização de dívida à SAGESECUR pela compra do terreno Bensaúde; amortização de suprimentos; pagamento dos dividendos e obrigações fiscais), e continuando a observar-se incumprimentos nos pagamentos por parte dos inquilinos, poderá verificar-se dificuldade na liquidez para o exercício de 2022.

No que respeita ao passivo corrente e não corrente, sofreu uma redução de 38,5% (19,5M€) o que acentua a melhoria do rácio de solvabilidade geral da Sociedade de 94,8% em 2021 para os 96,8% em 2021. Foi ainda possível reduzir em 47,83% o saldo da dívida dos suprimentos da acionista única PARPÚBLICA, dos 20,9M€ para os 10,9M€ no encerramento do exercício e na redução da outra dívida remunerada – imóveis - em 14,9M€, bem como de 12,3M€ ao Estado e outros Entes Públicos.

4. RELATÓRIO DO GOVERNO SOCIETÁRIO

O CF analisou o Relatório de Governo Societário 2021 da ESTAMO, aprovado por deliberação do Conselho de Administração de 28 de fevereiro de 2022 (Ata n.º 421), no sentido de dar cumprimento ao disposto no n.º 2 do art.º 54º do Decreto-Lei n.º 133/2013 de 3 de outubro (RJSPE).

Da análise efetuada conclui-se que o referido documento está elaborado em conformidade com o Manual para a elaboração do Relatório de Governo Societário 2021, emitido pela Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM).

O CF verificou que a ESTAMO cumpre a obrigação referida no n.º 1 do artigo 54º do RJSPE, isto é, apresentou o Relatório de Boas Práticas do Governo Societário, do qual consta informação atual e completa sobre todas as matérias reguladas pelo Capítulo II do RJSPE, bem como, procedeu em cumprimento de outras orientações legais vigentes para o SEE, designadamente quanto às orientações relativas às remunerações praticadas no exercício de 2021.

5. QUESTÕES A SALIENTAR

Dos trabalhos e análise efetuados, entendemos dever ainda salientar, pela sua relevância, os seguintes aspetos:

O CF reconhece que o resultado atingido no exercício de 2021, representa um acréscimo de 10,8% em relação ao valor registado em 2020, resultado do que já foi referido anteriormente. Contudo, o

caminho que vem sendo delineado de crescimento sustentável desde 2015, alinhado com o setor onde se insere, é refletido nas contas que agora se apresentam. Os tempos são de ajustamento tanto operacional como estrutural em todos os setores de atividade. O ano de 2021 iniciou-se igualmente incerto quanto ao futuro, não sendo ainda possível avaliar o impacto que a pandemia terá no setor em que a Estamo se insere, que poderá ser agravado pela atual guerra na Ucrânia.

Dos 46,2M€ faturados a título de rendas e indemnizações/compensações, por ocupação de imóveis, só foram recebidos 23,5M€, o que implica uma taxa de cobrança na ordem dos 51%. Em 2020 esta taxa situou-se nos 69%. Como vem sendo referido, há uma maior preocupação em fazer cumprir os recebimentos, ainda assim, este é um dos maiores riscos inerentes à atividade operacional da Sociedade.

Foi recuperado o valor de 3,5M€ da dívida a receber com mais de 90 dias. O nível médio de recebimentos mensais ao longo do exercício, rondou os 1,68M€ (versus uma faturação de 3,84M€), apesar desta taxa de melhoria relativamente ao exercício anterior (43,8% vs. 38,5% em 2020), o saldo final da conta de clientes no corrente exercício foi de 79,4M€ (57M€ em 2020, crescimento de 39,3%).

Não obstante, continua no ativo da empresa, na rubrica Outras Contas a Receber – Ativo não corrente, uma dívida da Câmara Municipal de Santarém no montante atual de cerca de 20M€, dívida originada em 2011, aquando da escritura de compra e venda então celebrada, relativa ao Convento de S. Francisco. Em linha com a política adotada, foi constituída uma imparidade dos juros antigos, encontrando-se a totalidade dos juros imparizada.

De salientar a nova área de atuação delegada à ESTAMO, de Recenseamento, Inventariação e Regularização do Património Imobiliário Público, cujos trabalhos num conjunto de 135 imóveis, se iniciaram no último trimestre de 2019, posteriormente aumentada para 138. Durante o exercício de 2020 aquela carteira integrou mais 91 imóveis, e no exercício de 2021 mais 31, o que perfaz um total de 257 imóveis. Apesar de todos os constrangimentos, 53% dos imóveis, ao longo dos últimos 3 anos, foram devidamente caracterizados e regularizados. Encontra-se ainda por formalizar os termos do contrato a decorrer entre a Sociedade e a DGTF, sobre os custos associados a este trabalho.

6. PARECER

Face ao acima exposto e tendo em consideração que o Relatório de Gestão exprime de forma pormenorizada e adequada a atividade da empresa no exercício de 2021, o Relatório de Governo Societário está elaborado de acordo com as exigências legais e que as demonstrações financeiras e respetivas notas, proporcionam uma imagem verdadeira e apropriada da situação patrimonial e dos resultados apurados e que a Certificação Legal das Contas foi emitida sem quaisquer reservas ou ênfases, o CF exprime o seu parecer favorável à aprovação dos referidos documentos e à proposta de

aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração da ESTAMO, reforço da reserva legal em 1.511.849,57 Euros e transferência para resultados transitados de 23.616.880,13Euros, sem prejuízo da acionista única deliberar sobre posterior aplicação desta verba e ainda distribuição de dividendos no montante de 5.108.261,78 Euros.

Lisboa, em 24 de março de 2022.

O Conselho Fiscal

Presidente: Maria de Fátima Pereira Vinagre

Assinado por: **Maria de Fátima Pereira Vinagre**
Num. de Identificação: 04481455
Data: 2022.03.24 11:51:48+00'00'



Vogal: Rui Miguel Nunes Antunes

Assinado por: **RUI MIGUEL FERREIRA RIBEIRO
NEVES NUNES ANTUNES**
Num. de Identificação: B1098829050
Data: 2022.03.24 12:28:55+00'00'



Vogal: Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto

Assinado por: **CLÁUDIA ALEXANDRA BORGES
LOPES E BELINO PINTO**
Num. de Identificação: B112288533
Data: 2022.03.24 12:10:28+00'00'



VI. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS



CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

OPINIÃO

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.** (a Entidade), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 973.886.321 euros e um total de capital próprio de 942.685.633 euros, incluindo um resultado líquido de 30.236.991 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.**, em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

BASES PARA A OPINIÃO

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

MATÉRIAS RELEVANTES DE AUDITORIA

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos identificados	Síntese da resposta dada aos riscos de distorção material mais significativos analisados
<p>Reconhecimento e mensuração dos imóveis</p> <p>As rubricas de Propriedades de Investimento e Inventários, que representam, no seu conjunto, 87% do total do ativo, são constituídas por um vasto conjunto de imóveis, que são objeto de avaliações anuais, por peritos avaliadores externos, credenciados e independentes da Entidade.</p> <p>Estas avaliações destinam-se a determinar o justo valor dos imóveis reconhecidos em propriedades de investimento e o valor realizável líquido dos imóveis registados em inventários, visando, neste caso, o reconhecimento de eventuais perdas / reversões de imparidades, quando aplicável.</p> <p>Ambos os critérios são baseados em métodos de avaliação complexos, que envolvem uma forte componente de julgamentos e estimativas assentes em pressupostos macroeconómicos e de gestão, agravados, em alguns casos, com insuficiência de informação relativa a referenciais de mercado comparáveis.</p> <p>Por todas estas razões, consideramos existir um risco acrescido relativamente ao reconhecimento e mensuração destas duas componentes do ativo, o que nos leva a considerar este tema como uma matéria relevante de auditoria.</p>	<p>De forma a mitigar os riscos de distorção material ao nível do reconhecimento e mensuração dos imóveis que integram estas rubricas, foi desenvolvida uma metodologia ajustada de auditoria, baseada na compreensão dos controlos e procedimentos implementados e mantidos pela Entidade, bem como, essencialmente, no desenvolvimento de um conjunto de procedimentos substantivos de auditoria, de que se destacam:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Análise da informação de suporte aos movimentos contabilísticos, validação dos pressupostos subjacentes e replicação dos cálculos de apuramento de Ganhos/Perdas de Justo Valor, bem como de aumento/reversão de imparidades; ▪ Verificação de que os peritos avaliadores que intervieram na elaboração dos relatórios de avaliação se encontram registados na CMVM. ▪ Obtenção e análise destes relatórios, visando, por um lado, verificar a adequação dos pressupostos e métodos usados no apuramento dos valores de avaliação e, por outro, o confronto destes valores com os registos contabilísticos da Entidade. De salientar que a Entidade adota uma política de rotatividade anual dos peritos avaliadores, relativamente a cada um dos imóveis, mitigando assim riscos associados a eventuais vícios de raciocínio ou de critério no processo de avaliação; ▪ Análise dos aspetos fiscais subjacentes à mensuração dos imóveis; ▪ Verificação da adequação das divulgações associadas, de acordo com o normativo contabilístico adotado; ▪ Verificação documental, numa base de amostragem, do montante de investimento ocorrido no ano e imputado a cada um dos imóveis.

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos identificados	Síntese da resposta dada aos riscos de distorção material mais significativos analisados
<p>Reconhecimento do Rédito e recuperabilidade de saldos a receber</p> <p>Conforme referido nas Notas às Demonstrações Financeiras, em especial na Nota 22, o rédito das vendas e prestações de serviços reconhecido em 2022 foi gerado pela faturação de rendas devidas pelo arrendamento de imóveis detidos pela Entidade.</p> <p>Associado a este rédito, destaca-se a demora histórica na cobrança destes valores, sobretudo quando os devedores são entidades públicas, conforme descrito na Nota 13.</p> <p>Deste modo, e atendendo sobretudo à antiguidade dos montantes a receber, bem como às disponibilidades orçamentais das entidades devedoras, foi identificado inicialmente um risco suscetível de distorção nas demonstrações financeiras, decorrente da recuperabilidade de saldos que apresentam valores significativos e antiguidade expressiva.</p>	<p>De forma a mitigar os riscos de distorção material identificados a este nível, a nossa abordagem consistiu no desenvolvimento de uma metodologia baseada na compreensão dos controlos e procedimentos implementados e mantidos pela Entidade e no desenvolvimento de um conjunto de procedimentos substantivos de auditoria, de que se destacam:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Levantamento e análise dos procedimentos de controlo instituídos ao nível da faturação e cobrança de rendas, na extensão considerada adequada nas circunstâncias, visando avaliar a sua adequabilidade e suficiência; ▪ Verificação documental, numa base de amostragem, dos contratos de arrendamento e confrontação com as rendas cobradas; ▪ Obtenção de confirmações externa de saldos a receber, tendo sido desenvolvidos procedimentos alternativos, face a situações de inexistência de resposta; ▪ Reconciliação dos mapas de faturação com os registos contabilísticos, bem como os dados reportados no âmbito do SAFT; ▪ Análise das situações com antiguidade mais expressiva e confronto com acordos celebrados com os devedores ou com outras informações relevantes, suscetíveis de confirmar a recuperabilidade dos saldos em dívida.

RESPONSABILIDADES DO ÓRGÃO DE GESTÃO E DO ÓRGÃO DE FISCALIZAÇÃO PELAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;

- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.

RESPONSABILIDADES DO AUDITOR PELA AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião.

Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;

- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao Órgão de fiscalização que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS

Auditámos as Demonstrações Orçamentais anexas da Entidade que compreendem a demonstração do desempenho orçamental, a demonstração da execução orçamental da receita (que evidencia um total de receita cobrada líquida de 51.545.777 euros), a demonstração da execução orçamental da despesa (que evidencia um total de despesa paga, líquida de reposições, de 47.761.483 euros) e a demonstração de execução do plano plurianual de investimentos, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

O Órgão de Gestão é responsável pela preparação e aprovação das Demonstrações Orçamentais, no âmbito da prestação de contas da entidade. A nossa responsabilidade consiste em verificar que foram cumpridos os requisitos de contabilização e relato previstos na Norma de Contabilidade Pública (NCP) 26 do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Em nossa opinião, as Demonstrações Orçamentais anexas estão preparadas, em todos os aspetos materiais, de acordo com a NCP 26 do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

SOBRE O RELATÓRIO DE GESTÃO

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, alínea e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e as demonstrações orçamentais, e tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

SOBRE OS ELEMENTOS ADICIONAIS PREVISTOS NO ARTIGO 10.º DO REGULAMENTO (UE) N.º 537/2014

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- fomos nomeados Revisor Oficial de Contas da Entidade pela primeira vez em 15 de junho de 2018, através de Deliberação Social Unânime por Escrito, para o mandato de 2018 a 2020, não tendo ocorrido ainda nova deliberação sobre esta matéria.
- o órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade nesta mesma data.

- declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face à Entidade durante a realização da auditoria.
- informamos que, para além da auditoria, não prestámos à Entidade quaisquer outros serviços permitidos pela lei e regulamentos em vigor.

Lisboa, 18 de março de 2022

VITOR ALMEIDA & ASSOCIADOS, SROC, LDA

Representada por:



Vitor Manuel Batista de Almeida

(Inscrito na OROC sob o n.º 691 e na lista de auditores da CMVM sob o n.º 20160331)