



**DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO**

**DE CONTAS**

**EXERCÍCIO DE 2020**



## **ÓRGÃOS SOCIAIS**

### **Conselho de Administração**

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

Dr.<sup>a</sup> Maria João Alves Sineiro Canha - Vice-Presidente

Eng.<sup>o</sup> Manuel Jorge Santos - Vogal Executivo

Arq.<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 691

### **Conselho Fiscal**

Dr.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> Maria Celeste Azevedo de Oliveira Hagatong - Presidente

Dr.<sup>a</sup> Marta Sofia Cravo Inácio - Secretária

## Índice

<b>I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO .....</b>	<b>8</b>
1. Introdução.....	9
2. Enquadramento Macro .....	28
3. Organização e Regulamentos .....	39
4. Venda de Imóveis .....	41
5. Compra de Imóveis .....	43
6. Promoção, Construção Nova e Reabilitação .....	44
7. Arrendamentos.....	48
8. Recenseamento, Inventariação e Regularização do Património Imobiliário Público .....	50
9. Saldo de Clientes .....	51
10. Financiamento .....	52
11. Demonstração de Resultados.....	56
12. Proposta de Aplicação de Resultados .....	59
13. Informação sobre o Governo da Sociedade .....	60
14. Deliberações do Conselho de Administração .....	60
15. Contencioso.....	60
16. Outros assuntos.....	61
17. Perspetivas para 2021 e factos relevantes entretanto ocorridos- Orientações de Gestão.....	62
18. Nota Final.....	64

<b>II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS .....</b>	<b>67</b>
1. Objetivos de gestão.....	68
2. Gestão do risco financeiro .....	89
3. Limite de crescimento do endividamento.....	90
4. Prazo médio e atrasos de pagamentos .....	90
5. Cumprimento das recomendações do acionista .....	92
6. Remunerações e outras regalias.....	92
7. Estatuto do Gestor Público (EGP).....	96
8. Despesas não documentadas .....	97
9. Relatório sobre remunerações.....	98
10. Relatório anual sobre a prevenção da corrupção .....	98
11. Contratação pública .....	99
12. Sistema nacional de compras públicas .....	100
13. Medidas de otimização da estrutura de gastos operacionais .....	100
14. Contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria.....	103
15. Princípio da unidade de tesouraria do Estado (UTE) .....	104
16. Auditoria do Tribunal de Contas .....	105
17. Plano para a igualdade.....	105
18. Demonstração não financeira .....	106
19. Informação a constar no site do SEE .....	106
20. Cumprimento das orientações legais.....	106
<b>III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2020 .....</b>	<b>109</b>

III.1 Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2020 e 2019 .....	110
III.2 Demonstração dos resultados por natureza período findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 .....	111
III.3 Demonstração do rendimento integral em 2020 e 2019 .....	112
III.4 Demonstração das alterações no capital próprio em 2020 e 2019 .....	113
III.5 Demonstração de fluxos de caixa período findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019.....	114
III.6 Notas às demonstrações financeiras .....	115
1. Atividade económica da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. ....	115
2. Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos .....	115
3. Políticas de gestão do risco financeiro.....	144
4. Ativos fixos tangíveis .....	145
5. Ativos intangíveis .....	146
6. Ativos sob direito de uso .....	148
7. Propriedades de investimento .....	149
8. Ativos e Passivos por impostos diferidos.....	152
9. Estado e outros entes públicos.....	153
10. Outras contas a receber.....	153
11. Diferimentos .....	155
12. Inventários.....	156
13. Clientes.....	166
14. Caixa e depósitos bancários .....	167
15. Capital Próprio .....	167
16. Provisões .....	169

17. Financiamentos obtidos.....	170
18. Contratos de locação financeira.....	171
19. Fornecedores .....	171
20. Outras contas a pagar .....	172
21. Outras contas a pagar - Imóveis .....	172
22. Vendas e Prestações de serviços.....	173
23. Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas .....	173
24. Fornecimentos e serviços externos.....	174
25. Gastos com o pessoal.....	174
26. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões).....	175
27. Aumentos / reduções de justo valor.....	176
28. Imparidade (dívidas a receber).....	176
29. Outros rendimentos e ganhos .....	177
30. Outros gastos e perdas .....	178
31. Gastos/reversões de depreciação e de amortização .....	179
32. Juros e rendimentos similares obtidos / suportados .....	179
33. Imposto sobre o rendimento do período.....	180
34. Entidades Relacionadas .....	181
35. Ativos e Passivos contingentes .....	182
36. Eventos subsequentes relevantes .....	182
37. Informações relevantes .....	182
38. Divulgações de natureza não contabilística.....	182
<b>IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS 2020.....</b>	<b>185</b>
IV.1 Demonstrações orçamentais previsionais.....	186
IV.2 - Plano plurianual de investimentos .....	188

IV. 3. Demonstrações de relato individual .....	188
IV. 4 - Demonstração de execução do plano plurianual de investimentos .....	193
IV.5 Anexo às Demonstrações Orçamentais.....	193
1. Apresentação da empresa e do referencial de relato orçamental .....	193
2. Alterações orçamentais da receita .....	194
3- Alterações orçamentais da despesa .....	195
4 - Alterações ao plano plurianual de investimentos.....	196
5 - Operações de tesouraria .....	196
6 - Contratação administrativa.....	196
7 - Transferências e subsídios.....	196
8 - Outras divulgações. ....	196
<b>V. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL .....</b>	<b>198</b>
<b>VI. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS .....</b>	<b>199</b>

## 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 2020.

## **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.

\*\*\*

Atenta 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 efeitos económicos cuja dimensão se revela ainda impossível de perspetivar em todo o seu alcance, apesar do Plano de Atividades e Orçamento (PAO 2020) da Sociedade para o exercício transato ter merecido aprovação, a mesma foi chamada a apresentar, em setembro de 2020, uma revisão do referido PAO (PAO 2020 Revisto), revisão destinada a espelhar (em contabilidade patrimonial) os efeitos na atividade operacional respetiva dos meses de confinamento e de um clima económico de acentuado arrefecimento.

Como naquele documento (PAO 2020 Revisto) se fez notar, se bem que os efeitos diretos da crise sanitária se tenham feito sentir, a execução do ano de 2020 foi também profundamente marcada pelos efeitos decorrentes das novas políticas públicas de habitação, começadas a desenhar ainda em 2019, as quais condicionaram e retiraram da gestão da Sociedade boa parte dos imóveis com massa crítica para destinação a venda, tudo conduzindo a que, de um total de 40 M€ de vendas projetadas, nenhuma se tivesse concretizado.

Associada aos 40 M€, a Sociedade projetara para 2020, em linha com o alcançado na execução de 2019, uma margem bruta nas vendas de 27,5%, margem que contribuiria decisivamente, tal como sucedera no ano anterior, para a melhoria do ratio de eficiência operacional. Sem vendas aquela margem foi naturalmente inexistente, conduzindo, apesar da assinalável – dada a situação pandémica vivida na quase totalidade do ano - redução dos custos operacionais, ao agravamento do ratio de eficiência operacional de 2019 para 2020 e, conseqüentemente, à não aprovação do PAO 2020 Revisto (e, pelos mesmos motivos, à não aprovação do elaborado para o exercício em curso).

Refira-se que independentemente das vicissitudes próprias da natureza (pública) e da atividade operacional da Sociedade, num ano em que a economia funcionou por razões sanitárias a meio gás e, em termos gerais, a procura interna e internacional decresceram substancialmente, poucos terão sido os setores de atividade capazes, sem redução dos custos de mão de obra por via do despedimento ou do recurso aos programas de *layoff* disponibilizados pelo governo português, de manterem os níveis de eficiência operacional alcançados em 2019.

Assim, pese embora a referida não aprovação, não faria sentido que os números da execução do ano agora findo fossem comparados com projeções que não previram, nem tinham como prever, a crise sanitária que se abateu por todo o lado logo no primeiro trimestre de 2020, pelo que na análise comparativa de projeções *versus* execução são usadas as projeções corrigidas constantes do PAO 2020 Revisto.

\*\*\*

Ainda que por efeito da ausência de vendas o resultado operacional da Sociedade tenha apresentado um decréscimo de 48% face ao alcançado em 2019, certo é que, mesmo com os efeitos da pandemia e expurgada da gestão, entre 2019 e 2020, de imóveis integrantes do respetivo ativo avaliados em cerca de 225,4 M€, a Sociedade resistiu bem a tais vicissitudes, evidenciando que, tal como perspetivado em anteriores documentos de reporte, 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.

Cabe também notar, que no final do primeiro trimestre de 2020, na assembleia geral anual de aprovação das contas de 2019, foi deliberada a **incorporação de parte (72%) do resultado líquido positivo de 2019 - 38,6 M€ de um total de 53,5 M€ - e a distribuição sob a forma de dividendo, do restante (14,9 M€ ou 28% do resultado líquido) à acionista única**, deliberação em resultado da qual o capital próprio da Sociedade ultrapassou o respetivo capital social em cerca de 5%. Assinale-se que desde a sua constituição em 1993, em boa parte dos exercícios espelharam capitais próprios inferiores ao respetivo capital social.

Apesar da resiliência que o respetivo balanço evidenciou, a ausência de qualquer receita no segmento da venda de ativos não core traduziu-se numa redução substancial do Volume de Negócios (VN), redução que alcançou os 61,2% quando comparada com 2019 (46,4 M€ em 2020 vs. 119,5 M€ em 2019) apenas mitigada por um ligeiro aumento no encaixe com rendas e compensações (+1,8%).

Volume de negócios		2020	2019	Var 2020/2019
71	Vendas	-	73 899 500,00	- 73 899 500,00
72	Prestações de Serviço	34 679 408,74	33 892 116,80	787 291,94
78732	Compensações	11 756 691,04	11 711 960,93	44 730,11
		<b>46 436 099,78</b>	<b>119 503 577,73</b>	<b>- 73 067 477,95</b>

O **Resultado Operacional de 39,3 M€** e o **Resultado antes de Impostos de 39,0 M€** registaram igualmente um decréscimo face aos números alcançados no exercício anterior, de 76,0 M€ e 74,9 M€ respetivamente (-48,3% e -47,9%), desempenho que, não obstante, permitiu a continuação da consolidação dos principais rácios financeiros da Sociedade, em linha com o que se vem verificando desde 2016.

Para o desempenho menos positivo em comparação com o verificado em 2019 contribuiu, decisivamente, a não concretização de vendas em 2020 e o conseqüente contributo nulo da margem das vendas para o resultado. A margem nula em 2020 compara com uma margem de 19,9 M€ no ano anterior, produto dos 73,9 M€ de vendas de imóveis, então concretizados. Verifica-se deste modo, ter sido providencial a estratégia da Sociedade de antecipar vendas em 2019, estratégia que lhe permitiu a alienação dos ativos num momento de pico do ciclo de mercado, beneficiando assim do respetivo prémio face aos valores registados em balanço. Também os 2,2 M€ em imparidades e acertos ao justo valor dos imóveis, resultantes das respetivas reavaliações a dezembro de 2020, contribuíram negativamente para os resultados como melhor se explica abaixo.

O impacto de cada rúbrica na variação homóloga do Resultado Operacional entre 2019 e 2020 é apresentado em seguida:

<b>Demonstração de Resultados</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Dif. Homóloga</b>
Margem Bruta das Vendas	0,0	19,9	-19,9
Prestação de Serviços	34,7	33,9	0,8
Fornecimentos e serviços externos	-2,1	-2,5	0,4
Gastos com pessoal	-0,9	-0,9	0,0
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	-1,0	11,2	-12,2
Imparidade (dividas a receber)	-0,8	-0,5	-0,4
Aumentos/reduções de justo valor	-1,2	4,8	-6,0
Outros rendimentos e Gastos	10,8	10,2	0,5
Gastos / reversões de amortizações	-0,1	-0,1	0,0
<b>Total</b>	<b>39,3</b>	<b>76,0</b>	<b>-36,7</b>

Os Planos de Atividade e Orçamento para 2019 e 2020 (PAO 2019 e 2020) previam um total de vendas para o biénio 2019/2020 de 88 M€ (48 M€ em 2019 e 40 M€ em 2020) tendo-se concretizado um total de vendas para o mesmo período de 73,9 M€ (73,9 M€ em 2019 e 0,0 M€ em 2020). Ou seja, mesmo com a retirada ao respetivo portfolio dos cerca de 225 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 84% do objetivo do biénio graças à antecipação de vendas que atrás se referiu. Relativamente à margem das vendas a mesma foi de 26,9% comparando com uma margem média prevista de 25,2% para o mesmo período temporal.

Ao contrário do exercício de 2019, no qual se verificou a recuperação de cerca de 16 M€ de perdas reconhecidas em exercícios anteriores, tanto na carteira de Inventários, como na de Propriedades de Investimento, em 2020 as avaliações anuais dos imóveis das duas carteiras geraram um impacto negativo de 2,2 M€ (reforço de imparidades em Inventários de 1,0 M€ e um impacto negativo de 1,2 M€ no justo valor de propriedades de investimento) consequência do ambiente económico recessivo gerado pela pandemia. Este impacto, ainda assim, poderia ter maior expressão não foram, entretanto, algumas operações de valorização levadas a cabo em alguns dos ativos da Sociedade.

O ano de 2020 pautou-se igualmente por nova e expressiva diminuição dos encargos associados ao serviço da dívida, fruto da redução da taxa de juro, e em grande medida, 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), facto que, por si só, gerou um contributo significativo para os resultados ora apresentados.

No final de 2020, 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 m<sup>2</sup>. Deste total, apenas se encontravam devolutos 3.791 m<sup>2</sup>, *i.e.* 1,9% do total, em boa parte aguardando operações de requalificação/ampliação.

No domínio dos arrendamentos e das compensações/indemnizações por ocupação, o volume de faturação em 2020 incrementou-se em cerca de 2% (45,9 M€ em 2020 vs. 45 M€ em 2019), incremento explicado em parte pelo coeficiente de atualização legal (0,5% em média) e, em boa medida, pelo aumento da área líquida ocupada, nomeadamente pela concretização do arrendamento da totalidade do edifício da Av. Defensores de Chaves, 6, em Lisboa.

Ainda no que concerne aos arrendamentos, é importante fazer referência ao facto da Sociedade ter concedido, ao abrigo da legislação excecional então publicada e destinada a fazer face às consequências adversas que o estado de emergência e o confinamento dele decorrente provocaram, uma moratória no pagamento das rendas relativas a 3 contratos. Esta situação, não tendo, todavia, impacto em resultados dado que a faturação das rendas em causa se manteve, impactou

negativamente numa tesouraria que, pelo comportamento do saldo de clientes, se confronta cronicamente com problemas de cobrança.

No domínio das novas políticas públicas de habitação, cumpre recordar que, ainda em 2019, por imposição legal, 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, foram afetos ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) para destinação a programas de "renda acessível".

Já em 2020, por via do Decreto-lei nº 82/2020, de 2 de outubro, novo acervo de imóveis da Sociedade, também eles num futuro mais ou menos próximo destinados à venda e/ou ao incremento da área bruta locável de serviços, foram retirados da respetiva gestão, transferida assim para o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbanas (IHRU) para integração numa Bolsa de Habitação, visando promover a oferta pública de habitação a "rendas acessíveis".

No conjunto dos dois decretos, o valor de balanço dos imóveis "retirados" à Sociedade foi de 179 M€ (19% da carteira total do balanço), valor este que a preços de mercado e de acordo com as avaliações promovidas para o fecho do exercício se traduz nos 225,4 M€ previamente referidos.

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 o facto de, quer num, quer noutro caso, existirem contactos com diversos investidores, a opção assumida não deixará de impactar, negativamente e no curto/médio prazo, na capacidade de geração de proveitos por

parte da Sociedade, como, aliás, o VN e o resultado operacional da Sociedade em 2020 já o espelham. 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, tais custos continuam a pesar na conta de exploração da Sociedade.

Em simultâneo, a obrigação criada ainda em finais de 2019, pelo artº 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.

No que concerne à aquisição de imóveis e não obstante se mantenha a estratégia, também delineada para o mandato em curso, no sentido de as aquisições de imóveis serem pontuais e estratégicas, no transato ano de 2020 não foi consumada qualquer aquisição, não obstante a Sociedade tivesse tentado adquirir as frações autónomas remanescentes - duas - de um edifício de escritórios em Lisboa, do qual é já proprietária de todas as restantes frações, não tendo, todavia, logrado chegar a acordo com o vendedor.

Com a ausência de atividade no segmento de venda de imóveis, a Sociedade manteve o foco e os respetivos níveis de atividade no segmento do arrendamento (com preponderância de escritórios), o qual representou 34,1 M€ de faturação em 2020. Assim, prosseguiram as operações de requalificação em alguns dos seus imóveis 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 2021, após conclusão das obras de requalificação e “fit out” dos imóveis locados.

Quanto ao saldo da Dívida de Clientes o mesmo registou, no encerramento do exercício, um valor de cerca de 57,0 M€, o qual traduz, relativamente ao final de 2019, um incremento de 14,2 M€ (42,9 M€) ou seja, 33%. Ainda assim, graças ao esforço considerável na recuperação de dívida com mais de 90 dias efetuado no último trimestre, foi possível a cobrança de cerca de 12 M€ de dívida vencida nos últimos meses do ano de 2020.

Este esforço não foi, no entanto, suficiente para compensar a dívida que ficou por cobrar relativamente a duas das entidades com maior preponderância na conta de clientes: a Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) e o Instituto de Gestão Financeira dos Equipamentos da Justiça (IGFEJ), uma e outro com pagamentos muito aquém dos concretizados em 2019 e contribuindo, conjuntamente, para 81% do crescimento do saldo da dívida verificado entre 2019 e 2020.

Fruto do bom desempenho no segmento de venda de imóveis em 2019 e da bem-sucedida recuperação de parte substancial da dívida vencida nesse mesmo ano, que geraram um saldo de gerência de 51,9 M€, o cumprimento em 2020 das obrigações da Sociedade decorrentes do resultado de 2019 - amortização de 12,2 M€ de dívida à SAGESECUR pela compra do terreno Bensaúde, em Lisboa (vendido em 2019), pagamento de 14,9 M€ de dividendos e pagamento de 18,6 M€ de obrigações fiscais em sede de IRC- , foi assegurado, como nem de outro modo poderia ser, pela obtenção, em agosto de 2020, da *waiver* para utilização daquele saldo.

Em paralelo, a tesouraria libertada pela atividade operacional permitiu a **amortização integral do valor previsto em orçamento de 15 M€ de dívida de suprimentos**, bem como o pagamento do serviço da dívida (financeira e não financeira) gerado em 2020. Semelhante amortização de passivos financeiros permitiu reduzir em 42% o saldo da dívida de suprimentos, o qual passou dos 35,9 M€ registados em dezembro de 2019 para os 20,9 M€ que o encerramento de 2020 evidencia.

Ainda que aos referidos 20,9 M€ de dívida de suprimentos haja que acrescentar os 15,0 M€ de dívida remunerada à SAGESECUR, entidade do Grupo PARPÚBLICA, os objetivos alcançados em 2020 permitiram, mau grado as dificuldades, manter a Sociedade no caminho que estava traçado pelo que, no final de 2022, cumprindo-se o plano de amortizações perspetivado para este e para o próximo exercício (25 M€ em 2021; 10,9 M€ em 2022) a Sociedade libertará definitivamente o respetivo balanço de qualquer dívida remunerada.

Ainda que sem qualquer venda e 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 15 M€ da dívida de suprimentos e respetivo serviço, fechando 2020 com um saldo de gerência da ordem dos 16,5 M€.**

Assim e em complemento do que atrás já se apontou, **o exercício de 2020 iniciar-se-á com uma dívida em suprimentos de cerca de 20,9 M€, i. e., 164,1 M€**

**abaixo da dívida homóloga a 1 de janeiro de 2018** e 39,0 M€ abaixo da dívida homóloga a 1 de janeiro de 2019.

Em paralelo com a redução substancial da dívida remunerada, também o serviço da dívida em juros que, em 2018 havia atingido os 6,2 M€, reduziu-se, em 2019, para 2,4 M e em 2020 para 1,2 M€ traduzindo uma variação em baixa na ordem dos 50,0% só de 2019 para 2020, variação para a qual também contribuiu a redução da taxa de juro da dívida de suprimentos, que passou dos 2,947% registados em 2019 para os 2,18% de 2020.

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 2020, 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 uma perda líquida (reforço de imparidade/diminuição de justo valor) de 2,2 M€, resultante de um reforço de 1,0 M€ de imparidades nos imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e de uma desvalorização de 1,2 M€ nos imóveis classificados como propriedades de investimento. Estes valores comparam, igualmente em termos líquidos, com o impacto positivo obtido por via dos 11,2 M€ de reversões de imparidades em imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e os 4,8 M€ de incremento de justo valor em propriedades de investimento que se haviam registado no transato exercício de 2019.

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 2020 teria sido na ordem dos 81,9 M€, o que compara com um valor homólogo de 59,0 M€ e confirma, não obstante os constrangimentos vários, o trabalho na valorização dos imóveis realizado pela Sociedade no decurso do ano transato

Em razão da conjugação dos diversos fatores que atrás se mencionaram, o resultado operacional da Sociedade em 2020 foi de 39,3 M€, representando um decréscimo de -48,3% relativamente aos 76,0 M€ de 2019, como previamente referido.

A rubrica de Provisões, em 2020, mercê da inexistência de vendas com mais-valias a partilhar com o Estado e da ausência de novos pleitos judiciais com impactos, não registou qualquer alteração, em linha aliás com o que já tinha acontecido no ano de 2019.

Em paralelo, apesar da variação em baixa de 9% que já se havia verificado de 2017 para 2018 e da variação negativa adicional de 12% de 2018 para 2019, **foi possível, uma vez mais, reduzir a rubrica de Fornecimento e Serviços Externos (FSE)**, redução que, na ordem dos 15% e estando a estrutura de custos de exploração da Sociedade já completamente enxuta, ficou a dever-se **(i)** à redução dos encargos de consumos, segurança e limpeza com os imóveis alienados em 2019; **(ii)** à transferência da titularidade de alguns dos contratos com as concessionárias para os respetivos arrendatários; **(iii)** à ausência de custos de comercialização no

exercício, **(iv)** renegociação de alguns contratos de prestação de serviços **(v)** ao teletrabalho implementado, quer na totalidade, quer em escalas, durante quase todo o ano, o que associado às restrições de circulação impostas pelos diversos estados de emergência conduziu a uma evidente redução dos consumos de eletricidade, de água e de combustíveis. Assim, a Sociedade tornou a exibir 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 triénio 2018-2020, é produto da redução da carteira de imóveis, mas é especialmente consequência das novas consultas ao mercado para fornecimento de vários serviços, tais como segurança, limpeza e telecomunicações, assim como de um apertado controlo de custos. Já as condições globais do mercado segurador não evitaram em 2020 um aumento do prémio do seguro multirrisco, mesmo tendo a Sociedade efetuado uma nova consulta ao mercado.

A estrutura da redução homóloga (2020/2019) de custos é a que de seguida se apresenta:

	dez/20	dez/19		
FSE's	Montantes		Var (€)	Var (%)
Trabalhos Especializados	688 130,75 €	786 479,05 €	- 98 351,86 €	-13%
Publicidade	- €	53 857,48 €	- 53 857,48 €	-100%
Vigilância e Segurança	599 605,45 €	622 269,36 €	- 22 663,91 €	-4%
Honorários	47 637,92 €	40 318,20 €	7 319,72 €	18%
Comissões	- €	6 494,40 €	- 6 494,40 €	-100%
Conservação e Reparação	152 340,41 €	218 838,07 €	- 66 497,66 €	-30%
Materiais	17 587,97 €	8 591,97 €	9 034,75 €	105%
Energia e Fluídos	206 861,46 €	334 347,76 €	- 127 486,30 €	-38%
Deslocações Estadas e Transporte	194,16 €	810,54 €	- 616,38 €	-76%
Rendas e Alugueres	- €	71,91 €	- 71,91 €	-100%
Comunicação	6 582,53 €	13 116,78 €	- 6 534,25 €	-50%
Seguros	233 246,98 €	214 502,25 €	18 744,73 €	9%
Contencioso e Notariado	852,50 €	4 588,33 €	- 3 745,83 €	-81%
Despesas de Representação	550,20 €	2 316,53 €	- 1 766,33 €	-76%
Limpeza , Higiene e Conforto	27 375,60 €	36 569,76 €	- 9 194,16 €	-25%
Outros Serviços (incl.Condominios)	119 762,93 €	120 796,59 €	- 1 033,66 €	-1%
	<b>2 100 728,86 €</b>	<b>2 463 968,98 €</b>	<b>- 363 214,93 €</b>	<b>-15%</b>

Paralelamente, parte substancial dos custos suportados via FSE's pela Sociedade, nomeadamente os relativos a consumíveis (água, eletricidade, segurança, limpeza, etc.) e manutenção, foram como habitualmente e em conformidade com o quadro contratual existente repercutidos/refaturados aos inquilinos, representando, no ano transato 0,517 M€ (um acréscimo marginal de 0,025 M€ face ao registado em 2019). Apesar do nível de redução dos consumos, também dos edifícios arrendados, por via do teletrabalho igualmente implementado pelas entidades arrendatárias, o facto de ter sido enfim possível a refaturação de quantitativos em atraso no âmbito de uma operação tripartida levada a cabo em 2015 entre a Sociedade, a Câmara Municipal de Lisboa e a ARSLVT, justificou o ligeiro incremento registado nos montantes de refaturação.

O ano de 2020 marcou a entrada dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público em velocidade de cruzeiro. Assim, aos trabalhos iniciados em outubro de 2019 com um piloto de 135 imóveis selecionados pela DGTF, vieram juntar-se, em 2020, também a pedido desta última, mais 91 imóveis, refletindo a rubrica de FSE's a entrada em velocidade de cruzeiro

deste segmento; o impacto de cerca de 110 m€ desta atividade nos custos em 2020, torna os resultados da redução de custos/FSE's ainda mais impressionantes como se observa no quadro abaixo.

<b>Prestadores</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Total</b>
<b>Total</b>	<b>29 131,51 €</b>	<b>109 273,43 €</b>	<b>138 404,94 €</b>

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, dos custos associados aos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, para um total acumulado de cerca de 140 m€, a faturação dos custos em causa acrescidos da respetiva margem de gestão (4%) a efetuar pela Sociedade à sua contraparte acabou por ser adiada, devendo consumir-se no exercício em curso.

No domínio dos Recursos Humanos, a Sociedade encerrou 2020 com apenas 9 colaboradores (8 em dez. de 2019), fruto da saída - inesperada - de 3 dos seus quadros em 2019, saídas apenas colmatadas com a integração total, no respetivo quadro de pessoal, de uma colaboradora de outra sociedade do Grupo que já lhe estava parcialmente cedida. Tendo em conta o impacto da saída dos colaboradores ainda não substituídos 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.

Em face do referido neste âmbito, a rubrica de Gastos com o Pessoal reduziu-se na comparação com 2019, em cerca de 5%.

Da análise à conta “Outros Rendimentos”, na qual se contabilizam as compensações e indemnizações, resulta que o crescimento foi de apenas 1% em termos homólogos, crescimento marginal explicado pela aplicação do IPC - Índice de Preços ao Consumidor e por “Correções relativas a anos anteriores”, estas últimas discriminadas em seguida.

	dez/20	dez/19		
<b>Outros Rendimentos</b>	<b>Montante</b>		<b>Var (€)</b>	<b>Var (%)</b>
Compensações de Sinistros	4 082,00 €	- €	4 082,00 €	n.d.
Compensações	11 756 691,04 €	11 711 960,93 €	44 730,11 €	0%
Outros Rendimentos -Juros de Mora	- €	23 780,33 €	- 23 780,33 €	-100%
Correções Anos Anteriores	1 170 916,30 €	63 378,49 €	1 107 537,81 €	1747%
Correção Estimativa de Impostos	1 617,52 €	843 912,94 €	- 842 295,42 €	-100%
Restituição de Impostos	- €	101 803,07 €	- 101 803,07 €	-100%
Outros	76 592,21 €	156 095,00 €	- 79 502,79 €	-51%
	<b>13 009 899,07 €</b>	<b>12 900 930,76 €</b>	<b>108 968,31 €</b>	<b>1%</b>

**\*Em 2020 os juros de mora cobrados a clientes foram transferidos para a rubrica de juros e retirados de outros rendimentos**

Pontificam nesta rubrica os seguintes montantes: **(i)** contabilização de 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 os quais, dada a conclusão das obras, transitaram da rubrica Outras Contas; **(ii)** 0,563 M€ referentes à reversão, em 2020, da especialização do IMI devido ao desfecho positivo de um conjunto de isenções não previstas aquando da especialização efetuada; **(iii)** 0,141 M€ relativos a consumos faturados em 2020 mas referentes a anos anteriores; e **(iv)** 0,145 M€ de IVA deduzido na faturação de fornecedores, uma vez que objeto de (re)faturação nos consumos de inquilinos, os quais, por serem de anos anteriores a 2020, foram igualmente registados nesta conta.

Relativamente aos “Outros Custos” os mesmo reduziram-se em 16% de 2019 para 2020, redução cujos fundamentos igualmente se explicitam em seguida:

	dez/20	dez/19		
<b>Outros Custos</b>	<b>Montante</b>		<b>Var (€)</b>	<b>Var (%)</b>
Impostos + Taxas (Inc. IMI)	743 735,45 €	1 324 216,90 €	- 580 481,45 €	-44%
Correções Anos Anteriores	976 190,12 €	544 303,13 €	431 886,99 €	79%
Insuficiência Estimativa de Impostos	- €	6 423,47 €	- 6 423,47 €	-100%
Alienações Investimentos Não Financeiros	256,93 €	- €	256,93 €	n.d.
Outros	22 313,57 €	1 521,59 €	20 791,98 €	1366%
Juros Sagesecur	500 445,60 €	800 410,05 €	- 299 964,45 €	-37%
	<b>2 242 941,67 €</b>	<b>2 676 875,14 €</b>	<b>- 433 933,47 €</b>	<b>-16%</b>

A rubrica Impostos engloba, por um lado, o montante de 0,137 M€ pago a título de Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e, por outro lado, o montante de 0,585 M€ de IMI a pagar em 2021, mas respeitante ao ano de 2020.

A rubrica “Correções relativas a exercícios anteriores” inclui igualmente o montante de 0,815 M€ relativo ao pagamento de IMT de imóveis, cujo prazo de isenção para revenda terminara em dezembro de 2013, sem que, contudo, 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 nesta rubrica.

Após a estimativa para o pagamento do IRC e derrama do período ( $\approx$  12,4 M€), o resultado atinge os 26,6 M€, o qual traduz uma redução na ordem dos -51,4%, quando comparado com o resultado de 54,7 M€ alcançado em 2019.

Em virtude da variação positiva ocorrida nos Ativos por Impostos Diferidos, no montante de 0,7 M€, o resultado líquido do período cifra-se em 27,3 M€ positivos, o qual, quando comparado com os 53,4 M€ registados em 2019, representa um decréscimo da ordem dos -49,0%.

\*\*\*

Salvo no que às vendas (e respetiva margem) se refere, pelos motivos devidamente explicitados *supra*, em termos orçamentais o desempenho da Sociedade em 2020, correspondeu globalmente ao cumprimento dos objetivos que, em outubro de 2019, aquando da elaboração do Orçamento para o ano transato e longe de antever a magnitude das surpresas que o mesmo prodigalizaria, se haviam previsto, com a redução da despesa (-12,1%) e o aumento da receita recorrente (+1,8%).

**Todavia, tal como referido introdutoriamente e pelos motivos também ali referidos, os objetivos ora apresentados, para efeitos da análise de projeção vs. execução, são os constantes do PAO 2020 Revisto**, documento no qual as projeções de vendas foram devidamente ajustadas para "0".

Com impacto face ao orçamentado, o resultado depois do imposto corrente (do ano) e diferido sobre o rendimento do período, cifrou-se em 27,3 M€, correspondendo a uma diferença negativa de 7,3% - menos 2,1 M€ - face às projeções orçamentais revistas (29,4 M€).

Esta diferença negativa resultou, essencialmente, **(i)** dos impactos (-2,2 M€), também já referidos, em imparidades de Inventários e correções de justo valor de Propriedades de Investimento, os quais, porque impossíveis de prever, não são objeto de qualquer estimativa nos orçamentos apresentados pela Sociedade, **(ii)** da anulação de 0,1 M€ de rendas já faturadas no âmbito do arrendamento do edifício do COMETLIS por ter sido entendido não deverem as mesmas ser objeto da aplicação da atualização legal e finalmente, **(iii)** pela não faturação, orçamentalmente prevista, de 3 meses de renda relativos à colocação de 4 pisos do edifício da rua Braancamp 90.

Positivamente e amortecendo os impactos dos efeitos acima referidos, o valor de FSE's evidenciou uma redução de 0,6 M€ face às projeções orçamentais de setembro de 2020, mercê de ter ficado substancialmente aquém do esperado a execução da despesa associada aos custos de recenseamento, regularização e inventariação do património imobiliário público graças à gestão criteriosa dos trabalhos desenvolvidos. Acrescente-se que, aquando da apresentação do PAO 2020 Revisto, os impactos da redução de consumos foram, em face da execução do primeiro semestre, devidamente incorporados nas estimativas para o restante do ano.

De salientar também o contributo do resultado financeiro, o qual ficou 0,315 M€ acima do orçamentado, tanto pelo efeito das amortizações antecipadas de suprimentos (0,05 M€) como da aplicação de penalizações a devedores (0,270 M€) estas últimas total e prudencialmente provisionadas.

## **2. Enquadramento Macro**

### **2.1. Situação económica**

Embora o ano de 2020 se tenha iniciado num clima de manifesto otimismo na atividade económica, tanto a nível mundial, como a nível europeu, como em termos nacionais, o poder disruptivo da pandemia que em finais de fevereiro chegou em força à Europa toldou o horizonte económico de imensas nuvens negras.

Desde tal data e até maio, os mercados financeiros, especialmente nas componentes acionista e de risco de crédito, mantiveram-se em queda, tendo, no entanto, recuperado nos meses seguintes, recuperação sustentada pela

manutenção pelo BCE de uma política monetária de baixas taxas de juro através do programa de aquisição de ativos, especialmente dívida pública.

Em termos nacionais, depois de um crescimento em 2019 de 2%, as expetativas apontavam para que a economia portuguesa crescesse acima desse valor em 2020, tendo-se o ano iniciado de forma bastante promissora. Todavia, a chegada da pandemia e o confinamento que a mesma provocou durante os meses de março, abril e maio, contribuiu decisivamente para que Portugal conhecesse a maior recessão de que há memória, com uma queda anual esperada do PIB de -7,6%.

O maior impacto na queda do PIB foi dado, como expetável, pelo consumo privado que se estima cair em -6,8% e pela acentuada travagem das exportações (-15%). Identicamente, a atividade turística, uma significativa fonte de emprego e uma componente de peso na balança das exportações (de serviços) e que teve em 2020 o seu *annus horribilis*, teve igualmente um reconhecido impacto nesta contração. Como sabido, o turismo não teve praticamente atividade e o levantamento de restrições a viagens e a abertura de fronteiras que pautaram o período do verão, foram manifestamente insuficientes para alavancar a necessária recuperação.

A taxa de desemprego média deverá ficar em 2020 nos 7,8%, uma subida significativa relativamente aos 6,5% de 2019. Acresce que este valor dificilmente representará a extensão total da destruição de emprego motivada pela pandemia, dada a permanência no tempo das medidas de apoio ao *"layoff"* que têm contribuído para o adiamento das decisões de encerramento de muitas empresas, com o conseqüente aumento do desemprego.

A recessão generalizada da economia mundial, mas especialmente da Europa, levou os Governos a injetarem dinheiro nas respetivas economias, através de

medidas de apoio direto às empresas e às famílias, que embora com características diferentes tiveram o mesmo efeito, ou seja, uma subida considerável dos *deficits* orçamentais dos Estados. A dívida pública portuguesa disparou em 2020 para os 270,4 mil milhões de euros, somando mais 20,4 mil milhões de euros, enquanto, como já referido, o PIB caiu -7,6%, (perda de 15,4 mil milhões de euros num só ano) gerando como resultado conjugado um aumento do rácio da dívida pública de 117,2% em 2019 para 133,7% em 2020.

Não obstante a subida vertiginosa dos rácio e *stock* de dívida pública, as *yields* da dívida portuguesa continuaram a sua trajetória descendente com transações que, a 10 anos, em novembro ainda se consumavam com taxas negativas. Este aparente paradoxo só foi possível graças à agressiva compra de obrigações por parte do BCE, mantendo desta forma a taxa de juro muito baixa e, em simultâneo, injetando liquidez no sistema financeiro. Regista-se, todavia, que desde o início do corrente ano as taxas têm registado um movimento inverso, havendo cada vez mais vozes a anteciparem o fim de um ciclo de taxas de juro historicamente baixas, o que implicará a consolidação da tendência do ajuste de preços em baixa/subida das *yields*.

A verificar-se a subida sustentada das *yields*, Portugal será dos países mais expostos dado o respetivo *stock* de dívida acumulado, arriscando 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 2020.

Relativamente a 2021, o Governo, no cenário macroeconómico que serviu de base ao Orçamento de Estado, previu um crescimento económico de 4,3%, movido por

um crescimento das exportações de 8,4%, do investimento em 6,1% e do consumo privado em 3,8%. A inflação estimada foi de 0,4%, representando uma inversão face a 2020 no qual a variação anual de preços foi negativa (deflação de 2,0%).

Em face do prolongamento, ainda sem data de fim, da situação pandémica, o cenário macroeconómico que serviu de base à elaboração do Orçamento de Estado para 2021 estará já desatualizado, dado o segundo confinamento total iniciado em janeiro que ainda perdura e que, certamente, põe em causa a recuperação económica projetada. Assim, o crescimento económico para 2021 foi revisto em baixa para os 3,9%, o que poderá dar origem a um eventual orçamento retificativo mais para a frente no ano. Note-se que o crescimento de 2021 estará intimamente ligado à capacidade de implementar eficazmente o plano de vacinação em curso, que está, por sua vez, muito dependente da quantidade de vacinas a receber, dado que só a imunidade de grupo permitirá abrir algumas atividades económicas de particular relevância na economia nacional, especialmente na geração de emprego, como sejam o turismo e a restauração.

Em paralelo, as expetativas viram-se para a fatia de 15,5 mil milhões de euros que caberá a Portugal no âmbito da chamada “bazuca europeia”, fundos cuja libertação, no entanto, depende da aprovação pela Comissão Europeia de um plano de ação detalhado de combate à crise e de lançamento de uma estratégia futura de crescimento sustentável, plano que, na presente data e no caso português, se encontra em discussão pública.

Ou seja, constata-se que o desenrolar da atividade durante o ano de 2021 está ainda dependente de um conjunto de variáveis, algumas delas não controláveis pelos decisores políticos e económicos nacionais, o que provavelmente ditará a

tendência de adiamento das decisões de investimento e, provavelmente também, um clima de recuperação ainda muito mitigado.

## **2.2. Mercado Imobiliário**

O ano de 2020 iniciou-se com níveis de atividade imobiliária que apontavam para um novo ano de recordes nos diversos segmentos do mercado, tendência, no entanto, abruptamente interrompida com o advento em março da crise pandémica em Portugal.

Ainda assim, o mercado imobiliário nacional deu mostras de resiliência a avaliar pelos dados da consultora JLL, segundo a qual, mesmo nas circunstâncias adversas acima descritas, 2020 terá registado 2,7 mil milhões de euros de transações no segmento comercial (terceiro maior volume de sempre), 25,6 mil milhões de euros de transações no segmento residencial e 190.000 m2 de escritórios colocados em Lisboa e no Porto.

### **Escritórios**

No segmento de escritórios a pandemia alterou significativamente a estratégia das empresas, tendo muitas delas reduzido a ocupação de espaço por contrapartida do teletrabalho e outras adiadas decisões de investimento. Segundo um estudo daquela consultora *“Apesar desta reação mais imediata, muitas empresas estão a repensar e redesenhar os seus espaços de trabalho, adaptando-se a uma forma híbrida de trabalho em que o teletrabalho se mantém uma realidade, mas se transformam os escritórios em espaços sociais e colaborativos mais atrativos, com o colaborador e o seu bem-estar no centro da sua estratégia. Esta tendência é*

*especialmente relevante agora que o pipeline esperado nos últimos anos começa a vir para o mercado.”*

Como já referido, o mercado de escritórios de Lisboa e Porto absorveu em 2020 um total de 192.000 m<sup>2</sup>, o que representou uma quebra de 29% em Lisboa e de 17% no Porto relativamente a 2019, sem que, aparentemente, se tenha verificado uma redução considerável das rendas, dado o facto de os senhorios se terem sabido adaptar à nova realidade, permitindo o ajuste dos espaços e concedendo moratórias nos tempos críticos do confinamento. Desta forma, a avaliar pelos dados das consultoras, a renda prime permaneceram estáveis nos 25€/m<sup>2</sup> em Lisboa e 18€/m<sup>2</sup> no Porto durante todo o ano.

Segundo a JLL, em resultado de anos de estagnação no mercado ao nível da oferta, encontram-se atualmente em construção em Lisboa, com conclusão prevista para 2021, cerca de 150.000 m<sup>2</sup> de novos espaços de escritórios, 1/3 dos quais já comprometidos. Aparentemente, Portugal continuará a atrair investidores internacionais neste segmento, especialmente ocupantes internacionais de serviços partilhados, R&D e IT, pelo que mantendo-se a oferta em níveis inferiores à procura, não obstante o novo espaço previsto integrar o mercado em 2021, é de esperar uma manutenção das *yields* nos ativos *prime*.

### **Industrial e Logística**

O grande “vencedor” da crise pandémica foi o segmento industrial e de logística dado que o incremento exponencial das vendas *on line* fez crescer a procura por espaços de armazenamento, especialmente para acomodar a última fase do

processo de entrega (unidades *last mile*), conduzindo, por falta de oferta, à subida das rendas, especialmente para áreas superiores a 10.000 m<sup>2</sup>.

Em termos de novos negócios, em 2020 são de destacar as operações de ocupação que envolveram a Auchan, a Vision Box e a Uber, bem como a LPF e a Nunes & Guisantes Investimentos Imobiliários. Para 2021 espera-se a manutenção da dinâmica neste segmento dado que grande parte do comércio eletrónico adicional gerado pela pandemia deverá “ter vindo para ficar”, sendo expetável que, a manter-se a escassez de oferta, se verifique o arranque de novos projetos adaptados aos tempos modernos e de maior qualidade.

### **Retalho**

O setor do retalho foi em 2020, e deverá continuara a ser em 2021, o mais penalizado dos segmentos imobiliários, a par do segmento turístico, dado que o mais atingido pelos confinamentos impostos, designadamente na vertente da restauração e do pequeno comércio, setores com forte preponderância neste segmento.

A dimensão do efeito da pandemia neste segmento pode ser medida pela quebra homóloga do índice das vendas a retalho de novembro de 2019 a 2020, quebra que foi de 25,9%, valor que deverá ter caído ainda mais em dezembro dado o facto da pandemia ter inviabilizado qualquer recuperação na quadra natalícia.

Relativamente a 2021, as perspetivas para o retalho estão, outra vez, muito dependentes da evolução da crise pandémica e da duração e abrangência dos períodos de confinamento que a mesma vier a ditar. Porém, o crescimento do

comércio de conveniência e do *e-commerce* são duas realidades que, com independência das circunstâncias futuras, provavelmente se consolidarão.

## **Residencial**

No segmento residencial, o ano de 2020 começou da melhor forma, sendo o melhor primeiro trimestre de sempre em número de unidades vendidas e valor. No segundo trimestre este segmento sofreu um abrandamento considerável, tendo recuperado com a chegada do verão. No computo geral de 2020, o segmento residencial foi o exemplo da resiliência do setor imobiliário, tendo-se transacionado 167.500 imóveis (menos 8% que em 2019), com valores 1,8% acima dos preços pré-COVID. Embora o número de imóveis transacionado tenha diminuído, o seu valor global manteve-se quase inalterado denunciando uma maior procura por imóveis de gama mais elevada.

As vendas de imóveis a não residentes continuaram fortes, tendo havido 44 nacionalidades diferentes a adquirir imóveis para habitação em Portugal.

De enfatizar que permaneceu aberto o canal de financiamento bancário para aquisição de habitação própria. Efetivamente, o stock total de crédito apresentou uma tendência de estagnação, mas o volume de novo crédito concedido manteve-se em níveis semelhantes aos de 2019. No entanto, o fim das moratórias de crédito (com muito especial incidência no crédito à habitação) afigura-se um risco real para este segmento em 2021 e anos vindouros, dado que a taxa de esforço de parte das famílias poderá não conseguir suportar o incremento das novas prestações mensais, efeito que poderá ser ainda mais agravado se o cenário de crescimento das taxas se consolidar.

Não obstante os riscos acima enunciados, a maioria dos analistas imobiliários está otimista quanto ao comportamento deste segmento, no qual prevê a estabilização de preços, otimismo, porém muito dependente, no segmento residencial *prime*, do impacto que as novas regras dos Vistos Gold e as restrições à movimentação de pessoas vierem a ter.

Se os preços dos imóveis se mantiveram estáveis durante 2020, as rendas sofreram uma redução sustentada (em algumas zonas em mais de 20%) devido, principalmente, à transferência de imóveis do regime de alojamento local para o mercado de arrendamento habitacional de médio e longo prazo. Não é exatável que o movimento descendente das rendas habitacionais se mantenha no mesmo nível, já que o esperado controlo da pandemia durante 2021 terá como efeito o reavivar do turismo, reduzindo o movimento acima descrito.

Refira-se que o desenvolvimento do mercado de arrendamento habitacional, tem estado, em Portugal, fortemente condicionado pelas sucessivas alterações legislativas e fiscais, as quais têm vindo a onerar progressivamente os senhorios, que se confrontam igualmente com tempos e custos de despejo extremamente elevados.

### **Turismo**

A persistência da pandemia torna quase impossível prever o comportamento deste segmento para 2021, mas os números que a seguir apresentamos demonstram abundantemente a autêntica catástrofe que se abateu sobre o mesmo em 2020: uma taxa de ocupação de apenas 26%, menos 61% em número de turistas, menos 66% em proveitos auferidos e menos 63% de dormidas.

O impacto fez-se sentir tanto ao nível do turismo de lazer como no de negócios, esperando-se uma mais rápida recuperação do primeiro dado que o teletrabalho deverá continuar a condicionar o segundo.

A vacinação massiva dos países de origem dos fluxos turísticos, assim como a da população portuguesa, será a variável chave para a recuperação do turismo, variável cuja verificação no tempo é, por ora, insuscetível de se antecipar com segurança.

### **2.3. Ativo Líquido**

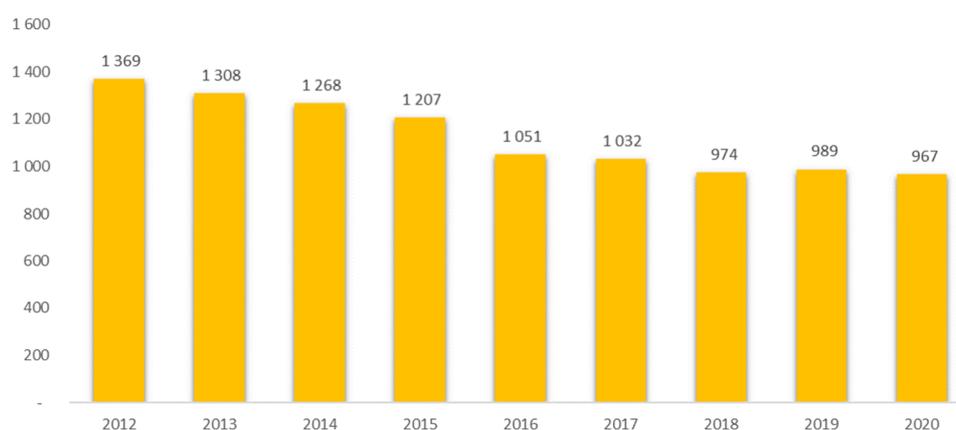
Em 2020, o Ativo Líquido da Sociedade sofreu uma redução de 22,3 M€ (-2,3%) tendo encerrado o ano em 967,0 M€. Esta redução do valor do Ativo Líquido fica a dever-se, sobretudo, à redução de -35 M€ de fundos em caixa , à desvalorização dos ativos imobiliários em inventários e propriedades de investimento por via da redução de valor resultante da respetiva reavaliação (-2,2 M€), impactos estes apenas parcialmente compensados pelo incremento da rúbrica de clientes (+14,2 M€). Como já referido, **a redução da liquidez resultou do pagamento em 2020, de 18,6 M€ de IRC, 14,9 M€ de dividendos e 27,2 M de dívida remunerada**, algo em boa parte só possível pela utilização, devidamente autorizada, do saldo de gerência de 2019.

O nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo de 2020 no valor de 1,45 M€ (versus uma faturação de rendas e compensações de 3,8 M€), ter-se-ia traduzido num incremento de 28,2 M€ no saldo da conta de clientes e, implicitamente, uma taxa de recebimento mensal média de apenas 38,5% (39,8% em 2019). No entanto, apesar de todas as vicissitudes do ano transato, mercê das

diligências realizadas foi possível à Sociedade recuperar 12 M€ de dívida com mais de 90 dias, encerrando o ano com uma conta de clientes em 57 M€, ainda assim um aumento de 14,2 M€ face ao valor de dezembro de 2019, refletindo uma taxa de recebimentos de 69% (86% em 2019).

Em resultado desta redução do ativo a par com o resultado líquido positivo, a **autonomia financeira da Sociedade passou dos 91,4% de 2019 para os 94,8% que o exercício de 2020 evidencia.**

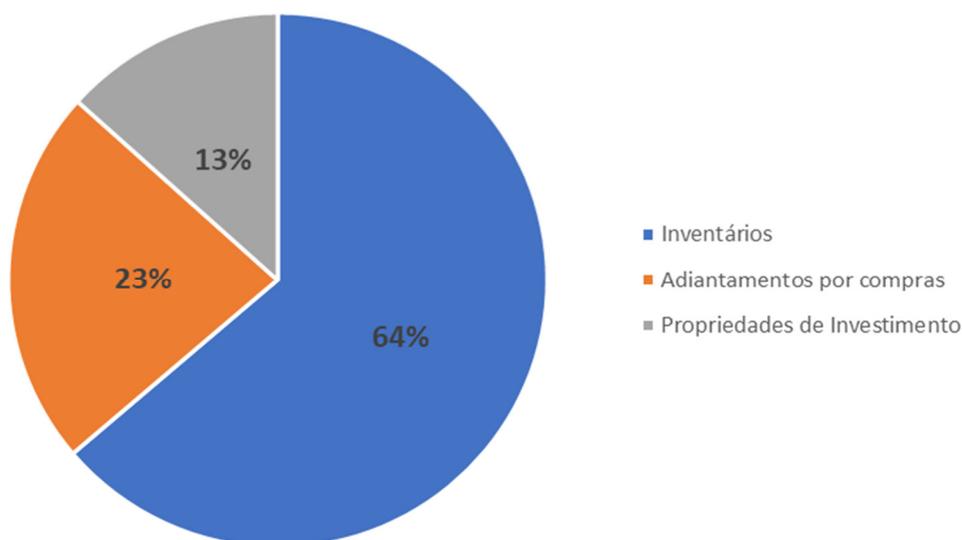
O gráfico seguinte evidencia a evolução do ativo ao longo dos últimos 9 exercícios, permitindo perceber o enfoque dado à venda de ativos não estratégicos, dada a necessidade de redução da dívida, durante o período.



**Gráfico 1 - Evolução do Ativo (Milhões de Euros)**

O valor contabilístico da carteira de imóveis da Sociedade representava, no final de 2020, cerca de 853,7 M€, valor inferior em cerca de 0,14% ao registado no ano anterior (854,8 M€), totalmente explicado pelo reforço da imparidade em Inventários e pelo impacto negativo no justo valor das Propriedades de Investimento que, juntos, mais do que compensaram a capitalização de despesas de investimento nos imóveis.

Deste montante - *vd.* Gráfico 2 - disperso por todo o território nacional, cerca de 195,5 M€ referem-se a imóveis com contrato promessa de compra e venda (CPCV) que aguardam regularização documental, 544,3 M€ a mercadorias / inventários e 113,9 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 de 12 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 Política de Gestão de Riscos de

Fraude, Corrupção e Infrações Conexas da acionista PARPÚBLICA, o primeiro atualizado em 2018 e a segunda em 2020, bem como ao respetivo Plano de Prevenção desses riscos, atualizado em novembro de 2019.

De igual modo, os procedimentos relativos à venda de imóveis têm vindo a aperfeiçoar-se no sentido de assegurar a desejável transparência dos processos, que, não obstante em concorrência com e como qualquer outro *player* do mercado, a Sociedade, enquanto integrante do Setor Público Empresarial, deve acautelar.

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).

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 pelos “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 abundantemente referido, no transato exercício de 2020 e não obstante as projeções realizadas em outubro de 2019 apontassem para vendas de 40 M€ ao longo do exercício, a Sociedade não realizou qualquer operação de venda de imóveis.

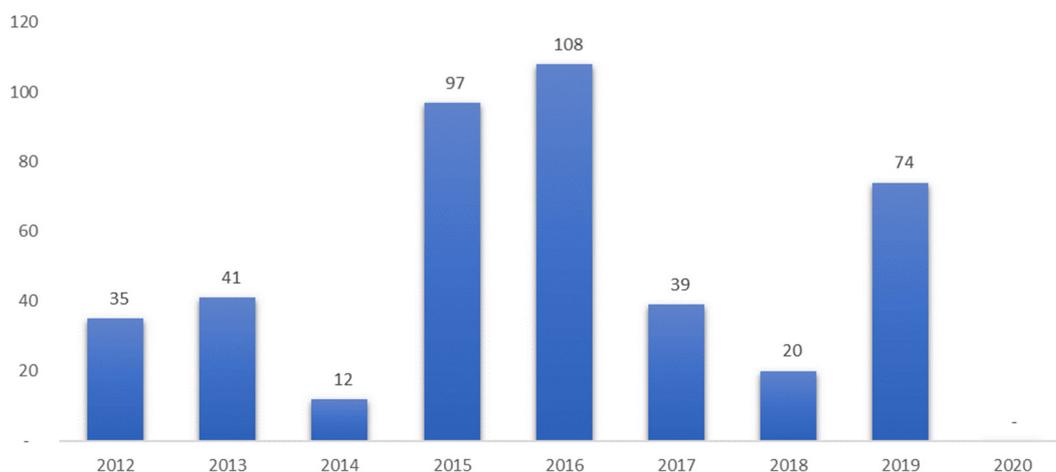
Com efeito, com a chegada da pandemia em finais de fevereiro, para além dos óbvios e inultrapassáveis constrangimentos que a situação de confinamento ditou, impedindo visitas aos imóveis e a necessária interação com os clientes, também o mercado imobiliário ficou como que em suspenso, com o número de transações a reduzir-se substancialmente, especialmente produto do adiamento de decisões de investimento. Os investimentos não foram, regra geral, cancelados, mas a maior parte dos investidores suspendeu qualquer decisão de investimento até que o final da crise sanitária e os efeitos económicos que a mesma teria fossem de mais fácil leitura. Este movimento afetou também a Sociedade, com alguns investidores interessados em imóveis ainda em venda, remanescentes da campanha de vendas levada a cabo em 2019, a protelarem a apresentação de propostas e o interesse na concretização das operações.

Já no pós confinamento, ainda que o lançamento de uma nova campanha de vendas, a sair no início do último quadrimestre houvesse sido equacionado, o facto de boa parte dos imóveis que lhe dariam impacto e massa crítica estarem por então

pendentes da possibilidade de serem afetos às novas políticas públicas de habitação (pendência concretizada logo nos primeiros dias de outubro com o referido DL 82/2020) inviabilizou tal possibilidade, tanto mais que para os imóveis em causa a Sociedade dificilmente obteria o despacho previsto no art.º 83º do Decreto-Lei nº169-B/2019, de 3 de dezembro, fosse quanto ao sentido favorável, fosse em prazo útil à concretização da campanha.

Em paralelo e relativamente aos dois imóveis da Sociedade que, no âmbito das mesmas políticas públicas de habitação, foram pelo Decreto-Lei 94/2019 afetos ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) e cuja formalização da transmissão a este último, mesmo que não geradora de fluxos de caixa (troca de imóveis por unidades de participação - UP's), poderia ter contribuído para a concretização do objetivo de vendas previsto (em contabilidade patrimonial), tão pouco houve qualquer desenvolvimento, continuando assim a Sociedade a suportar os respetivos custos de detenção sem, todavia, ter efetiva capacidade de gestão sobre os imóveis em causa.

Finalmente, não obstante as propostas efetivas de aquisição recebidas no início do último quadrimestre para dois dos seus ativos e que poderiam ter representado pelo menos cerca de 3 M€ no segmento da venda de imóveis, não foi possível à Sociedade obter até final do ano transato o despacho previsto no também referido artigo 83º do Decreto-Lei nº169-B/2019. Deste modo e depois de um ano de 2019 em que a venda de imóveis atingiu perto de 80 M€, o ano de 2020 revelou-se como o pior do passado recente, situação espelhada pelo gráfico que em seguida se apresenta.



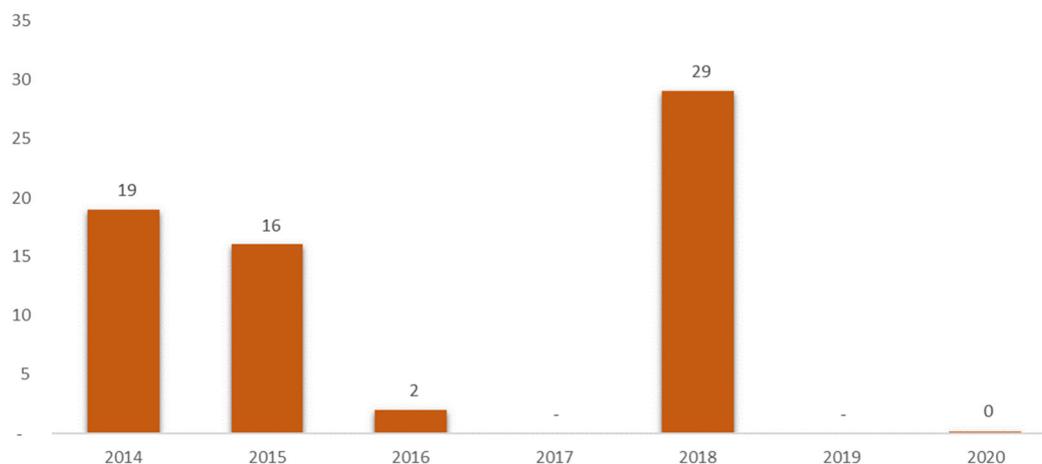
**Gráfico 3 - Evolução das Vendas Escrituradas (Milhões de Euros)**

## **5. Compra de imóveis**

Como referido introdutoriamente, no exercício de 2020 a Sociedade não adquiriu qualquer imóvel, salvo a consumação de uma transação prometida no passado e que gerou um encargo adicional, fora impostos, de 0,22 M€, decorrente do acerto de áreas do prédio dela objeto.

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 pela respetiva natureza permitiriam aproveitar economias de escala e/ou ir ao encontro do interesse de potenciais arrendatários garantindo desde o início a ocupação do imóvel a adquirir, oportunidades, todavia, que designadamente por impossibilidade de lograr um acordo quanto ao preço, não foram suscetíveis de ser concretizadas.

O gráfico seguinte evidencia, em milhões de euros, a evolução das compras nos últimos 7 anos.



**Gráfico 4 - Compras 2014/2020 (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 (suspensão; 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 em articulação com os Serviços do Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal, a qual 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 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;
- Edifício de escritórios sito na Av. José Malhoa em Lisboa, com vista à respetiva reabilitação e ampliação - projeto de reabilitação e ampliação de

arquitetura aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa, encontrando-se atualmente em apreciação os projetos de especialidades.

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.

## **6.2. Construção Nova**

Em 2020, a Sociedade não registou qualquer atividade de construção nova.

## **6.3. Obras de reabilitação e reconversão de imóveis**

Como é habitual, no decurso do exercício de 2020 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:

<b>Imóvel</b>	<b>Obra</b>
Rua Braamcamp, 90, Lisboa	Trabalhos diversos de reparação interior, exterior e “fit out” para instalação de um novo arrendatário;
Av. José Malhoa, 15, Lisboa	Demolição de toda a compartimentação interior;
Av. Afonso Costa 3, Lisboa	Reparação do depósito da rede de incêndio e substituição de todos os quadros elétricos;
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.

O processo de implementação das Medidas de Autoproteção em vários edifícios nos quais a Sociedade assume a gestão condominial foi também finalizado, tendo os respetivos planos obtido a necessária aprovação pela ANEPC.

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 2020, a 34,1 M€, registando um aumento de 2,4% relativamente ao valor faturado em 2019 (33,3 M€) pelos motivos atrás já explicitados e que se resumem da seguinte forma: **(i)** incremento por via da atualização legal das rendas em 0,511%; e **(ii)** aumento da área locada, especialmente da faturação relativa ao arrendamento da totalidade do imóvel da Avenida Defensores de Chaves, 6, faturação que incluiu ainda 2 rendas vencidas em 2019.

Durante o ano de 2020 foram denunciados 6 contratos de arrendamento e celebrados 4 novos contratos, pelo que o número de contratos devidamente formalizados e em vigor a 31 de dezembro de 2020 era de 163. Dos quatro contratos celebrados em 2020, a faturação das rendas de dois deles só ocorrerá após o final das obras de requalificação e “fit out” a que os espaços locados serão sujeitos (4 Pisos no edifício sito na Av. Braancamp 90 e antigo estabelecimento prisional, futura escola de turismo de Portimão) o que se prevê ocorrer, num caso, já no presente trimestre e no outro, em virtude de se tratarem de obras de

reabilitação e ampliação profundas, apenas no decurso do segundo trimestre do próximo exercício.

De salientar, o facto de finalmente ter sido possível celebrar o contrato de arrendamento com a entidade que desde 2012 ocupa o edifício denominado de COMETLIS, cujas instalações foram adquiridas pela Sociedade àquela data para o efeito, concluindo-se assim a regularização de tão moroso e complexo processo.

De referir também, que no decurso de 2020 foram faturados cerca de 11,8 M€ a título de compensação pela ocupação de imóveis, compensações com a natureza material de rendas porquanto corresponderem à ocupação de imóveis cujo contrato de arrendamento respetivo apenas aguarda formalização com as respetivas entidades utilizadoras, representando este valor um incremento de 0,4%, que corresponde à aplicação às rendas de 2019 do índice de preços do consumidor para o período.

Finalmente, importa sublinhar que dos 45,9 M€ faturados em 2020 a título de rendas e indemnizações/compensações por ocupações de imóveis, foram recebidos, em numerário, 69% - 31,8 M€ - revelando-se assim a cobrança das quantias contratualmente devidas, como habitualmente, um dos maiores riscos à atividade operacional da Sociedade com que esta se confronta e confrontou nos exercícios passados e no presente.

Tal como se deu nota introdutoriamente, a percentagem de cobrança em 2020 evidenciou um decréscimo relativamente a 2019 (69,0%, versus 86,0%) pelas razões também então explicitadas. Ainda assim, este valor representa um aumento face à cobrança média dos últimos anos, excetuado o exercício de 2018 no qual, fruto da

operação de cessão de créditos então realizada, a taxa de cobrança ascendeu a 216%.

## **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 entraram em velocidade cruzeiro em 2020, embora em ritmo inferior ao desejado, resultado 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 (posteriormente aumentada para 138), 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 o ano de 2020 aquela carteira inicial integrou mais 91 imóveis, colocando o número total de imóveis do projeto piloto em 229.

Apesar de todas as vicissitudes do exercício transato, ainda assim 65% dos imóveis integrados no processo foram devidamente caracterizados e regularizados, correspondendo os restantes a situações de tramitação cadastral mais complexa e que ainda perdura.

O episódio-piloto, cumprindo aliás a respetiva função, permitiu já retirar algumas conclusões, conclusões devidamente partilhadas e 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 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 Excel **(ii)** alguns dos prestadores de serviços do episódio-piloto não terão capacidade para “performar” face a um número mais vasto de imóveis; **(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).

## **9. Saldo de Clientes**

Conforme anteriormente referido, a Sociedade encerrará o transato exercício de 2020 com um saldo de Dívida de Clientes de cerca de 57,0 M€ o qual, se confrontado com o saldo da dívida de clientes registado em novembro de 2020 - 68,9 M€ - reflete uma notável melhoria, não deixando, todavia, de evidenciar um crescimento de dois dígitos face ao montante que se verificava em dezembro de 2019, que era de 42,9 M€.

Para a recuperação ocorrida em dezembro de 2020, contribuíram decisivamente os pagamentos efetuados pela DGTF e IGFEJ, ainda que aquém da liquidação da totalidade dos montantes em dívida, e o recebimento, com a formalização quase 10

anos depois do respetivo contrato de arrendamento, da totalidade das rendas devidas em 2020 pela ocupação do edifício COMETLIS, em Lisboa.

Acrescente-se também, que em 2020 a Sociedade manteve e aperfeiçoou os mecanismos internos, iniciados em 2019, de prevenção e atuação em caso de incumprimento, os quais permitiram mitigar o tendencial incremento do saldo de dívidas de clientes no final do ano, levando aos resultados aqui apresentados. O valor global da dívida recuperada em 2020 com mais de 90 dias foi de 12,0 M€, o que ainda que aquém dos valores de 2019 (20,8 M€) constitui um bom resultado se comparado com o verificado em outros anos anteriores e sem as dificuldades que 2020 revelou.

Assim, não obstante os mecanismos implementados e os esforços efetuados pela Sociedade junto das entidades devedoras, a comparação do saldo de dívidas de clientes em 2020 com o saldo homólogo de 2019 apresenta um acréscimo de 14,2 M€ ( 57,0 M€ e 42,9 M€ respetivamente) acréscimo explicado quase integralmente pela liquidação em menor montante do saldo em dívida de entidades da Administração Central do Estado pela DGTF e pelo decréscimo dos pagamentos do IGFEJ (5,1 M€ e 6,3 M€ respetivamente), fatores aos quais se soma o acumular da dívida do Ministério da Cultura relativa ao Teatro Camões (+2,3 M€ em 2020).

## **10. Financiamento**

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

Na ausência de qualquer receita da venda de imóveis em 2020, o recebimento mesmo que parcial das rendas foi suficiente para financiar os custos recorrentes de funcionamento da Sociedade e para fazer face ao investimento efetuado nos imóveis.

Para pagar os impostos, com especial preponderância para os distintos pagamentos devidos em IRC, os dividendos deliberados em Assembleia Geral e cumprir com a primeira prestação do pagamento à SAGESECUR, foi necessária a utilização do saldo de gerência em 46,56 M€ de um total autorizado de 50 M€, utilização que tornou possível, ao longo de 2020, o pagamento de 18,6 M€ de IRC, a distribuição de 14,9 M€ de dividendos e a amortização de 12,2 M€ de dívida à SAGESECUR. Em paralelo, graças ao desenvolvimento da respetiva atividade operacional e cumprindo as projeções que se haviam feito para o período, a Sociedade logrou amortizar os 15 M€ de dívida de suprimentos e respetivo serviço, encerrando o ano com um saldo de gerência de 16,5 M€.

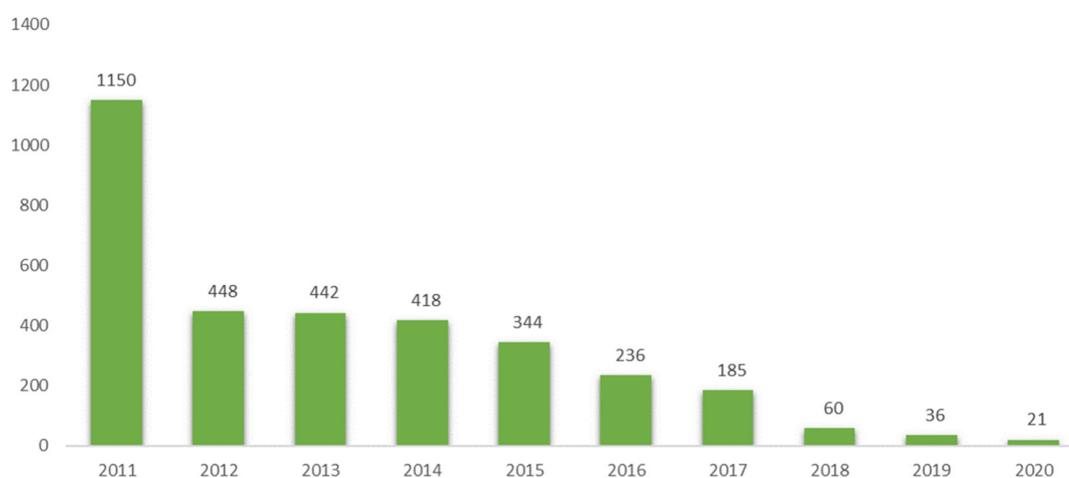
Para além dos cerca de 21 M€ de dívida de suprimentos ainda subsistente e dos quais 10 M€ deverão ser pagos no presente ano, a Sociedade regista ainda um outro passivo remunerado, a dívida à SAGESECUR resultante da compra do terreno Bensaúde, dívida essa de 15 M€, também a amortizar em 2021 após a amortização de 12,2 M€ realizada em 2020.

O montante de juros de suprimentos efetivamente pagos em 2020 cifrou-se em cerca de 0,7 M€, nele se compreendendo a totalidade dos juros vencidos até ao final de 2020.

No que diz respeito aos juros da dívida à SAGESECUR, foram também pagos no exercício em análise 0,5 M€, montante no qual se compreende a totalidade dos

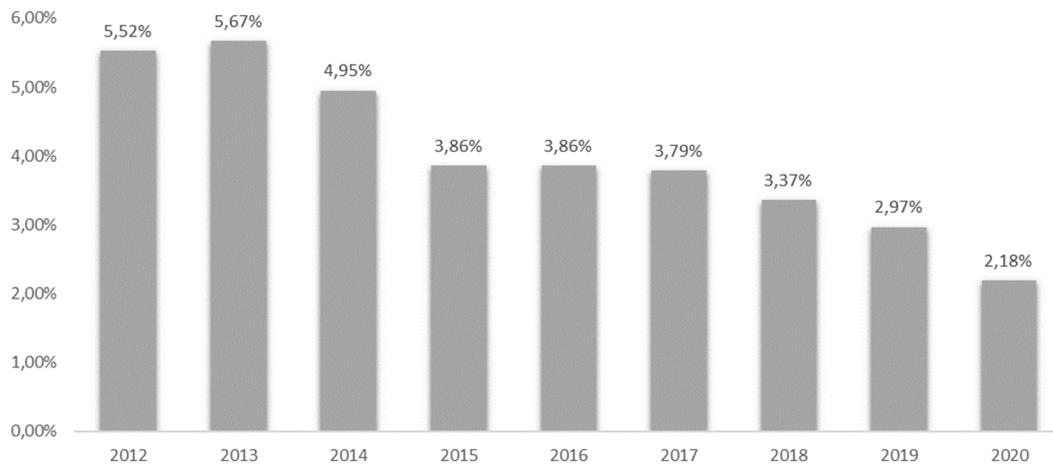
juros vencidos até final de 2020 mantendo-se assim a prática iniciada em 2019 de liquidar os juros vencidos no exercício a que dizem respeito, evitando que transitem como saldo em dívida para o subseqüente exercício. Estes juros, ao contrário dos juros relativos aos suprimentos, não são contabilizados 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 2011/2020:



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

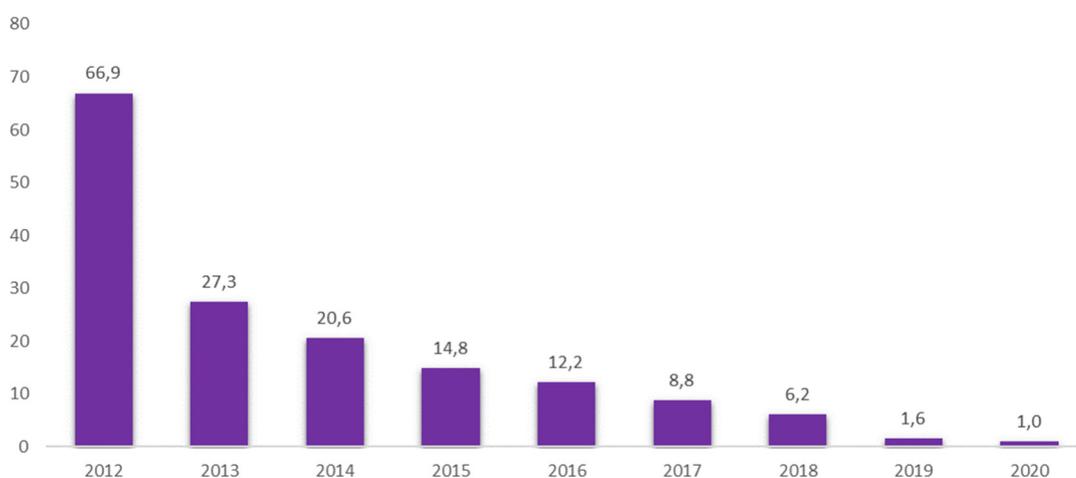
A taxa de juro dos suprimentos, calculada no exercício transato, ao contrário dos anteriores, em função do custo médio de financiamento bancário para empresas da dimensão e risco da ESTAMO e não com base no custo médio de financiamento da acionista PARPÚBLICA (mais elevado do que o agora proposto), reduziu-se dos 2,974% registados em 2019 para 2,18% em 2020, apresentando-se no gráfico seguinte a evolução da taxa de juro dos suprimentos por referência ao mesmo período (2012/2020):



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

Na rubrica “Gastos por Juros e Outros Encargos” encontram-se também contabilizados 0,224 M€ de juros liquidados pela Autoridade Tributária (AT) devidos pelo não pagamento atempado do IMT relativo a um conjunto de imóveis adquiridos para revenda pela Sociedade em 2010 beneficiando da correspondente isenção por 3 anos e, entretanto, revendidos pela mesma em 2016 sem que, no termo da isenção, em 2013, houvesse pedido a respetiva liquidação do imposto.

O gráfico seguinte apresenta a evolução, nos últimos 9 anos, do montante de juros vencidos no ano, contabilizados em “Gastos por juros e outros e encargos”,



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

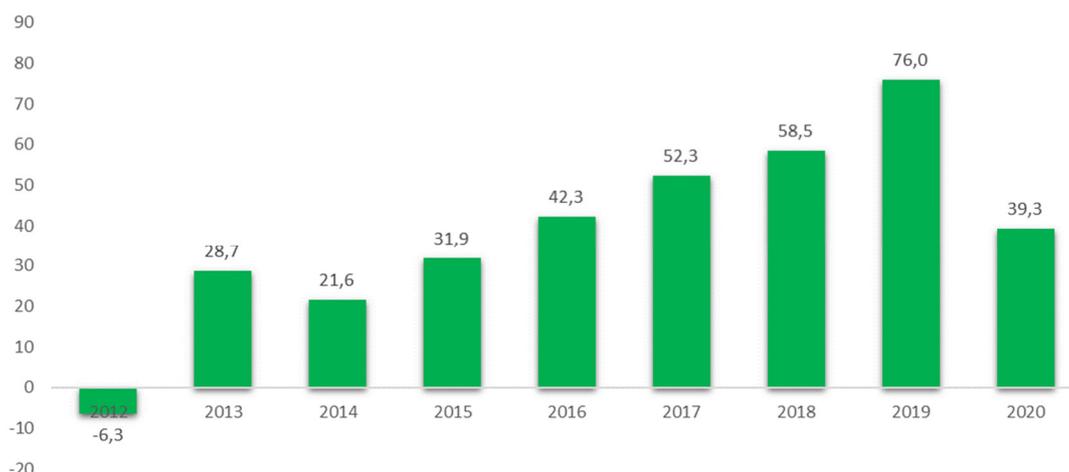
O total do Passivo (Corrente e Não Corrente) sofreu uma redução - 34,6 M€ / -40,6% - tendo como consequência a igualmente acentuada melhoria do *ratio* de solvabilidade geral da Sociedade, o qual passou dos 91,4% registados em 2019, para os 94,8% que o exercício de 2020 apresenta.

A redução do Passivo, como referido, assentou nos Financiamentos Obtidos por redução da dívida de suprimentos em 15 M€, na Outra Dívida a Pagar por redução da outra dívida remunerada - imóveis - em 12,2 M€, e na redução da dívida ao Estado e Outros Entes Públicos em face da redução do resultado líquido em 2020 e consequentemente do IRC a pagar em 2021 para 6,8 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 assim positivo em 39,3 M€, evidenciando uma redução de -48,3% face ao registado em 2019 (76,0 M€).**



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

Tal como se referiu, a redução do resultado operacional no ano de 2020 comparativamente a 2019, é explicada, na sua quase totalidade, **(i)** pela ausência em 2020 de qualquer operação de venda de imóveis e, em consequência, da margem pelas mesmas libertada (19,9 M€ em 2019) e **(ii)** pelo reforço das perdas por imparidade de inventários e diminuições de justo valor das propriedades de investimento, que se cifraram, pelo líquido, em menos 2,2 M€, desvalorização que compara com a valorização líquida de 16 M€ registada em 2019.

Em paralelo, a redução de 15% nos Fornecimentos e Serviços Externos (FSE), representando uma diminuição de custos operacionais de cerca de 0,4 M€ face aos montantes registados no exercício de 2019, e a redução homóloga nos Gastos com o Pessoal em 0,04 M€ (-4,9%) contribuíram também positivamente para o resultado apresentado.

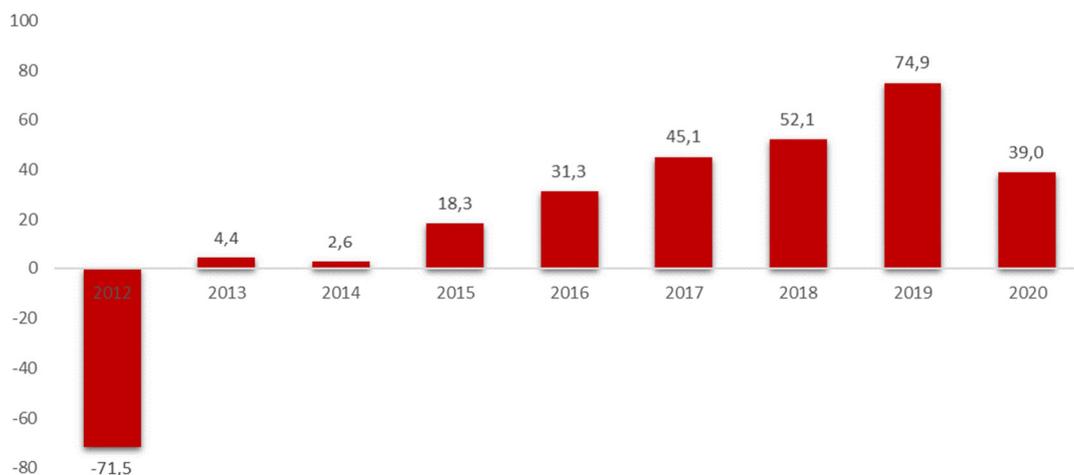
## **b. Resultados Financeiros e Resultados Antes de Impostos**

Os gastos financeiros em 2020 foram da ordem do 1,0 M€, valor inferior aos 1,6 M€ registados em 2019. Este desempenho apenas foi possível devido às amortizações

antecipadas de suprimentos levadas a cabo quer em 2020, quer nos exercícios que o antecederam.

Note-se que os proveitos em juros foram em 2020 de 0,7 M€, o que compara com os 0,5 M€ de 2019, incluindo-se em 2020 0,6 M€ de juros de mora cobrados a devedores e 0, 1 M€ de juros cobrados no âmbito de vendas a prestações de anos anteriores.

Ainda assim e como referido, o **resultado antes de impostos foi de 39,0 M€ positivos, tendo registado um decréscimo de 35,9 M€ - -47,9% - em relação ao resultado positivo de 74,9 M€ alcançado no ano anterior.**



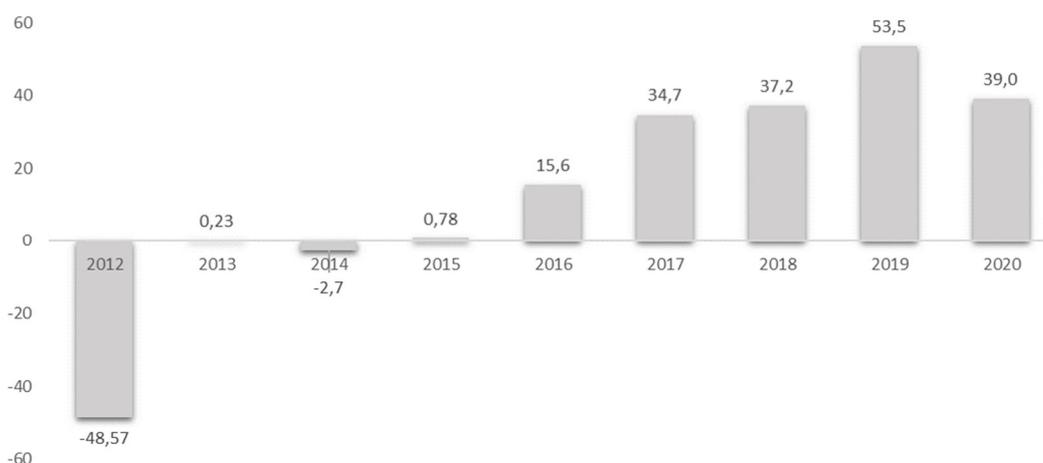
**Gráfico 11 - Evolução do Resultado Antes de Impostos (Milhões de Euros)**

### c. RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

O resultado após a provisão para o pagamento de IRC do período - previsão de 12,4 M€ - foi de 26,6 M€, representando um decréscimo acentuado em relação aos 54,7 M€ registados em 2019 - IRC de 20,2 M€. Dada a bem-sucedida trajetória da

Sociedade no passado recente, inexistem em 2020 quaisquer prejuízos fiscais passíveis de serem utilizados para reduzir a taxa efetiva de IRC.

Depois da variação dos Ativos e Passivos por Impostos Diferidos no montante de 0,7 M€, **o resultado líquido do período cifrou-se em 27,3 M€, o qual traduz um decréscimo de -49,0% face ao resultado líquido de 2019 (53,5 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 27.286.262,97 euros** seja aplicado nos termos seguintes:

- Reserva Legal 1.364.313,15 euros
- Resultados Transitados 22.104.904,56 euros
- Pagamento de Dividendos 3.817.045,26 euros

### **13. Informação sobre o Governo da Sociedade**

É abordada detalhadamente no Relatório do Governo Societário relativo a 2020 e apresentado em conjunto com o presente Relatório de Gestão.

### **14. Deliberações do Conselho de Administração**

No decurso do exercício de 2020, 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 2020, 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;

- (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;
- (iv) Continua a aguardar-se a realização de inquirição de testemunhas por parte do IGAMAOT relativa ao processo instaurado por esta entidade contra a Sociedade em 2014, por alegadamente, não ter cumprido determinações da referida entidade, infração cuja coima poderá ascender ao montante máximo de 48 mil euros.

## **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 2021 e factos relevantes entretanto ocorridos- Orientações de Gestão**

É difícil antever o ano em curso.

Dada a situação de confinamento quase total que, à data da redação do presente e em virtude da pandemia, o país vive uma vez mais e as ameaças de quartas ou quintas vagas porventura com mutações do vírus para as quais a vacinação em curso poderá não ser eficaz, quaisquer perspetivas arriscam ser defraudadas.

Parece, todavia, evidente, que mesmo logrando, através da vacinação, conquistar a tão almejada imunidade de grupo no presente ano de 2021, as consequências de uma pandemia que tem vindo a paralisar a atividade económica há mais de 1 ano serão graves e demolidoras. É expetável que o fim das moratórias acelere a destruição do tecido económico pela quebra ainda mais acentuada do consumo, ditando uma maior destruição do emprego.

Adicionalmente, 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 2020, sérias dificuldades à Sociedade no cumprimento do modesto objetivo de venda de imóveis num valor de 10 M€ fixado para o período. Num contexto tão pouco auspicioso dificilmente poderá voltar a exhibir resultados como os apresentados em 2019.

Deste modo, dada a necessidade de continuar a assegurar a atividade operacional e de eliminar definitivamente a dívida remunerada até 2022, a Sociedade terá de manter a aposta na atividade do arrendamento, aumentando a 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.

Pontualmente, tal como já se havia perspetivado para o exercício transato e dependendo do risco/viabilidade económica do negócio, poderão vir a ser equacionadas operações no segmento da habitação, tal como, pontualmente também e de acordo com os mesmos critérios, a Sociedade poderá vir a equacionar a compra de alguns novos imóveis.

Em matéria de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, caberá ao Estado decidir, através da DGTF, 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, outras prioridades deverão ocupar o respetivo lugar.

Dados os riscos que a tesouraria coloca à atividade da Sociedade, riscos que seguramente aumentarão no atual clima de recessão económica, a Sociedade terá, em 2021, de manter e reforçar os procedimentos internos de cobrança, obviando ao crescimento exponencial que o saldo de clientes algumas vezes atingiu no passado e garantindo a liquidez necessária à solvência de todos os seus compromissos, desde logo no que ao pagamento da dívida remunerada se refere.

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.

Fruto do que venham a ser as “circunstâncias do mercado” o final de 2021 ditará também se o ciclo de perdas de valor da carteira iniciado com o fecho de 2020 se manterá ou se, ao contrário, mitigada a crise pandémica por efeito da progressiva vacinação, o otimismo ditará uma vez mais a aceleração da procura no setor imobiliário com o conseqüente ajuste em alta do valor de mercado dos imóveis.

As incertezas são múltiplas. Resta assim esperar que, graças ao trabalho desenvolvido no passado e a continuar no presente, a Sociedade consiga resistir tão bem às flutuações da conjuntura económica e da sua própria trajetória quanto o soube fazer em 2020, resistência que os números ora apresentados no presente Relatório devidamente evidenciam.

## **18. Nota Final**

No final de um mandato, não pode a equipa de gestão deixar de exprimir, uma vez mais, o seu enorme apreço aos colaboradores da Sociedade. Sem eles, sem o respetivo empenho e sem a capacidade de adaptação à mudança que, sobretudo



em 2020, lhes foi exigida, não teria sido possível à Sociedade manter tão consistente performance e reforço do respetivo balanço.

Semelhante nota de apreço é também extensível aos colaboradores da PARPÚBLICA que, no âmbito da partilha de recursos intragrupo, com a ESTAMO estreitamente colaboram.

Finalmente, o agradecimento à acionista PARPÚBLICA pela colaboração e cordialidade 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.

Um último agradecimento a todas as entidades públicas com as quais este Conselho de Administração tem vindo a interagir- DGTF, AMA, IGFEJ, SGPCM, DGSP, TP, Câmaras Municipais, entre muitas outras - pela colaboração e disponibilidade que das mesmas sempre tem recebido.



Lisboa, 26 de fevereiro de 2021

O Conselho de Administração

---

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos

Presidente

---

Dr.<sup>a</sup> Maria João Alves Sineiro Canha

Vice-Presidente

---

Eng.<sup>o</sup> Manuel Jorge Santos

Vogal Executivo

---

Arq.<sup>o</sup> Miguel Correia Marques dos Santos

Vogal Não Executivo

## II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS



## **1. Objetivos de gestão**

### **a) Objetivos de 2020 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 em curso - 2018/2020 -, 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;

**(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 2019, 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 Relatório de Gestão dão a medida do cumprimento deste objetivo: embora se tenha verificado a acentuada redução do resultado líquido em relação ao ano anterior (-49%) semelhante redução explica-se pela verificação cumulativa de circunstâncias impossíveis de contrariar pela equipa de gestão: a destinação de parte dos seus imóveis destinados à venda em mercado às novas políticas públicas de habitação e a sua conseqüente gestão por entidades terceiras; os constrangimentos impostos pela situação pandémica; a depreciação do valor líquido da respetiva carteira por efeito da crise económica que a pandemia despoletou. Como nas páginas antecedentes se referiu, a ausência de qualquer contributo para o resultado da margem libertada pelas operações de venda, inexistentes em 2020, que em 2019 havia sido de quase 20 M€, é a grande responsável pela quebra de resultados evidenciada no ano transato.

Ainda assim, mesmo com a ausência de vendas e com uma taxa de cobrança das dívidas também ela inferior à alcançada em 2019, 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.

Não obstante longe dos 74,9 M€ alcançados em 2019, o resultado operacional da Sociedade foi de 39 M€ 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 2019, o exercício de 2020 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 estreita e harmónica articulação da Sociedade com a Direção Geral do Tesouro e Finanças. 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.

- **(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, a (reduzida) litigância em curso, inexpressiva mesmo face a um volume de negócios mais reduzido, e que se reduziu ainda mais de 2019 para 2020, 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**

Se em 2019 os objetivos haviam sido largamente superados, em 2020, embora os custos de exploração numa estrutura já totalmente enxuta tenham continuado a cair, não foi possível superar ou mesmo igualar o ratio de eficiência operacional alcançado em 2019, tudo efeito da ausência de qualquer contributo da margem libertada pelas vendas tendo em conta a inexistência destas.

Com efeito e como resulta do Relatório de Gestão, a rubrica de FSE's, mesmo depois de 6 anos a cair consecutivamente, reduziu em 2020 uns adicionais 15,0% face a 2019, redução acompanhada de igual redução em 5% dos custos com pessoal.

Assim, pese embora o ratio de eficiência operacional tenha, de 2019 para 2020, registado um incremento de 4,41% para 5,31%, **se desconsiderado o efeito da margem das vendas alcançada em 2019, o ratio teria tido comportamento inverso, ou seja, 6,36% em 2019 versus 5,31% em 2020, fruto da mencionada redução acentuada dos custos de estrutura a par do aumento em 0,8 M€ dos proveitos com rendas e compensações**

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

De tudo o acima exposto, resulta igualmente a superação deste objetivo. Com efeito:

- A Sociedade recuperou 12,0 M€ de dívidas vencidas há mais de 90 dias, levando a que o incremento do Saldo de Clientes, fosse de apenas em 14,2 M€, (33,0%) de dezembro de 2019 para dezembro de 2020, incremento quase exclusivamente relacionado com o não pagamento pela DGTF e IGFEJ de montantes muito aquém da respetiva dívida vencida e do concretizado em anos anteriores;
- A dívida remunerada (suprimentos e outra dívida remunerada) reduziu-se em 27,2 M€ face ao registado em dezembro de 2019, redução da ordem dos -43,1%;
- O ratio de autonomia financeira cresceu dos 91,4% de 2019 para os 94,8% que o exercício de 2020 apresenta;
- Em simultâneo, o ratio de solvabilidade da Sociedade incrementou-se em 53,4% (de 10,6x para 18,1x).

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 41,6% 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 12,4 M€ de IRC (20,3 M€ em 2020 por referência a 2019) e derrama destinados ao acionista último, o próprio Estado.

### **b) Execução do Plano de Atividades e Orçamento 2020 (PAO 2020)**

Aos resultados de 2020 correspondeu igualmente uma execução orçamental excedentária, no que diz respeito aos custos de estrutura e receita recorrente, quando a análise é efetuada com base no PAO inicial, mas deficitária relativamente ao resultado líquido por via da assunção de imparidades que, como habitualmente, não estavam, projetadas em orçamento.

Da análise comparativa com o PAO 2020 Revisto, conclui-se que o resultado operacional ficou 3,4 M € abaixo do previsto, dado **(i)** o impacto negativo das imparidades no valor de 2,2 M€; **(ii)** o impacto das imparidades de clientes, produto dos juros de mora cobrados mas integralmente provisionados e de algumas situações de elevado grau de incobrabilidade no montante de 0,846 €; e **(iii)** à redução em 0,4 M€ das rendas previstas faturar pelo deslizar da vigência de um contrato de arrendamento de 2020 para 2021, acompanhada da anulação do efeito de atualização de rendas desde 2012 aquando da formalização em dezembro de 2020 do contrato de arrendamento do COMETLIS.

Valores em euros

Rubricas	PAO 2020 revisto	Executado 2020	Desvio	Observações
<b>ATIVO</b>				
<b>Ativo não corrente</b>				
Ativos fixos tangíveis	47.394,52	89.887,54	42.493,02	
Ativos intangíveis	169,63	169,57	-0,06	
Ativos sob direito de uso	51.594,34	69.738,09	18.143,75	
Propriedades de investimento	115.171.500,00	113.965.301,00	-1.206.199,00	
Outras contas a receber	24.035.247,15	23.036.136,22	-999.110,93	
Ativos por impostos diferidos	8.825.405,33	9.407.027,84	581.622,51	
	<b>148.131.310,97</b>	<b>146.568.260,26</b>	<b>-1.563.050,71</b>	
<b>Ativo corrente</b>				
Inventários	749.433.553,27	739.711.099,96	-9.722.453,31	
Clientes	36.872.593,44	57.039.098,02	20.166.504,58	
Estado e outros entes públicos	5.922.111,74	361.796,77	-5.560.314,97	
Outras contas a receber	5.727.534,38	6.420.827,82	693.293,44	
Diferimentos	59.398,43	64.503,29	5.104,86	
Caixa e depósitos bancários	22.258.233,52	16.836.175,26	-5.422.058,26	
	<b>820.273.424,78</b>	<b>820.433.501,12</b>	<b>160.076,34</b>	
<b>Total do Ativo</b>	<b>968.404.735,75</b>	<b>967.001.761,38</b>	<b>-1.402.974,37</b>	
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>				
<b>Capital próprio</b>				
Capital realizado	850.000.000,00	850.000.000,00	0,00	
Reservas legais	3.141.852,52	3.141.852,52	0,00	
Outras reservas	0,00	0,00	0,00	
Resultados transitados	35.837.571,01	35.837.571,01	0,00	
	888.979.423,53	888.979.423,53	0,00	
Resultado líquido do período	29.432.840,02	27.286.262,97	-2.146.577,05	
<b>Total do Capital Próprio</b>	<b>918.412.263,55</b>	<b>916.265.686,50</b>	<b>-2.146.577,05</b>	
<b>Passivo</b>				
<b>Passivo não corrente</b>				
Provisões	6.580.569,66	6.580.569,66	0,00	
Financiamentos obtidos	10.906.502,92	10.906.502,92	0,00	
Contratos de locação financeira	32.137,74	39.493,51	7.355,77	
Passivos por impostos diferidos	3.291.592,44	3.161.416,48	-130.175,96	
Outras contas a pagar - imóveis	0,00	0,00	0,00	
	<b>20.810.802,76</b>	<b>20.687.982,57</b>	<b>-122.820,19</b>	
<b>Passivo corrente</b>				
Fornecedores	150.000,00	97.013,67	-52.986,33	
Estado e outros entes públicos	669.665,39	1.832.244,24	1.162.578,85	
Financiamentos obtidos	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	
Contratos de locação financeira	19.456,60	32.069,71	12.613,11	
Diferimentos	1.742.146,67	1.581.228,81	-160.917,86	
Outras contas a pagar	1.640.236,14	1.545.371,24	-94.864,90	
Outras contas a pagar - imóveis	14.960.164,64	14.960.164,64	0,00	
	<b>29.181.669,44</b>	<b>30.048.092,31</b>	<b>866.422,87</b>	
<b>Total do Passivo</b>	<b>49.992.472,20</b>	<b>50.736.074,88</b>	<b>743.602,68</b>	
<b>Total do Capital Próprio e do Passivo</b>	<b>968.404.735,75</b>	<b>967.001.761,38</b>	<b>-1.402.974,37</b>	

Valores em euros

Rubricas	PAO 2020 revisto	Executado 2020	Desvio	Observações
Vendas	0,00	0,00	0,00	
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	0,00	0,00	0,00	
<b>Margem bruta</b>	0,00	0,00	0,00	
Prestações de serviços	35 493 824,80	34 679 408,74	-814 416,06	
Fornecimentos e serviços externos	-2 699 000,00	-2 100 728,86	598 271,14	
Gastos com pessoal	-815 910,00	-853 502,05	-37 592,05	
Imparidade de inventários(perdas/reversões)		-1 040 901,69	-1 040 901,69	
Imparidade (dividas a receber)		-846 160,88	-846 160,88	
Aumentos/reduções de justo valor		-1 206 199,00	-1 206 199,00	
Outros rendimentos e ganhos	12 874 633,61	13 009 899,07	135 265,46	
Outros gastos e perdas	-2 073 940,81	-2 242 941,67	-169 000,86	
<b>Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>42 779 607,60</b>	<b>39 398 873,66</b>	<b>-3 380 733,94</b>	
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-112 633,08	-77 730,96	34 902,12	
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>42 666 974,52</b>	<b>39 321 142,70</b>	<b>-3 345 831,82</b>	
Juros e rendimentos similares obtidos	466 098,94	735 517,07	269 418,13	
Juros e gastos similares suportados	-1 086 159,15	-1 040 179,76	45 979,39	
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>42 046 914,31</b>	<b>39 016 480,01</b>	<b>-3 030 434,30</b>	
Imposto s/ rendimento do período	<b>-12 614 074,29</b>	<b>-12 428 039,25</b>	<b>186 035,04</b>	
<b>Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos</b>	<b>29 432 840,02</b>	<b>26 588 440,76</b>	<b>-2 844 399,26</b>	
Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	0,00	697 822,21	697 822,21	
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>29 432 840,02</b>	<b>27 286 262,97</b>	<b>-2 146 577,05</b>	

Valores em euros

RUBRICAS	PAO 2020 revisto	Executado 2020	Desvio	Observações
<b>Actividades Operacionais:</b>				
Recebimentos de clientes	53 499 538,33	33 042 441,04	-20 457 097,29	
Pagamentos a Fornecedores	-11 564 536,28	-3 364 041,96	8 200 494,32	
Pagamentos ao Pessoal	-815 910,00	-847 162,25	-31 252,25	
<b>Caixa gerada pelas Operações</b>	<b>41 119 092,05</b>	<b>28 831 236,83</b>	<b>-12 287 855,22</b>	
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-25 526 036,58	-18 609 459,80	6 916 576,78	
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional	-14 471 659,59	-14 558 831,23	-87 171,64	
<b>Fluxos de caixa das actividades operacionais</b>	<b>1 121 395,88</b>	<b>-4 337 054,20</b>	<b>-5 458 450,08</b>	
<b>Actividades de Investimento</b>				
Recebimentos provenientes de:				
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00	
Activos fixos tangíveis	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:				
Propriedades de investimento		0,00	0,00	
Activos fixos tangíveis	-7 500,00	-10 315,83	-2 815,83	
Juros e Custos Similares		0,00	0,00	
	-7 500,00	-10 315,83	-2 815,83	
<b>Fluxos de caixa das actividades de investimento</b>	<b>-7 500,00</b>	<b>-10 315,83</b>	<b>-2 815,83</b>	
<b>Actividades de Financiamento</b>				
Recebimentos provenientes de:				
Financiamentos obtidos	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	-14 960 164,64	-14 960 164,64	0,00	
Juros e custos similares	-26 463,72	-740 435,53	-713 971,81	
Contratos de locação financeira - IFRS16	-784 035,53	-30 856,07	753 179,46	
Dividendos	-14 959 322,12	-14 959 322,12	0,00	
	-30 729 986,01	-30 690 778,36	39 207,65	
<b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</b>	<b>-30 729 986,01</b>	<b>-30 690 778,36</b>	<b>39 207,65</b>	
Variações de caixa e seus equivalentes	-29 616 090,13	-35 038 148,39	-5 422 058,26	
<b>Caixa e seus equivalentes no início do período</b>	<b>51 874 323,65</b>	<b>51 874 323,65</b>	<b>0,00</b>	
Variações ao perimetro				
Descobertos Bancários				
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>	<b>22 258 233,52</b>	<b>16 836 175,26</b>	<b>-5 422 058,26</b>	

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 plano de atividades e orçamento do ano de 2020, 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.

### **c) Execução do Orçamento carregado no SIGO/SOE**

#### **Síntese da Execução de 2020**

Atentas as orientações estratégicas atrás mencionadas e tendo em consideração a execução da receita de venda de imóveis que ficou em 0,65 M€, muito abaixo portanto do orçamentado (40,4 M€), a execução orçamental de 2020 foi caracterizada por uma receita liquidada muito aquém das projeções orçamentais iniciais, sobretudo se comparada com 2019, tanto por via da mencionada ausência de qualquer operação de venda de imóveis, como pela recuperação, em montantes substancialmente mais baixos, da dívida acumulada com mais de 90 dias em rendas e indemnizações. Compensando esta realidade, também a despesa realizada em 2020 foi inferior aos valores orçamentados.

O resultado orçamental foi muito influenciado pelo impacto da *waiver* para utilização do saldo de gerência de 2019 até 50 M€ (solicitada e autorizada) saldo que pôde assim ser aplicado em: **(i)** pagamento de juros de 0,8 M€; **(ii)** pagamento de IRC e Pagamentos por Conta em 2020 de 18,6 M€; **(iii)** pagamento à SAGESECUR no valor de 12,2 M€, relativamente à venda do terreno Bensaúde; **(iv)** pagamento de dividendos à PARPÚBLICA no valor de 14,96 M€, tudo num total de 46,56 M€.

O ratio receita/despesa corrigidas pautou-se pelo superavit já que, em termos de execução real de 2020, a uma despesa global de 68,14 M€ corresponderam 84,73 M€ de receita efetivamente cobrada, dando lugar a um saldo de gerência de 16,59 M€ a transitar para 2021.

## **Análise**

### **Recursos Financeiros**

#### **Recursos Financeiros globais disponíveis em 2019 e principais fontes de financiamento**

No exercício de 2020, como nos anteriores, a atividade da Sociedade continuou a ser integralmente assegurada por receitas próprias - vendas de imóveis / arrendamentos / prestação de serviços, 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 2020 (valores acumulados), ressaltando a receita por cobrar de anos anteriores:

Controlo Orçamental da Receita - 4.º Trimestre de 2020

Euro

Classificação económica		Previsões iniciais (3)	Previsões corrigida (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas liquidadas (6)	Liquidações anuladas (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	
Código (1)	Descrição (2)									Face às Prev. Iniciais (11)=(9)/(3)	Face às Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4)
<b>FONTE DE FINANCIAMENTO 513:</b>											
04	TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES	0	0	3.987	280.315	0	1.960	1.960	282.342	n.d.	-
04.02.99	Multas e penalidades diversas	0	0	3.987	280.315	0	1.960	1.960	282.342	n.d.	-
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	0	0	849.697	1.025.044	316.099	0	0	1.558.643	n.d.	-
05.03.04	Administração Local	0	0	849.697	1.025.044	316.099	0	0	1.558.643	n.d.	-
07	VENDA BENS E SERV. CORRENTES	65.457.454	65.457.454	43.082.470	48.394.195	1.923.641	32.212.105	32.212.105	57.340.919	49%	49%
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	600.000	600.000	135.912	855.799	127.431	653.865	653.865	210.415	109%	109%
07.03.02	Rendas de Edifícios	49.357.225	49.357.225	32.786.828	36.067.694	1.796.210	28.967.293	28.967.293	38.091.018	59%	59%
07.03.99	Outros	11.340.229	11.340.229	10.159.730	11.470.703	0	2.590.948	2.590.948	19.039.485	23%	23%
08	OUTRAS RECEITAS CORRENTES	0	0	0	461	0	461	461	0	n.d.	-
08.01.99	Outras	0	0	0	461	0	461	461	0	n.d.	-
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	40.421.487	40.421.487	29.230.254	5.502.439	5.377.654	645.484	645.484	28.709.555	2%	2%
09.03.04	Adm. Pública - Adm. Central - SFA	40.421.487	40.421.487	29.230.254	5.502.439	5.377.654	645.484	645.484	28.709.555	2%	2%
15	REP./N/ABATIDAS PAGAMENTOS	0	43.272	0	61.938	0	61.938	61.938	0	n.d.	-
15.01.01	Receitas Consignadas-RNAP	0	43.272	0	61.938	0	61.938	61.938	0	n.d.	-
<b>FONTE DE FINANCIAMENTO 522:</b>											
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	51.812.813	0	51.812.813	0	51.812.813	51.812.813	0	-	100%
16.01.03	Na posse do serviço-Consignado	0	51.812.813	0	51.812.813	0	51.812.813	51.812.813	0	-	100%
<b>TOTAL FF 513 + 522</b>		<b>105.878.941</b>	<b>157.735.026</b>	<b>73.166.408</b>	<b>107.077.205</b>	<b>7.617.394</b>	<b>84.734.761</b>	<b>84.734.761</b>	<b>87.891.459</b>	<b>80%</b>	<b>54%</b>

As previsões iniciais apresentadas refletem, em 2020, o efeito da ausência de qualquer operação de venda de imóveis (projeção de 40,4 M€) e os constrangimentos provocados pelo crescimento do saldo da dívida de clientes.

São de destacar os seguintes factos relevantes do lado da Receita:

- No agrupamento "04 - Taxas, multas e outras penalidades", reflete-se o recebimento de indemnizações por mora no pagamento das rendas vencidas, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil;
- No agrupamento "05 - Rendimentos da propriedade", as receitas liquidadas no ano em curso expurgadas das liquidações anuladas contemplam os juros devidos pelas prestações relativas à venda dos imóveis denominados "Quartel de S. Francisco", "Escola Prática de Cavalaria" e "Convento do Desagravo" por parte das entidades suas adquirentes;

- c) No agrupamento “07 - Vendas de bens e serviços correntes”, a execução fica aquém do valor orçamentado muito por efeito da fraca taxa de execução da cobrança de rendas e compensações (69%) sobejamente referida, mas também, ainda que marginalmente, por efeito da não faturação de 4,16 M€ correspondentes à remuneração da Sociedade no âmbito dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, os quais teriam por contrapartida 4 M€ de despesa correspondente, também ela não verificada.
- d) Já no que se refere ao agrupamento “09 - Venda de Bens de Investimento”, espelha uma das maiores dificuldades do presente exercício, ou seja, a inexistência de qualquer receita proveniente da venda de imóveis. Sublinha-se que, no período homólogo, a Sociedade realizou vendas no montante de 74,1 M€. Assim, o valor de 0,65 M€ referido neste agrupamento diz respeito a uma escritura celebrada ainda no final de 2019 e cujo pagamento transitou para 2020 e às prestações do preço contratualmente estipuladas devidas pelos Municípios de Cascais e Mafra no âmbito de escrituras de compra e venda outorgadas, respetivamente, em 2015 e 2016.
- 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 51,9 M€, dado o facto da Sociedade ter o estatuto de Entidade Pública Reclassificada (EPR), foi integrado em receita no valor transitado.

## Análise da Despesa

Controlo Orçamental da Despesa - 4.º Trimestre de 2020

Euro

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)]
<b>FONTE DE FINANCIAMENTO 513</b>		<b>97.601.194</b>	<b>47.601.194</b>	<b>6.791.071</b>	<b>6.791.071</b>	<b>22.534.540</b>	<b>21.564.164</b>	<b>25.066.654</b>	<b>26.037.030</b>	<b>970.376</b>		
01	DESPESAS COM O PESSOAL	1.088.099	1.088.099	0	0	887.288	855.034	200.811	233.065	32.254	79%	79%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	7.228.221	7.228.221	4.725.045	4.725.045	2.894.941	2.360.888	4.333.280	4.867.333	534.053	33%	33%
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	1.678.359	1.311.603	0	0	654.800	654.800	656.803	656.803	0	39%	50%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	29.046.199	6.795.992	2.066.026	2.066.026	873.952	872.397	5.922.040	5.923.595	1.555	3%	13%
07	AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL	27.600.151	15.176.437	0	0	2.263.395	1.860.880	12.913.042	13.315.557	402.515	7%	12%
10	PASSIVOS FINANCEIROS	14.960.165	14.960.165	0	0	14.960.165	14.960.165	0	0	0	100%	100%
11	OUTRAS DESPESAS DE CAPITAL	16.000.000	1.040.677	0	0	0	0	1.040.677	1.040.677	0	0%	0%
<b>FONTE DE FINANCIAMENTO 522</b>		<b>0</b>	<b>50.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46.578.577</b>	<b>46.578.577</b>	<b>3.421.424</b>	<b>3.421.424</b>	<b>0</b>		
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	0	809.795	0	0	809.795	809.795	0	0	0	n.d.	100%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	0	22.030.882	0	0	18.609.460	18.609.460	3.421.422	3.421.422	0	n.d.	84%
07	AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL	0	12.200.000	0	0	12.200.000	12.200.000	0	0	0	n.d.	100%
11	OUTRAS DESPESAS DE CAPITAL	0	14.959.323	0	0	14.959.322	14.959.322	1	1	0	n.d.	100%
<b>TOTAL FF 513 + FF 522</b>		<b>97.601.194</b>	<b>97.601.194</b>	<b>6.791.071</b>	<b>6.791.071</b>	<b>69.113.117</b>	<b>68.142.741</b>	<b>28.488.077</b>	<b>29.458.453</b>	<b>970.376</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>

Também em termos gerais, a execução da despesa em 2020 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.

Analisando o quadro acima apresentado, os agrupamentos "03 - Juros e outros encargos" e "10 - Passivos financeiros" contemplam, respetivamente, o serviço da dívida remunerada e o financiamento com a natureza de suprimentos existente entre a Sociedade e a acionista.

No decurso do exercício transato, a Sociedade efetuou, ao abrigo do Acordo de Regularização de suprimentos que mantém com a PARPÚBLICA, sua acionista única, amortizações antecipadas de capital no montante global de 14,96 M€, que levaram a que o saldo da dívida de suprimentos registasse, em 31 de dezembro de 2020, o montante de 20,9 M€. Nos termos do atual acordo de Suprimentos, o

remanescente da dívida será amortizado em 10 M€ no presente ano de 2021 com a última prestação, no valor de 10,9 M€, a ter lugar até final de 2022.

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 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 inexoravelmente acarreta.

Mesmo tendo em conta a dimensão das cativações aplicadas (66%), entretanto descativadas já no final de 2020, e o inelutável acréscimo da despesa que o combate à pandemia acarretou e acarreta - equipamento informático, tecnologia, equipamentos de proteção, reforços de limpeza e higienização - o agrupamento 02 evidencia, no final de 2020, uma execução de apenas 33% face às dotações corrigidas, apenas possível em face da situação de confinamento e de teletrabalho que o estado de emergência (e o estado de exceção) ditou e ao adiamento de algumas despesas conducentes a uma execução da despesa aquém do projetado, desde logo no âmbito dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público.

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

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 2020 reflete os compromissos devida e atempadamente projetados no PAO 2020, entretanto revisto em contabilidade patrimonial, 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 0,81 M€; (ii) o incremento do agrupamento "06 - Outras despesas correntes" por via do IRC - pagamento de um total de 18,62 M€, dos quais 7,4 M€ relativos ao ano de 2019 e 11,22 M€ relativos a pagamentos e adiantamentos por conta respeitantes ao presente ano de 2020; (iii) o incremento do agrupamento "07 - Aquisições de Bens de Capital" por via do pagamento da primeira amortização de dívida à SAGESECUR resultante da aquisição do terreno mencionado anteriormente, no montante de 12,2 M€; (iv) finalmente, o incremento do agrupamento "11 - Outras Despesas de Capital" em face do pagamento à acionista PARPÚBLICA de 14,96 M€

em dividendos resultantes do lucro obtido no exercício de 2019 e em obediência ao disposto no art.º 294º da lei comercial.

Tal como também já explicitado, para permitir à Sociedade fazer face a boa parte dos mencionados compromissos, foi solicitada, pelos meios próprios, a necessária autorização para a aplicação em despesa do saldo de gerência de 2019 - 51,8 M€ - autorização concedida até ao limite de 50 M€ pelo despacho n.º 1062/2020 do SEO, de 21.08.2020, sem modificação da dotação disponível, i.e., aplicação em despesa na Fonte de Financiamento 522 - Saldos de receitas próprias transitados, por cativação no mesmo montante na Fonte de Financiamento 513 - Receitas próprias do ano, não incrementando deste modo a despesa projetada orçamentalmente para 2020.

Assinala-se uma vez mais, que na revisão efetuada ao PAO 2020 foram já refletidos os constrangimentos na execução da receita que se têm vindo a relevar ao longo do presente documento e, em consequência, fruto da crise presente determinada pela situação pandémica, da antecipação (providencial), em 2019 de algumas das vendas planeadas para o ano em curso e sobretudo, das mais recentes políticas públicas de habitação que vieram "retirar" imóveis à Sociedade para os afetar ao FNRE/IHRU e condicionar a respetiva estratégia de vendas por via do art.º 83º da Lei Orgânica do XXII Governo Constitucional, foi eliminado o objetivo de 40 M€ de receita proveniente da venda de imóveis, alteração cuja execução de 2020 sufragou. Sem a utilização (parcial) do mencionado saldo de gerência, seria virtualmente impossível à Sociedade fazer face à despesa prevista no ano, muita dela - dividendo e IRC - fruto da respetiva boa performance no exercício de 2019.

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 79% da despesa orçamentada em gastos com pessoal traduz o adiamento, de 2020 para 2021, da recomposição da área técnica da Sociedade para colmatar as saídas ocorridas em 2019.

### **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 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, parcialmente cedidos, com o acordo respetivo, 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 2020 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: a impossibilidade de cobrança de aproximadamente 31% do montante faturado em rendas e compensações, sobretudo num contexto em que o segmento de venda de imóveis tende a desaparecer, justifica que a Sociedade mantenha em carteira, salvo operações pontuais, os imóveis geradores de fluxo de tesouraria, sob pena de comprometer definitivamente a capacidade de financiar a respetiva atividade operacional e de solver os seus compromissos.

Dados os tempos de enorme incerteza e mesmo sabendo-se não existirem razões de otimismo, é impossível estimar a real dimensão dos impactos que a crise atual terá na economia nacional, no setor imobiliário e, em razão de ambos, na atividade da Sociedade, provavelmente mais palpáveis uma vez terminado o regime excecional de moratórias atualmente ainda vigente.

Resta esperar que a estrutura de encargos fixos assaz comprimida, o reduzido nível de dívida e um ativo em imóveis, periodicamente avaliado ao justo valor de mercado, mas assente em pressupostos conservadores, permitam à Sociedade arrostar a dimensão dos impactos negativos que 2020 e o final do presente exercício certamente trarão consigo.

## 2. Gestão do risco financeiro

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 2020 face a 2019 ficou limitado a 2%.

Como decorre do que anteriormente se expôs, não apenas o endividamento da Sociedade não cresceu no exercício transato, como ainda se reduziu em 40,1% face aos valores registados na execução de 2019.

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.

Esta gestão prudencial fica patente na redução substancial do serviço da dívida no período 2016/2020 retratada no quadro seguinte:

Nível de endividamento	PAO 2020	Executado 2020	Desvio	Observações
Endividamento Remunerado*	35.866.667,56	35.866.667,56	0%	
<b>TOTAL</b>	<b>35.866.667,56</b>	<b>35.866.667,56</b>	<b>0%</b>	
Juros Anuais endividamento*	1.377.749,27	1.240.881,13	-10%	
<b>TOTAL</b>	<b>1.377.749,27</b>	<b>1.240.881,13</b>	<b>-10%</b>	

**\*Inclui Suprimentos registados na rubrica financiamentos obtidos e o valor relativo à parcela de terreno em Lisboa na Avenida Bensaúde registado no Balanço na rubrica Outras Contas a Pagar**

Anos	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Encargos Financeiros (€) *</b>	1.240.881,13	2.441.910,66	6.155.545,60	8.819.395,86	12.149.258,74
<b>Taxa Média de Financiamento (%)</b>	2,180%	2,947%	3,366%	3,794%	3,859%

**\*Inclui Suprimentos registados na rubrica financiamentos obtidos e o valor relativo à parcela de terreno em Lisboa na Avenida Bensaúde registado no Balanço na rubrica Outras Contas a Pagar**

### 3. Limite de crescimento do endividamento

É apurado em conformidade com o n.º 1 do artigo 60.º da Lei n.º 2/2020, de 31 de março (Lei do Orçamento do Estado para 2020), retificada pela Lei 27-A /2020, de 24 de julho, nos termos da fórmula prevista no n.º 4 do artigo 159.º do Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho (DLEO 2019):

Variação do Endividamento (execução)	2020	2019
	Valores (€)	
Financiamento Remunerado (Corrente e Não Corrente)*	35.866.667,56	63.026.832,20
Capital Social/Capital Estatutário	850.000.000,00	850.000.000,00
Novos Investimentos no ano t (com expressão material)	-	-
<b>VARIAÇÃO DO ENDIVIDAMENTO</b>	<b>-2,97%</b>	

**\*Inclui Suprimentos registados na rubrica financiamentos obtidos e o valor relativo à parcela de terreno em Lisboa na Avenida Bensaúde registado no Balanço na rubrica Outras Contas a Pagar**

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

### 4. Prazo médio e atrasos de pagamentos

Da aplicação dos critérios constantes da Resolução do Conselho de Ministros 34/2008, de 22 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 9870/2009, de 13 de abril, resulta que o Prazo Médio de Pagamentos (PMP) da Sociedade foi, em 2020, de 16 dias, verificando-se assim uma redução de 7 dias quando comparado com o PMP de 2019.

PMP	2020	2019	Variação 20/19	
			Valor	%
Prazo (dias)	16	23	-7	-30,4%

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

$$PMP = \frac{\sum_{t=1}^t DF}{\sum_{t=1}^t A} \times 365$$

g

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 (€)	Valor das dívidas vencidas de acordo com o art. 1.º DL 65-A/2011 (€)				
		0-90 dias	90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias
Aq. de Bens e Serviços	95 095,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aq. de Capital	1 918,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>97 013,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

A dívida constante do quadro *supra*, em qualquer caso 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, redução de que o exercício de 2020 é exemplar.

## 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 2019 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.

#### i. Mesa Assembleia Geral

Através de decisão do 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:

<b>Mandato (Início - Fim)</b>	<b>Cargo</b>	<b>Nome</b>	<b>Valor da Senha Fixado (€)</b>	<b>Valor Bruto Auferido (€)</b>
2018-2020	Presidente	Maria Celeste Azevedo de Oliveira Hagatong	575,00 €	575,00 €
2018-2020	Secretário	Marta Sofia Cravo Inácio	375,00 €	0,00 €
2018-2020	NA	Anabela Araújo Veríssimo Gomes*	NA	375,00 €
				<b>950,00 €</b>

\*em substituição de Marta Sofia Cravo Inácio que se encontrava de licença de maternidade

## 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.

Já em julho do transato 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 2020, os cargos e atividades exercidas em simultâneo pelos membros do Conselho de Administração da ESTAMO noutras sociedades e outras atividades relevantes exercidas foram as seguintes:

### Mandato 2018-2020

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		OPRLO ou Opção pela Média dos últimos 3 anos (2)			Identificação da data de autorização e Forma	Identificação do número total de mandatos
			Forma (1)	Data	Sim/não	Entidade de Origem	Entidade Pagadora [O/D]		
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	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

Membro do CA	Acumulação de Funções			
	Entidade	Função	Regime	Identificação da data da autorização e forma
Alexandre Boa-Nova Santos	Consest, S.A.	Presidente do Conselho de Administração	Público	15/06/2020 (DUE)
Maria João Alves Sineiro Canha	Consest, S.A.	Vogal do Conselho de Administração	Público	15/06/2020 (DUE)
Manuel Jorge Santos	Consest, S.A.	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público	15/06/2020 (DUE)
Miguel Correia Marques dos Santos	Direção Geral do Tesouro e Finanças	Subdiretor-Geral	Público	?
	Turismo Fundos -SGFII, S.A.	Vogal não Executivo do Conselho de Administração	Público	?

Membro do CA (Nome)	EGP			
	Fixado [S/N]	Classificação [A/B/C]	Remuneração mensal bruta (€)	
			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 €	--

Nota: Às remunerações do quadro acima é aplicada uma redução de 5%

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual - 2020 (€)				
	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	82 304,57 €	0,00 €	82 304,57 €	4 115,23 €	78 189,34 €
Manuel Jorge Santos	73 159,71 €	0,00 €	73 159,71 €	3 657,99 €	69 501,72 €
Miguel Correia Marques dos Santos	14 337,09 €	0,00 €	14 337,09 €	716,85 €	13 620,23 €

Membro do CA (Nome)	Benefícios Sociais (€)							
	Subsídio de Refeição		Regime de Proteção		Encargo Anual - Seguro de Saúde	Encargo Anual - Seguro de Vida	Outros	
	Valor/Dia	Montante pago - Ano	Identificar	Encargo Anual			Identificar	Valor
Alexandre Boa-Nova Santos	6,91 €	1 534,02 €	SS	20 106,46 €	NA	2 100,35 €	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	6,91 €	1 547,84 €	SS	19 096,78 €	NA	1 111,84 €	NA	NA
Manuel Jorge Santos	6,91 €	1 540,93 €	SS	16 506,66 €	NA	2 717,93 €	NA	NA
Miguel Correia Marques dos Santos	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

Membro do CA (Nome)	Encargos com Viaturas - 2020								
	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
Alexandre Boa-Nova Santos	S	S	40 789,38	Renting	2018	2022	563,86	6 766,32	24
Maria João Alves Sineiro Canha	S	S	30 773,22	Renting	2018	2022	469,63	5 635,56	24
Manuel Jorge Santos	S	S	34 670,36	Renting	2018	2022	531,75	6 381,00	20
Miguel Correia Marques dos Santos	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

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 (S)
				Identificar	Valor	
Alexandre Boa-Nova Santos	0	0	0	NA	0	0
Maria João Alves Sineiro Canha	0	0	0	NA	0	0
Manuel Jorge Santos	0	0	0	NA	0	0
Miguel Correia Marques dos Santos	0	0	0	NA	0	0

No que se refere à equipa de gestão, no ano de 2020, em cumprimento do enquadramento legal foram mantidas as reduções remuneratórias. Também os prémios de gestão seguem o enquadramento legal não tendo, todavia, durante o exercício transato, 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 Fixado Mensal (€)	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 €	2
2018-2020	Vogal	Cláudia Borges Lopes e Belino Pinto	DUE	09/07/2018	1.021,51 €	1

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	14.301,08 €	715,06 €	13.586,02 €

Também relativamente ao órgão de fiscalização e em conformidade com o quadro legal vigente, mantiveram-se no transato exercício de 2020 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			N.º de anos de funções exercidas no Grupo	N.º de anos de funções exercidas na sociedade
		Nome	N.º de inscrição na OROC	N.º 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	-	-	-

Nome ROC/FU	Valor Anual do Contrato de Prestações de Serviços - 2020 (€)			Valor Anual de Serviços Adicionais - 2020 (€)			
	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	39 360,00€	-	39 360,00€	-	-	-	-
João Santos Silva Baptista de Almeida	0,00	-	0,00	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-

## B. Auditor Externo

A Sociedade não dispõe de outro auditor para além dos ROC's 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 no art.º 32 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 2020:

### **Mandato 2018-2020**

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações (€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual*	Observações
Alexandre Boa-Nova Santos	80,00 €	197,02 €	
Maria João Alves Sineiro Canha	80,00 €	170,93 €	
Manuel Jorge Santos	80,00 €	183,08 €	
Miguel Correia Marques dos Santos	NA	NA	NA
*sem iva		<b>551,03 €</b>	

No quadro seguinte é apresentado o valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço e os gastos anuais ocorridos em 2020:

### **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 €	2 409,32 €	463,68 €	2 873,00 €	
Maria João Alves Sineiro Canha	415,90 €	902,75 €	458,55 €	1 361,30 €	
Manuel Jorge Santos	369,69 €	2 229,52 €	841,85 €	3 071,37 €	
Miguel Correia Marques dos Santos	NA	NA	NA	NA	NA
* com aplicação da redução remuneratória		<b>5 541,59 €</b>	<b>1 764,08 €</b>	<b>7 305,67 €</b>	

## **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, contabilística 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 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 2020, verificado quaisquer indícios de fraude, corrupção ou qualquer outra infração com as mesmas conexa, 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 2020, 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**

Nos termos do ofício - circular n.º 1116, de 12 de março de 2018, relativo às instruções sobre o processo de prestação de contas referentes a 2019, apresenta-se em seguida o Quadro Síntese relativo à redução de Gastos Operacionais:

Valores em euros

EFICIÊNCIA OPERACIONAL	2020 Exec.	2020 Orç.	2019 Exec.	2018 Exec.	2020/2019	
					Δ Absol.	Var. %
<b>(0) EBITDA</b>	39 321 142,70	42 666 974,52	76 059 508,24	58 465 639,54	- 36 738 365,54	-48%
<b>(1) CMVMC</b>	0,00	0,00	54 011 719,66	19 450 300,00	- 54 011 719,66	-100%
<b>(2) FSE</b>	2 100 728,86	2 699 000,00	2 463 968,98	2 798 801,29	- 363 240,12	-15%
<b>(3) Gastos com o pessoal</b>	853 502,05	815 910,00	897 715,42	668 812,83	- 44 213,37	-5%
<b>(3.i) Indemnizações pagas por rescisão</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
<b>(3.ii) Valorizações remuneratórias</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
<b>(3.iii) Impacto da aplicação dos IRCT</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
<b>(4) Gastos com o pessoal para efeitos do apuramento da eficiência operacional (3-3. i) - 3.ii)-3.iii))</b>	853 502,05	815 910,00	897 715,42	668 812,83	- 44 213,37	-5%
<b>(5) Impactos da pandemia por COVID-19 nos Gastos Operacionais (CMVMC, FSE e G Pessoal)<sup>a)</sup></b>	8 170,00	8 210,00	0,00	0,00	8 170,00	0%
<b>(6) Gastos operacionais para efeitos do apuramento da eficiência operacional= (1)+(2)+(4)-(5)</b>	<b>2 946 060,91</b>	<b>3 506 700,00</b>	<b>57 373 404,06</b>	<b>22 917 914,12</b>	<b>- 54 427 343,15</b>	<b>-95%</b>
<b>(7) Volume de negócios (VN)<sup>b)</sup></b>	46 436 099,78	47 205 785,73	119 503 577,73	66 508 866,96	- 73 067 477,95	-61%
<b>(7.i) Perda de receita decorrente da pandemia por COVID-19 (+)</b>	4 000 000,00	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00	0%
<b>(8) Volume de negócios para efeitos do apuramento da eficiência operacional (7+7.i)</b>	<b>50 436 099,78</b>	<b>51 205 785,73</b>	<b>119 503 577,73</b>	<b>66 508 866,96</b>	<b>- 69 067 477,95</b>	<b>-58%</b>
<b>(9) Peso dos Gastos/VN = (6)/(8)</b>	<b>0,06</b>	<b>0,07</b>	<b>0,48</b>	<b>0,34</b>	<b>- 0,42</b>	<b>-88%</b>
<b>(i) Gastos com Deslocações e Alojamento (FSE)</b>	194,16	500,00	810,54	612,22	- 616,38	-76%
<b>(ii) Gastos com Ajudas de custo (G c/ Pessoal)</b>	-	-	0	103,70	-	0%
<b>(iii) Gastos associados à frota automóvel<sup>c)</sup></b>	39 035,82	37 095,31	44 731,45	40 147,34	- 5 695,63	-13%
<b>(10) Total = (i) + (ii) + (iii)</b>	<b>39 229,98</b>	<b>37 595,31</b>	<b>45 541,99</b>	<b>40 863,26</b>	<b>- 6 312,01</b>	<b>-14%</b>
<b>(11) Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria</b>	<b>115 248,71</b>	<b>317 433,00</b>	<b>137 671,73</b>	<b>80 737,20</b>	<b>- 22 423,02</b>	<b>-16%</b>
<b>Número Total de RH (OS+CD+Trabalhadores)</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	-	0%
N.º Órgãos Sociais (OS)	7	7	7	6	-	0%
N.º Cargos de Direção (CD)	1	1	1	2	-	0%
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)	8	8	8	8	-	0%
N.º Trabalhadores/N.º CD	8	8	8	4	-	0%
<b>N.º de viaturas</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	-	0%

Como resulta do quadro *supra*, em 2020 o *ratio* GO/VN - 0,06 - reduziu-se em 87,5% face ao registado em 2019 (0,48).

Tal redução decorre uma vez mais das distorções provocadas pelo Custo das Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas (CMVMC), o custo direto das vendas, o qual, no caso particular da atividade da Sociedade, é configurado pelos imóveis classificados em Inventários e avaliados ao justo valor de mercado (a mercadoria). Não existindo vendas em 2020 e com os custos operacionais recorrentes (FSE'S e Gastos com o Pessoal) a reduzirem-se em 12,1% (0,5 M€) face ao período homólogo o comportamento do *ratio* tenderia sempre a ser melhor.

Resulta assim flagrantemente do exercício de 2020 que o *ratio* GO/VN tenderá a ser tanto melhor, quanto menores forem as vendas de imóveis que a Sociedade concretizar o que, atenta a respetiva atividade e o desempenho dos últimos anos, se torna impossível de justificar.

Deste modo, como sobejamente explicitado em documentos de prestação de contas de anos anteriores, sendo a Sociedade uma empresa imobiliária, o *ratio* GO/VN tenderá a apresentar uma evolução errática ao longo do tempo, sem que, a partir dele, se possa extrapolar sobre a razoabilidade, crescimento ou redução dos custos operacionais / custo de exploração da Sociedade. Dada a evidente desadequação dos parâmetros daquele *ratio* ao caso e atividade concreta da Sociedade, foi, entretanto, aprovado, no âmbito do PAO 2019, um novo *rácio* de eficiência cujo desempenho em 2019/2020 se encontra devidamente explicitado *supra*, no capítulo do cumprimento das obrigações legais/objetivos de gestão.

#### **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 900 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 apenas com 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 2020 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)**

A Sociedade dá cumprimento ao princípio da Unidade de Tesouraria do Estado.

Todavia e nos termos do n.º 7, do artigo 111º, da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, foi pelo Ofício n.º SGC-18036, do IGCP, excecionada do cumprimento do referido princípio no exercício de 2020, na justa medida em que tal possibilite o pagamento aos respetivos Colaboradores 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 2020.

*Valores em euros*

<b>IGCP</b>	<b>1º Trimestre €</b>	<b>2º Trimestre €</b>	<b>3º Trimestre €</b>	<b>4º Trimestre €</b>
Disponibilidades	55 074 297,19	56 617 756,65	10 956 685,95	16 833 559,63
Aplicações financeiras	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>55 074 297,19</b>	<b>56 617 756,65</b>	<b>10 956 685,95</b>	<b>16 833 559,63</b>

*Valores em euros*

<b>Banca Comercial*</b>	<b>1º Trimestre €</b>	<b>2º Trimestre €</b>	<b>3º Trimestre €</b>	<b>4º Trimestre €</b>
Caixa Geral de Depósitos	26 888,71	17 262,83	5 284,75	2 377,64
<b>Total</b>	<b>26 888,71</b>	<b>17 262,83</b>	<b>5 284,75</b>	<b>2 377,64</b>
Juros auferidos**	0,00	0,00	0,00	0,00

## 16. Auditoria do tribunal de contas

No decurso do mandato 2018/2020 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.

### **20. Cumprimento das orientações legais**

Nos termos do ofício - circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2020, para efeitos de sistematização da informação quanto ao cumprimento das orientações legais, foi preenchido o quadro *infra*:

Cumprimento das Orientações legais - 2020	Cumprimento S/N/A.	Quantificação/Identificação	Justificação / Referência ao ponto do Relatório
<b>Objectivos de Gestão - 2020</b>			
Assegurar a sustentabilidade económica e financeira da empresa potenciando a capacidade de criação de valor na respetiva atividade empresarial	S	Com efeito, o resultado operacional da Sociedade decresceu 49,0% de 2019 para 2020, mas mesmo assim foi possível reduzir o endividamento remunerado em linha com o orçamentado, em -43,1%. Fruto da conjugação destes dois fatores, entre outros, o resultado líquido da Sociedade, antes de impostos, foi, em 2020, de 39,0 M€ o qual compara com o registado em 2019, de 74,9 M€ (-47,9%).	
Contribuir para a implementação das melhores práticas de gestão nomeadamente em matéria de sustentabilidade	S		
Assegurar 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, só foram possíveis mercê da estreita e harmónica articulação da Sociedade com a Direção Geral do Tesouro e Finanças.	
Preservar os principais valores que caracterizam a Sociedade ou seja, a integridade, a segurança e o rigor	S	O baixo nível de litigância e a inexistência de ocorrências no respetivo relatório, refletem a cultura de rigor, correção e transparência que a Sociedade tem implementado na sua relação com os diferentes "stakeholders".	Vide ponto II.1.a
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	A rubrica de FSE's, mesmo depois de 6 anos a cair consecutivamente, reduziu em 2020 uns adicionais 15,0% face a 2019, assim como se reduziram os custos com o pessoal em 5%. O rácio de eficiência operacional subiu dos 4,41% de 2019 para 5,31% em 2020, pela razão acima referida, mas numa comparação sem margem de vendas o rácio ter-se-ia reduzido de 2019 para 2020 (6,36% versus 5,31%) dada a redução dos custos de estrutura já mensurados, mas também pelo aumento das reandas e compensações em 0,8 M€, o que demonstra a capacidade de a Sociedade gerar receita recorrente adicional com a carteira de imóveis atual.	
Prosseguir a consolidação da estrutura financeira da Sociedade preservando a capacidade de remuneração do capital acionista	S	Redução das dívidas de clientes em 20,8 M€ (dívidas vencidas há mais de 90 dias); - Redução da dívida remunerada em 27,2M€ milhões de euros; - Aumento do rácio de autonomia financeira dos 91,4% de 2019 para os 94,8% de 2020 - Aumento do ratio de solvabilidade em 53,4% (de 10,6x para 18,1x).	
<b>Metas a Atingir constantes no PAO 2020</b>			
Princípios Financeiros de Referência	N.A.		
Investimento	N.A.		Vide ponto II.1.b
Gastos com pessoal	S		
Etc.	S		
<b>Grau de execução do orçamento carregado no SIGO/SOE</b>			
Gestão do Risco Financeiro	S	Taxa média de financiamento: 2,18%	Vide ponto II.1.c
Limites de Crescimento do Endividamento	S	Var. Endividamento: -2,97%	Vide ponto II.2
Evolução do PMP a fornecedores	S	PMP 14 dias (variação em dias: -7 dias)	Vide ponto II.3
Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")	N.A.	Total "arrears" em 31/12 (em €) [0 a 90 dias]: 97.013,67€	Vide ponto II.4
Recomendações do acionista na última aprovação de contas	N.A.		Vide ponto II.5
<b>Remunerações</b>			
Não atribuição de prémios de gestão	S	Total da redução remuneratória: 13.042,55€	Vide ponto II.6
CA - reduções remuneratórias vigentes em 2020 (se aplicável)	S	Total da redução remuneratória: 2.508,97€	
Fiscalização (CF/ROC/FU) - reduções remuneratórias vigentes em 2020 (se aplicável)	S		
Auditor Externo - redução remuneratória vigentes em 2020 (se aplicável)	N.A.		
<b>EGP - artigo 32.º e 33.º do EGP</b>			
Não utilização de cartões de crédito	S		Vide ponto II.7
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		
<b>Despesas não documentadas ou confidenciais- n.º 2 do artigo 16.º do RJSPE e artigo 11.º do EGP</b>			
Proibição de realização de despesas não documentadas ou confidenciais	N.A.		Vide ponto II.8
<b>Promoção da igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 da RCM n.º</b>			
Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens	S	<a href="http://www.estamo.pt">www.estamo.pt</a>	Vide ponto II.9
<b>Elaboração e divulgação de relatório anual sobre prevenção da corrupção</b>			
Contratação Pública	S	<a href="http://www.estamo.pt">www.estamo.pt</a>	Vide ponto II.10
Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa	N.A.		
Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas	N.A.		Vide ponto II.11
Contratos submetidos a visto prévio do TC	N.A.		Vide ponto II.12
Adesão ao Sistema Nacional de Compras Públicas	N.A.		Vide ponto II.13
Gastos Operacionais das Empresas Públicas	S		Vide ponto II.14
Contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria (artigo 49.º do DLEO	S	% disponibilidade junto do IGCP em 31 de dezembro: 99,986%	Vide ponto II.15
<b>Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado (artigo 28.º do DL 133/2013)</b>	S	2.377,64	Vide ponto II.15
Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCP	S	Montante auferido e data de entrega: 0€	Vide ponto II.15
Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial	S		
Juros auferidos em incumprimento da UTE e entregues em Receita do Estado	S		
<b>Auditorias do Tribunal de Contas (a)</b>			
Recomendação 1	N.A.		Vide ponto II.16
Recomendação 2	S		
Etc.	S		
<b>Elaboração do Plano para a Igualdade conforme determina o art.º 7.º da Lei 62/20</b>			
Apresentação da demonstração não financeira	N.A.	<a href="http://www.estamo.pt">www.estamo.pt</a>	Vide ponto II.17
	S		Vide 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, 26 de fevereiro de 2021

O 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

### III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS

2020



### III.1 Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Valores em euros

Rubricas	Notas	Posição	
		31-12-2020	31-12-2019
<b>ATIVO</b>			
<b>Ativo não corrente</b>			
Ativos fixos tangíveis	4	89.887,54	126.011,82
Ativos intangíveis	5	169,57	339,31
Ativos sob direito de uso	6	69.738,09	79.607,50
Propriedades de investimento	7	113.965.301,00	115.171.500,00
Outras contas a receber	10	23.036.136,22	23.340.389,45
Ativos por impostos diferidos	8	9.407.027,84	8.839.381,59
		<b>146.568.260,26</b>	<b>147.557.229,67</b>
<b>Ativo corrente</b>			
Inventários	12	739.711.099,96	739.667.778,07
Clientes	13	57.039.098,02	42.872.593,44
Estado e outros entes públicos	9	361.796,77	323.036,81
Outras contas a receber	10	6.420.827,82	6.948.379,96
Diferimentos	11	64.503,29	54.142,64
Caixa e depósitos bancários	14	16.836.175,26	51.874.323,65
		<b>820.433.501,12</b>	<b>841.740.254,57</b>
Total do Ativo		<b>967.001.761,38</b>	<b>989.297.484,24</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>Capital próprio</b>			
Capital realizado		850.000.000,00	850.000.000,00
Reservas legais		3.141.852,52	468.331,83
Outras reservas		0,00	0,00
Resultados transitados		35.837.571,01	0,00
		888.979.423,53	850.468.331,83
Resultado líquido do período		27.286.262,97	53.470.413,82
Total do Capital Próprio	15	<b>916.265.686,50</b>	<b>903.938.745,65</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Passivo não corrente</b>			
Provisões	16	6.580.569,66	6.580.569,66
Financiamentos obtidos	17	10.906.502,92	20.906.502,92
Contratos de locação financeira	18	39.493,51	50.336,79
Passivos por impostos diferidos	8	3.161.416,48	3.291.592,44
Outras contas a pagar - imóveis	21	0,00	14.960.164,64
		<b>20.687.982,57</b>	<b>45.789.166,45</b>
<b>Passivo corrente</b>			
Fornecedores	19	97.013,67	119.388,81
Estado e outros entes públicos	9	1.832.244,24	8.615.063,99
Financiamentos obtidos	17	10.000.000,00	14.960.164,64
Contratos de locação financeira	18	32.069,71	30.474,54
Diferimentos	11	1.581.228,81	1.742.146,68
Outras contas a pagar	20	1.545.371,24	1.902.333,48
Outras contas a pagar - imóveis	21	14.960.164,64	12.200.000,00
		<b>30.048.092,31</b>	<b>39.569.572,14</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>50.736.074,88</b>	<b>85.358.738,59</b>
<b>Total do Capital Próprio e do Passivo</b>		<b>967.001.761,38</b>	<b>989.297.484,24</b>

### III.2 Demonstração dos resultados por natureza período findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Valores em euros

Rubricas	Notas	Períodos	
		2020	2019
Vendas	22	0,00	73 899 500,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	23	0,00	-54 011 719,66
<b>Margem bruta</b>		0,00	19 887 780,34
Prestações de serviços	22	34 679 408,74	33 892 116,80
Fornecimentos e serviços externos	24	-2 100 728,86	-2 463 968,98
Gastos com pessoal	25	-853 502,05	-897 715,42
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	26	-1 040 901,69	11 171 792,11
Imparidade (dividas a receber)	28	-846 160,88	-468 632,04
Aumentos/reduções de justo valor	27	-1 206 199,00	4 826 834,00
Outros rendimentos e ganhos	29	13 009 899,07	12 900 930,76
Outros gastos e perdas	30	-2 242 941,67	-2 676 875,14
<b>Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>		<b>39 398 873,66</b>	<b>76 172 262,43</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	31	-77 730,96	-112 754,19
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>		<b>39 321 142,70</b>	<b>76 059 508,24</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	32	735 517,07	504 977,86
Juros e gastos similares suportados	32	-1 040 179,76	-1 644 544,73
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>39 016 480,01</b>	<b>74 919 941,37</b>
Imposto s/ rendimento do período	33	-12 428 039,25	-20 249 332,32
<b>Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos</b>		<b>26 588 440,76</b>	<b>54 670 609,05</b>
Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	33	697 822,21	-1 200 195,23
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>27 286 262,97</b>	<b>53 470 413,82</b>

### III.3 Demonstração do rendimento integral em 2020 e 2019

Em 2020 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 2020 e 2019 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

*Valores em euros*

<b>Rubricas</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Resultado Líquido do período</b>		27 286 262,97	53 470 413,82
<b>Outro Rendimento integral</b>		0,00	0,00
		<b>27 286 262,97</b>	<b>53 470 413,82</b>
<b>Rendimento integral</b>		<b>27 286 262,97</b>	<b>53 470 413,82</b>
Atribuição do rendimento integral			
Detentores de capital		27 286 262,97	53 470 413,82
Interesses minoritários		0,00	0,00

### III.4 Demonstração das alterações no capital próprio em 2020 e 2019

Unidade: Euro

Descrição	Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa									Total do Capital Próprio	
	Capital	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Ajustamentos em activos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações do capital próprio	Resultado líquido do período	Total		
<b>Posição em 01-01-2019</b>	<b>1</b>	<b>850.000.000,00</b>	<b>3.550.260,05</b>	<b>12.533.889,12</b>	<b>-52.861.900,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37.246.083,23</b>	<b>850.468.331,83</b>	<b>850.468.331,83</b>
<b>Alterações no período</b>											
	<b>2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>3</b>								53.470.413,82	53.470.413,82	53.470.413,82
<b>Rendimento integral</b>	<b>4=2+3</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>53.470.413,82</b>	<b>53.470.413,82</b>	<b>53.470.413,82</b>
<b>capital</b>											
Distribuições				37.246.083,23					-37.246.083,23		0,00
Outras operações				15.615.817,34						0,00	0,00
	<b>5</b>	<b>0,00</b>	<b>-3.081.928,22</b>	<b>-12.533.889,12</b>	<b>52.861.900,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-37.246.083,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Posição em 31-12-2019</b>	<b>6=4+5</b>	<b>850.000.000,00</b>	<b>468.331,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>53.470.413,82</b>	<b>903.938.745,65</b>	<b>903.938.745,65</b>

#### DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

Unidade: Euro

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

### III.5 Demonstração de fluxos de caixa período findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Valores em euros

RUBRICAS	NOTAS	2020	2019
<b>Actividades Operacionais:</b>			
Recebimentos de clientes		33 042 441,04	114 506 936,23
Pagamentos a Fornecedores		-3 364 041,96	-5 393 607,57
Pagamentos ao Pessoal		-847 162,25	-853 188,40
<b>Caixa gerada pelas Operações</b>		<b>28 831 236,83</b>	<b>108 260 140,26</b>
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		-18 609 459,80	-21 790 432,21
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		-14 558 831,23	-2 578 844,60
<b>Fluxos de caixa das actividades operacionais</b>		<b>-4 337 054,20</b>	<b>83 890 863,45</b>
<b>Actividades de Investimento</b>			
Recebimentos provenientes de:			
Propriedades de investimento		0,00	0,00
Activos fixos tangiveis		0,00	0,00
Juros e Proveitos Similares		0,00	0,00
		0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedades de investimento		0,00	-78 935,36
Activos fixos tangiveis		-10 315,83	-37 457,31
Juros e Custos Similares		0,00	0,00
		-10 315,83	-116 392,67
<b>Fluxos de caixa das actividades de investimento</b>		<b>-10 315,83</b>	<b>-116 392,67</b>
<b>Actividades de Financiamento</b>			
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		-14 960 164,64	-35 000 000,00
Juros e custos similares		-740 435,53	-3 209 087,03
Contratos de locação financeira - IFRS16		-30 856,07	-32 501,58
Dividendos		-14 959 322,12	0,00
		-30 690 778,36	-38 241 588,61
<b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</b>		<b>-30 690 778,36</b>	<b>-38 241 588,61</b>
Variações de caixa e seus equivalentes		-35 038 148,39	45 532 882,17
<b>Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo</b>		<b>51 874 323,65</b>	<b>6 341 441,48</b>
Variações ao perimetro			
Descobertos Bancários			
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do periodo</b>		<b>16 836 175,26</b>	<b>51 874 323,65</b>

### **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 26 de fevereiro de 2021, 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 mesmas 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 2020**

- **Alterações às referências para a Estrutura Concetual das IFRS revista (Regulamento 2019/2075, de 29 de novembro)**
  - ✓ Em março de 2018 o IASB procedeu à revisão da Estrutura Concetual das IFRS. Para as entidades que usam a Estrutura Concetual para desenvolver políticas contabilísticas quando nenhuma IFRS se aplica a uma determinada transação particular, a Estrutura Concetual revista é efetiva para os períodos anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2020.
- **Alterações à IAS 1 e à IAS 8: Definição de Material (Regulamento 2019/2104, de 29 de novembro)**

- ✓ Estas alterações à IAS 1 e à IAS 8 vêm atualizar a definição de “material”, de forma a facilitar os julgamentos efetuados pelas entidades sobre a materialidade. A definição de “material”, um importante conceito contabilístico nas IFRS, ajuda as entidades a decidir sobre se a informação deverá ser ou não incluída nas demonstrações financeiras. As alterações clarificam a definição de “material” e a forma como a mesma deverá ser utilizada através da inclusão na definição de orientações que até ao momento não faziam parte das IFRS. Adicionalmente, as explicações que acompanham essa definição foram aperfeiçoadas. Por último, as alterações efetuadas asseguram que a definição de “material” é consistente ao longo de todas as IFRS. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020.
- **Alterações à IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7: Reforma das taxas de juro de referência (Regulamento 2020/34 da Comissão, de 15 de janeiro)**
  - ✓ Estas alterações à IAS 39, IFRS 9 e IFRS 7 pretendem responder às incertezas que surgiram como resultado da futura descontinuação dos referenciais de taxas de juro, tais como as taxas de juro interbancárias (IBORs) e modificam os requisitos relacionados com a contabilização de cobertura de forma a providenciar algum alívio face às potenciais consequências da reforma das IBORs. Adicionalmente, estas Normas foram alteradas de forma a exigirem divulgações adicionais explicando de que forma é que os relacionamentos de cobertura da entidade são afetados pelas incertezas existentes relacionadas com a reforma das IBORs. Estas alterações correspondem à Fase 1 do projeto do IASB relacionado com a reforma das IBORs. O IASB encontra-se presentemente a trabalhar na Fase 2, que considerará implicações adicionais

para o relato financeiro. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020.

- **Alterações à IFRS 3 - Concentrações de atividades empresariais (Regulamento 2020/551 da Comissão, de 21 de abril)**

- ✓ Estas alterações à IFRS 3 vêm aperfeiçoar a definição de concentração de atividade empresarial, ajudando as entidades a determinar se uma determinada aquisição efetuada se refere de facto a uma atividade empresarial ou apenas a um conjunto de ativos. Para além da alteração da definição, esta alteração vem providenciar algumas orientações adicionais. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020.

## **2bii Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor em exercícios com início em ou após 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.

## **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.

- **IFRS 17: Contratos de Seguros (emitida pelo IASB em 18mai17), incluindo as emendas emitidas pelo IASB em 25jun20)**
  - ✓ 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, estando esta nova norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.
- **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 IFRS 3, IAS 16, IAS 37 e Melhoramentos Anuais (emitida pelo IASB em 14 de maio de 2020)**

- ✓ 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.

**Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2022, estando estas alterações ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.**

- **Alterações à IFRS 4 - Contratos de Seguros (emitida pelo IASB em 25jun20)**
  - ✓ 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. Esta alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16: Reforma das taxas de juro de referência - Fase 2 (emitida pelo IASB em 27ago20)**

- ✓ 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, estando as mesmas sujeitas ainda 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, de acordo com os seguintes períodos de vida útil esperados dos bens (em anos):

	<b>Vida Útil</b>
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.

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 indiciam 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 contábilística mensurar a provisão para perdas numa quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da duração dos instrumentos. Essa política contábilística 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 contábilística mensurar a provisão para perdas numa quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da duração. Essa política contábilística 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.

## **2.1. 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 contábilístico 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:

2020			
Ativos Fixos Tangíveis	Equipamento Administrativo	Outros Ativos Fixos Tangíveis	Total
<b>Ativo Bruto</b>			
<b>Saldo Inicial</b>	<b>982.204,28</b>	<b>1.043,01</b>	<b>983.247,29</b>
Adições		8.434,23	8.434,23
Alienações			0,00
Outras Transf e Abates			0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>982.204,28</b>	<b>9.477,24</b>	<b>991.681,52</b>
<b>Depreciações Acumuladas</b>			
<b>Saldo Inicial</b>	<b>856.192,46</b>	<b>1.042,83</b>	<b>857.235,29</b>
Adições	43.001,79	1.556,72	44.558,51
Alienações			0,00
Outras Transf e Abates			0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>899.194,25</b>	<b>2.599,55</b>	<b>901.793,80</b>
<b>Quantia escriturada</b>	<b>83.010,03</b>	<b>6.877,69</b>	<b>89.887,72</b>

2019			
Ativos Fixos Tangíveis	Equipamento Administrativo	Outros Ativos Fixos Tangíveis	Total
<b>Ativo Bruto</b>			
<b>Saldo Inicial</b>	<b>903.841,47</b>	<b>1.167,51</b>	<b>905.008,98</b>
Adições	78.362,81	470,68	78.833,49
Alienações			0,00
Outras Transf e Abates		-595,18	-595,18
<b>Saldo Final</b>	<b>982.204,28</b>	<b>1.043,01</b>	<b>983.247,29</b>
<b>Depreciações Acumuladas</b>			
<b>Saldo Inicial</b>	<b>776.774,39</b>	<b>1.167,51</b>	<b>777.941,90</b>
Adições	79.418,07	470,68	79.888,75
Alienações			0,00
Outras Transf e Abates		-595,18	-595,18
<b>Saldo Final</b>	<b>856.192,46</b>	<b>1.043,01</b>	<b>857.235,47</b>
<b>Quantia escriturada</b>	<b>126.011,82</b>	<b>0,00</b>	<b>126.011,82</b>

## 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:

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

2019		
Ativos Intangíveis	Programas de Computador	Total
<b>Ativo Bruto</b>		
<b>Saldo Inicial</b>	<b>1.697,40</b>	<b>1.697,40</b>
Adições		
Revalorizações		
Alienações		
<b>Saldo Final</b>	<b>1.697,40</b>	<b>1.697,40</b>
	<b>1.697,40</b>	<b>1.697,40</b>
<b>Amortizações Acumuladas</b>		
<b>Saldo Inicial</b>	<b>1.188,35</b>	<b>1.188,35</b>
Adições	169,74	169,74
Revalorizações		
Alienações		
<b>Saldo Final</b>	<b>1.358,09</b>	<b>1.358,09</b>
	<b>1.358,09</b>	<b>1.358,09</b>
<b>Valor escriturado</b>	<b>339,31</b>	<b>339,31</b>

## 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:

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

2019				
Ativos Fixos Tangíveis	Edifícios e outras Construções IFRS 16	Equipamento Transporte IFRS 16	Equipamento Administrativo IFRS 16	Total
<b>Ativo Bruto</b>				
<b>Saldo Inicial</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Adições				
Alienações				
Outras Transf e Abates	17.168,79	89.882,40	5.252,01	0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>17.168,79</b>	<b>89.882,40</b>	<b>5.252,01</b>	<b>112.303,20</b>
<b>Depreciações Acumuladas</b>				
<b>Saldo Inicial</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Adições	6.438,18	24.641,50	1.616,02	32.695,70
Alienações				
Outras Transf e Abates				
<b>Saldo Final</b>	<b>6.438,18</b>	<b>24.641,50</b>	<b>1.616,02</b>	<b>32.695,70</b>
<b>Quantia escriturada</b>	<b>10.730,61</b>	<b>65.240,90</b>	<b>3.635,99</b>	<b>79.607,50</b>

## 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 2020 são ativos imobilizados arrendados ou passíveis de serem arrendados e tiveram a seguinte variação no período de relato:

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

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2019
	JUSTO VALOR
<b>Saldo inicial</b>	110.289.316,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	4.826.834,00
Aumentos - Aquisições	55.350,00
<b>Saldo Final</b>	<b>115.171.500,00</b>

A discriminação por imóvel é a seguinte:

Propriedades de investimento	2020	Variações de JV	Aumentos	Alienações	2019
Teatro Luis de Camões	22.181.000,00	-419.000,00			22.600.000,00
R Pedro Nunes R.A. Quental	3.850.000,00	-2.000,00			3.852.000,00
Cruz do Montalvão - C.Branco	3.706.000,00	203.000,00			3.503.000,00
Estabelecimento Prisional Lisboa	61.389.195,00	-836.805,00			62.226.000,00
Quartel do Braço de Prata	5.827.000,00	80.500,00			5.746.500,00
Terreno contiguo ao EPL	17.012.106,00	-231.894,00			17.244.000,00
	<b>113.965.301,00</b>	<b>-1.206.199,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>115.171.500,00</b>

A rubrica dos aumentos corresponde ao efeito da imputação às propriedades de investimento de custos a cada uma delas relativos e que correspondem a incrementos do valor do ativo.

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 SUPTORADA POR EVIDÊNCIAS DO MERCADO? OU FOI MAIS PONDERADA POR OUTROS FACTORES POR FORÇA DA NATUREZA DA PROPRIEDADE E DA FALTA DE DADOS DE MERCADO COMPARÁVEIS?		PRINCIPAIS PRESSUPOSTOS PARA ESTIMATIVA DOS CF FUTUROS		TAXA DE DESCONTO UTILIZADA PARA A ACTUALIZAÇÃO DOS CF		TAXA DE CAPITALIZAÇÃO/YIELD DA RENDA		YIELD DO MERCADO		VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE VENDA		VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE ARRENDAMENTO	
	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19
Estabelec.Pris.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	2,5 anos aprovação; 6 anos construção; 10 anos comercialização	10,00%	8,40%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	Hab. 5.350 € Com. 5.675 € Serv. 3.450 € (estac. incl.)	Hab. 7.000 € Com. 3.500 € Serv. 3.400 € (estac. incl.)	n.a.	Serv. 17,00 €
R.Pedro Nunes/R.A.Quental, Faro	Método do Rendimento e Método de Comparação de Mercado.	Método do Rendimento, Método de Comparação de Mercado e Método do Custo	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.	7,00%	6,25%	8,50%	8,50%	875 €	825 €	6,25 €	5,60 €
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.	8,00%	9,00%	n.a.	n.a.	8,50%	n.a.	n.a.	n.a.	16,00 €	n.a.
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/compenção (uso actual)	Valor suportado por prospecção de mercado (uso altern.) e pela perpetuidade da renda/compenção (uso actual)	1 ano aprovação; 1 ano demolições; 2 anos construção; 2 anos comercialização	1,5 anos aprovação; 3 anos construção; 3 anos comercialização	8,50%	8,40%	6,25%	6,50%	n.a.	n.a.	Hab. 5.250 € (estac. Inc.)	Hab. 4.000 €	n.a.	n.a.
Cruz do Montalvão, C.Branco	Método do Rendimento	Método do Rendimento, Método de Comparação de Mercado	Valor suportado na capitalização da renda efectiva	Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva	n.a.	n.a.	n.a.	7,25%	6,50%	6,50%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	entre 3,75 e 7,25 €

**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 2020.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o rédito associado às propriedades de investimento da empresa, tinha a seguinte composição:

Imóvel	Rendas	
	2020	2019
Quartel do Braço de Prata	373.189,20	371.628,36
Estabelec.Pris.Lisboa(R.M.Front)	2.902.092,12	2.889.954,24
Teatro Luis Camões	2.268.528,84	2.257.018,08
R.Pedro Nunes/R.A.Quental	260.883,00	259.669,59
Cruz do Montalvão,C.Branco	240.260,70	258.031,05
	<b>6.044.953,86</b>	<b>6.036.301,32</b>

## 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	2020				2019			
	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
<b>Activos por Impostos Diferidos</b>								
<b>Não Correntes</b>								
Prejuízos Fiscais reportáveis	0,00			0,00	0,00			0,00
Variações de justo valor	8.839.381,59	567.646,25	0,00	9.407.027,84	9.346.435,66	-507.054,07	0,00	8.839.381,59
	<b>8.839.381,59</b>	<b>567.646,25</b>	<b>0,00</b>	<b>9.407.027,84</b>	<b>9.346.435,66</b>	<b>-507.054,07</b>	<b>0,00</b>	<b>8.839.381,59</b>
<b>Passivos por Impostos Diferidos</b>								
<b>Não Correntes</b>								
Variações de justo valor	3.291.592,44	-130.175,96	0,00	3.161.416,48	2.598.451,28	693.141,16	0,00	3.291.592,44
	<b>3.291.592,44</b>	<b>-130.175,96</b>	<b>0,00</b>	<b>3.161.416,48</b>	<b>2.598.451,28</b>	<b>693.141,16</b>	<b>0,00</b>	<b>3.291.592,44</b>

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	31-12-2020		31-12-2019	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
<b>Ativo</b>				
Imposto s/Rendimento				
Retenção na Fonte	190,80			
Imposto s/ Valor Acrescentado	37.949,20			
Contribuições p/Seg Social	10.515,71		9.895,75	
Outros Impostos	313.141,06		313.141,06	
	<b>361.796,77</b>		<b>323.036,81</b>	
<b>Passivo</b>				
Imposto S/Rendimento	1.205.129,25		7.388.167,32	
Imposto s/valor Acrescentado			32.166,37	
Retenção na Fonte	13.358,00		16.078,92	
Contribuições p/Seg Social	13.700,22		16.011,75	
Outros Impostos (inclui estimativa IMI)	600.056,77		1.162.639,63	
	<b>1.832.244,24</b>		<b>8.615.063,99</b>	

## 10. Outras contas a receber

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Outras Contas a receber	31-12-2020		31-12-2019	
	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Devedores por Acréscimos de Rendimento	199.287,52		265.575,20	
Devedores relativos a imóveis diversos	4.746.087,35	23.036.136,22	5.025.934,87	23.340.389,45
Fornecedores	6.878,64		204.665,92	
Outros	1.468.574,31		1.452.203,97	
	<b>6.420.827,82</b>	<b>23.036.136,22</b>	<b>6.948.379,96</b>	<b>23.340.389,45</b>

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:

DEVEDORES POR ACRÉSCIMOS	31-12-2020		31-12-2019	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
<b>Devedores por Acréscimos de Rendimento</b>				
Partilha de gastos	9.385,55		27.268,66	
Juros s/Contratos	0,00		105.511,95	
Outros	189.901,97		132.794,59	
	<b>199.287,52</b>		<b>265.575,20</b>	

O “Outros” na rubrica devedores por acréscimos inclui o valor referente a recuperação de gastos (consumos) cuja faturação foi emitida já em 2021.

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

Outras Contas a Receber	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
	31-12-2020		31-12-2019	
<b>Valores em dívida por venda imóveis</b>				
Devedores Vendas a Prestações				
Município de Santarém		20.043.475,92		20.117.340,90
Câmara Municipal Lourinhã	0,00		224.000,00	
Complexo Desportivo da Lapa	2.053.703,19		2.053.703,19	
Convento do Desagravo	2.461.995,91		2.461.995,91	
Valor nominal				
Efeiro do custo amortizado				
Hospital Ortopedico:	169.425,70	2.200.778,76	119.298,58	2.370.204,43
Valor nominal	216.023,32	2.916.314,73	216.023,30	3.132.338,05
Efeiro do custo amortizado	-46.597,62	-715.535,97	-96.724,72	-762.133,62
Quartel Bateria Parede:	60.962,55	791.881,54	42.925,89	852.844,12
Valor nominal	77.729,25	1.049.344,90	77.729,27	1.127.074,18
Efeiro do custo amortizado	-16.766,70	-257.463,36	-34.803,38	-274.230,06
Município de Mafra	0,00	0,00	124.011,30	0,00
Valor nominal	0,00	0,00	127.731,64	0,00
Efeiro do custo amortizado	0,00	0,00	-3.720,34	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.746.087,35</b>	<b>23.036.136,22</b>	<b>5.025.934,87</b>	<b>23.340.389,45</b>

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

Em 2020, 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.

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 2019: 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 2021 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	31-12-2020		31-12-2020	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
<b>Gastos a reconhecer</b>				
Seguros	60.313,03		53.101,28	
Diversos	4.190,26		1.041,36	
	<b>64.503,29</b>		<b>54.142,64</b>	
<b>Rendimentos a Reconhecer</b>				
Rendas	1.581.228,81		1.742.146,68	
	<b>1.581.228,81</b>		<b>1.742.146,68</b>	

## 12. Inventários

INVENTÁRIOS		
Inventários (Balanço)	31-12-2020	31-12-2019
Mercadorias	544.194.945,15	539.672.793,14
Adiantamentos por conta de compras	195.516.154,81	199.994.984,93
	<b>739.711.099,96</b>	<b>739.667.778,07</b>

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 6,8 milhões de euros as quais foram igualmente registadas.

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

<b>Cód. Imóvel</b>	<b>ANO 2020</b>	<b>ANO 2019</b>
100301	7.541.270,00	3.828.000,00
100302	0,00	3.828.000,01
100401	8.098.000,00	7.942.000,00
100701	7.706.035,26	7.706.035,26
100801	12.620.000,00	6.183.369,00
100802	0,00	6.183.369,00
100901	6.453.000,00	1.277.059,94
100902	0,00	1.277.059,94
100903	0,00	1.277.059,94
100904	0,00	1.277.059,95
100905	0,00	1.277.060,13
101101	3.346.900,00	3.210.000,00
101301	8.716.700,00	1.772.600,00
101302	0,00	1.772.600,00
101303	0,00	1.772.600,00
101304	0,00	1.772.600,00
101305	0,00	1.772.600,02
101401	5.224.000,00	5.141.800,00
101601	6.587.900,00	7.064.000,00
<b>a transportar 1</b>	<b>66.293.805,26</b>	<b>66.334.873,19</b>

(CONTINUAÇÃO)	<b>ANO 2020</b>	<b>ANO 2019</b>
<b>a transportar 1</b>	<b>66.293.805,26</b>	<b>66.334.873,19</b>
101701	9.251.765,42	1.249.285,67
101702	0,00	1.249.285,70
101703	0,00	1.249.285,70
101704	0,00	1.249.285,70
101705	0,00	1.249.285,70
101706	0,00	1.249.285,70
101707	0,00	1.249.285,76
101801	9.200.000,00	8.835.000,00
101901	1.168.100,00	1.161.000,00
102101	17.998.319,84	17.998.319,84
102401	7.699.000,00	7.549.412,00
102701	3.456.000,00	3.454.000,00
102901	13.081.907,98	13.048.759,48
103001	30.953.488,64	30.953.488,64
103101	43.105.657,90	41.340.000,00
103201	4.371.648,38	4.371.648,38
103202	4.371.648,37	4.371.648,37
103401	27.043.392,54	27.043.392,54
103501	19.167.980,00	19.167.980,00
103801	24.018.200,00	24.289.000,00
103901	3.763.151,83	3.763.151,83
104201	19.537.347,50	18.828.000,00
104401	3.767.000,00	3.440.000,00
104501	2.423.000,00	2.430.206,66
104601	1.960.131,40	1.960.131,40
104701	2.954.243,07	2.954.243,07
104801	893.300,00	855.000,00
104901	822.800,00	851.000,00
105001	626.000,00	598.100,00
105201	982.100,00	994.000,00
105301	802.000,00	803.000,00
105401	1.789.400,00	1.823.875,20
105501	706.789,39	706.789,39
105502	110.500,00	106.000,00
105601	753.000,00	827.000,00
105701	230.100,00	227.000,00
105702	51.700,00	51.900,00
105703	51.700,00	51.900,00
105704	51.700,00	51.900,00
106001	2.886.200,00	2.927.232,00
<b>a transportar 2</b>	<b>326.343.077,52</b>	<b>322.913.951,92</b>

(CONTINUAÇÃO)	<b>ANO 2020</b>	<b>ANO 2019</b>
<b>a transportar 2</b>	<b>326.343.077,52</b>	<b>322.913.951,92</b>
106101	428.000,00	431.085,73
106102	160.800,00	162.030,66
106103	160.800,00	162.030,66
106104	160.800,00	162.030,66
106105	160.800,00	162.030,66
106201	1.601,22	1.601,22
106202	113.185,19	113.185,19
106203	28.732,00	24.804,60
106801	5.291.029,72	5.291.029,72
106901	3.970.100,00	3.970.100,00
107101	1.000.000,00	950.000,00
107102	10.410.000,00	10.101.000,00
107201	1.322.622,00	1.318.075,00
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	549.800,00	557.565,45
107232	178.855,62	178.855,62
107233	545.146,64	545.146,64
<b>a transportar 3</b>	<b>357.967.026,63</b>	<b>354.186.200,45</b>

(CONTINUAÇÃO)	<b>ANO 2020</b>	<b>ANO 2019</b>
<b>a transportar 3</b>	<b>357.967.026,63</b>	<b>354.186.200,45</b>
107301	152.366,00	152.366,00
107901	774.400,00	803.800,00
108001	519.700,00	501.900,00
108002	178.600,00	161.100,00
108401	10.721.000,00	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	6.029.612,30
110701	1.734.458,36	1.734.458,36
110801	342.064,80	342.064,80
200101	749.000,00	743.000,00
200201	4.498.000,00	4.248.000,00
200301	42.000,00	36.000,00
200401	180.864,88	180.864,88
200601	2.627.000,00	2.593.400,00
200701	2.356.000,00	2.162.000,00
200801	5.216.000,00	5.031.000,00
200901	1.093.630,00	1.164.000,00
201001	144.258,30	144.258,30
201101	509.000,00	537.284,00
201201	315.163,00	327.600,00
201301	493.068,00	503.000,00
201401	477.000,00	532.636,00
201501	452.718,00	468.900,00
201601	413.000,00	469.592,00
201701	1.002.178,00	1.031.600,00
201801	395.141,40	395.141,40
201901	886.618,32	886.618,32
202001	400.854,00	405.500,00
202101	73.392,00	80.325,00
202102	29.901,00	32.725,00
202103	37.149,00	40.659,00
202104	30.807,00	33.716,00
202105	11.326,00	12.396,00
202106	35.337,00	38.675,00
202107	28.088,00	30.741,00
202201	129.577,00	135.443,00
202202	168.474,00	165.217,00
202203	120.464,00	125.893,00
202204	30.458,00	33.269,00
202205	20.584,00	21.553,00
202206	179.520,00	187.226,00
<b>a transportar 4</b>	<b>450.196.485,12</b>	<b>446.049.848,38</b>

(CONTINUAÇÃO)	<b>ANO 2020</b>	<b>ANO 2019</b>
<b>a transportar 4</b>	<b>450.196.485,12</b>	<b>446.049.848,38</b>
202301	31.748,00	32.026,00
202302	640.789,00	611.505,00
202303	589.297,00	594.456,00
202304	658.084,00	663.845,00
202305	658.084,00	663.845,00
202306	658.084,00	663.845,00
202307	555.494,00	544.435,00
202308	539.710,00	544.435,00
202309	539.710,00	544.435,00
202401	326.843,00	339.000,00
202501	7.219.000,00	6.925.000,00
202601	2.179.273,78	2.179.273,78
202602	2.179.273,78	2.179.273,78
202603	1.004.000,00	1.003.116,00
202801	53.528,00	50.804,00
202802	3.258.830,00	3.092.961,00
202803	3.367.642,00	3.196.235,00
300101	433.700,00	433.199,00
300201	364.965,00	377.000,00
300301	262.000,00	251.316,00
300401	231.000,00	227.065,00
300501	437.000,00	447.713,00
300601	547.214,00	565.000,00
300701	275.541,00	285.000,00
300801	712.515,00	742.000,00
300901	69.513,00	71.369,00
300902	71.359,00	77.932,00
300903	84.560,00	91.536,00
300904	54.133,00	54.674,00
300905	96.098,00	102.489,00
301001	1.958.111,00	2.002.000,00
301101	83.366,00	83.795,00
301102	55.379,00	55.664,00
301103	43.034,23	43.034,23
301104	108.376,00	108.933,00
301105	144.700,00	145.444,00
301106	58.952,00	59.255,00
301107	105.994,00	106.540,00
301201	240.157,00	242.700,00
301202	222.135,00	223.300,00
301301	40.154,00	41.647,00
301302	46.846,00	48.589,00
301401	166.370,00	177.254,00
301402	680.153,00	693.823,00
301403	161.209,00	170.923,00
<b>a transportar 5</b>	<b>482.410.409,91</b>	<b>477.807.533,17</b>

(CONTINUAÇÃO)	<b>ANO 2020</b>	<b>ANO 2019</b>
<b>a transportar 5</b>	<b>482.410.409,91</b>	<b>477.807.533,17</b>
301501	455.449,00	477.000,00
400101	1.121.000,00	1.267.000,00
400301	95.651,40	95.651,40
400401	425.100,00	429.692,00
400402	258.012,00	258.012,00
400501	201.000,00	245.000,00
400601	18.777,50	18.777,50
400602	63.400,00	64.800,00
400603	18.777,50	18.777,50
400701	98.800,00	115.000,00
400702	87.100,00	103.000,00
400703	253.100,00	304.000,00
400801	168.100,00	180.000,00
400802	172.200,00	186.000,00
400901	595.000,00	608.024,00
401001	387.900,00	388.000,00
401101	218.000,00	218.432,00
401102	422.000,00	431.899,00
401201	88.000,00	83.619,00
401202	223.000,00	222.708,00
401301	105.634,58	102.525,15
401302	107.190,43	103.271,00
401303	99.474,23	96.364,80
401304	99.625,46	96.516,00
401401	1.266.400,00	1.340.000,00
401501	232.800,00	211.200,00
401601	278.701,00	283.700,00
401602	117.720,00	137.900,00
401701	77.616,00	77.616,00
401702	59.728,00	55.836,00
401801	40.900,00	38.800,00
401802	42.400,00	41.700,00
401803	55.600,00	54.400,00
401804	152.300,00	152.200,00
401901	838.300,00	841.900,00
402001	252.843,00	253.000,00
402101	150.700,00	151.939,40
402201	1.089.400,00	1.071.600,00
402401	622.238,00	654.700,00
402501	2.538.700,00	2.573.600,00
402601	1.312.100,00	1.380.000,00
402801	150.238,00	150.238,00
402901	491.250,00	541.000,00
403001	2.600.949,50	2.573.100,00
<b>a transportar 6</b>	<b>500.563.585,51</b>	<b>496.506.031,92</b>

(CONTINUAÇÃO)	<b>ANO 2020</b>	<b>ANO 2019</b>
<b>a transportar 6</b>	<b>500.563.585,51</b>	<b>496.506.031,92</b>
403201	4.100.000,00	4.577.370,00
403301	364.700,00	382.000,00
500101	2.524.000,00	2.353.500,00
500201	63.000,00	65.000,00
500401	22.624,00	25.000,00
500501	214.969,00	214.969,00
500601	892.600,00	957.000,00
500602	539.700,00	558.000,00
500801	527.900,00	541.000,00
500901	350.000,00	349.957,00
501001	275.100,00	275.200,00
501101	141.700,00	138.500,00
501102	81.000,00	79.200,00
501103	37.300,00	36.500,00
501201	105.000,00	109.250,00
501301	906.500,00	933.700,00
501401	43.600,00	39.452,00
501402	48.600,00	43.316,00
501403	86.700,00	82.348,00
501501	73.500,00	68.000,00
501502	73.500,00	68.000,00
501601	611.610,00	611.610,00
501901	330.000,00	300.710,00
502101	1.311.600,00	1.340.000,00
502201	35.100,00	31.608,00
502301	3.939.800,00	3.943.923,00
502401	181.300,00	181.272,00
600201	2.164.980,03	2.164.980,03
600401	384.100,00	407.023,58
600402	142.100,00	147.818,00
<b>a transportar 7</b>	<b>521.136.168,54</b>	<b>517.532.238,53</b>

(CONTINUAÇÃO)	<b>ANO 2020</b>	<b>ANO 2019</b>
<b>a transportar 7</b>	<b>521.136.168,54</b>	<b>517.532.238,53</b>
600601	467.000,00	451.518,00
600701	243.000,00	232.750,00
600901	790.000,00	762.000,00
601101	186.000,00	177.000,00
601201	372.000,00	367.000,00
601301	333.000,00	339.150,00
601401	505.000,00	468.400,00
601501	353.000,00	317.425,00
601601	654.000,00	713.150,00
601701	378.000,00	340.000,00
601801	306.000,00	306.510,00
601901	127.000,00	126.800,00
601902	127.000,00	126.800,00
601903	293.000,00	293.036,00
602001	143.900,00	140.000,00
602101	450.300,00	443.400,00
602102	248.500,00	215.500,00
602201	379.000,00	361.055,00
602202	132.000,00	122.500,00
602203	169.000,00	156.982,00
602301	90.000,00	80.000,00
602401	182.000,00	182.700,00
602501	180.300,00	180.700,00
602601	122.000,00	108.500,00
602701	307.000,00	296.300,00
602801	373.000,00	382.920,00
602901	210.000,00	206.000,00
603001	235.200,00	232.500,00
603002	216.200,00	214.375,00
603003	154.600,00	180.000,00
603101	80.500,00	91.688,00
603102	108.500,00	129.255,00
603201	135.734,50	120.400,00
603202	135.734,50	132.800,00
603301	345.382,61	345.382,61
603401	654.000,00	647.600,00
603501	233.000,00	235.500,00
603601	178.000,00	186.354,00
603701	926.000,00	905.900,00
603801	193.200,00	192.300,00
603901	69.000,00	61.560,00
604001	81.000,00	79.965,00
<b>a transportar 8</b>	<b>533.003.220,15</b>	<b>529.185.914,14</b>

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2020	ANO 2019
<b>a transportar 8</b>	<b>533.003.220,15</b>	<b>529.185.914,14</b>
604101	32.800,00	32.100,00
604102	33.600,00	33.200,00
604103	33.600,00	32.800,00
604104	33.600,00	32.800,00
604105	33.600,00	32.800,00
604106	30.400,00	29.200,00
604107	28.800,00	27.500,00
604108	7.200,00	7.200,00
604109	31.200,00	29.900,00
604110	23.200,00	22.600,00
604111	20.900,00	19.800,00
604112	30.400,00	29.200,00
604113	28.800,00	27.500,00
604114	29.600,00	28.600,00
604801	4.513.800,00	4.961.000,00
700101	3.820.800,00	3.853.788,00
700201	1.287.000,00	1.286.891,00
107401	1.020.000,00	0,00
111001	152.425,00	0,00
	<b>544.194.945,15</b>	<b>539.672.793,14</b>
<b>TOTAL Inventários</b>	<b>544.194.945,15</b>	<b>539.672.793,14</b>

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

Cód. Imóvel	2020	2019
16045	5.191.000,00	5.476.025,00
11082	8.000.000,00	8.000.000,00
11093	20.000.005,00	20.000.005,00
16044	75.030.000,00	77.848.000,00
11076	20.004.455,00	20.004.455,00
12029	813.980,00	810.000,00
11074	0,00	1.325.748,12
11075	9.708.123,04	9.708.123,04
11077	42.584.768,67	42.584.768,67
14027	6.294.288,00	6.410.000,00
11081	1.272.800,00	1.272.800,00
12030	2.229.000,00	2.014.900,00
11078	4.387.735,10	4.387.735,10
11093	0,00	152.425,00
	<b>195.516.154,81</b>	<b>199.994.984,93</b>

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 3,2 e 0,2 milhões de euros respetivamente.

### 13. Clientes

Esta rubrica tem a seguinte composição:

<b>CLIENTES</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Clientes c/c	57.039.098,02	42.872.593,44
<b>Total</b>	<b>57.039.098,02</b>	<b>42.872.593,44</b>

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Secretaria Geral Min Cultura	19.870.169,00	17.601.640,16
IGFEJ	17.563.465,41	10.930.191,94
Admin. Regional de Saúde	6.286.864,26	5.548.391,69
Polícia de Segurança Pública	6.533.926,25	6.307.532,56
DGTF - Hospitais	0,00	107.837,13
DG Inf.Est.Minist.Defesa Nacion:	3.104.084,84	40.998,32
CCDR Alentejo	679.581,17	8.975,81
GNR	1.699.580,22	256.205,15
Outros	1.301.426,87	2.070.820,68
	<b>57.039.098,02</b>	<b>42.872.593,44</b>

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 dele dependendo a sua subsistência, 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 aumento deste saldo em 2020 face a 2019 (33%) de modo francamente mais reduzido do que o registado em exercícios anteriores.

A Sociedade encerra assim o transato exercício de 2020, fruto de recebimentos ocorridos nos últimos dias do ano e das quais abundantemente se deu conta no Relatório de Gestão que antecede as presentes, com um saldo de Dívida de Clientes de cerca de 57 M€.

#### **14. Caixa e depósitos bancários**

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2020:

<b>CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Caixa	237,99	284,65
Depósitos Bancários	16.835.937,27	51.874.039,00
	<b>16.836.175,26</b>	<b>51.874.323,65</b>

O saldo depositado junto do IGCP a 31 de dezembro de 2020 era de 16,8 milhões de euros (em 2019: 51,9 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.

#### **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.

<b>Contas</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Diminuições</b>	<b>Saldo Final</b>
Capital	850.000.000,00			850.000.000,00
Reservas Legais	468.331,83	2.673.520,69		3.141.852,52
Reservas Livres	0,00			0,00
Resultados transitados	0,00	35.837.571,01		35.837.571,01
Resultado Líquido	53.470.413,82	27.286.262,97	53.470.413,82	27.286.262,97
<b>Total</b>	<b>903.938.745,65</b>	<b>65.797.354,67</b>	<b>53.470.413,82</b>	<b>916.265.686,50</b>

Procedeu-se à recomposição do Capital Próprio para cobertura de prejuízos transitados de exercícios anteriores, decidido em Assembleia Geral em maio de 2019. Em resultado desta operação o valor total do Capital Próprio da Sociedade manteve-se inalterado, tendo passado a apresentar a seguinte composição tendo por referência as demonstrações financeiras à data de 31 de dezembro de 2019: Capital Social - 850.000.000,00 €, Reservas Legais - 468.331,83 €, Capital Próprio de 903.938.745,65 €.

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 2020:

<b>Provisões (Balanço) Não correntes</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Diminuições p/utilização</b>	<b>Montantes revertidos</b>	<b>Saldo Final</b>
<b>Provisões</b>					
Provisão p/ processos judiciais em curso	48.000,00				48.000,00
Outras Provisões	6.532.569,66				6.532.569,66
	<b>6.580.569,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.580.569,66</b>

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 6.532 mil euros, visa cobrir a responsabilidade assumida contratualmente, no momento da compra ao Estado, de partilhar com este último, caso exista, a mais-valia futura obtida aquando da venda dos imóveis assim adquiridos.

## 17. Financiamentos obtidos

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2020:

Financiamentos obtidos	31-12-2020		31-12-2019	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
<b>Passivo</b>				
Suprimentos	10.000.000,00	10.906.502,92	14.960.164,64	20.906.502,92
	<b>10.000.000,00</b>	<b>10.906.502,92</b>	<b>14.960.164,64</b>	<b>20.906.502,92</b>

As respetivas posições credoras relativas aos financiamentos obtidos a 31 de dezembro de 2020 e 2019 são as seguintes:

Financiamentos Obtidos	31-12-2020		31-12-2019	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
<b>Passivo</b>				
Suprimentos Parpublica	10.000.000,00	10.906.502,92	14.960.164,64	20.906.502,92
	<b>10.000.000,00</b>	<b>10.906.502,92</b>	<b>14.960.164,64</b>	<b>20.906.502,92</b>

**Foi possível reduzir em 42% o saldo da dívida de suprimentos a qual passou dos 35,9 milhões de euros registados em dezembro de 2019 para os 20,9 milhões de euros que o encerramento de 2020 evidencia.**

Recorda-se igualmente que, 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 2020:

Contratos de Locação Financeira	31-12-2020		31-12-2019	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
<b>Passivo</b>				
Contratos de Locação financeira - IFRS 16	32.069,71	39.493,51	30.474,54	50.336,79
	<b>32.069,71</b>	<b>39.493,51</b>	<b>30.474,54</b>	<b>50.336,79</b>

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 2020:

Fornecedores	31-12-2020	31-12-2019
Fornecedores conta corrente	97.013,67	119.388,81
	<b>97.013,67</b>	<b>119.388,81</b>

O saldo de fornecedores respeita a valores não vencidos, que foram pagos no início de 2021 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 2020:

Outras Contas a Pagar	31-12-2020		31-12-2019	
	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Credores por Acréscimos de Gastos:				
Remunerações a Liquidar	105.750,33		101.081,55	
Diversos	206.928,89		378.865,81	
Adiantamentos por conta de Vendas	152.425,00		226.625,00	
Outros Credores	846.922,13		1.117.554,23	
Clientes - saldos credores	233.344,89		78.206,89	
	<b>1.545.371,24</b>		<b>1.902.333,48</b>	

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 2020:

Outras contas a pagar - Imóveis	31-12-2020		31-12-2019	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
<b>Passivo</b>				
Sagesescur - Terreno Alfredo Bem Saúde	14.960.164,64		12.200.000,00	14.960.164,64
	<b>14.960.164,64</b>		<b>12.200.000,00</b>	<b>14.960.164,64</b>

O saldo mencionado no quadro acima refere-se a um terreno em Lisboa, na Avenida Bensaúde, no âmbito de uma operação gizada intragrupo e adquirido pela Sociedade em abril de 2018. Tendo o terreno sido alienado por esta 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 já paga em 2020 (12,2 M€) e a outra em 2021 (15 M€).

## 22. Vendas e Prestações de serviços

Esta rubrica tem a seguinte composição:

<b>Rédito das Vendas e dos Serviços prestados</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vendas		
Mercado Interno	0,00	73.899.500,00
	<b>0,00</b>	<b>73.899.500,00</b>
Prestações de Serviços		
Rendas	34.112.142,39	33.329.586,12
Outros	567.266,35	562.530,68
	<b>34.679.408,74</b>	<b>33.892.116,80</b>
	<b>34.679.408,74</b>	<b>107.791.616,80</b>

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

Durante o ano de 2020 não se registaram quaisquer vendas de imóveis.

## 23. Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2020:

<b>CMVMC</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Inventário Inicial	739.667.778,07	778.825.715,00
Compras (inclui Impostos e obras)	1.084.223,58	3.793.215,04
Regularizações	-1.040.901,69	11.060.567,69
Inventário Final	739.711.099,96	739.667.778,07
	<b>0,00</b>	<b>54.011.719,66</b>

## 24. Fornecimentos e serviços externos

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

<b>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Trabalhos Especializados	688.130,75	786.479,05
Publicidade e Propaganda	0,00	53.857,48
Vigilância e Segurança	599.605,45	622.269,36
Honorários	47.637,92	40.318,20
Conservação e Reparação	152.340,41	218.838,07
Material de escritório	3.186,47	4.279,99
Electricidade	170.140,54	280.268,06
Água	28.712,89	44.632,79
Deslocações, Estadas e Transportes	194,16	810,54
Seguros	233.246,98	214.502,25
Contencioso e Notariado	842,50	4.267,03
Condomínios	113.784,32	111.669,05
Outros	62.906,47	81.777,11
	<b>2.100.728,86</b>	<b>2.463.968,98</b>

## 25. Gastos com o pessoal

Esta rubrica tem a seguinte composição:

<b>GASTOS COM O PESSOAL</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Remunerações	676.539,80	708.336,79
Encargos sobre Remunerações	152.440,79	163.386,58
Seguros	20.309,64	24.174,55
Outros Gastos com o Pessoal	4.211,82	1.817,50
	<b>853.502,05</b>	<b>897.715,42</b>

As remunerações pagas em 2020 aos membros dos órgãos sociais da ESTAMO foram:

<b>Remunerações pagas aos órgãos sociais</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Conselho de administração	248.188,37	240.204,52
Conselho Fiscal	45.286,78	45.407,98
Assembleia Geral	950,00	2.850,00
ROC	32.000,00	32.000,00

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

Em agosto de 2019 foi nomeado um Administrador Não Executivo, por inerência, o Sub-Director-Geral, Arq. Miguel Marques dos Santos.

## **26. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

<b>Ajustamentos de inventários</b>	<b>2020</b>		<b>2019</b>
	<b>Perdas em Inventários</b>	<b>Reversão de ajustamentos em Inventários</b>	
Mercadorias	4.848.757,48	6.808.512,79	10.689.083,11
Adiantamento por compra de compras	3.218.737,00	218.080,00	482.709,00
	<b>8.067.494,48</b>	<b>7.026.592,79</b>	<b>11.171.792,11</b>
		<b>-1.040.901,69</b>	

As perdas e reversões nos ajustamentos são registados em função do valor realizável líquido, o qual se encontra estimado em 31 de dezembro de 2020 com base em avaliações efetuadas por peritos avaliadores certificados e independentes.

## 27. Aumentos / reduções de justo valor

Esta rubrica tem a seguinte composição:

<b>Aumentos/Reduções JV</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Ajustamentos Positivos</b>		
Propriedades de Investimento	283.500,00	5.010.834,00
	<b>283.500,00</b>	<b>5.010.834,00</b>
<b>Aumentos/Reduções JV</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Ajustamentos Negativos</b>		
Propriedades de Investimento	1.489.699,00	184.000,00
	<b>1.489.699,00</b>	<b>184.000,00</b>
<b>NET</b>	<b>-1.206.199,00</b>	<b>4.826.834,00</b>

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 2020.

## 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 2020 e 2019, é o seguinte:

<b>Imparidades (reforço / reversões)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Juros	-508.027,55	-383.886,39
Clientes	-338.133,33	-84.745,65
	<b>-846.160,88</b>	<b>-468.632,04</b>

O valor em Juros (nota 32), 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.

O valor referente a clientes refere-se a saldos antigos cuja incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro é grande, razão pela qual foi constituída a respetiva imparidade pelo montante total da dívida.

## 29. Outros rendimentos e ganhos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

<b>Outros Rendimentos e Ganhos</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Outros rendimentos e Ganhos	11.756.691,04	11.711.960,93
Excesso estimativa de imposto	1.617,52	843.912,94
Correcções relativas a exercicios anteriores	1.170.916,30	63.378,49
Outros	80.674,21	281.678,40
	<b>13.009.899,07</b>	<b>12.900.930,76</b>

A rubrica “Outros rendimentos e Ganhos” no montante de 11.756.691,04 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.

A rubrica “Correcções relativas a exercicios 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 este ano mas referentes a anos anteriores e; (iv) o montante de 144.638€ 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 2020, foram registados nesta conta.

### 30. Outros gastos e perdas

Esta rubrica tem a seguinte composição:

<b>Outros gastos e perdas</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Impostos	743.735,45	1.324.216,90
Correcções exercicios anteriores	976.190,12	544.303,13
Juros Sagescur (terreno Bemsáude)	500.445,60	800.410,05
Diversos	22.570,50	7.945,06
	<b>2.242.941,67</b>	<b>2.676.875,14</b>

A rubrica Impostos engloba, por um lado, o montante já pago de 137.410€ de Adicional de IMI e, por outro lado, o montante de 584.969€ de IMI a pagar a título de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) em 2021, mas respeitante ao ano de 2020.

Em 2020, a rubrica “Correcções relativas a exercícius anteriores” registou, essencialmente, o montante de 815 m€ relativo ao pagamento de IMT de imóveis, cujo prazo de isenção para revenda terminara em dezembro de 2013, 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. Em simultâneo e fruto da mesma situação excecional, a rubrica de Juros e Gastos Similares Suportados (nota 32), incorpora 223 m€ de juros moratórios decorrentes do pagamento não atempado do referido imposto.

### 31. Gastos/reversões de depreciação e de amortização

O valor desta rubrica é composto por:

<b>Gastos/Reversões de depreciação e amortização</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Ativos Fixos Tangíveis</b>		
Edifícios e outras construções (IFRS 16)	6.438,30	6.438,18
Equipamento de Transporte (IFRS 16)	24.469,60	24.641,50
Equipamento Administrativo	44.625,92	81.034,09
Outros Ativos Fixos Tangíveis	2.027,40	470,68
<b>Sub Total</b>	<b>77.561,22</b>	<b>112.584,45</b>
<b>Ativos Intangíveis</b>		
Programas de Computador	169,74	169,74
<b>Sub Total</b>	<b>169,74</b>	<b>169,74</b>
<b>Total</b>	<b>77.730,96</b>	<b>112.754,19</b>

### 32. Juros e rendimentos similares obtidos / suportados

Esta rubrica tem a seguinte composição:

<b>Juros e rendimentos similares obtidos / suportados</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Juros e rendimentos</b>		
Juros Vendas em Prestações	138.236,65	188.878,92
Juros de mora	597.280,42	316.098,94
	<b>735.517,07</b>	<b>504.977,86</b>
<b>Juros e Perdas</b>		
Juros de suprimentos	740.435,53	1.641.500,61
Juros tributários	223.766,52	150,99
Outros Gastos (Inclui Locações financeiras IFRS 16)	75.977,71	2.893,13
	<b>1.040.179,76</b>	<b>1.644.544,73</b>

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).

Em simultâneo e fruto da situação explicada na nota 30 *supra*, 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 terminara em dezembro de 2013, sem que houvesse sido pedida a sua atempada liquidação e efetuado o pagamento do imposto.

### 33. Imposto sobre o rendimento do período

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2020

<b>IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gasto/Rendimento por Impostos correntes	-12.428.039,25	-20.249.332,32
Gasto/Rendimento por imposto diferido relacionado com a origem e reversão de diferenças temporárias	697.822,21	-1.200.195,23
	<b>-11.730.217,04</b>	<b>-21.449.527,55</b>

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

<b>Impostos sobre o rendimento - relação entre o gasto de Impostos e o lucro contabilístico</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Resultado antes de imposto	39.016.480,01	74.919.941,37
Gastos/Rendimento não aceites fiscalmente	5.498.631,97	-5.580.804,62
Utilização de Prejuízos fiscais não reconhecidos anteriormente		
Outros		
<b>Lucro tributável</b>	<b>44.515.111,98</b>	<b>69.339.136,75</b>

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 2020 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:

	<b>Empresa- mãe</b>	<b>Outras Partes Relacionadas</b>
<b>Saldos Ativos</b>		
Parública		
Fundiestamo		
Consest		35,95
Fundo Fundiestamo I		6.013,68
Fundo Especial Imopoupança		191.793,51
Florestgal		10.615,20
<b>Saldos Passivos</b>		
Parública - Suprimentos	20.906.502,92	
Parública (inclui ex: Sagestamo)	10.339,72	
Parública - Renda diferida	23.041,11	
Florestgal		
Fundiestamo		5,99
Sagesecur - Terreno Bensaúde		14.960.164,64
Consest		2.252,95
Fundo Especial Imopoupança		894,53
Fundo Fundiestamo I		191.644,58
<b>Rendimentos</b>		
Parública	313.375,08	
Fundiestamo		43.362,23
Florestgal		29.450,02
Consest		1.411,45
Fundo Especial Imopoupança		11.746,79
<b>Gastos</b>		
Parública- gastos partilhados	266.350,44	
Parública - Juros Suprimentos	740.435,53	
Florestgal		
Sagesecur - Terreno Bensaúde		500.445,60

### **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, 26 de fevereiro de 2021

**O Contabilista Certificado**



---

Dr. Vitor Manuel Saraiva

**O Conselho de Administração**

---

Dr. ° Alexandre Boa-Nova 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

## IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS 2020



## IV.1 Demonstrações orçamentais previsionais

### Orçamento e Plano Orçamental Plurianual

Rubrica	Designação	Períodos anteriores	Período 2020	Soma	Plano orçamental plurianual				Euros
					t+1 2021	t+2 2022	t+3 2023	t+4 2024	
<b>Receita corrente</b>		<b>47.516.399,00</b>	<b>65.457.454,00</b>	<b>112.973.853,00</b>	<b>64.524.078,00</b>	<b>63.067.831,00</b>	<b>57.317.831,00</b>	<b>0,00</b>	
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	0,00	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	47.516.399,00	65.457.454,00	112.973.853,00	64.524.078,00	63.067.831,00	57.317.831,00	0,00	
R7	Outras receitas correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Receita capital</b>		<b>40.000.000,00</b>	<b>40.421.487,00</b>	<b>80.421.487,00</b>	<b>10.293.753,00</b>	<b>20.000.000,00</b>	<b>20.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	
R8	Venda de bens de investimento	40.000.000,00	40.421.487,00	80.421.487,00	10.293.753,00	20.000.000,00	20.000.000,00	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	
<b>Receita efetiva [1]</b>		<b>87.516.399,00</b>	<b>105.878.941,00</b>	<b>193.395.340,00</b>	<b>74.817.831,00</b>	<b>83.067.831,00</b>	<b>77.317.831,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Receita não efetiva [2]</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
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	
<b>Receita total [3] = [1] + [2]</b>		<b>87.516.399,00</b>	<b>105.878.941,00</b>	<b>193.395.340,00</b>	<b>74.817.831,00</b>	<b>83.067.831,00</b>	<b>77.317.831,00</b>	<b>0,00</b>	

Rubrica	Designação	Períodos anteriores	Período 2020	Soma	Plano orçamental plurianual				Euros
					t+1 2021	t+2 2022	t+3 2023	t+4 2024	
<b>Despesa corrente</b>		<b>30.143.146,00</b>	<b>39.040.878,00</b>	<b>69.184.024,00</b>	<b>28.738.138,00</b>	<b>21.886.566,00</b>	<b>21.568.115,70</b>	<b>0,00</b>	
D1	Despesas com o pessoal	1.024.080,00	1.088.099,00	2.112.179,00	992.558,00	992.558,00	992.558,00	0,00	
D1.1	Remunerações Certas e Permanentes	759.667,00	804.828,00	1.564.495,00	742.055,00	742.055,00	742.055,00	0,00	
D1.2	Abonos Variáveis ou Eventuais	1.900,00	4.515,00	6.415,00	4.515,00	4.515,00	4.515,00	0,00	
D1.3	Segurança social	262.513,00	278.756,00	541.269,00	245.988,00	245.988,00	245.988,00	0,00	
D2	Aquisição de bens e serviços	7.235.529,00	7.228.221,00	14.463.750,00	6.916.207,00	7.022.000,00	7.022.000,00	0,00	
D3	Juros e outros encargos	5.976.350,00	1.678.359,00	7.654.709,00	781.894,00	237.762,00	0,00	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	15.907.187,00	29.046.199,00	44.953.386,00	20.047.479,00	13.634.246,00	13.553.557,70	0,00	
<b>Despesa capital</b>		<b>18.302.930,00</b>	<b>43.600.151,00</b>	<b>61.903.081,00</b>	<b>35.990.948,00</b>	<b>28.000.000,00</b>	<b>25.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	
D7	Investimento	18.302.930,00	27.600.151,00	45.903.081,00	31.390.948,00	16.000.000,00	16.000.000,00	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	0,00	16.000.000,00	16.000.000,00	4.600.000,00	12.000.000,00	9.000.000,00	0,00	
<b>Despesa efetiva [4]</b>		<b>48.446.076,00</b>	<b>82.641.029,00</b>	<b>131.087.105,00</b>	<b>64.729.086,00</b>	<b>49.886.566,00</b>	<b>46.568.115,70</b>	<b>0,00</b>	
<b>Despesa não efetiva [5]</b>		<b>35.000.000,00</b>	<b>14.960.165,00</b>	<b>49.960.165,00</b>	<b>10.000.000,00</b>	<b>10.906.503,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
D10	Ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D11	Passivos financeiros	35.000.000,00	14.960.165,00	49.960.165,00	10.000.000,00	10.906.503,00	0,00	0,00	
<b>Despesa total [6] = [4] + [5]</b>		<b>83.446.076,00</b>	<b>97.601.194,00</b>	<b>181.047.270,00</b>	<b>74.729.086,00</b>	<b>60.793.069,00</b>	<b>46.568.115,70</b>	<b>0,00</b>	
<b>Saldo total [3] - [6]</b>		<b>4.070.323,00</b>	<b>8.277.747,00</b>	<b>12.348.070,00</b>	<b>88.745,00</b>	<b>22.274.762,00</b>	<b>30.749.715,30</b>	<b>0,00</b>	
<b>Saldo global [1] - [4]</b>		<b>39.070.323,00</b>	<b>23.237.912,00</b>	<b>62.308.235,00</b>	<b>10.088.745,00</b>	<b>33.181.265,00</b>	<b>30.749.715,30</b>	<b>0,00</b>	

## IV.2 - Plano plurianual de investimentos

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

## IV. 3. Demonstrações de relato individual

### 1. Demonstração do desempenho orçamental

Rubrica	Fontes de Financiamento						Total	Total (N - 1)
	Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento EU	Empréstimos	Fundos Alheios			
<b>Saldo de gerência anterior</b>								
Operações orçamentais [1]	51.812.812,97	0,00	0,00	0,00	0,00	51.812.812,97	6.272.486,57	
Restituição de saldos de operações orçamentais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Operações de tesouraria [A]					61.510,68	61.510,68	68.954,91	
Receita efetiva [2]	32.921.947,88	0,00	0,00	0,00	0,00	32.921.947,88	115.088.864,79	
Receita não efetiva [3]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Soma [4]=[1]+[2]+[3]</b>	<b>84.734.760,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>84.734.760,85</b>	<b>121.361.351,36</b>	
Recebimentos de operações de tesouraria [B]					432.724,09	432.724,09	627.766,39	
Despesa efetiva [5]	53.182.575,89	0,00	0,00	0,00	0,00	53.182.575,89	34.548.538,39	
Despesa não efetiva [6]	14.960.164,64	0,00	0,00	0,00	0,00	14.960.164,64	35.000.000,00	
<b>Soma [7]=[5]+[6]</b>	<b>68.142.740,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>68.142.740,53</b>	<b>69.548.538,39</b>	
Pagamentos de operações de tesouraria [C]					250.079,83	250.079,83	635.210,62	
<b>Saldos para gerência seguinte</b>								
Operações orçamentais [8]=[4]-[7]	16.592.020,32	0,00	0,00	0,00	0,00	16.592.020,32	51.812.812,97	
Operações de tesouraria [D]=[A]+[B]-[C]					244.154,94	244.154,94	61.510,68	
<b>Saldo global [2]-[5]</b>	<b>-20.260.628,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-20.260.628,01</b>	<b>80.540.326,40</b>	
Despesa primária	51.717.981,49	0,00	0,00	0,00	0,00	51.717.981,49	30.539.041,31	
Saldo corrente	8.052.152,30	0,00	0,00	0,00	0,00	8.052.152,30	9.888.097,71	
Saldo de capital	-28.374.718,07	0,00	0,00	0,00	0,00	-28.374.718,07	70.367.023,40	
Saldo primário	-18.796.033,61	0,00	0,00	0,00	0,00	-18.796.033,61	84.549.823,48	
<b>Receita total [1]+[2]+[3]</b>	<b>84.734.760,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>84.734.760,85</b>	<b>121.361.351,36</b>	
<b>Despesa total [5]+[6]</b>	<b>68.142.740,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>68.142.740,53</b>	<b>69.548.538,39</b>	

Rubrica	Descrição	Fontes de Financiamento							
	<b>Receita corrente</b>	<b>32.214.525,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.214.525,88</b>	<b>40.696.675,28</b>
<b>R1</b>	<b>Receita Fiscal</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
R1.1	Impostos Diretos	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
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	1.959,74	0,00	0,00	0,00	0,00	1.959,74	19.793,82	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>R5</b>	<b>Transferências e subsídios correntes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R5.1</b>	<b>Transferências correntes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R5.1.1</b>	<b>Administrações Públicas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	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
R5.1.1.3	Segurança Social	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
R5.1.1.5	Administração Local	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
R5.1.3	Outras	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
R6	Venda de bens e serviços	32.212.105,48	0,00	0,00	0,00	0,00	32.212.105,48	40.202.301,41	0,00
R7	Outras Receitas Correntes	460,66	0,00	0,00	0,00	0,00	460,66	474.580,05	0,00
	<b>Receita capital</b>	<b>645.484,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>645.484,24</b>	<b>74.106.984,22</b>	<b>0,00</b>
R8	Venda de bens de investimento	645.484,24	0,00	0,00	0,00	0,00	645.484,24	74.106.984,22	0,00
<b>R9</b>	<b>Transferências e subsídios de capital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R9.1</b>	<b>Transferências de capital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R9.1.1</b>	<b>Administrações Públicas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	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
R9.1.1.3	Segurança social	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
R9.1.1.5	Administração Local	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
R9.1.3	Outras	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
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Outro</b>	<b>61.937,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>61.937,76</b>	<b>285.205,29</b>	<b>0,00</b>
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	61.937,76	0,00	0,00	0,00	0,00	61.937,76	285.205,29	0,00
	<b>Receita não efetiva</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
R12	Receita com ativos financeiros	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

Rubrica	Descrição	Fontes de Financiamento							
	<b>Despesa corrente</b>	<b>24.162.373,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.162.373,58</b>	<b>30.808.577,57</b>
<b>D1</b>	<b>Despesas com o pessoal</b>	<b>855.034,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>855.034,47</b>	<b>872.726,08</b>
D1.1	Remunerações certas e permanentes	676.456,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	676.456,34	689.071,87
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	2.147,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.147,94	6.602,06
D1.3	Segurança social	176.430,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	176.430,19	177.052,15
D2	Aquisição de bens e serviços	2.360.888,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.360.888,15	2.458.123,98
D3	Juros e outros encargos	1.464.594,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.464.594,40	4.009.497,08
<b>D4</b>	<b>Transferências e subsídios correntes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D4.1</b>	<b>Transferências correntes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D4.1.1</b>	<b>Administrações Públicas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	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
D4.1.1.5	Administração local	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
D4.1.3	Famílias	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
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	19.481.856,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.481.856,56	23.468.230,43
	<b>Despesa capital</b>	<b>29.020.202,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.020.202,31</b>	<b>3.739.960,82</b>
D6	Aquisição de bens de capital	14.060.880,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.060.880,19	3.739.960,82
<b>D7</b>	<b>Transferência e subsídios de capital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D7.1</b>	<b>Transferências de capital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D7.1.1</b>	<b>Administrações Públicas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	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
D7.1.1.3	Segurança social	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
D7.1.1.5	Administração local	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
D7.1.3	Famílias	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
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	14.959.322,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.959.322,12	0,00
	<b>Despesa não efetiva</b>	<b>14.960.164,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.960.164,64</b>	<b>35.000.000,00</b>
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D10	Despesa com passivos financeiros	14.960.164,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.960.164,64	35.000.000,00

## 2 - Demonstração de execução orçamental da receita

Rubrica	Descrição	Previsões Corrigidas	P/Cobrar Ant	Receitas Liquidadas	Liquidações Anuladas	Cobradas brutas	Reembolsos Emitidos	Reembolsos Pagos	Cobrada Liq. Ant.	Cobrada Liq. Per.	Cobrada Liq. Tot.	P/Cobrar Final	Grau Exec. Ant.	Grau Exec. Per.
<b>CORRENTE</b>														
<b>R1</b>	<b>Receita Fiscal</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	3.986,51	280.315,46	0,00	1.959,74	0,00	0,00	1.959,74	0,00	1.959,74	282.342,23	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	849.697,02	1.025.044,49	316.098,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.558.642,57	0,00	0,00
<b>R5</b>	<b>Transferências e subsídios correntes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R5.1</b>	<b>Transferências correntes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R5.1.1</b>	<b>Administrações Públicas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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	65.457.454,00	43.082.470,06	48.394.195,41	1.923.641,45	32.212.105,48	0,00	0,00	2.881.333,43	29.330.772,05	32.212.105,48	57.340.918,54	4,40	44,81
R7	Outras Receitas Correntes	0,00	0,00	460,66	0,00	460,66	0,00	0,00	0,00	460,66	460,66	0,00	0,00	0,00
<b>Total Corrente</b>		<b>65.457.454,00</b>	<b>43.936.153,59</b>	<b>49.700.016,02</b>	<b>2.239.740,39</b>	<b>32.214.525,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.883.293,17</b>	<b>29.331.232,71</b>	<b>32.214.525,88</b>	<b>59.181.903,34</b>	<b>4,40</b>	<b>44,81</b>
<b>CAPITAL</b>														
R8	Venda de bens de investimento	40.421.487,00	29.230.254,34	5.502.438,68	5.377.653,60	645.484,24	0,00	0,00	421.484,24	224.000,00	645.484,24	28.709.555,18	1,04	0,55
<b>R9</b>	<b>Transferências e subsídios de capital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R9.1</b>	<b>Transferências de capital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R9.1.1</b>	<b>Administrações Públicas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>Total Capital</b>		<b>40.421.487,00</b>	<b>29.230.254,34</b>	<b>5.502.438,68</b>	<b>5.377.653,60</b>	<b>645.484,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>421.484,24</b>	<b>224.000,00</b>	<b>645.484,24</b>	<b>28.709.555,18</b>	<b>1,04</b>	<b>0,55</b>
<b>NÃO EFETIVA</b>														
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
<b>Total Não efetiva</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	43.272,00	0,00	61.937,76	0,00	61.937,76	0,00	0,00	0,00	61.937,76	61.937,76	0,00	0,00	143,14
R14	Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	51.812.813,00	0,00	51.812.812,97	0,00	51.812.812,97	0,00	0,00	0,00	51.812.812,97	51.812.812,97	0,00	0,00	100,00
<b>Total</b>		<b>51.856.085,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51.874.750,73</b>	<b>0,00</b>	<b>51.874.750,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51.874.750,73</b>	<b>51.874.750,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100,04</b>
<b>Total Geral</b>		<b>157.735.026,00</b>	<b>73.166.407,93</b>	<b>107.077.205,43</b>	<b>7.617.393,99</b>	<b>84.734.760,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.304.777,41</b>	<b>81.429.983,44</b>	<b>84.734.760,85</b>	<b>87.891.458,52</b>	<b>2,10</b>	<b>51,62</b>

### 3 - Demonstração de execução orçamental da despesa

Rubrica	Descrição	P/Pagar Ant.	Dotações Corrigidas	Cativos/Descativos	Compromissos	Obrigações	Paqas Líq. Ant.	Paqas Líq. Per.	Paqas Líq. Tot.	Comp. a transitar	Obr. por pagar	Grau Exec. Ant.	Grau Exec. Per.
<b>CORRENTE</b>													
<b>D1</b>	<b>Despesas com o pessoal</b>	<b>38.744,34</b>	<b>1.088.099,00</b>	<b>0,00</b>	<b>887.288,31</b>	<b>887.288,31</b>	<b>35.152,61</b>	<b>819.881,86</b>	<b>855.034,47</b>	<b>0,00</b>	<b>32.253,84</b>	<b>3,23</b>	<b>75,35</b>
D1.1	Remunerações certas e permanentes	21.447,11	804.828,00	0,00	694.922,16	694.922,16	20.607,76	655.848,58	676.456,34	0,00	18.465,82	2,56	81,49
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	1.197,94	4.515,00	0,00	2.147,94	2.147,94	1.197,94	950,00	2.147,94	0,00	0,00	26,53	21,04
D1.3	Segurança social	16.099,29	278.756,00	0,00	190.218,21	190.218,21	13.346,91	163.083,28	176.430,19	0,00	13.788,02	4,79	58,50
D2	Aquisição de bens e serviços	95.045,68	7.228.221,00	0,00	2.894.940,80	2.449.703,20	89.912,29	2.270.975,86	2.360.888,15	445.237,60	88.815,05	1,24	31,42
D3	Juros e outros encargos	0,00	2.121.398,00	0,00	1.464.594,40	1.464.594,40	0,00	1.464.594,40	1.464.594,40	0,00	0,00	0,00	69,04
<b>D4</b>	<b>Transferências e subsídios correntes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D4.1</b>	<b>Transferências correntes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D4.1.1</b>	<b>Administrações Públicas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	3.620,82	28.826.874,00	0,00	19.483.411,49	19.482.751,08	585,87	19.481.270,69	19.481.856,56	660,41	894,52	0,00	67,58
<b>Total Corrente</b>		<b>137.410,84</b>	<b>39.264.592,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.730.235,00</b>	<b>24.284.336,99</b>	<b>125.650,77</b>	<b>24.036.722,81</b>	<b>24.162.373,58</b>	<b>445.898,01</b>	<b>121.963,41</b>	<b>0,32</b>	<b>61,22</b>
<b>CAPITAL</b>													
D6	Aquisição de bens de capital	18.102,74	27.376.437,00	0,00	14.463.394,84	14.062.798,29	17.875,19	14.043.005,00	14.060.880,19	400.596,55	1.918,10	0,07	51,30
<b>D7</b>	<b>Transferência e subsídios de capital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D7.1</b>	<b>Transferências de capital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D7.1.1</b>	<b>Administrações Públicas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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	16.000.000,00	0,00	14.959.322,12	14.959.322,12	0,00	14.959.322,12	14.959.322,12	0,00	0,00	0,00	93,50
<b>Total Capital</b>		<b>18.102,74</b>	<b>43.376.437,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.422.716,96</b>	<b>29.022.120,41</b>	<b>17.875,19</b>	<b>29.002.327,12</b>	<b>29.020.202,31</b>	<b>400.596,55</b>	<b>1.918,10</b>	<b>0,04</b>	<b>66,86</b>
<b>NÃO EFETIVA</b>													
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	14.960.165,00	0,00	14.960.164,64	14.960.164,64	0,00	14.960.164,64	14.960.164,64	0,00	0,00	0,00	100,00
<b>Total Não efetiva</b>		<b>0,00</b>	<b>14.960.165,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.960.164,64</b>	<b>14.960.164,64</b>	<b>0,00</b>	<b>14.960.164,64</b>	<b>14.960.164,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Total Geral</b>		<b>155.513,58</b>	<b>97.601.194,00</b>	<b>0,00</b>	<b>69.113.116,60</b>	<b>68.266.622,04</b>	<b>143.525,96</b>	<b>67.999.214,57</b>	<b>68.142.740,53</b>	<b>846.494,56</b>	<b>123.881,51</b>	<b>0,15</b>	<b>69,67</b>

#### **IV. 4 - Demonstração de execução do plano plurianual de investimentos**

Relativamente aos investimentos, relacionados essencialmente com as intervenções nos imóveis (obras), a execução no ano ficou em cerca de 12%, do montante orçamentalmente previsto, totalmente financiada por recursos próprios.

#### **IV.5 Anexo às Demonstrações Orçamentais**

##### **1. 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 2020, foram preparadas a partir dos registos contabilísticos da empresa e estão apresentadas em euros.

## 2. Alterações orçamentais da receita

Rubrica	Descrição	Previsões Iniciais	Inscrições/Reforços	Diminuições/Anulações	Créditos Especiais	Previsões Corrigidas
<b>CORRENTE</b>						
<b>R1</b>	<b>Receita Fiscal</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>R5</b>	<b>Transferências e subsídios correntes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R5.1</b>	<b>Transferências correntes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R5.1.1</b>	<b>Administrações Públicas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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	65.457.454,00	0,00	0,00	0,00	65.457.454,00
R7	Outras Receitas Correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Corrente</b>		<b>65.457.454,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65.457.454,00</b>
<b>CAPITAL</b>						
R8	Venda de bens de investimento	40.421.487,00	0,00	0,00	0,00	40.421.487,00
<b>R9</b>	<b>Transferências e subsídios de capital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R9.1</b>	<b>Transferências de capital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R9.1.1</b>	<b>Administrações Públicas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>Total Capital</b>		<b>40.421.487,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40.421.487,00</b>
<b>NÃO EFETIVA</b>						
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
<b>Total Não efetiva</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	0,00	43.272,00	0,00	0,00	43.272,00
R14	Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	0,00	51.812.813,00	51.812.813,00	51.812.813,00	51.812.813,00
<b>Total</b>		<b>0,00</b>	<b>51.856.085,00</b>	<b>51.812.813,00</b>	<b>51.812.813,00</b>	<b>51.856.085,00</b>
<b>Total Geral</b>		<b>105.878.941,00</b>	<b>51.856.085,00</b>	<b>51.812.813,00</b>	<b>51.812.813,00</b>	<b>157.735.026,00</b>

### 3- Alterações orçamentais da despesa

Rubrica	Descrição	Dotações Iniciais	Inscrições/Reforços	Diminuições/Anulações	Créditos Especiais	Dotações Corrigidas
<b>CORRENTE</b>						
<b>D1</b>	<b>Despesas com o pessoal</b>	<b>1.088.099,00</b>	<b>9.527,00</b>	<b>9.527,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.088.099,00</b>
D1.1	Remunerações certas e permanentes	804.828,00	8.329,00	8.329,00	0,00	804.828,00
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	4.515,00	1.198,00	1.198,00	0,00	4.515,00
D1.3	Segurança social	278.756,00	0,00	0,00	0,00	278.756,00
D2	Aquisição de bens e serviços	7.228.221,00	1.292.224,00	1.292.224,00	0,00	7.228.221,00
D3	Juros e outros encargos	1.678.359,00	443.039,00	590.470,00	590.470,00	2.121.398,00
<b>D4</b>	<b>Transferências e subsídios correntes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D4.1</b>	<b>Transferências correntes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D4.1.1</b>	<b>Administrações Públicas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	29.046.199,00	13.018,00	22.482.550,00	22.250.207,00	28.826.874,00
<b>Total Corrente</b>		<b>39.040.878,00</b>	<b>1.757.808,00</b>	<b>24.374.771,00</b>	<b>22.840.677,00</b>	<b>39.264.592,00</b>
<b>CAPITAL</b>						
D6	Aquisição de bens de capital	27.600.151,00	232.916,00	12.656.630,00	12.200.000,00	27.376.437,00
<b>D7</b>	<b>Transferência e subsídios de capital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D7.1</b>	<b>Transferências de capital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D7.1.1</b>	<b>Administrações Públicas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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	16.000.000,00	0,00	14.959.323,00	14.959.323,00	16.000.000,00
<b>Total Capital</b>		<b>43.600.151,00</b>	<b>232.916,00</b>	<b>27.615.953,00</b>	<b>27.159.323,00</b>	<b>43.376.437,00</b>
<b>NÃO EFETIVA</b>						
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D10	Despesa com passivos financeiros	14.960.165,00	0,00	0,00	0,00	14.960.165,00
<b>Total Não efetiva</b>		<b>14.960.165,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.960.165,00</b>
<b>Total Geral</b>		<b>97.601.194,00</b>	<b>1.990.724,00</b>	<b>51.990.724,00</b>	<b>50.000.000,00</b>	<b>97.601.194,00</b>

#### 4 - Alterações ao plano plurianual de investimentos

Não aplicável

#### 5 - Operações de tesouraria

Euros

Código das contas	Designação	Saldo inicial	Recebimentos	Pagamentos	Saldo final
0719	Outras Receitas de operações tesouraria	61.510,68	432.724,09	0,00	494.234,77
0729	Outras despesas de operações de tesouraria	0,00	0,00	250.079,83	-250.079,83
<b>Total ...</b>		<b>61.510,68</b>	<b>432.724,09</b>	<b>250.079,83</b>	<b>244.154,94</b>

#### 6 - Contratação administrativa

Não é aplicado o regime da Contratação Pública.

#### 7 - Transferências e subsídios

Não aplicável

#### 8 - Outras divulgações.

Não aplicável

Lisboa, 26 de fevereiro de 2021

**O Contabilista Certificado**

  
\_\_\_\_\_

Dr. ° Victor Manuel Saraiva

**O Conselho de Administração**

\_\_\_\_\_

Dr. ° Alexandre Boa-Nova dos Santos

Presidente

\_\_\_\_\_

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha

Vice-Presidente

\_\_\_\_\_

Eng.° Manuel Jorge Santos

Vogal Executivo

\_\_\_\_\_

Arq.° Miguel Correia Marques dos Santos

Vogal Não Executivo

## V. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL



## VI. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

