



## RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

2º TRIMESTRE 2022

### INTRODUÇÃO

Em cumprimento do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 44º do Decreto-Lei nº 133/2013 de 3 de outubro, vem o Conselho Fiscal apresentar o seu Relatório e Parecer sobre o Relatório de Controlo Orçamental e de Acompanhamento da Atividade da “ESTAMO-PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.”, que se reporta a 30 de junho de 2022.

### RESPONSABILIDADES

É da responsabilidade do Conselho de Administração (CA):

- a) A preparação do Relatório de Controlo Orçamental e de Acompanhamento da Atividade numa base trimestral;
- b) A adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados;
- c) A manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
- d) A informação de qualquer facto relevante, que tenha influenciado a sua atividade e/ou a sua posição financeira.

Cabe ao Conselho Fiscal (CF) verificar a informação contida no referido Relatório de Controlo Orçamental e de Acompanhamento da Atividade, competindo-lhe emitir o presente Parecer, em função do conhecimento adquirido no desempenho das suas funções.

### TRABALHO EFETUADO

O trabalho efetuado teve como objetivo obter uma segurança moderada no que se refere à informação anteriormente mencionada, no sentido de verificar se está isenta de distorções materialmente relevantes. Os procedimentos adotados foram os seguintes:

- a) Acompanhamento da atividade da empresa, através de contactos com o Conselho de Administração e com a responsável pela contabilidade da empresa;
- b) Análise do Relatório de Controlo Orçamental e de Acompanhamento da Atividade relativo ao 2º trimestre de 2022;
- c) Verificação do grau de execução orçamental;

- d) Análise da informação contabilística (Balancete Analítico acumulado referente a 30 de junho de 2022), que serviu de base à preparação do Relatório acima referido.

Entendemos que o trabalho efetuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente Parecer, sobre a informação referente a 30 de junho de 2022.

## **PARECER**

Com base no trabalho efetuado, concluímos que:

- a) Não foram identificadas situações que indiciem incumprimento das disposições legais vigentes;
- b) As demonstrações financeiras apresentadas, referentes a 30 de junho de 2022, foram preparadas a partir dos registos contabilísticos e comparadas com os valores orçamentados para o mesmo período, tendo como referenciais a Contabilidade Patrimonial (IFRS) e a Contabilidade Pública/Orçamental. Com base na análise efetuada ao Relatório Económico e Financeiro – 2.º trimestre de 2022 da Estamo, apresentado pelo seu Conselho de Administração, o Conselho Fiscal entende que o mesmo reflete de forma exaustiva e completa a atividade e o desempenho da empresa no período em causa, evidenciando as variações ocorridas face ao período homólogo e os desvios verificados face ao orçamento retificativo, bem como o cumprimento das obrigações legais e orientações aplicáveis.
- c) O Relatório de Controlo Orçamental e de Acompanhamento da Atividade, preparado pelo Conselho de Administração, referente a 30 de junho de 2022, descreve de forma adequada a atividade da empresa e a evolução dos negócios da sociedade no período em análise, apresentando justificações adequadas para os desvios apurados.
- d) Os dados utilizados para a análise, tiveram por base os elementos constantes do PAO 2022, submetido pela ESTAMO nos meios próprios em setembro de 2021, tendo merecido a aprovação da Secretaria de Estado do Tesouro, após parecer favorável da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM), pelo Despacho nº 30/2022, de 15 de janeiro do corrente.
- e) Em termos patrimoniais, os dados utilizados para a análise dos desvios apresentados tiveram por base a versão do referido PAO 2022. O CF entende que os desvios apresentados estão devidamente explicados e justificados.



f) Prevê-se que o ano em curso terá vários desafios pela frente. A juntar aos efeitos da pandemia na atividade económica, que se fizeram sentir em todos os setores e também no mercado imobiliário, sucedeu o conflito entre a Rússia e a Ucrânia, tendo como consequências a subida das taxas de juro e da inflação, bem como a escassez de matéria-prima.

Quanto à sociedade, acresce ainda a pressão que as políticas públicas de habitação impõem à respetiva carteira, bem como os constrangimentos apresentados aos procedimentos de venda dos imóveis, que colocam sérias dificuldades no cumprimento do objetivo de valorização dos mesmos.

Os dados apresentados neste relatório demonstram isso mesmo, confirmando a tendência de estagnação do ano anterior, não sendo expectável que se verifiquem mudanças no curto prazo. Haverá sim uma aposta no mercado do arrendamento, verificando-se o incremento da área bruta locável de escritórios, bem como do alojamento de estudantes.

A referida indefinição e a contínua dificuldade de previsão de melhoria, poderão ter um impacto cada vez mais acentuado na tesouraria da empresa e não obstante as subvenções do PRR, será exigida a mobilização de recursos financeiros próprios.

É nosso entendimento que essa questão está devidamente identificada.

## QUESTÕES RELEVANTES

Sem prejuízo do anteriormente referido, entendemos dever salientar as seguintes situações:

- a) O saldo da conta de Clientes em 30 de junho de 2022 atingia o montante de 92,65 M€, o qual compara com o real para o mesmo período de 2021 de 70,42 M€. A tendência de aumento progressivo registada em anos anteriores mantém-se, principalmente devido à ausência de qualquer pagamento no decurso de 2021 por parte da DGTF e somente um pagamento parcial pelo IGFEJ. Neste segundo trimestre de 2022, a taxa média de recebimentos foi de 43,3% face a uma taxa homóloga de 42%. Um dado bastante relevante é o que compara o valor de 3,90 M€ faturados mensalmente a título de rendas e compensações, e apenas cerca de 1,73 M€ são efetivamente recebidos (23,41 M€ faturados no semestre e só recebidos 10,43 M€). De referir que, a partir de setembro de 2021, a Estamo passou a faturar mensalmente aos seus inquilinos, os juros de mora e indemnizações previstas na lei, criando de imediato uma imparidade pelo



# ESTAMO

mesmo valor. Este procedimento manteve-se no trimestre em análise. A baixa taxa de cobrança, na ordem dos 43,3% (compara com 42% no período homólogo), continua a comprometer a tesouraria da sociedade, ameaçando a respetiva capacidade de cumprir os encargos por esta assumidos.

- b) A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários está 14 M€ abaixo do orçamentado, contabilizando o saldo de 7,13 M€ no final do 2º trimestre de 2022. O desvio é integralmente explicado pelo atraso/incumprimento no pagamento das rendas e compensações em aproximadamente 43,3% do montante faturado, o que pode comprometer definitivamente a tesouraria e a respetiva capacidade de financiar a atividade operacional e cumprir com os seus compromissos, além dos inerentes à sua atividade, salientamos o pagamento de IRC no montante de 15,5 M€, dividendos aprovados em Assembleia Geral no montante de 5,11 M€ e amortizar o valor remanescente da dívida de suprimentos 10,91 M€. Face a esta situação, o CA elaborou e enviou para aprovação nos termos legais, o pedido de utilização do saldo de gerência de 2021, no montante de 3,78 M€, estando ainda à data da elaboração deste relatório, a aguardar a devida aprovação.
- c) É de referir que a fórmula do rácio de eficiência operacional é a mesma utilizada no triénio 2019-2021, conforme consta do PAO2022. Rácio este que registou uma melhoria significativa de -0,71%, face ao período homólogo. No que respeita a despesas, temos uma redução de 1,04% na rubrica gastos com pessoal, e nos FSE's os valores mantiveram-se praticamente inalterados. Quanto ao Volume de Negócios, o aumento em termos homólogos é de 163,84 m€ nas rendas e compensações, consequência de efeitos conjugados nos espaços arrendados e ainda da atualização legal das rendas e compensações (0,43% e 2,74% respetivamente).
- d) Nas Outras Contas a Receber, corrente e não corrente, no valor de 28,39M€, dos quais 22,46M€ encontram-se registados no Ativo não Corrente. Deste montante, 19,67 M€ correspondem às dívidas da Câmara Municipal de Santarém, não se tendo verificado qualquer alteração face a dezembro de 2021. As negociações para a recuperação deste valor continuam em curso, tendo o Conselho de Administração a convicção de que irá recuperar esse ativo, inclusive com o envolvimento direto da Tutela da Sociedade. O restante valor considerado como não corrente, mensurado pelo custo amortizado, é do Município de Cascais, no montante de 2,79M€. Como dívida corrente, encontra-se





# ESTAMO

registado o remanescente da dívida, que pertence à Câmara Municipal de Lisboa (CML), no montante de cerca de 4,52M€, após o pagamento verificado no final do exercício de 2018. Em 2019, 2020 e 2021 a Sociedade faturou juros de mora, no montante de 949,16m€, pelo não pagamento atempado da dívida, e dada a incerteza da sua cobrabilidade, foi de imediato constituída uma imparidade de igual valor. De referir que entre as partes verifica-se uma divergência sobre o cálculo da atualização do preço, o que levou a CML a não ter procedido ao pagamento integral da dívida até 31 de dezembro de 2018, conforme dispunha o contrato oportunamente celebrado.

- e) Relativamente a aquisições/alienações de imóveis, salienta-se que até 30 de junho de 2022 não se verificou qualquer aquisição de imóveis, em linha com o verificado nos períodos homólogos do triénio antecedente 2019/2021. Igualmente, não se registou qualquer venda no primeiro semestre do ano.

Lisboa, 5 de agosto de 2022

O CONSELHO FISCAL

Presidente: Maria de Fátima Pereira Vinagre

Assinado por: **Maria de Fátima Pereira Vinagre**  
Num. de Identificação: 04481455  
Data: 2022.08.05 11:51:50+01'00'



Vogal: Rui Miguel Nunes Antunes



Vogal: Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto

Assinado por: **CLÁUDIA ALEXANDRA BORGES  
LOPES E BELINO PINTO**  
Num. de Identificação: B112288533  
Data: 2022.08.05 12:31:55+01'00'

