

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

3º TRIMESTRE 2023

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 setembro de 2023.

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 3º trimestre de 2023;
- c) Verificação do grau de execução orçamental;
- d) Análise da informação contabilística (Balancete Analítico acumulado referente a 30 de setembro de 2023), 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 setembro de 2023.

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 setembro de 2023, 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 – 3.º trimestre de 2023 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 setembro de 2023, 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) O Plano de Atividades e Orçamento para 2023 (PAO 2023), foi tempestivamente submetido pela ESTAMO nos meios próprios em setembro de 2022, tendo merecido a aprovação da respetiva Tutela, após parecer favorável da Unidade Técnica de

Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM), através do Despacho nº 6/2023/MF, de 6 de janeiro de 2023.

- e) Em termos patrimoniais, os dados utilizados para a análise dos desvios apresentados tiveram por base o referido PAO 2023.

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 Sociedade vai ainda manter reforçados os procedimentos internos de cobrança de rendas e compensações, no sentido de limitar o considerável crescimento que o saldo de clientes verificou nos anos transatos, salvaguardando desta forma a liquidez necessária à solvência de todos os compromissos da sociedade. A indefinição e a contínua dificuldade de previsão de melhoria, poderão ter um impacto cada vez mais acentuado na tesouraria da empresa, não obstante as subvenções do PRR, uma vez que serão exigidas mobilização de recursos financeiros próprios.

É nosso entendimento que essa questão está devidamente identificada.

- g) Faz parte da estratégia da empresa dar continuidade ao projeto de regularização de imóveis do estado (projeto PIP), tendo-se atingido no 3º trimestre de 2023, 377 imóveis em regularização (68% já concluídos). É um número efetivamente baixo relativamente às

expetativas, mas a causa está perfeitamente explanada e num futuro próximo será alargado e atingido um número muito mais significativo. É do entendimento geral que o levantamento e identificação do património do estado é emergente.

- h) De referir que no trimestre em análise, entrou em vigor o DL 60/2023, de 24 de julho, passando a Estamo a assumir novas funções relativamente ao Património do Estado. Como consequência, a empresa terá mais despesas, mas também será objeto de maiores receitas.

Conforme muito bem explanado no REO, vão-se verificar ajustes administrativos internos essenciais para garantir a continuidade do negócio próprio e acomodar o negócio do Estado. É como se passássemos a ter uma Estamo – Negócio Próprio e uma Estamo – Estado.

O quadro de recursos humanos cresceu atualmente para 22 colaboradores e iniciar-se-á no quarto trimestre o processo de recrutamento de 8 colaboradores adicionais no mercado.

Quanto à receita, o Estado deverá pagar para o ano de 2023, a verba de 5M€+IVA, remuneração que se prevê ser recebida até ao final do ano em curso.

QUESTÕES RELEVANTES

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

- a) O saldo da conta de Clientes em 30 de setembro de 2023 atingia o montante de 101,56M€, o qual compara com o real para o mesmo período de 2022 de 99,22M€ (em Dez 2022 a dívida registada foi de 80,29M€). A tendência de aumento progressivo registada em anos anteriores mantém-se, embora com menor expressão. A taxa média de recebimentos foi de 42,9% face a uma taxa homóloga de 43,4%. Apesar de inexpressiva diferença, a dificuldade de fazer cumprir os devedores mantém-se. De referir que 75,56% da dívida acumulada a 30 de setembro de 2023, se refere somente a quatro clientes (IGFEJ 38,29 M€; GEPAC 26,16 M€, PSP 7,85 M€ e DGRDN 13,38 M€). Um dado bastante relevante é o que compara o valor de 4,15M€ faturados mensalmente a título de rendas e compensações, e apenas cerca de 1,76M€ são efetivamente recebidos

(taxa de cobrança 42,9%). A baixa taxa de cobrança, conforme já referido, continua a comprometer a tesouraria da sociedade, ameaçando a respetiva capacidade de cumprir os encargos por esta assumidos. 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 mesmo valor. Este procedimento manteve-se no trimestre em análise. A taxa de cobrança continua abaixo dos 50%, mas é evidenciado e é do nosso conhecimento que o CA mantém e ainda está a reforçar os procedimentos internos de cobrança.

- b) O ativo da sociedade está 14,91 M€ (+1,47%) acima do orçamentado, contabilizando o saldo de 1.031,20M€ no final do 3º trimestre de 2023. O desvio é integralmente explicado pela variação positiva na rubrica Caixa e Depósitos Bancários (+22,74M€), Clientes (+26,57M€) e em propriedades de investimento (+11,59M€), devido ao impacto da não se considerar no orçamento o valor das avaliações efetuadas no final do ano anterior. O investimento financeiro ficou abaixo do orçamentado (-11,25%), justificado pela não aquisição de UP'S no subfundo Cabeço da Bola. A rubrica outras contas a receber diminuiu (-16,63 M€), pelo já referido recebimento em janeiro da Câmara Municipal de Santarém e por último a rubrica de inventários também ficou abaixo do orçamentado (-2,36%). O desvio apresentado na rubrica de Inventários de 17,81M€ é devido, essencialmente, à não concretização da dação de imóveis pelo pagamento da dívida de clientes. No que respeita ao passivo totalizava no final do 3º trimestre o montante de 24,16M€ (+29,70%), registando um aumento de 18,63M€ relativamente ao valor orçamentado. A diferença de 5,53M€ é explicada essencialmente pelo não pagamento do dividendo aprovado na AG do dia 30 de março de 2022, no montante de 5,11M€.
- c) O PAO 2023 e anos seguintes, manteve o Rácio de Eficiência Operacional (REO) aprovado em 2019, como medida de cálculo da eficiência operacional da Sociedade. Considerando o aumento de custos de estrutura necessários, em 2023, para habilitar a Sociedade a enfrentar as suas novas responsabilidades e atribuições, o REO, neste primeiro ano de reestruturação, aumentou relativamente aos anos anteriores. No entanto, estima-se a redução do REO nos anos 2024 e 2025, relativamente a 2023, prevendo-se que o aumento de custo de estrutura terá correspondência no aumento da receita recorrente

e extraordinária nos anos seguintes (o REO passa de 16,93% em 2023 para 16,68% em 2024 e 15,87% em 2025). Face à reestruturação que está a ser implementada, com o correspondente aumento dos custos de estrutura global de 16,3%, é expectável e aceitável o aumento do REO. No que respeita a despesas, temos um incremento de 19,01% (115,17m€) na rubrica gastos com pessoal, bem como nos FSE's em 15,19% (238,54m€). De acrescentar que houve duas saídas e a contratação de 13 novos colaboradores, conforme aprovação no PAO 2023, tendo a sociedade atingido um total de 22 colaboradores no fecho do terceiro trimestre. Quanto ao Volume de Negócios, o aumento em termos homólogos é de 5,05% (1.323,1m€) nas rendas e compensações, consequência de efeitos conjugados na área locada e ainda da atualização legal das rendas e compensações (2% e 8,9% respetivamente). Estes efeitos não compensaram o aumento dos custos de estrutura, o que implicou o respetivo aumento do rácio.

- d) Nas Outras Contas a Receber, corrente e não corrente, no valor de 9,16M€, dos quais 4,66M€ encontram-se registados no Ativo Corrente. A rubrica Caixa e outros depósitos bancários aumentou entre o final do ano transato e o final do 3º trimestre de 2023 cerca de 22,74M€ devido, essencialmente, ao recebimento de 16M€ ocorrido em 2/1/2023. Este montante foi pago pela CM Santarém à Estamo após o acordo de revogação de contratos promessa de compra e venda de imóveis celebrados em 7.9.2011, que implicou a devolução dos montantes recebidos pela CM Santarém, tendo, em contrapartida, a Estamo renunciado ao pagamento dos juros devidos no montante de 4,98M€, diminuindo assim o montante que se encontrava na rubrica Outras contas receber. O restante valor considerado como não corrente, mensurado pelo custo amortizado, é do Município de Cascais, no montante de 2,65M€. Como dívida corrente, encontra-se 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, 2021 e 2022 a Sociedade faturou juros de mora, no montante de 1,265 M€, 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) Durante os nove meses de 2023, a Sociedade não adquiriu qualquer imóvel, em linha com o verificado nos períodos homólogos do triénio antecedente- 2020/2022. Foi realizada uma escritura de venda, no montante de 550,00 m€ com o Município de Vila Nova de Famalicão.

Lisboa, 9 de novembro de 2023

O CONSELHO FISCAL

Presidente: Maria de Fátima Pereira Vinagre

Vogal: Rui Miguel Nunes Antunes

Vogal: Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto