

## RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

3º TRIMESTRE 2025

### 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 2025.

### RESPONSABILIDADES

É da responsabilidade do Conselho de Administração:

- 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 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 Departamento Financeiro da empresa;
- b) Análise do Relatório de Controlo Orçamental e de Acompanhamento da Atividade relativo ao 3º trimestre de 2025;
- c) Verificação do grau de execução orçamental;
- d) Análise da informação contabilística (Balancete Analítico acumulado referente a 30 de setembro de 2025), 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 2025.

## **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 2025, 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 2025 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 2025, 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 2025 (PAO 2025), foi tempestivamente submetido pela ESTAMO nos meios próprios em setembro de 2024, tendo merecido a aprovação do Ministério das Finanças, após análise favorável da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM), pelo Despacho nº 947/2024- SETF, de 18 de dezembro de 2024.
- e) Em termos patrimoniais, os dados utilizados para a análise dos desvios apresentados tiveram por base o referido PAO 2025.
- f) O Conselho Fiscal entende que os desvios apresentados estão devidamente explicados e justificados.

De referir também que a sociedade tem enfrentado as restrições e condicionamentos que as políticas públicas de habitação impõem à respetiva carteira, bem como os constrangimentos aos procedimentos de venda dos imóveis, que comprometem o 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.

No terceiro trimestre de 2025 verificou-se a definitiva alavancagem dos trabalhos de inventariação e regularização de imóveis do ESTADO (projeto PIP), dado que a aplicação REM permitiu o aumento de eficácia e eficiência na gestão dos processos.

Atualmente já se encontram inseridos na nova aplicação cerca de 4.100 imóveis públicos, encontrando-se 1.087 imóveis em processo de regularização. É expetável que o ritmo de inventariação aumente consideravelmente nos próximos meses, em particular, se a ESTAMO receber do Instituto de Registos e Notariado (IRN) informação que lhe permita inserir imóveis na aplicação REM de uma forma massiva, algo que já foi objeto de acordo entre as partes, sendo que a Autoridade Tributária disponibilizou a informação necessária para o efeito, no segundo trimestre de 2024.

## 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 2025 atingia o montante de 148,84M€, o qual compara com o real para o mesmo período de 2024 de 124,17M€. A tendência de aumento progressivo registada em anos anteriores mantém-se, embora com menor expressão. A taxa média de recebimentos foi de 48,1% face a uma taxa homóloga de 42,5%, tendo, em valor absoluto, a Sociedade recebido mais 2,53M€ no mesmo período, essencialmente explicado pelo valor de compensações recebido da PSP pela ocupação da Quinta da Bela Vista e do Quartel das Donas (1,744 M€). De referir que a dívida acumulada de clientes resultante de rendas, indemnizações, compensações e refaturações de consumos e outros, faturadas e não pagas, totalizava, no final do terceiro trimestre de 2025, cerca de 148,84M€ (31 dezembro de 2024: 129,51M€ e 30 de setembro de 2024: 124,17M€), revelando a mesma tendência de incremento progressivo registada em anos anteriores. Em suma, dos cerca de 4,79M€ de rendas, compensações e indemnizações tituladas por contrato e mensalmente faturadas, apenas cerca de 2,06M€ foram efetivamente recebidos, montante que, em qualquer caso, compara com

os cerca de 1,79M€ recebidos em média e mensalmente, no período homólogo. Os 4 maiores devedores da sociedade perfazem 74,84% da dívida bruta atual de clientes. 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 87,62M€ (6,47%) acima do orçamentado, contabilizando o saldo de 1.441,92M€ no final do 3º trimestre de 2025. O desvio é integralmente explicado pela variação positiva na rubrica de Clientes (19,32M€), Inventários (3,22M€) e em Outras Contas a receber (100,41M€), devido ao impacto das transações ocorridas “em nome e por conta do estado”, mas que é compensado também pelo aumento no Passivo (Outras Contas a Pagar – Passivo Corrente), devido ao registo no final de 2024 e até ao terceiro trimestre de 2025 das operações em nome e por conta do Estado, que não foi considerado aquando da elaboração do PAO. As rubricas de Investimentos financeiros, Inventários, Caixa e Depósitos ficaram aquém do orçamentado em 69,39M€, 9,99 M€ e 23,55M€, respetivamente. No que respeita ao passivo, este totalizava 144,74M€ (96,18M€ face ao valor orçamentado e de 48,55M€ face ao período homólogo). Este incremento resulta do saldo de outras contas a pagar (124,03M€) com o registo das transações ocorridas “em nome e por conta do estado” que não foram previstas aquando da elaboração do orçamento.
- c) O PAO 2025 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 2025, para habilitar a Sociedade a enfrentar as suas novas responsabilidades e atribuições, o REO não poderia, senão

aumentar relativamente aos anos anteriores. No entanto, nos anos seguintes (2026 e 2027) estimou-se no PAO que uma redução do REO relativamente a 2025, isto é, o aumento de custo de estrutura terá correspondência no aumento da receita recorrente e extraordinária nos anos seguintes (o REO passa de 9,03% em 2025 para 8,93% em 2026 e 7,62% em 2027). O REO de setembro de 2025 face ao seu homólogo de 2024 registou um aumento de 2,5%. No que respeita às variações ocorridas, temos um incremento de 27,26% (+353,18m€) em termos homólogos na rubrica gastos com pessoal, nos FSE's em 38,74% (+920,07m€), nos Serviços prestados e compensações 4,99% (1,53M€) e nos consumos refaturados 6,82%. De acrescentar que durante o 3º trimestre de 2025 o quadro de pessoal da empresa contou com o recrutamento externo de 12 novos colaboradores, fechando o trimestre com 40 colaboradores. Quanto ao Volume de Negócios, a diminuição em termos homólogos é de 0,90% (38,18M€) referente a rendas e indemnizações por ocupação e compensações (37,84M€).

- d) A rubrica Caixa e outros depósitos bancários diminuiu entre o final do ano transato (2024) e o final do 3º trimestre de 2025 cerca de 6,6M€.
- e) Nas Outras Contas a Receber, corrente e não corrente, o valor contabilizado em 30 de setembro de 2025 foi de 126,99M€, dos quais 5,13M€ dizem respeito a devedores relacionados com escrituras de vendas concretizadas em exercícios passados, mas com o pagamento do preço em prestações a vencerem-se subsequentemente. 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 1,265M€, 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.

- f) Durante os primeiros nove meses de 2025, a Sociedade não adquiriu qualquer imóvel, todavia foi realizada uma escritura de venda, no montante de 262,00m€ com o Município de Sever do Vouga.

Lisboa, 4 de dezembro de 2025

O CONSELHO FISCAL

Presidente: Maria de Fátima Pereira Vinagre

Vogal: Rui Miguel Nunes Antunes

Vogal: Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto