



RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

1º 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 31 de março de 2022.

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 (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 1º trimestre de 2022;
- c) Verificação do grau de execução orçamental;

- d) Análise da informação contabilística (Balancete Analítico acumulado referente a 31 de março 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 31 de março 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 31 de março 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 – 1.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 31 de março 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) O ano em curso voltou a ter um início incerto devido ao conflito Rússia/Ucrânia que perdura, sem ter “fim à vista”. No que se refere ao primeiro trimestre do presente ano, com as consequências nos mercados internacionais, taxas de juro e inflação a subir, os desafios no mercado imobiliário continuam. Os dados apresentados neste relatório revelam isso mesmo, confirmando a tendência de estagnação do ano anterior, não sendo expectável que a situação sofra alterações 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. Esta incerteza a manter-se, e com a contínua dificuldade de previsão de melhoria, o reflexo na tesouraria da empresa será cada vez mais acentuado 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 31 de março de 2022 atingia o montante de 86,04M€, o qual compara com o real para o mesmo período de 2021 de 64,1M€. 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 primeiro trimestre de 2022, a taxa média de recebimentos foi de 43% face a uma taxa homóloga de 38,7%. Um dado bastante relevante é o que compara o valor de 11,58M€ faturados no trimestre a título de rendas e compensações, em que só foram cobrados 4,89M€. 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 baixa taxa de cobrança, na ordem dos 40%, 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 8,98M€ abaixo do orçamentado, contabilizando o saldo de 7,82 M€ no final do 1º trimestre de 2022. O desvio é integralmente explicado pelo atraso/incumprimento no pagamento das rendas e compensações em aproximadamente 40% 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 15,5M€, dividendos aprovados em AG 5,11M€ 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 3,9M€, estando ainda à data da elaboração deste relatório, a aguardar a devida aprovação.

- c) No que respeita aos gastos operacionais e volume de negócios, e em linha com os anos anteriores, a salientar, uma redução de 69,79%, entre o real e o orçamentado, na rubrica FSE's sobretudo decorrente de uma baixa execução com os trabalhos de inventariação e regularização de imóveis titulados pelo Estado. De salientar que estes custos ainda não têm a correspondente contrapartida no Volume de Negócios, devido à pendência de decisão por parte da DGTF, o que também contribuiu para a redução de 12,61% na rubrica de prestação de serviços. A fórmula de cálculo do rácio de eficiência operacional voltou a ser a mesma que foi utilizada no triénio 2019/2021, conforme consta do PAO 2022, e assim registou-se uma melhoria de -1,24%, face ao período homólogo, fruto de uma diminuição dos FSE's em 0,5% referente ao período homólogo e justificado essencialmente pela redução dos Gastos com Pessoal, devido a uma baixa médica prolongada. A redução de rendas faturadas, em termos homólogos, no montante de 15m€, foi devida à alienação do imóvel do antigo Hospital do Desterro em dezembro de 2021 e da desocupação de um privado, num piso de um imóvel na Rua Braamcamp. Estas situações não foram compensadas pela atualização legal das rendas e compensações (0,43% e 0,50% respetivamente).
- d) Nas Outras Contas a Receber, corrente e não corrente, no valor de 28,48 M€, dos quais 22,55M€ 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 2012. As negociações para a recuperação deste valor continuam em curso, tendo o Conselho de Administração a convicção de que irá recuperar esse ativo. O restante valor considerado como não corrente, mensurado pelo custo amortizado, é do Município de Cascais, no montante de 2,88M€. 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 2020 e 2021 a Sociedade faturou juros de mora, no montante de 633m€, 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 31 de março 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 nos primeiros três meses do ano.

Lisboa, 6 de maio de 2022

O CONSELHO FISCAL

Presidente: Maria de Fátima Pereira Vinagre

Vogal: Rui Miguel Nunes Antunes

Vogal: Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto