



RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL 3º TRIMESTRE 2021

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 2021.

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 3º trimestre de 2021;
- c) Verificação do grau de execução orçamental;
- d) Análise da informação contabilística (Balancete Analítico acumulado referente a 30 de setembro de 2021), 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 2021.

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 2021, 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 2021 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 2021, 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 2021, submetido pela ESTAMO no Portal da Direção Geral do Orçamento em agosto de 2020 e integrado, em dezembro do mesmo ano, em contas nacionais, para efeitos da elaboração do Orçamento do Estado para 2021.
- e) Em termos patrimoniais, os dados utilizados para a análise dos desvios apresentados tiveram por base a versão da respetiva proposta de PAO referente ao triénio de 2021-2023 (PAO 2021), inserida no Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SIRIEF) a 21 de setembro de 2020, cujas projeções, apesar de ainda não aprovado, foram as utilizadas no presente documento. O CF entende que os desvios apresentados estão devidamente explicados e justificados.
- f) No que se refere ao terceiro trimestre do presente ano, as incertezas do mercado imobiliário são múltiplas e como consequência, os dados apresentados revelam que neste setor e à data em que o presente relatório está a ser elaborado, se confirma a tendência de estagnação do ano anterior, não sendo expectável que a situação sofra alterações no curto prazo. Esta incerteza a perdurar, e com a contínua dificuldade de previsão de melhoria, o reflexo na tesouraria da empresa será cada vez mais acentuado (só foi possível cobrar 43,2% dos valores faturados). 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 setembro de 2021 atingia o montante de cerca de 76,60 M€, o qual compara com o real para o mesmo período de 2020 de 64,10 M€.

A tendência de aumento progressivo registada em anos anteriores mantém-se, sendo que neste terceiro trimestre de 2021 a taxa de recebimentos foi de 43,2% face a uma taxa homóloga de 38,7%. Um dado bastante relevante é o que compara o valor de 3,86 M€ faturados mensalmente a título de rendas e compensações, em que só foram cobrados 1,67 M€ (1,46 M€ em período homólogo). Nos 9 meses do ano foram faturados 34,74 M€ e só foram cobrados 15,50 M€. Esta baixa taxa de cobrança na ordem dos 44%, continua a comprometer a tesouraria da sociedade, ameaçando a respetiva capacidade de cumprir os encargos por esta assumidos. A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários está 14,0 M€ abaixo do orçamentado, contabilizando o montante de 19,31 M€. O desvio é integralmente explicado pelo atraso/incumprimento no pagamento das rendas e compensações em aproximadamente 56% 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. Face a esta situação, o CA elaborou e enviou para aprovação em abril nos termos legais, o pedido de utilização do saldo de gerência de 2020, no montante de 16,6 M€, estando ainda à data da elaboração deste relatório, a aguardar a devida aprovação.

- b) No que respeita aos gastos operacionais, e em linha com os trimestres anteriores, a salientar a diminuição dos FSE's em 10,92% referente ao período homólogo, que é justificado essencialmente pela diminuta execução dos trabalhos em curso de inventariação e regularização de imóveis titulados pelo Estado. O incremento na faturação em termos homólogos de 619,0 m€, produto do aumento da área locada, contribuiu para a melhoria do rácio de eficiência em -0,46%. A atualização das rendas para o ano de 2021, foi inferior a 1, o que implicou manter o valor das rendas iguais ao ano transato.
- c) Nas Outras Contas a Receber, não corrente, continuam em aberto as dívidas da Câmara Municipal de Santarém, em cerca de 20,98 M€, dos quais 1,314 € referente aos juros encontram-se imparizado, continuando a decorrer as negociações no sentido da recuperação do pagamento da dívida, 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 de 3,03 M€, conforme já descrito em ponto idêntico no nosso Relatório anterior. Como dívida corrente, o remanescente da dívida pertence à Câmara Municipal de Lisboa, no montante de cerca de 4,52 M€, após o pagamento verificado no final do exercício de 2018. Em 2019 e 2020 a Sociedade faturou juros de mora, no montante de 633 m€, pelo não pagamento atempado da dívida, e que 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.
- d) Relativamente a aquisições/alienações de imóveis, salienta-se que até 30 de setembro de 2021 não se verificou qualquer aquisição de imóveis. Foi, todavia, concretizada a escritura de compra e venda de um terreno em Cabreiros/Alcabideche pelo montante de 152,4 m€, venda esta que gerou uma margem nula e não teve qualquer efeito na tesouraria da Sociedade, porquanto o terreno era objeto de uma promessa de venda



desde 2012, tendo o preço sido integralmente pago com a celebração do contrato-promessa respetivo.

Neste âmbito, cumpre referir que, desde o passado mês de setembro, a Sociedade aguarda autorização para a proposta de alienação de um imóvel pelo montante de 10,50 M€, que, a concretizar-se, permitirá o cumprimento do objetivo projetado em sede de venda de imóveis para 2021, que é de 10,00 M€.

- e) Das várias contingências que têm vindo a afetar a sociedade desde a crise pandémica, junta-se também a significativa retirada do seu portfólio de gestão imobiliária, de um conjunto de imóveis com um valor potencial de mercado, estimado de aproximadamente 225 M€. Entende o CF que a sociedade está a atuar em conformidade, de modo a permitir superar as dificuldades inerentes.

Lisboa, 09 de novembro de 2021

O CONSELHO FISCAL

Presidente: Maria de Fátima Pereira Vinagre

Vogal: Rui Miguel Nunes Antunes

Vogal: Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto