



## RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL 3º 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 setembro 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 3º trimestre de 2022;
- c) Verificação do grau de execução orçamental;

- d) Análise da informação contabilística (Balancete Analítico acumulado referente a 30 de setembro 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 setembro de 2022.

## **PARECER**

Com base no trabalho efetuado, concluímos que:

- a) Não foram identificadas situações que indiquem incumprimento das disposições legais vigentes;
- b) As demonstrações financeiras apresentadas, referentes a 30 de setembro 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 – 3.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 setembro 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) O Plano de Atividades e Orçamento para 2022 (PAO 2022), submetido pela ESTAMO nos meios próprios em setembro de 2021, mereceu 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. Em 14 de julho de 2022 foi inserida em SIRIEF uma alteração ao referido PAO 2022, aprovada por despacho de Sua Excelência o Sr. Ministro das Finanças, em 31 de agosto de 2022, que serviu de base para os dados utilizados para análise do referido relatório.

- e) Em termos patrimoniais, os dados utilizados para a análise dos desvios apresentados tiveram por base a versão do PAO 2022 revista e aprovada em 31 de agosto de 2022. O CF entende que os desvios apresentados estão devidamente explicados e justificados.
- f) Prevê-se que o ano em curso, bem como 2023, terão 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, no sentido de limitar o crescimento considerável que o saldo de clientes chegou a atingir anteriormente, salvaguardando a liquidez necessária à solvência de todos os compromissos.

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 setembro de 2022 atingia o montante de 99,22 M€, o qual compara com o real para o mesmo período de 2021 de 76,60 M€. A tendência de aumento progressivo registada em anos anteriores mantém-se,

principalmente devido à ausência de qualquer pagamento no decurso de 2021 e também nos primeiros nove meses de 2022 por parte da DGTF e somente um pagamento parcial pelo IGFEJ. Neste terceiro trimestre de 2022, a taxa média de recebimentos foi de 43,4% face a uma taxa homóloga de 43,2%. De referir que 75,38% da dívida acumulada a 30 de setembro de 2022, se refere somente a três clientes (IGFEJ 35,19 M€; GEPAC 23,85 M€ e DGTF 15,76 M€). 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 1,75 M€ são efetivamente recebidos (taxa de cobrança 44,9%), se olharmos para os dados trimestrais, no terceiro trimestre foram faturados 35,26 M€ e apenas cobrados 15,75 M€ (44,7%). 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.

- b) A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários está 5,7 M€ abaixo do orçamentado, contabilizando o saldo de 2,14 M€ no final do 3º trimestre de 2022. O desvio é integralmente explicado pelo atraso/incumprimento no pagamento das rendas e compensações em aproximadamente 43,4% 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 já devidamente aprovado à data da elaboração deste relatório. Face ao exposto, o saldo de gerência não será suficiente para suprir todos os compromissos assumidos, devendo o CA manter e reforçar os procedimentos internos de cobrança.
- 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 de 0,14%, face ao período homólogo. No que respeita a gastos operacionais,



temos uma redução de 36,7 m€. Quanto ao Volume de Negócios, o aumento em termos homólogos é de 186,3 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 29,73 M€, dos quais 22,51 M€ 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. Contudo, as Partes já chegaram a um acordo de princípio que terá agora de ser devidamente aprovado pelas entidades, respetivas tutelas e entidades reguladoras. O restante valor considerado como não corrente, mensurado pelo custo amortizado, é do Município de Cascais, no montante de 2,84 M€, tendo havido uma diminuição de 146,88 m€ face a 31 de dezembro de 2021, devido ao pagamento das prestações deste município, havendo a expectativa de que a segunda prestação ocorra durante o mês de outubro. Como dívida corrente, encontra-se registado o remanescente da dívida, que pertence à Câmara Municipal de Lisboa (CML), no montante de cerca de 4,52 M€, após o pagamento verificado no final do exercício de 2018. Em 2019, 2020 e 2021 a Sociedade faturou juros de mora, no montante de 949,16 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) Relativamente a aquisições/alienações de imóveis, salienta-se que até 30 de setembro 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 nove meses do ano.



Lisboa, 14 de novembro de 2022

O CONSELHO FISCAL

Presidente: Maria de Fátima Pereira Vinagre

Vogal: Rui Miguel Nunes Antunes

Vogal: Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto