



Parecer do Conselho Fiscal

Alteração ao Plano de Atividades e Orçamento 2022

Foi-nos solicitado pelo Conselho de Administração da “ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.” a elaboração de Parecer sobre uma segunda alteração ao Plano de Atividades e Orçamento para 2022 (doravante PAO 2022 - 2ª alteração), documento que havia sido inserido no Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SIRIEF) a 13 de setembro de 2021 e aprovado, após parecer favorável da UTAM, pelo Despacho n.º 30/2022-SET de 15 de janeiro de 2022, que foi posteriormente, objecto de revisão inserida em SIRIEF no dia 14 de julho de 2022 e aprovada por despacho de Sua Excelência o Sr. Ministro das Finanças de 31 de agosto de 2022.

O Conselho Fiscal (CF) conferiu que o PAO 2022 - alteração, com data de 24 de outubro de 2022, foi elaborado em conformidade com as instruções relativas à Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2022, aprovadas pelo SET em 29 de julho de 2021.

A segunda alteração ao PAO 2022, versa unicamente sobre modificações ao ponto 2 e ao capítulo IX daquele documento, com as seguintes vertentes:

2. Subscrição de UP`s de Fundo de Investimento Imobiliário em espécie

2.1 Inventários / Participações Financeiras/Vendas/CMVMC

2.2. Rácio de Eficiência Operacional

2.3. EBITDA

IX. - PLANO DE INVESTIMENTO PLURIANUAL.

Para todos os pontos não alterados no presente documento, mantém-se válido o conteúdo do PAO 2022 e a sua primeira alteração, aprovado pelos Despachos acima referidos.

Procedeu o CF à análise da nova redação do PAO 2022 - 2ª alteração, tendo concluído que:

2.1 Inventários / Participações Financeiras/Vendas/CMVMC

Por força do DL n.º 94/2019 de 16 de julho, estando já determinada a inclusão de património imobiliário da Estamo no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), torna-se imprescindível efetuar modificações ao PAO 2022, pela formalização da transferência de titularidade do imóvel da Estamo, denominado Cabeço da Bola, para o subfundo do FNRE, quer pelas suas implicações ao nível dos inventários e investimento, quer dos resultados, no ano de 2022.

O Conselho de Administração refere que a contrapartida pela transferência do imóvel é a subscrição de unidades de participação num subfundo a constituir pela entidade gestora do FNRE.

O CF teve oportunidade de conhecer o Plano de negócios que o sustenta, sendo que o mesmo cumpre os parâmetros mínimos incluídos na legislação. Contudo, atendendo à excessiva volatilidade da taxa de juro, com pressões para o seu crescimento e a estrutura de financiamento, entendemos que os custos com a execução do referido plano deverão ser vigiados com atenção, sob pena de o subfundo não poder desenvolver o seu plano de negócios por falta de liquidez, com sérios impactos no valor das UP's detidas pela Estamo.

É de referir também que, apesar da operação ser conhecida pela Estamo, a mesma não se encontrava prevista no PAO 2022, pelo que houve a necessidade de fazer traduzir neste documento previsional os impactos da transferência da titularidade, com base no valor acordado de 15.046.300€ para alienação do referido imóvel integrado no subfundo do FNRE.

É evidente que esta alienação por contrapartida da subscrição de UP's impõe alterações ao nível da contabilidade patrimonial (quer no âmbito do Balanço quer na Demonstração de Resultados), ao nível da contabilidade pública (sendo necessário registar uma nova receita e uma nova despesa de igual montante).

Uma vez que a operação não se encontrava prevista no PAO 2022 nem foi considerada aquando da elaboração do orçamento de 2022 para a DGO, a subscrição das UP's no subfundo do FNRE não tem dotação orçamental disponível para a concretizar, assim o Conselho de Administração propõe a alocação prevista noutros agrupamentos para a concretização da operação.

Agrupamento de Despesa	Dotação Disponível Atual	Despesa a Cabmentar	Cativos	Dotação Disponível Operação c/ Descativos
01 - Gastos com o Pessoal	276 253,12	276 253,12	- €	0,00
02 - FSE's	108 594,41	108 594,41	4 208 194,00 €	4 208 194,00
03 - Juros	109 961,41	109 961,41	- €	0,00
06 - Impostos	332 080,87	332 080,87	- €	0,00
06.02.03 - Reserva	0,00	0,00	1 160 024,00 €	1 160 024,00
07 - Investimento	11 317 876,62	3 250 000,00	- €	8 067 876,62
10 - Suprimentos	10 906 503,00	10 906 503,00	- €	0,00
11 - Dividendos	6 725 000,00	5 108 261,78	- €	1 616 738,22
Total	29 776 269,43 €	20 091 654,59 €	5 368 218,00 €	15 052 832,84 €

Analisada a proposta apresentada, entende o CF que se encontra fundamentada e justificada a necessidade e imprescindibilidade da alteração nas dotações previstas no PAO 2022, assim como a sua metodologia.

2.2 Rácio de Eficiência Operacional (REO)

As alterações na rubrica vendas implicam a correção do quadro Rácio Custos/Volume de Negócios (2019-2022). Conforme já devidamente justificado, houve necessidade de rever a fórmula (em 2019), dada a ausência de vendas e as perspectivas do seu reduzido peso no volume de negócios, sendo que o rácio tal como se apresenta não é comparável. Assim, verifica-se que o rácio de eficiência operacional é inferior ao registado em 2019 (PAO 2022 alterado é 0,26, o qual compara com 0,48 de 2019), tendo a sociedade cumprido o Despacho ao abrigo do qual se elaborou o PAO 2022, mesmo alterado.

unidade: euros

PRC	Previsão 2ª Alteração	Previsão 1ª alteração aprovada	Previsão Aprovado	Execução			Var. 2022/2019	
		2022	2022	2021	2020	2019	Valor	%
(1) CMVMC	8.932.233,49	0,00	0,00	6.626.392,75	-	54.011.720,00	- 54.011.720,00	-100%
(2) FSE	6.954.000,00	6.954.000,00	6.954.000,00	2.034.939,81	2.100.728,86	2.463.969,00	4.490.031,00	182%
(3) Gastos com o pessoal	981.200,00	981.200,00	956.012,47	833.268,09	853.502,05	897.715,00	83.485,00	9%
(4) Gastos Operacionais (GO) = (1) + (2) + (3)	16.867.433,49	7.935.200,00	7.910.012,47	9.494.600,65	2.954.230,91	57.373.404,00	- 49.438.204,00	-86%
(5) Volume de Negócios (VN)	66.115.329,47	51.069.029,47	51.069.029,47	57.313.892,48	46.436.099,78	119.503.577,73	- 68.434.548,26	-57%
Subsidios à exploração	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
Indemnizações compensatórias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
(6) GO/VN (4)/(5)	0,26	0,16	0,15	0,17	0,06	0,48	- 0,32	-68%
(7) Deslocações e Alojamento (valor)	750,00	750,00	750,00	67,55	194,16	811,00	-61,00	-8%
(8) Ajudas de Custo (valor)	0,00	0,00	0,00	209,95	0,00	0,00	0,00	0%
(9) Gastos com frota automóvel (a) (valor)	47.124,16	47.124,16	47.124,16	38.549,39	39.035,82	44.731,00	2.393,16	5%
(7) + (8) + (9)	47.874,16	47.874,16	47.874,16	38.826,89	39.229,98	45.542,00	2.332,16	5%
(10) Gastos com contratações de estudos, pareceres, projetos e consultoria (valor)	350.000,00	350.000,00	350.000,00	126.378,10	115.248,71	354.953,00	- 4.953,00	-1%

(a) Os gastos associados à frota deverão incluir: rendas/amortizações, inspeções, seguros, portagens, combustíveis e/ou electricidade, manutenção, reparação, pneumáticos, taxas e impostos

2.3. EBITDA

Apesar de não existir *cash-flow* gerado pela operação descrita, a mais-valia gerada tem um impacto significativo no EBITDA contabilístico da Estamo, impondo uma revisão do mesmo.

unidade: euros

	2022	2022	2022	2021	2020	2019	2022/2021		2022/2019	
	2ª Alteração	1ª Alteração aprovada	Previsão	Execução	Execução	Execução	Valor	%	Valor	%
EBITDA	45.391.231,57	39.277.165,06	41.858.279,59	40.939.109,92	39.321.142,70	76.059.508,24	919.169,67	2,2%	- 34.201.228,65	-45,0%

IX. - PLANO DE INVESTIMENTO PLURIANUAL.

Tendo em consideração a operação descrita, verifica-se que o Plano de Investimento Plurianual sofre consequentemente alterações.

Unidade: Euros

Empresa	Descrição do Investimento	Montante do Investimento	Data de início	Data Termo	Montante/ Horizonte Temporal							Fonte de Financiamento						
					Execução 2019	Execução 2020	Real 2021	Execução 1ªT2022	Execução 2ªT2022	Execução 3ªT2022	Previsão 4ªT2022	Previsão 2023	Previsão 2024	Restantes Anos	Fundos comunitários (A)	Subsídio ao Investimento (B)	Capital Alheio - Suprimentos (C)	Auto Financiamento (D)
ESTAMO	Aquisição de equipamento	150.000	Jan 22	Dez 22	-	-	-	0,00	-	-	150000,00	-	-	-	-	-	150.000,00	150.000,00
	informático e software de gestão de imóveis	10.000	Jan 22	Dez 22	-	-	-	1.739,22	11.718,44	1.542,34	-	-	-	-	-	-	15.000,00	15.000,00
		10.000	Jan 23	Dez 23	-	-	-	-	-	-	10.000,00	-	-	-	-	-	10.000,00	10.000,00
		10.000	Jan 24	Dez 24	-	-	-	-	-	-	-	10.000,00	-	-	-	-	10.000,00	10.000,00
	Aquisição de UP's do Fundo de Investimento FNRE	15.046.300,00	dez22	dez20	-	-	-	-	-	15.046.300,00	-	-	-	-	-	-	15.046.300,00	15.046.300,00

Procedeu o CF à análise da nova redação do PAO 2022 - 2ª alteração, de 24 de outubro de 2022, tendo concluído que o mesmo responde e fornece informação detalhada e fundamentada, com vista à autorização para a inclusão da operação de transferência da propriedade do prédio da Estamo, por contrapartida da subscrição de UP's em Subfundo do FNRE, com as modificações ao nível da contabilidade patrimonial e da contabilidade pública, designadamente quanto à autorização para modificação das dotações orçamentais constante do PAO de 2022, que as projeções para 2022 aditadas no presente documento registam, bem como a revisão da fórmula do rácio de eficiência operacional e do EBITDA contabilístico da sociedade.

PARECER

Face ao exposto, o Conselho Fiscal é de parecer favorável à aprovação das alterações introduzidas ao PAO 2022 - 2ª Alteração, atendendo ao nulo impacto na estrutura de custos constantes do PAO 2022 autorizado, e consequente manutenção e respeito pelos pressupostos nele elencados, respondendo de forma eficaz aos propósitos de gestão, igualmente, por se tratar de uma operação imposta por Lei, resultante de alterações de política pública de habitação.

Lisboa, 27 de outubro de 2022

O Conselho Fiscal

Presidente: Maria de Fátima Pereira Vinagre

Vogal: Rui Miguel Nunes Antunes

Vogal: Cláudia A. Borges Lopes e Belino Pinto