

Parecer do Conselho Fiscal

Plano de Atividades e Orçamento 2022

1. Introdução

Apresenta-se o parecer do Conselho Fiscal (CF) sobre os Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para o exercício de 2022, da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A., doravante designada ESTAMO, consistindo no PAO - Plano de Atividades e Orçamento, Balanços Previsionais, Demonstração de Resultados Previsional, Demonstração dos Fluxos de Caixa Previsionais e as Notas Explicativas dos Fluxos Projetados, o Plano de Investimentos anual e plurianual e o Plano de Redução de Custos (PRC).

2. Enquadramento

É da responsabilidade do Conselho de Administração (CA) a preparação e apresentação do Plano de atividades, Orçamento e de Investimento.

O Plano de Atividades e Orçamento para o exercício de 2022 (PAO 2022), e para o triénio 2022-2024, foi submetido na plataforma SIRIEF em 13 de setembro de 2021. O referido documento foi preparado de acordo com as Instruções de Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2022 (IPG), divulgadas pela Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) e aprovadas pelo Senhor Secretário de Estado do Tesouro, através do Despacho n.º 682/2021, de 29 de julho de 2021.

A elaboração do PAO 2022 procurou evidenciar o equilíbrio entre a receita e a despesa projetadas no próximo exercício de 2022, bem como nos subsequentes anos de 2023 e 2024. Todavia, considerando que o atual mandato da equipa de gestão - 2018/2020 - terminou no final do ano transato, aguardando-se a designação dos novos órgãos sociais, e tendo também presente que outras e distintas orientações poderão vir a ser dadas no âmbito do próximo mandato, as projeções para 2022 e 2023 limitaram-se a dar sequência à estratégia implementada no mandato ainda em curso.



Não obstante, as projeções constantes do PAO 2022 procuraram demonstrar o equilíbrio entre o investimento e a despesa previstos efetuar e as receitas que os asseguram, em conformidade com os objetivos de garantia da sustentabilidade da Empresa e, também por força disso, com a melhoria do serviço público lato sensu por ela prestado, corporizado na valorização da posição acionista.

O documento apresenta de forma clara e sustentada os pressupostos utilizados.

A responsabilidade do Conselho Fiscal consiste em emitir um parecer sobre os IPG elaborados pelo CA da ESTAMO, através da verificação da consistência e adequação dos pressupostos e respetivas estimativas.

3. Análise do Plano de Atividades e Orçamento

Procedemos à análise do Plano de Atividades e Orçamento para o exercício de 2022, o qual toma por referência o Plano de Negócios da ESTAMO definido para o triénio 2022-2024. Desde já, entendemos salientar que o Orçamento se consubstancia na Demonstração de Resultados previsional relativamente às estimativas económicas e na Demonstração dos Fluxos de Caixa para as estimativas financeiras.

No referido PAO é feita uma exaustiva descrição dos objetivos estratégicos e operacionais e das atividades a serem desenvolvidas no referido período, com especial destaque para o exercício de 2022.

A Estamo não recorre ao Orçamento do Estado, e como sucedido nos exercícios transatos e corrente, no próximo triénio, a atividade da Sociedade será integralmente financiada por receitas próprias.

A estimativa da Receita Corrente para 2022 apresenta um valor previsto receber de 61,29 M€ (Vendas efetuadas em anos anteriores 0,29 M€ + Arrendamentos, Compensações e indemnizações 46,39 M€ + Recuperação de dívidas 10,0 M€ + Refaturação 0,45 M€ + Remuneração da prestação de serviços na atividade de recenseamento e inventariação de



imóveis 4,16 M€), o que representa um acréscimo de 15,6% ou 5,30 M€, comparativamente ao real de 2019.

No que concerne à despesa, a estimativa para 2022 apresenta um valor total de 57,71 M€ (FSE's 2,95 M€, Atividade de recenseamento e inventariação de imóveis 4,0 M€, encargos com pessoal 0,96 M€, Investimento em imóveis 15,44 M€, Impostos 16,50 M€, Redução do passivo remunerado 10,91 M€, Juros da dívida 0,22 M€, Dividendos 6,73 M€). Nos FSE's correntes verifica-se um aumento de 21% ou 519,1 m€, quando comparado com os valores reais de 2019. Os valores estimados para o custo com o projeto de inventariação e regularização de imóveis do Estado (FSE's extraordinários) são fruto de uma análise em separado e são comparados com o estimado para o exercício de 2020, ambos na ordem dos 4 M€.

Em termos de Resultados (Operacionais, Antes de Impostos e Líquido do período), as estimativas para 2022 mostram valores muito semelhantes aos estimados para 2021 e muito inferiores aos realizados em 2019, em cerca de 34 M€.

A taxa anual de recebimentos de 2020 foi de 69%, 17% abaixo da taxa atingida em 2019. A estimativa de recebimentos de Clientes para 2021 atinge o valor de 44,9M€, sendo 61,36 M€ o montante previsto para 2022, o que representa uma diminuição 53,14 M€ relativamente ao real no exercício de 2019 e o estimado para 2022 fruto da não previsão de escrituração de vendas. Não obstante o esforço de recuperação das dívidas, que a sociedade tem vindo a efetuar, também nesta estimativa podem vir a refletir-se as sequelas que a atual crise pandémica faz sentir, o que poderá implicar uma menor capacidade de solvabilidade.

De referir que, por efeito das novas políticas públicas de habitação - DL 82/2020, de 2 de outubro e a Bolsa de Habitação por ele criada - foi retirado um conjunto substancial de imóveis à Sociedade, implicando assim uma menor capacidade de gerar receitas por via do arrendamento/alienação destes ativos.

No que respeita ao prazo médio de pagamentos (PMP), as estimativas apontam para que o mesmo seja de apenas 16 dias no final do presente exercício - facto relevante tendo em conta que a organização se encontra em teletrabalho desde o início do ano - e se repita no exercício de 2022, o que representa uma redução de 21 dias no presente mandato.

Considerando que as instruções constantes do Despacho-Circular nº 682-2021 - SET determinam que “o conjunto dos encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria” e os FSE’s não podem, em 2022, ser superiores ao executado em 2019, foi solicitada a necessária autorização para o incremento dos FSE’s, dado que se orçamenta para 2022 um montante de 6,95 M€ e a execução total nesta rúbrica foi, em 2019, de 2,43 M€.

No que respeita aos gastos com pessoal, a massa salarial foi estimada com a assunção de que o pedido de autorização solicitado seja aceite. Assim há um aumento de 2 colaboradores, um pela via de regresso de cedência e outro por nova contratação e ainda um valor de 26,0 m€ decorrentes do sistema de gestão de carreiras e avaliação de desempenho que se encontra em curso. Em valor e comparado com o real de 2019, o aumento atinge 58,3 m€.

4. Análise das Demonstrações Financeiras Previsionais

Analisámos as Demonstrações Financeiras Previsionais, constituídas pelo Balanço, Demonstração de Resultados, Demonstração dos Fluxos de Caixa, todas com evolução a seis anos (2019 a 2024) e as Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras.

O Balanço Previsional do exercício de 2022 apresenta um Ativo Líquido de 979.804.973,70 euros e Capital Próprio de 964.778.345,70 euros, que inclui um Resultado Líquido de 29.711.720,88 euros.

5. Parecer

Em face do exposto, e considerando que, com base na análise comparativa do orçamento incluído no PAO 2022 em apreço e a informação constante do mesmo referente ao orçamento da receita e da despesa da ESTAMO para 2022, nada chegou ao conhecimento do Conselho Fiscal que dê lugar a crer que o mesmo não se encontra em conformidade com as Instruções estabelecidas no Despacho n.º 682/2021, de 29 de julho de 2021, do Senhor Secretário de Estado do Tesouro e na Circular Série A n.º 1404, de 02 de agosto de 2021, da DGO.



O Conselho Fiscal, no âmbito das suas competências, é de opinião que o PAO 2022, a verificarem-se os pressupostos em que o mesmo assenta, foi preparado de forma consistente com o seu histórico e com o contexto económico e financeiro em que se insere, traduzindo-se num esforço continuado da ESTAMO em melhorar o seu desempenho económico e financeiro.

Assim, o Conselho Fiscal é de parecer favorável à aprovação do PAO 2022, sem prejuízo da necessária autorização do membro do Governo responsável pela área das finanças em sede de apreciação do PAO, relativamente aos pedidos de exceção às regras gerais constantes das IPG inseridos naquele documento, nomeadamente em sede de encargos com pessoal, FSE's e frota automóvel.

Lisboa, 23 de setembro de 2021

O CONSELHO FISCAL

Presidente: Maria de Fátima Pereira Vinagre

Vogal: Rui Miguel Nunes Antunes

Vogal: Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto