

**PARECER DO CONSELHO FISCAL
SOBRE O RELATÓRIO DE GESTÃO E AS CONTAS
E O RELATÓRIO DE GOVERNO SOCIETÁRIO DA
ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.
EXERCÍCIO DE 2025**

1. ENQUADRAMENTO

Em conformidade com as disposições legais e estatutárias e em articulação com o disposto na alínea g) do artigo 420.º do Código das Sociedades Comerciais (CSC), cumpre ao Conselho Fiscal (CF) da ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A. (doravante ESTAMO), elaborar o relatório sobre a sua ação fiscalizadora e emitir o parecer sobre o Relatório e Contas (R&C) e o Relatório de Governo Societário (RGS) da empresa, referentes ao exercício económico findo em 31 de dezembro de 2025.

O R&C foi elaborado e aprovado pelo Conselho de Administração (CA) da ESTAMO, em reunião de 24 de abril de 2026, ata nº 501, nos termos das orientações sobre o processo de prestação de contas referentes ao exercício de 2025 definidas no Ofício-Circular n.º SAI/2026/904, de 26 de janeiro de 2026, publicado pela ETF – Entidade do Tesouro e Finanças, e de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS), Normas Internacionais de Contabilidade e Interpretações (International Accounting Standards and Interpretations), coletivamente denominadas IFRS, emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), tal como adotadas na União Europeia.

As Demonstrações Financeiras da ESTAMO referentes ao exercício de 2025 contemplam o Balanço, a Demonstração de Resultados, a Demonstração do Rendimento Integral, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração de Fluxos de Caixa, tendo sido auditadas pela Vitor Almeida & Associados – SROC, Lda., que emitiu a Certificação Legal das Contas em 24 de abril de 2026, a qual faz parte integrante do R&C da ESTAMO.

2. ATIVIDADE FISCALIZADORA DESENVOLVIDA PELO CONSELHO FISCAL

O CF da ESTAMO foi nomeado em 30 de junho de 2022, acompanhando de forma regular, no âmbito das suas competências, a gestão da sociedade e a atividade desenvolvida pela empresa mediante a apreciação da documentação contabilística e financeira que lhe foi fornecida, tendo controlado trimestralmente a execução orçamental e analisado os respetivos Balancetes.

Periodicamente foram realizados pedidos de esclarecimentos/documentos e efetuadas reuniões com os membros do CA, bem como outros responsáveis e colaboradores, nomeadamente da Divisão Financeira e Administrativa da empresa e o Revisor Oficial de Contas.

Com o atual mandato, foi iniciado um profundo processo de reforma da ESTAMO, que se veio a concretizar com a publicação do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, através do qual a

empresa viu serem-lhe atribuídas novas competências na gestão do património imobiliário do Estado Português, tendo a transição decorrido, num primeiro momento, de forma partilhada com a Entidade do Tesouro e Finanças (ETF) (ex-DGTF) e sendo que a Sociedade assumiu integralmente, a partir de 01 de setembro de 2023, as competências previstas no referido diploma. Deste modo, a ESTAMO passou a assegurar as atribuições e competências anteriormente cometidas à anterior DGTF (atual ETF – Entidade do Tesouro e Finanças) em matéria de gestão do património imobiliário do Estado. Por esta assunção de responsabilidades, encontra-se prevista uma remuneração fixa e outra variável pelo trabalho que a empresa passou a efetuar.

Também é de salientar que estas novas competências determinaram a necessidade de autonomizar duas áreas de atividade na Sociedade — Gestão de património imobiliário próprio e Gestão de património imobiliário público —, tendo esta última tido início em setembro de 2023, conforme acima referido. Esta separação implicou a existência de contabilidades e procedimentos distintos, de forma a garantir, com total transparência e num quadro de estrita legalidade, o cumprimento das respetivas regras, nomeadamente na área financeira e orçamental, com especial enfoque no tratamento da receita das operações com o imobiliário público, que levou à alteração do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, na sua redação atual, tendo sido introduzido um regime transitório, concretizado com a publicação do Decreto-Lei n.º 113/2024, de 20 de dezembro, de modo a permitir a afetação ao Estado e às entidades beneficiárias das receitas provenientes das referidas operações de alienação, oneração, arrendamento, cedência ou qualquer outra forma de administração ou disposição de bens imóveis públicos, incluindo as relativas à aplicação do princípio da onerosidade, ocorridas em 2023 e 2024. Para os anos de 2025 e 2026, através do Decreto-Lei n.º 130/2025, de 24 de dezembro, manteve-se o regime transitório aplicado anteriormente. Estes procedimentos encontram-se descritos no sub ponto 12.2 - “Tratamento da Receita do Estado”, no ponto 12 - “Atividade por conta do Estado” do Relatório de Gestão constante do Documento de Prestação de Contas referente ao exercício de 2025 da ESTAMO.

Também relevante foi a passagem da gestão do Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial (doravante designado por FRCP) para a esfera da ESTAMO, que ocorreu através da publicação do Decreto-Lei 120A/2023 de 22 de dezembro, mas com efeitos a 1 de setembro de 2023.

Em 2023 verificou-se ainda o aumento do capital social da Sociedade, materializado a 28 de dezembro de 2023, pela emissão de deliberação social unânime por escrito (DSUE) da PARPÚBLICA, sua acionista única, no montante total de 211.580.670,00 €, integralmente subscrito à data, nos seguintes termos:

- 16.000.000,00 € em dinheiro a realizar ao longo de 2024, tendo sido efetivamente realizados somente 8.000.000,00€ em julho desse ano, ficando por realizar o mesmo montante, o que deu origem em dezembro de 2024 à emissão de uma nova DSUE pela sua acionista única – PARPÚBLICA, na qual é alargado o prazo de realização do montante

restante, a concretizar “em função das efetivas necessidades e em cumprimento do Despacho n.º 355/2023 de 28 de agosto do Senhor Secretário de Estado do Tesouro;

- 195.580.670,00 € através de entradas em espécie constituídas pela totalidade das participações da PARPÚBLICA nas Sociedades ARS – Arco Ribeirinho Sul, S.A. e CONSEST, S.A., sendo atribuídos a cada uma das Sociedades os valores de 158.451.020,00 € e 36.829.650,00 €, respetivamente.

Por consequência deste aumento de capital, a ESTAMO incrementou o seu capital social de 850.000.000,00€ para 1.061.580.670,00€, através da emissão de 42.316.134 novas ações com um valor nominal unitário de 5€, passando o capital social da Sociedade a ser representado por 212.316.134 ações.

Em simultâneo com o aumento de capital, foram os Estatutos da Sociedade revistos e alterados, sendo uma das principais alterações a extensão do objeto social, passando a Sociedade a poder (Artigo 2º dos Estatutos) efetuar a prestação de serviços ao Estado português, atuando em nome e por conta do Estado na definição e implementação das políticas públicas relativas ao património imobiliário público e, bem assim, na promoção, requalificação, desenvolvimento e gestão integrada do património imobiliário público, nos termos que se encontrarem, em cada momento, definidos na lei e, ou, no mandato que lhe for expressamente atribuído pelos membros do Governo competentes, podendo ainda gerir patrimónios autónomos, incluindo fundos de capitais públicos.

De salientar que o CF da ESTAMO acompanhou de perto os referidos temas, tendo designadamente emitido parecer sobre a adaptação dos instrumentos de gestão e controlo a esta nova realidade, com grande colaboração do CA.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 32/2024, de 10 de maio, que aprova o regime de organização e funcionamento do XXIV Governo Constitucional, a ESTAMO passou, pela primeira vez na sua história, a ter uma dupla tutela – Ministro de Estado e das Finanças e Ministro das Infraestruturas e Habitação – assumindo novas responsabilidades nestes domínios.

Ademais, no âmbito dos Decretos-Lei n.ºs 43.B/2024, de 2 de julho, n.º 96/2024, de 28 de novembro, n.º 114-A/2024 e n.º 114-B/2024, ambos de 26 de dezembro, a ESTAMO passou a assumir atribuições e competências em matéria de gestão patrimonial antes cometidas à Secretaria-Geral da Presidência do Conselho de Ministros e a cada uma das Secretarias gerais extintas e a extinguir, incluindo as até então conferidas às Unidades de Gestão Patrimonial.

O Plano de Atividades e Orçamento para o triénio 2025-2027 (PAO 2025-2027) foi aprovado através dos Despachos proferidos pelos Senhores Secretários de Estado do Tesouro e Finanças (Despacho n.º 947/2024-SETF, de 18 de dezembro de 2024) e da Habitação (em 17 de janeiro de 2025).

Analisando a respetiva execução orçamental, verifica-se que esta é positiva no que diz respeito aos custos de estrutura e receita recorrente, e igualmente relativamente ao resultado líquido, por

via da assunção de imparidades que como habitualmente não estavam projetadas em orçamento.

No âmbito do processo de encerramento das contas do exercício de 2025, o CF analisou o respetivo Relatório e Contas da ESTAMO, da responsabilidade do CA, o qual integra:

- (i) O Relatório do Conselho de Administração (Relatório de Gestão);
- (ii) O Cumprimento das Orientações e Disposições Legais;
- (iii) As Demonstrações Financeiras compostas pela demonstração da posição financeira, demonstração dos resultados por naturezas, demonstração do rendimento integral, demonstração das alterações no capital próprio, demonstração dos fluxos de caixa e as notas às demonstrações financeiras;
- (iv) As Demonstrações Orçamentais;
- (v) A Declaração de conformidade da informação reportada no SISEE; e
- (vi) A Certificação Legal de Contas emitida pela Vitor Almeida & Associados – SROC, Lda.

Foi também analisado o Relatório de Boas Práticas do Governo Societário 2025, elaborado em cumprimento do n.º 1 do artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro (RJSPE), e das orientações emanadas pela Entidade do Tesouro e Finanças (ETF).

O CF apreciou os trabalhos desenvolvidos pelo Revisor Oficial de Contas relativos às contas da ESTAMO, bem como a Certificação Legal das Contas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, da qual consta uma opinião no sentido de que as demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis e apresentam, de forma verdadeira e apropriada, a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da ESTAMO.

3. APRECIÇÃO DO RELATÓRIO DE GESTÃO E DA SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

O Relatório de Gestão e as Contas de 2025 integram uma análise muito detalhada das atividades desenvolvidas pelas várias estruturas da ESTAMO durante esse ano. Mereceu especial atenção do CF a informação financeira contida no Relatório de Gestão e a sua compatibilidade com as demonstrações financeiras do período.

No que em particular respeita às contas da ESTAMO relativas ao exercício de 2025, consideramos de destacar o seguinte:

Em 2025, as avaliações anuais dos imóveis geraram um impacto líquido positivo no resultado operacional de cerca de 11,32M€ (reforços/reversões de imparidades em inventários/adiantamentos por conta de compras e variações do justo valor em propriedades de investimento).

O resultado líquido do exercício de 2025 situou-se em 55,69 M€ (2024: 43,54 M€), o que representa um aumento de 27,92%. O resultado antes de impostos foi de 72,09 M€ (2024: 60,09 M€), correspondendo a um aumento de 19,97%.

O volume de negócios (VN) em 2025 alcançou 55,66 M€, o que representa um decréscimo de 11,76% face aos 63,08 M€ do exercício de 2024. A estimativa para o pagamento de IRC e derrama do período é de cerca de 15,71 M€.

Em 2025, o ativo líquido da Sociedade aumentou em 51,58 M€ (+3,90%), encerrando o ano em 1.376,04 M€, com especial destaque para (i) a redução do saldo de Clientes em 28,19 M€ (recuperação de uma dívida do IGFEJ, rendas e juros de mora no valor de 67,5 M€); (ii) o aumento da liquidez em 70,43 M€, na qual se incluem, 2,176M€ relativas à atividade por conta do ESTADO, sendo que esses saldos têm correspondência no passivo (“Outras Contas a Pagar”) pois não são recursos da própria Sociedade, mas por esta geridos em nome e por conta do ESTADO e que, por diversas razões, ainda não foram transferidos / distribuídos, tal como previsto legalmente para as diversas entidades, e (iii) o incremento de 10,29 M€ em inventários.

A Sociedade encerrou o exercício de 2025 com uma dívida líquida de Clientes de cerca de 101,3 M€, o que representa um decréscimo de 21,77% face ao saldo registado no final de 2024 (129,51 M€).

Em 2025, a Sociedade deu continuidade ao processo de faturação de juros de mora e das indemnizações previstas na lei aos inquilinos em incumprimento, medida em vigor desde setembro de 2021. Dado que se trata, maioritariamente, de entidades públicas e por uma questão de prudência, sobre o valor mensal faturado por aquela via é de imediato e integralmente constituída uma imparidade de igual valor, a qual não é aceite fiscalmente (apenas o será na altura da reversão por pagamento destes juros).

Em 2025, o nível médio de recebimentos mensais de clientes rondou 2.028 M€ (versus uma faturação de rendas e compensações de 4.259 M€), traduzindo-se numa taxa de recebimento mensal média de 47,6%. Com o recebimento extraordinário do IGFEJ, no montante global de 67,5 M€ (55,1 M€ de rendas e compensações e 12,4 M€ de juros de mora), a taxa de recebimento final do ano fixou-se em 155,6%.

A autonomia financeira manteve-se em níveis elevados, cifrando-se em 96,5% em 2025 (96,0% em 2024). Efetuando a correção pelo efeito da contabilização das transações em nome e por conta do Estado, o rácio de autonomia financeira de 2025 passaria para 97,4%.

No ano de 2025, o rácio de eficiência operacional situou-se em 9,13%, registando um aumento face a 2024 (8,08%).

O rácio de solvabilidade geral da Sociedade aumentou, passando de 2.423% em 2024 para 2.673% em 2025.

No presente exercício, a dívida remunerada é nula.

Em resultado do que fica exposto, os incrementos do valor da ação por via da geração de um resultado líquido positivo, a par da redução total do stock da dívida em suprimentos, traduzem a clara criação de valor para o acionista.

4. RELATÓRIO DO GOVERNO SOCIETÁRIO

O CF analisou o Relatório de Governo Societário 2025 da ESTAMO, aprovado por deliberação do Conselho de Administração de 24 de abril de 2026, no sentido de dar cumprimento ao disposto no n.º 2 do art.º 54º do Decreto-Lei n.º 133/2013 de 3 de outubro (RJSPE).

Da análise efetuada conclui-se que o referido documento está elaborado em conformidade com o Manual para a elaboração do Relatório de Governo Societário 2025, emitido pela Entidade do Tesouro e Finanças (ETF).

O CF verificou que a ESTAMO cumpre a obrigação referida no n.º 1 do artigo 54º do RJSPE, isto é, apresentou o Relatório de Boas Práticas do Governo Societário, do qual consta informação atual e completa sobre todas as matérias reguladas pelo Capítulo II do RJSPE, bem como, procedeu em cumprimento de outras orientações legais vigentes para o SEE, designadamente quanto às orientações relativas às remunerações praticadas no exercício de 2025.

5. QUESTÕES A SALIENTAR

Dos trabalhos e análise efetuados, entendemos dever ainda salientar, pela sua relevância, os seguintes aspetos:

O CF reconhece que o resultado atingido no exercício de 2025 evidencia um acréscimo face ao valor registado em 2024, refletindo a evolução positiva já referida anteriormente. Contudo, o caminho que vem sendo delineado de crescimento sustentável desde 2015, alinhado com o setor onde se insere, reflete-se nas contas que agora se apresentam. Os tempos são de ajustamento tanto operacional como estrutural em todos os setores de atividade.

De salientar que, em 2025, foi possível aumentar significativamente a taxa de recebimentos da Sociedade, que se fixou em 155,6% do montante faturado durante o ano em rendas e compensações o que compara com os 45,0% do ano de 2024, essencialmente em resultado do recebimento extraordinário de dívida por parte do IGFEJ.

O nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo de 2025 rondou os 2.028 M€ (versus uma faturação de rendas e compensações de 4.259 M€), traduzindo-se numa taxa de recebimento média mensal de 47,6%. Em consequência, e com o recebimento extraordinário registado no final do ano, o saldo de dívida líquida de clientes reduziu-se para cerca de 28,19 M€ em 31 de dezembro de 2025 (129,5 M€ em 2024).

O investimento financeiro registado em 2023 refere-se às participações de capital, no montante total de cerca de 210,630 M€, nas empresas Arco Ribeirinho Sul, S.A. e Consest, S.A., e à participação no Fundo FNRE – Cabeço da Bola. Em 2025, as participações foram testadas quanto à imparidade, tendo-se concluído que não existia necessidade de registar imparidade nas

participadas Arco Ribeirinho Sul, S.A. e Consest, S.A., tendo sido registada uma imparidade no Fundo FNRE – Cabeço da Bola no montante de 0,274 M€.

Relativamente à área de Recenseamento, Inventariação e Regularização do Património Imobiliário Público, a contratação de consultoria jurídica para apoio no processo de contratualização dos serviços de desenvolvimento do projeto, permitiu que o número de imóveis inventariados e cadastrados passasse dos 4.600 no final de 2025 para cerca de 22.000 à data de elaboração do Relatório e Contas da Sociedade.

6. PARECER

Face ao acima exposto e tendo em consideração que o Relatório de Gestão exprime de forma pormenorizada e adequada a atividade da empresa no exercício de 2025, o Relatório de Governo Societário está elaborado de acordo com as exigências legais, as demonstrações financeiras e respetivas notas proporcionam uma imagem verdadeira e apropriada da situação patrimonial e dos resultados apurados e que a Certificação Legal das Contas foi emitida sem quaisquer reservas ou ênfases, o CF exprime o seu parecer favorável à aprovação dos referidos documentos e à proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração da ESTAMO, propondo-se que o resultado líquido do exercício, no montante de 55.694.280,33 euros, seja aplicado no reforço da reserva legal em 2.784.714,02 euros e na transferência para resultados transitados de 52.909.566,31 euros, sem prejuízo da acionista única deliberar sobre posterior aplicação desta verba e eventual distribuição de dividendos.

Lisboa, 24 de abril de 2026.

O Conselho Fiscal

Presidente: Maria de Fátima Pereira Vinagre

Vogal: Rui Miguel Nunes Antunes

Vogal: Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto