

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

3º TRIMESTRE 2024

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 2024.

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 2024;

- c) Verificação do grau de execução orçamental;
- d) Análise da informação contabilística (Balancete Analítico acumulado referente a 30 de setembro de 2024), 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 2024.

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 2024, 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 – 3º trimestre de 2024 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 2024, 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 2024 (PAO 2024), foi tempestivamente submetido pela ESTAMO nos meios próprios em setembro de 2023, tendo merecido a aprovação do Ministério das Finanças, após análise favorável da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM), pelo Despacho nº 546/2023- SET, de 7 de dezembro de 2023.
- e) Em termos patrimoniais, os dados utilizados para a análise dos desvios apresentados tiveram por base o referido PAO 2024.

O CF entende que os desvios apresentados estão devidamente explicados e justificados.

- f) O ano em curso apresenta vários desafios. Em termos internacionais, a juntar aos efeitos que perduram da pandemia na atividade económica, que se fizeram sentir em todos os setores e também no mercado imobiliário, a eternização do conflito entre a Rússia e a Ucrânia, com as consequentes subidas das taxas de juro e pressões inflacionistas e a escassez de matéria-prima.

Em termos nacionais, a sociedade tem enfrentado as restrições e condicionamentos que as políticas públicas de habitação impõem à na respetiva carteira, bem como os constrangimentos aos procedimentos de venda dos imóveis, que comprometem o 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 de rendas e compensações, no sentido de limitar o considerável crescimento que o saldo de clientes verificou nos anos transatos, salvaguardando desta forma a liquidez necessária à solvência de todos os compromissos da sociedade. A indefinição e a contínua dificuldade de previsão de melhoria, poderão ter um impacto cada vez mais acentuado na tesouraria da empresa, não obstante as subvenções do PRR, uma vez que serão exigidas mobilização de recursos financeiros próprios.

É nosso entendimento que essa questão está devidamente identificada.

- g) Faz parte da estratégia da empresa dar continuidade ao projeto de regularização de imóveis do estado (projeto PIP), tendo-se verificado, no terceiro trimestre de 2024 a definitiva alavancagem dos trabalhos de inventariação, dado que a aplicação REM permitiu o aumento do ritmo de entrada de processos e o aumento de eficácia e eficiência na gestão dos processos.

Atualmente, encontram-se inseridos na nova aplicação cerca de 1.948 imóveis do Estado, sendo que estão em regularização 241 deles.

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 2024 atingia o montante de 124,16M€, o qual compara com o real para o mesmo período de 2023 de 101,56M€ (20,56% acima do valor registado em Dez 2023, de 102,96M€). A tendência de aumento progressivo registada em anos anteriores mantém-se, embora com menor expressão. Houve uma diminuição da taxa média de recebimentos acumulada no terceiro trimestre de 2024 que foi de 42,5%, por comparação com a de 43,0% registada no terceiro trimestre do ano transato, tendo, no entanto, em valor absoluto a Sociedade recebido mais 174,69 m€ no mesmo período fruto do aumento da área locada e do valor das rendas. Apesar da inexpressiva diferença, a dificuldade de fazer cumprir os devedores mantém-se. De referir que 76,43% da dívida acumulada a 30 de setembro de 2024 (140,62M€), se refere somente a quatro clientes (IGFEJ 51,12M€; GEPAC 28,60M€, ARSLVT 9,95M€ e DGRDN 17,81M€). Um dado bastante relevante é o que compara o valor de 4,18M€ faturados mensalmente a título de rendas e compensações, e apenas cerca de 1,78M€ são efetivamente recebidos (taxa média mensal de cobrança 42,5%). 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. A taxa de cobrança continua abaixo dos 50%, mas é evidenciado e é do nosso conhecimento que o CA mantém e ainda está a reforçar os procedimentos internos de cobrança.
- b) O ativo da sociedade está 15,03M€ (+1,19%) acima do orçamentado, totalizando o saldo de 1 279,08M€ no final do 3º trimestre de 2024. O desvio é integralmente explicado pela variação positiva na rubrica de Clientes (+21,19M€) e em propriedades de investimento (+1,24M€), devido ao impacto de não se considerar no orçamento as avaliações de final do ano. As rubricas de Inventários, Investimentos financeiros e Caixa e Depósitos ficaram aquém do orçamentado em -24,30M€, -24,40M€ e -16,98M€, respetivamente.

- c) No que respeita ao passivo, este totalizava no final do terceiro trimestre de 2024, 24,11M€ apresentando um aumento de 9,99% face ao valor orçamentado de 21,92M€ para o mesmo período, apresentando assim uma diferença de 2,19M€.
- d) O PAO 2024 e anos seguintes, manteve o Rácio de Eficiência Operacional (REO) aprovado em 2019, como medida de cálculo da eficiência operacional da Sociedade. Considerando o aumento de custos de estrutura necessários, em 2024, para habilitar a Sociedade a enfrentar as suas novas responsabilidades e atribuições, o REO, neste primeiro ano de reestruturação, aumentou relativamente aos anos anteriores. No entanto, estima-se a redução do REO nos anos 2025 e 2026, relativamente a 2024, prevendo-se que o aumento de custo de estrutura terá correspondência no aumento da receita recorrente e extraordinária nos anos seguintes (o REO passa de 8,66% em 2024 para 8,59% em 2025 e 8,01% em 2026). Face à reestruturação que está a ser implementada, com o correspondente aumento dos custos de estrutura global, registou-se um aumento de +2,47% no rácio de eficiência de 2024, face ao seu homólogo. No que respeita às variações ocorridas, temos um incremento de 2,47% em termos homólogos, na rubrica gastos com pessoal 79,69% (574,68m€), nos FSE's em 31,27% (565,76m€) e ainda nos Serviços prestados e compensações 7,55% (2,82M€) e nos consumos refaturados uma diminuição de 21,53%, relativamente ao período homólogo. De acrescentar que o terceiro trimestre de 2024 trouxe duas saídas e uma entrada, pelo que o número de colaboradores ficou no final de setembro de 2024 em 29 colaboradores. Quanto ao Volume de Negócios, o aumento em termos homólogos é de 1,42% (37,84M€ face ao período homólogo de 37,32M€) referente a rendas e indemnizações por ocupação e compensações, consequência da atualização legal.
- e) Nas Outras Contas a Receber, corrente e não corrente, no valor de 7,66M€, dos quais 5,36M€ encontram-se registados no Ativo Corrente. O restante valor da rubrica Outras contas a receber considerado como não corrente (2,31M€), mensurado pelo custo amortizado, é referente ao Município de Cascais. Como dívida corrente, encontra-se registado o remanescente da dívida, que pertence à Câmara Municipal de Lisboa (CML), no montante de cerca de 4,52M€, após o pagamento verificado no final do exercício de 2018. Em 2019, 2020, 2021 e 2022 a Sociedade faturou juros de mora, no montante de 1,265M€, 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. A rubrica Caixa e outros depósitos bancários aumentou entre o final do ano transato (2023) e o final do 3º trimestre de 2024 cerca de 11 475M€, não obstante ter diminuído 24,71% relativamente ao valor orçamento para o período (68 721M€ versus o real 51 741M€).

Durante os nove meses de 2024, a Sociedade não adquiriu qualquer imóvel, em linha com o verificado nos períodos homólogos do triénio antecedente- 2021/2023. Foi realizada uma escritura de venda, no montante de 497,00 m€ com o Município de Valongo.

Lisboa, 18 de novembro de 2024

O CONSELHO FISCAL

Presidente: Maria de Fátima Pereira Vinagre

Vogal: Rui Miguel Nunes Antunes

Vogal: Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto