

ASSOCIAÇÃO PARA O BEM ESTAR INFANTIL
DA FREGUESIA DE VILA FRANCA DE XIRA

LINHAS GERAIS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA PARA APROVAÇÃO NOVO PER

(PROPOSTA ASSEMBLEIA GERAL - 20 DE JUNHO 2025)

INDICE

- I. INTRODUÇÃO
- II. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO PER
- III. SITUAÇÃO ATUAL E PERSPETIVAS FUTURAS
- IV. LINHAS ESTRATÉGICAS - NOVO PLANO DE RECUPERAÇÃO
- V. MEDIDAS EM ANÁLISE
- VI. IMPACTO MEDIDAS EM ANÁLISE
- VII. PROPOSTA PARA ASSEMBLEIA GERAL

I. INTRODUÇÃO

A finalidade da negociação de um novo PER com os principais credores, é o de:

1. Reestruturar a sua dívida atual de uma forma muito satisfatória para a Instituição, que permita um equilíbrio de tesouraria.
2. Libertar fundos para efetuar os investimentos necessários para a continuidade dos serviços prestados à data à população de Vila Franca de Xira e correspondente concelho.

II. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

- Até 2018, a Instituição conseguiu ultrapassar as suas dificuldades com recurso a novos financiamentos bancários, renegociação dos existentes, assim como com recurso à elaboração de acordos de pagamento em prestações com a Segurança Social.
- Este cenário conduziu a Instituição a uma rutura de tesouraria, pelo que o incumprimento com os credores se tornou uma inevitabilidade, o que obrigou a Instituição a adotar outro tipo de medidas. De salientar ainda, que a rutura não aconteceu anteriormente por ter sido disponibilizado pelo Instituto da Segurança Social, em 2016 e 2019, o Fundo de Socorro Social, num total de 500 mil euros.
- Como forma de garantir a continuidade das operações, decidiu-se no segundo semestre de 2019 pela colocação de um PER, com orientações e propostas de reestruturação económica e financeira da associação.

II. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Em Agosto de 2020 o PER, aprovado por 94% dos credores, transitou em julgado.

As principais medidas eram:

- Pagamento de 100% da dívida.
- Carência de 3 anos no Pagamento do Capital às Instituições Financeiras e Fornecedores.
- Principais dívidas com planos de pagamento a 15 anos.
- Taxas de juro Euribor 12M e com Spreads a variar entre 1,5% e 2,5%.

II. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Entre a data em que as previsões base do PER foram elaboradas (2020) e a data de hoje, ocorreram alterações significativas com impacto relevante nos pressupostos de atividade, nomeadamente:

- ✓ Em Abril de 2020, a Pandemia Covid19 já era uma realidade, mas estávamos distantes de prever a sua duração e respetivos impactos económicos;
- ✓ Em Fevereiro de 2022, com o início da Guerra da Ucrânia, iniciou-se uma “escalada mensal” dos preços, com um impacto relevante na atividade da ABEI (custos energéticos, géneros alimentares, produtos de limpeza e outros consumíveis);
- ✓ Por outro lado, para além da questão relacionada com a alteração dos pressupostos da atividade operacional, importa referir o impacto na variação atual da taxa Euribor a 12 meses, cujos níveis atuais não se encontravam previstos no PER (2020: média foi de -0,3%, 2025: 2,1%)
- ✓ O PER também não contemplava as tendências de crescimento da massa salarial, em vigor a esta data, e previstas para os próximos anos;

III. SITUAÇÃO ATUAL E PERSPETIVAS FUTURAS

- A ABEI, numa altura que comemora o seu 50º aniversário, continua com a sua normal atividade a qual permite a obtenção de receitas e assegura a sua viabilidade, com um incremento no número de utentes e diversificação das suas áreas de atuação.
- A ABEI conseguiu implementar o PER sem que os seus parceiros (fornecedores) avançassem com a interrupção dos fornecimentos de bens e serviços, alguns deles diários, apesar das condições aprovadas para os respetivos créditos no PER.
- Mas em sede de análise de risco de crédito, a ABEI não consegue ver aprovada qualquer tipo de linha de crédito corrente, para fazer face a questões pontuais de atrasos nos recebimentos, como é o exemplo das atualizações dos acordos de cooperação. Idem no que respeita a contratos de renting de equipamentos ou de viaturas, por exemplo.

III. SITUAÇÃO ATUAL E PERSPETIVAS FUTURAS

- É por isso necessário a ABEI ter sempre um excedente de tesouraria, que sirva para cobrir necessidades de fundo de maneiio de forma a garantir o normal funcionamento das operações, dentro da incerteza relacionada com a maior fatia de rendimentos da Instituição, associada aos Acordos de Cooperação, ou aos próprios rendimentos das famílias.
- Por outro lado, com base nas perspetivas atuais, a ABEI não tem capacidade para fazer face ao serviço da dívida, derivado do facto de os juros pagos ao dia de hoje, serem praticamente o dobro do que estava previsto no PER. No prazo de dois anos, os níveis de EBITDA necessários para cumprir com o plano estipulado para a liquidação de capital, são de facto inatingíveis dentro dos pressupostos de atividade da ABEI.
- É verdade que nos últimos três anos, foi feito um trabalho de fundo de reestruturação das áreas de atividade da ABEI, e embora ainda existam pontos que podem ser melhorados, as respostas sociais funcionam perto da sua capacidade máxima, sendo que por essa via dificilmente conseguirá aumentar mais as receitas geradas nestas atividades.

III. SITUAÇÃO ATUAL E PERSPETIVAS FUTURAS

- A ABEI conseguiu iniciar novas atividades, todas elas em instalações e com investimento fixo de terceiros (exemplos de escolas públicas), mas sem qualquer capacidade de investimento, dificilmente conseguirá manter esta dinâmica de crescimento nos rendimentos evidenciados nos últimos anos, nem tão pouco rentabilizar alguns dos espaços devolutos que possui.
- Assim, na avaliação da capacidade futura para a Instituição fazer face aos seus compromissos, tem de se ter presente o nível de investimentos necessários, sendo que no curto prazo (a menos de um ano), se identifica como prioridade imediata investimentos na ordem dos 1,4 milhões de euros. Qualquer tipo de investimento futuro que a ABEI pretenda efetuar, ainda que parcialmente subsidiado, terá sempre de ser financiado com recurso a excedentes de tesouraria.
- É assim crucial ajustar o serviço da dívida do PER para condições que efetivamente possibilitem a revitalização da Instituição, nomeadamente reduzir os níveis da taxa de juro e, conseguir uma redução imediata do capital em dívida a esta data.

IV. LINHAS ESTRATÉGICAS NOVO PLANO RECUPERAÇÃO

PRESSUPOSTO: Saneamento financeiro da Instituição e cumprimento das obrigações perante os seus credores. Caso o Plano seja aprovado, a ABEI ficará sem qualquer crédito a pagar aos atuais credores, a qual permitirá a sustentabilidade da sua atividade.

O novo Plano contém as seguintes ações englobadas num espaço de curto prazo:

1. Novo financiamento bancário negociado com Instituição de Crédito que não é Credora atual da Instituição e que permitirá, com condições bastante mais vantajosas, liquidar as responsabilidades que venham a ser aprovadas neste PER;
2. Reequilíbrio da estrutura de Balanço da ABEI, através da recomposição dos seus Fundos Próprios, acompanhada de redução do Passivo;
3. Lançar um programa imediato de investimentos nas atuais instalações, que permita a modernização dos edifícios e equipamentos de forma a poder assegurar a manutenção da excelência dos serviços prestados;
4. Manutenção e reforço da atividade junto da população do concelho de Vila Franca de Xira.

V. MEDIDAS EM ANÁLISE

Até à data da sua liquidação, a ABEI manterá o cumprimento dos planos de pagamento atualmente em vigor com todos os credores.

Analisada a viabilidade económico-financeira da Instituição, no que corresponde às medidas em análise para a regularização das responsabilidades, propõe-se:

Créditos Privilegiados - 854mil euros

- Cumprimento dos atuais planos de pagamento em vigor, sendo que a dívida à Segurança Social será paga após 90 dias do trânsito em julgado da homologação do PER.

Créditos Comuns (Garantidos) - 3,146 milhões de euros

- Entidades Bancárias: **redução de 50% do valor do capital em dívida**, mediante o pagamento dos restantes 50% após 90 dias do trânsito em julgado da homologação do PER.

Créditos Comuns (Não Garantidos) - 384 mil euros

- Entidades Bancárias e Fornecedores (não essenciais) : **redução de 75% do valor do capital em dívida**, mediante o pagamento dos restantes 25% após 90 dias do trânsito em julgado da homologação do PER.
- Manter o cumprimento dos prazos com os fornecedores que atualmente suportam a atividade da Instituição.

VI. IMPACTO MEDIDAS EM ANÁLISE

- Considerando as atuais condições de pagamento, tendo como referência a dívida à data de 30 de Junho de 2025, o serviço da dívida previsto é:

Total Capital a Liquidar: € 4.384.069

Total Juros a Liquidar: € 1.202.012

Total Serviço Dívida: € 5.586.081

- Considerando as medidas propostas no novo PER, e tendo por base as condições do empréstimo já pré-aprovado com a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Vila Franca de Xira e Arruda dos Vinhos (CCAM), destinado à consolidação desta operação, no montante de 2,5 milhões de euros, o serviço da dívida da ABEI, com a CCAM passará a ser:

Total Capital a Liquidar: € 2.500.000

Total Juros a Liquidar: € 790.614

Total Comissões e Despesas: € 22.555

Total Serviço Dívida: € 3.313.169

VI. IMPACTO MEDIDAS EM ANÁLISE

Em resumo:

- Perdão de dívida a entidades bancárias no valor de 1.603 mil euros; Perdão de dívida de fornecedores de 244 mil euros;
- Redução dos juros e comissões em 390 mil euros. O prazo final do serviço da dívida passa de Agosto de 2035 para Junho 2040;
- Spread 1,75%. O serviço da dívida atual considera 2% e, em 2029, passaria para 2,5%.
- Tal como evidenciado nas condições do empréstimo pré-aprovado pelo Crédito Agrícola, a concretização do mesmo pressupõe a extinção da dívida com os principais credores comuns garantidos, para ser possível a extinção das hipotecas atualmente existentes sobre os imóveis da ABEI, que servirão de garantia ao novo empréstimo a contratualizar.

VII. PROPOSTA ASSEMBLEIA GERAL

PONTO 1:

A Direção vem propor à Assembleia Geral, a aprovação das linhas de orientação estratégica propostas, com vista a aprovação de um novo Plano Especial de Revitalização, bem como a concessão de poderes para tomar todas as medidas e praticar todos os atos que se afigurem necessários para requerer um novo Planos Especial de Revitalização, bem como para a implementação e execução do plano que vier a ser aprovado pelos credores.

PONTO 2:

A Direção vem propor à Assembleia Geral, a aprovação da contratação de uma linha de financiamento, junto do Crédito Agrícola no total de 2.500.000 euros, enquadrada na negociação de um novo Plano Especial de Revitalização, dentro das seguintes condições:

Exm^{os} Senhores,
ABEI - Ass.p/Bem Estar Infantil da Freguesia de VFXira
 Estrada do Casal da Coxa, nº 18 - Alto da Agruela
 2600-056 Vila Franca de Xira

N/Ref^o: Abel - Consolidação PER
 VFXira, 11/06/2025

Exm^{os} Senhores,
 No seguimento das nossas conversações, abaixo indicamos as nossas melhores condições de financiamento à Instituição, pré-aprovado por esta Instituição de Crédito:

Tipo de Operação:	Financiamento para transferência/consolidação de dívida
Montante:	2.500.000,00 €
Utilização:	Única
Tipo de Prestação:	Constantes de capital e juros
Periodicidade de pagamento:	mensal
Prestação mensal (1^{as} 12 estimadas)	18.301,19 €
Prazo de reembolso:	180 meses
Indexante:	Eur12M
Euribor a 12 Meses - atual de	2,0810%
Tipo de taxa de juro:	Variável, atualizada anualmente em função das variações do indexante Eur12M
Garantia:	Contrato de Mútuo com 1 ^a Hipoteca do imóvel a constituir, livres de onus ou encargos, descritos na 1 ^a CRP de VFX, sob os nºs, 3151, 2037, 3404, 1501, 917 e 2129 (a avaliar), respeitando LTV até 15%.

T.A.E.G., spread e comissões em função do LTV, conforme abaixo indicado:

Parâmetros	Spread	TAN:		Comissões		Reembolso antecipado	Proces. Mensal
		indexante Eur12M + Spread de 1,75%	Análise (única)	Abertura (única)	Estudo e montagem (única)		
LTV até 15%	1,7500%	3,8310%	150,00 €	12.500,00 €	isento	isento (*)	20,00 €

(*) excepto se for para transferência para Outra(s) Instituições de Crédito

Outras despesas inerentes:

Custo da avaliação	3.500,00 € valor estimado + IVA à taxa em vigor
Comissão de utilização	50,00 € p/cada utilização após a 1 ^a
Imposto de selo do empréstimo	15.000,00 € Isento caso cumpra requisitos legais para IPSS
Escritura e registos (estimativa)	2.000,00 €
Garantia:	1 ^a Hipoteca dos imóveis acima identificados
Seguros:	Multiriscos com cobertura de fenómenos sísmicos para os imóveis hipotecados, com a CCAM como credora privilegiada

Nota: - A taxa de Juro, em qualquer circunstância, nunca será inferior ao valor do spread.
 Proposta válida por 90 dias, sujeita a aprovação.

Apresentamos os melhores cumprimentos,
 O Conselho de Administração



DIREÇÃO
 Miguel Simão
 Sandra Fernandes Ribeiro
 Sílvia Maria Pinheiro Soares
 Jela Maurício Gal

