

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

OPINIÃO

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.** (a Entidade), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 967.001.761 euros e um total de capital próprio de 916.265.687 euros, incluindo um resultado líquido de 27.286.263 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.**, em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

BASES PARA A OPINIÃO

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

MATÉRIAS RELEVANTES DE AUDITORIA

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos identificados	Síntese da resposta dada aos riscos de distorção material mais significativos analisados
<p>Reconhecimento e mensuração dos imóveis</p> <p>As rubricas de Propriedades de Investimento e Inventários, que representam, no seu conjunto, 88% do total do ativo, são constituídas por um vasto conjunto de imóveis, que são objeto de avaliações anuais, por peritos avaliadores externos, credenciados e independentes da Entidade.</p> <p>Estas avaliações destinam-se a determinar o justo valor dos imóveis reconhecidos em propriedades de investimento e o valor realizável líquido dos imóveis registados em inventários, visando, neste caso, o reconhecimento de eventuais perdas / reversões de imparidades, quando aplicável.</p> <p>Ambos os critérios são baseados em métodos de avaliação complexos, que envolvem uma forte componente de julgamentos e estimativas assentes em pressupostos macroeconómicos e de gestão, agravados, em alguns casos, com insuficiência de informação relativa a referenciais de mercado comparáveis.</p> <p>Por todas estas razões, consideramos existir um risco acrescido relativamente ao reconhecimento e mensuração destas duas componentes do ativo, o que nos leva a considerar este tema como uma matéria relevante de auditoria.</p>	<p>De forma a mitigar os riscos de distorção material ao nível do reconhecimento e mensuração dos imóveis que integram estas rubricas, foi desenvolvida uma metodologia ajustada de auditoria, baseada na compreensão dos controlos e procedimentos implementados e mantidos pela Entidade, bem como, essencialmente, no desenvolvimento de um conjunto de procedimentos substantivos de auditoria, de que se destacam:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Análise da informação de suporte aos movimentos contabilísticos, validação dos pressupostos subjacentes e replicação dos cálculos de apuramento de Ganhos/Perdas de Justo Valor, bem como de aumento/reversão de imparidades; ▪ Obtenção e análise dos relatórios de avaliação efetuados por peritos avaliadores registados na CMVM, visando, por um lado, verificar a adequação dos pressupostos e métodos usados no apuramento dos valores de avaliação e, por outro, o confronto destes valores com os registos contabilísticos da Entidade. De salientar que a Entidade adota uma política de rotatividade anual dos peritos avaliadores, relativamente a cada um dos imóveis, mitigando assim riscos associados a eventuais vícios de raciocínio ou de critério no processo de avaliação; ▪ Análise dos aspetos fiscais subjacentes à mensuração dos imóveis; ▪ Verificação da adequação das divulgações associadas, de acordo com o normativo contabilístico adotado; ▪ Verificação documental, numa base de amostragem, do montante de investimento ocorrido no ano e imputado a cada um dos imóveis.

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos identificados	Síntese da resposta dada aos riscos de distorção material mais significativos analisados
<p>Reconhecimento do Rédito e recuperabilidade de saldos a receber</p> <p>Conforme referido nas Notas às Demonstrações Financeiras, em especial na Nota 22, o rédito das vendas e prestações de serviços reconhecido em 2020 foi gerado pela faturação de rendas devidas pelo arrendamento de imóveis detidos pela Entidade.</p> <p>Associado a este rédito, destaca-se a demora histórica na cobrança destes valores, sobretudo quando os devedores são entidades públicas, conforme descrito na Nota 13.</p> <p>Deste modo, e atendendo sobretudo à antiguidade dos montantes a receber, bem como às disponibilidades orçamentais das entidades devedoras, foi identificado inicialmente um risco suscetível de distorção nas demonstrações financeiras, decorrente da recuperabilidade de saldos que apresentam valores significativos e antiguidade expressiva.</p>	<p>De forma a mitigar os riscos de distorção material identificados a este nível, a nossa abordagem consistiu no desenvolvimento de uma metodologia baseada na compreensão dos controlos e procedimentos implementados e mantidos pela Entidade e no desenvolvimento de um conjunto de procedimentos substantivos de auditoria, de que se destacam:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Levantamento e análise dos procedimentos de controlo instituídos ao nível da faturação e cobrança de rendas, na extensão considerada adequada nas circunstâncias, visando avaliar a sua adequacidade e suficiência; ▪ Verificação documental, numa base de amostragem, dos contratos de arrendamento e confrontação com as rendas cobradas; ▪ Obtenção de confirmações externa de saldos a receber, tendo sido desenvolvidos procedimentos alternativos, face a situações de inexistência de resposta; ▪ Reconciliação dos mapas de faturação com os registos contabilísticos, bem como os dados reportados no âmbito do SAFT; ▪ Análise das situações com antiguidade mais expressiva e confronto com acordos celebrados com os devedores ou com outras informações relevantes, suscetíveis de confirmar a recuperabilidade dos saldos em dívida.

OUTRAS MATÉRIAS

A situação atual de pandemia decorrente da proliferação do coronavírus SARS-CoV-2, tem gerado um impacto significativo sobre a economia em geral e, em particular, sobre alguns setores de atividade e sobre as entidades inseridas nestes setores. Contudo, a atividade da Entidade, no exercício em análise e mesmo no período subsequente até à presente data, não foi afetada de forma relevante por esta realidade, não tendo a mesma condicionado, quer em termos de riscos identificados, quer no que se refere aos procedimentos adotados, o trabalho de auditoria que desenvolvemos.

RESPONSABILIDADES DO ÓRGÃO DE GESTÃO E DO ÓRGÃO DE FISCALIZAÇÃO PELAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.

RESPONSABILIDADES DO AUDITOR PELA AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião.

Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao Órgão de fiscalização que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS

Auditámos as Demonstrações Orçamentais anexas da Entidade que compreendem a demonstração do desempenho orçamental, a demonstração da execução orçamental da receita (que evidencia um total de receita cobrada líquida de 84.734.761 euros), a demonstração da execução orçamental da despesa (que evidencia um total de despesa paga, líquida de reposições, de 68.142.741 euros) e a demonstração de execução do plano plurianual de investimentos, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

O Órgão de Gestão é responsável pela preparação e aprovação das Demonstrações Orçamentais, no âmbito da prestação de contas da entidade. A nossa responsabilidade consiste em verificar que foram cumpridos os requisitos de contabilização e relato previstos na Norma de Contabilidade Pública (NCP) 26 do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Em nossa opinião, as Demonstrações Orçamentais anexas estão preparadas, em todos os aspetos materiais, de acordo com a NCP 26 do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

SOBRE O RELATÓRIO DE GESTÃO

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, alínea e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e as demonstrações orçamentais, e tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

SOBRE OS ELEMENTOS ADICIONAIS PREVISTOS NO ARTIGO 10.º DO REGULAMENTO (UE) N.º 537/2014

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

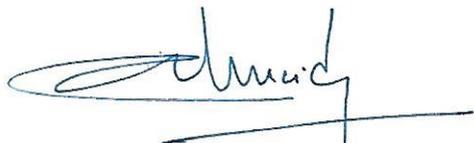
- fomos nomeados Revisor Oficial de Contas da Entidade pela primeira vez em 15 de junho de 2018, através de Deliberação Social Unânime por Escrito, para o mandato de 2018 a 2020.

- o órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade nesta mesma data.
- declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face à Entidade durante a realização da auditoria.
- informamos que, para além da auditoria, não prestámos à Entidade quaisquer outros serviços permitidos pela lei e regulamentos em vigor.

Lisboa, 19 de março de 2021

VITOR ALMEIDA & ASSOCIADOS, SROC, LDA

Representada por:



Vitor Manuel Batista de Almeida

(Inscrito na OROC sob o n.º 691 e na lista de auditores da CMVM sob o n.º 20160331)