ESTAMO

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL
1º TRIMESTRE 2021

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 31 março de 2021.

RESPONSABILIDADES

É da responsabilidade do Conselho de Administração:

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 referida, 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 1º trimestre de 2021;
c) Verificação do grau de execução orçamental;
d) Análise da informação contabilística (Balancete Analítico do Razão Geral referido a 31 de março de 2021), 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 31 de março de 2021.

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 31 de março de 2021, 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 – 1.º trimestre de 2021 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 31 de março de 2021, 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) Os dados utilizados para a análise, tiveram por base os elementos constantes do PAO 2021, submetido pela ESTAMO no Portal da Direção Geral do Orçamento em agosto de 2020 e integrado, em dezembro do mesmo ano, em contas nacionais, para efeitos da elaboração do Orçamento do Estado para 2021.
e) Em termos patrimoniais, os dados utilizados para a análise dos desvios apresentados tiveram por base a versão da respetiva proposta de PAO referente ao triénio de 2021-2023 (PAO 2021), inserida no Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SIRIEF) a 21 de setembro de 2020, cujas projeções, apesar de ainda não aprovado, foram as utilizadas no presente documento. O CF entende que os desvios apresentados estão devidamente explicados e justificados.
f) No que se refere ao primeiro trimestre do presente ano, os dados apresentados, revelam que no setor imobiliário e à data em que o presente relatório está a ser elaborado, confirma-se a tendência de estagnação de 2020, não sendo expectável que a situação sofra alterações no curto prazo.

QUESTÕES RELEVANTES

Sem prejuízo do anteriormente referido, entendemos dever salientar as seguintes situações:

a) O saldo da conta de Clientes em 31 de março de 2021 atingia o montante de cerca de 64,1M€, o que compara com o real para o mesmo período de 2020 de 50,5M€.

O aumento de 13,6M€, é significativo. A baixa taxa de cobrança de 38,7%, apesar de superior à taxa homóloga de 35,2%, continua a poder comprometer a tesouraria da sociedade, ameaçando a respetiva capacidade de cumprir os encargos por esta assumidos. Dos 11,5 M€ faturados mensalmente a título de rendas e compensações, só foram efetivamente recebidos 4,5 M€. Face a esta situação, o CA já elaborou e enviou para aprovação nos termos legais, o pedido de utilização do saldo de gerência de 2020, no montante de 16,6 M€.

b) No que respeita aos gastos operacionais, a salientar o aumento nos FSE's em 14,6 m€, que é justificado essencialmente pelo aumento dos custos relacionados com os trabalhos de inventariação e regularização de imóveis de Estado; decréscimo nos Gastos com Pessoal em cerca de 10 m€, justificado pela periodificação do seguro de saúde dos colaboradores, e que não tinha ocorrido no período homólogo. O incremento na faturação cifrou-se em 1,8%, resultante exclusivamente do aumento da área bruta de locação arrendada, sendo que o coeficiente de atualização das rendas para o ano de 2021, foi inferior a 1, o que implicou manter o valor das rendas iguais ao ano transato.

c) Nas Outras Contas a Receber, não corrente, continuam em aberto as dívidas da Câmara Municipal de Santarém, em cerca de 20,04 M€, continuando a decorrer as negociações no sentido da recuperação do pagamento da dívida, tendo o Conselho de Administração a convicção de que irá recuperar esse ativo. O restante valor considerado como não corrente, é do Município de Cascais de 2,99M€, conforme já descrito em ponto idêntico no nosso Relatório anterior. Como dívida corrente, o remanescente da dívida pertence à Câmara Municipal de Lisboa, no montante de cerca de 4,52M€, após o pagamento verificado no final do exercício de 2018. Em 2019 e 2020 a Sociedade faturou juros de mora, no montante de 633 m€, pelo não pagamento atempado da dívida, e que 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.

d) Relativamente a aquisições/alienações de imóveis, salienta-se que até 31 de março de 2021 não se verificou qualquer aquisição de imóveis. Foi, todavia, concretizada a escritura de compra e venda de um terreno em Cabreiros/Alcabideche pelo montante de 152,4 m€, venda esta que gerou uma margem nula e não teve qualquer efeito na tesouraria da Sociedade, porquanto o terreno era objeto de uma promessa de venda desde 2012, tendo o preço sido integralmente pago com a celebração do contrato-promessa respetivo.

ESTAMO

Lisboa, 7 de maio de 2021

O CONSELHO FISCAL

Assinado por : **Maria de Fátima Pereira Vinagre**
Num. de Identificação: BI04481455
Data: 2021.05.07 08:10:02+01'00'

CHAVE MÓVEL

Presidente: Maria de Fátima Pereira Vinagre

Assinado por : **RUI MIGUEL FERREIRA RIBEIRO NEVES NUNES ANTUNES**
Num. de Identificação: BI098829050
Data: 2021.05.07 10:47:32+01'00'

CARTÃO DE CIDADÃO

Vogal: Rui Miguel Nunes Antunes

Assinado por : **CLÁUDIA ALEXANDRA BORGES LOPES E BELINO PINTO**
Num. de Identificação: BI12288533
Data: 2021.05.07 11:15:34+01'00'

CHAVE MÓVEL

Vogal: Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto