



## **RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL 1º SEMESTRE 2020**

### **INTRODUÇÃO**

1 – Em cumprimento do disposto na alínea i) do n.º1 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 junho de 2020.

### **RESPONSABILIDADES**

2 – 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.

3 – A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação contida no documento acima referido, competindo-nos emitir o presente Parecer, em função do conhecimento adquirido no desempenho das nossas funções.

### **TRABALHO EFETUADO**

4 – O trabalho a que procedemos 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. O nosso trabalho foi planeado com aquele objetivo e incluiu, entre outros, os seguintes procedimentos:

- 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 primeiro semestre de 2020;
- c) Verificação do grau de execução orçamental;
- d) Análise da informação contabilística (Balancete Analítico do Razão Geral referido a 30 de junho de 2020), que serviu de base à preparação do Relatório acima referido.

5 – Entendemos que o trabalho efetuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente Parecer, sobre a informação referida ao 30 de junho de 2020.

**PARECER**

6 – 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 junho de 2020, 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;
- c) O Relatório de Controlo Orçamental e de Acompanhamento da Atividade, preparado pela Administração, referente a 30 de junho de 2020, 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. Os dados utilizados para a análise, tiveram por base os elementos constantes do PAO 2020, que foi aprovado pelo Despacho nº 195/2020-SET datado de 26 de maio de 2020, após parecer favorável da UTAM. Se no primeiro trimestre as circunstâncias devido à pandemia foram sentidas, no segundo trimestre consolidaram-se. O ano de 2020 sofrerá uma crise transversal a todas as áreas e também no setor imobiliário. Assim, as projeções efetuadas no PAO2020, irão espelhar uma execução patrimonial e orçamental, distinta da prevista. O CF entende que os desvios apresentados, estão devidamente explicados e justificados.

**QUESTÕES RELEVANTES**

7 – Sem prejuízo do anteriormente referido nas alíneas do ponto 6 acima, entendemos dever salientar as seguintes situações:

- a) No semestre em análise só foram cobrados 33% do montante faturado em rendas e compensações o que pode comprometer a tesouraria da Estamo, para fazer face aos compromissos assumidos, nomeadamente com impostos, dividendos e amortização da dívida (suprimentos). O CA elaborou o necessário pedido de autorização, para a utilização do valor existente na rubrica saldo de gerência, não se encontrando até à presente data a referida autorização.
- b) O saldo da conta de Clientes em 30 de junho de 2020 atingia o montante de cerca de 58,3M€, o que compara com a projeção de 59,9M€ para o mesmo período e tendo aumentado cerca de 15,4M€ relativamente a 31 de dezembro de 2019. Dos 22,7M€ faturados mensalmente a título de rendas e compensações, só foram efetivamente recebidos 8,1M€. Como já referido no ponto anterior, a baixa taxa de cobrança de 33%, compromete a tesouraria da Sociedade, nomeadamente, para fazer face ao pagamento dos compromissos assumidos, de cerca de 25,5M€ em IRC, de 15M€ em dividendos e de 12,2M€ da dívida resultante da aquisição do terreno Bensaúde, entretanto já vendido.

- c) Nas Outras Contas a Receber, não corrente, continuam em aberto as dívidas da Câmara Municipal de Santarém, em cerca de 20,98M€, 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 no não corrente é do Município de Cascais de 3,14M€, 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 a Sociedade faturou juros de mora, no montante de 0,17m€, 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 no primeiro semestre de 2020 não se verificaram quaisquer aquisições ou alienações, ao invés do sucedido no período homólogo, em que foram celebradas 2 escrituras no montante de 11,5M€. No primeiro semestre não foi celebrado nenhum contrato promessa de compra e venda.

Lisboa, 20 de agosto de 2020

O CONSELHO FISCAL

Presidente: Maria de Fátima Pereira Vinagre

Vogal: Rui Miguel Nunes Antunes

Vogal: Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto