



RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL 3º TRIMESTRE 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 setembro 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 3º trimestre de 2020;
- c) Verificação do grau de execução orçamental;
- d) Análise da informação contabilística (Balancete Analítico do Razão Geral referido a 30 de setembro 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 a 30 de setembro de 2020.

PARECER

6 – Com base no trabalho efetuado, concluímos que:

- a) Não foram identificadas situações que indiquem incumprimento das disposições legais vigentes;
- b) As demonstrações financeiras apresentadas, referentes a 30 de setembro 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. Com base na análise efetuada ao Relatório Económico e Financeiro – 3.º trimestre de 2020 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 rectificativo, bem como o cumprimento das obrigações legais e orientações aplicáveis.
- c) O Relatório de Controlo Orçamental e de Acompanhamento da Atividade, preparado pela Administração, referente a 30 de setembro 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.
- d) 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, bem como a revisão do PAO 2020 (Novo PAO 2020 ou Orçamento revisto) disponibilizada e inserida no Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SIRIEF) em 21 de setembro de 2020, em conformidade com as Instruções emanadas através do Despacho nº 398/2020 do Senhor Secretário de Estado do Tesouro, de 28 de julho de 2020.
- e) No que se refere ao terceiro trimestre deste ano atípico, os dados apresentados revelam que no setor imobiliário confirma-se a tendência de estagnação do primeiro semestre de 2020, não sendo expectável que a situação sofra alterações no curto prazo.
- f) No momento da elaboração deste relatório, o país encontra-se novamente em Estado de Emergência, motivado pelo aumento exponencial de casos de covid 19 em Portugal. Assim, as projeções efetuadas no PAO 2020 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) O saldo da conta de Clientes em 30 de setembro de 2020 atingia o montante de cerca de 64,1 M€, o que compara com o real para o mesmo período de 2019 de 57,2 M€. O aumento de 6,9 M€, é significativo, mesmo prevendo que há organismos que tendem a liquidar as dívidas nos últimos dias do ano, voltamos a referir que a baixa taxa de cobrança pode comprometer a tesouraria da sociedade. Dos 3,8 M€ faturados mensalmente a título de rendas e compensações, só foram efetivamente recebidos 1,457 M€.
- b) No que respeita aos gastos operacionais, a salientar a redução nos FSE's em 339 m€, apesar do gasto excepcional com as medidas de proteção em 8,5 m€; decréscimo nos Gastos com Pessoal em cerca de 22,3 m€. O incremento na faturação cifrou-se em 428 m€, decorrente da atualização legal de rendas e também por via da área bruta de locação arrendada.
- c) Nas Outras Contas a Receber, não corrente, continuam em aberto as dívidas da Câmara Municipal de Santarém, em cerca de 20,98 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 no não corrente é do Município de Cascais de 3,14 M€, 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 4,52 M€, após o pagamento verificado no final do exercício de 2018. Em 2019 a Sociedade faturou juros de mora, no montante de 316 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 em 30 de setembro de 2020 não se verificaram quaisquer aquisições ou alienações. Até 30 de setembro de 2020 não foi celebrado nenhum contrato promessa de compra e venda.



Lisboa, 12 de novembro de 2020

O CONSELHO FISCAL

Presidente: Maria de Fátima Pereira Vinagre

Vogal: Rui Miguel Nunes Antunes

Vogal: Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto