



Relatório do Auditor Independente

Opinião com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da IFH – Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A. (a Empresa), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2019, a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos das matérias referidas nas alíneas a) a c) apresentadas na secção “Bases para a opinião com reservas”, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da IFH – Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A em 31 de dezembro de 2019 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Cabo Verde através do Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro.

Bases para a opinião com reservas

- a) A Empresa adota o justo valor como método de mensuração das suas Propriedades de investimento. Contudo, os terrenos foram objeto de avaliação apenas com referência a (i) 31 de dezembro de 2010 e objeto de registo contabilístico nas demonstrações financeiras no exercício de 2010 e 2012, por um valor parcial do justo valor então apurado e (ii) 31 de dezembro de 2017, quando deveriam ter sido avaliados e o respetivo efeito contabilizado numa base anual. Ademais, a avaliação efetuada em 2017, pelo método do rendimento, incorporando o modelo dos “cash flows descontados”, não considerou a estimativa dos “cash flows” a serem gerados em cada período subsequente, nem uma taxa de desconto para atualização dos “cash flows” para o momento presente.

Adicionalmente, a Empresa transferiu em 2017, 2018 e 2019 terrenos avaliados em 2010 e 2017, pelos valores de milhares de Escudos (mESC) 1 183 539, mESC 1 117 000 e mESC 85 000, respetivamente, para a rubrica de Inventários - Matérias-primas, Subsidiárias e de Consumo, tendo em conta a alteração do seu uso (ver Notas 4 e 8 do Anexo integrante das demonstrações financeiras), não tendo, contudo, registado aquelas transferências pelos justos valores às respetivas datas.

As situações descritas acima contrariam a NRF 10, pelo que não estamos em condições de concluir sobre (a) a razoabilidade dos saldos reconhecidos em períodos anteriores em (i) ganhos de justo valor, nos montantes de mESC 2 207 162 e mESC 275 358 (apresentados no capital próprio, em Resultados transitados e Outras reservas, respetivamente), com contrapartida em Propriedades de investimento - Terrenos e recursos naturais e (ii) Impostos diferidos passivos, no valor total de mESC 633 740, com contrapartida em imposto sobre o rendimento de períodos anteriores (apresentado no capital próprio, em Resultados transitados),

PricewaterhouseCoopers Cabo Verde – Sociedade de Auditores Certificados, Lda.

Edifício BAI Center, Piso 2 Direito, Avenida Cidade de Lisboa, C.P. 303, Cidade da Praia, República de Cabo Verde

Tel: +238 261 5934/5, Fax: +238 261 6028, www.pwc.com/cv

Matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel da Praia sob o nº 282682902/420191217

NIF: 282682902, Capital Social: CVE 1.500.000

Inscrita na lista da OPACC sob o nº 6

PricewaterhouseCoopers Cabo Verde – Sociedade de Auditores Certificados, Lda. pertence à rede de entidades que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente.

(b) a razoabilidade do saldo de mESC 2 385 539 evidenciado em Inventários e (c) o efeito em resultados do exercício de 2019 e Resultados transitados decorrente das situações descritas.

- b) Pese embora a melhoria contínua verificada ao nível do controlo sobre o cumprimento, por parte dos clientes, das condições contratuais resultantes da venda e do arrendamento de habitações, mantém-se (i) a inexistência de suporte contratual para algumas vendas de habitações efetuadas até julho de 2016 e (ii) o risco inerente à atividade da Empresa, relacionado, fundamentalmente, com o caráter social do Programa de Habitação, anteriormente designado por Programa Casa Para Todos, (capacidade financeira dos destinatários do Programa, prazos de crédito bastante alargados, entre outros aspetos). Desta forma, não obstante as vendas de habitações serem efetuadas com reserva de propriedade, não estamos em condições de concluir, com um razoável grau de segurança, sobre a probabilidade de recuperação de grande parte do saldo de clientes, no valor estimado de cerca de mESC 3 097 000 (2018: mESC 3 088 000), líquido de perdas por imparidade acumuladas de mESC 128 993, dos quais mESC 20 000 reconhecidas em 2019 (ver Nota 7 do Anexo integrante das demonstrações financeiras).
- c) Tendo em consideração (i) as incertezas sobre a forma de realização de boa parte dos produtos acabados e dos produtos e trabalhos em curso, desenvolvidos no âmbito do então Programa Casa Para Todos (PCPT), (ii) o ritmo em que as vendas, principalmente de espaços comerciais desses empreendimentos, bem como de bens promovidos pela Empresa fora do âmbito do referido Programa, se tem processado, condicionado pelas condições estruturais do setor imobiliário e de disponibilidade de financiamento, (iii) os atrasos verificados na conclusão das obras, com impacto negativo no custo final das mesmas, (iv) as margens reduzidas praticadas nas vendas das frações, atendendo ao seu caráter social, (v) a paralisação das obras nos empreendimentos de São Filipe do Fogo e São Salvador do Mundo e (vi) a localização de alguns empreendimentos, não estamos em condições de concluir, com razoável grau de segurança, sobre a efetiva recuperação de parte significativa dos investimentos em Inventários, no valor estimado de cerca de mESC 6 557 000, dos quais cerca de mESC 4 683 000 não se encontravam disponíveis para venda à data do Balanço.

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISAs). As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”.

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

Somos independentes da Empresa de acordo com os requisitos do código de ética do International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA) e com os requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem Profissional de Auditores e Contabilistas Certificados, relevantes para a auditoria de demonstrações financeiras em Cabo Verde, e cumprimos as restantes responsabilidades éticas previstas nestes requisitos e no código de ética do IESBA.

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. Além das matérias descritas na secção “Bases para a Opinião com Reservas”, consideramos que a matéria descrita abaixo é a matéria relevante de auditoria a comunicar neste relatório.

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da abordagem de auditoria
<p>Programa de Habitação (anteriormente, Programa Casa para Todos) - Divulgações incluídas nas Notas 2.7.2, 2.7.3, 2.10, 4, 7, 8 9, 11, 14, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27 e 30, do Anexo integrante das demonstrações financeiras.</p> <p>Em janeiro de 2010, os Governos de Cabo Verde e de Portugal assinaram um acordo de financiamento de 200 milhões de Euros para a construção de 8 500 Habitações de Interesse Social (posteriormente ajustadas para 6 010), então designado de Programa Casa para Todos, devendo o Estado de Cabo Verde participar com 20 milhões de Euros, 10% do valor do financiamento.</p> <p>Inicialmente, a missão definida para a IFH consistia na prestação, ao então Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território, de serviços de elaboração dos cadernos de encargos, gestão dos concursos de empreitadas e fiscalização, gestão das empreitadas e fiscalização, gestão dos terrenos em parceria com o Governo, gestão da regularização jurídica dos imóveis e gestão das vendas e pós-venda.</p> <p>Entretanto, em julho de 2013, o Governo reformulou o Programa com a assinatura do acordo de retrocessão, nos termos do qual a IFH assumiu todos os ativos e passivos, relativos ao financiamento do Programa.</p>	<p>Identificamos os riscos associados à implementação do Programa e os respetivos reflexos em termos contabilísticos. Para o efeito, (a) obtivemos um adequado conhecimento das leis e regulamentos aplicáveis aos contratos e acordos assinados no âmbito do Programa, incluindo o contrato de retrocessão (b) avaliamos os procedimentos de controlo associados à implementação do programa e (c) realizamos testes substantivos para as áreas relevantes do balanço e da demonstração de resultados, nomeadamente, pedidos de confirmação de saldos, testes de recuperação dos valores a receber e dos inventários, análise das avaliações das Propriedades de investimento e análise dos contratos de compra e venda de habitações.</p> <p>Analizamos também a adequação das divulgações efetuadas, face ao normativo contabilístico em vigor.</p>

Matérias relevantes de auditoria**Síntese da abordagem de auditoria**

Dado o seu carácter social e político, a implementação deste Programa é suscetível de provocar impactos significativos na posição financeira e na performance anual da IFH.

Nesta medida, esta constitui uma matéria relevante de auditoria.

Outra informação – relatório de gestão

O órgão de gestão é responsável pela preparação do relatório de gestão. A outra informação compreende o relatório de gestão, mas não inclui as demonstrações financeiras e o relatório do auditor sobre as mesmas.

A nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não cobre a informação constante do relatório de gestão e não expressamos qualquer garantia de fiabilidade sobre essa outra informação.

No âmbito da auditoria sobre as demonstrações financeiras, a nossa responsabilidade é fazer uma leitura do relatório de gestão e, em consequência, considerar se a informação constante do relatório de gestão é materialmente inconsistente com as demonstrações financeiras ou com o conhecimento que obtivemos durante a auditoria, ou se de qualquer outra forma aparenta estar materialmente distorcida. Se, com base no trabalho efetuado, concluirmos que existe uma distorção material nesta outra informação, exige-se que relatemos sobre esse facto. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades do órgão de gestão e dos encarregados da governação pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela preparação e apresentação apropriadas das demonstrações financeiras de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Cabo Verde através do Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro, e pelo controlo interno que determine ser necessário para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro.

Quando prepara demonstrações financeiras, o órgão de gestão é responsável por avaliar a capacidade da Empresa de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias relativas à continuidade e usando o pressuposto da continuidade a menos que o órgão de gestão tenha a intenção de liquidar a Empresa ou cessar as operações, ou não tenha alternativa realista senão fazê-lo.

Os encarregados da governação são responsáveis pela supervisão do processo de relato financeiro da Empresa.

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 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 ISAs 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.

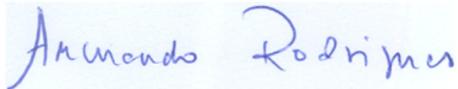
Como parte de uma auditoria de acordo com as ISAs, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- a) 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;
- b) 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 Empresa;
- c) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- d) concluimos sobre o uso apropriado, 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 Empresa para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos 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 Empresa descontinue as suas atividades;
- e) 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, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada por nós durante a auditoria.

30 de março de 2020

PricewaterhouseCoopers Cabo Verde
- Sociedade de Auditores Certificados, Lda.
representada por:



Armando José C. Ferreira Rodrigues, Auditor Certificado