

PARECER DO CONSELHO FISCAL IFH

Exmo. Acionista

Exmo. Conselho de Administração da IFH – Imobiliária, Fundiária e Habitat, SA.

1. O presente parecer incide sobre o Relatório e Contas relativos ao exercício de 2020, apresentados pelo Conselho de Administração da Imobiliária Fundiária e Habitat, SA., sendo emitido em cumprimento do disposto no artigo 333º, alíneas a) a l) do Decreto Legislativo N.º 1/2019 de 23 de julho.

2. Fiscalizámos os atos da administração do IFH, no citado exercício de 2020, através de contactos periódicos, de carácter informativo, com o Conselho de Administração e a Direção de Recursos, e da tomada de conhecimento do conteúdo das Atas das reuniões do Conselho de Administração, tendo solicitado e obtido os esclarecimentos que considerámos necessários, nas circunstâncias do nosso trabalho de fiscalização, e nada tendo observado em contrário às práticas de gestão geralmente aceites e que pudesse constituir, de alguma forma, um incumprimento deliberado das disposições legais e estatutárias.

3. No âmbito das nossas atribuições, apreciamos a adequação e consistência das políticas contabilísticas adotadas pela entidade e que se encontram divulgadas no Anexo às demonstrações financeiras, examinámos as demonstrações financeiras da Entidade referente ao exercício de 2020 e constatámos que as referidas demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística e Relato Financeiro de Cabo Verde no que se refere a aplicação consistente das políticas contabilísticas, estando o nosso relatório concordante com a opinião do auditor independente sobre as referidas demonstrações financeiras.

4. Em cumprimento do previsto no artigo 345.º do Decreto Legislativo N.º1/2019 de 23 de Julho, analisámos o Relatório de Gestão do Conselho de Administração quanto à sua conformidade com as demonstrações financeiras apresentadas. Na sequência, constatámos que as informações financeiras nela contidas refletem razoavelmente as atividades desenvolvidas ao longo do exercício e estão de acordo com as demonstrações financeiras apresentadas.

5. Face ao exposto, somos de opinião que, exceto quanto aos efeitos dos assuntos descritos nas alíneas a) a c) do Relatório do Auditor Independente – “Bases para Opinião com Reservas”, que transcrevemos a seguir, as demonstrações financeiras do exercício 2020 e o Relatório de Gestão do Conselho de Administração estão de acordo com as disposições contabilísticas, estatutárias e legais aplicáveis, para efeitos de aprovação na Assembleia Geral dos Acionistas.

Transcrição do parágrafo de opinião do 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 2020 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 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, 2019 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); (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) Tendo em consideração **(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) e **(iii)** as prestações vencidas e não pagas até à data, 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 2 948 000 (2019: mESC 3 097 000), líquido de perdas por imparidade acumuladas de mESC 243 503, dos quais mESC 114 510 reconhecidas em 2020 (ver Nota 7 do Anexo integrante das demonstrações financeiras).

c) Tendo em consideração as incertezas sobre a forma de realização e de conclusão de parte dos produtos acabados e dos produtos e trabalhos em curso, desenvolvidos no âmbito do então Programa Casa Para Todos (PCPT), 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 4 580 000 (2019:mESC 6 557 000), parte integrante do saldo à data do Balanço ascendendo a mESC 6 700 027)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS APRESENTADAS PELA IFH, SA

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

ACTIVO	Notas	2020	2019
Activo Não Corrente			
Activos Fixos Tangíveis	3		
Edifícios e Outras Construções		102 755	109 629
Equipamento Transporte		3 373	4 423
Equipamento Administrativo		3 760	5 471
Propriedades de Investimento	4		
Terrenos e Recursos Naturais		272 000	272 000
Activos Intangíveis	5		
Programas de Computador		288	1 029
Investimentos em Curso			
Activos Intangíveis em Curso		4 346	4 346
Participações Financeiras - Outros Métodos	6	6 952	7 286
Outros Activos Financeiros		48	48
Clientes	7	3 062 470	3 229 815
Total do Activo Não Corrente		3 455 992	3 634 047
Activo Corrente			
Inventários	8		
Mercadorias		26 618	19 614
Produtos Acabados e Intermédios		6 188 863	8 516 188
Produtos e Trabalhos em Curso		511 164	581 558
Matérias-Primas, Subsidiárias e de Consumo		2 425 339	2 435 451
Outros Produtos e Consumo		581	614
Clientes	7	2 397 471	212 758
Adiantamentos a Fornecedores	9	460	8 499
Outras Contas a Receber	10	61 106	79 048
Diferimentos		146	132
Caixa e Depósitos Bancários	11	829 598	710 969
Total do Activo Corrente		12 441 348	12 564 832
Total do activo		15 897 339	16 198 878
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital Próprio	12		
Capital Realizado		750 000	750 000
Reservas Legais		43 644	41 763
Outras Reservas		2 216 728	2 216 728
Resultados Transitados		(692 281)	(682 690)
Resultado Líquido do Período		62 865	37 609
Total do Capital Próprio		2 380 955	2 363 410
PASSIVO			
Passivo Não Corrente			
Financiamentos Obtidos	13	9 405 711	12 011 481
Passivos Por Impostos Diferidos	14	568 845	568 845
Total do Passivo Não Corrente		9 974 557	12 580 327
Passivo Corrente			
Fornecedores	15	98 238	127 407
Adiantamentos de Clientes	16	43 933	55 217
Estado e Outros Entes Públicos	17	136 551	115 548
Financiamentos Obtidos	13	2 661 793	506 635
Outras Contas a Pagar	18	381 156	203 478
Diferimentos	19	220 155	246 856
Total do Passivo Corrente		3 541 828	1 255 141
Total do Passivo		13 516 384	13 835 468
Total do Capital Próprio e do Passivo		15 897 339	16 198 878

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020
E 1 DE JANEIRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2020	2019
Vendas e Prestações de Serviços	20	2 944 899	1 776 814
Subsídios a Exploração	21	25 798	17 375
Subcontratos	22	(43 984)	(78 830)
Variação nos Inventários de Produção	23	(2 390 021)	(1 351 625)
Gastos com Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas	24	-	(11 461)
Resultado Operacional Bruto		536 692	352 272
Fornecimentos e Serviços Externos	25	(59 770)	(70 422)
Valor Acrescentado Bruto		476 923	281 850
Gastos Com o Pessoal	26	(83 667)	(83 587)
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas/Reversões)	7	(114 510)	(20 000)
Aumentos/Reduções de Justo Valor	6	(334)	(1 518)
Outros Rendimentos e Ganhos	27	162 620	251 716
Outros Gastos e Perdas	28	(51 955)	(33 503)
Resultado Antes de Dep., Amort., Perdas/Ganhos de Financ. e Impostos		389 076	394 958
Gastos/Reversões de Depreciação e de Amortização	29	(11 457)	(13 281)
Resultado Operacional (Antes de Perdas/Ganhos de Financiamento e Impostos)		377 619	381 677
Juros e Ganhos Similares Obtidos		6 147	3 046
Juros e Perdas Similares Suportados	30	(299 144)	(334 929)
Resultado antes de Impostos		84 622	49 794
Imposto Sobre o Rendimento do Período	17	(21 757)	(12 185)
Resultado Líquido do Período		62 865	37 609
Resultado Por Ação Básico	31	84	50

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020
E 1 DE JANEIRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2020	2019
Fluxos de Caixa das Actividades Operacionais			
Recebimentos de Clientes		940 168	1 289 370
Pagamentos a Fornecedores		(127 536)	(207 513)
Pagamentos ao Pessoal		(77 963)	(82 893)
Caixa Gerada pelas Operações		734 669	998 964
Outros Recebimentos/Pagamentos		(2 747)	22 442
Fluxos de caixa das Actividades Operacionais (1)		731 922	1 021 406
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento			
Pagamentos Respeitantes a:			
Activos Fixos Tangíveis		(415)	(8 760)
Activos Intangíveis		-	(90)
Recebimentos Provenientes de:			
Juros e Rendimentos Similares		5 458	2 729
Dividendos		-	206
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento (2)		5 043	(5 914)
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento			
Recebimentos Provenientes de:			
Financiamentos Obtidos		-	698 000
Pagamentos Respeitantes a:			
Financiamentos Obtidos		(480 724)	(1 472 383)
Juros e Gastos Similares		(137 613)	(199 031)
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento (3)		(618 337)	(973 414)
Varição de Caixa e Seus Equivalentes (1+2+3)		118 629	42 077
Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período		710 969	668 892
Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período	11	829 598	710 969

DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020
E 1 DE JANEIRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

DESCRIÇÃO		Notas	Capital Realizado	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Resultado Líquido do período	Total de Capital Próprio
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2019								
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO	1		750 000	36 439	2 216 728	(783 850)	106 484	2 325 801
Resultado líquido do período								
RESULTADO EXTENSIVO	2		-	-	-	-	37 609	37 609
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								
	3		-	-	-	-	-	-
OUTRAS OPERAÇÕES								
Aplicação dos Resultados do período anterior			-	5 324	-	101 160	(106 484)	-
	4		-	5 324	-	101 160	(106 484)	-
POSIÇÕES NO FIM DO PERÍODO DE 2019	1+2+3+4	12	750 000	41 763	2 216 728	(682 690)	37 609	2 363 410
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2020								
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO	1		750 000	41 763	2 216 728	(682 690)	37 609	2 363 410
Resultado líquido do período								
Alterações nas políticas contabilísticas e as correcções de erros			-	-	-	-	62 865	62 865
RESULTADO EXTENSIVO	2		-	-	-	(45 320)	-	(45 320)
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								
	3		-	-	-	-	-	-
OUTRAS OPERAÇÕES								
Aplicação dos Resultados do período anterior			-	1 880	-	35 729	(37 609)	-
	4		-	1 880	-	35 729	(37 609)	-
POSIÇÕES NO FIM DO PERÍODO DE 2020	1+2+3+4	12	750 000	43 644	2 216 728	(692 281)	62 865	2 380 955

Maio de 2021

O Conselho Fiscal de IFH

Representado pelo vogal:



João Emanuel Brito Ledo Pina - Auditor Certificado