

Certificação Legal das Contas

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de Caixa - Imobiliário, S.A. (a Entidade), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 27.242.327 euros e um total de capital próprio de 19.816.121 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 3.474.856 euros), 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 o Anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos da matéria referida 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 de Caixa - Imobiliário, S.A. em 31 de dezembro de 2020, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

Bases para a opinião com reservas

Em 2019, o valor contabilístico de um armazém em Palmela, incluído na rubrica de Inventários, foi diminuído em 5,9 milhões de euros em função dos resultados do modelo de imparidade do Grupo CGD, que lhe atribuiu um valor recuperável de 3,6 milhões de euros, sendo que este ajustamento deveria ter sido refletido nas demonstrações financeiras do ano findo em 31 de dezembro de 2018. Consequentemente, o resultado líquido do exercício em 31 de dezembro de 2019 encontra-se subavaliado em 5,9 milhões de euros e os resultados transitados naquela data sobreavaliados na mesma quantia. A nossa opinião sobre as demonstrações financeiras do período corrente é também modificada devido aos possíveis efeitos desta matéria na comparabilidade das quantias do período corrente com as quantias dos números correspondentes.

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

Ênfase

Chamamos a atenção para o facto do Grupo CGD ter efetuado em 2016 uma revisão da valorização das principais classes de ativos ao nível das demonstrações financeiras consolidadas ("Management Assessment of Asset Value" - MAAV), incluindo os ativos detidos pela Entidade, tendo seguido os princípios de avaliação que seriam adotados por um novo investidor privado significativo.

Neste contexto, conforme referido na Nota 3.3 e 8.7 do Anexo, foram considerados diversos fatores e pressupostos na quantificação das perdas por imparidade dos imóveis detidos pela entidade, incluindo avaliações realizadas por peritos imobiliários, mas também as intenções do Conselho de Administração da Entidade quanto à gestão futura dos ativos, tendo sido assumida uma estratégia de desinvestimento mais acelerada que teve impacto na valorização dos ativos, situação que contribuiu significativamente para as perdas em subsidiárias registadas nos exercícios seguintes, salientando-se que tais critérios mantiveram-se válidos no exercício corrente. Face à natureza dos imóveis detidos pela entidade, o Conselho de Administração entende que as valorizações reconhecidas representam a melhor estimativa do seu valor de realização, tendo em conta a estratégia de desinvestimento definida. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.