

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

- Contas Individuais -

Ao ROC

17 de maio de 2021

A presente declaração é emitida, a vosso pedido, no âmbito da vossa auditoria ao Balanço e Demonstração de Resultados por Natureza, preparadas de acordo com o balancete da Caixa Imobiliário, S.A. ("demonstrações financeiras"), relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, conducente ao respetivo relatório de Auditoria. Reconhecemos que obter da nossa parte representações relativas às informações constantes desta carta é um procedimento significativo para vos habilitar a formar uma opinião sobre se as demonstrações individuais dão uma imagem verdadeira e apropriada da posição financeira individual da Caixa Imobiliário, S.A. à data de 31 de dezembro de 2020 do resultado do exercício de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

Reconhecemos que o objetivo da vossa auditoria é expressar uma opinião sobre as nossas demonstrações financeiras, e que a mesma foi realizada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria o que envolve o exame do sistema contabilístico, controlo interno e outra informação relacionada na extensão por Vós considerada necessária. Estamos conscientes de que as características do Vosso trabalho, no que concerne à análise dos sistemas de controlo não garantem necessariamente a deteção de fraudes, falhas, erros ou outras irregularidades, caso existam.

Confirmamos, tanto quanto é nosso dever conhecer e nossa convicção, após termos efetuado os inquéritos que considerámos necessários para efeitos de ficarmos apropriadamente informados, que:

A. Demonstrações Financeiras e Registos Contabilísticos

1. Reconhecemos que é da nossa responsabilidade a preparação de demonstrações financeiras e que estamos convictos de que estas apresentam de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da empresa e os resultados das suas operações, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal e estas não se encontram afetadas por erros ou omissões materialmente relevantes. Aprovámos as demonstrações financeiras.
2. As principais políticas contabilísticas adotadas na preparação das demonstrações financeiras encontram-se devidamente divulgadas nas demonstrações financeiras.
3. Cada componente das demonstrações financeiras está adequadamente classificado, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.
4. Como membros da administração, acreditamos que a empresa tem um sistema de controlo interno adequado a permitir a preparação de demonstrações financeiras fiáveis de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal que estão isentas de erros materialmente relevantes, devido a fraude ou erro. Divulgamos-vos todas as alterações significativas aos nossos processos, controlos, políticas e procedimentos que implementamos no nosso sistema de controlo interno, de forma a endereçar os efeitos da pandemia COVID-19.

B. Fraudes e Erros

1. Reconhecemos que é da nossa responsabilidade a implementação e manutenção de um sistema de controlo interno que previna e detete fraudes e erros.
2. É completa a informação que vos foi prestada sobre os resultados que obtivemos na nossa avaliação do risco das demonstrações financeiras estarem materialmente afetadas em consequência de fraudes.
3. Não temos conhecimento de situações relacionadas com fraudes, suspeições ou outras alegações de fraude e que possam ter efeito relevante nas demonstrações financeiras envolvendo os administradores, diretores ou empregados.

4. Para além das situações incluídas na minuta da CLC, não foram identificados por vós no decurso da Vossa auditoria relativa ao período de referência ajustamentos de auditoria não corrigidos

C. Cumprimento de Leis e Regulamentos

1. É completa a informação que vos foi prestada sobre todas as situações conhecidas e possíveis de incumprimento com leis e regulamentos, cujos efeitos foram tidos em consideração na preparação das demonstrações financeiras.
2. A empresa cumpriu as obrigações decorrentes de contratos e de disposições legais e regulamentares e não houve incumprimento com os requisitos de entidades reguladoras, cujo incumprimento, a verificar-se, teria um efeito materialmente relevante nas demonstrações financeiras.
3. Não existem violações de leis, contratos ou quaisquer outras normas ou regulamentos, incluindo as relacionadas com a livre concorrência, meio ambiente, higiene e segurança no trabalho e proteção dos consumidores, aplicáveis à Entidade ou ao setor, cujos efeitos devessem ter sido registados nas demonstrações financeiras ou divulgados no Anexo às mesmas.
4. Foram cumpridas todas as obrigações fiscais e parafiscais. As responsabilidades respeitantes a impostos e contribuições, vencidos ou não, diferidos ou contingentes (verbas de impostos e contribuições, multas e coimas e juros contados até à data do balanço) estão integral e apropriadamente escrituradas ou divulgadas. Foram igualmente cumpridas todas as obrigações impostas pela legislação relativa ao planeamento fiscal abusivo, que estabelece deveres de comunicação, informação e esclarecimento às autoridades fiscais.
5. Não temos conhecimento da existência de situações resultantes de inspeções, litígios ou outras situações contenciosas relativamente à área fiscal e parafiscal, nem de eventuais correções das declarações da Entidade, resultantes da possibilidade das autoridades efetuarem a sua revisão, que possam ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras.
6. Confirmamos-vos que não temos conhecimento de qualquer situação que configure eventuais operações suscetíveis de ser qualificadas como de branqueamento de capitais ou de financiamento do terrorismo nos termos da Lei em vigor sobre a matéria e confirmamos ainda que, até à presente data, não ocorreram quaisquer situações desta natureza que requeressem ser reportadas às autoridades competentes.
7. Reconhecemos a nossa responsabilidade quanto à utilização consistente dos critérios de reconhecimento de impostos, bem como quanto ao cálculo da estimativa de imposto sobre o rendimento. Confirmamos que apresentámos o requerimento previsto no artigo 139.º do Código do IRC por forma a efetuar a prova do preço efetivo da venda, sobre o qual está assente o pressuposto do cálculo dos impostos diferidos passivos.
8. Estamos também conscientes da nossa responsabilidade quanto à concretização dos planos relativos a impostos a pagar no futuro, para os quais utilizamos as melhores estimativas possíveis, baseadas na informação disponível.
9. Foi-vos dado conhecimento de todas as opiniões de natureza fiscal, correspondência com as autoridades fiscais, ou outra informação apropriada para servir de suporte à contabilização de matérias potencialmente materiais.
10. É completa a informação que vos foi prestada relativamente a todas as opiniões de natureza fiscal obtidas, as quais serviram de suporte às nossas estimativas (incluindo acréscimos de contingências ou a sua ausência e a determinação de juros e coimas aplicáveis), bem com outras opiniões contraditórias ou que não oferecem um grau de segurança tão elevado quanto as utilizadas pela Empresa.

D. Totalidade da Informação

1. Colocámos à vossa disposição todos os registos contabilísticos e respetivos suportes documentais e outros considerados relevantes para a preparação das demonstrações financeiras, assim como toda a correspondência relevante e as atas de todas as reuniões (nomeadamente as realizadas até à data de emissão), incluindo os resumos dos assuntos discutidos nas atas mais recentes) dos acionistas, e dos órgãos sociais e comissões.
2. Não existem transações materiais que não tenham sido adequadamente reconhecidas nas demonstrações financeiras.
3. É completa a informação que vos foi prestada sobre a identificação das partes relacionadas (tal como definidas na Norma Contabilística e de Relato Financeiro nº 5), e sobre as transações realizadas com as partes relacionadas, incluindo vendas, compras, empréstimos, transferências de imobilizado, serviços, leasings, garantias, trocas de ativos e passivos, doações, durante o período em referência, tal como os saldos correspondentes em 31 de Dezembro de 2020. Para este efeito, entendemos como partes relacionadas as definidas como tal na Norma Contabilística e de Relato Financeiro nº 5 segundo a qual uma parte está relacionada com uma entidade se:

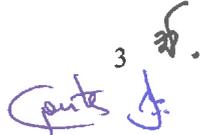
- (a) direta, ou indiretamente através de um ou mais intermediários, a parte:
 - (i) controlar, for controlada por ou estiver sob o controlo comum da entidade (isto inclui empresas-mãe, subsidiárias e subsidiárias colegas);
 - (ii) tiver um interesse na entidade que lhe confira influência significativa sobre a entidade;
 - ou
 - (iii) tiver um controlo conjunto sobre a entidade;
 - (b) a parte for uma associada (que, tal como definido na NCRF nº 13 Interesses em Empreendimentos Conjuntos e Investimentos em Associadas, é uma entidade, incluindo uma entidade não constituída em sociedade tal como uma parceria, sobre a qual o investidor tenha influência significativa e que não seja nem uma subsidiária nem um interesse num empreendimento conjunto) da entidade;
 - (c) a parte for um empreendimento conjunto em que a entidade seja um empreendedor (que, tal como definido na NCRF nº 13 Interesses em Empreendimentos Conjuntos e Investimentos em Associadas é um acordo contratual pelo qual dois ou mais parceiros empreendem uma atividade económica que esteja sujeita a controlo conjunto);
 - (d) a parte for membro do pessoal chave da gerência da entidade ou da sua empresa-mãe;
 - (e) a parte for membro íntimo da família de qualquer indivíduo referido nas alíneas (a) ou (d);
 - (f) a parte for uma entidade sobre a qual qualquer indivíduo referido nas alíneas (d) ou (e) exerce controlo, controlo conjunto ou influência significativa ou que possui, direta ou indiretamente, um significativo poder de voto ;
 - ou
 - (g) a parte for um plano de benefícios pós-emprego para benefício dos empregados da entidade, ou de qualquer entidade que seja uma parte relacionada dessa entidade.
4. Foi-vos proporcionado obter informação de todas as pessoas da empresa que consideraram relevantes para obter evidência de auditoria.

E. Reconhecimento, Mensurações e Divulgações

1. Estamos convictos de que os pressupostos principais utilizados nas mensurações de justo valor são razoáveis e adequados às circunstâncias. Os pressupostos refletem a nossa intenção e capacidade de venda no curto prazo dos ativos, tendo em conta a estratégia de desinvestimento definida e assegurar o cumprimento das exigências regulamentares de capital aplicáveis à CGD.
2. Não temos projetos ou intenções, além da estratégia de desinvestimento definida, que de uma forma significativa possam afetar os saldos ou a classificação de ativos ou passivos constantes das demonstrações financeiras.
3. Registámos, consoante o apropriado, todos os compromissos assumidos e todas as responsabilidades, reais ou contingentes, incluindo naquelas as respeitantes a benefícios concedidos ao pessoal e aos membros dos órgãos sociais, assim como todas as garantias prestadas a terceiros. Para este efeito, tomámos em consideração as informações prestadas pelos advogados e confirmamos que é completa a lista que vos foi fornecida sobre todos os advogados com quem a empresa tem relações, nomeadamente: o departamento interno jurídico da CGD, PLMJ Advogados e Simões Correia & Associados, Sociedade de Advogados.
4. Foram-vos divulgados e a empresa cumpriu com todos os aspetos contratuais dos acordos que poderiam ter um efeito material em caso de incumprimento, incluindo todos os compromissos, condições ou outros requisitos de todos os saldos em dívida.
5. Não concordamos com as conclusões dos peritos contratados para calcular o valor realizável dos inventários, pois não consideraram os pressupostos de desinvestimento mais acelerado, correspondendo a uma desvalorização mais rápida dos ativos. Nesse sentido, determinámos internamente através do modelo individual (para ativos com valor de aquisição superior a 3.000.000€) e através do modelo coletivo (para os restantes ativos) a recuperabilidade de tais ativos. Relativamente aos avaliadores, tomámos em devida consideração as suas habilitações para determinar as quantias, bem com os respetivos pressupostos. Não condicionámos o trabalho do perito, nem fornecemos qualquer instrução relativamente às quantias por ele determinadas, tal como não temos conhecimento de factos que possam ter influenciado a sua independência e objetividade.

F. Titularidade dos Ativos

1. A Empresa detém a titularidade de todos os ativos registados no Balanço e não existem ónus ou quaisquer outros encargos sobre os mesmos. Todos os ativos detidos estão apresentados no Balanço.
2. Todos os acordos e opções de recompra de ativos previamente alienados estão adequadamente registados nas demonstrações financeiras.
3. O nosso plano de desinvestimento implica uma perda de valor das existências, perda essa devidamente refletida no balanço, pelo que não existem inventários apresentados por um valor que exceda o seu valor realizável líquido.
4. Não há acordos com instituições financeiras envolvendo compensação de saldos ou restrições de movimentação de dinheiro ou linhas de crédito ou acordos similares. Não temos quaisquer outras linhas de financiamento negociadas.

3


G. Passivos e Contingências

1. Todos os passivos e contingências, incluindo os associados com garantias, escritas ou verbais, foram-vos comunicados e estão adequadamente refletidos nas demonstrações financeiras.
2. É completa a informação que vos foi prestada sobre todas as reclamações pendentes e possíveis, mesmo aquelas que não foram ainda discutidas com os nossos advogados.
3. Registámos ou divulgámos, adequadamente, todos os passivos presentes e contingentes, e divulgámos todas as garantias que foram concedidas e terceiros.
4. Não temos conhecimento de violações ou possíveis violações que devam ser divulgadas como perdas contingentes, nem de quaisquer reclamações relativas a litígios existentes ou esperados.
5. Não temos conhecimento de situações, ainda que eventuais, de não-cumprimento com os requisitos impostos por entidades reguladoras ou governamentais, nem trocámos correspondência com essas entidades relativa a eventuais investigações ou alegações de não-cumprimento, exceto quanto a assuntos de rotina e de natureza recorrente, nenhum dos quais envolvem situações de não-cumprimento que devam ser consideradas como dando origem à divulgação de perdas contingentes.

H. Capital Próprio

1. Todas as operações e condicionalismos respeitantes ao capital social estão adequadamente registados e divulgados, nomeadamente opções e acordos de recompra de ações, bem como ações reservadas para opções, warrants, conversões e outras exigências e foram devidamente registados na Conservatória do Registo Comercial respetiva.

I. Compromissos de Compras e Vendas e Condições de Venda Especiais

2. Todas as perdas decorrentes de compromissos assumidos com compras e vendas futuras estão adequadamente registadas nas demonstrações financeiras.
3. Em 31 de dezembro de 2020, a Empresa não assumiu quaisquer compromissos ou obrigações contratuais que não estejam relacionados com o curso normal dos negócios e que possam ter um efeito negativo para a Empresa (compras ou vendas abaixo de preços de mercado; compromissos para aquisição de terrenos, edifícios e equipamentos; compromissos relativos a taxas de câmbio; créditos documentários; compromissos de compras de quantidades excessivas face ao normal ou a preços mais elevados face às condições normais de mercado; incapacidade de satisfazer as vendas contratadas).

J. Continuidade Operacional

1. O Conselho de Administração teve em conta os seguintes aspetos:
 - a. A Caixa Imobiliário é uma sociedade instrumental do grupo CGD, sendo o seu capital integralmente detido, de forma indireta, pela CGD;
 - b. As disponibilidades atualmente existentes e a atividade decorrente da sociedade permitirão o cumprimento de todos os restantes passivos e compromissos assumidos.
 - c. Adicionalmente, o CA tem a expectativa de vender um conjunto de ativos da Sociedade, gerando liquidez adicional e entende que a eventual aquisição pela Sociedade de novos imóveis, no âmbito da estratégia do grupo CGD apenas ocorrerá caso não coloque em causa a liquidez da Sociedade e que o Grupo prestará apoio financeiro, se necessário.

K. Eventos Subsequentes

1. Todos os acontecimentos subsequentes à data das demonstrações financeiras e relativamente aos quais o normativo contabilístico aplicável exige ajustamento ou divulgação foram ajustados ou divulgados.

Pela Administração



O Contabilista Certificado

