Rua Augusto Macedo, 10 C - Escritório 3
1600-794 Lisboa
Site: www.vasroc.pt

Tel.: +351 21 715 57 89
+351 21 715 57 90
E-mail: vasroc@vasroc.pt

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS
RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

OPINIÃO COM RESERVAS

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, I.P.** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 1.071.068.252 euros e um total de fundos próprios de 489.368.119 euros, incluindo um resultado líquido de 8.005.189 euros), a demonstração dos resultados por natureza, a demonstração das alterações no património líquido, a demonstração dos fluxos de caixa, relativos ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos e possíveis efeitos das matérias referidas 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 **INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, I.P.**, em 31 de dezembro de 2023, o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

BASES PARA A OPINIÃO COM RESERVAS

A rubrica de Inventários, no montante de 516.365.061 euros, conforme detalhado na Nota 2.20 do Anexo às demonstrações financeiras, engloba um conjunto vasto de imóveis provenientes de diversas entidades públicas, incluindo algumas a quem a Entidade sucedeu. O reconhecimento inicial destes imóveis foi efetuado, de uma forma geral, com base na valorização, ou respetivas fórmulas de cálculo, fixadas nos instrumentos legislativos que determinaram a sua integração no património da Entidade, conforme explicitado na Nota 2.7 do Anexo às demonstrações financeiras.

O saldo desta rubrica é ainda influenciado pelas obras realizadas nesses imóveis, no valor global de 67.497.137 euros, embora sem afetação especifica aos imóveis beneficiários das mesmas, e de imparidades reconhecidas, no montante de 16.355.252 euros. No entanto, e apesar de a Entidade dispor de uma plataforma de gestão de imóveis que permite a obtenção de listagens detalhadas deste património, não é possível conciliar estas listagens, quer em termos da identificação dos imóveis, quer em termos de valorização, com a informação consistente dos registos contabilísticos e, consequentemente, com os valores apresentados nas demonstrações financeiras. Não foi igualmente possível conciliar esta informação com os registos constantes da plataforma de informação predial da Autoridade Tributária.

Por outro lado, e de acordo com o preconizado no ponto 2.6. do Manual de implementação do SNC-AP, dado que a generalidade destes imóveis está afeta à prossecução de políticas de habitação social, gerando rendas abaixo do valor de mercado, os mesmos deveriam ser reconhecidos como Ativos Fixos Tangíveis, nos termos previstos na NCP5, com o consequente reconhecimento das depreciações que lhe deveriam estar associadas, gerando assim uma subvalorização do resultado líquido apurado, em montante que não é possível quantificar, para além do efeito acumulado desta situação, ao nível dos resultados transitados.

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.

RESPONSABILIDADES DO ÓRGÃO DE GESTÃO PELAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com o SNC-AP;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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 a 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 ISA 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 ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- 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;

- 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 Entidade;

- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;

- concluímos sobre a apropriação do uso, 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 Entidade 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 Entidade descontinue as suas atividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os 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 conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS

Auditamos as demonstrações orçamentais anexas da Entidade que compreendem a demonstração do desempenho orçamental, a demonstração da execução orçamental da receita (que evidencia um total de receita cobrada líquida de 324.097.432 euros), a demonstração da execução orçamental da despesa (que evidencia um total de despesa paga líquida de reposições de 260.499.935 euros) e a demonstração de execução do plano plurianual de investimentos relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

O Órgão de gestão é responsável pela preparação e aprovação das demonstrações orçamentais no âmbito da prestação de contas da entidade. A nossa responsabilidade consiste em verificar que foram cumpridos os requisitos de contabilização e relato previstos na Norma de Contabilidade Pública (NCP) 26 do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Em nossa opinião, as demonstrações orçamentais anexas estão preparadas, em todos os aspetos materiais, de acordo com a NCP 26 do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

SOBRE O RELATÓRIO DE GESTÃO

Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos e possíveis efeitos das matérias referidas na secção "Bases para a opinião com reservas" do Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras, o relatório de gestão foi preparado de acordo com as leis e regulamentos aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e demonstrações orçamentais, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Lisboa, 3 de junho de 2024

VITOR ALMEIDA & ASSOCIADOS, SROC, LDA
Representada por:

Vitor Manuel Batista de Almeida
(Inscrito na OROC sob o n.º 691 e na lista de auditores da CMVM sob o n.º 20160331)