



Relatório de Auditoria

Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

Opinião com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Fundação Maria Eduarda Vasques da Cunha de Eça (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2017 (que evidencia um total de 8.809.910,23 euros e um total de fundos patrimoniais de 8.472.537,63 euros, incluindo um resultado líquido de 127.849,06 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações nos fundos patrimoniais 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 efeitos da matéria referida na alínea a) e exceto quanto aos possíveis efeitos das matérias referidas nas alíneas b), c), d) e e), 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 Fundação Maria Eduarda Vasques da Cunha de Eça em 31 de dezembro de 2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com a Norma Contabilística e de Relato Financeiro para Entidades do Setor Não Lucrativo adotada em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

Bases para a opinião com reservas

a) O relatório de auditoria com referência ao exercício findo a 31 de dezembro de 2016, emitido em 24 de abril de 2017, inclui uma reserva pelo facto de continuarem a existir edifícios em utilização ou prontos para serem utilizados no âmbito da atividade da Fundação, apresentados em propriedades de investimento, e que não se encontram a ser depreciados. A referida situação continua a verificar-se a 31 de dezembro de 2017, sendo que, parte dos imóveis, durante o exercício de 2017, pelo facto de passarem a estar afetos à atividade corrente da Fundação, foram reclassificados para Ativos Fixos Tangíveis. Neste contexto, a 31 de dezembro de 2017, as propriedades de investimento, o ativo fixo tangível, os resultados transitados e o resultado líquido do exercício encontram-se sobreavaliados em 188 milhares de euros (2016: 247 milhares de euros), 46 milhares de euros, 218 milhares de euros (2016: 224 milhares de euros) e 16 milhares de euros (2016: 23 milhares de euros), respetivamente. Adicionalmente, alguns dos edifícios que em 2016 se encontravam em Propriedades de investimento e não estavam a ser depreciados, foram alienados em 2017. O impacto da não amortização dos imóveis alienados ascendeu a 31 milhares de euros, provocando uma subavaliação da rubrica de outros rendimentos, no valor de 31 milhares de euros e uma sobreavaliação da rubrica de resultados transitados e de depreciações do exercício, no montante de 29 milhares de euros e de 2 milhares de euros, respetivamente.

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
o'Porto Bessa Leite Complex, Rua António Bessa Leite, 1430 - 5º, 4150-074 Porto, Portugal
Tel +351 225 433 000 Fax +351 225 433 499, www.pwc.pt
Matriculada na CRC sob o NUPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000
Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na CMVM sob o nº 20161485

MM

- b) O relatório de auditoria com referência ao exercício findo a 31 de dezembro de 2016, emitido em 24 de abril de 2017, inclui uma reserva pelo facto de não nos ter sido possível assistir à inventariação física de inventário no final do exercício findo a 31 de dezembro de 2014, dado que fomos nomeados revisores após 31 de dezembro de 2014. Adicionalmente, a Fundação não procedeu a contagens físicas de inventários no final do exercício com referência a 31 de dezembro de 2015. Neste contexto, não estamos em condições de formar opinião sobre o Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, nem sobre a Variação nos inventários de produção e sobre Aumentos / reduções de justo valor do ano de 2016.
- c) O relatório de auditoria com referência ao exercício findo a 31 de dezembro de 2016, emitido em 24 de abril de 2017, inclui uma reserva pelo facto de até à data de emissão do relatório de auditoria, não nos ter sido possível obter informação suficiente sobre a participada Cunha & Eça – Sociedade de Promoção Imobiliária, Lda., nomeadamente relatórios dos Auditores e relatórios e contas assinados. Até à presente data continuamos sem receber relatórios de auditores ou elementos necessários à auditoria da participada Cunha & Eça – Sociedade de Promoção Imobiliária, Lda. sobre as demonstrações financeiras da 31 de dezembro de 2017 e exercícios anteriores. Consequentemente, não estamos em condições de concluir quanto aos eventuais efeitos, da referida situação, nas Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2017 e em 31 de dezembro de 2016.
- d) O relatório de auditoria com referência ao exercício findo a 31 de dezembro de 2016, emitido em 24 de abril de 2017, inclui uma reserva pelo facto da Fundação apresentar, a 31 de dezembro de 2016, em propriedades de investimento e em ativos fixos tangíveis um conjunto de imóveis, no valor contabilístico de cerca de 3.751 milhares de euros (2017: 3.590 milhares de euros), cujo registo de propriedade na Conservatória de Registo Predial em nome da Fundação ainda não se encontra efetuado. Adicionalmente, a Fundação apresentava, a 31 de dezembro de 2016, em propriedades de investimento um conjunto de imóveis, no valor de cerca de 574 milhares de euros (2017: 572 milhares de euros), para os quais não dispõem de avaliações externas. Neste contexto, não estamos em condições de concluir quanto aos eventuais efeitos nas demonstrações financeiras a 31 de dezembro de 2016 e a 31 de dezembro de 2017 que possam resultar das situações anteriormente referidas.
- e) Durante o exercício de 2017 a Fundação reconheceu, a título de doação, um ativo fixo tangível, pelo valor de 294 milhares de euros. Dado que, até à presente data, não obtivemos uma avaliação do referido imóvel com referência à data da doação, não estamos em condições de concluir quanto aos eventuais efeitos nas demonstrações financeiras a 31 de dezembro de 2017 que possam resultar da situação anteriormente referida.

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISAs) 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:

- a) 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 a Norma Contabilística e de Relato Financeiro para Entidades do Setor Não Lucrativo adotada em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística;
- b) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- c) 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;
- d) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- 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 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 Entidade;
- c) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;

mm

- d) 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;
- 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;
- f) 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 identificada 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 o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de atividades foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

27 de abril de 2018

PricewaterhouseCoopers & Associados
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
representada por:



José Miguel Dantas Maio Marques, R.O.C.



Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Membros do Conselho de Administração

Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, apresentamos o relatório sobre a atividade fiscalizadora desenvolvida e damos parecer sobre o Relatório de gestão e as demonstrações financeiras apresentados pelo Conselho de Administração da Fundação Maria Eduarda Vasques da Cunha de Eça relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

No decurso do exercício acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a atividade da Fundação. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respetiva documentação bem como a eficácia do sistema de controlo interno, apenas na medida em que os controlos sejam relevantes para o controlo da atividade da Fundação e apresentação das demonstrações financeiras e vigiámos também pela observância da lei e dos estatutos.

Como consequência do trabalho de revisão efetuado, emitimos o respetivo Relatório de Auditoria, em anexo.

No âmbito das nossas funções verificámos que:

- i) o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações nos fundos patrimoniais, a Demonstração de fluxos de caixa e o correspondente Anexo, exceto nos aspetos mencionados no Relatório de Auditoria, permitem uma adequada compreensão da situação financeira da Fundação, dos seus resultados, das alterações nos fundos patrimoniais e dos fluxos de caixa;
- ii) as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adotados são adequados, exceto nos aspetos mencionados no Relatório de Auditoria;
- iii) o Relatório de gestão é suficientemente esclarecedor da evolução dos negócios e da situação da Fundação evidenciando os aspetos mais significativos;
- iv) a proposta de aplicação de resultados não contraria as disposições legais e estatutárias aplicáveis.

*PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
o'Porto Bessa Leite Complex, Rua António Bessa Leite, 1430 - 5º, 4150-074 Porto, Portugal
Tel +351 225 433 000 Fax +351 225 433 499, www.pwc.pt
Matriculada na CRC sob o NUPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000
Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na CMVM sob o nº 20161485*

hm

Nestes termos, tendo em consideração as informações recebidas do Conselho de Administração e Serviços e as conclusões constantes do Relatório de Auditoria, somos do parecer que:

- i) seja aprovado o Relatório de gestão;
- ii) sejam aprovadas as demonstrações financeiras;
- iii) seja aprovada a proposta de aplicação de resultados.

Finalmente, desejamos expressar o nosso agradecimento ao Conselho de Administração e a todos os colaboradores da Fundação com quem contactámos, pela valiosa colaboração recebida.

27 de abril de 2018

PricewaterhouseCoopers & Associados
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
representada por:


José Miguel Dantas Maio Marques, R.O.C.