IFH
Imobiliária, Fundiária e Habitat, S.A.

2021

RELATÓRIO E CONTAS

Imobiliária, Fundiária e Habitat

Índice

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 6
RELATÓRIO DE GESTÃO 8
PRIORIDADES ESTRATÉGICAS PARA O ANO DE 2021 9
OS GRANDES OBJETIVOS PROGRAMADOS PARA 2021 10
ENVOLVENTE 11
SÍNTESE DA ATIVIDADE DA IFH 11
GESTÃO DAS EMPREITADAS, INFRAESTRUTURAÇÃO DE TERRENOS E SERVIÇO PÓS-VENDA 11
COMERCIAL 15
CAPITAL HUMANO 19
SISTEMA DE INFORMAÇÃO 22
OUTRAS ATIVIDADES 23
ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA 25
PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS 38
PERSPECTIVAS PARA 2022 39
DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS 40
BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 41
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS 42
DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO 43
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA 44
RELATÓRIO DE AUDITORIA 81
RELATÓRIO DE CONSELHO FISCAL 82

ORGÃOS SOCIAIS

A Imobiliária Fundiária e Habitat, SA, nos termos da do ponto 1) do artigo 7º dos seus Estatutos, descrevem, como órgãos Sociais os seguintes:

ASSEMBLEIA-GERAL

Presidente:
Dra. Leonilde Tatiana dos Santos

Secretário:
Dr. Patrick Barreto Lopes

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente:
Eng. José Miguel Duarte Martins

Administrador Executivo:
Dr. Abílio Rocha

Administradora não Executiva:
Dra. Sheila Monteiro

CONSELHO FISCAL

Presidente
Gustavo Moreira

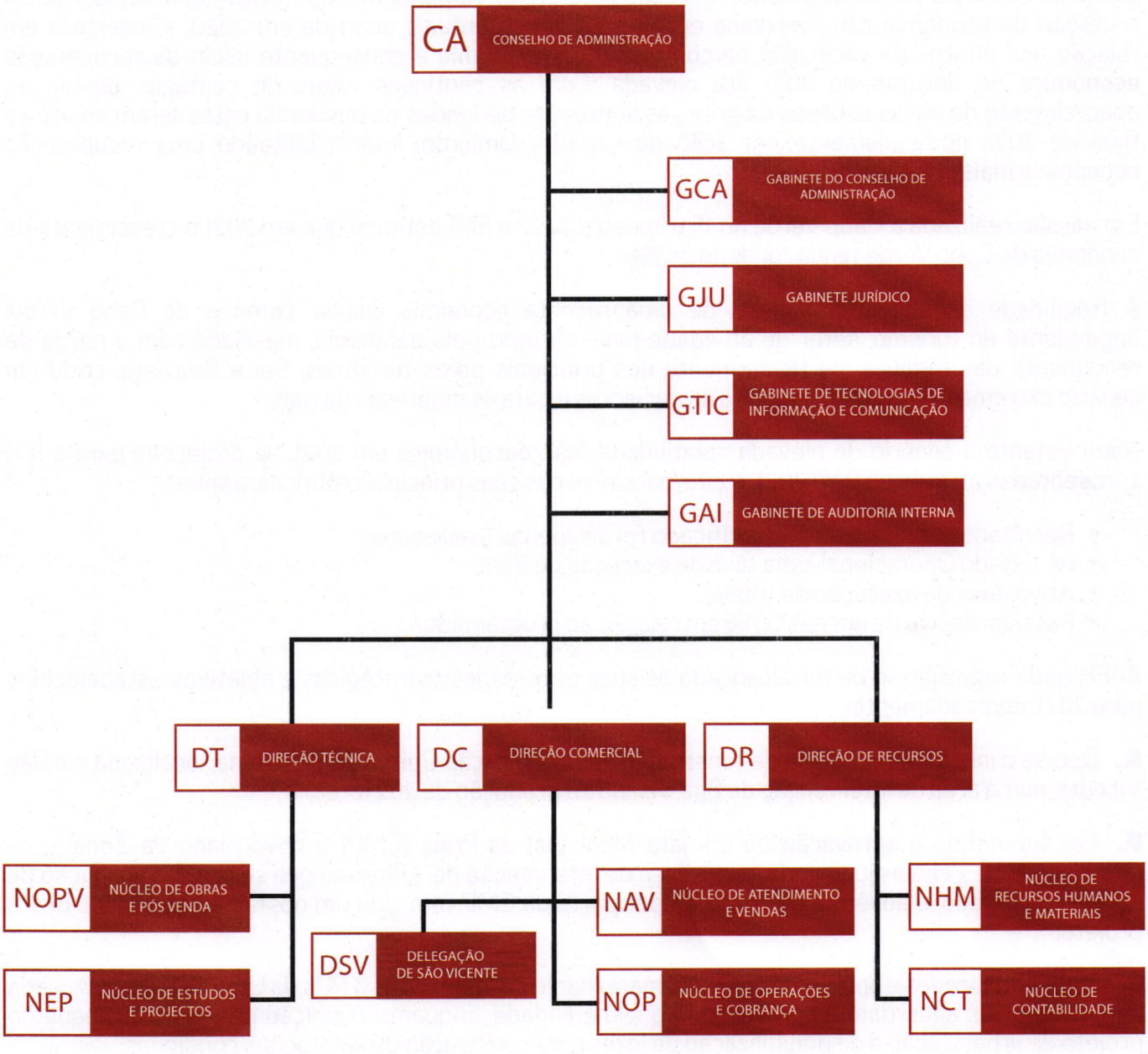
1º Vogal
Admilson Afonso

2º Vogal
João de Pina Leno

ACIONISTAS

O Estado de Cabo Verde é detentor 100% do Capital social no valor de 750 000 contos.

ORGANIGRAMA DA EMPRESA



MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2021 fica indubitavelmente marcado pelo efeito da pandemia da Covid19 no Mundo. Após a recessão da economia cabo-verdiana em 15 pontos percentuais ocorrida em 2020, a incerteza em relação aos efeitos da vacinação na contenção da pandemia e consequente início da recuperação económica no decurso de 2021 era elevada. Com as contínuas vagas de contágio, devido ao aparecimento de novas estirpes da gripe, as limitações derivadas da pandemia estenderam-se até ao final de 2021, nomeadamente por ação da variante Omicron, impossibilitando uma recuperação económica mais significativa.

Em missão realizada a Cabo Verde no 1º trimestre 2022 a FMI estimou que em 2021 o crescimento da economia de Cabo Verde tenha rondado os 7%.

A fragilidade económico-financeira de uma recente economia insular como a de Cabo Verde, dependente do turismo, setor de atividade mais afetado pela pandemia, mesclada com a perda de rendimento das famílias, particularmente nos principais polos turísticos, Sal e Boavista, criou um cenário extremamente complexo para os decisores e para as empresas do país.

Não obstante o cenário de elevada volatilidade macroeconómica em 2021, as projeções para a IFH apresentadas através do PAO 2021, confirmaram-se nas suas principais rúbricas, a saber:

- Resultado Líquido: o desvio verificado foi de apenas 5 mil contos;
- Resultado Operacional: uma taxa de execução de 86%;
- Ativo: taxa de execução de 100%;
- Passivo: desvio de apenas 0,7% em relação ao programado.

A IFH pode regozijar-se de ter alcançado as suas prioridades estratégicas e objetivos estabelecidos para 2021, nomeadamente:

A. Deu-se o início à empreitada de construção da Urbanização Quinta de Sant'Anna, localizada em São Vicente, numa área de intervenção de 8ha, visando a produção de 202 lotes;

B. Foi submetida à aprovação da Câmara Municipal da Praia (CMP) o novo plano da Zona 5, na urbanização de Palmarejo Grande, numa área de intervenção de 3,8ha, em que se prevê a produção de 69 lotes. Contudo, a ausência de resposta por parte da CMP tem sido um obstáculo ao avanço deste projeto;

C. Foram finalizados e apresentados na Câmara Municipal da Praia os 4 PDs da Urbanização de Achada Limpa, os quais aguardam a aprovação daquela edilidade, enquanto condição prévia ao arranque do projeto de urbanização e disponibilização de lotes para construção de habitações condignas;

D. Foram adotadas novas soluções tecnológicas para apoio ao negócio, automação de processos e maior eficiência organizacional, nomeadamente:

i. Criação de apartamentos modelos desenvolvidos em 3D, que permitem a visita aos imóveis em stock a partir de qualquer parte do Mundo, com acesso à internet, sem a necessidade de interação humana;

ii. Desenvolvimento e entrada em produção do SIGA – sistema de gestão de arrendamento para dar suporte aos serviços de agenciamento de arrendamento prestado pela IFH ao Estado de Cabo Verde;

iii. Desenvolvimento, implementação e melhoria de diversos produtos, a saber: sistema de gestão de processos judiciais (SGPJ), sistema de emissão de credenciais para consultas médicas (SECC), Dashboards e serviço de envio de SMS aos clientes.

E. Melhoria contínua nos serviços de cobrança, seja pelo aperfeiçoamento dos procedimentos, pela introdução de novas formas de controlo e comunicação ou pelo reforço da presença junto dos clientes, resultando numa taxa de 106% de realização de valor cobrado;

Em consonância com os documentos estratégicos do setor da habitação, nomeadamente o perfil do Setor de Habitação, a Política Nacional de Habitação e o Plano Nacional de Habitação, a IFH assumiu algumas novas funções, nomeadamente:

- O arrendamento de 524 imóveis do Estado, com a verba dos arrendamentos canalizada diretamente para os cofres do Estado;
- Apoio à Direção Geral de Habitação (DGH) na preparação do Programa de Construção de Habitações Sociais;
- Apoio à DGH na preparação do Programa de Construção de Urbanizações visando a obtenção de lotes para os quintis que não conseguem adquirir nas condições normais de mercado;
- Apoio ao MIOTH na elaboração dos Termos de Referência (TdR) para a recentragem da IFH e do setor de habitação para fazer face aos desafios identificados no setor e para a gestão do parque habitacional do Estado.

O desempenho da IFH apresenta resultados estimulantes, nomeadamente no que concerne: ao cumprimento e, não raras vezes, à suplantação das metas programadas; ao histórico de quatro anos de resultados positivos, apenas travados em 2021 em decorrência da maior crise económica que o Mundo moderno enfrentou, desde a 2ª metade do século XX; à manifesta resiliência da IFH, que durante os dois anos de crise (2020 e 2021), deu continuidade aos seus projetos sem recorrer a nenhuma das medidas disponibilizadas pelo Estado de suporte às empresas, antes sim pôde prontamente apoiar diversas instituições cabo-verdianas com donativos e cedências gratuitas de Espaços Comerciais; e à alienação de 80% do Programa Casa para Todos (PCpT), num cenário que foi ao encontro da sustentabilidade financeira da empresa, atendendo às fragilidades reconhecidas ao programa, e às diretrizes conferidas pelos acionista.

Para o ano de 2021 foi igualmente projetada uma campanha institucional, visando a promoção da IFH enquanto empresa sólida no mercado nacional e como braço forte e de intervenção do Estado no setor de habitação. Porém, o cenário de pressão social e política criado sobre 20% das habitações do PCpT ainda por alienar, obrigou a que a IFH mantivesse uma postura institucional mais comedida, focando-se apenas na comunicação dos produtos disponíveis em stock.

Não podemos deixar de ressaltar os nossos agradecimentos os colaboradores da IFH, cuja resiliência, dedicação e comprometimento com os objetivos da empresa são a base do sucesso da empresa, particularmente nos momentos de incerteza vivenciados nos últimos anos.

Por fim, endereçar uma palavra de apreço ao acionista, Estado de Cabo Verde, cuja coordenação, diretrizes e decisões políticas têm permitido que o PCpT seja ultimado de forma sustentável e adequada aos cabo-verdianos. Destacamos, igualmente, o grande trabalho de base que o MIOTH vem desenvolvendo em prol da reestruturação do setor de habitação, incluindo a projeção da recentragem da IFH, bem como a criação dos instrumentos e mecanismos que visam permitir à empresa prosseguir os "novos" desafios que se afiguram no setor de habitação.

RELATÓRIO DE GESTÃO

PRIORIDADE ESTRATÉGICAS PARA O ANO DE 2021

I. Início do desenho da restruturação da IFH em alinhamento com os documentos estratégicos do setor de habitação, nomeadamente, o Perfil do Setor de Habitação, a Política Nacional de Habitação e o Plano Nacional de Habitação;

II. Aposta forte nas tecnologias de informação e comunicação tendo em vista a melhoria contínua na automação dos processos e na eficiência organizacional;

III. Prosseguimento da política de redução do passivo e por conseguinte, fazer face aos desembolsos previstos para o ano 2021, sem recorrer a financiamento;

IV. Aposta na valorização dos recursos humanos, nomeadamente na atualização do Plano de Carreiras, Cargos e Salários, assim como a elaboração do manual da definição dos perfis e competências de cada colaborador;

V. Prosseguimento da aposta forte em ações de cobrança e de comunicação e marketing, recorrendo a serviços de outsourcing sempre que necessário.

OS GRANDES OBJETIVOS PROGRAMADOS PARA 2021

- Resultado Líquido negativo no valor de 24 milhões de escudos;
- Resultado Operacional no montante de 214 milhões de escudos;
- Vendas e Prestação de Serviços no valor de 1,2 mil milhões de escudos;
- Os recebimentos não deverão ser inferiores a 940 milhões de escudos;
- Diminuição do Passivo em 2,1 mil milhões de escudos;
- Um Ativo em 31/12/21 no valor de 13,3 mil milhões de escudos;
- Início da empreitada de infraestruturação da Urbanização de Quinta de Sant ' Anna e a conclusão do projeto de ordenamento da Urbanização Acha Limpa em toda sua extensão;
- Investimentos previstos de aproximadamente 180 milhões de escudos;
- Diminuição dos gastos nas rubricas de Fornecimento e Serviços Externos, Gastos com Pessoal e Gastos com Financiamento.

ENVOLVENTE

A. Envolvente Económica

Economia Mundial

Segundo dados do Ministério da Finanças de Cabo Verde, no mês de dezembro de 2021, a dinâmica da atividade económica mundial registou uma ligeira diminuição, devido a desaceleração da atividade no setor de serviços, explicada em parte pelo surgimento da variante ómicron da Covid19.

O relatório do Fundo Monetário Internacional (FMI), após um crescimento estimado da economia mundial de 5,9% em 2021, é esperado uma evolução mais moderada para o ano de 2022 de 4,4% (inferior em 0,5 p.p. face à previsão do relatório de outubro). Para este desempenho, contribuem fatores como: a disseminação da variante Ómicron que originou novas medidas de restrição à mobilidade, assim como mercados financeiros mais voláteis, dificuldades nas cadeias de abastecimento e pressões inflacionistas mais elevadas.

De acordo com os dados do BCV, em 2021, as economias da área do Euro, dos EUA e do Reino Unido expandiram em, respetivamente, 5,2%, 5,7% e 7,5%, o que compara com as contrações registadas em 2020 de 6,4%, 3,4% e 9,4%.

Para o ano de 2023, o crescimento da economia mundial continua a abrandar, prevendo-se uma taxa de 3,8%. Embora seja 0,2 p.p. acima da previsão de outubro, tal deve-se a um efeito mecânico após a dissipação de constrangimentos ao crescimento de 2022.

A evolução esperada para 2022 é influenciada sobretudo pelas duas maiores economias, EUA e China.

Para a zona do euro, o crescimento em 2022 foi revisto negativamente em 0,4 p.p., passando para 3,9%, fruto das restrições nas cadeias de abastecimento e da COVID-19.

Economia Nacional

Em relação a economia nacional, os dados do Indicador de Atividade Económica (IAE) do Ministério das Finanças e Fomento Empresarial, apontam para o contínuo crescimento da atividade económica em dezembro, pese embora num ritmo menos acelerado do que em novembro (o mês de maior atividade económica desde o início da pandemia), refletindo em parte a diminuição da atividade no setor da construção.

A melhoria da dinâmica económica, associada ao contínuo e elevado aumento dos preços no mercado internacional, sobretudo dos bens energéticos e dos produtos alimentares, levaram a inflação média anual em dezembro a atingir 1,9%, sendo o seu valor mais alto desde novembro de 2013.

O World Economic Outlook aponta para um crescimento da economia nacional de 4% ainda em 2021 e de 6,5% em 2022. O ritmo de crescimento deverá manter-se, segundo aquela instituição, até 2026 ano em que o FMI prevê que o PIB nacional cresça 6,2%.

Quanto à evolução dos preços, o FMI prevê que a taxa de inflação atinja 1,5% em 2021 e que em 2022 esta evolua para 1,6%.

De acordo com os dados do BCV, as economias dos principais parceiros do país continuaram a dar sinais de recuperação económica, sustentada do lado da oferta pelo setor de serviços e do lado da procura pelo consumo (sobretudo de serviços).

Ainda segundo o BCV, os dados disponíveis apontam, no quarto trimestre, para uma contínua melhoria das contas externas face ao terceiro trimestre. O stock das reservas internacionais líquidas aumentou em dezembro face a setembro de 2021, 104,6 milhões de euros, fixando-se nos 622,8 milhões de euros (o que compara com os 518,2 milhões de euros em setembro), passando a garantir 8,3 meses de importações de bens e serviços estimadas para o ano de 2021, enquanto que no terceiro trimestre esse stock permitia garantir 6,9 meses das importações de bens e serviços estimadas para 2021.

As contas públicas registaram uma melhoria, com o défice a fixar-se nos 14.371,2 milhões de escudos no quarto trimestre de 2021, correspondendo a 8,1 por cento do PIB (o que compara com um défice de 15.024,6 milhões de escudos no trimestre homólogo, o equivalente a 8,9 por cento do PIB).

SÍNTESE DA ATIVIDADE DA IFH

GESTÃO DAS EMPREITADAS, INFRAESTRUTURAÇÃO DE TERRENOS E SERVIÇO PÓS-VENDA

No quadro de gestão das empreitadas, infraestruturação de terrenos e serviço pós-venda, a IFH definiu como metas para 2021:

- o início das obras de infraestruturação da urbanização de Quinta de Sant ' Anna;
- a vistoria e receção definitiva de 9 empreitadas, no âmbito do Programa de Habitação;
- a aprovação por parte da Câmara Municipal da Praia do Plano Detalhado 1 e Plano Detalhado 2 de Achada Limpa, cujos processos de licenciamento iniciaram em 2020;
- a conclusão dos planos urbanísticos, "Plano Detalhado 3" e "Plano Detalhado 4" na urbanização Achada Limpa;
- a meta de 90%, no que respeita à taxa de resposta às solicitações do serviço de pós-venda.

Em linha com os objetivos programados, no decorrer de 2021, desenvolveram-se as atividades que se seguem:

- conclusão dos Planos Detalhados 3 e 4 para o terreno de Achada Limpa. No mês de dezembro de 2021 ocorreu a apresentação dos PD ' s à Câmara Municipal da Praia;



- início da empreitada de infraestruturação da Urbanização Quinta de Sant ' Anna, localizado em São Vicente, numa área de intervenção de 8 hectares, visando a produção de 202 lotes;



Urbanização Quinta de Sant'Anna

• foi submetido à Câmara Municipal da Praia para aprovação, o projeto da alteração da zona 5 da Urbanização de Palmarejo Grande, e aguarda-se o pronunciamento da CMP. Trata-se de uma área de intervenção de aproximadamente 3,8 ha em que se prevê a produção de 69 lotes;



• efetuou-se o levantamento detalhado do ponto de situação do Condomínio Atlântico I, assim como a estimativa do montante para a conclusão. Trata-se de um imóvel localizado em Cidadela, que foi negociado com o Estado, através de um contrato promessa de transferência da propriedade para a IFH, em contrapartida de um terreno localizado em Palmarejo Grande, acrescida de uma compensação financeira, no valor de 124 milhões de escudos.

• elaborou-se o Caderno de Encargos para o concurso público para a empreitada para a conclusão da construção do Edifício Atlântico I.

• concluiu-se o projeto de remodelação do edifício da IFH, localizado numa zona nobre da Cidade do Mindelo, tendo em vista a construção de cinco escritórios. O projeto foi aprovado pela Câmara Municipal de São Vicente e, no quarto trimestre, procedeu-se à elaboração do Caderno de Encargos e lançamento do concurso de empreitada.

• no quadro das receções definitivas foram rececionadas 6 empreitadas.

• quanto ao serviço pós-venda, de um total de 84 reclamações, regista-se uma taxa de reclamações tratadas de 80% e em tratamento de 10%;

Relativamente à execução do montante previsto para a realização da empreitada da Urbanização de Quinta de Sant'Anna, a taxa de realização face ao valor previsto é de 18%. Esse desvio advém do atraso no início da empreitada que estava previsto para o mês de fevereiro, mas que efetivamente só veio a acontecer no mês de março, assim como o ritmo reduzido dos trabalhos que se verifica na empreitada.



Início da empreitada de infraestruturação Urbanização Quinta de Sant'Anna cujo investimento é de aproximadamente 270 milhões de escudos

COMERCIAL

Definiu-se como grandes objetivos em termos de comercialização e de cobrança para o ano de 2021:

• a comercialização 290 imóveis no valor de 1,2 mil milhões de escudos;

• que 80% das vendas seria a pronto pagamento;

• a cobrança das prestações, das vendas com reserva de propriedade, no valor mensal de 21 milhões de escudos;

• o recebimento de clientes, no valor acima de 960 milhões de escudos;

• a taxa de incumprimento previsto em torno de 20%;

• uma comunicação assertiva com os clientes residentes nos empreendimentos com receção definitiva prevista para 2021;

Para alcançar os objetivos traçados, foi definido um conjunto de ações, nomeadamente:

• continuar a reforçar a comunicação dos produtos nos mídias digitais, alargando a abrangência do mercado local e da diáspora;

• consolidar os processos de vendas dos empreendimentos, com proposta de vendas a prestações em diversos empreendimentos, sem pôr em causa a sustentabilidade financeira da empresa;

• apostar fortemente na divulgação dos produtos da IFH, assim como na política de subsidiação a jovens e pessoas com deficiência, através das redes sociais, rádios e televisão.

Em 2021, o volume de vendas atingiu o montante de 845 milhões de escudos, correspondente a 194 imóveis, sendo 49 lotes de terreno e 145 habitações.

Das vendas realizadas em 2021, 65,95% foram feitas a pagamento a pronto, 22,20% através de prestações com reserva de propriedade, 12,11% através de encontro de conta com o Estado de Cabo verde.

A taxa de execução orçamental é de 68%.



Condomínio Salinas

COBRANÇA

Em relação à cobrança, foram definidas as seguintes ações:

- acompanhamento dos clientes de vendas com reserva de propriedade, de modo a garantir o cumprimento dos pagamentos, no valor mínimo de 80% do valor das prestações que vençam a 31 de dezembro de 2021;

- notificação os clientes, após um mês e um dia do vencimento da dívida;

- negociação com os clientes o pagamento das dívidas vencidas, mediante acordo de confissão de dívida a título executivo;

- recurso a meios judiciais, nos casos de falta de pagamento não derivados de manifesta incapacidade financeira dos agregados familiares;

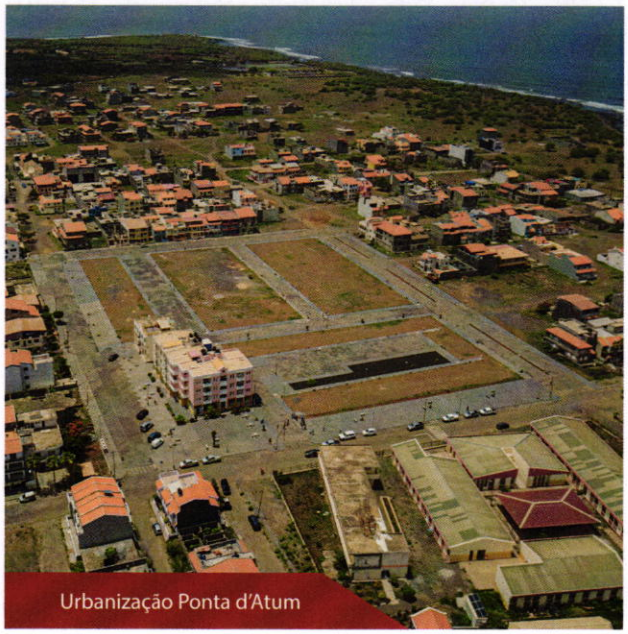
Pese embora, o contexto de crise económica e sanitária provocada pela Covid-19:

- a taxa de realização em relação ao valor cobrado, nas vendas em regime de reserva de propriedade, foi de 106%. É de referir que 58% da carteira de clientes está com pagamento em situação regular. Todavia, convém ressaltar que em 31 de dezembro de 2021, existem 260 processos em situação de incumprimento, para cobrança judicial e extrajudicial.

No final de dezembro de 2021, a empresa contava com 859 contratos de vendas a prestações.

Em 2021, foi recebido, de clientes de vendas a prestações, o valor 254 milhões de escudos, que representa uma média mensal de 21 mil contos.

Não obstante o valor recebido, o valor pendente continua aumentando. Em 31 de dezembro de 2020 o valor pendente de clientes era de 178 milhões de escudos, enquanto que em 31 de dezembro de 2021 o valor pendente aumentou para 212 milhões de escudos, representado um aumento de 34 milhões de escudos face ao exercício anterior.



Urbanização Ponta d'Atum



Edifício Central Park

COMUNICAÇÃO & MARKETING

Em relação a Comunicação & Marketing, no ano de 2021, realizou-se um conjunto de ações a nível institucional, comunicação interna e externa, nomeadamente:

- Socialização do pacote Corporate junto a instituições públicas e empresas;
- Participação na Feira Internacional de Cabo Verde – FIC; a promoção da empresa e produtos através do programa radiofónico (Conversa com Café, da Rádio TOP Fm e também no Podcast da Rádio Cidade Fm);
- Celebração de Assinatura Protocolo com o NOSi;
- Maior presença nos meios digitais bem como na exposição na Rádio e Televisão;
- Renovação do Portal Interno em conjunto com o GTIC;
- Divulgação dos 3D apartamentos modelo da Vila Acácia I e Vila Acácia II e do Condomínio Coral;
- Captação de imagens Drone e 360 da construção da Urbanização Quinta de Sant'Anna;
- Divulgação do spot 3D da Urbanização Quinta de Sant'Anna;
- Campanha de lançamento do Edifício Central Park e início das vendas da Urbanização Quinta de Sant'Anna;
- Divulgação da política de Subsidiação a jovens e pessoas com deficiência;
- Criação de um sistema de comunicação digital integrado, promovendo a empresa eprodutos através de conteúdos informativos, fotografias, vídeos e visitas virtuais do qual resultaram:
  - o Website – 67.525 visualizações;
  - o CRM (sistema de gestão de relacionamento com clientes) -4.658 contactos qualificados pelo Marketing, sendo 1748 foram registados durante o ano 2021;
  - o Redes Sociais – plano mensal de ação com as rubricas: Comercial, Social, Boas Práticas, Institucional, Glossário Imobiliário. Verificou-se o aumento de seguidores em todas as plataformas: Facebook - 10.743 seguidores, Linkedin - 374, Instagram –1015, Youtube –105 inscritos, 12 mil impressões, 2002 visitantes únicos e 2769 visualizações;
- Quanto à comunicação interna foram realizadas pequenas ações de modo a que datas relevantes não passassem em branco como: celebrações dos dias da Mãe, do Pai e do Trabalhador; Páscoa, setembro Amarelo, outubro Rosa, novembro Azul, Natal, etc.

O orçamento previsto para Comunicação e Marketing para 2021 foi de 7,4 milhões de escudos, tendo realizado o valor de 4 milhões de escudos, representado 54% do valor programado.



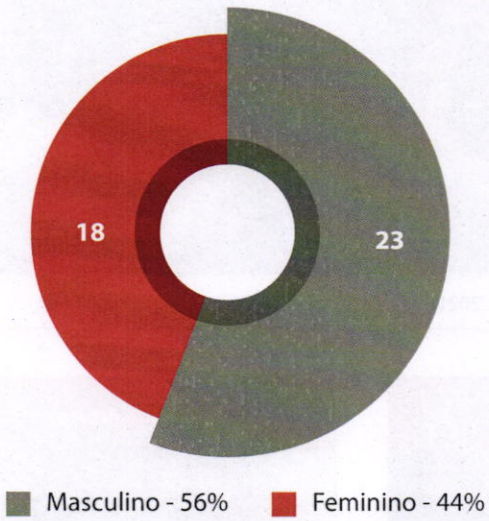


Em 2021,
a IFH alcançou um volume
de negócios
acima dos 851 milhões de escudos

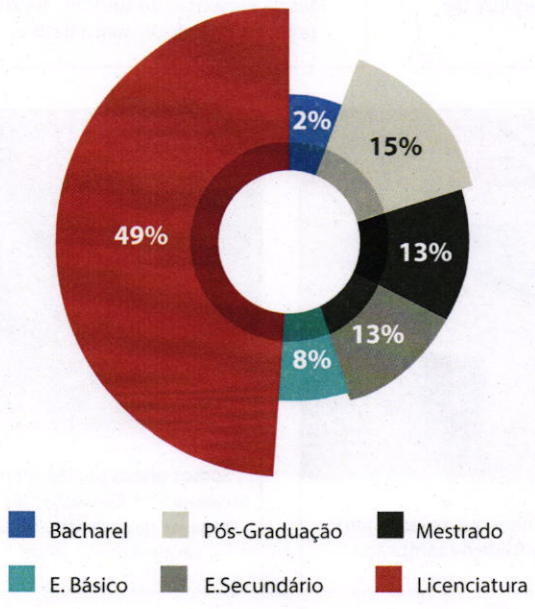
CAPITAL HUMANO

1. Caracterização do Capital Humano

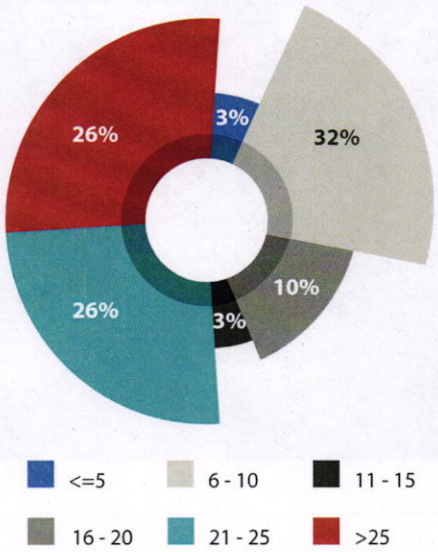
• Nº Colaboradores – 39, sendo 31 efetivos e 8 contratados (mais 2 estagiários)
• Género



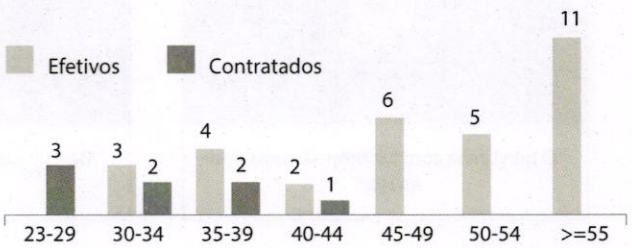
• Habilitação - 77% dos colaboradores tem formação superior (aumento de 10% comparativamente ao ano anterior).



• Antiguidade – 52% dos efetivos tem antiguidade > 20 anos de serviço (aumento de 7% comparativamente ao ano anterior).



• Faixa etária – 64% dos colaboradores tem idade superior a 40 anos
• Relações Profissionais – 36% dos colaboradores são sindicalizados



2. Formação e desenvolvimento profissional

De modo a capacitar os colaboradores, foram disponibilizadas 7 ações de formação em diversas áreas, totalizando 863 horas.

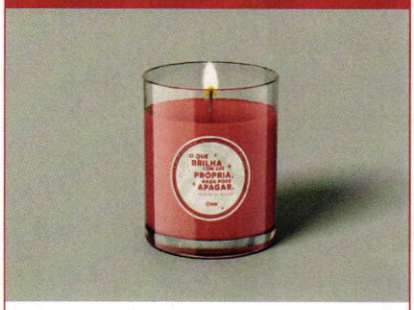
Ainda, dentro do programa de desenvolvimento do capital humano, foi realizado uma ação de energização da equipa "Teambuilding" para todos os colaboradores da empresa.

Teambuilding



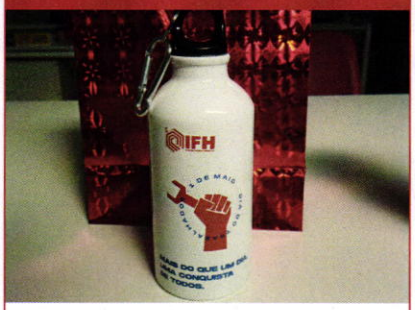
Quinta da Montanha – 12/11/2021

Dia da Mulher



" O que brilha com luz própria, nada pode apagar."

Dia do Trabalhador



"Mais do que um dia, uma conquista de todos."

Setembro Amarelo



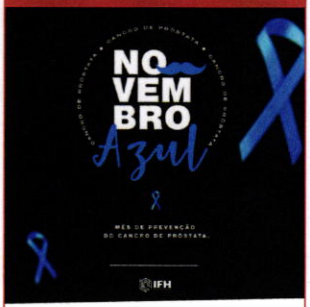
Mês da prevenção ao suicídio. "A vida pode ser mais doce, nunca desista."

Outubro Rosa



Mês da prevenção do cancro da mama. "Pratique o autocuidado"

Novembro Azul



Mês da prevenção do cancro de próstata

Dia do Homem



Homem que se cuida tem atitude de campeão.

Natal



Somos gratos por lhe ter na nossa equipa. Que este mês lhe traga suspiros de inspiração, saúde e muito amor.

Durante o ano de 2021, pese embora a crise provocada pela Covid19, a IFH manteve o plano de benefícios sociais que tem vigorado na empresa nos últimos anos

SISTEMA DE INFORMAÇÃO

Tendo em conta que as tecnologias de informação e comunicação assumem um papel de relevo na eficiência e na eficácia em toda a atividade de IFH, definiu-se com objetivo nuclear para 2021, prosseguir com a implementação de novas ferramentas informáticas mais robustas e conectadas de modo a diminuir a intervenção humana em processos rotineiros.

Assim sendo, no decorrer do ano 2021, foram desenvolvidas novas aplicações informáticas, nomeadamente:

• **SIGA** – Sistema de Gestão de Arrendamento, na versão Desktop, em que relatórios de gestão foram redesenhados com diversas parametrizações. A nova versão do SIGA começou a ser concebida usando tecnologias web e a mesma passou a integrar o SIG (Sistema Integrado de Gestão). Regista-se a data de 01/07/2021 como a data de entrada em produção da referida versão;



• **SGJP** – Sistema de Gestão de Processos Judiciais, que possibilita de forma sistémica a gestão da tramitação dos processos judiciais que se encontram sob patrocínio jurídico. Foi totalmente remodelado e integrado no SIG;

• **SECC** – Sistema de Emissão de Credenciais para Consultas médicas;

• **DASHBOARDS** – Os dashboards, anteriormente concebidos no Power BI com recursos de business intelligence, foram integrados no SIG (Sistema Integrado de Gestão) da IFH, permitindo a atualização dos dados em real-time.

Em relação ao SIG -Sistema Integrado de Gestão foram adicionadas novas funcionalidades nos sistemas mais concretamente no módulo de Cobrança e no SIGA. No SIGA, foi criada a possibilidade de emitir recibos de arrendamento em lote com a importação e processamento de extratos bancários;

Ainda, a IFH passou a utilizar o serviço de envio de SMS para realizar avisos de cobranças com os clientes, em situação de incumprimento, possibilitando uma comunicação assertiva durante o processo de cobrança e com custos reduzidos.



OUTRAS ATIVIDADES

Gabinete Jurídico

O Gabinete Jurídico prosseguiu com as suas funções de prestação de serviços jurídicos às Direções e ao CA da IFH com principal enfoque na emissão de pareceres, elaboração de contratos, processos de contratação pública e de cobrança, bem como no acompanhamento das questões legais provenientes gestão da bolsa de terrenos da IFH.

No decorrer de 2021, a empresa apresentou 8 queixas ao Ministério Público e à Polícia Nacional, por crimes de: danos por destruição outdoors e marcos de identificação dos terrenos da empresa, roubos, invasão, vandalização e ocupação de apartamentos em alguns empreendimentos da empresa.

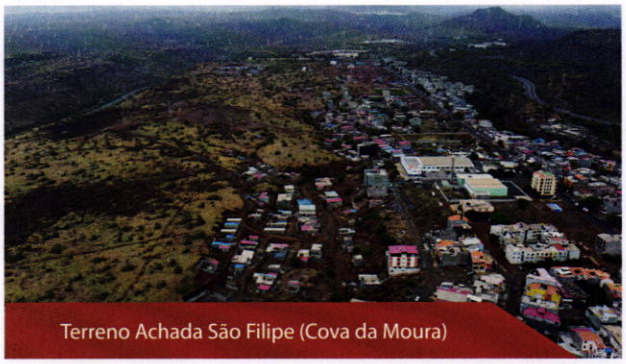
No que se refere à cobrança de dívidas por via judicial, em 2021, foram emitida (i) oitenta e quatro notificações avulsas, via tribunais; (ii) setenta e três segundas interpelações, aos clientes em incumprimento. Também foram enviados para escritórios de advogados sessenta e dois processos de clientes para efeito de cobrança judicial. Foram recuperados 6 imóveis por incumprimento de clientes.

Ainda, relativamente à cobrança de dívidas, foram recuperados num total de 9,7 milhões de escudos, de diversos clientes.

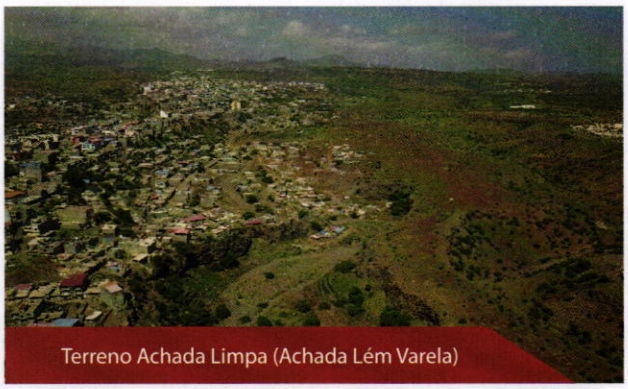
No que tange à gestão de terrenos, reforçou-se as rondas habituais na Cidade da Praia, uma vez que temos vindo a registar cada vez mais tentativas de invasão e construções clandestinas. Nesse sentido foi elaborado um novo plano de vigilância, tendo sido adicionado, também, vigilâncias aos empreendimentos ainda sob gestão da IFH nomeadamente: Nha Kaza, Praia 2 (localizado em Achada Grande Trás), Praia 6 (localizado em São Pedro Latada) e Vila Vitória (localizado em Achada Limpa).

A par do reforço de vigilância, foi contratada uma equipa especializada para prestação de serviço de vigilância preventiva e de atuação em casos de prevaricação.

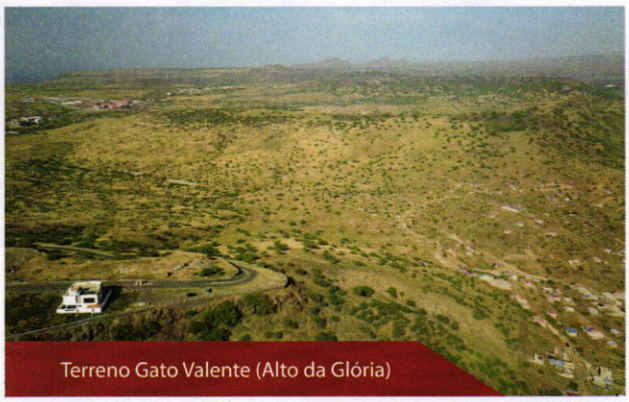
As localidades que têm merecido especial atenção, tanto da equipa externa de vigilância, como das rondas diárias são Achada São Filipe (Cova da Moura) e Achada Limpa (Achada Lém Varela), para além das ameaças constantes em Alto da Glória, a ponto de termos que reforçar as equipas de vigilantes. Nessas localidades as tentativas de invasão têm sido controladas com relativo sucesso que passa, por vezes, pela demolição de construções clandestinas.



Terreno Achada São Filipe (Cova da Moura)



Terreno Achada Limpa (Achada Lém Varela)



Terreno Gato Valente (Alto da Glória)

Gabinete de Auditoria Interna

Em linha com o Plano de Auditoria Interna para o ano de 2021, aprovado pelo Conselho de Administração, foram realizadas várias atividades, entre as quais se destacam as seguintes ações de auditoria:

- Avaliação dos clientes em matéria de Prevenção e Combate à Lavagem de Capitais;
- Auditoria ao Pós-Venda - incluindo a utilização do SAC nesta vertente;
- Auditoria ao processo de Constituição de Propriedade Horizontal;
- Auditoria ao processo de Patrocínio Judiciário;
- Auditoria às Vendas com pagamento a 100% sem financiamento bancário;
- Auditoria ao processo de receção definitiva de empreitadas;
- Auditoria ao processo de Contratação de Serviços pelo Núcleo de Recursos Humanos e Materiais;
- Auditoria ao processo de Regularização de vendas com anomalias;
- Auditoria ao processo de fecho de contas da empreitada



Condomínio Atlântico



O peso da dívida financeira que beneficia da garantia do Estado de Cabo Verde é de 99.9% do total da dívida

ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA

PRINCIPAIS INDICADORES

	2017	2018	2019	2020	2021
Liquidez Corrente	8,48	5,48	10,01	3,62	3,62
Ebitda (Milhões CVE)	1 440	520	395	389	202
Margem Ebitda	120%	11%	22%	13%	22%
Salvabilidade	12%	15%	17%	18%	21%
Autonomia Financeira	10%	13%	15%	15%	17%
Ativo (Mil Milhões CVE)	21 469	18 008	16 199	15 897	13 372
Passivo (Mil Milhões CVE)	19 249	15 863	13 836	13 516	11 068
Capital Próprio (Mil Milhões CVE)	2 219	2 326	2 363	2 381	2 304
Número de Colaboradores	40	39	38	38	39
Vendas (Mil Milhões CVE)	1 199	4 635	1 777	2 945	852
Resultado Operacional (Milhões CVE)	1 327	506	382	378	192
Resultado Líquido (Milhões CVE)	593	106	38	63	-29
Caixa Gerada nas Operações (Milhões CVE)	-1 858	958	999	735	532

PRINCIPAIS DESTAQUES

- O Resultado operacional atingiu o montante de 191,7 milhões de escudos, enquanto que o resultado líquido é negativo no valor de 28,7 milhões de escudos.
- Os inventários, no valor de 8,8 mil milhões de escudos, correspondem a principal rubrica do ativo, representado cerca de 66% do total do ativo.
- O total do passivo é de 11,1 mil milhões de escudos, um decréscimo de 18,5% em relação ao período homólogo.
- O peso das perdas de financiamento em relação ao volume de negócios é de 26,7%.
- Os desembolsos em serviço de dívida, no período em análise, totalizaram 689 milhões de escudos representando 121% do Fluxo de Caixa Operacional.
- O rácio de cobertura dos encargos financeiros, em 2021, é de 103%.
- Os gastos operacionais tiveram uma redução de 34,46% comparativamente ao período homólogo.



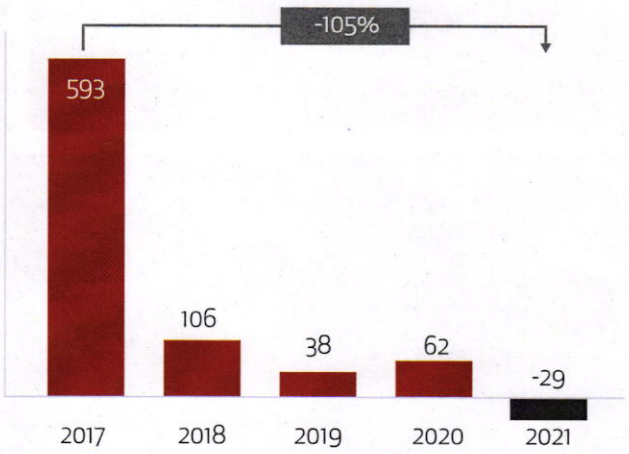
O impacto da Covid19 foi determinante para que o resultado líquido seja negativo, em 29 milhões de escudos, interrompendo o ciclo de 4 anos de resultados positivos

RESULTADO LÍQUIDO

O resultado líquido da empresa diminui 146% de 2020 (62,9 milhões de escudos positivos) para 2021 (28,8 milhões de escudos negativos), derivado da diminuição do volume de negócios que passou de 2.945 milhões de escudos para 851,1 milhões de escudos.

Os gastos operacionais tiveram uma redução de 34,46% e os juros e perdas suportados tiveram uma redução de 23,95%, comparativamente ao período homólogo.
A diminuição do volume de negócios de 71,1% levou à diminuição do resultado líquido em 146%.

A taxa de execução desta rubrica relativamente ao previsto para o ano de 2021, é de 129,33%.



Em milhões de escudos

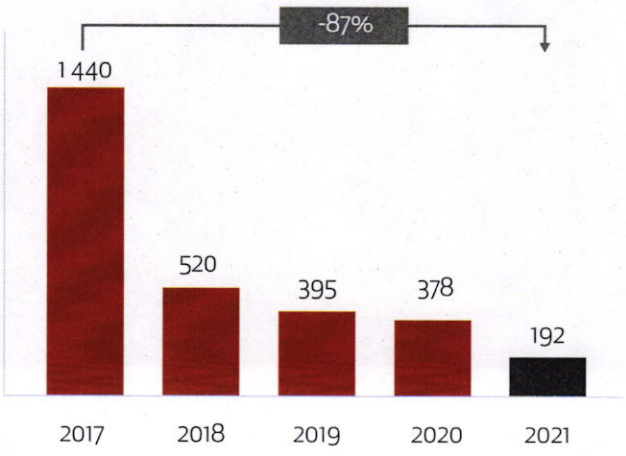
RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional do ano 2021, no valor de 191,7 milhões de escudos, comparativamente ao ano de 2020, teve uma redução de 48,18%, também devido à diminuição do volume de negócios.

Em 2021, o rácio resultado operacional/volume de negócios foi de 22,5%, comparativamente ao ano de 2020 (12,8%), houve um aumento 9,7 pontos percentuais.

O rácio da cobertura dos encargos financeiros, em 2021, é de 103% e em 2020 foi de 172%. Isto significa que o resultado operacional mais as depreciações, as amortizações e as perdas por imparidade foram suficientes para cobrir os encargos financeiros.

O rácio da cobertura do serviço da dívida, em 2021, é de 34% e em 2020 foi de 81%. Isto demonstra que em 2021, o resultado operacional mais as depreciações, as amortizações e as perdas por imparidade asseguram a cobertura financeira das obrigações derivadas dos financiamentos contraídos (pagamento de juros e reembolso de empréstimos) em 34%, enquanto que em 2020 foi de 81%. A diminuição do rácio de 81% de 2020 para 34% em 2021 deve-se á redução do volume de negócios em 2021, comparativamente ao ano 2020.



Em milhões de escudos

RENDIMENTOS TOTAIS

Em 2021, os rendimentos totais da empresa ascenderam a mil milhões de escudos, que representam uma diminuição de 66,87% face ao ano anterior, com a dessegregação apresentada na tabela abaixo:

Rendimentos	Unid. Milhões de CVE	%
Vendas e Prestação de Serviços	852	83%
Subsídio de Exploração	20	2%
Outros Rendimentos e Ganhos	160	16%
Total de Rendimentos	**1 032**	**100%**

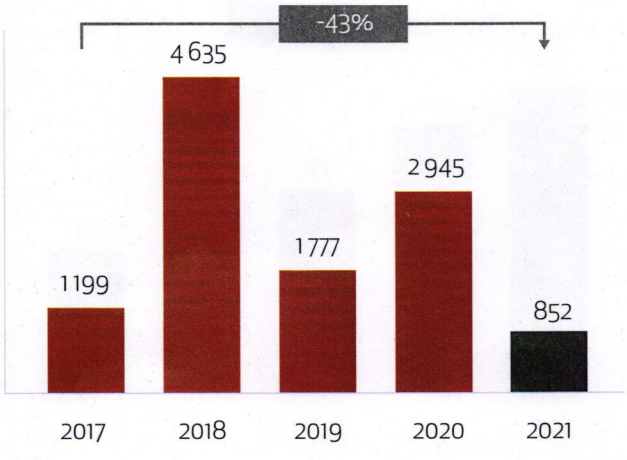
1) Vendas e Prestação de Serviços

No ano de 2021, o volume de vendas é de 852 milhões de escudos, representando uma diminuição de 71%, comparativamente ao ano anterior (2.945 milhões de escudos).
A taxa de realização das Vendas e Prestações de Serviços face ao orçamentado para o ano de 2021, é de 69%.

- Auditoria ao processo de Contratação de Serviços pelo Núcleo de Recursos Humanos e Materiais;

- Auditoria ao processo de Regularização de vendas com anomalias;

- Auditoria ao processo de fecho de contas da empreitada



Em milhões de escudos

2) Subsídio de Exploração

Esta rubrica corresponde à subsidiação do Governo na venda de apartamentos em dois conjuntos habitacionais e à compensação na parte proporcional dos valores dos terrenos doados no âmbito do Programa de Habitação, incorporados no custo de construção dos apartamentos do Standing I e II relativamente às unidades vendidas.

Comparativamente ao período homólogo, verifica-se uma redução de 24%.

Relativamente ao programado para 2021, a taxa de execução é de 126%.

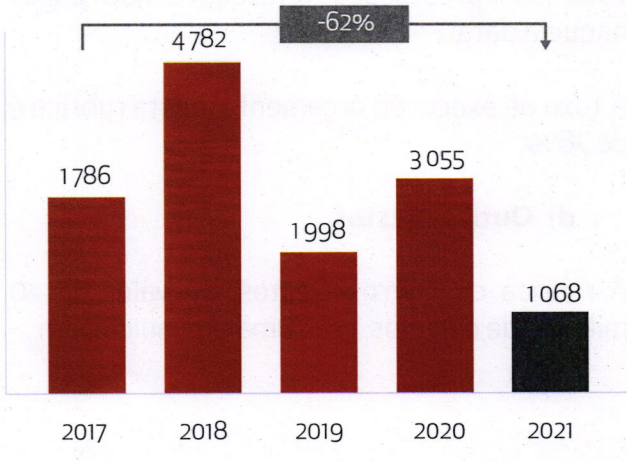
3) Outros Rendimentos e Ganhos

Os Outros Rendimentos e Ganhos, no valor de 160 milhões de escudos, representam 15% do total dos rendimentos e compreendem, essencialmente, as comissões relativas às vendas em regime de reserva com direito de propriedade.

A taxa de execução orçamental dessa rubrica é de 109,64%.

GASTOS TOTAIS

Em 2021, os gastos da empresa atingiram o montante de 1 milhão de escudos o que representa uma diminuição de 65% em relação ao período homólogo, sendo que a rubrica relativa à Variação de Inventários de Produção representa 48% do total dos gastos.



Em milhões de escudos

a) Fornecimentos e Serviços Externos

O total de gastos incorridos em 2021, com fornecimentos e serviços externos ascende a 62.6 milhões de escudos. Em termos homólogos, esta rubrica regista um aumento de 2,8 milhões de escudos (4,7%) que decorre, essencialmente, do aumento dos gastos com as rubricas Trabalhos Especializados, Publicidade e Propaganda e Honorários.

A taxa de execução desta rubrica é de 78% em relação ao valor previsto.

b) Gastos com o Pessoal

No período em análise, os gastos com o pessoal totalizam a quantia de 85 milhões de escudos, representando um aumento de 1 milhão de escudos, comparativamente ao ano anterior.

O aumento do valor desta rubrica deve-se às progressões nas carreiras e à contratação de mais dois colaboradores.

A taxa de execução dessa rubrica é de 93,3% em relação ao programado para 2021.

c) Imparidades de dívidas a receber

Em 2021, houve um decréscimo no valor na rubrica imparidades de dívidas a receber face ao período homólogo, no montante de 81 milhões. Essa diminuição deve-se ao fato de no final de 2020, a empresa ter constituída perda por imparidade de clientes, a totalidade do valor das prestações vencidas e não pagas naquela data.

A taxa de execução orçamental desta rubrica é de 76%.

d) Outros Gastos

A rubrica de Outros Gastos, no valor de 20 milhões de escudos, teve uma diminuição em cerca 32 milhões de escudos em relação ao período anterior (52 milhões de escudos).

A taxa de execução orçamental desta rubrica é de 148%. O desvio desta rubrica, comparativamente ao valor orçado, deve-se, essencialmente, ao desreconhecimento como ativo de um software, no montante de 4.3 milhões, e às perdas registas nalgumas devoluções de vendas apartamentos, vendidos em anos anteriores.

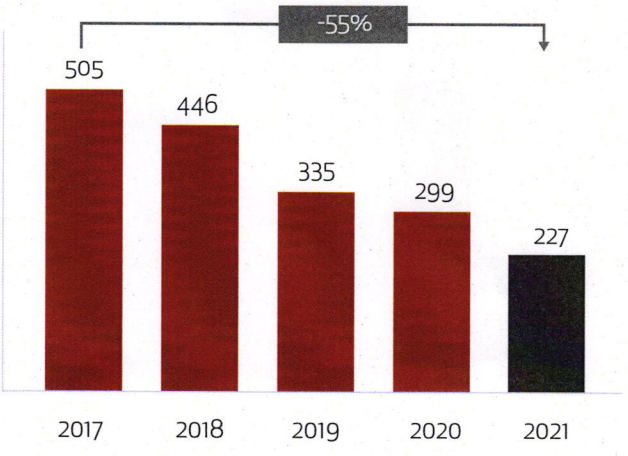
e) Perdas com financiamento

As perdas com financiamento, no valor de 227 milhões de escudos, é a segunda rubrica com maior contributo para a totalidade dos gastos, representado 21%.

Comparativamente ao ano de 2020, houve uma diminuição na ordem de 72 milhões de escudos, justificado pela diminuição da rubrica de financiamentos obtidos.

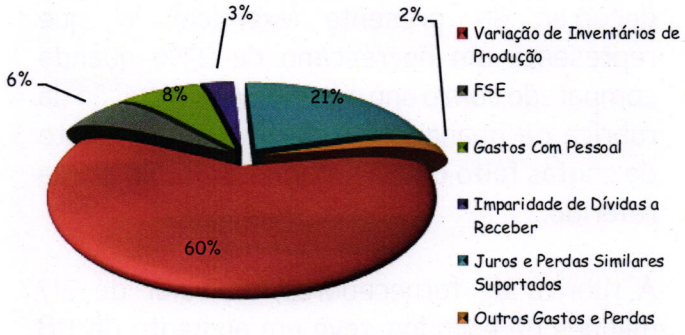
No período em análise, o peso das perdas de financiamento em relação ao volume de negócios é de 26,7% enquanto que em 2020, era de 10,26%. Em 2021, o peso das perdas de financiamento no volume de negócios da empresa é elevado, resultante do peso do passivo financeiro na estrutura do capital da empresa (64%).

Essa rubrica registou uma taxa de execução de 96% face ao previsto para 2021.



Em milhões de escudos

PESO DOS GASTOS



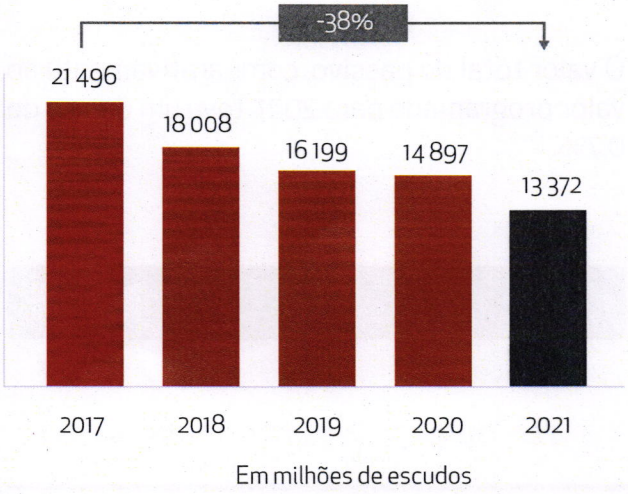
ATIVO

O total do ativo da empresa, no valor de 13.372 milhões de escudos, teve uma diminuição de 2.526 milhões de escudos em 2021.

A diminuição do valor do ativo, deve-se, essencialmente, ao acerto de contas que foi feito com o Estado, resultante da venda efetuada, em 2020, de apartamentos em diversos empreendimentos, no valor total de cerca de 2 mil milhões de escudos.

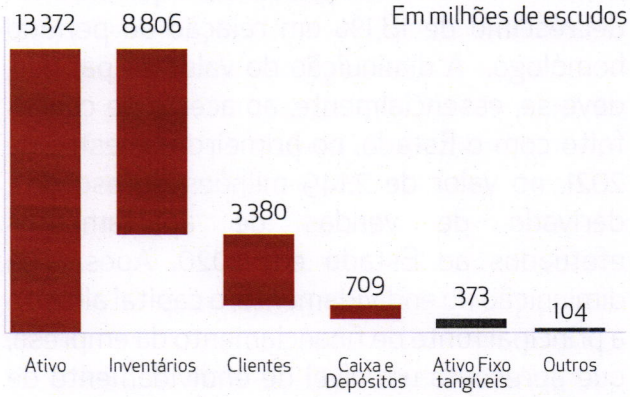
Por conseguinte, a rubrica de clientes, teve uma redução em cerca de 16%, quando comparado com o período homólogo.

O ativo corrente, no valor de 9.822 milhões de escudos, a rubrica com maior peso é o de produtos acabados e matérias primas que representa 73% do total do ativo.



Em milhões de escudos

Para uma análise detalhada das principais componentes do ativo da IFH, apresenta-se o gráfico seguinte:



Os inventários, no valor total de 8.806 milhões de escudos, correspondem a principal rubrica do ativo, representado cerca de 66% do total do ativo o que está de acordo com tipo de atividade da empresa. Comparativamente ao ano de 2020, os inventários tiveram uma diminuição de 4%, justificada pelas vendas ocorridas em 2021.

A rubrica de clientes, no valor total líquido de imparidades acumuladas de 3.380 milhões de escudos, teve uma diminuição em 2021, no montante de 2 mil milhões de escudos, que advém, essencialmente, do acerto de contas feito com o Estado atrás referido. Os clientes de cobrança duvidosa (perda por imparidade acumulada), no valor de 273 milhões de escudos, representam 7,5% do total da dívida de clientes e 128% da dívida de clientes a curto prazo.

A rentabilidade operacional do ativo médio passou de 2,35% em 2020 para 1,31% em 2021. Em 2021, a rentabilidade operacional do ativo é inferior ao custo médio ponderado da dívida da empresa que é de 2,37%.

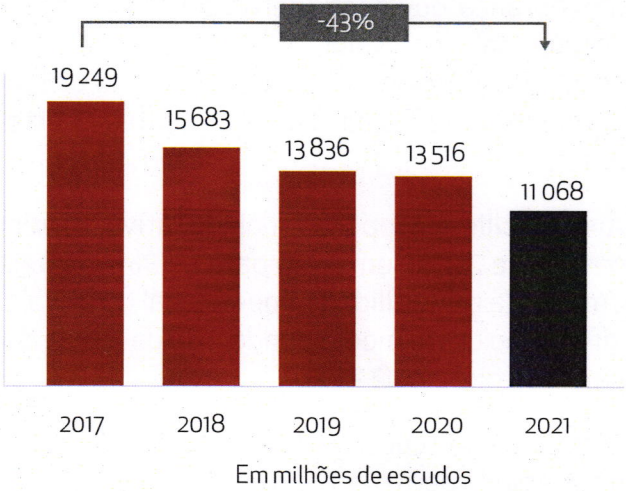
A taxa de execução em relação ao valor do programado para o ano em análise é de 100%.

PASSIVO

Em 2021, o passivo da empresa, no valor de 11 milhões de escudos, teve uma diminuição de 2.448 milhões de escudos, o que equivale a um decréscimo de 18,1% em relação ao período homólogo. A diminuição do valor do passivo, deve-se, essencialmente, ao acerto de contas feito com o Estado, no primeiro trimestre de 2021, no valor de 2.149 milhões de escudos, derivado de vendas de apartamentos efetuados ao Estado em 2020. Apesar da diminuição do endividamento, o capital alheio é a principal fonte de financiamento da empresa, que apresenta um nível de endividamento de 82,8%, em 2021. Em 2020 o endividamento da empresa era de 85%.

O rácio da autonomia financeira passou de 15% em 2020 para 17,2% em 2021. Este rácio tem vindo a aumentar ao longo dos últimos anos, o que traduz uma maior solidez financeira da empresa, com o nível de endividamento a diminuir.

Os resultados do rácio da solvabilidade têm vindo a aumentar ao longo dos anos, demonstrando uma melhoria da capacidade da empresa em fazer face aos seus compromissos financeiros, tendo atingido, em 2021, a percentagem de 21%.



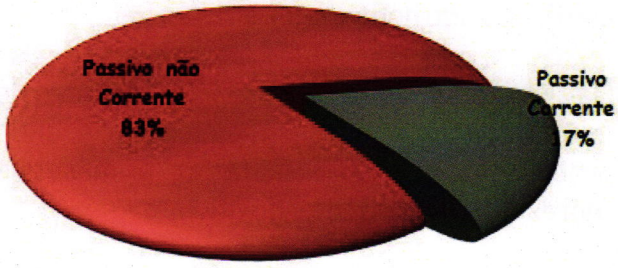
Em milhões de escudos

A rubrica de Financiamentos Obtidos decresceu em 2.730 milhões de escudos no decorrer do presente exercício, o que representa um decréscimo de 23% quando comparado com o ano anterior. A diminuição da rubrica de financiamentos, deve-se ao acerto de contas feito com o Estado, conforme acima referido.

A rubrica de fornecedores, no valor de 217 milhões de escudos, teve um aumento de 118 milhões de escudos quando comparado com o período homólogo. Esse aumento deve-se, essencialmente, à aquisição ao Estado do Edifício Atlântico I, localizado em Cidadela.

Houve uma evolução positiva, no período em análise, do rácio de solvabilidade, que passou de 18% em 2020 para 21% em 2021.

No exercício findo, da análise do rácio da estrutura do endividamento, constata-se que o passivo da empresa é na sua maioria de longo prazo, pois o passivo não corrente representa 83% do total do passivo.



O valor total do passivo, comparativamente ao valor programado para 2021, teve um desvio de 0,7%.

CAPITAL PRÓPRIO

O capital próprio da empresa, em 2021, era de 2.304 milhões de escudos. Comparativamente ao ano 2020, houve uma redução em cerca de 77,4 milhões de escudos, resultante do prejuízo verificado em 2021 e de uma correção feita no decorrer de 202.

A rentabilidade dos capitais próprios passou de 2,6% em 2020 para (-1,25%) em 2021.

Na análise do capital próprio, é de se referir que o valor da rubrica de outras reservas, no valor de 2.217 milhões de escudos, corresponde ao montante do justo valor de alguns terrenos que foram objeto de reavaliação em 2012.



"Em 31 de dezembro de 2021, o montante referente ao incumprimento de clientes atingiu o valor de 212 milhões de escudos, representado um aumento de 34 milhões de escudos em relação ao ano de 2020"

FLUXO DE CAIXA

	2017	2018	2019	2020	2021
Cash Flow Operacional (milhões de escudos)	-1 859	1 029	1 021	732	569
Cash Flow Investimento (milhões de escudos)	5	1	-6	5	0
Cash Flow Financiamento (milhões de escudos)	1 891	-459	-973	-628	-689
Caixa e seus equivalentes (milhões de escudos)	98	668	711	830	709

Os Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais (FCAO) ultrapassaram os 569 milhões de escudos, representando um decréscimo de 22% face ao exercício anterior. Em 2021, os FCAO não foram suficientes para fazer face ao pagamento o serviço da dívida, cujo valor é de 689 milhões de escudos. Em 2021, o rácio da cobertura do serviço da dívida foi de 83%, enquanto que em 2020 foi de 118%, o que significa que em 2021, os FCAO cobrem apenas 83% do serviço da dívida.

O montante de recebimentos totalizou aproximadamente 805 milhões de escudos, enquanto que os pagamentos atingiram o montante de 925 milhões de escudos.

Comparativamente ao valor programado, a taxa de realização dos FCAO foi de 68,25%, que representa um desvio desfavorável de 31,75% face ao valor previsto.

A empresa tem gerado Caixa e seus equivalentes no fim do período a um bom nível, do ano 2018 a 2021, que somado aos FCAO tem permitido a empresa investir em novos loteamentos de terrenos com recursos gerados internamente e fazer os pagamentos dos serviços da dívida, contribuindo desta forma para a diminuição do passivo e, consequentemente, a diminuição dos gastos com financiamento.



Nos últimos quatro anos, os pagamentos referentes ao serviço da dívida ascendem a 3.6 mil milhões de escudos

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Conselho da Administração propõe à Assembleia geral que o resultado líquido da empresa, no montante de cerca de 29 milhões de escudos negativos, seja transferido para resultados transitados.

Resultados Transitados (em escudos)	28 733 319

PERSPECTIVAS PARA 2022

As prioridades para o exercício de 2022 procuram responder aos crescentes desafios que se colocam à IFH no âmbito de competências e responsabilidades cada vez mais alargadas e complexas, tendo como elementos enquadradores as crises económica e sanitária provocadas pela Covid-19, a evolução da situação económica e financeira da empresa e o PLANAH – Plano Nacional de Habitação.

Neste contexto, definimos como prioridades estratégicas para o ano de 2022:

1) elaborar o Plano de Recentragem e Reestruturação da IFH em linha com o Plano Nacional de Habitação;

2) o total dos gastos programados para o exercício de 2022 é de aproximadamente de 1,1 mil milhões de escudos;

3) conclusão da empreitada de infraestruturação da Urbanização Quinta da Sant ' Anna com uma área de 8 ha, localizada na Cidade do Mindelo;

4) início da empreitada para conclusão da construção do Condomínio Atlântico I;

5) prosseguir com a aposta na introdução de melhorias na arquitetura tecnológica e infraestrutura física de suporte, atendendo às especificidades e necessidades das diferentes unidades orgânicas;

6) a gestão de recursos humanos estará focalizada no diagnóstico e na operacionalização de ações que visem a melhoria dos instrumentos de gestão;

7) redução do Passivo acima dos 600 milhões de escudos;

8) prosseguir com a consolidação dos instrumentos e procedimentos de controlo interno que tem vindo a desenvolver e que se afiguram essenciais no âmbito do modelo de governação definido.

DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A
NIF: 200146009
Sede: Praia – Santiago

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

ATIVO	Notas	2021	2020
Ativo Não Corrente			
Ativos Fixos Tangíveis	3		
Edifícios e Outras Construções		95 881	102 755
Equipamento Transporte		2 803	3 373
Equipamento Administrativo		1 834	3 760
Outros Ativos Fixos Tangíveis		4 427	-
Propriedades de Investimento	4		
Terrenos e Recursos Naturais		272 000	272 000
Ativos Intangíveis	5		
Programas de Computador		98	288
Outros Ativos Intangiveis		-	4 346
Participações Financeiras - Outros Métodos	6	8 303	6 952
Outros Ativos Financeiros		-	48
Clientes	7	3 164 111	3 062 470
Total do Ativo Não Corrente		**3 549 457**	**3 455 992**
Ativo Corrente			
Inventários	8		
Mercadorias		26 618	26 618
Produtos Acabados e Intermédios		5 620 359	6 188 863
Produtos e Trabalhos em Curso		818 091	511 164
Matérias-Primas, Subsidiárias e de Consumo		2 340 339	2 425 339
Outros Produtos e Consumo		814	581
Clientes	7	215 925	2 397 471
Adiantamentos a Fornecedores	9	13 519	460
Estado e Outros Entes Públicos	10	1 224	-
Outras Contas a Receber	11	76 130	61 106
Diferimentos		171	146
Caixa e Depósitos Bancários	12	709 078	829 598
Total do Ativo Corrente		**9 822 269**	**12 441 348**
Total do ativo		**13 371 726**	**15 897 339**

CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO	Notas	2021	2020
Capital Próprio			
Capital Realizado	13	750 000	750 000
Reservas Legais		46 787	43 644
Outras Reservas		2 216 728	2 216 728
Resultados Transitados		(681 278)	(692 281)
Resultado Líquido do Período		(28 733)	62 865
Total do Capital Próprio		**2 303 504**	**2 380 955**
PASSIVO			
Passivo Não Corrente			
Financiamentos Obtidos	14	8 584 650	9 405 711
Passivos Por Impostos Diferidos	15	568 845	568 845
Total do Passivo Não Corrente		**9 153 496**	**9 974 557**
Passivo Corrente			
Fornecedores	16	216 560	98 238
Adiantamentos de Clientes	17	26 508	43 933
Estado e Outros Entes Públicos	10	134 633	136 551
Financiamentos Obtidos	14	752 969	2 661 793
Outras Contas a Pagar	18	574 003	381 156
Diferimentos	19	210 052	220 155
Total do Passivo Corrente		**1 914 726**	**3 541 828**
Total do Passivo		**11 068 222**	**13 516 384**
Total do Capital Próprio e do Passivo		**13 371 726**	**15 897 339**

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A
NIF: 200146009
Sede: Praia – Santiago

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
E 1 DE JANEIRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2021	2020
Vendas e Prestações de Serviços	20	851 962	2 944 899
Subsídios à Exploração	21	19 633	25 798
Subcontratos	22	(41 998)	(43 984)
Variação nos Inventários de Produção	23	(503 474)	(2 390 021)
Gastos com Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas	24	(85 000)	-
Resultado Operacional Bruto		**241 123**	**536 692**
Fornecimentos e Serviços Externos	25	(62 556)	(59 770)
Valor Acrescentado Bruto		**178 567**	**476 923**
Gastos Com o Pessoal	26	(84 771)	(83 667)
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas/Reversões)	7	(33 464)	(114 510)
Aumentos/Reduções de Justo Valor	6	1 351	(334)
Outros Rendimentos e Ganhos	27	160 050	162 620
Outros Gastos e Perdas	28	(20 127)	(51 955)
Resultado Antes de Dep., Amort., Perdas/Ganhos de Financ. e Impostos		**201 606**	**389 077**
Gastos/Reversões de Depreciação e de Amortização	29	(9 934)	(11 457)
Resultado Operacional (Antes de Perdas/Ganhos de Financiamento e Impostos)		**191 672**	**377 619**
Juros e Ganhos Similares Obtidos		7 119	6 147
Juros e Perdas Similares Suportados	30	(227 494)	(299 144)
Resultado antes de Impostos		**(28 702)**	**84 622**
Imposto Sobre o Rendimento do Período	10	(31)	(21 757)
Resultado Líquido do Período		**(28 733)**	**62 865**
Resultado Por Ação Básico	31	**(38)**	**84**

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A
NIF: 200146009
Sede: Praia – Santiago

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
E 1 DE JANEIRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

DESCRIÇÃO		Notas	Capital Realizado	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Resultado Liquido do período	Total de Capital Próprio
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2020	**1**		**750 000**	**41 763**	**2 216 728**	**(682 690)**	**37 609**	**2 363 410**
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado líquido do período			-	-	-	-	62 865	**62 865**
Alterações nas políticas contabilísticas e as correções de erros			-	-	-	(45 320)	-	**45 320**
RESULTADO EXTENSIVO	**2**		**-**	**-**	**-**	**(45 320)**	**62 865**	**17 545**
OUTRAS OPERAÇÕES								
Aplicação dos Resultados do período anterior	**3**		-	1 880	-	35 729	(37 609)	-
POSIÇÕES NO FIM DO PERÍODO DE 2020	**1+2+3+4**		**750 000**	**43 644**	**2 216 728**	**(692 281)**	**62 865**	**2 380 955**
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2021	**1**	**13**	**750 000**	**43 644**	**2 216 728**	**(692 281)**	**62 865**	**2 380 955**
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado líquido do período			-	-	-	-	(28 733)	**28 733**
Alterações nas políticas contabilísticas e as correções de erros			-	-	-	(48 718)	-	**48 718**
RESULTADO EXTENSIVO	**2**		**-**	**-**	**-**	**48 718**	**(28 733)**	**77 451**
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								
	3		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
OUTRAS OPERAÇÕES								
Aplicação dos Resultados do período anterior			-	3 143	-	59 722	(62 865)	-
	4		-	3 143	-	59 722	(62 865)	-
POSIÇÕES NO FIM DO PERÍODO DE 2021	**1+2+3+4**	**13**	**750 000**	**46 787**	**2 216 728**	**(681 278)**	**(28 733)**	**2 303 504**

IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A
NIF: 200146009
Sede: Praia – Santiago

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
E 1 DE JANEIRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2021	2020
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimentos de Clientes		768 162	940 168
Pagamentos a Fornecedores		(153 243)	(127 536)
Pagamentos ao Pessoal		(82 597)	(77 963)
Caixa Gerada pelas Operações		**532 323**	**734 669**
Outros Recebimentos/Pagamentos		36 752	(2 747)
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais (1)		**569 075**	**731 923**
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento			
Pagamentos Respeitantes a:			
Ativos Fixos Tangíveis		(375)	(415)
Recebimentos Provenientes de:			
Juros e Rendimentos Similares		-	5 458
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento (2)		**(375)**	**5 043**
Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamentos Respeitantes a:			
Financiamentos Obtidos		(585 746)	(480 724)
Juros e Gastos Similares		(103 474)	(137 613)
Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento (3)		**(689 220)**	**(618 337)**
Variação de Caixa e Seus Equivalentes (1+2+3)		**(120 520)**	**118 629**
Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período		**829 598**	**710 969**
Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período	12	**709 078**	**829 598**

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A
NIF: 200146009
Sede: Praia – Santiago

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

(Todos os montantes estão expressos em milhares de Escudos – mESC)

NOTA 1. Atividade

A IFH – Imobiliária Fundiária e Habitat S. A. (adiante designada por IFH ou Empresa) é uma sociedade anónima, com sede na cidade da Praia, constituída em 1999, através do Decreto-Lei nº 2/99, de 29 de novembro, com a missão genérica de fomentar e contribuir para a promoção imobiliária, cujo capital social de mESC 750 000 é detido 100% pelo Estado de Cabo Verde. Tem por objeto social a promoção imobiliária, a edificação de imóveis, a urbanização e infraestruturação de terrenos, a compra e a venda de lotes de terrenos para construção e outras atividades afins, complementares ou conexas com o seu objeto, desde que seja deliberada pela assembleia geral.

NOTA 2. Políticas Contabilísticas

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro (SNCRF), publicado no B.O. nº 48, I Série, de 29 de dezembro de 2008.

As políticas contabilísticas mais significativas utilizadas na preparação dessas demonstrações financeiras encontram-se descritas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de forma consistente nos períodos comparados, exceto se referido o contrário.

2.1 Bases de preparação

A fim de facilitar a sua leitura, os valores apresentados no presente Anexo encontram-se expressos em milhares de Escudos (mESC).

As demonstrações financeiras da IFH foram preparadas segundo o método do custo histórico, exceto no que respeita às Propriedades de Investimento, os quais encontram-se registados ao justo valor.

A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com o Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro requer o uso de assunções e estimativas que afetam as quantias reportadas de ativos e passivos, assim como as quantias reportadas de rendimentos e gastos durante o período de reporte.

No entanto, é convicção da gestão que as estimativas e assunções adotadas, as quais se baseiam no melhor conhecimento da gestão em relação aos eventos e ações correntes, não incorporam riscos significativos que possam causar no decurso do próximo exercício, ajustamentos materiais ao valor dos ativos e passivos.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração, para divulgação em 25 de março de 2022.

2.2 Ativos fixos tangíveis e depreciações

Os ativos fixos tangíveis encontram-se mensurados ao custo de aquisição, o qual inclui o valor de fatura do fornecedor acrescido de gastos de compra e instalação, líquido das respetivas depreciações acumuladas e, caso houver, de perdas de imparidade (ver Notas 2.5 e 3).

Os custos subsequentes são incluídos na quantia escriturada do bem ou reconhecidos como ativos separados sempre que melhorem o nível de desempenho originalmente avaliado do ativo existente ou aumentem a sua vida útil, quando for provável que benefícios económicos futuros fluirão para a empresa e o custo do ativo possa ser mensurado com fiabilidade. Todos os outros dispêndios subsequentes são reconhecidos como gasto no período em que são incorridos.

As depreciações são calculadas sobre os valores de aquisição ou justo valor, conforme o caso, pelo método das quotas constantes, com imputação duodecimal. As principais taxas utilizadas são as seguintes:

Edifícios e outras construções	3% a 4%
Equipamento transporte	12,5% e 20%
Equipamento administrativo	8,33% a 25%

Os ativos fixos tangíveis em curso não são objeto de depreciação.

2.3 Propriedades de investimento

As propriedades de investimento (PI) compreendem terrenos detidos para um uso futuro ainda não determinado, sendo, por isso, detidos para valorização do capital a longo prazo.

Os terrenos registados em Propriedades de investimento foram inicialmente contabilizados como matérias primas e mensurados ao custo. A partir de 2012, alguns terrenos que tinham sido contabilizados como matérias primas, foram reclassificados para Propriedades de investimento, tendo sido adotada o método de justo valor como política contabilística aplicada às PI, passando assim a ser mensurados, pelo justo valor, baseado em avaliações efetuadas por técnico independente e especializado, devidamente certificado por autoridade competente. As variações no justo valor das Propriedades de investimento são reconhecidas diretamente na demonstração dos resultados do período, na rubrica "aumentos/redução de justo valor".

2.4 Ativos intangíveis e amortizações

Os ativos intangíveis representam, essencialmente, softwares informáticos e são amortizados pelo método das quotas constantes ao longo de um período de 5 anos.

2.5 Imparidade de ativos

Os ativos sujeitos à depreciação e amortização são revistos quanto à imparidade, sempre que os

eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor pelo qual se encontram escriturados possa não ser recuperável. Uma perda por imparidade é reconhecida pelo montante do excesso da quantia escriturada do ativo face ao seu valor recuperável. A quantia recuperável é a mais alta de entre o valor realizável de um ativo, menos os gastos para venda, e o seu valor de uso. Para realização de testes de imparidade, os ativos são agrupados ao mais baixo nível no qual se possam identificar separadamente fluxos de caixa (unidades geradoras de fluxos de caixa).

2.6 Ativos Financeiros

2.6.1 Participações financeiras

As participações financeiras são inicialmente reconhecidas pelo custo de aquisição, e subsequentemente mensuradas ao justo valor (valor de mercado bolsista) (ver Nota 6). Os ganhos ou perdas resultantes de alterações de justo valor são incluídos na demonstração de resultados dos períodos em que ocorrem.

2.6.2 Outros ativos financeiros

Os outros ativos financeiros representam títulos de empréstimos por obrigações de outras sociedades, mensurados ao custo de aquisição, devido à inexistência de um mercado de compra e venda de obrigações, com um mínimo de liquidez.

2.7 Inventários e ajustamentos

2.7.1 Mercadorias

As mercadorias referem-se a terrenos adquiridos para venda, mensurados ao custo de aquisição, o qual inclui o valor da fatura do fornecedor, acrescido de gastos adicionais, relacionados principalmente com o registo das transmissões e com o imposto único sobre o património.

2.7.2 Produtos acabados

Os produtos acabados compreendem terrenos infraestruturados, espaços habitacionais e comerciais para venda e encontram-se mensurados ao custo de construção.

2.7.3 Produtos e trabalhos em curso

Os produtos e trabalhos em curso inclui os custos já incorridos com o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários promovidos pela Empresa, incluindo, essencialmente, os custos dos terrenos, infraestruturação e/ou construção. Estes incluem projetos, licenças de construção, empreitadas, fiscalização, gastos de financiamento, gastos de estrutura, incluindo gastos com a Direção Técnica e parte dos gastos com a Direção Financeira e com o Conselho de Administração.

2.7.4 Matérias-primas

As matérias-primas referem-se a terrenos adquiridos para efeitos de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e para infraestruturação. São mensuradas:

(i) ao custo de aquisição, o qual inclui os gastos adicionais incorridos para as colocar no estado em que se encontram ou

(ii) ao justo valor à data da alteração de uso de (a) detidos para um uso futuro ainda não determinado (Propriedades de investimento) (ver Notas 2.3 e 4) para (b) começo de desenvolvimento com vista à venda, se haviam sido objeto de avaliação.

2.7.5 Ajustamentos em inventários

Os inventários são mensurados ao menor valor entre o custo de aquisição ou de construção e o valor líquido de realização esperado.

Os ajustamentos em inventários são determinados por referência a critérios de avaliação técnico-comercial.

2.8 Clientes e Outras contas a receber

Os saldos de Clientes e Outras contas a receber são reconhecidos inicialmente pelo seu valor atual.

São classificados como ativo corrente, exceto na parte que a Empresa estima receber após 12 meses da data do Balanço, a qual é classificada como ativo não corrente.

Os riscos efetivos de cobrança associados às contas a receber de clientes e outros devedores, apurados por referência a critérios de gestão e de avaliação comercial, são objeto de ajustamento por imparidade. Na identificação desses riscos são utilizados diversos indicadores, nomeadamente (i) a análise de incumprimento, (ii) as dificuldades financeiras do devedor e (iii) a probabilidade de falência do devedor.

2.9 Caixa e Depósitos bancários

Os montantes incluídos nesta rubrica correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários e investimentos de curto prazo de liquidez elevada, vencíveis até três meses, e que possam ser imediatamente mobilizáveis com risco insignificante de alteração de valor. Os descobertos bancários são apresentados no Balanço - Passivo Corrente, na rubrica de Financiamentos obtidos.

2.10 Subsídios

Os subsídios do Governo só são reconhecidos quando recebidos ou após haver segurança que os mesmos serão recebidos.

Os subsídios à exploração são reconhecidos na demonstração dos resultados de forma sistemática durante os períodos em que são reconhecidos os gastos que os mesmos visam compensar.

Os subsídios do Governo, nomeadamente os terrenos para construção de habitações cedidos pelo governo e autarquias no âmbito do Programa de Habitação, são inicialmente registados na rúbrica de Diferimentos (passivo) (ver Nota 19), sendo subsequentemente reconhecidos como rendimentos na rubrica de Subsídios à exploração com a venda dos imóveis (ver Nota 21), por se tratarem de Inventários.

2.11 Benefícios aos empregados

Em conformidade com o Decreto - Legislativo nº 1/2016, de 03 de fevereiro, que aprova o Código Laboral Cabo-verdiano, os trabalhadores têm direito a 22 dias úteis de férias remuneradas, anualmente, que se vencem no dia 1 de janeiro de cada ano.

A Empresa reconhece, em cada exercício, as responsabilidades com as férias e subsídio de férias vencidos e não gozados até o final do mesmo exercício. Estas responsabilidades encontram-se apresentadas no balanço na rubrica Outras Contas a Pagar.

Os trabalhadores da Empresa encontram-se integralmente abrangidos pelo sistema oficial de previdência social, gerido pelo Instituto Nacional de Previdência Social, não assumindo a Empresa qualquer responsabilidade, presente ou futura, relacionada com o pagamento de pensões ou complementos de reforma.

2.12 Conversão cambial – transações e saldos

As transações efetuadas em moeda estrangeira são convertidas e contabilizadas em Escudos cabo-verdianos ao câmbio oficial vigente na data em que ocorrem, sendo os saldos das contas expressas em moeda estrangeira no final do exercício ajustados à taxa de câmbio em vigor nessa data. As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças entre as taxas de câmbio em vigor na data das transações e as vigentes na data dos pagamentos ou cobranças ou à data do balanço, são registadas como ganhos ou perdas na demonstração dos resultados do exercício.

2.13 Gestão de Riscos Financeiros

As atividades da IFH estão sujeitas a vários riscos financeiros, nomeadamente, risco de liquidez, risco de taxa de juro e risco de crédito.

2.13.1 Risco cambial

O risco cambial é baixo ou praticamente inexistente dado que existe (a) uma paridade fixa do Escudo face ao Euro, moeda em que são, predominantemente, efetuadas as transações em moeda estrangeira e se encontram expressos os financiamentos obtidos e (b) as vendas são realizadas em Escudos de Cabo Verde.

2.13.2 Risco de liquidez

A informação relativa à liquidez em cada um dos anos resume-se da seguinte forma: (em mESC):

		mESC
	2021	2020
Passivo corrente	(1 678 166)	(3 277 739)
Ativo corrente	1 854 857	4 237 504
Fluxos de Caixa das atividades operacionais	484 951	569 075
	661 643	**1 528 840**

O passivo corrente encontra-se deduzido dos adiantamentos de clientes (ver Nota 16) e dos Diferimentos (ver Nota 19). O ativo corrente encontra-se deduzido (i) da parcela de inventários cuja expectativa de realização é superior a 12 meses, (ver Nota 8), (ii) dos Adiantamentos a fornecedores (ver Nota 9) e (iii) dos Diferimentos.

De acordo com o orçamento de 2022, os fluxos de caixa das atividades operacionais para o referido ano é de mESC 484 951, o que faz com que a Empresa apresente um fundo de maneio positivo.

2.13.3 Risco da taxa de juro

Os empréstimos vencem juros a taxas variáveis, encontrando-se por isso a empresa sujeita ao risco da variação da taxa de juro. Não existem "swaps" de taxas de juro.

2.13.4 Risco de crédito

O risco de crédito está, essencialmente, relacionado com os créditos resultantes da venda e arrendamento de habitações.

Esse risco é mitigado pelo facto, de regra geral, a transmissão da propriedade dos bens vendidos apenas ser efetuada após a liquidação na totalidade dos valores em dívida.

Considera-se não existir uma concentração significativa de riscos de crédito, dado que o risco se encontra diluído por um vasto conjunto de clientes.

2.14 Capital próprio

As ações ordinárias são classificadas no Capital próprio, quando realizadas.

A parcela não realizada do capital não é objeto de registo. Quando houver, os custos inerentes à emissão de novas ações são apresentados no Capital próprio como uma dedução das entradas de Capital.

Havendo, as prestações acessórias de capital são reconhecidas no Capital próprio quando não existe prazo de reembolso definido, não estejam sujeitas a juros e cumpram as demais condições de reconhecimento na rubrica de Capital próprio.

2.15 Provisões, ativos e passivos contingentes

Provisões

São constituídas provisões sempre que a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante de acontecimentos passados e sempre que seja provável a necessidade de afetação de recursos internos e cujo montante pode ser estimado com fiabilidade. Sempre que um dos critérios não seja cumprido ou a existência de obrigação esteja condicionada a ocorrência (ou não ocorrência) de determinado evento futuro, a IFH divulga tal fato como um passivo contingente, salvo se a avaliação da exigibilidade da saída de recursos para liquidação do mesmo seja considerada remota.

Passivos Contingentes

Os passivos contingentes são reconhecidos nas demonstrações financeiras quando a perda é considerada provável e possa ser quantificada com fiabilidade. Não são reconhecidos nem divulgados no anexo se a perda for considerada remota. Serão, entretanto, divulgados nos casos em que a possibilidade de um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos for considerada possível.

Ativos Contingentes

Os ativos contingentes não são reconhecidos, sendo, contudo, divulgados quando os ganhos são prováveis. Sendo possíveis os ganhos, são divulgados em certas situações. Sendo remotos, não são divulgados.

2.16 Financiamentos obtidos

Os empréstimos são reconhecidos inicialmente ao justo valor, deduzidos de custos de transação incorridos, e subsequentemente são mensurados ao custo amortizado. Qualquer diferença entre o valor de emissão (líquido de custos de transação incorridos) e o valor nominal é reconhecido nos resultados durante o prazo dos empréstimos de acordo com o método do juro efetivo.

Os empréstimos são classificados como passivo corrente, a menos que a IFH tenha o direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por mais de 12 meses após a data do balanço.

Os encargos financeiros resultantes de empréstimos obtidos integram o custo dos empreendimentos que financiam, durante o período de construção.

Os rendimentos obtidos com o investimento temporário de empréstimos específicos ainda não utilizados nos ativos qualificáveis são deduzidos aos custos de empréstimos elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos nos resultados do período em que são incorridos.

2.17 Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas e impostos diferidos

Com a publicação da Lei nº 82/VIII/2015, de 7 de janeiro, que aprovou o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, o rendimento tributável é determinado com base no resultado do exercício antes de impostos, eventualmente ajustado pelos custos e proveitos que, nos termos da referida lei, não devam ser considerados para efeitos fiscais. Os prejuízos fiscais são reportáveis por um período de 7 anos após a sua ocorrência e suscetíveis de dedução a lucros fiscais gerados durante esse período, embora sujeitos a um máximo de dedução de 50% do resultado do respetivo exercício.

Os resultados fiscais podem ser revistos pela Administração Fiscal por um período de cinco anos, pelo que os resultados fiscais de 2017 a 2021 podem vir a ser corrigidos.

O imposto diferido é calculado, com base no método da responsabilidade de balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a respetiva base tributável.

A base tributável dos ativos e passivos é determinada de forma a refletir as consequências de tributação decorrentes da forma como a Sociedade espera, à data do balanço, recuperar ou liquidar a quantia escriturada dos seus ativos e passivos.

Para a determinação do imposto diferido é utilizada a taxa em vigor à data de balanço, ou a taxa que esteja já aprovada para utilização futura. Os impostos diferidos ativos são reconhecidos na medida em que seja provável que os lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para utilização da diferença temporária. Os impostos diferidos ativos são revistos anualmente e reduzidos sempre que deixe de ser provável que os mesmos possam ser utilizados.

Os impostos diferidos são classificados como não corrente.

2.18 Reconhecimento do rédito

Os rendimentos são reconhecidos com base na escritura ou quando os riscos e vantagens significativos inerentes à posse dos ativos vendidos são transferidos para o comprador.

O rédito das prestações de serviços é reconhecido com base na prestação do serviço, no período em que esta ocorre.

Os dividendos, com exceção dos provenientes de investimentos pelo método de equivalência patrimonial, são reconhecidos quando for estabelecido o direito do acionista receber o pagamento.

2.19 Fluxos de Caixa

São considerados Caixa e Equivalentes de caixa os saldos de Caixa e Depósitos bancários que estejam disponíveis para uso num prazo curto que não exceda os três meses. Adicionalmente, consideram-se também Equivalentes de Caixa as aplicações financeiras que estejam disponíveis para uso num prazo não superior a um ano e em relação às quais, a variação de justo valor não seja significativa, assim como os apoios de tesouraria de curto prazo obtidos de Bancos.

NOTA 3. Ativos fixos tangíveis

Os movimentos ocorridos nos ativos fixos tangíveis e respetivas depreciações resumem-se como segue:

mESC

	Edifícios e Outras Construções	Equipamento de Transporte	Equipamento Administrativo	Ativos fixos tangíveis em curso	Total Geral
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2020					
Valor de aquisição ou reavaliado	174 120	20 070	69 195	-	263 385
Depreciação acumulada	(64 491)	(15 647)	(63 724)	-	(143 862)
Valor escriturado	**109 629**	**4 423**	**5 471**	-	**119 523**
VARIAÇÕES EM 2020					
Valor líquido inicial	109 629	4 423	5 471	-	119 523
Aquisições/ Reclassificações	-	-	812	-	812
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	-	(855)	-	(855)
Alienações-depreciação acumulada	-	-	855	-	855
Depreciação do periodo	(6 874)	(1 050)	(2 524)	-	(10 448)
Valor liquido	**102 755**	**3 373**	**3 760**	-	**109 888**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2020					
Valor de aquisição ou reavaliado	174 120	20 070	69 152	-	263 342
Depreciação acumulada	(71 365)	(16 697)	(65 392)	-	(153 454)
Valor escriturado	**102 755**	**3 373**	**3 760**	-	**109 888**
VARIAÇÕES EM 2021					
Valor líquido inicial	102 755	3 373	3 760	-	109 888
Aquisições	-	-	375	4 427	4 802
Depreciação do período	(6 874)	(570)	(2 300)	-	(9 744)
Valor liquido	**95 881**	**2 803**	**1 834**	**4 427**	**104 945**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2021					
Valor de aquisição ou reavaliado	174 120	20 070	69 428	4 427	268 045
Depreciação acumulada	(78 239)	(17 267)	(67 595)	-	(163 100)
Valor escriturado	**95 881**	**2 803**	**1 834**	**4 427**	**104 945**

A rubrica de Edifícios e outras construções compreende, essencialmente, a sede da Empresa, cujo valor líquido contabilístico à data do balanço ascende a mESC 84 723 (2020: mESC 90 760). Encontra-se nesta data hipotecada a favor do International Investment Bank SA (IIB), em decorrência do financiamento obtido para a sua remodelação (ver Nota 14).

Em 2021, a empresa fez um investimento no valor de mESC 4 427, na reparação de um edifício sob sua gestão desde 1986, localizado em Achada Santo António, cujos trabalhos se encontram em curso.

NOTA 4. Propriedades de investimento

O saldo de mESC 272 000, sem qualquer movimento nos exercícios de 2021 e 2020, refere-se aos valores reavaliados dos terrenos de Praia Negra – Praia – Santiago (mESC 45 000) e de Praia Cabral – Boavista (mESC 227 000), cujos custos de aquisição eram de mESC 4 218 e mESC 10 564, respetivamente.

Em 2012, os seguintes terrenos foram transferidos da rúbrica de Inventários – Matérias primas, subsidiárias e de consumo para a rubrica de Propriedades de investimento, tendo em conta a sua alteração de uso de detidos para desenvolvimento de projetos imobiliários com vista à venda para detidos para um uso futuro ainda não determinado:

- Praia Negra – Praia – Santiago
- Urbanização Quinta de Sant ` Anna – São Vicente
- Praia Cabral – Boavista
- Água Funda – Achada Limpa – Praia Santiago

O custo de aquisição desses respetivos terrenos ascendia a mESC 123 566, tendo sido reavaliados pelo montante de mESC 2 382 181 na data de alteração de uso, provocando, consequentemente, ganhos por aumento de justo valor de mESC 2 258 615.

Em 2017, com exceção do terreno de "Agua Funda – Achada Limpa – Praia Santiago, os restantes terrenos referidos acima, cujo custo de aquisição era de mESC 43 720 e o valor reavaliado em 2012 de mESC 908 181, foram reavaliados por mESC 1 183 539, tendo, assim, originado ganhos por aumento de justo valor de mESC 275 358, no respetivo exercício.

As reavaliações dos terrenos foram efetuadas por um técnico independente e credenciado pelo Banco de Cabo Verde.

A reavaliação feita em 2017 teve por base os seguintes critérios, por forma a se poder obter os limites mínimo e máximo que os valores dos terrenos poderiam atingir num mercado de livre competição de compra e venda, sem qualquer tipo de pressão:

a) Método da comparação de Mercado;
b) Método do Rendimento – Método do valor residual.

Para a determinação do justo valor foi utilizado o Método do rendimento que é baseado numa análise de rentabilidade do projeto a ser desenvolvido, que assenta no princípio de antecipação, tendo por referência o rendimento potencial do imóvel, após a sua conclusão.

O terreno de Praia Negra de 1 064 m2, avaliado no montante de mESC 36 180, encontra-se neste momento, hipotecado a favor do Banco Internacional Investment Bank, no âmbito do financiamento da remodelação da sede da empresa.

NOTA 5. Ativos intangíveis

O detalhe dos valores escriturados do ativo intangível é apresentado no quadro seguinte:

mESC

	Programas de Computador	Outros Ativos Intangíveis	OUTROS ATIVOS INTANGÍVEIS EM CURSO	Total Geral
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2020				
Valor de aquisição ou reavaliado	16 664	12 791	4 346	33 802
Depreciação acumulada	(15 635)	(12 791)	-	(28 427)
Valor escriturado	**1 029**	**-**	**4 346**	**5 375**
VARIAÇÕES EM 2020				
Valor liquido inicial	1 029	-	4 346	5 375
Transferência de Ativos em Curso Para Prog. De Computador				
Aquisições	269	-		269
Amortização do exercicio	(1 009)	-	-	(1 009)
Valor liquido	**288**	**-**	**4 346**	**4 634**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2020				
Valor de aquisição ou reavaliado	16 933	12 791	4 346	34 071
Depreciação acumulada	(16 645)	(12 791)	-	(29 436)
Valor escriturado	**288**	**-**	**4 346**	**4 634**
VARIAÇÕES EM 2021				
Valor liquido inicial	288	-	4 346	4 634
Transferência de Ativos em Curso Para Prog. De Computador	-	-	-	-
Aquisições	-	-	-	-
Desrecochecimento			(4 346)	(4 346)
Depreciação do exercício	(190)	-	-	(190)
Valor líquido	**98**	**-**	**-**	**98**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2021				
Valor de aquisição ou reavaliado	16 933	12 791	-	29 724
Depreciação acumulada	(16 835)	(12 791)	-	(29 626)
Valor escriturado	**98**	**-**	**-**	**98**

Em 2021, foi desreconhecido com ativo o software de CUBHIS, pois a empresa não espera vir a ter benefícios económicos futuros decorrentes deste software.

NOTA 6. Participações financeiras - Outros métodos

O valor de mESC 8 303 (2020: mESC 6 952) refere-se à participação detida na Caixa Económica de Cabo Verde, correspondente a 3 036 ações, mensuradas ao preço da cotação na Bolsa de Valores, o qual em 31 de dezembro de 2021 era de mESC 2 735 (2020: mESC 2 290).

O aumento de justo do valor das ações da CECV, no exercício de 2021 levou a Empresa a registar ganhos por aumento de justo valor em investimentos financeiros, no valor de mESC 1 351 (2020: uma perda de mESC 334).

Nos anos de 2020 e 2021 a Empresa não recebeu dividendos desta participada.

NOTA 7. Clientes

O detalhe dos valores escriturados na rubrica de Clientes é apresentado no quadro seguinte:

	mESC	
	2021	2020
Programa de habitação - Venda de imóveis		
S. Vicente I	586 211	606 815
Praia I - Palmarejo Grande	516 490	537 115
Novo Encanto -Sal 6	392 006	363 038
Praia 1.2 - Palmarejo Grande	335 924	336 990
Condomínio Salinas - Boa Vista 4	254 276	203 328
Assomada I	189 809	199 577
Ribeira Grande I	162 050	173 019
Praia 2 - Achada Grande Trás	112 189	119 812
Praia 5 - Ponta d`água	101 334	107 005
Condomínio Coral - Sal 4	89 146	76 387
Sal 1	80 725	81 596
Praia 3 - Tira Chápeu	77 895	79 179
Boavista I	77 078	77 815
Sal 2	69 111	68 724
Paúl	56 841	60 358
S. Vicente II	53 375	55 216
São Pedro Latada	46 625	45 766
Ribeira Brava São Nicolau	43 432	43 871
Vila Monte II	39 145	-
Sal 7	39 050	39 467
Sal 3	29 826	28 749
Condomínio DÓ	25 027	
Vila Acácia I	24 543	-
Santa Cruz 1	23 748	23 514
Condomínio Rotchinha	20 535	655 828
Vila Vitória II - Praia 8.2 - Achada Limpo	-	554 660
Vila Vitória I - Praia 8.1 - Achada Limpo	-	451 412
Vila Amaranto	-	286 776
Vila Monte I	-	52 812
Vila Monte II	-	143 786
Outros, inferiores a mESC 20 000	81 059	100 996
Sub-total	**3 527 448**	**5 573 611**
Programa de habitação - Arrendamento	64 069	63 759
Empreendimentos IFH - Venda de imóveis	54 692	59 751
Empreendimentos IFH - Arrendamento	6 594	6 323
Total Geral	3 652 803	5 703 443
Perdas por Imparidade acumuladas	(272 767)	(243 503)
Total	**3 380 036**	**5 459 940**
Parcela Não corrente	**3 164 111**	**3 062 470**
Parcela Corrente	**215 925**	**2 397 471**

O saldo da rubrica de clientes engloba, essencialmente, os montantes a receber pelas vendas dos empreendimentos do Programa de Habitação, com reserva de propriedade (até o cumprimento integral do preço declarado). O prazo médio de recebimentos é de aproximadamente 25 anos, sendo debitados, anualmente, uma comissão à taxa de 5%.

Em fevereiro de 2017 o Governo assinou com os Municípios um acordo de transferência de toda habitação de interesse social.

O processo de contratação para e a transferência das habitações para o município iniciou-se em dezembro de 2017 e seguiu durante 2018 e 2019 com a entrega das habitações aos Municípios conforme foram sendo concluídas as empreitadas. No caso do Município da Boavista foram transferidas 300 habitações sendo que 294 foi no Condomínio Esperança e 6 no Rotchinha. Em 2021 foi faturado ao Estado o montante de mESC 20 535 referente ao condomínio Rotchina pela venda das 6 habitações.

Em 2020, a parcela corrente de clientes incluía mESC 2 145 273 correspondentes à venda efetuada ao Estado, regularizados em 2021 através de acerto de contas com o empréstimo de retrocessão do Estado (ver Nota 14).

As perdas por imparidade acumuladas de clientes foram, no exercício de 2021, reforçadas em mESC 33 464 (2020: mESC 114 510), derivado aos atrasos de clientes na liquidação dos créditos vencidos.

NOTA 8. Inventários

Em 31 de dezembro de 2021 e 20120, os inventários da Empresa tinham a seguinte composição:

mESC

	Mercadorias	Produtos Acabados	Produtos e Trabalhos em Curso	Matérias-primas e de consumo	Outros produtos de consumo	Total Geral
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2020						
Valor Inicial	19 614	8 516 188	581 558	2 435 451	614	11.553.425
Valor escriturado	**19 614**	**8516 188**	**581 558**	**2 435 451**	**614**	**11 553 425**
VARIAÇÕES EM 2020						
Valor liquido inicial	19 614	8 516 188	581 558	2 435 451	614	11 553 425
Aumentos - Gastos de construção	-	4 545	40 338	-	-	44 883
Reclassificação para produtos acabados	-	90 626	(87 519)	(3 107)	-	-
Reclassificação	7 004	-	-	(7 004)		-
Regularizações	-	12 409	-	-	-	12 409
Compras	-	-	-	-	722	722
Consumo	-	-	-	-	(755)	(755)
Custo de Produtos Vendidos	-	(2 434 905)	-	-	-	(2 434 905)
Perdas por imparidades do exercício	-	-	(23 214)	-	-	(23 214)
Valor liquido	**26 618**	**6 188 863**	**511 164**	**2 425 339**	**581**	**9 152 566**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2020	**26 618**	**6 188 863**	**511 164**	**2 425 339**	**581**	**9 152 566**
VARIAÇÕES EM 2021						
Valor Inicial	26.618	6 188 863	511 164	2.425.339	581	9 152 566
Aumentos - Gastos de construção	-		127 777	-	-	127 777
Reclassificação para produtos acabados	-	37 502	(37 502)	-	-	-
Regularizações	-	25 244	-	-	-	25 244
Aquisições	-	-	216 652	-	1 393	218 045
Consumo	-	-	-	(85 000)	(1 161)	(86 161)
Custo de Produtos Vendidos	-	(631 251)	-	-	-	(631 251)
Valor líquido	**26 618**	**5 620 359**	**818 091**	**2 340 339**	**814**	**8 806 221**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2021						
Valor bruto	**26 618**	**5 620 359**	**843 225**	**2 340 339**	**814**	**8 831 354**
Perdas por imparidades acumuladas	-	-	(25 134)	-	-	(25 134)
Valor escriturado	**26 618**	**5 620 359**	**818 091**	**2 340 339**	**814**	**8 806 221**

Mercadorias

As mercadorias representam os terrenos no seu estado bruto destinados à venda.

Produtos acabados

Os produtos acabados compreendem, essencialmente, as frações de terrenos infraestruturados, os apartamentos e os espaços comerciais destinados à venda.

A reclassificação de Produtos e trabalhos em curso para Produtos acabados, no valor de mESC 37 502, refere-se à obra do empreendimento Central Park que foi concluída em 2021.

As regularizações, no valor de mESC 25 244, correspondem a 8 apartamentos vendidos em anos anteriores, devolvidos à Empresa em 2021.

Produtos e trabalhos em curso

Os produtos e trabalhos em curso compreendem os custos do terreno e de construção dos empreendimentos, em fase de construção.

A aquisição, no montante de mESC 216 652, corresponde a um edifício inacabado adquirido ao Estado, localizado em cidadela, devendo a Empresa realizar as obras para a sua conclusão e posterior venda dos apartamentos. O pagamento ao Estado é feito nas seguintes condições: (i) transmissão ao Estado um lote de terreno denominado - L1-U5-Z4, com uma área de 5.017,86 m2, localizado na urbanização de Palmarejo Grande, pelo valor de mESC 92 652 e (ii) pagamento em dinheiro, no valor de mESC 124 000, à medida que os apartamentos vão sendo vendidos.
O referido edifício é composto por 45 apartamentos, sendo 4 apartamentos T4, 35 apartamentos T3 e 6 apartamentos T2, cerca de 2.500 m2 área destinado a estacionamento na cave, espaços condominais, de recreio e de lazer, incluindo uma piscina.

Os gastos de construção, no valor de mESC 127 777, correspondem aos trabalhos realizados nos empreendimentos de Quinta de Sant ' Anna e da Central Park, no valor total de mESC 42 277, e o terreno de Quinta de Sant ' Anna, no valor de mESC 85 000.

Matérias primas

As matérias-primas, subsidiárias e de consumo representam, essencialmente, terrenos destinados à construção ou à infraestruturação e os materiais de construção recebidos das empresas Casais e Tecnicil Construções, no valor de mESC 8 574, referente ao empreendimento Sal 5, no âmbito do acordo de resolução assinado entre a IFH e as referidas empresas.

É importante mencionar que apesar de classificados como ativo corrente, somente uma parcela dos inventários, estimada em cerca de mESC 684 417 (2020: cerca de mESC 948.748), nomeadamente as unidades do programa de habitação e frações de terrenos e uma parcela dos Trabalhos em curso e Matérias primas, o prazo de realização é inferior a 12 meses.

É expectativa da Administração que o valor de realização das unidades habitacionais e comerciais, quer das unidades do Programa de Habitação, quer das unidades fora deste programa, registados como Produtos acabados, excederá o seu valor contabilístico.

Relativamente aos projetos em curso, é igualmente expectativa da Administração que todos os projetos serão vendidos sem perdas para a Empresa.

Assim, é considerado adequado o saldo de ajustamento por imparidade em 31 de dezembro de 2021, no montante de mESC 25 134, por referência a critérios de avaliação técnico-comercial.
NOTA 9. Adiantamentos a fornecedores

Os adiantamentos a fornecedores compreendem, essencialmente, os valores remanescentes dos adiantamentos concedidos aos empreiteiros do Programa de Habitação, e decompõe-se conforme se segue:

Para fazer face aos adiantamentos concedidos, a IFH recebeu dos fornecedores garantias bancárias de igual valor do adiantamento concedido, a qual deve ser mantida até a receção provisória das empreitadas.

mESC

	2021	2020
Armando Cunha - Infraest. Quinta de Sant` Anna	13 299	-
Império - Indústria & Reconstrução de Pneus	503	503
Construções Santana, Lda - São Domingos	273	273
Outros < 200 contos	220	177
Vilda Construções - Sal 8	-	283
	14 295	**1 236**
- Perdas por imparidades	**776**	**776**
Total	**13 519**	**460**

NOTA 10. Estado e outros entes púbicos

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Estado e outros entes públicos é apresentado no quadro seguinte:

mESC

		2021	2020
1- Valores a pagar			
IRPC-Estimado	(i)	100 987	100 987
Retenção de imposto sobre rendimentos	(ii)	2 282	2 588
Contribuições de segurança social	(ii)	1 840	2 669
Tributos das Autarquias Locais	(iii)	29 525	30 307
Total		**134 633**	**136 551**
2- Valores a recuperar			
IRPC- Retenção na fonte -Terceiros		1 224	-
Total		**1 224**	-
3 - Saldo liquido (1 - 2)		**133 409**	**136 551**

(i) IRPC - Estimado

O valor corresponde à estimativa do imposto sobre o rendimento dos exercícios de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, nos valores de mESC 1 317, mESC 59 069, mESC 8 240, mESC 12 185, mESC 21 757, respetivamente, pendentes de liquidação.

As estimativas de imposto sobre o rendimento dos anos 2021 e 2020 foram calculadas como segue:

	mESC	
	2021	**2020**
Resultado antes de impostos	(28 702)	84 622
A adicionar		
Correções relativas a períodos de tributação anteriores	1 939	13 603
Ajustamentos não dedutíveis decorrentes da aplicação do justo valor	-	334
Perdas por imparidade de dívidas a receber	27 153	2 599
Acréscimos de 30% dos gastos com viaturas ligeiras de passageiros	550	660
50% dos gastos de representação	19	19
Prémios de seguros de pessoal	185	181
	29 846	**17 397**
A deduzir		
Ajustamentos decorrentes da aplicação do justo valor	(1 351)	-
Benefícios fiscais (art. 31 CBF)	(429)	(378)
Benefícios fiscais (art. 19 ORE/2020)	-	(205)
	(1 780)	**(583)**
Lucro/Prejuízo fiscal do período	**(636)**	**101 435**
Matéria colectável	**(636)**	**101 435**
Taxa aplicável	22,44%	22,4%
Valor do Imposto	**-**	**22 762**
Retenções na fonte	1 255	1 034
Imposto a pagar do período	**-**	**21 728**
Tributação autonóma do período	31	29
Imposto sobre o rendimento do período	**31**	**21 757**

(ii) IRPS - Retenção na Fonte/Previdência

Os valores correspondem (i) às retenções do imposto sobre os rendimentos efetuados aos empregados e trabalhadores independentes e (ii) às contribuições da Empresa para a previdência social referentes, essencialmente, ao mês de dezembro, tendo sido liquidadas em janeiro do ano seguinte.

(iii) Tributos das Autarquias Locais

O valor corresponde à quantia a pagar na sequência da venda de terrenos da urbanização de Palmarejo Grande, que será objeto de encontro de contas no ano 2022.

NOTA 11. Outras contas a receber

O detalhe dos valores escriturados em Outras contas a receber é apresentado no quadro seguinte:

mESC

		2021	2020
Outras contas a receber			
Estado - Indemnizações pagas aos empreiteiros	(i)	20 636	20 636
Camâra Municipal da Praia	(ii)	15 942	15 942
Estado - Sistema Hidropressor do empreendimento Vila Monte	(iii)	9 567	-
Estado - Subsídiação do Estado a jovens e a deficientes	(iv)	9 530	-
Valor a receber de Câmaras Municipais	(v)	6 665	6 665
Engeobra - Multa Nha Kaza 24 e 36	(vi)	5 000	5 000
Electra	(vii)	4 983	10 808
Camâra Municipal de S. Lourenço dos Orgãos	(viii)	1 156	1 156
Diversos de valor inferior a 1.000 contos		7 923	6 172
		81 402	**66 378**
Perdas por Imparidade acumulada			
(-) Em Outras Contas a Receber		(5 271)	(5 271)
Total		**76 130**	**61 106**

(i) Estado - Indemnizações pagas aos empreiteiros

O saldo representa o valor a receber do Estado correspondente ao remanescente das indemnizações pagas pela Empresa aos os empreiteiros, na sequência da paralisação temporária das obras do Programa de Habitação ocorrida em 2015, nos termos acordados entre as partes.

(ii) Câmara Municipal da Praia

Resulta da venda de um trato de terreno sito em Achada Limpo. O saldo deverá ser compensado com valores devidos à Câmara (ver Nota 17 (iii)).

(iii) Estado – Sistema Hidropressor do empreendimento Via Monte

O saldo resulta da construção de um reservatório de água e na aquisição de equipamentos para aumentar a pressão de água para o abastecimento dos apartamentos do empreendimento Vila Monte, da responsabilidade do Estado, mas pagos à Electra pela IFH. A regularização deverá ser por encontro de contas com o Estado.

(iv) Estado - Subsidiação do Estado a jovens e a deficientes

O valor de mESC 9 530 corresponde ao subsídio a receber do Estado pela venda efetuada, em 2021, de 12 apartamentos a jovens e a portadores de deficiência inscritos no Cadastro Social Único, no âmbito do da resolução do Conselho de Ministro 46/2021, de 09 de abril.

(v) Valor a receber de Câmaras Municipais

O valor corresponde ao IUP pago indevidamente a algumas Câmaras Municipais. Espera-se que o saldo seja regularizado por acertos de contas.

(vi) Engeobra – Multa

O valor corresponde à multa aplicada à empresa Engeobra no ano 2011, devido ao atraso na execução dos empreendimentos Nha Kaza 24 e 36, situados em Achada São Filipe- Praia.

(vii) Electra

Representa o valor concedido à Electra com a finalidade de promover a instalação de contadores pré-pagos nas habitações do Programa de Habitação. O reembolso do valor será feito mediante compensação com os valores devidos à Electra pelos serviços a prestar por esta para a ligação à rede pública das infraestruturas da energia, água e esgotos dos empreendimentos do Programa de Habitação.

Em 2021, o saldo foi regularizado em mESC 5 825, referentes às faturas emitidas pela Electra nos anos 2014 e 2015 e que não tinham sido objeto de registo contabilístico (ver Nota 28).

(viii) Câmara Municipal de São Lourenço dos Órgãos

O valor corresponde ao empréstimo concedido pela Empresa à Câmara Municipal de São Lourenço dos Órgãos, no ano de 2010, a ser compensado com terreno.

NOTA 12. Caixa e depósitos bancários

O detalhe dos valores escriturados em caixa e depósitos bancários é apresentado no quadro seguinte:

mESC

	2021	2020
Caixa	35	35
Depósitos a ordem		
Caixa Económica de Cabo Verde	50 496	90 422
Banco Comercial do Atlântico	17 359	42 381
Banco Interatântico	9 792	52 776
BCA - Obrigações	7 423	13 865
International Investment Bank	6 202	3 064
Banco Caboverdiano de Negócios	6 092	4 501
Banco Africano de Investimentos	2 032	1 538
Ecobank	1 432	10 740
Novo Banco	153	2 917
Total 1	**100 980**	**222 203**
Depósitos a Prazo		
Banco Interatlântico	190 000	190 000
Caixa Económica de Cabo Verde	185 000	185 000
Banco Comercial do Atlântico	100 000	100 000
Banco iib	73 063	72 360
Banco Caboverdiano de Negócios	60 000	60 000
Total 2	608 063	607 360
Total Geral	**709 078**	**829 598**

Não existem quaisquer restrições à utilização dos saldos registados nas rubricas de Caixa e seus equivalentes.

NOTA 13. Capital Próprio

Os movimentos registados em 2021 e em 2020 nesta rubrica encontram-se evidenciados na Demonstração de Alterações no Capital Próprio.

Capital realizado

O capital social da Empresa, no montante de mESC 750 000, representado por 750 000 ações, com o valor nominal de mESC 1 000, cada uma, encontrava-se integralmente subscrito e realizado pelo Estado de Cabo Verde, acionista único da Empresa.

Reservas legais

De acordo com a legislação comercial em vigor, pelo menos 5% do resultado líquido anual, destina-se ao reforço da reserva legal, até que esta represente 20% do capital da Empresa. Esta reserva não é distribuível, a não ser em caso de liquidação da Empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos

depois de esgotadas as outras reservas, para ser incorporado no capital social.

O movimento, a crédito, de mESC 3 143 resulta da aplicação de resultados do exercício de 2020 correspondente a 5% do resultado líquido desse ano.

Outras Reservas

As outras reservas compreendem (i) mESC 2 206 555 referentes a uma parte de ganhos de aumento de justo valor resultantes da avaliação de Propriedades de investimento feita no ano de 2012, não estando o respetivo montante disponível para distribuição e nem para o aumento de capital até que os bens avaliados sejam alienados e (ii) mESC 10 173 de reservas livres, as quais podem ser utilizadas para distribuição aos acionistas, desde que não sejam necessárias para cobrir perdas do exercício ou de exercícios anteriores (tendo em conta o saldo atual de resultados transitados, não podem ser distribuídas).

Resultados transitados

O movimento líquido de mCVE 11 004 registado em Resultados transitados, compreende, (a) a crédito mESC 59 722 resultantes da aplicação de resultados do exercício de 2020 e (b) a débito, mESC 48 718 relativos ao registo de possíveis encargos relacionados com exercícios anteriores (ver Nota 18 (ii)).

NOTA 14. Financiamentos Obtidos

O saldo da rubrica Financiamentos Obtidos decompõe-se como segue (em mESC):

		2021			2020		
	Taxa	Correntes	Não correntes	Total	Correntes	Não correntes	Total
Empréstimos do Estado							
Empréstimo de Retrocessão	1,71%	183 015	7 137 575	7 320 589	2 145 273	7 308 520	9 453 794
Juros do empréstimo de retrocessão		-	781 771	781 771	-	793 840	793 840
Empréstimos Obrigacionistas							
mESC 850 000	6,50%	170 000	85 000	255 000	170 000	255 000	425 000
mESC 698 000	5,50%	98 800	401 600	500 400	49 400	549 800	599 200
Empréstimos Bancários							
Caixa Económica de Cabo Verde							
Financiamento - mESC 300 000	7,00%	68 653	-	68 653	64 025	68 653	132 679
Financiamento - mESC 200 000	6,50%	45 346	-	45 346	42 500	45 346	87 847
Financiamento - mESC 75 000	7,75%	894	-	894	10 294	894	11 189
Financiamento - mESC 300 000	7,00%	65 152	51 937	117 089	60 760	117 089	177 849
International Investment Bank							
Financiamento - mESC 102 600	7,40%	7 076	28 303	35 379	7 076	35 379	42 455
Banco Caboverdiano de Negócios							-
Financiamento - mESC 500 000	6,80%	84 716	90 148	174 864	79 162	182 307	261 469
Financiamento - mESC 207 525	6,80%	29 316	8 317	37 633	33 303	48 882	82 185
Total de Empréstimos		**752 969**	**8 584 650**	**9 337 619**	**2 661 793**	**9 405 711**	**12 067 505**

Empréstimo de Retrocessão

A 29 de Janeiro de 2010, o Governo de CV assinou com Portugal um financiamento de 200 milhões de Euros para a construção de 8.500 HIS (Habitação de Interesse Social), devendo o Estado de Cabo Verde comparticipar com 20 milhões de Euros, correspondentes a 10% do valor total do financiamento.

O número de habitações a serem construídas foi depois ajustado para 6.010, devido à necessidade de construção de mais equipamentos e infraestruturas e de compras residuais de alguns terrenos em locais onde o Estado, a IFH ou as Câmaras Municipais não tinham terrenos disponíveis.

O Programa estava inicialmente alocado ao então MAHOT (atualmente MIHOT), cabendo à IFH a participação efetiva através da prestação dos seguintes serviços ao Governo: (i) a elaboração dos cadernos de encargos; (ii) gestão dos concursos de empreitada e fiscalização; (iii) gestão das empreitadas e fiscalização; (iv) gestão dos terrenos em parceria com o Governo; (v) gestão da regularização jurídica dos imóveis e (vi) gestão das vendas e do pós-venda. Assim, a 25 de agosto de 2011 foi materializado entre a IFH e o Estado a prestação de serviço, através da assinatura de um Protocolo, autorizado pelo Governo através da Resolução 10/2011 de 24 de janeiro.
Contudo, no desenvolvimento da sua implementação, o Governo fez a retrocessão do programa de Habitação referente ao financiamento obtido junto de Portugal para a IFH, passando a Empresa a ser detentora dos ativos e passivos daí resultantes. O acordo de retrocessão foi assinado a 15 de julho de 2013.

Com o processo de retrocessão, a IFH tomou a posição efetiva na comparticipação financeira do programa, assumindo (i) o pagamento dos 10% que eram da responsabilidade do Estado e (ii) as despesas fiscais e parafiscais que antes estavam sob isenção do Estado.

O saldo em 31 de dezembro de 2021, no montante de mESC 7 320 589, corresponde à parcela utilizada do referido empréstimo, no montante de mESC 17 320 356, deduzida (a) do encontro de contas, com valores de vendas efetuadas ao Estado de apartamentos denominados de Standing II e III e dos equipamentos sociais do Programa de Habitação nos anos de 2017a 2021, no valor total de mESC 9 998 976, dos quais mESC 2 145 273 referente ao exercício de 2021 (b) de uma regularização, no montante de mESC 791, efetuada em 2018.

Findo o período de carência de 10 anos, o capital remanescente deverá ser reembolsado, em prestações semestrais iguais e consecutivas, durante 20 anos, com início no segundo semestre de 2022, vencendo juros à taxa que entre as seguintes for maior: (a) Euribor a 6 (seis) meses acrescida do spread de 2% ou (b) taxa anual de 1,71%. Em 2021, foi reclassificado o valor de mESC 183 015 da dívida de longo prazo para curto prazo.

Juros do empréstimo de retrocessão

O valor representa os juros vencidos e não pagos, considerados suscetíveis de capitalização pela Empresa.

O saldo de mESC 781 771 compreende mESC 793 840 transitados do exercício anterior e deduzido de uma reclassificação feita em 2021para empréstimo de retrocessão, no valor de mESC 12 069, no âmbito do encontro de contas com o Estado de Cabo Verde (ver acima). A parcela dos juros mais o imposto de selo sobre os juros que venceria a partir de setembro de 2020 e cujo prazo de pagamento por parte do Estado ao financiador foi objeto de moratória, ascendendo ao valor total de mESC 223 427, não foi objeto de capitalização, encontrando-se registada na rúbrica de acréscimos de gastos (ver Nota 18 (i)).

Não existindo nenhum acordo efetuado entre a IFH e o Estado de Cabo Verde, o montante total em dívida foi classificado como sendo não corrente, sendo ainda entendimento da Empresa que esta dívida não é remunerada.

Empréstimos Obrigacionistas

O empréstimo obrigacionista de mESC 850 000 resulta da Oferta Particular de Subscrição de admissão à negociação na Bolsa de Valores de Cabo Verde de 850 000 obrigações ordinárias, escriturais, de valor nominal de ESC 1 000 cada, com data de referência de subscrição de outubro de 2015.
Os principais termos e condições do empréstimo resumem-se como segue:

- Maturidade de sete anos.
- Taxa de juro nominal de 6,5%, fixa, aplicável a cada um dos períodos de juros.
- Pagamento de juros semestrais e sucessivas.
- Destinou-se a financiar 10% das contrapartidas das empreitadas e fiscalização no âmbito do Programa de Habitação.
- As obrigações serão reembolsadas semestralmente e em partes iguais de capital a partir do 5º cupão (março de 2018) e no montante de 1/10 do valor emitido, correspondente a mESC 85 000 até a amortização total do empréstimo.
- O empréstimo tem como garantia o aval do Estado.

Em 2021, o capital amortizado foi de mESC 170 000.

O empréstimo obrigacionista de mESC 698 000 resulta do Roll Over do Empréstimo obrigacionista de mESC 1 000 000, ocorrida em janeiro de 2019.

Os principais termos e condições do empréstimo resumem-se como segue:

- Valor nominal de ESC 1 000 cada.
- Maturidade de quatro anos.
- Taxa de juro fixa anual de 5,5 %, com capitalização semestral.
- O pagamento de juros é feito semestralmente e postecipado.
- Base de cálculo dos juros 30/360.
- As obrigações serão reembolsadas semestralmente e em partes iguais de capital partir a partir do 3º cupão inclusive (julho/20), no montante de mESC 49 400, e o restante capital em dívida será pago na data de pagamento do 8º cupão.

- Este empréstimo destina-se ao Roll Over de uma parte da Obrigação IFH, SA C 6,1425% 2019, emitida, em 2014, com maturidade de 5 anos.
- O empréstimo tem como garantia o aval do Estado.

O empréstimo obrigacionista de mESC 1 000 000 havia resultado da Oferta Pública de Subscrição de admissão à negociação na Bolsa de Valores de Cabo Verde de 1 000 000 obrigações ordinárias, escriturais, de valor nominal de ESC 1 000 cada, com data de referência de subscrição de janeiro de 2014. Em janeiro de 2019, este empréstimo atingiu o prazo de maturidade, tendo a IFH liquidado a parcela de mESC 302 000 e o remanescente de mESC 698 000 foi objeto de um Roll Over, conforme referido acima.

Em 2021, o capital amortizado foi de mESC 98 800.

Empréstimos Bancários

1 - Caixa Económica de Cabo Verde

Os saldos correspondem ao capital remanescente dos quatro empréstimos contraídos junto à Caixa Económica de Cabo Verde.

O primeiro empréstimo, no valor de mESC 75 000, contraído em julho de 2010, destinou-se à participação da IFH no capital social do Novo Banco. Vence juros à taxa de 7% ao ano com capitalização mensal, é reembolsável em 10 anos e tem como garantia a hipoteca do terreno de Água Funda e domiciliação de 40% de receitas da IFH na CECV. A data do término do referido empréstimo será janeiro de 2022.

O segundo empréstimo no montante de mESC 200 000, contraído em maio de 2015, destinou-se ao financiamento das contrapartidas das empreitadas e fiscalização. Vence juros à taxa de 6,5% ao ano com capitalização mensal, é reembolsável em 5 anos após dois anos e sete meses de carência (conforme adenda assinado em 2017), vencendo-se a última prestação em dezembro de 2022. Apresenta como garantia uma carta conforto do Estado de Cabo Verde.

O terceiro empréstimo no valor de mESC 300 000, contraído em junho de 2015, destinou-se ao financiamento das contrapartidas das empreitadas e fiscalização. Vence juros à taxa de 7% ao ano com capitalização mensal, é reembolsável em 5 anos, após dois anos e sete meses de carência (conforme adenda assinado em 2017), vencendo-se a última prestação em dezembro de 2022. Apresenta como garantia uma procuração irrevogável à CECV, na qual é lhe conferida poderes para em seu nome representar, autorizar e assinar a escritura de constituição de hipoteca sobre um terreno de 2.600.000 m2, localizado em Palmarejo.

O quarto empréstimo no valor de mESC 300 000, contraído em setembro de 2017, destinou-se aos investimentos no Programa de Habitação. O prazo empréstimo é de 6 anos, com período de carência de um ano), vencendo-se a última prestação em setembro de 2023. Vence juros à taxa de 7% ao ano e está garantido pelo aval do Estado.

2 - International investment bank

O saldo corresponde à parcela remanescente do empréstimo de mESC 102 599, contratado em novembro de 2011, destinado à remodelação da Sede da Empresa. Tem um prazo de amortização de 15 anos, vence juro à taxa de 7% ao ano, com capitalização semestral, e tem como garantia a hipoteca da Sede da Empresa e do terreno de Praia Negra.

3 - Banco Caboverdiano de Negócios

O saldo de mESC 174 864 corresponde à parcela remanescente de um empréstimo de mESC 500 000, na modalidade inicial de crédito de conta caucionada, convertido durante o exercício de 2017 em créditos de renda, a ser pago no período de 6 anos, em prestações mensais, à taxa de juro de 6,8% ao ano, tendo a 1ª prestação ocorrida em dezembro de 2017.

O saldo de mESC 37 633 corresponde ao valor remanescente de um empréstimo de mESC 207 525, na modalidade inicial de crédito de conta caucionada, convertido em 2018 em créditos de renda, a ser pago no período de 4 anos e 8 meses, em prestações mensais, tendo a 1ª prestação ocorrida em julho de 2018. Vence juros à taxa de 6,8% ao ano.

Os dois empréstimos têm como garantia o aval do Estado.

NOTA 15. Passivos por impostos diferidos

O valor de mESC 568 845 registado na rubrica Passivos por impostos diferidos (IDP) corresponde à parcela de 22,44% (Taxa de IRPC, incluindo imposto de incêndio) calculada sobre o aumento do justo valor de propriedades de investimento decorrente das avaliações efetuadas, como segue:
Não tendo ocorrido até à data qualquer venda dos terrenos objeto de reavaliação, não se procedeu ao desrecochecimento do imposto diferido.

	2021			2020		
	Justo Valor	Taxa de IRPC e incêndio	IDP	Justo Valor	Taxa de IRPC	IDP
Aumento de justo valor em 2010	52 442	22,44%	11 768	52 442	22,44%	11 768
Aumento de justo valor em 2012	2 207 162	22,44%	495 287	2 207 162	22,44%	495 287
Aumento de justo valor em 2017	275 358	22,44%	61 790	275 358	22,44%	61 790
Total	**2 534 962**		**568 845**	**2 534 962**		**568 845**

NOTA 16. Fornecedores

O detalhe dos valores escriturados na rubrica de Fornecedores é apresentado no quadro seguinte:

mESC

	2021	2020
Estado (Ver a nota 8 - Produtos e trabalhos em curso)	124 000	-
MRG, SA - Sucursal Cabo Verde	42 026	42 026
MSF Engenharia	10 473	10 473
CFS - Construções Figueiredo e Soares	8 318	8 318
VILDA-CONSTRUÇÃO CIVIL, SA - SUCURSAL	4 708	10 487
Sogei - Engenharia & Construções	4 524	4 524
DUPLANO – Projectos e Obras de Eng. Civil, Lda	4 333	4 333
Outros < 2 000 contos	18 179	18 077
Total	**216 560**	**98 238**

NOTA 17. Adiantamentos de clientes

Esta rubrica representa os adiantamentos efetuados pelos clientes para a venda de habitações e terrenos nos seguintes empreendimentos:

mESC

	2021	2020
Terreno - Palmarejo Grande	10 555	7 562
Vila Santa Bábara - Ribeira Grande 2	3 258	1 593
Vila Acácia II	3 200	-
Vila Monte V	1 531	-
Vila Monte IV	1 242	-
Condomínio DÓ-RÉ-MI	1 062	6 653
Terreno Ponta de Atum - Tarrafal de Santiago	118	15 776
Outros - Empreendimentos	5 542	12 349
Total	**26 508**	**43 933**

NOTA 18. Outras contas a pagar

O detalhe dos valores escriturados em Outras Contas a pagar é apresentado no quadro seguinte:

			mESC
		2021	2020
Acréscimos de gastos	(i)	265 001	136 975
Estimativa de encargos com imposto sobre o rendimento	(ii)	149 364	100 646
Adiantamento recebido para venda de terreno	(iii)	104 895	104 895
Garantia de Boa Execução - Projeto Sal 8	(iv)	15 348	-
Valor da garantia de Boa Exec. a pagar à CM de São Miguel	(v)	11 235	3 280
Valor de garantia a regularizar	(vi)	3 853	3 853
Acréscimos por férias e subsídios ferias e encargos		3 831	3 809
Garantia de Boa Execução - Projeto Sal 7	(vii)	3 800	3 800
Garantia de Boa Execução - Projeto São Miguel I	(vii)	2 600	2 600
Execução do Seguro Caução - projeto Mosteiros 1	(vii)	1 200	1 200
Estimativa do valor para conclusão de obras	(viii)	-	10 956
Diversos de valor inferior a 1.200 contos		12 875	9 141
Total		**574 003**	**381 156**

(i) Acréscimos de gastos

O valor compreende, essencialmente, os acréscimos dos juros e do imposto de selo sobre os juros do empréstimo de retrocessão, no montante de mESC 256 053 (2019: mESC 125 955), dos quais mESC 223 427 se referem aos juros e ao imposto de selo sobre os juros que venceriam até setembro de 2021 (ver Nota 14) e mESC 32 626 correspondentes à especialização dos juros e do imposto de selo sobre os juros de setembro a dezembro de 2021.

(ii) Estimativa de encargos com imposto sobre o rendimento

O saldo destina-se a fazer face a possíveis encargos com imposto sobre rendimentos referentes a exercícios anteriores.

(iii) Adiantamento recebido para a venda de terreno

O valor compreende o valor de um adiantamento recebido em 2010 para a venda de lotes de terrenos em Palmarejo Grande, reclassificado em 2017 para a rubrica de Outras contas a pagar, visto que a venda não vai ser concretizada.

(iv) Garantia de boa execução – Empreendimento Sal 8

O valor corresponde à garantia de boa execução executada em 2021, do referido empreendimento, destinado aos trabalhos de reparação e de conclusão do referido empreendimento.

(v) Garantia de boa execução – Empreendimento São Miguel 2

O valor corresponde à garantia de boa execução do empreendimento de São Miguel 2 recebida pela Empresa, e a ser paga à Câmara Municipal de São Miguel, no âmbito do acordo de transferência da posse do referido empreendimento. Em 2021, foi executada a garantia de boa execução de mais mESC 7 955.

(vi) Valor de garantia a regularizar

O valor corresponde ao montante de garantia bancária de adiantamento executada aos empreiteiros Editur e Engenheiros Associados do empreendimento de São Salvador do Mundo a ser regularizado com a conclusão da negociação entre a IFH e o Estado sobre a transferência desse empreendimento para o Estado.

(vii) Execução de garantias

O valor corresponde às garantias de boa execução dos referidos empreendimentos, executadas pela Empresa, no ano 2019 e 2020, e destinada aos trabalhos de correções de anomalias verificadas nos referidos empreendimentos.

(viii) Estimativa para conclusão de obras

Em 2020, o valor correspondia à estimativa de gastos com escrituras, registos e melhorias em alguns empreendimentos. Em 2021, o referido valor foi utilizado.

NOTA 19. Diferimentos

Os movimentos registados nesta rúbrica durante os anos de 2020 e 2019 resumem-se como segue:

mESC

	Rendas recebidas antecipadamente	Subsídio à exploração	Total Geral
Posição a 31 de dezembro de 2019	902	245 955	246 856
Reclassificação no período	(902)	-	(902)
Rendimentos reconhecidos no período	-	(25 798)	(25 798)
Posição a 31 de dezembro de 2020	**-**	**220 157**	**220 155**
Rendimentos reconhecidos no período	-	(10 104)	(10 104)
Posição a 31 de dezembro de 2021	**-**	**210 052**	**210 052**

Os subsídios à exploração e ao investimento compreendem os terrenos doados pelas autarquias no âmbito das construções dos empreendimentos do Programa de Habitação.

Esses diferimentos são regularizados por contrapartida de rendimentos, registados na Demonstração de resultados, (i) na rubrica de Subsídios de Exploração, à medida que forem vendidos os apartamentos classificados como inventários (ver Nota 21).

NOTA 20. Vendas e prestações de serviços

O detalhe dos valores escriturados na rubrica de Vendas e prestações de serviços é apresentado no quadro seguinte:

	mESC	
	2021	2020
Áreas Habitacionais	570 900	2 795 988
Terrenos	237 859	127 018
Áreas Comerciais	36 392	21 435
Prestações de serviços	6 811	459
Total	**851 962**	**2 944 899**

As vendas de Áreas Habitacionais e Áreas Comerciais compreendem os apartamentos e os espaços comerciais vendidos nos diversos empreendimentos da Empresa.

Em 2020, foram vendidos a Estado apartamentos e espaços nos empreendimentos de Vila Vitória I e II, Condomínio Rotchinha, Vila Amaranto e Vila Monte I e II, pelo preço total de mESC 2 145 373, facto que justifica a diminuição das vendas em 2021 face a 2020.

Em 2021, foram vendidos 16 apartamentos com subsídio do governo, no valor total de mESC 51 213, dos quais mESC 41 683 foram registados em Vendas e os restantes mESC 9 530 em Subsídios à exploração (ver Notas 11 e 21).

Em 2020, a Empresa assinou com o Estado um acordo agenciamento para gestão de contratos de arrendamento de 524 habitações de interesses social pertencentes ao Património do Estado. O valor referente ao exercício de 2021 ascende a mescle 4 383, registado em Prestações de serviços.

NOTA 21. Subsídios à exploração

Os subsídios à exploração compreendem (i) à compensação na parte proporcional dos valores dos terrenos doados no âmbito do Programa de Habitação, incorporados no custo de construção dos apartamentos, relativamente às unidades vendidas durante o exercício (mESC 10 103) (2020: mESC 25 798), (ver Notas 2.10 e 19), e (ii) à subsidiação do Governo na venda de 12 apartamentos nos empreendimentos de Vila Acácia I e de Vila Monte IV, no valor de mESC 9 530 (ver Nota 11).

NOTA 22. Subcontratos

Esta rubrica compreende os gastos relacionados com os contratos de empreitada de construção e de fiscalização dos empreendimentos da Empresa, como segue:

mESC

	2021	2020
Trabalhos Contratuais	38 027	38 516
Fiscalização	3 054	553
Outros fornecimentos	916	4 915
Total	**41 998**	**43 984**

Os valores acima foram imputados aos respetivos empreendimentos e afetaram a variação de produção.

NOTA 23. Variação nos inventários de produção

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Variação nos inventários de produção é apresentado no quadro seguinte:

	2021			2020		
	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção
Produtos acabados (ver Nota 8)	6 188 863	5 620 359	(568 505)	8 516 188	6 188 863	(2 327 325)
Produtos e trabalhos em curso (ver Nota 8)	511 164	818 091	306 927	581 558	511 164	(70 394)
Aquisição/regularização de inventários	-	-	(241 897)	-	-	7 697
	6 700 027	**6 438 450**	**(503 474)**	**9 097 746**	**6 700 027**	**(2 390 021)**

A aquisição/regularização de inventários, corresponde: (i) ao valor de aquisição de um edifício inacabado de mESC 216 652 (ver Nota 8) e (ii) ao valor de custo dos apartamentos devolvidos em 2021 de mESC 25 244 (ver Nota 8).

NOTA 24. Gastos com mercadorias vendidas e matérias consumidas

O saldo corresponde ao custo do terreno onde se iniciou, em 2021, a construção do empreendimento de Quinta de Sant` Anna, transferido da rubrica de Matérias primas para Produtos e trabalhos em curso, conforme se evidencia no quadro seguinte:

	2021	2020
	Matérias primas	Matérias primas
Inventério Inicial (ver Nota 8)	2 425 339	2 435 451
Reclassificação para Produtos acabados	-	(3 107)
Reclassificação para mercadorias	-	(7 004)
Inventário Final (ver Nota 8)	2 340 339	2 425 339
Total	**85 000**	**-**

NOTA 25. Fornecimentos e serviços externos

A decomposição desta rubrica é a que se segue:

mESC

		2021	2020
Vigilância & Segurança	(i)	26 049	28 245
Outros Fornecimentos e Serviços	(ii)	6 568	10 074
Honorários	(iii)	4 840	2 516
Publicidade e propaganda		4 292	3 480
Trabalhos Especializados		4 065	2 590
Electricidade		3 166	2 352
Conservação e Reparação		2 452	1 592
Comunicação		2 165	1 731
Limpeza, Higiene e Conforto		1 741	2 007
Deslocações e Estadas		1 259	742
Serviços de Informática		1 144	1 577
Material de Escritório		1 046	689
Diversos de valor inferior a 1 000 contos		3 770	2 175
Total		**62 556**	**59 770**

(i) O valor desta rubrica compreende, essencialmente, os serviços de vigilância e proteção dos empreendimentos concluídos e por concluir até a sua definitiva comercialização e dos terrenos de Achada São Filipe, Gato Valente e Achada Limpa, no âmbito do contrato celebrado entre a IFH e as empresas de segurança.

(ii) O valor corresponde os seguintes serviços: (i) quotas de condomínio DÓ-RÉ-MI, (ii) serviços de atendimento na sede da Empresa e atendimento de clientes na Boa Vista e no Sal, (iii) trabalhos realizados na etar do empreendimento Boa Vista 2, e outros serviços.

(iii) O valor corresponde aos honorários dos advogados que prestam serviços à Empresa. O aumento do saldo face a 2020 deve-se ao aumento de processos movidos a clientes por incumprimento no pagamento das dívidas.

NOTA 26. Gastos com o pessoal

Os gastos com o pessoal tiveram a composição e evolução retratadas no quadro seguinte:

mESC

		2021	2020
Remunerações dos órgãos sociais	(i)	10 003	10 604
Remunerações do pessoal	(ii)	62 112	61 080
Encargos sobre remunerações	(iii)	11 112	11 001
Outros gastos com pessoal	(iv)	1 545	982
		84 771	**83 667**

Número Médio de Colaboradores	2021	2020
Orgãos Sociais	7	7
Trabalhadores efetivos	31	31
Trabalhadores contratados	8	7

(i) Inclui os ordenados mensais atribuídos aos Administradores e aos membros do Conselho Fiscal.

(ii) O ligeiro aumento verificado nas remunerações do pessoal deve-se aos seguintes fatos: (i) progressões nas carreiras de seis colaboradores, (ii) contratação de dois colaboradores e (iii) reintegração de um colaborador que esteve ausente da empresa em comissão de serviço no período de abril/20 a abril/21.

(iii) Inclui os encargos da entidade patronal com a previdência social dos colaboradores da Empresa.

(iv) O aumento verificado nesta rubrica deve-se ao maior gasto verificado em 2021 com a ação social e com a formação dos colaboradores da empresa.

NOTA 27. Outros rendimentos e ganhos

O detalhe dos valores escriturados na rubrica de Outros rendimentos e ganhos é apresentado no quadro seguinte:

			mESC
		2021	2020
Comissões de créditos de clientes do Programa de habitação	(i)	158 003	160 673
Outos rendimentos	(ii)	2 047	1 946
Total		**160 050**	**162 620**

(i) O valor corresponde a comissões de 5% sobre os créditos dos clientes dos empreendimentos do Programa de Habitação resultantes da venda, à prestação, das habitações de Standing I e II.

(ii) O valor corresponde a ganhos provenientes de devolução de vendas de apartamentos efetuadas em anos anteriores e de uma indeminização decretada pelo Tribunal a um individuo que extraiu ilegalmente inertes num terreno da IFH.

NOTA 28. Outros gastos e perdas

O detalhe dos valores escriturados na rubrica de Outros gastos e perdas é apresentado no quadro seguinte:

			mESC
		2021	2020
Impostos Directos		891	937
Correcções de Exercícios Anteriores (ver Nota 10)		1 939	13 603
Imposto de Selo	(i)	6 635	8 880
Outros	(ii)	10 618	5 258
Quotizações		43	63
Desreconhecimento do valor de empreitada de São Salvador do Mundo (ver Nota 8)		-	23 214
Total		**20 127**	**51 955**

(i) O valor corresponde ao imposto de selo sobre os juros do empréstimo de retrocessão e dos empréstimos bancários.

(ii) Os outos gastos, no valor de mESC 10 618 (2020: mESC 5 258), compreendem, essencialmente, (i) mESC 5 261 (2020: mESC 3 156) resultantes da devolução de alguns apartamentos vendidos em anos anteriores, (ii) mESC 4 346 referentes ao desreconhecimento do software de CUBHIS, e (iii) mESC 850 de indemnização resultante do acidente com uma viatura.

NOTA 29. Gastos/reversões de depreciação e de amortização

O valor desta rúbrica, no montante total de mESC 9 934 (2020: mESC 11 457) compreende: (i) mESC 9 744 (2020: mESC 10 448) de depreciação do período de ativos fixos tangíveis (ver Nota 3), (ii) e mESC 190 (2020: mESC 1 009) de amortizações de ativos intangíveis (ver Nota 5).

NOTA 30. Juros e perdas similares suportados

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Juros e perdas similares, relacionados com os financiamentos descritos na Nota 14, é apresentado no quadro seguinte:

mESC

	2021	2020
Juros de empréstimos de retrocessão	126 201	161 889
Juros de empréstimos obrigacionistas	53 237	65 808
Juros de empréstimos bancários	44 944	65 599
Outros gastos de financiamento	3 111	5 848
	227 494	**299 144**

NOTA 31. Resultado por ação básico

O resultado básico por ação é calculado dividindo o resultado atribuível aos acionistas pelo número de ações, como segue:

mESC

	2021	2020
Resultado atribuível aos accionistas	(28 733)	62 865
Número de acções	750 000	750 000
Resultado por acção básico (ESC)	**(38)**	**84**

NOTA 32. Acréscimos e diferimentos

Os acréscimos e diferimentos tinham a seguinte decomposição:t

mESC

	2021	2020
Acréscimo de gastos		
Férias de pessoal (ver Nota 18)	3 831	3 809
Juros dos empréstimos de retrocessão e obrigacionista (ver Nota 18)	265 001	136 975
Total	**268 832**	**140 785**
Diferimentos de rendimentos (ver Nota 19)		
Subsídio à exploração	187 770	197 873
Subsídio ao investimento	22 282	22 282
Total	**210 052**	**220 155**

NOTA 33. Passivos contingentes e compromissos contratuais não reconhecidos nem divulgados noutras notas

Não são conhecidas outras responsabilidades e contingências além das referidas nas Notas anteriores.

Não existem responsabilidades e compromissos de valor significativo não incluídas no balanço.

NOTA 34. Partes relacionadas

34.1 Remuneração do Conselho de Administração e dívidas para com a IFH

Durante os exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020, as remunerações auferidas pelo CA, bem como as dívidas com créditos concedidos aos mesmos, ascenderam a:

mESC

	2021	2020
Remunerações do Conselho de Administração	8 138	8 779
Dívida pela compra de um apartamento	4 412	4 546

34.2 Saldos e transações entre as partes relacionadas – Acionista

Os principais saldos e transações com o acionista Estado sumarizam-se como se segue:

34.2.1 Vendas de imóveis

mESC

	2021	2020
Venda de apartamentos standing I e II (ver Nota 7)	20 535	2 145 273
Vendas de terreno (ver Nota 8 - Produtos e trabalhos em curso)	92 652	-
Total	**113 187**	**2 145 273**

34.2.2 Dívidas da Empresa para com o acionista

	2021	2020
Empréstimo de Retrocessão (ver Nota 14)	7 320 589	9 453 794
Juros do empréstimo de retrocessão (ver Nota 14)	1 009 742	831 510
Imposto de selo sobre juros do empréstimo de retrocessão (ver Nota 14)	28 082	17 655
Total	**8 358 413**	**10 302 959**

34.2.3 Dívidas do acionista para com a IFH

mESC

	2021	2020
Clientes (ver Nota 7)	24 660	2 149 498
Outras contas a receber (ver Nota 11)	39 733	20 636
Total	**64 393**	**2 170 134**

NOTA 35. Divulgações exigidas por diplomas legais

35.1 Remuneração dos órgãos sociais e auditores externos

Durante os exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020, as remunerações auferidas pelos outros órgãos sociais e auditores externos resumem-se como segue:

mESC

	2021	2020
Remunerações do Conselho Fiscal	1 814	1 814
Remunerações da Assembleia Geral	50	100
Honorários de Auditores Externos	1 783	1 639
Total	**3 647**	**3 553**

NOTA 36. Acontecimentos após a data do balanço

Desde a data do fecho de contas até esta data não se verificou qualquer acontecimento que possa influenciar significativamente as Demonstrações Financeiras apresentadas ou que mereça menção no anexo.

Praia, 01 de março de 2022

O Contabilista Certificado

João Augusto Barros de Pina

O Conselho de Administração

José Miguel Martins

Abílio Rogério Rocha

Sheila Pinto Monteiro

RELATÓRIO DE AUDITORIA

pwc

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 2021, 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 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 2021 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 financeiras nos exercícios 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, 2018 e 2019 terrenos avaliados em 2010 e 2017, por 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 2021 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, (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 3 000 000 (2020: mESC 2 948 000), líquido de perdas por imparidade acumuladas de mESC 272 767, dos quais mESC 33 464 reconhecidas em 2021 (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 3 930 000 (2020: mESC 4 580 000), parte integrante do saldo à data do balanço ascendendo a mESC 6 438 450.

d) Consideramos que, à data de emissão deste relatório, encontram-se por esclarecer os termos relativos ao prazo de pagamento dos juros vencidos e à incidência de juros de mora associados ao empréstimo de retrocessão contratualizado com o Estado de Cabo Verde. Nestas circunstâncias, não estamos em condições de concluir se, ao abrigo das cláusulas contratuais, (i) a dívida de mCVE 781 771 apresentada como passivo não corrente (ver Nota 14 do Anexo às demonstrações financeiras) não deveria ter sido classificada como corrente e (ii) juros de mora, ascendendo a cerca de mCVE 170 000, não deveriam ter sido reconhecidos.

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISAs). As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras".

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

Somos independentes da Empresa de acordo com os requisitos do código de ética do *International Ethics Standards Board for Accountants* (IESBA) e com os requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem Profissional de Auditores e Contabilistas Certificados, relevantes para a auditoria de demonstrações financeiras em Cabo Verde, e cumprimos as restantes responsabilidades éticas previstas nestes requisitos e no código de ética do IESBA.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias. Além das matérias descritas na secção "Bases para a Opinião com Reservas", consideramos que a matéria descrita abaixo é a matéria relevante de auditoria a comunicar neste relatório.

Matéria relevante de auditoria	Síntese da abordagem de auditoria
Programa de Habitação (anteriormente, Programa Casa para Todos) - Divulgações incluídas nas Notas 2.7.2, 2.7.3, 2.10, 7, 8, 11, 14, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27 e 30, do Anexo às demonstrações financeiras. Em janeiro de 2010, os Governos de Cabo Verde e de Portugal assinaram um acordo de financiamento de 200 milhões de Euros para a construção de 8 500 Habitações de Interesse Social (posteriormente ajustadas para 6 010), no âmbito do então designado Programa Casa para Todos, devendo o Estado de Cabo Verde comparticipar com 20 milhões de Euros, 10% do valor do financiamento. Inicialmente, a missão definida para a Empresa consistia na prestação, ao então Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território, de serviços de elaboração dos cadernos de encargos, gestão dos concursos de empreitadas e fiscalização, gestão das empreitadas e fiscalização, gestão dos terrenos em parceria com o Governo, gestão da regularização jurídica dos imóveis e gestão das vendas e pós-venda. Entretanto, em julho de 2013, o Governo reformulou o Programa com a assinatura do acordo de retrocessão, nos termos do qual a Empresa assumiu todos os ativos e passivos, relativos ao financiamento do Programa.	Identificamos os riscos associados à implementação do Programa e os respetivos reflexos em termos contabilísticos. Para o efeito, (a) obtivemos um adequado conhecimento das leis e regulamentos aplicáveis aos contratos e acordos assinados no âmbito do Programa, incluindo o contrato de retrocessão (b) avaliamos os procedimentos de controlo associados à implementação do programa e (c) realizamos testes substantivos para as áreas relevantes do balanço e da demonstração de resultados por naturezas, nomeadamente, pedidos de confirmação de saldos, testes de recuperação dos valores a receber e dos inventários e análise dos contratos de compra e venda de habitações. Analisamos também a adequação das divulgações efetuadas, face ao normativo contabilístico em vigor.

Matéria relevante de auditoria	Síntese da abordagem de auditoria
Dado o seu caráter social e político, a implementação deste Programa é suscetível de provocar impactos significativos na posição financeira e na performance anual da Empresa. Nesta medida, esta constituiu uma matéria relevante de auditoria.	

Outra informação – relatório de gestão

O órgão de gestão é responsável pela preparação do relatório de gestão. A outra informação compreende o relatório de gestão, mas não inclui as demonstrações financeiras e o relatório do auditor sobre as mesmas.

A nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não cobre a informação constante do relatório de gestão e não expressamos qualquer garantia de fiabilidade sobre essa outra informação.

No âmbito da auditoria sobre as demonstrações financeiras, a nossa responsabilidade é fazer uma leitura do relatório de gestão e, em consequência, considerar se a informação constante do relatório de gestão é materialmente inconsistente com as demonstrações financeiras ou com o conhecimento que obtivemos durante a auditoria, ou se de qualquer outra forma aparenta estar materialmente distorcida. Se, com base no trabalho efetuado, concluirmos que existe uma distorção material nesta outra informação, exige-se que relatemos sobre esse facto. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades do órgão de gestão e dos encarregados da governação pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela preparação e apresentação apropriadas das demonstrações financeiras de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Cabo Verde através do Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro, e pelo controlo interno que determine ser necessário para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro.

Quando prepara demonstrações financeiras, o órgão de gestão é responsável por avaliar a capacidade da Empresa de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias relativas à continuidade e usando o pressuposto da continuidade a menos que o órgão de gestão tenha a intenção de liquidar a Empresa ou cessar as operações, ou não tenha alternativa realista senão fazê-lo.

Os encarregados da governação são responsáveis pela supervisão do processo de relato financeiro da Empresa.

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 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 Empresa;

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

d) concluímos sobre o uso apropriado, 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 Empresa 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 Empresa descontinue as suas atividades; e

e) 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 matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada por nós durante a auditoria.

31 de março de 2022

PricewaterhouseCoopers Cabo Verde
- Sociedade de Auditores Certificados, Lda.
representada por:

Armando Rodrigues

Armando José C. Ferreira Rodrigues, Auditor Certificado

RELATÓRIO DE CONSELHO FISCAL

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 2021, 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 2021, 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, apreciámos 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.

6. Quanto à alínea d) do capítulo da Reserva do relatório de Auditoria, entendemos que não estamos em condições de expressar uma opinião fundamentada que corroborasse, quer com o posicionamento do Auditor Independente, quer com o procedimento contabilístico adotado pela entidade.

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 2021, 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 2021 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 3 930 000 (2020:mESC 4 580 000), parte integrante do saldo à data do Balanço ascendendo a mESC 6 438 450)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS APRESENTADAS PELA IFH, SA

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

Valores em contos

ATIVO	Notas	2021	2020
Ativo Não Corrente			
Ativos Fixos Tangíveis	3		
Edifícios e Outras Construções		95 881	102 755
Equipamento Transporte		2 803	3 373
Equipamento Administrativo		1 834	3 760
Outros Ativos Fixos Tangiveis		4 427	-
Propriedades de Investimento	4		
Terrenos e Recursos Naturais		272 000	272 000
Ativos Intangíveis	5		
Programas de Computador		98	288
Investimentos em Curso			
Ativos Intangiveis em Curso		-	4 346
Participações Financeiras - Outros Métodos	6	8 303	6 952
Outros Ativos Financeiros		-	48
Clientes	7	3 164 111	3 062 470
Total do Ativo Não Corrente		**3 549 457**	**3 455 992**
Ativo Corrente			
Inventários	8		
Mercadorias		26 618	26 618
Produtos Acabados e Intermédios		5 620 359	6 188 863
Produtos e Trabalhos em Curso		818 091	511 164
Matérias-Primas, Subsidiárias e de Consumo		2 340 339	2 425 339
Outros Produtos e Consumo		814	581
Clientes	7	215 925	2 397 471
Adiantamentos a Fornecedores	9	13 519	460
Estado e Outros Entes Públicos	10	1 224	-
Outras Contas a Receber	11	76 130	61 106
Diferimentos		171	146
Caixa e Depósitos Bancários	12	709 078	829 598
Total do Ativo Corrente		**9 822 269**	**12 441 348**
Total do ativo		**13 371 726**	**15 897 339**

CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO	Notas	2021	2020
Capital Próprio			
Capital Realizado	13	750 000	750 000
Reservas Legais		46 787	43 644
Outras Reservas		2 216 728	2 216 728
Resultados Transitados		(681 278)	(692 281)
Resultado Líquido do Período		(28 733)	62 865
Total do Capital Próprio		**2 303 504**	**2 380 955**
PASSIVO			
Passivo Não Corrente			
Financiamentos Obtidos	14	8 584 650	9 405 711
Passivos Por Impostos Diferidos	15	568 845	568 845
Total do Passivo Não Corrente		**9 153 496**	**9 974 557**
Passivo Corrente			
Fornecedores	16	216 560	98 238
Adiantamentos de Clientes	17	26 508	43 933
Estado e Outros Entes Públicos	10	134 633	136 551
Financiamentos Obtidos	14	752 969	2 661 793
Outras Contas a Pagar	18	574 003	381 156
Diferimentos	19	210 052	220 155
Total do Passivo Corrente		**1 914 726**	**3 541 828**
Total do Passivo		**11 068 222**	**13 516 384**
Total do Capital Próprio e do Passivo		**13 371 726**	**15 897 339**

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Periodo findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Valores em contos

	Notas	2021	2020
Vendas e Prestações de Serviços	20	851 962	2 944 899
Subsídios à Exploração	21	19 633	25 798
Subcontratos	22	(41 998)	(43 984)
Variação nos Inventários de Produção	23	(503 474)	(2 390 021)
Gastos com Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas	24	(85 000)	-
Resultado Operacional Bruto		**241 123**	**536 692**
Fornecimentos e Serviços Externos	25	(62 556)	(59 770)
Valor Acrescentado Bruto		**178 567**	**476 923**
Gastos Com o Pessoal	26	(84 771)	(83 667)
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas/Reversões)	7	(33 464)	(114 510)
Aumentos/Reduções de Justo Valor	6	1 351	(334)
Outros Rendimentos e Ganhos	27	160 050	162 620
Outros Gastos e Perdas	28	(20 127)	(51 955)
Resultado Antes de Dep., Amort., Perdas/Ganhos de Financ. e Impostos		**201 606**	**389 077**
Gastos/Reversões de Depreciação e de Amortização	29	(9 934)	(11 457)
Resultado Operacional (Antes de Perdas/Ganhos de Financiamento e Impostos)		**191 672**	**377 619**
Juros e Ganhos Similares Obtidos		7 119	6 147
Juros e Perdas Similares Suportados	30	(227 494)	(299 144)
Resultado antes de Impostos		**(28 702)**	**84 622**
Imposto Sobre o Rendimento do Período	10	(31)	(21 757)
Resultado Líquido do Período		**(28 733)**	**62 865**
Resultado Por Acção Básico	31	**-38**	**84**

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Período findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Valores em contos

	Notas	2021	2020
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimentos de Clientes		768 162	940 168
Pagamentos a Fornecedores		(153 243)	(127 536)
Pagamentos ao Pessoal		(82 597)	(77 963)
Caixa Gerada pelas Operações		**532 323**	**734 669**
Outros Recebimentos/Pagamentos		36 752	(2 747)
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais (1)		**569 075**	**731 923**
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento			
Pagamentos Respeitantes a:			
Ativos Fixos Tangíveis		(375)	(415)
Recebimentos Provenientes de:			
Juros e Rendimentos Similares		-	5 458
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento (2)		**(375)**	**5 043**
Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamentos Respeitantes a:			
Financiamentos Obtidos		(585 746)	(480 724)
Juros e Gastos Similares		(103 474)	(137 613)
Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento (3)		**(689 220)**	**(618 337)**
Variação de Caixa e Seus Equivalentes (1+2+3)		**(120 520)**	**118 629**
Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período		**829 598**	**710 969**
Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período	12	**709 078**	**829 598**

DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

Período findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Valores em contos

DESCRIÇÃO		Notas	Capital Realizado	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Resultado Liquido do período	Total de Capital Próprio
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2020	**1**		**750 000**	**41 763**	**2 216 728**	**(682 690)**	**37 609**	**2 363 410**
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado líquido do período			-	-	-	-	62 865	**62 865**
Alterações nas políticas contabilísticas e as correcções de erros			-	-	-	(45 320)	-	**45 320**
RESULTADO EXTENSIVO	**2**		**-**	**-**	**-**	**(45 320)**	**62 865**	**17 545**
OUTRAS OPERAÇÕES								
Aplicação dos Resultados do período anterior	**3**		-	1 880	-	35 729	(37 609)	-
POSIÇÕES em 31 de Dezembro 2020	**1+2+3+4**		**750 000**	**43 644**	**2 216 728**	**(692 281)**	**62 865**	**2 380 955**
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2021	**1**	**13**	**750 000**	**43 644**	**2 216 728**	**(692 281)**	**62 865**	**2 380 955**
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado líquido do período			-	-	-	-	(28 733)	**28 733**
Alterações nas políticas contabilísticas e as correcções de erros			-	-	-	(48 718)	-	**48 718**
RESULTADO EXTENSIVO	**2**		**-**	**-**	**-**	**48 718**	**(28 733)**	**77 451**
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								
	3		-	-	-	-	-	-
OUTRAS OPERAÇÕES								
Aplicação dos Resultados do período anterior			-	3 143	-	59 722	(62 865)	-
	4		-	3 143	-	59 722	(62 865)	-
POSIÇÕES NO FIM DO PERÍODO DE 2021	**1+2+3+4**	**13**	**750 000**	**46 787**	**2 216 728**	**(681 278)**	**(28 733)**	**2 303 504**

O Conselho Fiscal de IFH,

Representado pelo Auditor Certificado João Emanuel Brito Ledo Pina – Vogal



IFH
Imobiliária, Fundiária e Habitat, S.A.

Rua Mário Fonseca, ASA, CP nº267 -7600 Praia, Cabo Verde
+238 262 64 30 / Fax: 2622853 | IP: 333 7900
www.ifh.cv
info@ifh.gov.cv