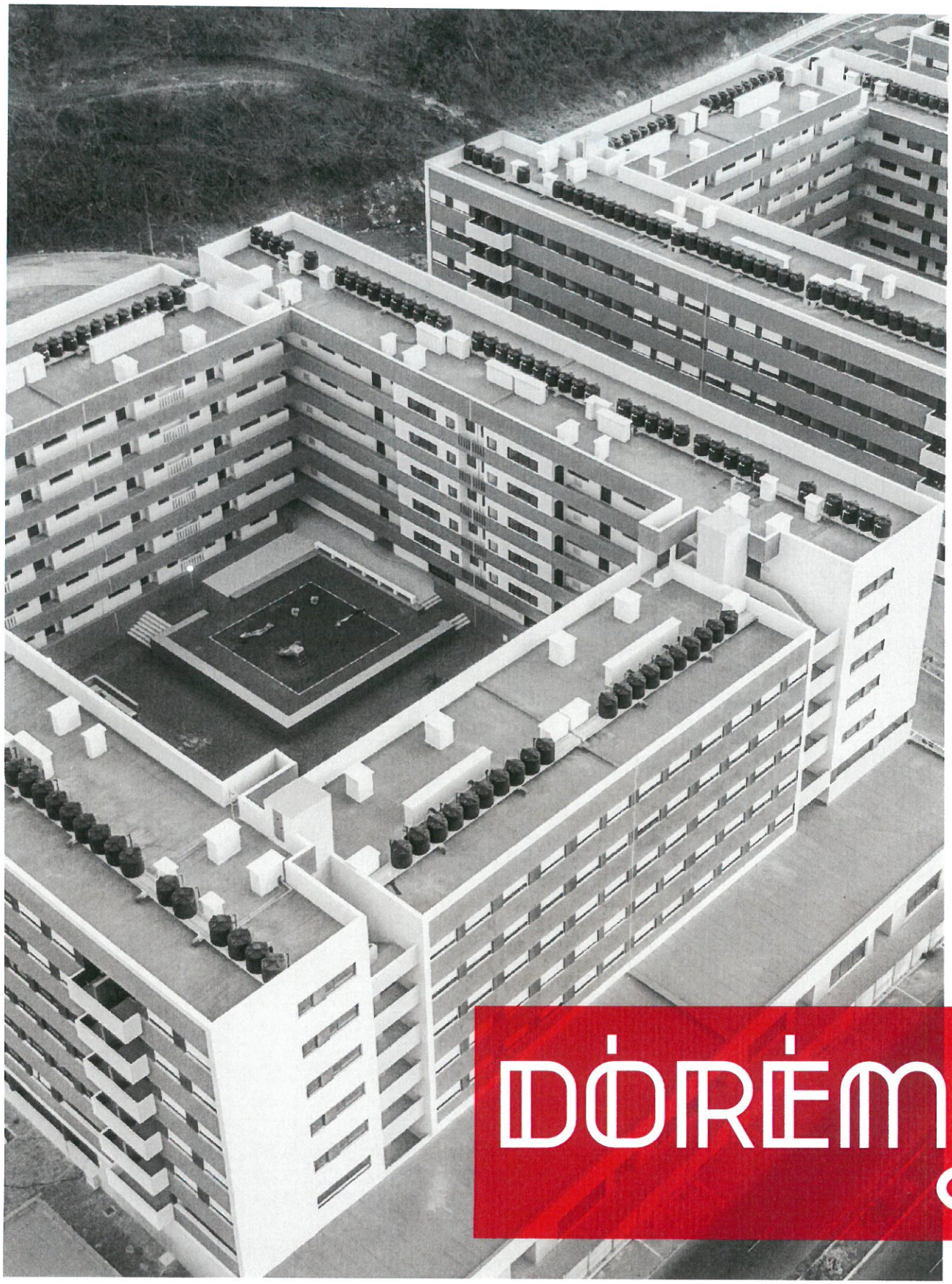
RELATÓRIO & CONTAS 2019

IFH

Imobiliária, Fundiária e Habitat, S.A.

APROVADO EM ASSEMBLEIA GERAL, EM 07/07/2020



Palmarejo grande, Ilha de Santiago

Indice

MENSAGEM DE CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 4
RELATÓRIO DE GESTÃO 6
ANÁLISE DA ENVOLVENTE EXTERNA 7
GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DAS EMPREITADAS 8
ATIVIDADE COMERCIAL 11
GESTÃO DO CAPITAL HUMANO 15
SISTEMA DE INFORMAÇÃO 17
OUTRAS ATIVIDADES 18
ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA 19
APLICAÇÃO DE RESULTADOS 27
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 28
BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018 29
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS 30
DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÃO NO CAPITAL PRÓPRIO 31
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA 32
PARECER DE AUDITORIA 73
PARECER DO CONSELHO FISCAL 74

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

*Obs. Tomada de posse no dia 02 de dezembro de 2019

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO CESSANTE*

Presidente
Eng. José Miguel Duarte Martins
Dr. Abraão dos Santos Lima (1)

Administrador Executivo
Dr. Abílio Rocha
Arquiteto Carlos Évora (2)

*Obs. (1) Exerceu o mandato até o dia 31 de janeiro de 2019
(2) Exerceu o mandato até o dia 02 de dezembro de 2019

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.

MENSAGEM DE CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2019 foi de muitas mudanças a nível do Conselho de Administração da IFH, no qual apenas permaneceu um elemento da equipa que terminou o ano de 2018 e nenhum elemento da equipa que iniciou o mandato em junho 2016. A essas mudanças alia-se o facto de ter sido reduzido para dois o número de Administradores Executivos, passando a fazer parte da equipa um Administrador não Executivo. Não obstante estas apreciáveis mudanças comportarem dificuldades acrescidas, o desempenho da IFH em 2019 foi robusto, tendo a empresa atingido e ultrapassado a maior parte dos objetivos preconizados.
Algumas das metas mais sonantes alcançadas em 2019 são:

1. O volume de vendas cifrou-se nos 1.777.094.092$, valor superior em 35% ao projetado (1.319.729.201$);

2. O recebimento a pronto pagamento cifrou-se nos 79% do montante vendido, excluindo os 298.235.692$ dos equipamentos e habitações classe A transferidos para o Estado, que corresponde ao objetivo estabelecido;

3. A IFH estruturou um serviço de cobrança com procedimentos, recursos humanos e tecnológicos que permitem o controlo da dívida dos clientes a todo o momento, na base do qual têm ocorrido as ações de cobrança, que permitiram que a taxa de incumprimento esteja por volta dos 14,5%;

4. A finalização da obra Praia 4 – Condomínio Finaçon – é fruto do trabalho de gestão conjunta com o empreiteiro ocorrido no decurso de 2019 (embora a sua receção provisória só tenha ocorrido em fevereiro 2020), com diversos desafios e riscos mitigados;

5. A passagem da obra de São Miguel 2 para a Câmara Municipal de São Miguel (CMSM), mediante negociação e acordo tripartido envolvendo a IFH, a CMSM e o Ministério de Finanças;

6. O lançamento da obra da urbanização de Ponta d'Atum em agosto 2019, com reservas com adiantamento de prestações para a aquisição de lotes, na ordem dos 57% do empreendimento até dezembro 2019;

7. O relançamento do site e uma panóplia de novas soluções de comunicação adotadas;

8. A redução do Passivo em 1,8 mil milhões de escudos;

9. A introdução do sistema de incentivo para aquisição habitações periurbanas a jovens e deficientes no orçamento do estado em 2020, sob proposta da IFH;

Alguns objetivos estabelecidos para 2019 não foram alcançados, particularmente:

a) Não foi possível efetuar a transferência das empreitadas de São Filipe 1 e de Sal 5 para os Municípios onde estão implantadas;

b) Não se conseguiu completar o processo de regularização jurídica dos empreendimentos de Vila Monte, Vila Acácia e Vila Vitória, devido à demora processual junto às Câmaras Municipais ou junto aos Cartórios e Conservatórias;

c) A entrega da proposta do Plano Estratégico para o triénio 2019-2021 ao acionista não se efetivou.

O balanço do ano de 2019 é notavelmente positivo e traz alento em que o caminho traçado é aquele que permitirá a IFH: garantir a sua sustentabilidade financeira e transformar o seu grande património ao serviço das carências existentes no país no setor da habitação. É de destacar, todavia, que o desafio que se avizinha é muito maior que os obstáculos já vencidos, pois o elevado valor do passivo, 13,8 mil milhões de escudos, demanda uma gestão de excelência na IFH, para contribuir positivamente para Cabo Verde continuar na senda das excelentes avaliações obtidas junto aos seus parceiros financeiros internacionais, nomeadamente os membros do Grupo de Apoio Orçamental (GAO).

Simultaneamente, convém destacar, que a IFH tem atuado quase exclusivamente no setor de mercado onde as empresas privadas e os municípios não atuam ou são insuficientes, a saber:

I. Na venda da habitação a custo controlado, com os preços a oscilarem dos 3 aos 5 milhões de escudos;

II. Na completa infraestruturação de tratos de terreno para venda de lotes urbanizados.

Acreditamos assim estar a preconizar os desígnios que levaram o Estado de Cabo Verde a criar esta empresa, cuja história assume relevante importância na vida dos cabo-verdianos.

Um especial agradecimento ao acionista, pois com o Governo tem-se atingido entendimentos fundamentais ao sucesso da empresa; aos fornecedores; aos nossos clientes, o motivo da existência da IFH; aos órgãos socias; e um profundo agradecimento aos colaboradores da IFH, que são o seu corpo e a sua essência.



Relatório de Gestão

ANÁLISE DA ENVOLVENTE EXTERNA

A. Enquadramento Macroeconómico

Economia Mundial

No ano de 2019, a economia mundial cresceu ao ritmo mais fraco registado desde a crise de 2008, justificado pelo aumento das barreiras comerciais e a incerteza em torno da conjuntura econômica.

Para além disso, outras pressões como agravamento das tensões macroeconômicas, tensões geopolíticas e perturbações sociais agravaram o panorama geral.
Por conseguinte, em algumas economias avançadas e na China, já entraram em desaceleração cíclica e estrutural.

Os bancos centrais reagiram de forma agressiva ao enfraquecimento da atividade. Ao longo do ano, a Reserva Federal (Fed) dos Estados Unidos, o Banco Central Europeu (BCE) e os bancos centrais de importantes economias de mercados emergentes cortaram os juros, e o BCE também retomou a compra de ativos.
Essas políticas evitaram uma desaceleração mais grave. Os cortes de juros e as condições financeiras favoráveis impulsionaram as compras de serviços e bens não duráveis, ainda resilientes, incentivando a criação de empregos.

O PIB da maior economia do mundo, Estados Unidos da América, registou um crescimento de 2,3% em 2019, abaixo dos 2,9% de 2018, sendo que os gastos dos consumidores representam dois terços da atividade econômica.

De acordo com o Eurostat a economia na zona euro desacelerou, tendo apresentado um crescimento de 1% em face ao período homólogo de 2018, justificada pela contração das economias francesa e espanhola.

O FMI baixou as projeções para a economia mundial, estimando crescimentos de 2,9% em 2019, de 3,3% em 2020 e de 3,4% em 2021, sobretudo penalizados pelo desempenho de economias emergentes como a Índia.

Economia Nacional

Os dados divulgados na conta provisória do 4º trimestre de 2019, apontam para um desempenho robusto da atividade econômica para o 3º trimestre de 2019. Segundo esse mesmo relatório o Produto Interno Bruto cresceu em 6,7 uma variação 2,7 p.p. comparativamente ao período do homólogo de 2018.

O inquérito de conjuntura do IV trimestre de 2019 indica que o ritmo de crescimento económico continuou a acelerar no ultimo trimestre 2019, registando o valor mais alto dos últimos sete trimestres, revelando uma conjuntura econômica favorável.
O indicador de confiança no sector de construção manteve a tendência ascendente dos últimos trimestres, registando o valor mais alto dos últimos quarenta e cinco (45) trimestres consecutivos

No inquérito de conjuntura nas famílias no 3º trimestre de 2019 quando questionados quanto a intenção de comprar ou construir uma casa nos próximos 2 anos os inquiridos, na sua maioria (59,7%), são de opinião de que não pretendem comprar nem construir uma casa (contra 61,8% registado no período homólogo)

No 4º trimestre de 2019 constata-se, ainda, que o indicador de clima1 manteve a tendência ascendente dos últimos trimestres, ou seja, o ritmo de crescimento económico continua a acelerar no quarto trimestre de 2019, registando o valor mais alto dos últimos sete (7) trimestres consecutivos.

Segundo o INE, a taxa de inflação, em 2019, fixou-se em 1,9% (+0,9% no ano anterior).

A previsão é que o Crédito à Economia cresça 3,1% em 2019 e 4,9%, em 2020, sinalizando para melhores oportunidades de negócios e de investimentos.

Para 2020, o Governo cabo-verdiano prevê um crescimento económico entre os 4,8 e 5,8%, uma redução da dívida pública de 120,9% para 118,5% do PIB, um défice de 1.7%, redução da taxa de desemprego para 11,4% e a inflação de 1,3%.

Ainda, durante o ano de 2020 será dado início ao programa de incentivo para aquisição de casa própria a jovens e deficientes no valor de 195 milhões de escudos.

ATIVIDADE DA EMPRESA

GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DAS EMPREITADAS

O quadro de gestão das empreitadas para o ano de 2019 contemplava a conclusão de uma empreitada (Condomínio Finançon), a transferência de 3 empreitadas (São Filipe 1, São Miguel 2 e Sal 5) para as câmaras municipais, onde estão localizados, com o objetivo de estas assegurarem a conclusão das mesmas, assim como a receção definitiva, o embelezamento e a requalificação para conferir maior segurança em 10 empreendimentos.

Quanto ao Condomínio Finaçon, os trabalhos encontram-se na fase final, estando em processo de vistoria para efeito de receção provisória e ligação das infraestruturas às redes públicas.



Terra Branca, Ilha de Santiago

No que toca a transferência para as câmaras municipais das empreitadas São Filipe 1, Sal 5 e São Miguel 2 para a sua conclusão, somente o empreendimento São Miguel 2 foi transferido, cujas obras reiniciaram em finais de dezembro de 2019.

Entretanto, efetuou-se o levantamento físico e financeiro das empreitadas de São Filipe 1 e Sal 5, assim como a elaboração de vários cenários para a sua conclusão.

Contrariamente ao previsto, as empreitadas Santa Cruz 3 (Condomínio Redonda), parte do Boavista 3 (Condomínio Esperança) e Sal 4 (Condomínio Coral) os trabalhos prolongaram-se para além do previsto, derivado das dificuldades de tesouraria dos empreiteiros.

Relativamente a esses empreendimentos:

- O Condomínio Redonda encontra-se em processo de receção provisória;
- Foi concluída a receção provisória do Condomínio Esperança dos elementos se encontravam pendentes, nomeadamente a ETAR, Postos de Transformação e rede elétrica exterior;
- Receção provisória parcial do Condomínio Coral, onde se exclui o pavilhão desportivo por, ainda, não se encontrarem reunidas as condições para o efeito.

Ainda no decorrer de 2019 foram realizadas as seguintes atividades:

- Posse administrativa das empreitadas de São Salvador do Mundo 1, Sal 5, São Miguel 2 e Sal 8 (Vila Amaranto);
- Ligações das e a otimização das redes de infraestruturas em obras já recebidas, nomeadamente de Vila Acácia II (Praia 7.2), Condomínio Esperança (Boavista 3), Condomínio Coral (Sal 4) e nos empreendimentos Vila Monte em Ribeira de Julião II;
- Vistoria para efeito de receção definitiva das empreitadas de São Vicente 2, São Vicente 1, Santa Catarina do Fogo, Sal 2, Maio 1 e Praia 5. Destes, apenas São Vicente 2 foi recebido definitivamente. Nas demais os trabalhos de correção e reparação encontram-se em curso;
- Receção definitiva das empreitadas Sal 1, Ribeira Brava 1, Praia 1, Santa Cruz 1, e Porto Novo 1, cujos processos iniciaram em 2018;
- Vistorias para efeito de receção definitiva no primeiro trimestre de 2020 das empreitadas Sal 7, São Miguel 1 e Tarrafal 1 (em Santiago);
- Acompanhamento da conclusão dos trabalhos que iniciaram em finais de 2018 para se poder efetuar a receção definitiva da empreitada de Ribeira Grande 1;
- Acionamento de 9 garantias, sendo 2 garantias de Adiantamento e 7 garantias de Boa Execução.

INFRAESTRUTURAÇÃO URBANA

Na sua estratégia, visando a sustentabilidade, a IFH definiu como um dos pilares, para o triênio 2019/2021, a aposta forte na urbanização de terrenos tendo planeado, para o ano de 2019, a conclusão da empreitada da urbanização de Ponta de Atum e do projeto de urbanização de Achada Limpa, bem como o início do projeto de urbanização de Gato Valente.

No que toca a urbanização de terrenos foram realizadas as seguintes atividades em 2019:

• Urbanização de Ponta de Atum

A empreitada de infraestruturação do terreno em Ponta de Atum, cujo investimento beira os 100 milhões de escudos, teve o seu inicio no terceiro trimestre de 2019, após adjudicação a uma empresa nacional, mediante concurso público.

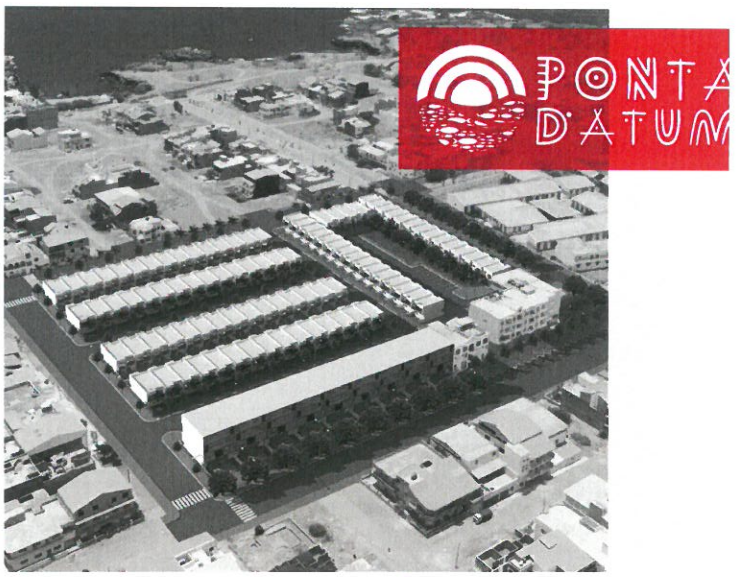
Os trabalhos encontram-se em curso, e a sua conclusão está prevista para o primeiro trimestre de 2020.

• Urbanização de Quinta de Santana

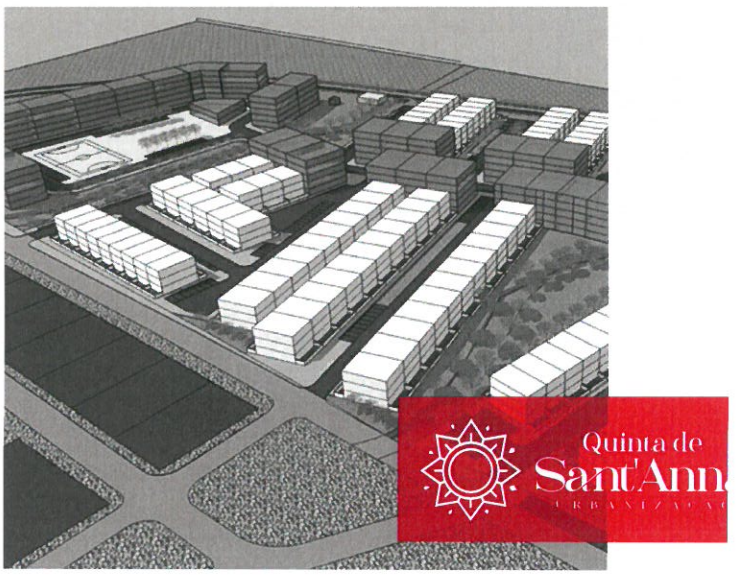
Por questões estratégica, em detrimento da Urbanização de Achada Limpa, priorizou-se a urbanização da Quinta de Santana por se tratar de um terreno com boa localização, numa zona de expansão da cidade do Mindelo já consolidada. Mas também, pela dimensão do terreno, o investimento é reduzido quando comparado com o da urbanização de Achada Limpa e, consequentemente enquadra melhor nas projeções de tesouraria da empresa.

Por conseguinte, elaborou-se o dossiê técnico de licenciamento tendo em vista a sua aprovação pela Câmara Municipal de São Vicente. Aprovação esta que ocorreu no 4º trimestre de 2019.

Ainda no decorrer de 2019, relativamente a esta futura urbanização, foram iniciados os trabalhos de elaboração do Caderno de Encargos da empreitada e Termos de Referência da Fiscalização para os concursos de adjudicação.



Tarrafal, SIlha de Santiago



Ribeira de Julião, São Vicente

SERVIÇO DE PÓS-VENDA

Com o objetivo de reforçar o relacionamento com os clientes, a IFH investiu no Sistema de Atendimento ao Cliente (SAC) que permite monitorar as reclamações dos clientes quanto às anomalias dos imóveis vendidos. Durante o ano de 2019, foram solicitadas diversas intervenções. Maior parte das solicitações decorrem de obras ainda em período de garantia, pelo que a IFH, junto aos empreiteiros, procede as devidas démarches para as soluções que se impõem.

Registou-se, ainda, algumas reclamações cuja resolução não é da responsabilidade da IFH por se tratarem do mau uso dos ocupantes/beneficiários.

Ao longo de 2019 foram recebidas 494 reclamações, sendo que 53% das reclamações concentram na ilha de Santiago e do Sal.

LINHA VERDE
800 60 00

Houve um decréscimo do número de reclamações na ordem dos 24% quando comparado com o ano de 2018. No período em análise, a taxa de resolução das reclamações dos clientes é de 70%. Os restantes 30%, advém de processos:

- que aguardam a disponibilidade dos clientes para a devida resolução
- em que a IFH se encontra junto ao empreiteiro para a devida resolução
- que não teve a devida resposta dos empreiteiros, levando a IFH ao acionamento das garantias de boa execução.

Nos casos de execução de garantia, o processo de contratação de um operador económico para a execução das reparações tem-se revelado um processo moroso.

86% é a taxa de resposta acumulada referente às solicitações dos nossod clientes no âmbito do serviço de pós-venda.

É de se destacar que desde a implementação do SAC, em 2017, em termos acumulado, registou-se 1 274 reclamações, sendo que a taxa de resposta é de 86%.

ATIVIDADE COMERCIAL

A atividade comercial de 2019, esteve em linha com um dos principais eixos delineados no plano de atividades e orçamento que é o de fazer face a todos os compromissos assumidos através do autofinanciamento, tendo definido na política de pagamento que 80% das vendas, para o ano em análise, seria de venda a pronto pagamento.

Durante o ano 2019, a IFH definiu como objetivo a venda de 317 imóveis no valor de 1,3 mil milhões de escudos.

No contexto dos objetivos definidos, reforçou-se o diálogo institucional, trazendo para sua esfera de negócio instituições do Estado tais SES-POP, Cabo Verde Airlines, Enapor e Ministérios (Agricultura, Cultura, Educação, Transporte, Administração Interna) e recorreu-se ao serviço de mediação e representação imobiliária, mediante concurso público, com o objetivo de criar pontos de venda em todas as ilhas.

Ainda, para atingir esse desiderato, a IFH continuou com a política de requalificar a oferta, fazendo intervenções de melhorias no produto final no quesito de embelezamento e de segurança, assim como o reforço das parcerias com os bancos e aposta forte no serviço de cobrança.

Apesar da estratégia desenhada, a comercialização dos produtos foi condicionada pelo moroso processo de constituição e registo da propriedade horizontal dos empreendimentos nas ilhas de São Vicente, Santiago e Sal.
Por conseguinte, no decorrer de 2019, a IFH lançou os seguintes produtos:

- Condomínio Salinas, na Ilha da Boavista, composto por 280 apartamento com processo de venda a pronto pagamento;

- Condomínio Finançon, na cidade da Praia, composto por 64 apartamentos e ...

- Urbanização Ponta d'Atum, no Tarrafal de Santiago, com 102 lotes e com sistema de venda em planta.

A venda de lote de terreno na futura urbanização de Ponta D'Atum foi feito, inicialmente, com uma campanha de descontos e um plano de pagamento em prestações até o final de maio de 2020. Durante o ano 2019, foram contratados a venda de 58 lotes de terrenos, no valor global de 75,7 milhões de escudos.
No que tange à faturação, no período em análise, o valor das vendas atingiu o montante de 1,8 mil milhões de escudos, correspondendo a 138% do previsto. Desse montante, foram faturados o valor de 298,2 milhões de escudos ao Estado de Cabo Verde que corresponde a transferência das habitações denominada de "Classe A", assim como equipamentos sociais no âmbito do Programa de Habitação.
As vendas realizadas, subtraído o montante vendido ao Estado de Cabo Verde, ascenderam a 1,4 mil milhões de escudos.

333 é o número de ímoveis vendidos no decorrer do ano de 2019, contra os 307 vendidos em 2018.

Desse valor, 78% representa processos de venda com pagamento a pronto e o remanescente de 22%, processos de venda com reserva de propriedade.

COBRANÇA

No plano de atividades e orçamento de 2019, foi traçado como meta a cobrança de 200,6 milhões de escudos aos clientes com venda com reserva de propriedade.

No final de dezembro 2019, a IFH registou um total de 841 clientes em processos de cobrança, no âmbito das vendas com pagamento a prestações.

O processo de cobrança no decorrer do ano de 2019, teve um grande impulso visto que além da sistematização e automatização de parte do processo de cobrança, foi possível acompanhar mensalmente os clientes, através de envio de mensagens de massa, no telemóvel, envio de email, e contacto direto através das representações da empresa nas ilhas, bem como pelo nosso Gabinete Jurídico. Com esta estratégia de comunicação e proximidade aos clientes, verifica-se um registo de mudança de comportamento em quase todos os empreendimentos, e, por conseguinte, um aumento dos valores recebidos e a diminuição da taxa de incumprimento.

Do planeado, a IFH arrecadou o valor de 221,3 milhões de escudos, o que representa uma taxa de realização na ordem de 110%.

Não obstante as melhorias realizadas com resultados positivos, no final de dezembro de 2019, registou-se um montante ainda significativo de valores em dívida, que se vinha acumulando dos anos anteriores, de aproximadamente 130,8 milhões de escudos,

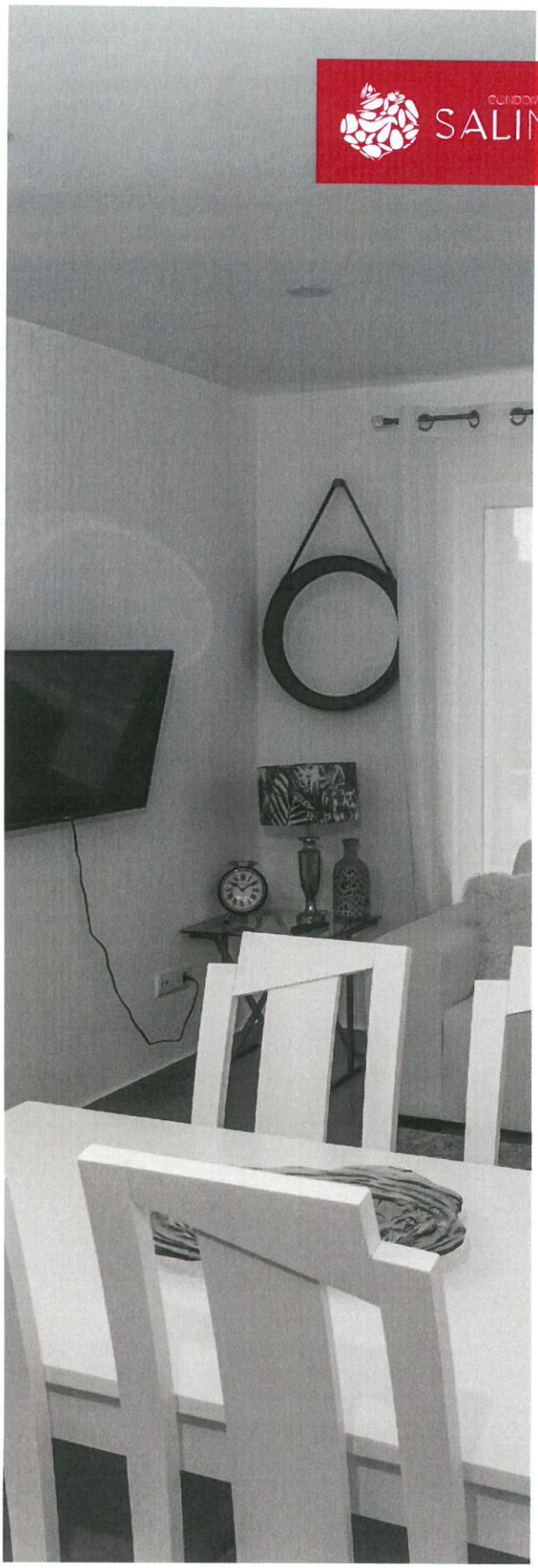
nas vendas com reserva de propriedade das habitações do Standing I e II.

14,5% é a taxa de incumprimento dos nossos clientes nas habitações de standing I e II.

Relativamente a gestão do processo de cobrança no âmbito dos processos de arrendamento das habitações de interesse social – denominadas habitações de Classe A -, tem como contexto a especificidade da sua transferência para os municípios ocorrida até final do ano de 2018.

Aquando da transferência dessas habitações aos municípios, o montante da divida pendente referente ao arrendamento das habitações denominada classe A era de 77,3 milhões de escudos.

Desde agosto de 2018, a IFH vinha notificando os inquilinos e rescindindo os contractos de arrendamento, tendo desencadeado um conjunto de negociação com os inquilinos nos vários empreendimentos, o que redundou em pagamentos de alguns valores e confissões de dívidas. Desse montante, já foi recuperado o valor de 12,8 milhões de escudos, representando 17% do montante da divida. Entretanto, além desse recebimento, foi possível negociar 10,1 milhões de escudos em modalidade de confissão de divida. A estratégia passa por continuar as negociações no ano de 2020.



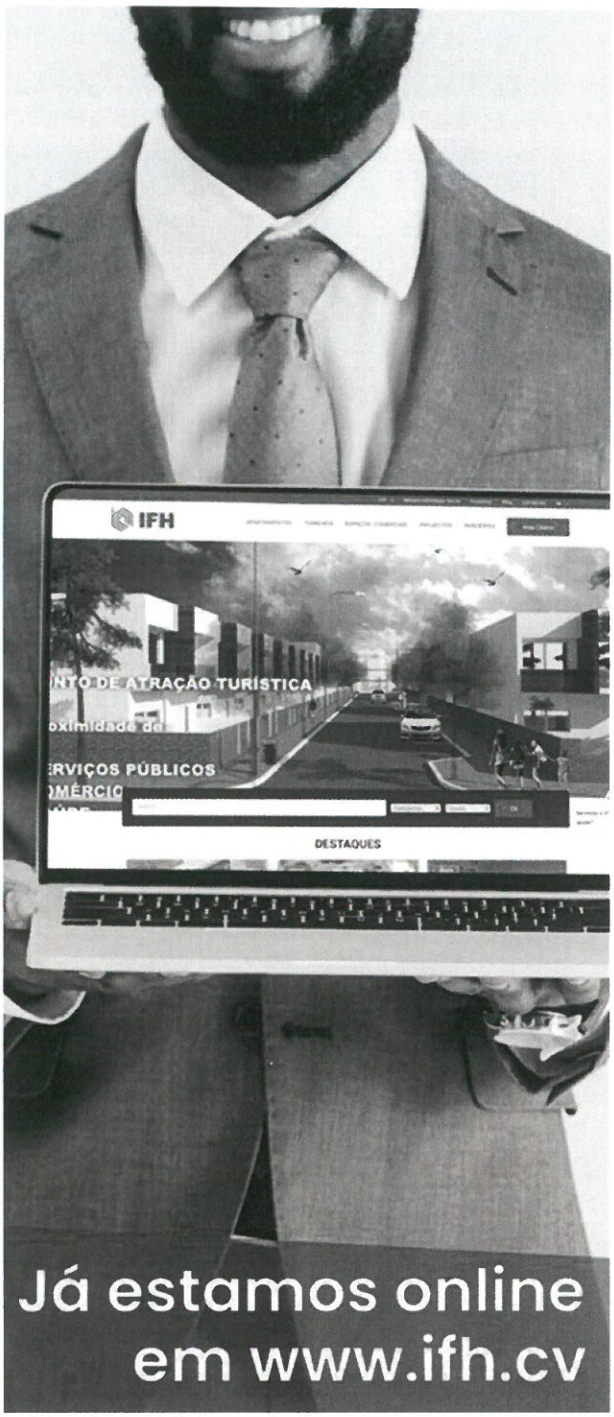
Sal Rei, Ilha da Boavista

COMUNICAÇÃO

A Comunicação da IFH visa promover a manutenção de elevados níveis reputacionais da empresa, para o efeito foi contratado um técnico superior com objetivo de garantir controlo, avaliação e implementação dos processos de comunicação e foram terceirizados os serviços de design gráfico e marketing digital.

A estratégia de ação, no que diz respeito à comunicação externa, manteve-se direcionada para que a imagem da empresa e dos seus produtos ganhassem confiança e notoriedade. Em consonância foram trabalhadas várias vertentes na melhoria da operacionalização da estratégia, nomeadamente: o marketing digital passou pela modernização e relançamento do website; procedeu-se à recolha de fotografias dos produtos (incluindo 360 e Drone); apostou-se em trabalhar o Inbound Marketing; abraçou-se a inovação com a introdução de visitas virtuais dos empreendimentos, criação e inserção de QR Codes; introdução dos CTA (chamadas para ação); criação e gestão do Hubspot CRM e Chatbox alocados ao site para a captação de leads; gestão do Google My Business; e disponibilização de conteúdos em formato de revista online. Estas ações trouxeram resultados evidentes na notoriedade da marca e dos produtos da IFH.

Quanto a comunicação interna, a empresa continuou a utilizar diversas ferramentas comunicacionais, com o objetivo de chegar a todos os colaboradores. Sobressaem os Circulares Informativos, Intranet e a retoma do Newsletters trimestral.



GESTÃO DO CAPITAL HUMANO

1. A EQUIPA DA IFH

No final de 2019, a equipa da IFH contava com:



38 colaboradores



67% dos colaboradores são quadros superiores



60% Homens
40% Mulheres



80% dos colaboradores tem idade superior a 40



36% colaboradores sindicados



47% dos colaboradores efetivos tem antiguidade

Colaboradores por Categoria Profissional

Pessoal de Apoio		Pessoal Técnico		Quadros Médios		Quadro Superiores	
Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
4	13%	6	20%	1	3%	19	63%

2. DESENVOLVIMENTO E FORMAÇÃO

A estratégia de formação e de desenvolvimento do capital humano passa pela proximidade com as universidades e o Programa de Estágio Profissional Empresarial.

Neste quadro, foram rubricadas Protocolos com as Instituições de Ensino Superior e o Programa de Estágio Profissional Empresarial, tendo a empresa acolhido 10 estagiários nas áreas de:

- Tecnologias de informação e de comunicação;
- Recursos Humanos;
- Comercial.

Nº Ações de Formação	Nº de Horas	Nº de Formandos
11	672	28

Lista das Formações realizadas:

- Técnicas de Cobrança de Dívida e Negociação
- Treino de Atitude Coaching e Liderança
- Inteligência Emocional nas Relações Interpessoais
- Programming C#
- Submissão DAIF
- Configuring RH
- Técnicas de Apresentação e Comunicação de Alto Impacto
- Atendimento - Servir para Encantar
- Power BI - Elaboração de Dashboards
- Psicologia Positiva
- Lavagem de Capital e Financiamento do Terrorismo

SISTEMA DE INFORMAÇÃO

Para o triênio 2019/2021, a IFH definiu como um dos principais eixos melhorar a eficiência apostando fortemente no Sistema de Informação visando a automação de processos e produzindo informações em real time para todos os stakeholders.

Uma das metas estabelecidas para o biênio 2019/2020 é o desenvolvimento e implementação de uma plataforma única, denominada de SIG (Sistema Integrado de Gestão), iniciado em setembro de 2019. Este sistema integra numa única plataforma todos os demais sistemas SAC – Sistema de Atendimento ao Cliente, SGC – Sistema de Gestão de Correspondências, SADAD – Sistema de Avaliação de desempenho e Autodesenvolvimento, SIGRAD - Sistema de Gestão de Reunião, Atas e Deliberações e AUDIT, resumidas em áreas funcionais como ilustra a imagem abaixo.



Com a entrada em produção do SIG, prevista para o 1º semestre de 2020, haverá melhorias substanciais, tais como no aumento da segurança aplicacional, na obtenção de todas as informações que permite ter uma visão atualizada das operações da empresa.

Ainda, no decorrer de 2019 foi desenvolvido e implementado o Sistema de Gestão e Processamento de Recibos (SGPR) que permitiu a emissão de recibos automáticos através do upload do extrato bancário nesse sistema, traduzindo numa melhoria de eficiência no processo de cobrança, e consequentemente no controlo da taxa de incumprimento nos mais de 841 clientes com venda com reserva de propriedade.



Foram, ainda, introduzidas algumas melhorias no SAC – Sistema de Atendimento a Clientes – de acordo com as sugestões de utilizadores, passando o SAC da versão 3.0 para 4.0 que entrou em produção no mês de novembro.

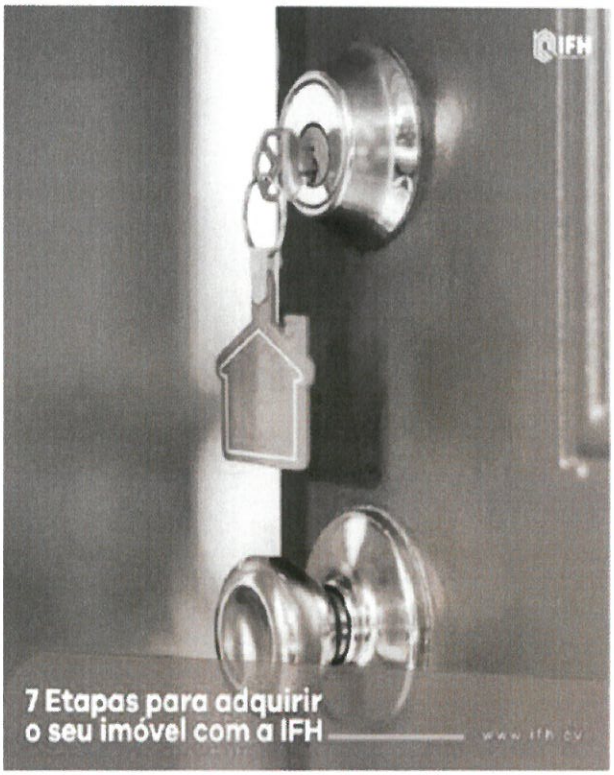
Entretanto, a versão 5.0 do SAC já está em curso com o objetivo de incrementar novas funcionalidades, nomeadamente:

- Migração do Base de Dados para o SQL Server 2017;
- Envio automático de lista das faturas vencidas no dia aos colaboradores do Núcleo de Cobrança;
- Alerta de cada prestação vencida das dívidas negociadas com os clientes;
- Visualização e o controlo dos processos em cobrança judicial.

OUTRAS ATIVIDADES

Gabinete Jurídico

O Gabinete Jurídico da IFH assegurou o acompanhamento de uma grande variedade de temas de gestão corrente da sociedade, como sejam a celebração de contratos, cobrança de parte dos créditos vencidos, a emissão de pareceres para assuntos estratégicos, acompanhamento de processos em contencioso, constituição da propriedade horizontal dos novos empreendimentos construídos, assim como visitas pontuais a nossa bolsa de terreno para evitar construção clandestina.



Gabinete de Auditoria Interna

Com a assunção do Programa de Habitação, a IFH passou a enfrentar novos desafios, uma vez que passou para sua gestão toda a carteira de investimentos deste projeto, que abarca desde a construção à comercialização dos seus produtos, tendo inclusive retomado a venda a prestações num prazo de até 25 anos. Dado aos desafios decorrentes dessa gestão, o manual de procedimentos apresentava-se desatualizado face ao "modus operandi" atual da IFH, pelo que a empresa sentiu a necessidade de reestruturá-lo, visando a mitigação do risco de gestão nas suas relações com os seus diversos stakeholders.

Durante o ano 2019, as atividades do GAI desenvolveram-se sob o signo de melhoria de controlo interno, nomeadamente:

- Ponto focal do processo da reestruturação do manual de procedimentos da IFH;

- Análise do sistema de gestão SAC (Sistema de Atendimento ao Clientes) - onde se regista e tramita todas as ações que têm a ver com o atendimento e vendas. A mesma apresenta-se como fundamental para o controlo dos processos tanto a nível de gestão de risco operacional como a nível de gestão de risco de conformidade.

ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

PRINCIPAIS DESTAQUES

É o terceiro ano consecutivo em que a empresa apresenta resultados positivos. E o segundo ano consecutivo com um fluxo de caixa operacional acima de mil milhões de escudos.

Entre dezembro de 2018 e dezembro de 2019, a IFH reduziu o seu passivo em 1,8 mil milhões de escudos.

75% dos recebimentos de clientes, ou seja, 973 milhões de escudos foram canalizados para o pagamento do serviço da divida.

Controlo apertado sobre o equilíbrio financeiro e a gestão de tesouraria derivado do elevado grau de endividamento.

A dívida remunerada líquida situou-se nos 11,8 mil milhões de escudos no fecho do exercício, correspondendo a 11,6 vezes o cash-flow operacional.

A IFH continua a assegurar a melhoria do nível de eficiência, mantendo os gastos com pessoal, reduzindo, os gastos com fornecimento e serviços externos, imparidades de dividas a receber e gastos com financiamento.

Atuação especial na gestão de cobrança e no controlo da conta «clientes» com vista a diminuição da taxa de incumprimento.

Reembolso de parte dos empréstimos obrigacionistas, emitidas no ano de 2014 e 2015, no montante de 472 milhões de escudos.

INDICADORES-CHAVE

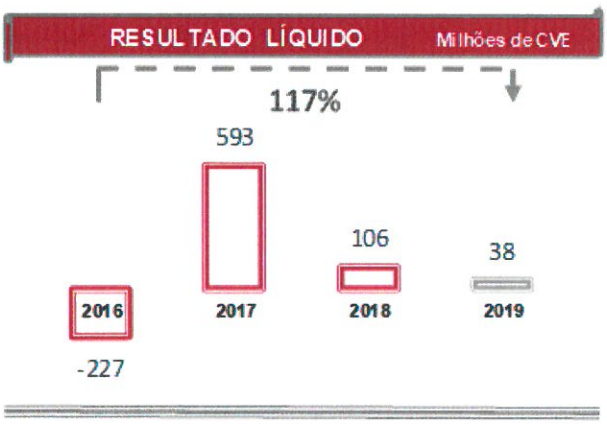
Indicadores de Liquidez	2016	2017	2018	2019
Liquidez geral	9,73	8,48	5,48	10,01
Ebitda (Milhões de Escudos)	193	1 440	520	395
Margem Ebitda	23%	120%	11%	22%

Indicadores de Endividamento	2016	2017	2018	2019
Solvabilidade	10%	12%	15%	17%
Autonomia Financeira	7%	10%	13%	15%

Indicadores de Gestão	2016	2017	2018	2019
Ativo (Milhões de Escudos)	22 682	21 469	18 008	16 199
Passivo (Milhões de Escudos)	21 056	19 249	15 683	13 836
Capital Próprio (Milhões de Escudos)	1 626	2 219	2 326	2 363
Volume de Vendas (Milhões de Escudos)	851	1 199	4 635	1 777
Resultado Operacional (Milhões de Escudos)	78	1 327	506	382
Resultado Líquido (Milhões de Escudos)	(227)	593	106	38
Caixa Gerada nas Operações (Milhões de Escudos)	(2 033)	(1 858)	958	999

RESULTADO LÍQUIDO

O resultado líquido foi positivo em 38 milhões de escudos, que compara com os 106 milhões de escudos positivos em 2018, representando uma variação de 64%. Essa variação é justificada pela redução do passivo por impostos diferidos, ocorrida no ano de 2018, no valor de 64,8 milhões de escudos.
Os três anos consecutivos de resultados positivos decorre da estratégia empreendida desde o ano de 2017, em que se elegeu como um dos principais eixos o aumento das vendas a pronto pagamento, bem como a redução progressiva das rubricas de fornecimento e serviços externos, imparidades de dívidas a receber e os gastos com financiamento.



EBITDA

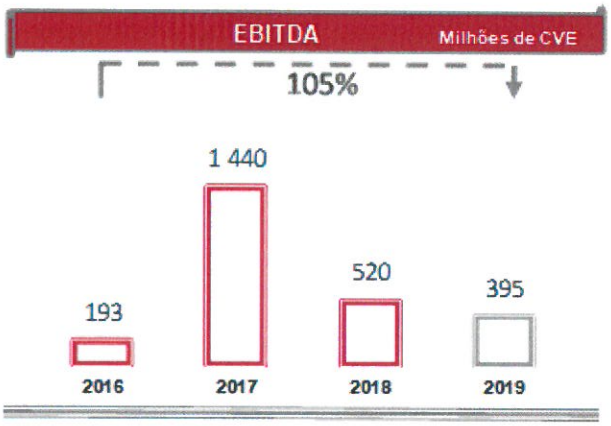
Quando comparado com os 520 milhões de escudos do ano de 2018, o Ebitda apresentou uma redução para os 395 milhões de escudos, apesar:

1. da diminuição nas rubricas de:

• Fornecimentos e Serviços externos que passou de 77 milhões de escudos em 2018 para 70 milhões em 2019, ou seja, uma redução de 9%;

• As imparidades de dividas a receber no valor de 43 milhões de escudos em 2018 para 20 milhões de escudos em 2019.

2. do aumento da rubrica de Outros Rendimentos e Ganhos que passou de 164 milhões de escudos, em 2018, para 252 milhões de escudos em 2019.

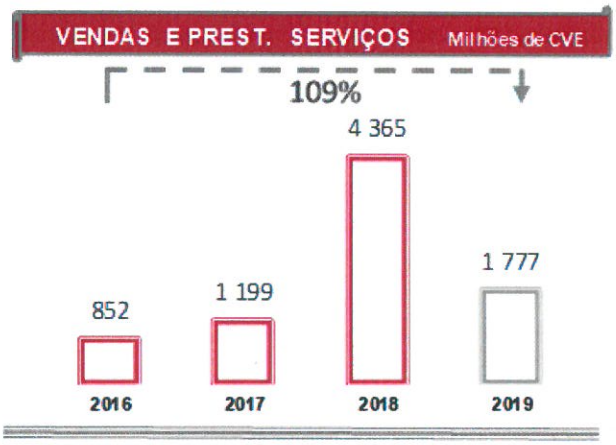


RENDIMENTOS TOTAIS

Os rendimentos totais decresceram 58%, em face ao verificado em 2018, situando-se nos 2,1 mil milhões de escudos.

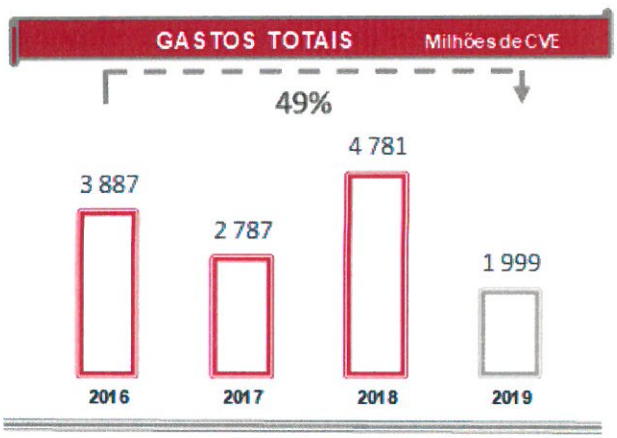
VENDAS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Em 2019, as Vendas e a Prestação de Serviços decresceram 59% para 1,8 mil milhões de escudos. A explicação para essa redução reside, principalmente, no facto de, em 2018, ter-se registado a transferência do Direito de Propriedade das Habitações denominadas "Classe A" e dos equipamentos a elas associadas ao Estado. O montante dessa operação, em 2018, foi de 3,3 mil milhões de escudos.



GASTOS TOTAIS

O volume dos gastos apresentou um recuo na ordem de 58%, cerca de 2,8 mil milhões de escudos abaixo do valor registado no ano anterior que advém da diminuição substancial da rubrica da Variação de Inventários de Produção em aproximadamente 65%.



À semelhança do período homólogo, as rubricas de variação de inventários de produção e de gastos com financiamento assumem os maiores contributos para a totalidade do volume dos gastos, representando 68% e 17%, respetivamente.

Os custos financeiros diminuíram em 112 milhões de escudos, relativamente ao período homólogo anterior, justificado pela diminuição da rubrica de financiamentos obtidos, bem como renegociação de um contrato de financiamento do qual resultou num novo plano de pagamento e na diminuição da taxa de juro.

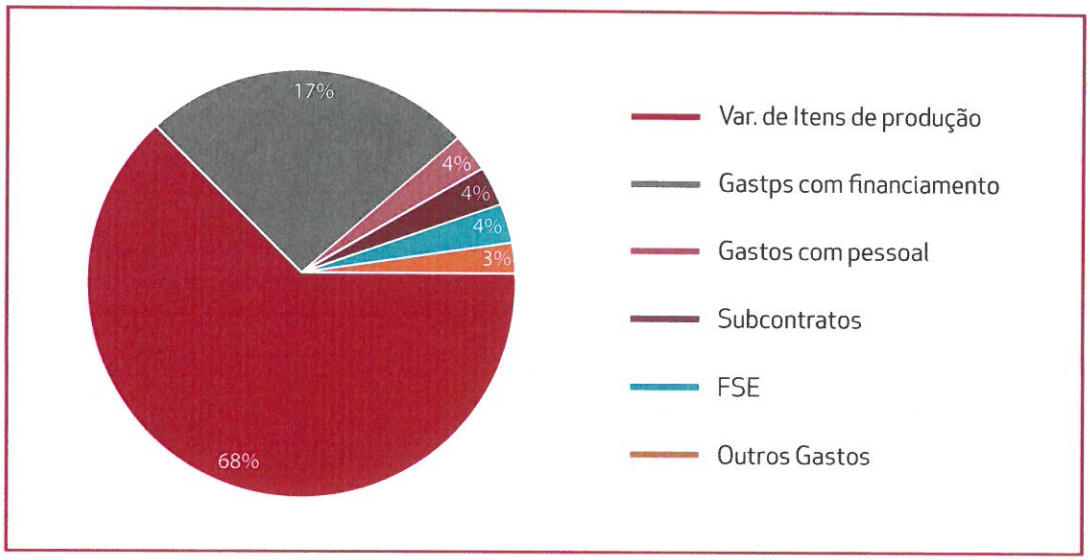
A rubrica de fornecimentos e serviços externos teve uma diminuição de 9%, passando dos 77 milhões de escudos para os 70 milhões de escudos. A evolução desta rúbrica está sobretudo associada ao decréscimo dos gastos com serviços de vigilância e segurança.

Os gastos com o pessoal ascenderam a 83,6 milhões de escudos, verba que, em relação a 2018, incorpora um acréscimo marginal de 1% (774 mil escudos).

Os gastos de depreciação e amortização representam apenas 0,7% do total dos gastos, tendo no período em análise registado um decréscimo de cerca de 4% face ao período anterior.

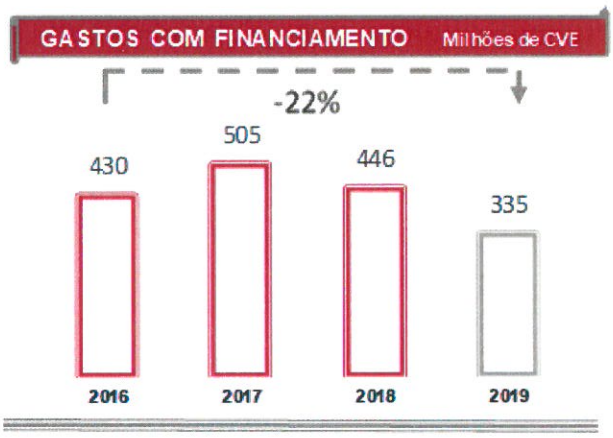
Destaca-se o acréscimo verificado na rubrica de outros gastos, no montante de 4,4 milhões de escudos, que advém do impato das regularizações das contas dos anos anteriores.

PESO DOS GASTOS



RESULTADO FINANCEIRO

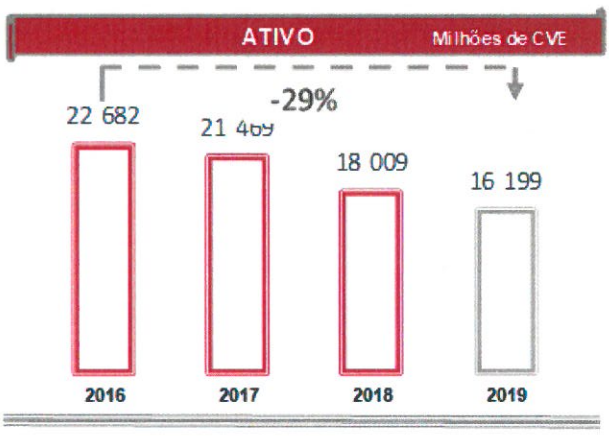
Os resultados financeiros foram negativos em 331 milhões de escudos, que compara com os 445 milhões de escudos negativos alcançados no período homólogo, ou seja, uma redução de 25%. Esses resultados são justificados pela forte alavancagem financeira derivada da divida retrocessão do Programa de Habitação.



Ainda, destaca-se a evolução positiva obtida nos gastos suportados com os financiamentos. De 2017 a 2019 essa redução é de aproximadamente 170 milhões de escudos.

ATIVO

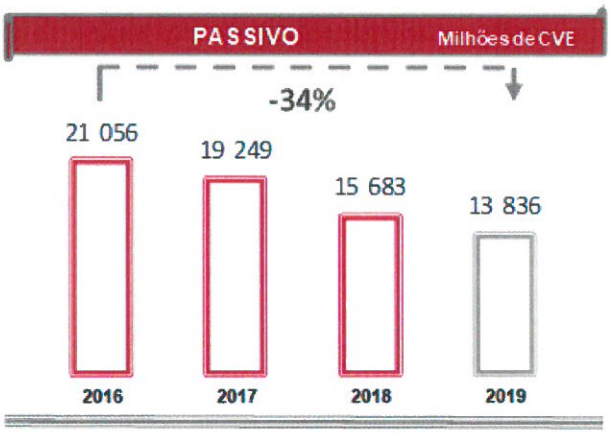
O ativo da IFH atingiu 16,2 mil milhões de escudos em 2019, o que representou uma redução de 1,8 mil milhões de escudos (-10%) em face a dezembro do ano anterior, que provém do efeito das variações nas rubricas de Inventários e Outras Contas a Receber.



O ativo corrente ascende a 12,6 mil milhões de escudos, representando 78% do total do ativo, uma diminuição de 12%, quando comparado com o período homólogo.

PASSIVO

O passivo da IFH é de 13,8 mil milhões de escudos em 31 de dezembro de 2019, diminuindo 1,8 mil milhões de escudos em relação ao período homólogo, mantendo a sua trajetória de redução progressiva, que já se verifica pelo terceiro ano consecutivo.
A redução do passivo no período em análise advém da variação das rubricas de empréstimos obtidos, contas a pagar e fornecedores.



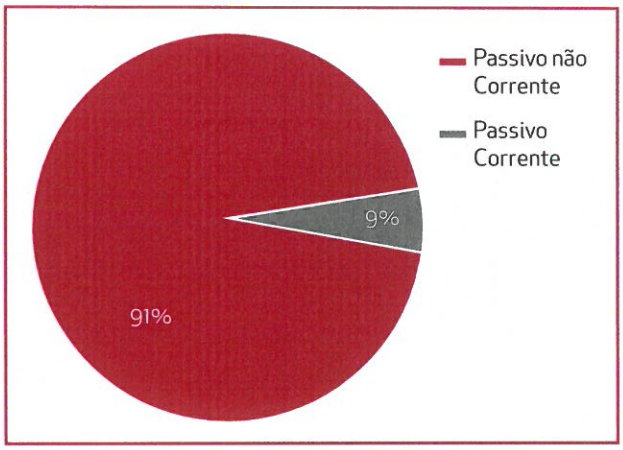
A rubrica de financiamento obtido diminui 1,7 mil milhões de escudos, mantendo a tendência que se tem verificado desde do ano de 2017.

No mês de janeiro, março e setembro, a IFH reembolsou parte dos empréstimos obrigacionista, emitidas no ano de 2014 e 2015, tendo reduzido a sua exposição obrigacionista no valor de 472 milhões de escudos.
No final de 2019, a divida líquida totalizava 13,1 mil milhões de escudos, diminuindo 1,9 mil milhões de escudos, o que representa um decréscimo de 12%. Esta variação é explicada pelo decréscimo da rubrica de financiamentos obtidos e pelo aumento do saldo disponível na rubrica caixa e equivalentes de caixa.
Apesar dessa diminuição, a dívida remunerada no fecho do exercício, corresponde a 12 vezes o cash-flow operacional.

No que se refere às rubricas de fornecedores e de outras contas a pagar, verificou-se uma redução de 63,4 milhões de escudos e 42,6 milhões de escudos, respetivamente, quando comparado com o período homólogo.

De sublinhar que o passivo corrente diminui 1,4 mil milhões de escudos.

Por conseguinte, houve uma evolução positiva, no período em análise, do indicador de solvabilidade de 12% para 14%.
No exercício findo, o passivo da IFH repartia-se em 9% de curto prazo e 91% de médio e longo prazo, conforme nos mostra o gráfico abaixo.



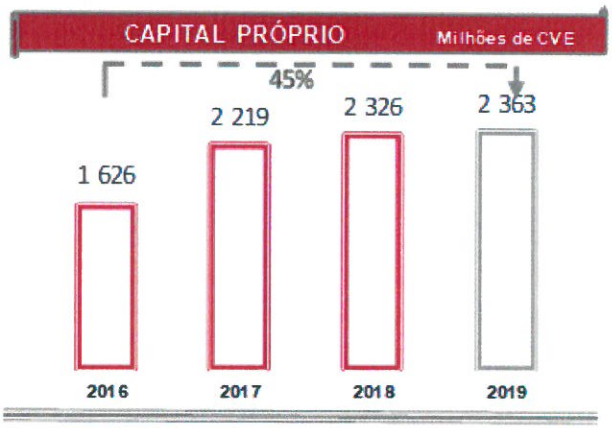
A rubrica de financiamentos representa 90% do total do passivo, sendo de 5 anos no mercado nacional e de 24 anos para a divida de retrocessão.

O custo médio da divida remunerada em 31 de dezembro, situou-se nos 2,7%.

CAPITAL PRÓPRIO

Os resultados líquidos positivos alcançados nos últimos três anos, contribuíram significativamente para o aumento dos capitais próprios que atingiram o montante de 2,4 mil milhões de escudos, mais 2% face ao do ano de 2018.

Consequentemente, essa melhoria nos capitais próprios conjugada com a diminuição do passivo permite uma autonomia financeira na ordem dos 15%.



Na análise do capital próprio é de considerar que esta rubrica absorveu o justo valor de alguns terrenos que foram objeto de reavaliação no ano de 2012.

FLUXO DE CAIXA

	2016	2017	2018	2019
Cash-flow operacional (Milhões de Escudos)	(2 034)	(1 859)	1 029	1 021
Cash-flow de Investimento (Milhões de Escudos)	0	5	1	6
Cash-flow de Financiamento (Milhões de Escudos)	1 770	1 891	(459)	(973)

O montante recebido de clientes, no decorrer do ano, ascende a 1,3 mil milhões de escudos, representando 72% do volume de vendas.

O cash-flow operacional atingiu mil milhões de escudos, valor que manteve no mesmo patamar quando comparado com o conseguido em 2018.

Aproximadamente, 97% do Cash-Flow operacional, ou seja, 973 milhões de escudos foram canalizados para o pagamento do serviço da dívida.

O valor de crédito concedidos aos clientes, em 31 de dezembro de 2019, ascende a 3,4 mil milhões de escudos, sendo a sua maturidade média de 22 anos.

APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Conselho da Administração da IFH, S.A. de acordo com o estabelecido na lei e nos estatutos propõe à Assembleia Geral de Acionistas a seguinte aplicação dos Resultados Líquidos Positivo do Exercício de 2019, no valor de 37,6 milhões de escudos.

Reserva Legal (Milhões de Escudos)	1,8
Resultados Transitados (Milhões de Escudos)	35,7

EVENTOS SUBSEQUENTES

Como é do conhecimento generalizado, o assunto relativo ao Coronavírus, designado por COVID-19, tem tido desenvolvimentos sensíveis nas últimas semanas na generalidade dos países, incluindo em Cabo Verde, havendo notícias que indicam que alguns sectores da economia poderão vir a ser afetados por efeitos directos e indirectos provocados pelo vírus, com especial destaque para os setores do turismo e dos transportes e alguns serviços. Contudo, dada a incerteza desses eventuais efeitos, não é possível estimar e quantificar à presente data, os impactos futuros do Coronavírus ao nível da economia cabo-verdiana e em particular ao nível do próprio negócio do IFH. A Empresa irá continuar a avaliar esta situação de forma cuidada ao longo do exercício de 2020, acompanhando também as orientações e medidas que as autoridades venham a adoptar, visando a mitigação do impacto negativo resultante da pandemia do COVID-19 na atividade económica nacional.

Demonstrações Financeiras

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

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

ACTIVO	Notas	2019	2018
Activo Não Corrente			
Activos Fixos Tangíveis	3		
Edifícios e Outras Construções		109 629	107 231
Equipamento Transporte		4 423	1 579
Equipamento Administrativo		5 471	5 229
Activos Fixos Tangíveis em Curso		-	2 884
Propriedades de Investimento	4		
Terrenos e Recursos Naturais		272 000	357 000
Activos Intangíveis	5		
Programas de Computador		1 029	1 638
Activos Intangíveis em Curso		4 346	4 648
Participações Financeiras - Outros Métodos	6	7 286	8 804
Outros Activos Financeiros		48	48
Clientes	7	3 229 815	3 199 580
Total do Activo Não Corrente		**3 634 047**	**3 688 641**
Activo Corrente			
Inventários	8		
Mercadorias		19 614	19 614
Produtos Acabados e Intermédios		8 516 188	9 562 817
Produtos e Trabalhos em Curso		581 558	887 314
Matérias-Primas, Subsidiárias e de Consumo		2 435 451	2 353 338
Outros Produtos e Consumo		614	258
Clientes	7	212 758	200 666
Adiantamentos a Fornecedores	9	8 499	71 099
Estado e Outros Entes Públicos	10	-	3 091
Outras Contas a Receber	11	79 048	552 872
Diferimentos		132	128
Caixa e Depósitos Bancários	12	710 969	668 892
Total do Activo Corrente		**12 564 832**	**14 320 089**
Total do activo		**16 198 878**	**18 008 730**

CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO	Notas	2019	2018
Capital Próprio			
Capital Realizado	13	750 000	750 000
Reservas Legais		41 763	36 439
Outras Reservas		2 216 728	2 216 728
Resultados Transitados		(682 690)	(783 850)
Resultado Líquido do Período		37 609	106 484
Total do Capital Próprio		**2 363 410**	**2 325 801**
PASSIVO			
Passivo Não Corrente			
Financiamentos Obtidos	14	12 011 481	12 498 949
Passivos Por Impostos Diferidos	15	568 845	568 845
Total do Passivo Não Corrente		**12 580 327**	**13 067 794**
Passivo Corrente			
Fornecedores	16	127 407	190 768
Adiantamentos de Clientes	17	55 217	61 434
Estado e Outros Entes Públicos	10	115 548	107 955
Financiamentos Obtidos	14	506 635	1 744 055
Outras Contas a Pagar	18	203 478	246 118
Diferimentos	19	246 856	264 806
Total do Passivo Corrente		**1 255 141**	**2 615 135**
Total do Passivo		**13 835 468**	**15 682 929**
Total do Capital Próprio e do Passivo		**16 198 878**	**18 008 730**

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 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019
E 1 DE JANEIRO DE 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2019	2018
Vendas e Prestações de Serviços	20	1 776 814	4 634 964
Subsídios a Exploração	21	17 375	42 058
Subcontratos	22	(78 830)	(102 608)
Variação nos Inventários de Produção	23	(1 351 625)	(3 949 551)
Gastos com Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas	24	(11 461)	(11 873)
Resultado Operacional Bruto		**352 272**	**612 991**
Fornecimentos e Serviços Externos	25	(70 422)	(77 474)
Valor Acrescentado Bruto		**281 850**	**535 517**
Gastos Com o Pessoal	26	(83 587)	(82 812)
Ajustamentos de Inventários (Perdas/Reversões)		-	(25 134)
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas/Reversões)	7	(20 000)	(42 548)
Aumentos/Reduções de Justo Valor	6	(1 518)	(30)
Outros Rendimentos e Ganhos	27	251 716	163 883
Outros Gastos e Perdas	28	(33 503)	(29 072)
Resultado Antes de Dep., Amort., Perdas/Ganhos de Financ. e Impostos		**394 958**	**519 802**
Gastos/Reversões de Depreciação e de Amortização	29	(13 281)	(13 884)
Resultado Operacional (Antes de Perdas/Ganhos de Financiamento e Impostos)		**381 677**	**505 918**
Juros e Ganhos Similares Obtidos		3 046	1 126
Juros e Perdas Similares Suportados	30	(334 929)	(446 466)
Resultado antes de Impostos		**49 794**	**60 578**
Imposto Sobre o Rendimento do Período	10	(12 185)	45 906
Resultado Líquido do Período		**37 609**	**106 484**
Resultado Por Acção Básico	31	**50**	**142**

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÃO NO CAPITAL PRÓPRIO

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019
E 1 DE JANEIRO DE 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(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 PERÍODO 2018	1	750 000	6 790	2 216 728	(1 347 190)	592 989	2 219 317
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO							
Resultado líquido do período		-	-	-	-	106 484	106 484
RESULTADO EXTENSIVO	2	-	-	-	-	106 484	106 484
OUTRAS OPERAÇÕES							
Aplicação dos Resultados do período anterior	3	-	29 649	-	563 340	(592 989)	-
POSIÇÕES em 31 de Dezembro 2018	1+2+3+4	750 000	36 439	2 216 728	(783 850)	106 484	2 325 801
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2019	1	750 000	36 439	2 216 728	783 850	106 484	2 325 801
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO							
Resultado líquido do período		-	-	-	-	37 609	37 609
RESULTADO EXTENSIVO	2	-	-	-	-	37 609	37 609
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO							
OUTRAS OPERAÇÕES	3	-	-	-	-	-	-
Aplicação dos Resultados do período anterior		-	5 324	-	101 160	(106 484)	-
	4	-	5 324	-	101 160	106 484	-
POSIÇÕES NO FIM DO PERÍODO DE 2019	1+2+3+4	750 000	41 763	2 216 728	(682 690)	37 609	2 363 411

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019
E 1 DE JANEIRO DE 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2019	2018
Actividades Operacionais			
Recebimentos de Clientes		1 289 370	1 342 083
Pagamentos a Fornecedores	32	(207 513)	(299 332)
Pagamentos ao Pessoal		(82 893)	(84 872)
Caixa Gerada pelas Operações		**998 964**	**957 878**
Outros Recebimentos/Pagamentos		22 442	70 663
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		**1 021 406**	**1 028 542**
Caixa das Actividades de Investimento			
Pagamentos Respeitantes a:			
Activos Fixos Tangíveis		(8 760)	(34)
Activos Intangíveis		(90)	-
Recebimentos Provenientes de:			
Juros e Rendimentos Similares		2 729	923
Dividendos		206	246
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento(2)		**(5 914)**	**1 135**
Actividades de Financiamento			
Recebimentos Provenientes de:			
Financiamentos Obtidos	32	698 000	181 708
Pagamentos Respeitantes a:			
Financiamentos Obtidos		(1 472 383)	(419 942)
Juros e Gastos Similares		(199 031)	(220 085)
Outras Operações de Financiamento		-	(541)
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento(3)		**(973 414)**	**(458 860)**
Variação de Caixa e Seus Equivalentes (1+2+3)		**42 077**	**570 816**
Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período		**668 892**	**98 076**
Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período	12	**710 969**	**668 892**

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

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

ANEXO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

(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 750 mil contos, 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 Investimentos, 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 26 de março de 2020.

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%

O ativo tangível em curso não é 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 a partir de 2012, 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 – outros métodos 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 20), sendo subsequentemente reconhecidos como rendimentos (i) na rubrica de Subsídios à exploração, com a venda dos imóveis (ver Nota 22), por se tratarem de Inventários e (ii) na rubrica de Outros rendimentos, durante a vida útil estimada das habitações da classe A ou com a sua alienação, por se tratarem de Propriedades de investimento.

2.11 Benefícios aos empregados

Em conformidade com o Decreto - Legislativo nº 5/2007, de 16 de outubro de 2007, que aprova o Código Laboral Cabo-verdiano, em vigor a partir de abril de 2008, 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 vencidas e não gozadas, até o final do mesmo exercício, e os correspondentes subsídios de férias. 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	
	2019	2018
Passivo corrente	(953 069)	(2 362 692)
Ativo corrente	2 010 573	2 432 706
Fluxos de Caixa das atividades operacionais	1 297 057	1 021 406
	2 354 562	**1 091 420**

O passivo corrente encontra-se deduzido dos adiantamentos de clientes (ver Nota 17) 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 2020, os fluxos de caixa das atividades operacionais para o referido ano é de mESC 1 297 057, 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 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 Rendimentos 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 2015 a 2019 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.

No exercício de 2019 a taxa de imposto sobre o rendimento baixou de 25,5% para 22,44%, conforme publicação no BO nº 89, de 31 de dezembro de 2018, que aprova o Orçamento de Estado para o ano económico de 2019.

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 2018					
Valor de aquisição ou reavaliado	165 029	16 080	64 349	-	245 458
Depreciação acumulada	(51 198)	(13 164)	(55 155)	-	(119 516)
Valor escriturado	**113 832**	**2 916**	**9 194**	-	**125 942**
VARIAÇÕES EM 2018					
Valor líquido inicial	113 832	2 916	9 194	-	125 942
Aquisições	-	-	73	2 884	2 957
Correções/ anulações	-	417	-	-	417
Alienações-depreciação acumulada	-	16 409	-	-	16 409
Depreciação do período	(6 601)	(1 754)	(4 003)	-	(12 358)
Valor líquido	**107 231**	**17 988**	**5 265**	**2 884**	**133 367**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018					
Valor de aquisição ou reavaliado	165 029	16 080	64 422	2 884	248 415
Depreciação acumulada	(57 799)	(14 501)	(59 192)	-	(131 492)
Valor escriturado	**107 231**	**1 579**	**5 229**	**2 884**	**116 923**
VARIAÇÕES EM 2019					
Valor líquido inicial	107 231	1 579	5 229	2 884	116 923
Aquisições/ Reclassificações	9 091	3 990	4 778	(2 884)	14 975
Correcções/Anulações	-	-	(6)	-	(6)
Depreciação do período	(6 692)	(1 146)	(4 531)	-	(12 370)
Valor líquido	**109 629**	**4 423**	**5 471**	-	**119 523**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2019					
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**

A rubrica de Edifícios e outras construções compreende, essencialmente, a sede da Empresa, cujo valor líquido contabilístico à data do balanço ascende a mESC 96 798 (2018: mESC 102 835). 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).

No exercício de 2019, foram reclassificados de produtos acabados para Ativos fixos tangíveis –Edifícios e outras construções dois espaços comerciais que passaram a ser utilizados para atividade de empresa, no valor total de mESC 9 091, sendo um em São Vicente no empreendimento Vila Kolá Sanjon, onde funciona a Delegação de São Vicente, e outro na Praia, no empreendimento Praia 1, onde funciona um arquivo da Empresa.

NOTA 4. Propriedades de investimento

O detalhe dos valores escriturados em Propriedades de investimento é apresentado no quadro seguinte:

mESC

	Terrenos	Edifícios e Construção	Total Geral
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2018			
Valor de aquisição ou reavaliado	174 000	18 801	192 801
Valor escriturado	**174 000**	**18 801**	**192 801**
VARIAÇÕES EM 2018			
Valor liquido inicial	1 474 000	18 801	1 492 801
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	(20 526)	(20 526)
Alienações/correcções depreciação acumulada	-	2 238	2 238
Transf. de Propriedades De Investimento para Inventários	(1 117 000)	-	(1 117 000)
Depreciação do exercício	-	(513)	(513)
Valor liquido	**357 000**	-	**357 000**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018			
Valor de aquisição ou reavaliado	357 000	-	357 000
Valor escriturado	**357 000**	-	**357 000**
VARIAÇÕES EM 2019			
Valor líquido inicial	357 000	-	357 000
Transf. de Propriedades de Investimento para Inventários	(85 000)	-	(85 000)
Valor liquido	**272 000**	-	**272 000**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2019			
Valor de aquisição ou reavaliado	272 000	-	272 000
Valor escriturado	**272 000**	-	**272 000**

(i) Terrenos

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 Limpo – 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 Limpo – 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.

No exercício de 2019, a transferência para Inventários – Matérias primas, subsidiárias e de consumo, compreende o terreno de Quinta de Santana – São Vicente, cujo valor contabilístico à data da transferência era de mESC 85 000, tendo em conta a alteração do uso do respetivo terreno de (a) detido para valorização para (b) desenvolvimento de um projeto de infraestruturação com vista à posterior venda de lotes, com início previsto para o mês de junho de 2020 (ver Nota 8).

Em 2018, a transferência para Inventários – Matérias primas, subsidiárias e de consumo compreendia o terreno de Monte Babosa – Praia, cujo valor contabilístico à data da transferência era de mESC 1 117 000, tendo em conta, igualmente, a sua alteração do uso.

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 de Cabo Verde, no âmbito do financiamento da remodelação da sede da empresa.

(ii) Edifícios e outras construções

No ano 2018, as alienações ocorridas nesta rúbrica, compreendiam o remanescente de 5 habitações denominados de classe A do Programa de Habitação localizadas no Porto Novo, que não chegaram a ser transferidas para o Estado em 2017. O valor de venda das 5 habitações foram de mESC 26 511, tendo originado uma mais valia de mESC 8 191 (ver Nota 28).

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 2018				
Valor de aquisição ou reavaliado	16 362	12 791	4 346	33 500
Depreciação acumulada	(13 711)	(12 791)	-	(26 503)
Valor escriturado	**2 651**	-	**4 346**	**6 998**
VARIAÇÕES EM 2018				
Valor liquido inicial	2 651	-	4 346	6 997
Transferência de Ativos em curso	-	-	301	301
Aquisições	-	-	-	0
Depreciação do exercicio	(1 013)	-	-	(1 013)
Valor liquido	**1 638**	-	**4 648**	**6 287**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018				
Valor de aquisição ou reavaliado	16 362	12 791	4 648	33 802
Depreciação acumulada	(14 724)	(12 791)	-	(27 516)
Valor escriturado	**1 638**	-	**4 648**	**6 287**
VARIAÇÕES EM 2019				
Valor liquido inicial	1 638	-	4 648	6 287
Transferência de Ativos em Curso Para Prog. De Computador	-	-	(301)	-
Aquisições	301	-	-	301
Depreciação do exercício	(911)	-	-	(911)
Valor líquido	**1 029**	-	**4 346**	**5 677**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2019				
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**

NOTA 6. Participações financeiras – Outros métodos

O valor de mESC 7 286 refere-se à participação detida na Caixa Económica de Cabo Verde, correspondente a 3 036 ações, valorizadas ao preço da cotação na Bolsa de Valores, o qual em 31 de dezembro de 2019 era de mESC 2 400 (2018: mESC 2 900).

A diminuição do valor das ações da CECV, no exercício de 2019 levou a Empresa a registar perdas por redução de justo valor em investimentos financeiros, no valor de mESC 1 518.

Os dividendos recebidos desta participada em 2019 e 2018 foram de mESC 206 e mESC 246, respetivamente.

NOTA 7. Clientes

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

	mESC	
	2019	**2018**
Programa de habitação - Venda de imóveis		
S. Vicente I	621 264	796 658
Praia I - Palmarejo Grande	555 157	571 071
Praia 1.2 - Palmarejo Grande	341 245	353 005
Assomada I	206 961	214 363
Ribeira Grande I	175 233	178 468
Novo Encanto -Sal 6	354 218	227 743
Praia 2 - Achada Grande Trás	119 551	120 556
Praia 5 - Ponta d`água	111 155	111 716
Vila Vitória II - Praia 8.2 - Achada Limpo	-	106 718
Praia 3 - Tira Chápeu	85 474	86 581
Boavista I	79 201	80 093
Sal 2	69 108	70 256
Paúl	61 372	59 372
São Pedro Latada	45 008	44 072
Sal 1	83 124	83 518
S. Vicente II	56 117	57 158
Ribeira Brava São Nicolau	44 192	44 272
Sal 7	39 980	40 283
Santa Cruz 1	23 024	22 657
Condomínio Salinas - Boa Vista 4	174 622	-
Condomínio Coral - Sal 4	80 169	-
Sal 3	27 730	-
Outros, inferiores a mESC 20 000	79 659	88 735
Sub-total	**3 433 563**	**3 357 295**
Programa de habitação - Arrendamento	65 721	75 544
Empreendimentos IFH - Venda de imóveis	65 276	69 112
Empreendimentos IFH - Arrendamento	7 005	7 288
Total Geral	3 571 566	3 509 239
Perdas por Imparidade acumuladas	(128 993)	(108 993)
Total	**3 442 573**	**3 400 246**
Parcela Não corrente	**3 229 815**	**3 199 580**
Parcela Corrente	**212 758**	**200 666**

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 uma comissão à taxa anual de 5%.

Nos exercícios de 2018 e 2019, foram efetuados encontro de contas entre a IFH e o Estado de Cabo Verde afetando as seguintes rúbricas do Balanço (em mESC):

	2019		2018	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Clientes	638 011		3 301 737	
Outras contas a receber				
Estado - Indeminizações pagos ao Empreiteiros (ver Nota 11 (i))	497 894			
Estado (ver Nota 11 (vii))	8 265			
Financiamentos obtidos - Empréstimo do Estado (ver Nota 14)				
Empréstimo de Retrocessão		346 276		3 301 737
Juros de empréstimos de retrocessão		497 894		
Empréstimo Apoio à tesouraria		300 000		
Total	**1 144 170**	**1 144 170**	**3 301 737**	**3 301 737**

As perdas por imparidade acumuladas de clientes foram, no exercício de 2019, reforçadas em mESC 20 000 (2018: mESC 42 548), derivado aos atrasos de clientes na liquidação dos créditos vencidos.

NOTA 8. Inventários

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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 2018						
Valor Inicial	19 614	6 349 696	8 058 685	1 236 338	10	15 664 343
Valor escriturado	**19 614**	**6349 696**	**8 058 685**	**1 236 338**	**10**	**15 664 343**
VARIAÇÕES EM 2018						
Valor liquido inicial	19 614	6 349 696	8 058 685	1 236 338	10	15 664 343
Aumentos - Gastos de construção	-	-	117 100	-	-	117 100
Redassificação para produtos acabados	-	7 283 935	(7 283 935)	-	-	-
Transferências de Propriedades de investimento	-	-	-	1 117 000	-	1 117 000
Compras	-	-	-	-	973	973
Regularizações	-	970	20 598	-	541	22 109
Consumo	-	-	-	-	(1 266)	(1 266)
Custo de Produtos Vendidos	-	(4 071 784)	-	-	-	(4 071 784)
Perdas por imparidades do exercício	-	-	(25 134)	-	-	(25 134)
Valor liquido	**19 614**	**9 562 817**	**887 314**	**2 353 338**	**258**	**12 823 341**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018	**19 614**	**9 562 817**	**887 314**	**2 353 338**	**258**	**12 823 341**
VARIAÇÕES EM 2019						
Valor Inicial	19 614	9 562 817	887 314	2 353 338	258	12 823 340
Aumentos - Gastos de construção	-	-	95 914	-	-	95 914
Redassificação para produtos acabados	-	248 549	(248 549)	-	-	-
Redassificação para Edificios e outras construções (ver Nota 3)	-	(9 091)	-	-	-	(9 091)
Transferências de Propriedades de investimento (ver nota 4)	-	-	-	85 000	-	85 000
Regularizações	-	6 849	-	8 574	-	15 423
Compras	-	-	-	-	1 476	1 476
Vendas	-	-	(153 121)	-	-	(153 121)
Consumo	-	-	-	(11 461)	(1 120)	(12 581)
Custo de Produtos Vendidos	-	(1 292 936)	-	-	-	(1 292 936)
Valor líquido	**19 614**	**8 516 188**	**581 558**	**2 435 451**	**614**	**11 553 425**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2019						
Valor bruto	**19 614**	**8 516 188**	**606 692**	**2 435 451**	**614**	**11 578 559**
Perdas por imparidades acumuladas	-	-	(25 134)	-	-	(25 134)
Valor escriturado	**19 614**	**8 516 188**	**581 558**	**2 435 451**	**614**	**11 553 425**

Mercadorias

As mercadorias representam os terrenos 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 248 549, relaciona-se com o empreendimento Finaçon, concluído no exercício de 2019.

Em 2018, a reclassificação de Produtos e trabalhos em curso para Produtos acabados, no valor de mESC 7 283 935, compreendia aos seguintes empreendimentos (i) Vila Monte I, II, III, (ii) Empreendimento Coral e Vila Amaranto, (iii) Rotchinha e Condomínio Esperança 3, (iv) condomínio DÓ-RÉ-MI, no Palmarejo Grande, (v) Vila Acácia II, (vi) Várzea de Igreja e (vii) Mosteiros, concluídos no exercício de 2018.

No exercício de 2019, houve (i) regularizações de produtos acabados, no valor de mESC 6 849, correspondente a dois apartamentos, vendidos em anos anteriores, devolvidos à empresa em 2019 e (ii) reclassificação de dois espaços comerciais de produtos acabados para Edifícios e outras construções, no valor total de mESC 9 091 (ver Nota 3).

Produtos e trabalhos em curso

Compreendem os custos do terreno e de construção dos empreendimentos, em fase de construção.

No ano de 2019, foi vendido ao Estado o empreendimento de São Miguel 2, que se encontrava em curso de construção, pelo valor de mESC 159 350, cuja quantia escriturada era de mESC 153 121.

No ano de 2018 foi constituída uma perda por imparidade em inventários, no valor de mESC 25 134, relacionado com os gastos já incorridos no projeto denominado "Project Management do empreendimento Lote 9 Palmarejo Grande - construção de edifícios, condomínio de habitação e comércio", pelo facto da IFH ter descontinuado o projeto, que se encontrava inativo desde 2011.

Matérias primas

As matérias-primas, subsidiárias e de consumo representam 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.

Apesar de classificado como ativo corrente, somente uma parcela dos inventários, estimada em cerca de mESC 1 592 671 (2018: cerca de mESC 1 007 183), nomeadamente as unidades do programa de habitação e frações de terrenos e uma parcela dos Trabalhos em curso e Matérias primas, 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 concluídos e que serão rentáveis.

Assim, não é considerado necessário, em 31 de dezembro de 2019, qualquer ajustamento por imparidade em inventários, 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:

		mESC
	2019	2018
Casais - Sal 5	-	21 029
Tecnicil - Sal 5	-	20 205
HCI - Terra Branca	-	3 911
Construções Landim - São Miguel 2	3 904	9 086
SGL - Infraestruturação de Ponta de Atum	3 852	-
HFN - São Filipe -Fogo	-	14 643
Outros < 1 000 contos	1 519	3 001
	9 275	**71 875**
- Perdas por imparidades	**776**	**776**
Total	**8 499**	**71 099**

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.

Em 2019, foram efetuados acordos de resolução com as empresas Casais e Tecnicil referentes ao empreendimento Sal 5, tendo os adiantamentos (mESC 41 234) sido compensados com a dívida para com essas empresas referentes (i) a indemnizações pela suspensão dos trabalhos (mESC 31 233), (ii) materiais ao pé da obra (mESC 8 574), (iii) faturas em dívida (mESC 322) e (iv) juros moratórios pelo atraso no pagamento das faturas referentes ao ano 2015 (mESC 302). A diferença no montante de mESC 803 foi registado em Outros gastos e perdas (ver Notas 8 e 11).

A garantia bancária da empresa HFN, no valor de mESC 14 643 foi, em 2019, executada.

NOTA 10. Estado e outros entes públicos

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

mESC

		2019	2018
1- Valores a pagar			
IRPC-Estimativa sobre resultados	(i)	80 265	71 717
IRPC-Retenção na fonte	(ii)	2 215	2 058
Previdência	(ii)	1 779	2 831
Tributos das Autarquias Locais	(iii)	30 948	31 049
IVA		341	300
Total		**115 548**	**107 955**
2- Valores a recuperar			
IRPC - Estimativa de Resultados		-	1 160
IRPC-Retenção Fontes - Terceiros		-	1 931
Total		-	**3 091**
3 - Saldo liquido (1 - 2)		**115 548**	**104 863**

(i) IRPC - Estimativa sobre rendimento

O valor corresponde a estimativa do imposto sobre o rendimento dos exercícios de 2016, 2017, 2018 e 2019, nos valores de mESC 1 317, mESC 59 069, mESC 8 240 e mESC 12 185, respetivamente. As estimativas de imposto sobre o rendimento dos anos 2019 e 2018 foram calculadas como se segue:

	mESC	
	2019	**2018**
Resultado antes de impostos	49 794	60 578
A adicionar		
Correções relativas a períodos de tributação anteriores	108	3 031
Ajustamentos não dedutíveis decorrentes da aplicação de justo valor	1 518	30
Perdas por Imparidade em Créditos	5 000	10 742
Acréscimos de 30% dos gastos com viaturas ligeiras de passageiros	608	932
50% dos gastos com despesas de representação	12	21
Prémios de seguros de pessoal	177	173
	7 424	**14 930**
A deduzir		
Correções relativas a períodos de tributação anteriores	(13)	(655)
Eliminação da dupla tributação económica de lucros distribuídos	(206)	(246)
Benefícios Fiscais (art. 31 CBF)	(418)	-
	(638)	**(901)**
Lucro/Prejuízo fiscal do período	**56 580**	**74 607**
Reporte de prejuízos fiscais (conf. DL. Nº 82/VIII/2015, de 7 de janeiro)		
- Exercício de 2016		(30 387)
Matéria colectável	**56 580**	**44 220**
Taxa aplicável	22,44%	25,5%
Valor do Imposto	**12 697**	**11 276**
Retenções na fonte	546	185
Utilização de crédito de imposto de anos anteriores	-	2 907
Imposto a pagar do período	**12 151**	**8 185**
Tributação Autonóma do período	34	61
Efeito Ativo por imposto diferido no resultado	-	7 597
Efeito Passivo por imposto diferido no resultado (ver Nota 15)	-	(64 895)
Imposto sobre o rendimento do período	**12 185**	**(49 052)**

Em 2018, a Empresa reportou o prejuízo fiscal remanescente do exercício de 2016, no valor de mESC 30 387.

(ii) IRPS - Retenção na Fonte/Previdência

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 para entrega ao Estado, referentes, essencialmente, ao mês de dezembro, tendo sido liquidadas em janeiro do ano seguinte.

(iii) Tributos das Autarquias Locais

Corresponde ao valor a pagar na sequência da venda de terrenos da urbanização de Palmarejo Grande, que será objeto de encontro de contas no ano 2020.

NOTA 11. Outras contas a receber

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

			mESC
		2019	2018
Outras contas a receber			
Estado - Indemnizações pagas aos empreiteiros	(i)	26 014	490 422
Electra	(ii)	24 412	24 412
Camâra Municipal da Praia	(iii)	15 942	15 942
Valor a receber de Câmaras Municipais	(iv)	6 665	6 665
Multa - Infra - Vila Norte I Fase		-	6 000
Engeobra - Multa Nha Kaza 24 e 36	(v)	5 000	5 000
Infra - Empréstimo Concedido		-	2 743
Celso Morais Fernandes		-	1 379
Camâra Municipal de S. Lourenço dos Orgãos	(vi)	1 156	1 156
Estado	(vii)	-	8 265
Diversos de valor inferior a 1.000 contos		5 132	8 012
		84 320	**569 994**
Perdas por Imparidade acumulada			
(-) Em Outras Contas a Receber		(5 271)	(17 122)
Total		**79 048**	**552 872**

(i) Estado - Indemnizações pagas aos empreiteiros

O saldo representa o remanescente das indemnizações acordadas com empreiteiros, decorrentes da paralisação temporária das obras do Programa de Habitação ocorrida em 2015.

No ano de 2019, (i) aos mESC 490 422 foram acrescentadas as indemnizações dos seguintes empreiteiros: (a) Casais e Tecnicil Construções, no valor mESC 31 233, referente ao empreendimento Sal 5, (b) Construções Landim, no valor de mESC 1 950, referente ao empreendimento São Miguel 2 e (c) parte de juros de mora pelo atraso de pagamento à Tecnicil Construções, no valor de mESC 302; e (ii) foi efetuado acerto de contas entre a IFH e o Estado, no valor de mESC 497 894, correspondente aos juros do empréstimo junto à Caixa Geral de Depósitos pagos pelo Tesouro (ver Notas 7 e 14).

(ii) 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.

(iii) Câmara Municipal da Praia

Resulta da venda de um trato de terreno sito em Achada Limpo. O saldo será compensado com valores devidos à Câmara (ver Nota 10 (iii)).

(iv) Valor a receber de Câmaras Municipais

O valor corresponde ao IUP pago indevidamente a algumas Câmaras Municipais, e que posteriormente será objeto de acertos de contas.

(v) 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.

(vi) 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.

(vii) Estado

O saldo em dívida em 2018, resultante da venda ao Estado de um espaço composto por jardim infantil, creche e salão comunitário no empreendimento Achada Grande Trás foi, em 2019, objeto de encontro de contas (ver Notas 7 e 14).

As perdas por imparidade foram, no exercício de 2019, utilizadas em mESC 11 851 relativo, essencialmente, aos saldos da empresa Infra e Celso Morais Fernandes considerados incobráveis.

O saldo resultante é considerado adequado em 31 de dezembro de 2018, face aos riscos de cobrança identificados por referência a critérios de gestão e de avaliação comercial.

NOTA 12. Caixa e depósitos bancários

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

		mESC
	2019	2018
Caixa	35	8
Depósitos a ordem		
Caixa Económica de Cabo Verde	90 816	112 669
Banco Comercial do Atlântico	71 020	382 859
International Investment Bank	1 270	13 673
Banco Interatântico	32 327	15 184
Ecobank	985	419
Banco Africano de Investimentos	10 951	989
Novo Banco	1 776	-
BCA - Obrigações	19 723	25 975
Banco Caboverdiano de Negócios	22 067	17 117
Total 1	**250 934**	**568 885**
Depósitos a Prazo		
Banco Interatlântico	190 000	100 000
Caixa Económica de Cabo Verde	100 000	-
Banco Comercial do Atlântico	100 000	-
Banco iib	70 000	-
Total 2	460 000	100 000
Total Geral	**710 969**	**668 892**

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

NOTA 13. Capital Próprio

Os movimentos registados em 2019 e em 2018 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. No ano de 2019, foi transferido para a rubrica de reservas legais, o valor de mESC 5 324, referente a 5% do resultado líquido do ano 2018.

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, a crédito, de mESC 101 160 registado em Resultados transitados resulta da aplicação de resultados do exercício de 2018.

NOTA 14. Financiamentos Obtidos

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

		2019			2018		
	Taxa	Correntes	Não correntes	Total	Correntes	Não correntes	Total
Empréstimos do Estado							
Empréstimo de Retrocessão	1,71%	-	9 453 794	9 453 794	-	9 800 069	9 800 069
Juros do empréstimo de retrocessão		-	763 635	763 635	-	1 067 807	1 067 807
Empréstimo Apoio à tesouraria		-	-	-	300 000	-	300 000
Empréstimos Obrigacionistas							
mESC 850 000	6,50%	170 000	340 000	510 000	170 000	510 000	680 000
mESC 1.000.000	6,41%	-	-	-	1 000 000	-	1 000 000
mESC 698 000	5,50%	49 500	648 500	698 000	-	-	-
Empréstimos Bancários							
Caixa Económica de Cabo Verde							
Financiamento - mESC 300 000	7,00%	56 664	132 679	189 342	55 683	192 387	248 071
Financiamento - mESC 200 000	6,50%	39 832	87 846	127 679	37 332	127 679	165 011
Financiamento - mESC 75 000	7,75%	9 529	11 189	20 718	8 821	20 718	29 538
Financiamento - mESC 300 000	7,00%	59 709	177 848	237 557	52 843	234 512	287 355
International Investment Bank							
Financiamento - mESC 102 600	7,40%	7 076	42 455	49 531	7 076	57 662	64 738
Banco Caboverdiano de Negócios							-
Financiamento - mESC 500 000	6,80%	80 471	268 424	348 896	75 195	348 896	424 091
Financiamento - mESC 207 525	6,80%	33 854	85 111	118 966	37 104	139 218	176 322
Total de Empréstimos		**506 635**	**12 011 481**	**12 518 116**	**1 744 055**	**12 498 949**	**14 243 004**

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 no 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 resultante. 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 2019, no montante de mESC 9 453 794, 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 denominada classes A e dos equipamentos sociais do Programa de Habitação nos anos de 2017, 2018 e 2019, no valor total de mESC 7 136 523, sendo mESC 346 275 em 2019 (Ver Nota 7), e b) de uma regularização, no montante de mESC 791, efetuada em 2018.

Findo o período de carência de 10 anos, o capital utilizado será reembolsado, em prestações semestrais iguais e consecutivas, durante 20 anos, com início no segundo semestre de 2022, vencendo juros à taxa anual de 1,71%.

Juros do empréstimo de retrocessão

O valor representa a capitalização dos juros e não pagos pela IFH, no âmbito do empréstimo de retrocessão (ver acima).
O saldo em 31 de dezembro de 2019, no montante de mESC 763 635, corresponde aos juros capitalizados, no montante de mESC 1 261 529, deduzida do encontro de contas, com valores a receber do Estado – "Indemnizações pagas aos empreiteiros", no montante de mESC 497 894 (ver Notas 7 e 11).

A empresa não prevê efetuar qualquer pagamento desse valor no ano de 2020.

Empréstimo - apoio à tesouraria

Em 2019, o valor total da dívida foi objeto acerto de contas com a dívida do Estado resultante das vendas efetuadas ao Estado em anos anteriores e em 2019, dos seguintes imóveis: (i) uma escola primária e um centro de emergência infantil, localizados em Achada Mato, (ii) um espaço composto por jardim e salão comunitário localizado em Achada Grande Trás, (iii) Esquadra de Polícia da Boa Vista, (iv) Centro de Reinserção Orlando Pantera localizado em Achada Mato e (v) Lar de estudante no empreendimento Finaçon- localizado em Terra Branca (uma parte do valor do imóvel) (ver Nota 7).

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.

No ano de 2019 foi amortizado o valor de mESC 170 000 do referido empréstimo.

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 resultou 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. No dia 7 de 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.

Empréstimos Bancários

1- Caixa Económica de Cabo Verde

O valor total de mESC 575 296, corresponde ao capital remanescente, referente a quatro empréstimos contraídos junto à Caixa Económica de Cabo Verde, nos valores de mESC 75 000, mESC 200 000, mESC 300 000 e mESC 300 000, contratados em 01/07/2010, 26/05/2015, 30/06/2015 e 20/09/17, respetivamente.

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

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) e 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 7,75% ao ano com capitalização mensal, é reembolsável em 5 anos, após dois anos e sete meses de carência (conforme adenda assinado em 2017) e 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. Vence juros à taxa de 7% ao ano e está garantido pelo aval do Estado.

2- International investment bank

O saldo de mESC 49 531 em 2019 corresponde à parcela remanescente, do empréstimo de mESC 102 599, contratado em 30/11/2011, destinado à remodelação da Sede da Empresa. O referido empréstimo tem o prazo de amortização de 15 anos e vence juro à taxa de 7% ao ano, com capitalização semestral, e tem como garantia da hipoteca da Sede da Empresa e do terreno de Praia Negra.

3- Banco Caboverdiano de Negócios

O saldo de mESC 348 896 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 1/12/17.

O saldo de mESC 118 966 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 1/07/18. Vence juros à taxa de 6,8% ao ano. Em 2019, foram feitos pagamentos antecipados no montante de mESC 22 829.

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 incêndio) calculada sobre o aumento do justo valor de propriedades de investimento decorrente das avaliações efetuadas, como segue:

	2019			2018		
	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**

No ano de 2018 houve uma redução dos Passivos por impostos diferidos face ao ano de 2017, no valor de mESC 64 895, em decorrência da redução da taxa de imposto sobre o rendimento de 25,5% para 22,44%, conforme publicação no BO nº 89, de 31 de dezembro de 2018, que aprova o Orçamento de Estado para o ano económico de 2019.

NOTA 16. Fornecedores

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

	mESC	
	2019	2018
Armando Cunha, S.A.	-	6 776
MSF Engenharia	10 996	12 980
Sogei - Engenharia & Construções	4 524	4 524
Empreitel Figueiredo	101	8 379
CFS - Construções Figueiredo e Soares	8 821	12 447
Tecnovia madeira, SA	12 027	16 037
CVC - Construções de Cabo Verde, SARL	11 556	15 408
Ferreira Build Power	-	8 616
Gabriel Couto	-	2 090
MRG, SA - Sucursal Cabo Verde	42 026	42 026
DUPLANO – Projectos e Obras de Eng. Civil, Lda	4 333	4 333
VILDA-CONSTRUÇÃO CIVIL, SA - SUCURSAL	10 487	10 487
SGL - Sociedade de Construções, S.A.	5 280	-
Outros < 2 000 contos	17 687	46 666
Total	**127 407**	**190 768**

NOTA 17. Adiantamentos de clientes

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

		mESC
	2019	2018
Terreno - Palmarejo Grande	8 049	22 989
Condomínio DÓ-RÉ-MI	13 581	16 277
Vila Kolá Sanjon - São Vicente	1 486	9 920
Vila Santa Bábara - Ribeira Grande 2	4 360	9 220
Terreno Ponta de Atum - Tarrafal de Santiago	18 640	-
Condomínio Salinas - Boa Vista 4	5 777	-
Outros - Empreendimentos	3 325	3 029
Total	**55 217**	**61 434**

NOTA 18. Outras contas a pagar

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

			mESC
		2019	2018
Acréscimos de gastos	(i)	54 290	102 198
Acréscimos por férias e subsídios ferias e encargos		2 381	3 011
Adiantamento recebido para venda de terreno	(ii)	104 895	104 895
Cedência de terreno para o empreendimento Finançon- Praia 4	(iii)	-	9 333
Estimativa valor para conclusão de obras	(iv)	14 182	13 422
Valor de garantia a regularizar	(v)	3 853	6 667
Execução Seguro Caução - projeto Mosteiros 1	(vi)	1 200	-
Valor da garantia de Boa Exec. a pagar à CM de São Miguel	(vii)	8 280	-
Depósitos não identificados CECV	(viii)	5 678	-
Diversos de valor inferior a 1.000 contos		9 266	6 592
Total		**203 478**	**246 118**

(i) Acréscimos de gastos

Compreendem, essencialmente, os acréscimos dos juros dos financiamentos obtidos.

(ii) Adiantamento recebido para a venda de terreno

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.

(iii) Cedência de terreno para o empreendimento Finaçon - Praia 4 - Terra Branca

Em 2018, o valor de mESC 9 333 era referente a um terreno cedido pela Rotary Club da Praia para a construção do empreendimento Finaçon – Praia 4, localizado na Terra Branca. Em contrapartida, o Rotary Club da Praia seria compensado com uma fração no respetivo empreendimento.

Em 2019, este valor foi regularizado em decorrência da venda efetuada ao Estado daquela fração anteriormente destinada ao Rotary.

(iv) Estimativa para conclusão de obras

O valor corresponde à estimativa de gastos com escrituras, registos e melhorias em alguns empreendimentos.

(v) Valor de garantia a regularizar

Em 2019, o saldo 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.

No ano 2018, correspondia o valor recebido a mais de uma garantia bancária executada em 2018, e que foi devolvida ao fornecedor em 2019.

(vi) Execução de seguro caução - Mosteiros 1

O valor corresponde à garantia de boa execução do empreendimento Mosteiros 1, executada pela Empresa, no ano 2019, e destinado aos trabalhos de correções de anomalias verificadas no referido empreendimento.

(vii) Garantia de Boa execução

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.

(viii) Depósitos não identificados

O saldo compreende, essencialmente, dois depósitos bancários não identificados, sendo mESC 2 520, em 2019, e mESC 3 201, em 2016, efetuados na CECV.

NOTA 19. Diferimentos

Os movimentos registados nesta rúbrica durante os anos de 2018 e 2019 resumem-se como segue:

mESC

	Rendas recebidas antecipadamente	Subsídio à exploração	Subsídio ao investimento	Total Geral
Posição a 31 de dezembro de 2017	1 107	252 651	52 736	306 495
Redassificação no período	-	30 454	(30 454)	
Rendas recebidas antecipadamente	370	-	-	370
Rendimentos reconhecidos no período	-	(42 058)	-	(42 058)
Posição a 31 de dezembro de 2018	**1 477**	**241 047**	**22 282**	**264 806**
Regularização no período	(1 502)	-	-	(1 502)
Rendas recebidas antecipadamente	927	-	-	927
Rendimentos reconhecidos no período	-	(17 375)	-	(17 375)
Posição a 31 de dezembro de 2019	**902**	**223 672**	**22 282**	**246 856**

Os subsídios à exploração e ao investimento compreendem os terrenos doados pelas autarquias no âmbito das construções dos empreendimentos do Programa de Habitação, consoante os terrenos se destinam à construção para venda (Inventário das habitações denominadas- Standing I e II) ou para arrendamento (Propriedades de investimento – denominadas de classe A), respetivamente.

Esses diferimentos são regularizados por contrapartida de rendimentos, registados na Demonstração de resultados, (i) na rubrica de Subsídios de Exploração, à medida que forem sendo vendidos os apartamentos classificados como inventários (ver Nota 21) e (ii) na rúbrica de Outros Rendimentos, na proporção em que forem depreciados ou alienados os apartamentos classificados como Propriedades de investimento.

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

	2019	2018
Áreas Habitacionais	1 570 871	4 557 337
Terrenos	37 340	20 766
Áreas Comerciais	167 516	6 386
Arrendamentos	1 087	50 475
	1 776 814	**4 634 964**

As vendas de Áreas Habitacionais e Áreas Comerciais compreendem os valores das vendas de apartamentos e espaços comerciais nos diversos empreendimentos da Empresa, dos quais mESC 159 350 (2018: mESC 3 166 895) relativos aos imóveis vendidos ao Estado de Cabo Verde conforme escritura pública de aquisição de imóveis de 29 de dezembro de 2017, atualizado pela adenda de 28 de dezembro de 2018, a qual previa a transferência de um total de 2 242 frações da Classe A. Adicionalmente, foi assinado um acordo entre a IFH e o Estado, em 22 de novembro de 2019, para a transferência de equipamentos sociais (jardins infantis, creches, placas desportivas e centros comunitários), afetos aos empreendimentos de São Pedro Latada, Coral, Novo Encanto, Tarrafal de Santiago, Santa Cruz, Achada Furna, Condomínio Rotxinha, Condomínio Esperança e Vila Acácia I, no montante total de mESC 174 857, dos quais (i) mESC 101 864 reconhecidas como vendas e (ii) mESC 72 993 reconhecidos como Outros rendimentos, os quais não se encontravam registados nos inventários (ver Nota 28). Acresce, ainda, a venda efetuada ao Estado do Empreendimento "Condomínio Finaçon", no montante de mESC 37 022.

Em 2018, foram ainda vendidos ao Estado de Cabo Verde alguns imóveis dos empreendimentos do PCPT de Santa Cruz 1, Paúl - Santo Antão e São Pedro Latada, ilha de Santiago, no montante total de mESC 117 892.

NOTA 21. Subsídios à exploração

Os subsídios à exploração correspondem 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 (ver Nota 2.10 e 19).

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:

	2019	2018
Trabalhos Contratuais	61 483	53 411
Fiscalização	518	1 532
Trabalhos a Mais	6 218	24 353
Outros fornecimentos	10 612	23 313
Total	**78 830**	**102 608**

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:

	2019			2018		
	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção
Produtos acabados (ver Nota 8)	9 562 817	8 516 188	(1 046 629)	6 349 696	9 562 817	3 213 121
Produtos e trabalhos em curso (ver Nota 8)	887 314	581 558	(305 756)	8 058 685	887 314	(7 171 371)
Regularização de inventários	-	-	760	-	-	8 698
	10 450 131	**9 097 746**	**(1 351 625)**	**14 408 381**	**10 450 131**	**(3 949 551)**

NOTA 24. Gastos com mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas

Esta rubrica corresponde os gastos com Matérias primas consumidas, conforme o quadro seguinte:

	2019	2018
	Matérias primas	Matérias primas
Inventério Inicial (ver nota 8)	2 353 338	1 236 338
Compras	-	11 873
Regularizações (ver Nota 8)	8 574	
Transferência de Propriedades de Investimento (ver Notas 4 e 8)	85 000	1 117 000
Inventário Final (ver Nota 8)	2 435 451	2 353 338
Total	**11 461**	**11 873**

NOTA 25. Fornecimentos e serviços externos

A decomposição desta rubrica é a que se segue:

mESC

		2019	2018
Vigilância & Segurança	(i)	30 961	37 209
Trabalhos Especializados	(ii)	7 023	6 116
Publicidade e propaganda		1 970	3 273
Outros Fornecimentos e Serviços	(iii)	10 960	12 230
Deslocações e Estadas		3 169	3 053
Electricidade		2 750	2 500
Comunicação		1 835	2 146
Serviços de Informática		2 193	1 800
Limpeza, Higiene e Conforto		1 771	1 403
Conservação e Reparação		2 075	1 048
Honorários		2 215	2 331
Material de Escritório		1 021	1 227
Diversos de valor inferior a 1 000 contos		2 480	3 139
Total		**70 422**	**77 474**

(i) O valor desta rubrica compreende, essencialmente, os serviços de vigilância, no âmbito do contrato celebrado entre a IFH e as empresas JG, easy Work e Guia de Serviços, para execução de trabalhos de vigilância e proteção dos empreendimentos concluídos e por concluir até a sua definitiva comercialização.

(ii) O valor compreende os serviços de:
(i) manutenção e inspeção de elevadores no empreendimento DÓ-RÉ-MI,
(ii) auditoria externa,
(iii) consultoria de análise de transferência de imóveis de classe A para os municípios, e
(iv) trabalhos realizados para melhoria em alguns empreendimentos já concluídos.

(iii) 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,
(iii) contrato assinado com a Câmara Municipal do Sal para reparação de alguns apartamentos no empreendimento Sal 3,
(iv) trabalhos realizados na etar do empreendimento Boa Vista 2, e outros serviços.

NOTA 26. Gastos com o pessoal

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

mESC

		2019	2018
Remunerações dos órgãos sociais	(i)	11 899	13 052
Remunerações do pessoal	(ii)	58 282	57 249
Encargos sobre remunerações	(iii)	10 826	10 732
Outros gastos com pessoal	(iv)	2 580	1 780
		83 587	**82 812**

Número Médio de Colaboradores	2019	2018
Orgãos Sociais	7	7
Trabalhadores efetivos	30	28
Trabalhadores contratados	9	11

(i) Inclui os ordenados mensais atribuídos aos Administradores e aos membros do Conselho Fiscal. A diminuição verificada no exercício de 2019 deve-se, essencialmente, ao período de 2 meses em que Empresa esteve sem um dos administradores.

(ii) O aumento ocorrido nas remunerações do pessoal deve-se, essencialmente, à atualização salarial de 2,2% concedida no ano de 2019.

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

(iv) O aumento do valor deriva, essencialmente, da indemnização de rescisão de contrato por mútuo acordo paga a uma colaboradora que saiu da empresa em janeiro/19.

NOTA 27. Outros rendimentos e ganhos

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

mESC

		2019	2018
Alienação de Propriedades de investimento (ver Nota 4)			8 191
Comissões de créditos de clientes do Programa de habitação	(i)	153 644	143 668
Venda de equipamentos sociais ao Estado (ver Nota 20)		72 993	-
Regularização do valor de terreno do empreendimento Finaçon- Praia 4	(ii)	9 333	-
Venda de espaço comercial			8 265
Correções de períodos anteriores	(iii)	3 046	
Outos rendimentos	(iv)	12 701	3 759
		251 716	**163 883**

(i) Correspondem a comissões relativas aos créditos dos clientes dos empreendimentos do Programa de Habitação resultantes da venda, à prestação, das habitações de Standing II e I.
(ii) O valor de mESC 9 333 corresponde à regularização do valor de terreno do empreendimento Finaçon, situado em Terra Branca (ver Nota 18), transferido ao Estado em 2019.
(iii) O valor corresponde a comissões de vendas de clientes do empreendimento Paúl referentes ao ano 2018, registadas em 2019.
(iv) O valor corresponde a regularizações de saldos credores de algumas contas que transitaram dos anos 2014, 2015 e 2016, e notas de débitos efetuados a clientes referentes a rendas de anos anteriores.

NOTA 28. Outros gastos e perdas

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

mESC

		2019	2018
Impostos Directos		4 490	2 789
Correcções de Exercícios Anteriores		108	6 845
Imposto de Selo	(i)	12 767	11 807
Donativos		4	15
Outros	(ii)	16 081	7 527
Quotizações		52	89
		33 503	**29 072**

(i) O Valor de gastos com imposto de selo é, essencialmente, referente ao imposto de selo sobre juros dos empréstimos retrocessão.

(ii) O valor de outros gastos corresponde aos seguintes gastos:

a) anulação de faturações de rendas efetuadas a mais nos anos anteriores nos empreendimentos habitacionais de São Nicolau (Ribeira Grande e Tarrafal de São Nicolau), no valor de mESC 3 691,

b) trabalhos realizados no empreendimento Sal 3 para reparação dos danos causados pela vandalização desse empreendimento, no valor de mESC 2 926,

c) Trabalhos realizados em outros empreendimentos, no valor de mESC 1 591,

d) perdas com devoluções de duas vendas efetuadas em anos anteriores, no valor de mESC 2 .371,

e) estorno de comissões de vendas de anos anteriores, no valor de mESC 1 680,

f) Outras regularizações/outros gastos, no valor de mESC 3 822.

NOTA 29. Gastos/reversões de depreciação e de amortização

O valor desta rúbrica, no montante total de mESC 13 281 (2018: mESC 13 884) compreende (i) mESC 12 370 (2018: mESC 12 358) de depreciação do período de ativos fixos tangíveis (ver Nota 3), (ii) e mESC 911 (2018: mESC 1 013) 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 é apresentado no quadro seguinte:

		mESC
	2019	2018
Juros de empréstimos bancários	87 216	101 142
Juros de empréstimos obrigacionistas	78 561	112 471
Juros de empréstimos de retrocessão	167 216	225 682
Outros gastos de financiamento	1 936	7 171
	334 929	**446 466**

Os gastos financeiros de empréstimos diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, que levam necessariamente um período substancial de tempo para ficar disponíveis para o uso pretendido, são adicionados ao custo de tais ativos, até ao momento em que os ativos ficam substancialmente prontos para o uso pretendido.

No ano de 2019, não foram imputados quaisquer juros aos empreendimentos, considerando que os mesmos já se encontravam substancialmente concluídos no exercício anterior.

NOTA 31. Resultado por ação básico

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

		mESC
	2019	2018
Resultado atribuível aos accionistas	37 609	106 484
Número de acções	750 000	750 000
Resultado por acção básico (ESC)	**50**	**142**

NOTA 32. Acréscimos e diferimentos

Os acréscimos e diferimentos tinham a seguinte decomposição:

		mESC
	2019	2018
Acréscimo de gastos		
Férias de pessoal (ver nota 18)	2 381	5 579
Juros dos empréstimos de retrocessão e Obrigacionista (ver nota 18)	54 290	119 388
Total	**56 671**	**124 967**
Diferimentos de rendimentos (ver nota 19)		
Rendas recebidas antecipadamente	902	1 477
Subsídio à exploração	223 672	241 046
Subsídio ao investimento	22 282	22 282
	246 856	**264 806**

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. Fluxo de Caixa de Atividades Operacionais e de Financiamento

Os desembolsos da Caixa Geral de Depósitos, no âmbito do Programa de Habitação, são pagos diretamente nas contas das empreitadas e da fiscalização. No ano 2019, não houve desembolso por parte da Caixa Geral de Depósitos, sendo de mESC 29 708 os desembolsos em 2018. Embora não havendo fluxo monetário nas contas bancárias da IFH, para uma melhor compreensão e apresentação da Demonstração de Fluxos de Caixa, estes pagamentos foram incluídos na rúbrica de Pagamentos a fornecedores no fluxo de caixa das atividades operacionais e na rúbrica de Recebimento provenientes de financiamentos obtidos no fluxo de caixa das atividades de financiamento.

NOTA 35. Partes relacionadas

A IFH é controlada pelo Estado de Cabo Verde, que detém 100%, do capital social da empresa.

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

Durante os exercícios findos em 31 dezembro de 2019 e 2018, as remunerações auferidas pelo CA, bem como as dívidas com créditos concedidos aos mesmos, ascenderam a:

mESC

	2019	2018
Remunerações do Conselho de Administração	9 973	10 902
Dívida pela compra de um apartamento		2 363

35.2 Saldos e transações entre as partes relacionadas - Acionista

Os principais saldos e transações com o acionista, ocorridas em 2019 e 2018, sumarizam-se como se segue:

35.2.1 Vendas de imóveis

mESC

	2019	2018
Alienação de Propriedades de investimento - Apartamentos Classe A (ver nota 4)	-	26 511
Vendas de apartamentos Classe A, B e equipamentos sociais (ver Nota 20)	298 236	3 284 787
Venda de um espaço no empreendimento Achada Grande Trás	-	8 265
Vendas de equipamentos sociais (ver Nota 27)	72 993	-
	371 229	**3 319 563**

35.2.2 Dívidas da Empresa para com o acionista

mESC

	2019	2018
Empréstimo de Retrocessão (ver Nota 14)	9 453 794	9 800 069
Juros do empréstimo de retrocessão (ver Nota 14)	749 269	1 060 893
Imposto de selo sobre juros do empréstimo de retrocessão (ver Nota 14)	14 365	6 915
Empréstimo para apoio á tesouraria (ver Nota 14)	-	300 000
	10 217 429	**11 167 877**

35.2.3 Dívidas do acionista para com a IFH

mESC

	2019	2018
Clientes (ver Nota 7)	4 125	270 898
Outras contas a receber	-	8 265
Outras contas a receber - Pag. Por conta do Estado - Indemini. Empreiteiros (ver Nota 11)	26 014	490 422
Saldo Final	**30 139**	**769 585**

NOTA 36. Divulgações exigidas por diplomas legais

Durante os exercícios findos em 31 dezembro de 2019 e 2018, as remunerações auferidas pelos outros órgãos sociais e auditores externos resumem-se como segue:

	2019	2018
Remunerações do Conselho Fiscal	1 814	1 814
Remunerações da Assembleia Geral	50	50
Honorários de Auditores Externos	2 060	1 547
	3 925	**3 411**

NOTA 37. Acontecimentos após a data do balanço

Como é do conhecimento generalizado, o assunto relativo ao Coronavírus, designado por COVID-19, tem tido desenvolvimentos sensíveis nas últimas semanas na generalidade dos países, incluindo em Cabo Verde, havendo notícias que indicam que alguns sectores da economia poderão vir a ser afetados por efeitos directos e indirectos provocados pelo vírus, com especial destaque para os setores do turismo e dos transportes e alguns serviços. Contudo, dada a incerteza desses eventuais efeitos, não é possível estimar e quantificar à presente data, os impactos futuros do Coronavírus ao nível da economia cabo-verdiana e em particular ao nível do próprio negócio do IFH. A Empresa irá continuar a avaliar esta situação de forma cuidada ao longo do exercício de 2020, acompanhando também as orientações e medidas que as autoridades venham a adoptar, visando a mitigação do impacto negativo resultante da pandemia do COVID-19 na atividade económica.

Praia, 16 de março de 2020

O Contabilista Certificado

João Augusto Barros de Pina

O Conselho de Administração,

José Miguel Martins

Abílio Rogério Rocha

Sheila Pinto Monteiro

PARECER de AUDITORIA

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 2019, 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 2019 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 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, 2018 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),

PricewaterhouseCoopers Cabo Verde – Sociedade de Auditores Certificados, Lda.
Edifício BAI Center, Piso 2 Direito, Avenida Cidade de Lisboa, C.P. 303, Cidade da Praia, República de Cabo Verde
Tel: +238 261 5934/5, Fax: +238 261 6028, www.pwc.com/cv
Matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel da Praia sob o nº 282682902/420191217
NIF: 282682902, Capital Social: CVE 1.500.000
Inscrita na lista da OPACC sob o nº 6

PricewaterhouseCoopers Cabo Verde – Sociedade de Auditores Certificados, Lda. pertence à rede de entidades que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente.

(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) Pese embora a melhoria contínua verificada ao nível do controlo sobre o cumprimento, por parte dos clientes, das condições contratuais resultantes da venda e do arrendamento de habitações, mantém-se (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). Desta forma, 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 3 097 000 (2018: mESC 3 088 000), líquido de perdas por imparidade acumuladas de mESC 128 993, dos quais mESC 20 000 reconhecidas em 2019 (ver Nota 7 do Anexo integrante das demonstrações financeiras).

c) Tendo em consideração (i) as incertezas sobre a forma de realização de boa parte dos produtos acabados e dos produtos e trabalhos em curso, desenvolvidos no âmbito do então Programa Casa Para Todos (PCPT), (ii) o ritmo em que as vendas, principalmente de espaços comerciais desses empreendimentos, bem como de bens promovidos pela Empresa fora do âmbito do referido Programa, se tem processado, condicionado pelas condições estruturais do setor imobiliário e de disponibilidade de financiamento, (ii) os atrasos verificados na conclusão das obras, com impacto negativo no custo final das mesmas, (iii) as margens reduzidas praticadas nas vendas das frações, atendendo ao seu caráter social, (iv) a paralisação das obras nos empreendimentos de São Filipe do Fogo e São Salvador do Mundo e (v) a localização de alguns empreendimentos, 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 6 557 000, dos quais cerca de mESC 4 683 000 não se encontravam disponíveis para venda à data do Balanço.

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.

Matérias relevantes 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, 4, 7, 8 9, 11, 14, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27 e 30, do Anexo integrante das 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), então designado de 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 IFH 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 IFH 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, nomeadamente, pedidos de confirmação de saldos, testes de recuperação dos valores a receber e dos inventários, análise das avaliações das Propriedades de investimento e análise dos contratos de compra e venda de habitações. Analisamos também a adequação das divulgações efetuadas, face ao normativo contabilístico em vigor.

Matérias relevantes 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 IFH. 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 distorção material devido a fraude ou 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 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;

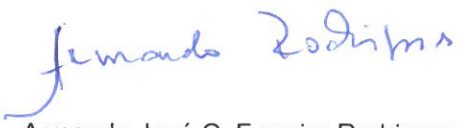
d) concluímos sobre o uso apropriado, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Empresa para dar continuidade 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) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada.

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.

30 de março de 2020

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



Armando José C. Ferreira Rodrigues, Auditor Certificado

PARECER do 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 2019, 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 2019, 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 2019 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 2019 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.

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 2019, 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 2019 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) Pese embora a melhoria contínua verificada ao nível do controlo sobre o cumprimento, por parte dos clientes, das condições contratuais resultantes da venda e do arrendamento de habitações, mantém-se (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). Desta forma, 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 3 097 000 (2018: mESC 3 088 000), líquido de perdas por imparidade acumuladas de mESC 128 993, dos quais mESC 20 000 reconhecidas em 2019 (ver Nota 7 do Anexo integrante das demonstrações financeiras).

c) Tendo em consideração (i) as incertezas sobre a forma de realização de boa parte dos produtos acabados e dos produtos e trabalhos em curso, desenvolvidos no âmbito do então Programa Casa Para Todos (PCPT), (ii) o ritmo em que as vendas, principalmente de espaços comerciais desses empreendimentos, bem como de bens promovidos pela Empresa fora do âmbito do referido Programa, se tem processado, condicionado pelas condições estruturais do setor imobiliário e de disponibilidade de financiamento, (ii) os atrasos verificados na conclusão das obras, com impacto negativo no custo final das mesmas, (iii) as margens reduzidas praticadas nas vendas das frações, atendendo ao seu caráter social, (iv) a paralisação das obras nos empreendimentos de São Filipe do Fogo e São Salvador do Mundo e (v) a localização de alguns empreendimentos, 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 6 557 000, dos quais cerca de mESC 4 683 000 não se encontravam disponíveis para venda à data do Balanço.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS APRESENTADAS PELA IFH, SA

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2019

(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

ACTIVO	Notas	2019	2018
Activo Não Corrente			
Activos Fixos Tangíveis	3		
Edifícios e Outras Construções		109 629	107 231
Equipamento Transporte		4 423	1 579
Equipamento Administrativo		5 471	5 229
Propriedades de Investimento	4		
Terrenos e Recursos Naturais		272 000	357 000
Activos Intangíveis	5		
Programas de Computador		1 029	1 638
Investimentos em Curso			
Activos Fixos Tangiveis em Curso		-	2 884
Activos Intangiveis em Curso		4 346	4 648
Participações Financeiras - Outros Métodos	6	7 286	8 804
Outros Activos Financeiros		48	48
Clientes	7	3 229 815	3 199 580
Total do Activo Não Corrente		**3 634 047**	**3 688 642**
Activo Corrente			
Inventários	8		
Mercadorias		19 614	19 614
Produtos Acabados e Intermédios		8 516 188	9 562 817
Produtos e Trabalhos em Curso		581 558	887 314
Matérias-Primas, Subsidiárias e de Consumo		2 435 451	2 353 338
Outros Produtos e Consumo		614	258
Clientes	7	212 758	200 666
Adiantamentos a Fornecedores	9	8 499	71 099
Estado e Outros Entes Públicos	10	-	3 091
Outras Contas a Receber	11	79 048	552 872
Diferimentos		132	128
Caixa e Depósitos Bancários	12	710 969	668 892
Total do Activo Corrente		**12 564 832**	**14 320 089**
Total do activo		**16 198 878**	**18 008 730**

CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO	Notas	2019	2018
Capital Próprio			
Capital Realizado	13	750 000	750 000
Reservas Legais		41 763	36 439
Outras Reservas		2 216 728	2 216 728
Resultados Transitados		(682 690)	(783 850)
Resultado Líquido do Período		37 609	106 484
Total do Capital Próprio		**2 363 410**	**2 325 801**
PASSIVO			
Passivo Não Corrente			
Financiamentos Obtidos	14	12 011 481	12 498 949
Passivos Por Impostos Diferidos	15	568 845	568 845
Total do Passivo Não Corrente		**12 580 327**	**13 067 794**
Passivo Corrente			
Fornecedores	16	127 407	190 768
Adiantamentos de Clientes	17	55 217	61 434
Estado e Outros Entes Públicos	10	115 548	107 955
Financiamentos Obtidos	14	506 635	1 744 055
Outras Contas a Pagar	18	203 478	246 118
Diferimentos	19	246 856	264 806
Total do Passivo Corrente		**1 255 141**	**2 615 135**
Total do Passivo		**13 835 468**	**15 682 929**
Total do Capital Próprio e do Passivo		**16 198 878**	**18 008 730**

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019
E 1 DE JANEIRO DE 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2019	2018
Vendas e Prestações de Serviços	20	1 776 814	4 634 964
Subsídios a Exploração	21	17 375	42 058
Subcontratos	22	(78 830)	(102 608)
Variação nos Inventários de Produção	23	(1 351 625)	(3 949 551)
Gastos com Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas	24	(11 461)	(11 873)
Resultado Operacional Bruto		**352 272**	**612 991**
Fornecimentos e Serviços Externos	25	(70 422)	(77 474)
Valor Acrescentado Bruto		**281 850**	**535 517**
Gastos Com o Pessoal	26	(83 587)	(82 812)
Ajustamentos de Inventários (Perdas/Reversões)		-	(25 134)
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas/Reversões)	7	(20 000)	(42 548)
Aumentos/Reduções de Justo Valor	6	(1 518)	(30)
Outros Rendimentos e Ganhos	27	251 716	163 883
Outros Gastos e Perdas	28	(33 503)	(29 072)
Resultado Antes de Dep., Amort., Perdas/Ganhos de Financ. e Impostos		**394 958**	**519 802**
Gastos/Reversões de Depreciação e de Amortização	29	(13 281)	(13 884)
Resultado Operacional (Antes de Perdas/Ganhos de Financiamento e Impostos)		**381 677**	**505 918**
Juros e Ganhos Similares Obtidos		3 046	1 126
Juros e Perdas Similares Suportados	30	(334 929)	(446 466)
Resultado antes de Impostos		**49 794**	**60 578**
Imposto Sobre o Rendimento do Período	10	(12 185)	45 906
Resultado Líquido do Período		**37 609**	**106 484**
Resultado Por Acção Básico	31	**50**	**142**

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019
E 1 DE JANEIRO DE 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2019	2018
Actividades Operacionais			
Recebimentos de Clientes		1 289 370	1 342 083
Pagamentos a Fornecedores	32	(207 513)	(299 332)
Pagamentos ao Pessoal		(82 893)	(84 872)
Caixa Gerada pelas Operações		**998 964**	**957 878**
Outros Recebimentos/Pagamentos		22 442	70 663
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		**1 021 406**	**1 028 542**
Caixa das Actividades de Investimento			
Pagamentos Respeitantes a:			
Activos Fixos Tangíveis		(8 760)	(34)
Activos Intangíveis		(90)	-
Recebimentos Provenientes de:			
Juros e Rendimentos Similares		2 729	923
Dividendos		206	246
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento(2)		**(5 914)**	**1 135**
Actividades de Financiamento			
Recebimentos Provenientes de:			
Financiamentos Obtidos	32	698 000	181 708
Pagamentos Respeitantes a:			
Financiamentos Obtidos		(1 472 383)	(419 942)
Juros e Gastos Similares		(199 031)	(220 085)
Outras Operações de Financiamento		-	(541)
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento(3)		**(973 414)**	**(458 860)**
Variação de Caixa e Seus Equivalentes (1+2+3)		**42 077**	**570 816**
Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período		**668 892**	**98 076**
Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período	12	**710 969**	**668 892**

24 de abril de 2020

O Conselho Fiscal de IFH

Representado pelo vogal:

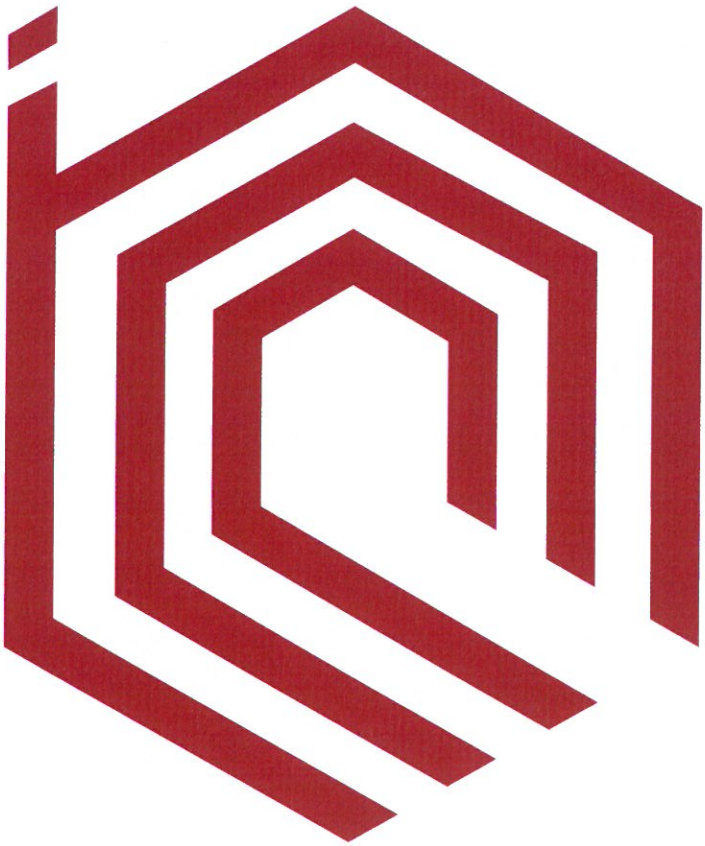


João Emanuel Brito Ledo Pina - Auditor Certificado

DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019
E 1 DE JANEIRO DE 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(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 2018	**1**		**750 000**	**6 790**	**2 216 728**	**(1 347 190)**	**592 989**	**2 219 317**
ALTERAÇOES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado líquido do período			-	-	-	-	106 484	**106 484**
RESULTADO EXTENSIVO	**2**		-	-	-	-	**106 484**	**106 484**
OUTRAS OPERAÇÕES								
Aplicação dos Resultados do período anterior	**3**		-	29 649	-	563 340	(592 989)	-
POSIÇÕES em 31 de Dezembro 2018	**1+2+3+4**		**750 000**	**36 439**	**2 216 728**	**(783 850)**	**106 484**	**2 325 801**
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2019	**1**	**13**	**750 000**	**36 439**	**2 216 728**	**783 850**	**106 484**	**2 325 801**
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado líquido do período			-	-	-	-	37 609	**37 609**
RESULTADO EXTENSIVO	**2**		-	-	-	-	**37 609**	**37 609**
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								
	3		-	-	-	-	-	-
OUTRAS OPERAÇÕES								
Aplicação dos Resultados do período anterior			-	5 324	-	101 160	(106 484)	-
	4		-	5 324	-	101 160	106 484	-
POSIÇÕES NO FIM DO PERÍODO DE 2019	**1+2+3+4**	**13**	**750 000**	**41 763**	**2 216 728**	**(682 690)**	**37 609**	**2 363 411**



IFH

Imobiliária, Fundiária e Habitat, S.A.

Rua Mário Fonseca, Achada Santo António
CP nº267 -7600 Praia, Cabo Verde

+238 262 64 30 / Fax: 2622853 | IP: 333 7900

info@ifh.gov.cv

www.ifh.cv