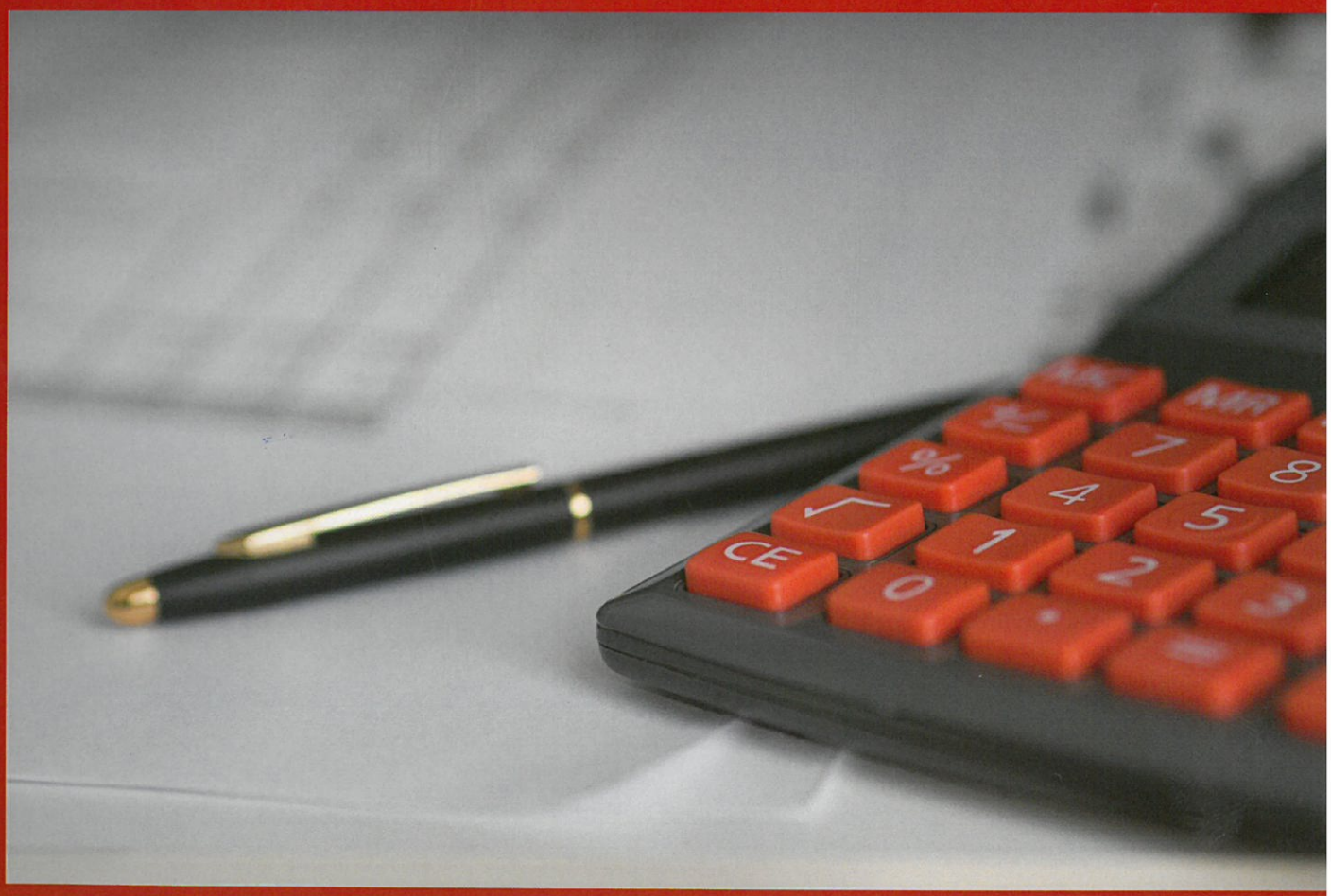
IFH
Imobiliária, Fundiária e Habitat, S.A.

2020

RELATÓRIO & CONTAS



ÍNDICE

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 4

RELATÓRIO DE GESTÃO 8

OS GRANDES OBJETIVOS PROGRAMADOS PARA 2020 9

ENVOLVENTE 12

SÍNTESE DA ACTIVIDADE DA IFH 13

GESTÃO DAS EMPREITADAS, INFRAESTRUTURAÇÃO DE TERRENOS E SERVIÇO DE PÓS-VENDA 13

GESTÃO COMERCIAL 15

GESTÃO DE MARKETING 18

GESTÃO DO CAPITAL HUMANO 21

SISTEMA DE INFORMAÇÃO 23

OUTRAS ATIVIDADES 24

ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA 27

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS 41

PERSPECTIVAS PARA 2021 42

DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS 44

RELATÓRIO DE AUDITORIA 92

RELATÓRIO DO CONSELHO FISCAL 93

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:	Administrador Executivo:	Administradora não Executiva:
Eng. José Miguel Duarte Martins	Dr. Abílio Rocha	Dra. Sheila Monteiro

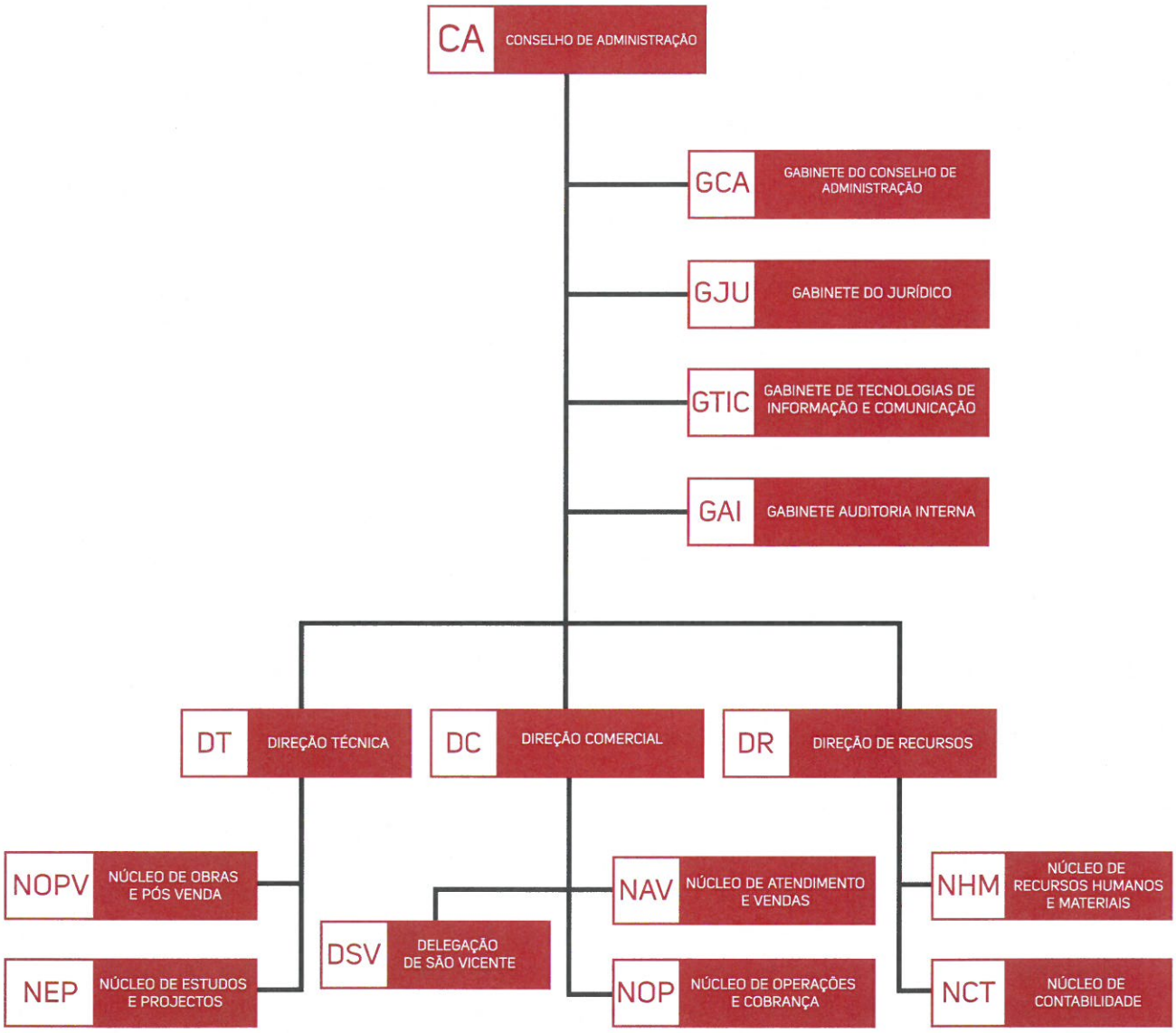
CONSELHO FISCAL

Presidente	1º Vogal	2º Vogal
Gustavo Moreira	Admilson Afonso	João de Pina Leno

ACIONISTAS

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

ORGANIGRAMA
DA EMPRESA



MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

"Fomos desafiados e fomos à luta.
enfrentamos cada batalha como se fosse a última
com uma profunda crença em Cabo Verde e no papel da IFH no setor de habitação do país.

O ano de 2020 foi um ano anómalo na história do Universo, em que pela primeira vez ocorreu uma pandemia de dimensão mundial após a globalização. Conjugando a transmissibilidade da Covid-19 e os corredores aéreos atualmente existentes no Mundo, onde milhões de pessoas viajam diariamente entre países e continentes, redundou que a Covid-19 se tenha espalhado por todo os cantos do Mundo e dominado o ano de 2020, atingido todos os países e setores de atividade. Cabo Verde e a IFH não foram exceção.

Prevê-se que economia cabo-verdiana contraia em 11%, durante 2020, com maior impacto no período de confinamento, de praticamente dois meses, de março a maio, nos quais a atividade da IFH foi residual, no domínio das vendas e, paralelamente, foi registado um parco desenvolvimento dos projetos em carteira. No entanto, apesar das reservas existentes, a empresa conseguiu recuperar e atingir os seus principais objetivos. Destacamos alguns na sequência:

- A construção do Loteamento de Ponta d'Atum foi interrompida com o confinamento, em março, não obstante, foi possível concluí-la em agosto 2020.

- O concurso para a construção da Urbanização Quinta de Sant'Anna ficou condicionado, pois o processo foi interrompido no mês de março 2020 e só após a abertura e a reavaliação da viabilidade do empreendimento, foi retomado. A adjudicação da construção ocorreu em 2020, e o início da obra no 1º trimestre de 2021.

- A projeção da urbanização de Achada Limpa, Praia, continuou a decorrer, mesmo durante o período de confinamento, com os trabalhos a serem realizados à distância, permitindo a apresentação dos PD1 e PD2 dessa urbanização, bem como do Loteamento da Zona 5 de Palmarejo Grande, junto da CMP e da INGT no decurso do 3º trimestre de 2020.

- A legalização dos empreendimentos de Vila Monte em São Vicente e de Vila Acácia na Praia foi condicionada pelo encerramento dos Cartórios e Conservatórias durante os meses de confinamento, e, mesmo após este período, as instituições funcionaram com limitações e restrições impostas pelo contexto pandémico. Todavia, foi realizado o lançamento das ofertas de vendas desses empreendimentos, os maiores na carteira de imóveis da IFH, no final do 1º Semestre e início do 2º semestre, respetivamente.

- Apesar dos efeitos nefastos da crise económica mundial nos rendimentos das famílias, que se fez sentir mais intensamente nas principais ilhas turísticas de Cabo Verde, Sal e Boavista, condicionando as vendas nos empreendimentos Condomínio Coral (Sal) e Condomínio Salinas (Boavista), no cômputo geral a IFH conseguiu superar o desafio estabelecido para as vendas em 2020.

- É de destacar também o grande desempenho obtido a nível da venda de lotes de terreno, tanto no Loteamento Ponta d'Atum, vendidos em planta e após o término da obra, como na urbanização de Palmarejo Grande, onde se deu um novo impulso ao processo de venda.

É de justiça ressalvar que o comportamento das famílias que adquiriram habitações em prestações com reserva de propriedade na IFH foi bastante superior às previsões realizadas após o surgimento da crise pandémica, inclusivamente com resultados melhores que os obtidos nos anos transatos. As ações e a reorganização da IFH no capítulo da cobrança contribuíram significativamente para os resultados conseguidos.

Alguns aspetos que se impõem destacar em 2020, mesmo não constando das atividades da empresa inicialmente previstas, são:

- A entrega ao acionista do Plano Estratégico para o triénio 2019-2021, ocorrido no 1º trimestre 2020 e só possível após a reconstituição do CA da empresa em Dez 2019;

- A colaboração com o MIOTH na elaboração do Plano Nacional de Habitação – PLANAH, documento que irá redefinir o papel da IFH no setor da Habitação, cuja finalização se prevê para o 1º semestre de 2021;

- O lançamento, no 1º semestre de 2020, em conjunto com o Governo de Cabo Verde, do programa de subsidiação, tornando mais acessível a aquisição de habitação por jovens e pessoas com deficiência;

- O lançamento no 2º semestre da venda a prestações massificada dos imóveis disponíveis, sem, contudo, comprometer a sustentabilidade financeira da empresa;

- A adesão da IFH ao sistema de moratórias de rendas, à semelhança dos bancos, sob proposta do CA da IFH ao acionista, com diminuição das prestações mensais para 50% para os clientes que documentalmente demostrem reunir os requisitos exigidos.

No capítulo financeiro, o exercício de 2020 significou para IFH atingir um volume de negócios acima dos 3 mil milhões de escudos e 62,9 milhões de resultados líquidos. Mantivemos a política de reforço do balanço com atenção particular na redução do passivo que se situou em 13,5 mil milhões de escudos no fecho do exercício, menos 320 milhões de escudos do que o período homólogo e o reforço das imparidades das dívidas a receber, com critérios mais rigorosos, tendo em conta o novo contexto macro econômico provocado pela Covid-19.

Ainda, em 2020, prosseguiu-se com aposta forte nas tecnologias de informação e comunicação como forma de implementar alavancas de produtividade com o intuito de simplificar e automatizar processos atuais e de gerar uma maior eficiência organizacional.

A nossa criatividade foi testada, discutimos, teorizamos, lançamos diferentes cenários e chegamos às conclusões que, por fim, entendemos ser as melhores soluções para levar avante os objetivos do setor de habitação em Cabo Verde, sem comprometer a sustentabilidade financeira da empresa.

Os resultados alcançados em 2020, foram fruto de uma total entrega dos nossos colaboradores, clientes, fornecedores e parceiros. Por isso, queremos deixar uma mensagem de apreço e um muito obrigado pela cooperação.

Para o Acionista, ficam as últimas palavras desta mensagem.
Obrigada pela confiança depositada nessa equipa.

Pese embora,
a crise económica
provocada pela Covid19,
em 2020, conseguimos
atingir a grande maioria
dos nossos objetivos.

RELATÓRIO DE GESTÃO

OS GRANDES OBJETIVOS PROGRAMADOS PARA 2020

- Resultado Líquido positivo no valor de 9,1 milhões de escudos.
- Resultado Operacional no montante de 313,5 milhões de escudos.
- Vendas e Prestação de Serviços no valor de 2,1 mil milhões de escudos.
- Aposta na valorização dos recursos humanos.
- Diminuir o Passivo em 548 milhões de escudos.
- Um Ativo em 31/12/20 no valor de 15,9 mil milhões de escudos.
- Conclusão das obras de infraestruturação do Loteamento de Ponta d'Atum e início da empreitada de infraestruturação da urbanização de Quinta de Sant'Anna.
- Entrada em produção da plataforma única denominada de Sistema Integrado de Gestão (SIG).
- Taxa de resposta às solicitações do serviço de pós-venda de 90%.
- Taxa de incumprimento máxima de 15%.
- Contenção dos gastos nas rubricas de Fornecimento e Serviços Externos, Gastos com Pessoal, Gastos com Financiamento e Gastos com Depreciação e Imparidades de Dívidas a Receber.

FACTOS RELEVANTES DO ANO 2020

JANEIRO

DIA 5

Pagamento do 3º cupão do empréstimo Obrigacionista IFH - G 5,5% 2023

DIA 28

Lançamento e Início das vendas do Condomínio Coral localizado em Santa Maria - Ilha do Sal

FEVEREIRO

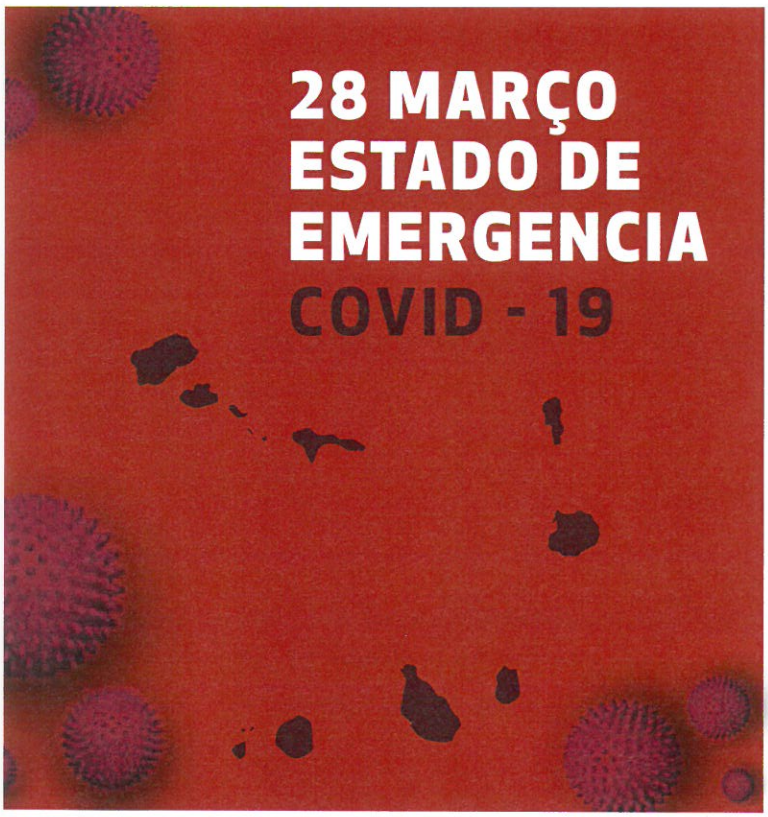
MARÇO

DIA 2

Aprovação em Assembleia Geral o Plano de Atividades e Orçamento de 2020

DIA 11

Lançamento do concurso público para as obras de infraestruturação da Urbanização de Quinta de Sant' Anna



DIA 14

Pagamento do 9º cupão do empréstimo Obrigacionista IFH - D, E e F - IFH 6.5% 2015 - 2022

DIA 14

Aprovação em CA do Relatório e Contas de 2019

DIA 28

Declaração do Estado de emergência em Cabo Verde devido à pandemia de Covid - 19

ABRIL

FACTOS RELEVANTES DO ANO 2020

MAIO

DIA 14

Prolongamento do Estado de emergência na Ilha de Santiago até o dia 29 de maio

JUNHO

DIA 18

Lançamento e Inicio de Venda do empreendimento Vila Monte localizada na Cidade do Mindelo - Ilha de São Vicente

DIA 18

Lançamento do programa de incentivo à compra de habitação destinado à jovens e pessoas com deficiência

JULHO

DIA 5

Pagamento do 4º cupão do empréstimo Obrigacionista IFH - G 5.5% 2023

DIA 7

Aprovação em Assembleia Geral do Relatório e Contas de 2019

DIA 24

Lançamento e Início de venda do empreendimento Vila Acàcia localizada na Cidade da Praia - Ilha de Santiago

AGOSTO

DIA 19

Inauguração da Urbanização de Ponta d' Atum, Conselho de Tarrafal de Santiago

SETEMBRO

DIA 14

Pagamento do 10º cúpão do empréstimo Obrigacionista IFH - D, E e F - 6,5% 2015 - 2022

DIA 15

Aprovação em CA do Plano de Atividades de 2021

OUTUBRO

DIA 6

Reunião com o Banco Mundial tendo como objetivo discutir a sustentabilidade a médio prazo da IFH

NOVEMBRO

DIA 6

Assinatura do contrato de agenciamento entre a IFH e o Estado de Cabo Verde relativo a 524 apartamentos

DEZEMBRO

ECONOMIA MUNDIAL

A nível mundial, 2020 ficou marcada pela crise económica e sanitária provocada pela pandemia da Covid-19, e, por conseguinte, por uma profunda mudança ocorrida na atividade económica e social com grande impacto na economia mundial.

As projeções do Fundo Monetário Internacional, WEO (World Economic Outlook) de janeiro de 2021, apontam para uma contração do Produto Interno Bruto mundial em 3,5%, menos 6,3% quando comparado com o período homólogo, justificado, essencialmente, pelas restrições à movimentação de pessoas, impactando de forma transversal toda a atividade económica.

Em relação à maior parte das economias mais avançadas projeta-se uma variação do produto em (-4,9%), com exceção da China que ultrapassou a crise melhor do que o esperado. As economias emergentes e em desenvolvimento deverão contrair em torno de 2,4% e a região da África Subsaariana deverá apresentar um crescimento negativo de 2,6%.

ECONOMIA NACIONAL

A economia nacional entrou em recessão técnica, conforme os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), com uma queda de 31,7% no 2º trimestre e 18,2% no 3º trimestre de 2020.

Em termos globais, a recessão esperada para 2020 poderá chegar aos 11% do PIB.

Os dados divulgados na conta provisória do 4º trimestre de 2020 mostram que o deficit se situou em 8,9% do PIB projetado (-1,8% do PIB no período homólogo).

Os dados do inquérito de conjuntura do IV trimestre de 2020 indicam que o ritmo de crescimento económico voltou a abrandar, registando o valor mais baixo dos últimos vinte e dois (22) trimestres consecutivos, revelando uma conjuntura económica desfavorável.

Ainda, o referido inquérito aponta que o indicador de confiança no setor de construção manteve a tendência descendente do último trimestre justificado, essencialmente, pela desaceleração da carteira de encomendas face ao trimestre homólogo.

Em relação ao inquérito de conjuntura nas famílias no 3º trimestre de 2020, quando questionados quanto à intenção de comprar ou construir uma casa nos próximos 2 anos, os inquiridos, na sua maioria (80,7%), são de opinião de que não pretendem comprar nem construir uma casa (contra 72,7% registado no período homólogo).

Quanto ao Crédito à Economia a previsão é que cresça 3,4% em 2020, justificado por um aumento do crédito ao sector privado que decorre da dinâmica da linha de crédito Covid-19, mas também pelos efeitos das moratórias.

A taxa de inflação, em 2020, fixou-se em 0,6% (-0,5% no ano anterior), conforme os dados do INE.
Para 2021, o Governo cabo-verdiano prevê um crescimento económico de 4,5%, a dívida pública deverá situar-se em 146,3% do PIB, um défice de 9%, a taxa de desemprego em 17,2% e a inflação em 1,2%.

SÍNTESE DA ACTIVIDADE DA IFH

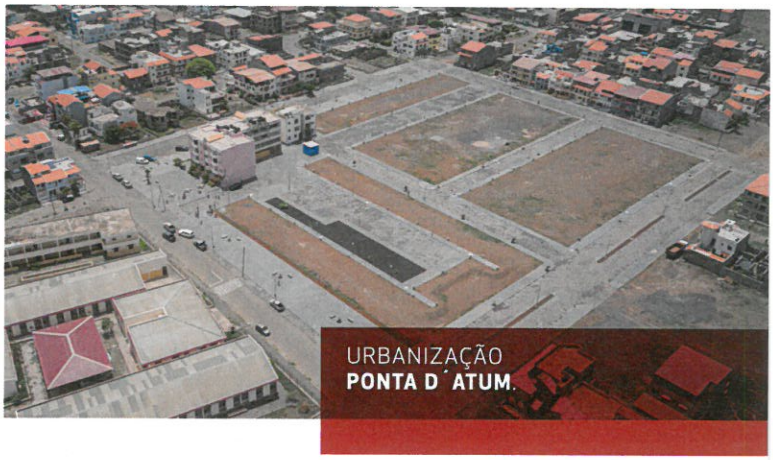
GESTÃO DAS EMPREITADAS, INFRAESTRUTURAÇÃO DE TERRENOS E SERVIÇO DE PÓS-VENDA

No contexto de gestão das empreitadas, infraestruturação de terrenos e serviço de pós-venda, a IFH definiu como objetivos para 2020:

- A conclusão das obras de infraestruturação do loteamento de Ponta d'Atum e início de infraestruturação da urbanização de Quinta de Sant'Anna;
- A vistoria e receção definitiva de 11 empreitadas;
- A identificação dos blocos e apartamentos de Vila Acácia I e II;
- A conclusão do plano urbanístico PD1 e PD2, numa área de intervenção de 73,9 hectares, na urbanização de Achada Limpa;
- A meta de 90%, no que respeita à taxa de resposta às solicitações do serviço de pós-venda.

Pese embora, os condicionalismos provocados pela crise sanitária, no decorrer de 2020, desenvolveu-se as atividades que se seguem:

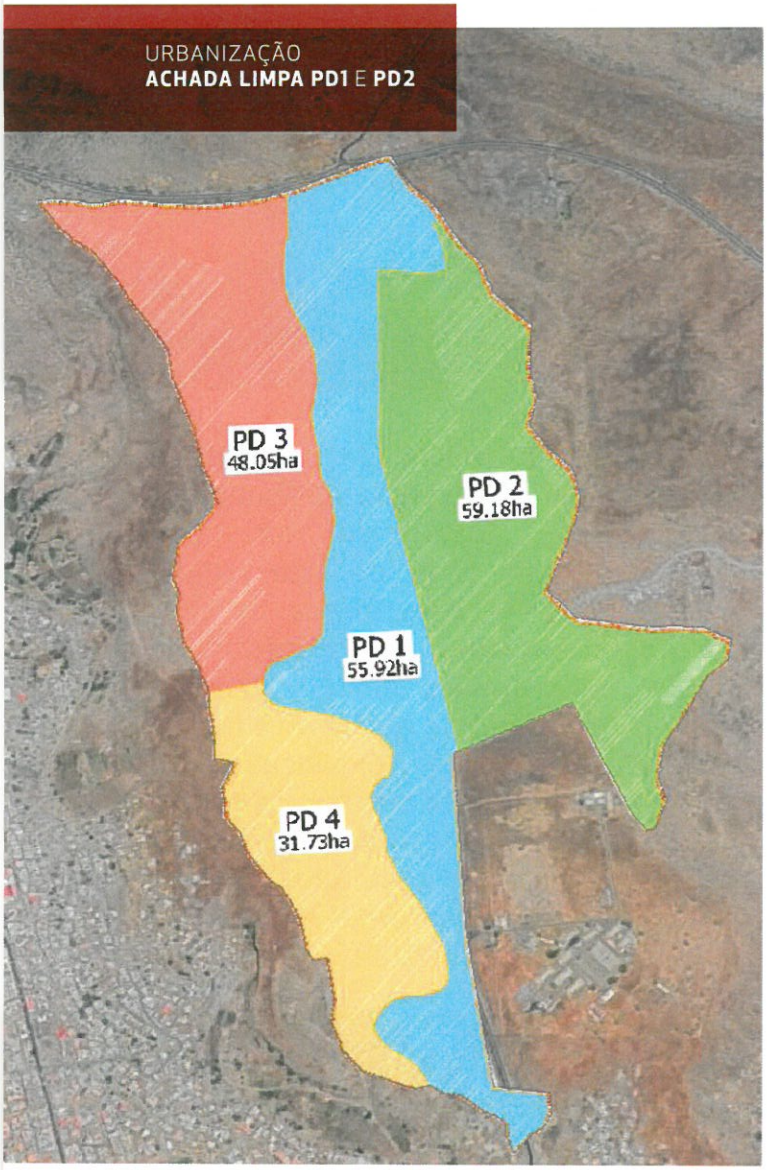
- Concluiu-se as obras do loteamento de Ponta d'Atum, numa área de aproximadamente 2 hectares para a produção de 102 lotes de terrenos;


URBANIZAÇÃO
PONTA D´ATUM.

- Quanto ao início da infraestruturação da urbanização de Quinta de Sant'Anna, localizado em São Vicente, numa área de intervenção de 8 hectares, o processo de contratação iniciado no 1º trimestre de 2020 foi suspenso devido ao lock-down decretado no país, entre março a maio. Entretanto, o processo foi retomado no 3º trimestre, tendo-se concluído o processo de adjudicação ao empreiteiro e à entidade fiscalizadora, prevendo-se o arranque da obra no 1º trimestre de 2021;


URBANIZAÇÃO
QUINTA DE SANT´ANNA

• Concluiu-se os planos urbanísticos PD1 e PD2 da urbanização de Achada Limpa, assim como o relatório (memória descritiva), e o regulamento (parâmetros e índices urbanísticos) desses planos;



URBANIZAÇÃO
ACHADA LIMPA PD1 E **PD2**

• Elaborou-se uma proposta de readaptação dos apartamentos dos Blocos A e B do Condomínio Marsol em escritórios, tendo em conta a manifestação de interesse da Direção Geral do Patrimônio do Estado;



CONDOMÍNIO MARSOL.

• Iniciou-se o projeto de remodelação do edifício da IFH, localizado numa zona nobre da Cidade do Mindelo, tendo em vista a construção de cinco escritórios para arrendamento;

• Apesar de não estar previsto no Plano de Atividades e Orçamento de 2020, reformulou-se o desenho urbano da Zona 5 da Urbanização de Palmarejo Grande, tendo-se concluído o relatório (memória descritiva) e o regulamento (parâmetros e índices urbanísticos);



ZONA 5 DA URBANIZAÇÃO
PALMAREJO GRANDE

• No quadro das receções definitivas foram rececionadas 4 empreitadas. Ainda, foram concluídos os trabalhos de reparação de anomalias de duas empreitadas que aguardam a vistoria final;

• No âmbito do serviço de pós-venda, de um total de 202 reclamações, regista-se uma taxa de resposta de 94%;

• Iniciou-se a negociação com a Câmara Municipal de São Filipe com vista à transferência do empreendimento de São Filipe.

Relativamente à execução do montante previsto para a realização das empreitadas, a taxa de realização face ao previsto é de 36%, fortemente condicionada pela crise sanitária da Covid-19, que atrasou de modo substancial o início da empreitada da urbanização de Quinta de Sant`Anna, em que os gastos previstos para 2020, representava 66% do total programado.

GESTÃO COMERCIAL

Em relação à atividade comercial definiu-se como principais metas para 2020:

• Comercializar 475 imóveis no valor de 2 mil milhões de escudos;

• Operacionalização da política de subsidiação a jovens e pessoas com deficiência com o preço das habitações a diminuir em média 20%;

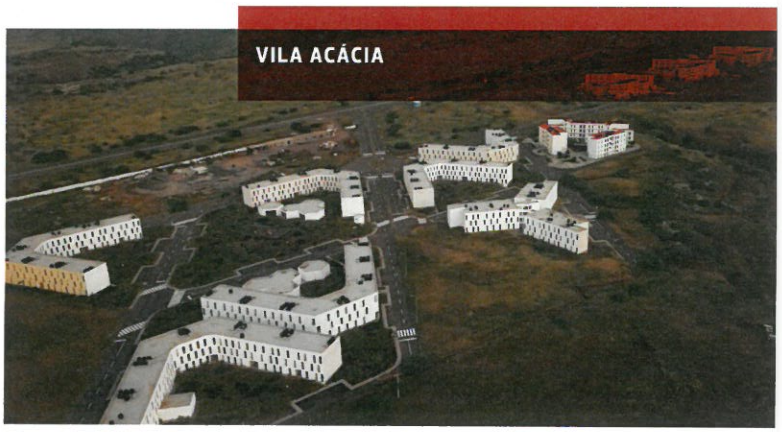
• 80% das vendas a pronto pagamento;

• Contratação de representação imobiliária mediante pagamento de uma comissão de venda até 2% para vendas a pronto.

De modo, a alcançar os objetivos traçados, no decorrer de 2020:

• Iniciou-se a comercialização de vários produtos, nomeadamente, 160 habitações no Condomínio Coral na ilha do Sal, 360 apartamentos no Vila Monte em São Vicente e 500 apartamentos no Vila Acácia, na Ilha Cidade da Praia;


CONDOMÍNIO CORAL


VILA ACÁCIA

VILA MONTE



• Prosseguiu-se com a estratégia institucional de alargar o mercado, com assinatura de um protocolo com a Enapor para efeito de venda de produtos da IFH aos trabalhadores dessa empresa;

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

• Regularização de 12 processos de compra e venda ocorridos entre 2014 e 2016, sem assinatura dos respetivos contratos;

• Ainda, assinou-se com o Estado de Cabo Verde um contrato de agenciamento, em outubro de 2020, conferindo poderes legais e suficientes para gerir os contratos de arrendamento de 524 imóveis, mediante pagamento de um fee de 30% sobre o valor cobrado.

Em 2020, o volume de vendas atingiu o montante de 2,9 mil milhões, 742 imóveis (671 habitações, 67 lotes terreno e 3 4 espaços comerciais), correspondendo a 147% do valor previsto no plano de atividades e orçamento.

COBRANÇA

Quanto à cobrança, definiu-se como principais eixos de atuação para 2020:

- A cobrança de cerca 900 processos de venda em regime de reserva de direito de propriedade, no montante de 212,7 milhões de escudos;
- A negociação das dívidas vencidas com o objetivo de definir planos de pagamento para recuperação desses valores;
- A formalização das dívidas com confissão de dívida a título executivo;
- A contratualização de agentes de cobrança, mediante sucess fee fixado em 10%;
- A taxa de incumprimento em 15%.

Apesar de não estar programado, no plano de atividades e orçamento, definiu-se um programa de apoio às famílias que adquiriram a prestações em regime de reserva de propriedade, permitindo uma redução das prestações mensais em 50%, conforme a situação específica de cada contrato de trabalho, no âmbito das medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pela Covid-19, adotadas pelo Estado de Cabo Verde.

Não obstante o contexto de crise económica e sanitária provocada pela Covid-19 com grande impacto no rendimento das famílias:

- A taxa de realização em relação ao valor cobrado, nas vendas em regime de venda com reserva de propriedade, foi de 101%;
- A taxa de incumprimento situou-se em 15,3%.

Ainda, no decurso de 2020 foram realizadas as seguintes atividades:

- 74 notificações pela via judicial;
- 7 acordos em regime de título executivo;
- 65 acordos de liquidação da dívida em prestações;
- 44 processos entregues a escritórios de advocacia para efeitos de cobrança judicial, dos quais 21 processos com Petição Inicial no Tribunal;
- Reforço dos serviços de cobrança com a assinatura, em maio, de um contrato de cobrança externa com a empresa ASDIS;
- No quadro do programa de apoio para as famílias que adquiriram em prestações, em regime de reserva de propriedade, permitindo uma redução das prestações mensais em 50%, sendo que entre abril e dezembro a IFH recebeu 53 pedidos de redução de pagamento, dos quais 23 foram concluídos com acordos de redução de 50% da prestação mensal.

GESTÃO DE MARKETING

No Plano de Atividades e Orçamento 2020, foram definidos objetivos macros com vista a elevar a IFH a um novo patamar no mercado nacional e, por conseguinte, tornar-se numa empresa mais competitiva.
Nesse sentido, definiu-se como políticas de comunicação e marketing:

- Privilegiar canais publicitários de baixo custo;
- Gestão do marketing centrada nos clientes e nos produtos;
- Aumentar a notoriedade Institucional.

Pese embora, o ano atípico provocada pela crise sanitária, para atingir os objetivos preconizados realizou-se um conjunto de ações, a nível institucional, comunicação interna e externa nomeadamente:

- Participação no Encontro com Emigrantes em Tarrafal de Santiago;
- Envio do pacote Corporate a diversas instituições e empresas. Apresentação dos produtos junto às representações imobiliárias;
- Campanha de lançamento de novos produtos: Condomínio Coral, Vila Monte, Vila Acácia e maior presença nos meios digitais, Rádio e Televisão com a difusão de respetivos spots publicitários.
- Divulgação da política de Subsidiação a jovens e pessoas com deficiência;
- Criação de um sistema de comunicação digital integrado, promovendo a empresa e produtos através de conteúdos informativos, fotografias, vídeos e visitas virtuais do qual resultaram:

o Website - 70.149 visualizações;

o CRM (sistema de gestão de relacionamento com clientes) - 3.001 contactos qualificados pelo Marketing;

o Redes Sociais – plano mensal de ação com as rúbricas: Comercial, Social - dicas & boas práticas, Institucional, Glossário Imobiliário e Vídeos. Verificou-se o aumento de seguidores em todas as plataformas:

Facebook - 8.905

Linkedin -282

Instagram – 803

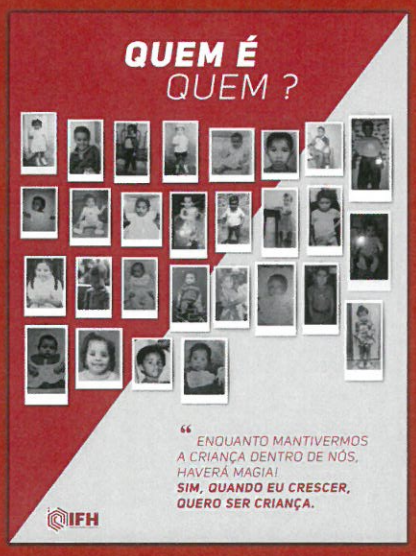
Google My Business - 4.231 pesquisa por trimestre

Youtube - média 5.000 visualizações/vídeo.

- Quanto à comunicação interna foram realizadas 13 pequenas ações de modo a que datas relevantes não passassem em branco: 8, 19 e 27 de março, Páscoa, 1 de maio, 1 de junho, setembro Amarelo, outubro Rosa, novembro Azul, etc.

O orçamento previsto para Comunicação e Marketing para 2020 foi de 10,4 milhões de escudos, sendo que o total realizado se situou em 3,5 milhões de escudos, ou seja, em 34% do programado.









Em 2020. a IFH
alcançou um volume
de negócios acima dos
3 mil milhões de escudos.

GESTÃO DO CAPITAL HUMANO

1. CARACTERIZAÇÃO DA EQUIPA

Nº COLABORADORES – 38
31 efetivos
7 contratados

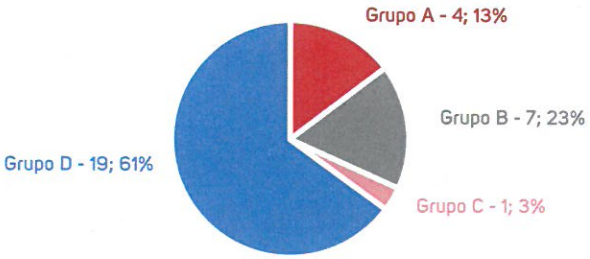
GÉNERO
57% H
43% M

HABILITAÇÃO
67% dos colaboradores tem formação superior

ANTIGUIDADE
45% dos efetivos tem antiguidade > 20 anos de serviço

FAIXA ETÁRIA
63% dos colaboradores tem idade superior a 40 anos
36% sindicalizados.

CATEGORIA PROFISSIONAL DOS EFETIVOS:



2. FORMAÇÃO E DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL

Com a finalidade de promover e dinamizar o desenvolvimento continuo dos colaboradores, apesar do ano atípico vivido em 2020, foram realizadas 8 ações de formação em diversas áreas:

Nº	FORMAÇÃO	ENTIDADE
1	Workshop Atendimento de Excelência	BIC
2	Workshop sobre (Neuro) Comunicação e (Neuro) Liderança	CCISS
3	Gestão Financeira e Transformação Digital	Primavera
4	SCORE Primavera	Primavera
5	Estratégia nas Redes Sociais, Website e tele atendimento	CCISS
6	Gestão de Competências	EiC Formação
7	POWER BI	Estratégia Elementar
8	Auditoria Interna-Planeamento e Riscos	PWC

Nº de Formação	Nº de Horas	Nº de Formandos
8	248	12

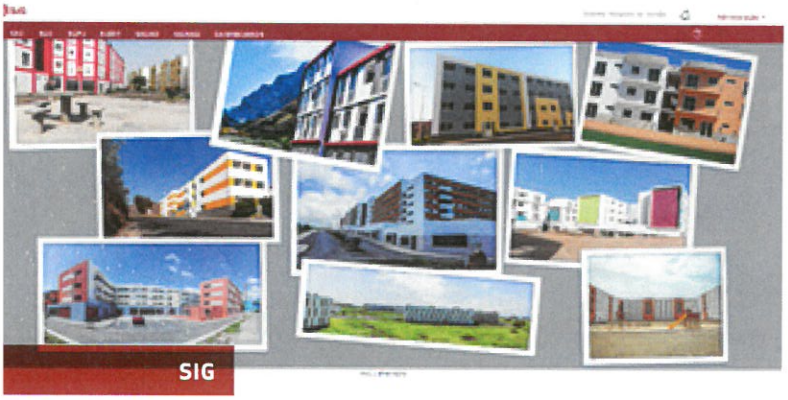
No contexto do desenvolvimento profissional e da responsabilidade social, no âmbito do protocolo com o IEFP, foram acolhidos dois estagiários nas áreas de Recursos Humanos e Secretariado Executivo.

Contamos com uma equipa preparada para os desafios e as oportunidades de crescimento que irão marcar os próximos anos.

SISTEMA DE INFORMAÇÃO

Nos últimos anos a IFH tem apostado fortemente nas tecnologias de informação e comunicação como forma de implementar alavancas de produtividade com o intuito de simplificar processos atuais e de gerar eficiência organizacional, bem como garantir melhor nível de integração entre os colaboradores e o público.

Um dos marcos de 2020 foi a entrada em produção da plataforma única, denominada Sistema Integrado de Gestão (SIG).



SIG

Essa plataforma integra, numa primeira fase, os seguintes sistemas:

•**SAC** – Sistema de Atendimento a Clientes, que incorpora vários módulos, designadamente Gestão de Atendimento, de Contratos, de Cobrança, de Garantias de Obras e de Serviço de Pós-Venda;

•**SADAD** – Sistema de Avaliação de Desempenho e Autodesenvolvimento, que para além de permitir a avaliação de desempenho dos colaboradores, disponibiliza cursos online, permitindo aos colaboradores apreenderem proactivamente sobre diferentes temas ou áreas, reforçando as suas competências e o crescimento profissional;

• **SGC** – Sistema de Gestão de Correspondências, que permite o registo de todas as correspondências que dão entrada na IFH, bem como a sua distribuição;

• **AUDIT** – Auditoria Interna, que assegura a gestão e tramitação das ações de auditoria, na sua relação auditor/auditado, desde a criação e aprovação do plano anual de auditoria, recolha dos dados para ações de auditoria, exercício do contraditório, incluindo o follow up das recomendações emitidas, culminando com a implementação dessas recomendações;

• **DASHBOARDS** – apresentação em real time das informações mais relevantes para a gestão, assegurando o apoio aos gestores na concretização dos objetivos definidos, assim como contribuir para o alinhamento e eficiência no cumprimento dos prazos em tempo oportuno.

. **O SIG** – Sistema Integrado de Gestão, para além da centralização de dados de todos os sistemas numa única base de dados, permite, de uma forma muito mais fácil e rápida, fazer o cruzamento de dados, identificar os gargalos que podem trazer constrangimentos ao negócio, navegação mais friendly, aumento da segurança aplicacional, assim como uma descentralização dos registos de manifestação de interesses

de potenciais clientes, serviços de cobrança e reclamação de serviço de pós-venda para junto dos nossos prestadores de serviços nas ilhas de Santo Antão, Boavista, Sal e dos agentes imobiliários.

Ainda no decorrer do ano de 2020:

- Iniciou-se o desenvolvimento WEB do Sistema de Gestão de Arrendamento (SIGA), que é um sistema de base de dados que permite a gestão de arrendamento de habitações no quadro do processo de Gestão do Património do Estado. Em termos de atividade, o SIGA irá permitir fazer a gestão dos imóveis arrendados, o uploads dos contratos e o controlo da faturação, a gestão dos recebimentos e das dívidas, tornando o processo de gestão mais eficiente e célere;



- Arrancou-se o desenvolvimento da área do cliente que será integrada no SIG – Sistema Integrado de Gestão, que irá garantir uma melhor interação com o cliente, possibilitando a visualização dos seus dados pessoais, seus imóveis, planos de pagamento (situação de cada prestação), histórico de pagamentos, impressão de recibos, assim como inserir as suas reclamações no âmbito do serviço pós-venda, sem ter que deslocar aos escritórios da IFH;

- Finalizou-se o processo do registo automático na contabilidade das comissões de vendas que advém de cerca de mil contratos de vendas em regime de reserva de direito de propriedade;

- E, por fim, concluiu-se o processo de pagamento dos fornecedores através do PS2, que permite a descontinuação de emissão de cheques, pese embora não tenha entrado em produção.

OUTRAS ATIVIDADES

GABINETE JURÍDICO

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

No decurso de 2020, a IFH foi citada como Ré em 2 processos judiciais (Ação sobre contrato Administrativo n.º 19/2020, proposto pelo Consócio HFN e Engeobra e Processo-crime n.º 1234/09 do Ministério Publico), tendo o Gabinete Jurídico assumido todos os processos judiciais em articulação com Advogados Externos, contratados para o efeito.

Ainda em 2020, a IFH propôs uma Providência Cautelar de Embargo de Obra Nova nº 46/2020 e 6 Ações Declarativas de Condenação contra clientes inadimplentes.

Ainda, verifica-se que, no período em análise, encontram-se abertos 17 processos de contencioso que o Gabinete Jurídico vem acompanhando.

Prosseguiu-se com a operação de constituição de registo de propriedade horizontal dos empreendimentos:

- Vila Monte I, II, III e IV, em outubro de 2020;
- Vila Acácia II em junho de 2020;
- Edifício Central Park, em julho de 2020;
- Urbanização de Ponta de Atum, em maio de 2020;
- Vila Acácia I, com exceção do quarteirão 12, em junho de 2020.

No que se refere à gestão da bolsa de terrenos, no 1º semestre de 2020, na Cidade da Praia, deparou-se com uma forte invasão de terrenos na parte noroeste do terreno de Gato Valente, mais precisamente na localidade de Alto da Glória, que foi estancada graças à colaboração da Polícia Nacional, Forças Armadas e Autoridades Municipais que agiram prontamente na limpeza e demolição das construções clandestinas.
Posteriormente, no terceiro trimestre, registou-se novas invasões no mesmo local anterior e no sudoeste de Achada Limpa, precisamente na localidade de Lém Varela, tendo a empresa remetidos esses processos para escritórios de advocacia para intentar processos, quer de providência cautelar, quer de restituição de posse.

De modo a reforçar a segurança dos referidos terrenos foi contratada uma empresa de segurança privada.

GABINETE DE AUDITORIA INTERNA

As ações de auditoria são desenvolvidas no âmbito do estipulado no manual de procedimentos, e bem assim no cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis as atividades da empresa, sempre no intuito de melhoria contínua do sistema de controlo interno.
Em 2020 foram realizadas várias atividades, designadamente:

- Avaliação dos clientes em matéria de Prevenção e Combate à Lavagem de Capitais, tendo o processo de identificação de clientes conhecido melhorias substanciais;
- Auditoria à contratação de serviços;
- Auditoria ao processo de guarda de valores;
- Auditoria ao processo de receção definitiva de empreitadas;
- Auditoria ao processo de execução de garantias bancárias;
- E por último, iniciou-se a auditoria aos processos de cobrança e ao processo de pós-venda.

A meta estabelecida para 2020 no que respeita à taxa de resposta às solicitações do serviço de pós-venda foi de 90%, tendo o realizado situado em 94%.

ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA

PRINCIPAIS INDICADORES

	2016	2017	2018	2019	2020
Liquedez geral	9,73	8,48	5,48	10,01	3,62
Ebitda (MILHÕES CVE)	193	1 440	520	395	389
Margem Ebitda	23%	120%	11%	22%	13%
Solvabilidade	10%	12%	15%	17%	18%
Autonomia Financeira	7%	10%	13%	15%	15%
Ativo (Mil MILHÕES CVE)	22 682	21 469	18 008	16 199	15 897
Passivo (Mil MILHÕES CVE)	21 056	19 249	15 863	13 836	13 516
Capital Prórprio (MIL MILHÕES CVE)	1 626	2 219	2 326	2 363	2 381
Número de Colaboradores	42	40	39	38	38
Vendas (MIL MILHÕES CVE)	851	1 199	4 635	1 777	2 945
Resultado Operacional (MILHÕES CVE)	78	1 327	506	382	378
Resultado líquido (MILHÕES CVE)	-227	593	106	38	63
Caixa Gerada nas Operações (MILHÕES CVE)	-2 033	-1 858	958	999	735

PRINCIPAIS DESTAQUES

É o quarto ano consecutivo em que a empresa apresenta resultado positivos e o terceiro ano consecutivo com um fluxo de caixa operacional acima de 731 milhões de escudos.

No decorrer de 2020 foram reconhecidos gastos ocorridos entre 2013 a 2015 no valor de 36.8 milhões de escudos.

A dívida líquida situou-se nos 12,7 mil milhões de escudos em final de 2020, correspondendo a 17, 2 vezes o cash flow operacional.

Pese embora a crise sanitária e econômico vivida em 2020, a taxa de incumprimento das dívidas a receber situou-se em 15,3%.

Os desembolsos em serviço de dívida, no período em análise, totalizaram 618 milhões de escudos representando 85% do fluxo de Caixa Operacional.

Disciplina de custos e uma maior prudência nos investimentos tendo em conta o contexto de pandemia que se vive.

Diminuição do passivo face ao período homólogo.

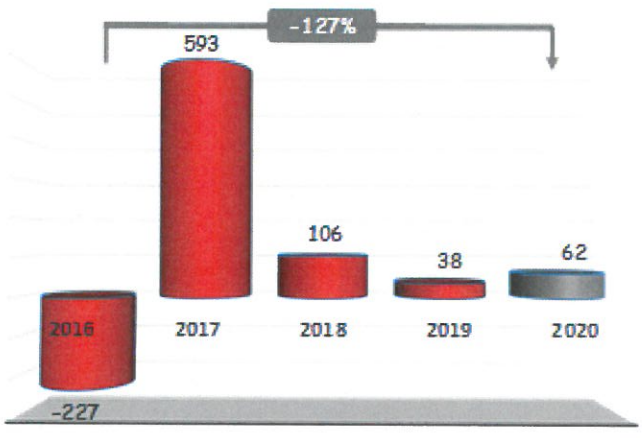
A IFH não recorreu às medidas excecionais de apoio às empresas, aprovadas pelo Estado de Cabo Verde, decorrente da pandemia da doença Covid-19.

RESULTADO LÍQUIDO

O resultado líquido cresceu 76%, de 38 milhões de escudos para 62,9 milhões de escudos, impulsionado pelo aumento do volume de negócios, pela contenção dos gastos nas rubricas de Fornecimentos e Serviços Externos e pela redução dos Gastos com Depreciação e Gastos com Financiamento.

O rácio resultado líquido face às vendas e prestação de serviços manteve-se no mesmo patamar em relação ao ano anterior, não obstante o reconhecimento de gastos ocorridos entre 2013 a 2015, no montante de 36,8 milhões de escudos e o aumento de imparidades das dívidas a receber derivado do impacto da crise económica no rendimento das famílias.
É de destacar que é o quarto ano consecutivo com resultados positivos e o terceiro ano seguido com um fluxo de caixa operacional acima dos 731 milhões de escudos.

A taxa de execução desta rubrica relativamente ao previsto para o ano de 2020, situou-se em 692%.



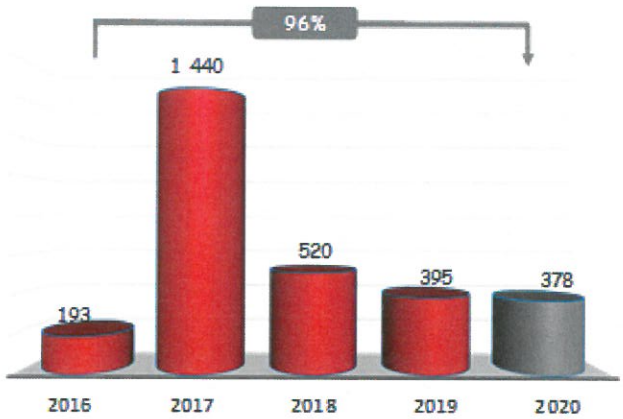
Em milhões de escudos

RESULTADO OPERACIONAL

O crescimento dos rendimentos em 2020, conjugado com a disciplina nos gastos fizeram com que o Resultado Operacional atingisse o montante de 378 milhões de escudos.

O resultado operacional em função do volume de negócios decresceu, uma vez que passou de um rácio de 19% em 2019 para 12% em 2020.

De referir o impacto relevante na expressão do resultado operacional, o aumento das imparidades das dívidas a receber para fazer face à crise económica provocada pela Covid-19, assim como o aumento da rubrica de outros gastos, justificado pelo reconhecimento de gastos ocorridos entre 2013 a 2015.



Em milhões de escudos

RENDIMENTOS TOTAIS

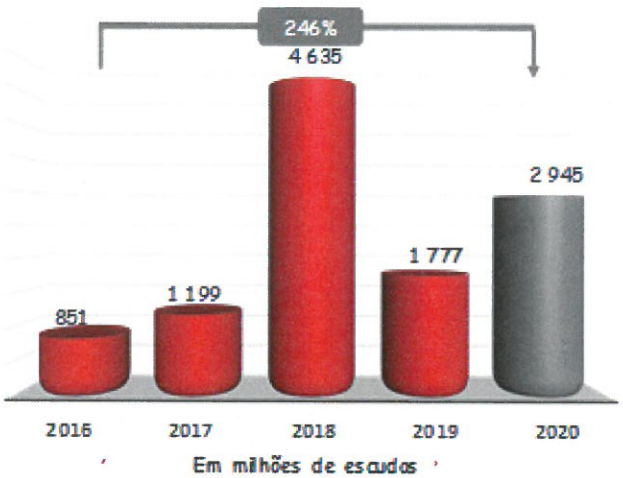
Em 2020, os rendimentos totais da IFH ascenderam a 3,1 mil milhões de escudos, que representam um incremento de 53% face ao ano anterior, com a dessegregação apresentada na tabela seguinte:

Rendimentos	Unid. Milhões de CVE	%
Vendas e Prestação de Serviços	2 945	94%
Subsídio de Exploração	26	1%
Outros Rendimentos e Ganhos	169	5%
Total de Rendimentos	**3 140**	**100%**

1) Vendas e Prestação de Serviços

O ano de 2020, o volume de vendas aumentou quando comparado com o período homólogo, passando de 1,8 mil milhões de escudos em 2019 para 2,9 mil milhões de escudos em 2020, refletindo um aumento de 66%.

A taxa de realização das Vendas e Prestação de Serviços face ao orçamentado para esse período,
é de 147%.



Esta rubrica corresponde à compensação na parte proporcional dos valores dos terrenos doados no âmbito do Programa de Habitação, incorporados no custo de construção dos apartamentos do Standing I e II relativamente às unidades vendidas.
Comparativamente ao período homólogo, verifica-se um aumento de cerca de 9 milhões de escudos, justificado pelo aumento do volume de faturação.

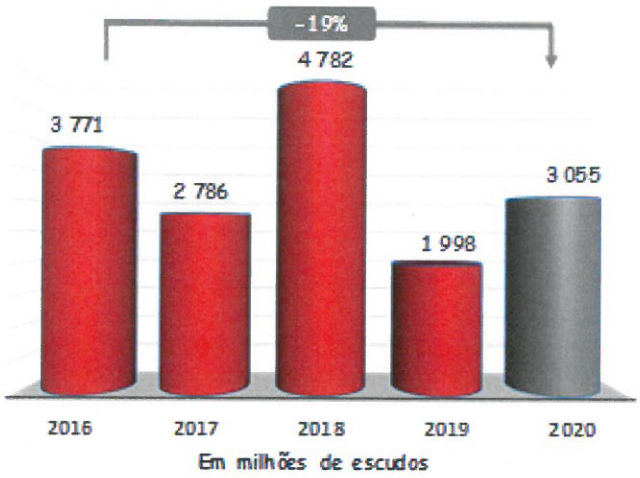
Relativamente ao programado para 2020, a taxa de execução é de 382%.

3) Outros Rendimentos e Ganhos

Quanto aos Outros Rendimentos e Ganhos, representam 5% do total dos rendimentos e compreendem, essencialmente, as comissões relativas às vendas em regime de reserva com direito de propriedade.
A execução dessa rubrica é de 163 milhões de escudos, superior ao orçamentado em 31 milhões de escudos.

GASTOS TOTAIS

Em 2020, os gastos da IFH atingiram o montante de 3,1 mil milhões de escudos o que representa um aumento de cerca de 53% em relação ao período homólogo, sendo que a rubrica relativa à Variação de Inventários de Produção representa 79% do total dos gastos.



a) Fornecimentos e Serviços Externos

O total de custos incorridos em 2020, com fornecimentos e serviços externos ascende a 60 milhões de escudos. Em termos homólogos, esta rubrica regista um decréscimo de 10 milhões de escudos (14%) que decorre, essencialmente, da redução dos gastos com o serviço de vigilância e segurança nos empreendimentos ainda por comercializar.
A taxa de execução desta rubrica é de 60% em relação ao previsto.

b) Gastos com Pessoal

No período em análise, os gastos com o pessoal totalizaram 84 milhões de escudos, situando no mesmo patamar do ano anterior.
As renumerações do pessoal ascenderam a 61 milhões de escudos, representando cerca 73% dos custos totais com Pessoal.

A execução dessa rubrica situa-se abaixo dos valores orçamentados, em 8 milhões de escudos.

c) Imparidades de dívidas a receber

Em 2020, houve um acréscimo na rubrica imparidades de dívidas a receber face ao período homólogo, no montante de 102 milhões. Esse aumento advém de adoção de critérios mais rigorosos para o apuramento da imparidade, tendo em conta o contexto atual de crise pandémica que tem afetado os rendimentos das famílias. Ou seja, toda a dívida vencida foi objeto de imparidade, pese embora, as vendas a crédito são feitas com reserva de direito de propriedade até liquidação total da dívida.

Houve um acréscimo substancial nesta rubrica face ao programado, tendo a taxa de execução orçamental ficado acima da estimada para o período em 885%.

d) Outros Gastos

A rubrica de Outros Gastos apresenta um aumento de 18 milhões de escudos em relação ao período anterior, com um total de gastos de 52 milhões de escudos, acima dos 34 milhões de escudos ocorridos em 2019.

Esse aumento advém do impacto das regularizações de perdas nos inventários, resultante da falência do consórcio da empreitada de São Salvador do Mundo, no montante de 23,2 milhões de escudos e de correções de exercícios anteriores no valor de 13,6 milhões de escudos relacionados com ligações, dos empreendimentos do Programa de Habitação, às redes elétricas ocorridas até 2015.

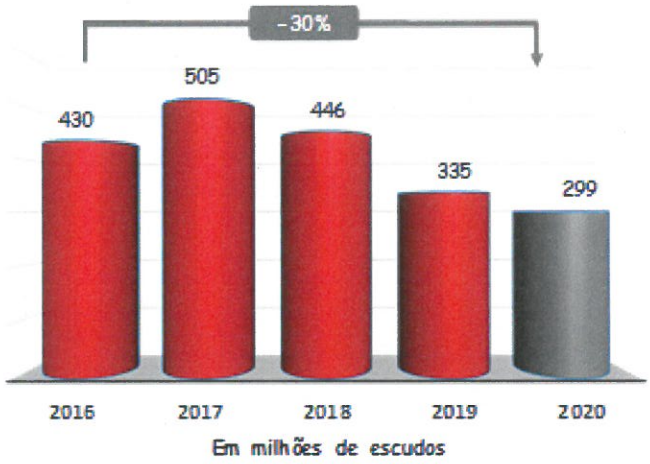
Em relação à rubrica de Outros Gastos, o montante programado para o orçamento de 2020 não considera os gastos relacionados com anos anteriores.

No que respeita à execução desta rubrica, a elevada taxa de execução de 248% é justificada pelas regularizações de gastos ocorridos entre 2013 a 2015, os quais representam 71% da execução ocorrida.

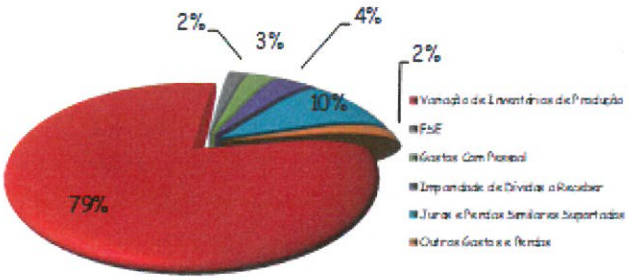
e) Gastos com financiamento

É a segunda rubrica com maior contributo para a totalidade do volume dos gastos, representado 10%.
Os gastos com financiamento cifraram-se em 299 milhões de escudos, refletindo uma redução na ordem de 36 milhões de escudos relativamente aos gastos ocorridos em 2019, justificado pela diminuição da rubrica de financiamentos obtidos.

Essa rubrica registou uma taxa de execução de 98% face ao previsto para 2020.



PESO DOS GASTOS

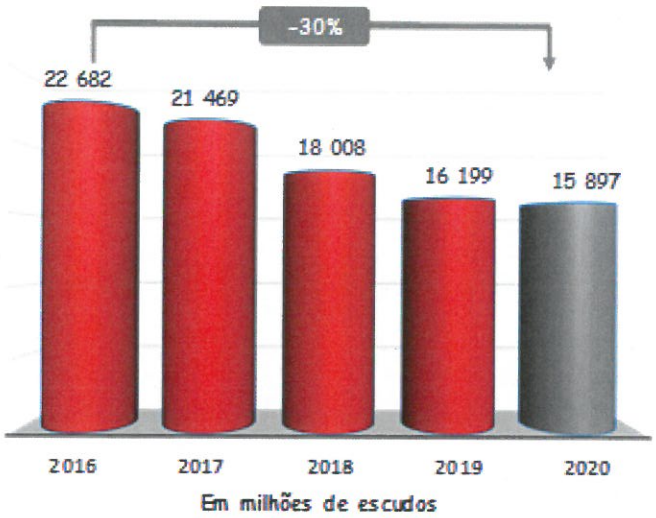


ATIVO

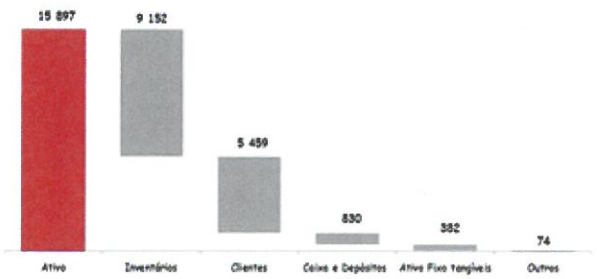
Em termos patrimoniais, o total do ativo da empresa decresceu cerca de 302 milhões de escudos em 2020, atingindo o montante de 15,9 mil milhões de escudos.

Esta diminuição resulta, essencialmente, do efeito da variação da rubrica de Inventários.

O ativo corrente representa 78% do ativo, ou seja, 12,4 mil milhões de escudos, no exercício findo.



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



Os inventários continuam a ser a principal rubrica do ativo da IFH. No ano de 2020, o valor dessa rubrica ascende a 9,2 mil milhões de escudos, tendo ocorrido uma diminuição de 17% em face ao exercício anterior, justificado pelas vendas ocorridas no período em análise.
A rubrica de clientes sofreu um aumento em 2020, no montante de 2 mil milhões de escudos, que advém, essencialmente, da venda de 524 imóveis ao Estado de Cabo Verde. O saldo da rubrica de clientes ascende a 5,5 mil milhões de escudos, o que representa 35% do total do ativo.

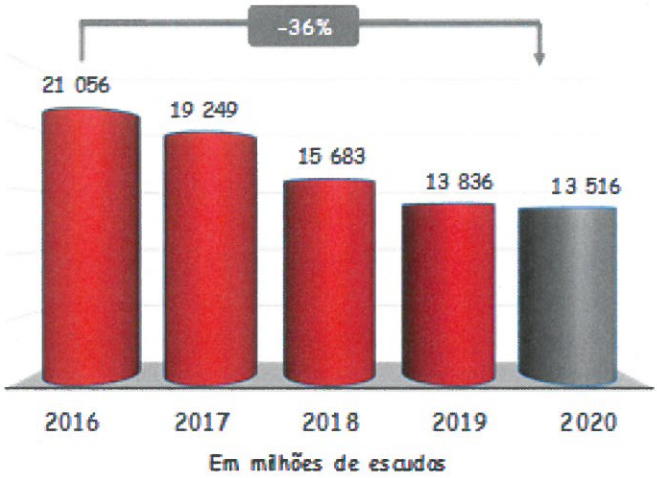
Pese embora, a crise sanitária e económica provocada pela Covid-19, a rubrica de Caixa e Depósitos aumentou face ao período homólogo em 17% derivado da estratégia de contenção dos gastos, tendo em conta o novo contexto macroeconómico.
Os ativos tangíveis ascendem a 382 milhões de escudos (392 milhões de escudos em 2019). A rubrica de Propriedade de Investimentos representa 71% do total dos ativos tangíveis.

Na rubrica do ativo houve um desvio de 0,5% em relação ao programado para o final do exercício.

PASSIVO

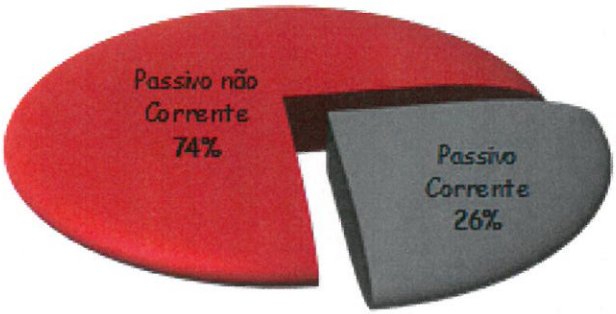
O passivo teve uma diminuição de 320 milhões de escudos durante o ano de 2020, o que equivale a um decréscimo de 2% em relação ao período homólogo, reforçando a tendência de diminuição progressiva do passivo verificado nos últimos anos, pese embora a situação de crise sanitária e econômica provocada pela pandemia de Covid-19.
Em 31 de dezembro o passivo da empresa atingiu o montante de 13,5 mil milhões de escudos.

É de realçar que haverá uma diminuição substancial do passivo, no primeiro trimestre de 2021, no valor de 2,1 mil milhões de escudos derivado do contrato celebrado, entre a IFH e o Estado de Cabo Verde, em agosto de 2020, para a venda de 524 imóveis, cujo montante será subtraído da dívida de retrocessão.



A rubrica de Financiamentos Obtidos decresceu em 449 milhões de escudos no decorrer do presente exercício, o que representa um decréscimo de 3% quando comparado com o ano anterior.
Em final de 2020, a dívida líquida totalizava 12,7 mil milhões de escudos, diminuindo aproximadamente 500 milhões de escudos. Esta variação é explicada pelo decréscimo da rubrica de financiamentos obtidos e pelo aumento do saldo disponível na rubrica caixa e depósitos.
A dívida líquida, no fecho do exercício, corresponde a 17,2 vezes o cash-flow operacional e o custo médio da dívida remunerada reduziu para 2,5% em 2020, o que compara com 2,7% do ano anterior.
No que se refere à rubrica de fornecedores, verificou-se uma redução de 29 milhões de escudos quando comparado com o período homólogo, confirmando a trajetória descendente registada nos últimos anos.

Houve uma evolução positiva, no período em análise, do indicador de solvabilidade de 17% para 18%.
No exercício findo, o passivo da IFH repartia-se em 26% de curto prazo e 74% de médio e longo prazo, conforme nos mostra o gráfico abaixo.



A nova realidade imposta pela pandemia provocada pela Covid-19, levou a IFH a repensar a sua estratégia de financiamento em que o reforço da liquidez é um vetor essencial, num contexto de grande incerteza para os próximos anos. Nesse quadro, em agosto de 2020, a IFH solicitou aos subscritores das Obrigações IFH D 6.5% 2022 CECV; Obrigações IFH E 6.5% 2015/2022 BCN; Obrigações IFH F 6.5% 2015/2022 BIA o alargamento do prazo de maturidade dos empréstimos obrigacionistas de 7 anos para 7 anos e seis meses, o que teve um impacto na diminuição nos desembolsos, no período em análise, em 85 milhões de escudos.

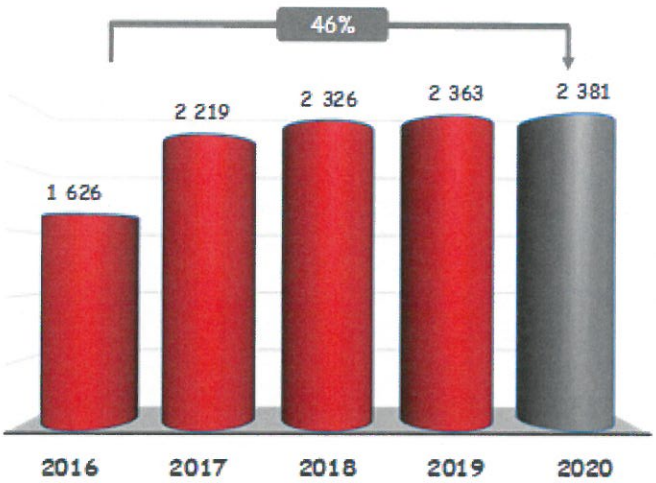
Atualmente a dívida de médio/longo prazo tem maturidade até 2042.

O desvio da rubrica do passivo é de 2% relativamente ao projetado no Plano de Atividades e Orçamento.

CAPITAL PRÓPRIO

O comportamento do capital próprio decorre diretamente do resultado líquido do exercício de 2020, totalizando um aumento de 17,6 milhões de escudos, o que representa um crescimento de 3% face ao período homólogo.

A rentabilidade dos capitais próprios passou de 16% em 2019 para 26% em 2020.



Em milhões de escudos

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, no montante de 2,2 mil milhões de escudos.

SUTENTABILIDADE FINANCEIRA

Tem havido uma redução substancial no valor da dívida líquida, nos últimos anos, através da geração do fluxo de caixa que decorre da adoção da política comercial de pronto pagamento, contenção dos gastos e, por outro lado, através da renegociação das taxas de juros dos empréstimos obtidos.

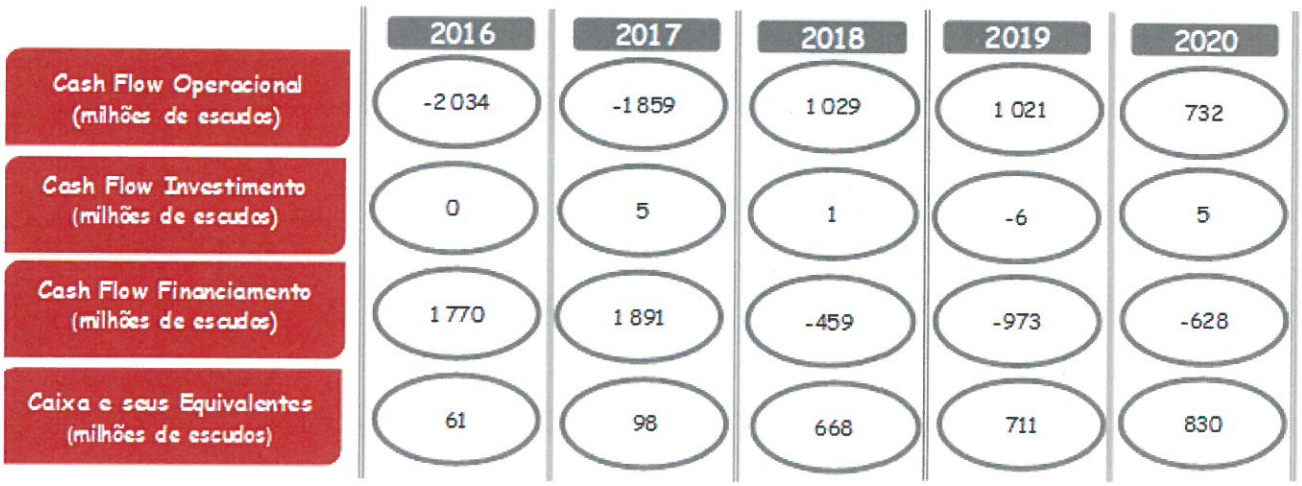
Entre dezembro de 2016 e dezembro de 2020, a IFH reduziu a sua dívida líquida em 40%, o que representa um decréscimo de 8,5 mil milhões de escudos.

O capital circulante (Inventários, Clientes e Fornecedores) reduziu-se em 225 milhões de escudos face a 2019, (-2%), situando-se em 14,5 mil milhões de escudos.

Ainda, a melhoria contínua registada nos últimos anos nos capitais próprios conjugada com a tendência decrescente do passivo tem permitido melhorar o rácio de autonomia financeira e solvabilidade ano após ano.

Mantivemos a política de reforço do balanço, com atenção especial na redução do passivo e no aumento das imparidades, tendo em conta o contexto atual provocado pela Covid19.

FLUXO DE CAIXA



	2016	2017	2018	2019	2020
Cash Flow Operacional (milhões de escudos)	-2 034	-1 859	1 029	1 021	732
Cash Flow Investimento (milhões de escudos)	0	5	1	-6	5
Cash Flow Financiamento (milhões de escudos)	1 770	1 891	-459	-973	-628
Caixa e seus Equivalentes (milhões de escudos)	61	98	668	711	830

O Fluxo de Caixa Operacional ultrapassou os 731 milhões de escudos, um decréscimo de 28% face ao exercício anterior, sendo que deste montante 618 milhões de escudos, ou seja, 85% foram canalizados para o pagamento do serviço da dívida.
O montante de recebimentos totalizou aproximadamente mil milhão de escudos, enquanto que os desembolsos atingiram o montante de 827 milhões de escudos representando 78% do programado para 2020.

A empresa apresentou resultado positivo no fluxo de caixa de 2018 a 2020 o que permitiu a IFH investir em novos loteamentos de terrenos com recursos gerados internamente, contribuindo para a diminuição do passivo e dos gastos com financiamento.

Nos últimos três anos,
os pagamentos referentes
ao serviço da dívida
ascendem a 2.2 mil
milhões de escudos.

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Conselho da Administração propõe à Assembleia geral que o resultado líquido da IFH, S.A. no montante de 62,8 milhões de escudos, tenha a seguinte aplicação:

Reserva Legal (em escudos)	3 143 231
Resultados Transitados (em escudos)	59 721 393

PERSPECTIVAS PARA 2021

A pandemia da Covid-19 colocou uma pressão extraordinária nos rendimentos e na performance das empresas e nem todas as facetas e os efeitos deste novo quadro estão definidos ou sequer perspetivados.
A grande questão que se coloca e ainda sem resposta é saber como será a recuperação.
Neste contexto, de grande incerteza definimos como prioridade para 2021:

a) A preservação da liquidez como foco na venda a pronto pagamento, gestão integrada da concessão de créditos/cobrança;

b) A contenção dos gastos, assim como prosseguir com aposta nas tecnologias de informação e na formção dos colaboradores;

c) O arranque das empreitadas de infraestruturação da urbanização de Quinta de Sant ' Anna e Zona 5 no Palmarejo Grande;

d) O foco na redução do passivo por via da geração de cash flow decorrente da atividade e da otimização de capital circulante líquido (Clientes, Inventários e Fornecedores);

e) Reestruturação da empresa em linha com a Política Nacional de Habitação que definirá os desafios para IFH nos próximos anos.

Contamos que em 2021 estaremos à altura dos desafios que nos estão colocados e mais uma vez continuar a cumprir os objetivos a que nos propusemos.

DESEJOS para 2021



Saúde



Resiliência



Esperança



Saúde



Viajar



Prosperidade



Família



Saúde



Felicidade



Paz



Saúde



Love



Amor



Sensibilidade



Gratidão



Paz



Sucesso



Felicidade



Prosperidade



Família



Saúde



Paixão



Esperança



Saúde



Esperança



Solidariedade



Resiliência



Compaixão



Confiança



Esperança



Resiliência



Sorrisos



Sabedoria



Família



Felicidade


Sem máscaras



Fé



Prosperidade

IFH
Imobiliária, Fundiária e Habitat, S.A.

DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

ACTIVO	Notas	2020	2019
Activo Não Corrente			
Activos Fixos Tangíveis	3		
Edifícios e Outras Construções		102 755	109 629
Equipamento Transporte		3 373	4 423
Equipamento Administrativo		3 760	5 471
Propriedades de Investimento	4		
Terrenos e Recursos Naturais		272 000	272 000
Activos Intangíveis	5		
Programas de Computador		288	1 029
Investimentos em Curso			
Activos Intangiveis em Curso		4 346	4 346
Participações Financeiras - Outros Métodos	6	6 952	7 286
Outros Activos Financeiros		48	48
Clientes	7	3 062 470	3 229 815
Total do Activo Não Corrente		**3 455 992**	**3 634 047**
Activo Corrente			
Inventários	8		
Mercadorias		26 618	19 614
Produtos Acabados e Intermédios		6 188 863	8 516 188
Produtos e Trabalhos em Curso		511 164	581 558
Matérias-Primas, Subsidiárias e de Consumo		2 425 339	2 435 451
Outros Produtos e Consumo		581	614
Clientes	7	2 397 471	212 758
Adiantamentos a Fornecedores	9	460	8 499
Outras Contas a Receber	10	61 106	79 048
Diferimentos		146	132
Caixa e Depósitos Bancários	11	829 598	710 969
Total do Activo Corrente		**12 441 348**	**12 564 832**
Total do activo		**15 897 339**	**16 198 878**

CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO	Notas	2020	2019
Capital Próprio	12		
Capital Realizado		750 000	750 000
Reservas Legais		43 644	41 763
Outras Reservas		2 216 728	2 216 728
Resultados Transitados		(692 281)	(682 690)
Resultado Líquido do Período		62 865	37 609
Total do Capital Próprio		**2 380 955**	**2 363 410**
PASSIVO			
Passivo Não Corrente			
Financiamentos Obtidos	13	9 405 711	12 011 481
Passivos Por Impostos Diferidos	14	568 845	568 845
Total do Passivo Não Corrente		**9 974 557**	**12 580 327**
Passivo Corrente			
Fornecedores	15	98 238	127 407
Adiantamentos de Clientes	16	43 933	55 217
Estado e Outros Entes Públicos	17	136 551	115 548
Financiamentos Obtidos	13	2 661 793	506 635
Outras Contas a Pagar	18	381 156	203 478
Diferimentos	19	220 155	246 856
Total do Passivo Corrente		**3 541 828**	**1 255 141**
Total do Passivo		**13 516 384**	**13 835 468**
Total do Capital Próprio e do Passivo		**15 897 339**	**16 198 878**

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

José Miguel Duarte Martins

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2020
E 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 1 DE JANEIRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2020	2019
Vendas e Prestações de Serviços	20	2 944 899	1 776 814
Subsídios a Exploração	21	25 798	17 375
Subcontratos	22	(43 984)	(78 830)
Variação nos Inventários de Produção	23	(2 390 021)	(1 351 625)
Gastos com Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas	24	-	(11 461)
Resultado Operacional Bruto		**536 692**	**352 272**
Fornecimentos e Serviços Externos	25	(59 770)	(70 422)
Valor Acrescentado Bruto		**476 923**	**281 850**
Gastos Com o Pessoal	26	(83 667)	(83 587)
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas/Reversões)	7	(114 510)	(20 000)
Aumentos/Reduções de Justo Valor	6	(334)	(1 518)
Outros Rendimentos e Ganhos	27	162 620	251 716
Outros Gastos e Perdas	28	(51 955)	(33 503)
Resultado Antes de Dep., Amort., Perdas/Ganhos de Financ. e Impostos		**389 076**	**394 958**
Gastos/Reversões de Depreciação e de Amortização	29	(11 457)	(13 281)
Resultado Operacional (Antes de Perdas/Ganhos de Financiamento e Impostos)		**377 619**	**381 677**
Juros e Ganhos Similares Obtidos		6 147	3 046
Juros e Perdas Similares Suportados	30	(299 144)	(334 929)
Resultado antes de Impostos		**84 622**	**49 794**
Imposto Sobre o Rendimento do Período	17	(21 757)	(12 185)
Resultado Líquido do Período		**62 865**	**37 609**
Resultado Por Acção Básico	31	**84**	**50**

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

José Miguel Duarte Martins

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 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020
E 1 DE JANEIRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

DESCRIÇÃO		Notas	Capital Realizado	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Resultado Liquido do periodo	Total de Capital Próprio
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2019	1		750 000	36 439	2 216 728	(783 850)	106 484	2 325 801
ALTERAÇOES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado liquido do periodo			-	-	-	-	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 periodo 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	12	**750 000**	**41 763**	**2 216 728**	**(682 690)**	**37 609**	**2 363 410**
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2020	1		**750 000**	**41 763**	**2 216 728**	**(682 690)**	**37 609**	**2 363 410**
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado liquido do periodo			-	-	-	-	62 865	**62 865**
Alterações nas politicas contabilisticas e as correcções de erros			-	-	-	(45 320)	-	**(45 320)**
RESULTADO EXTENSIVO	2		-	-	-	**(45 320)**	**62 865**	**17 545**
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								
	3		-	-	-	-	-	-
OUTRAS OPERAÇÕES								
Aplicação dos Resultados do periodo anterior			-	1 880	-	35 729	(37 609)	-
	4		-	**1 880**	-	**35 729**	**(37 609)**	-
POSIÇÕES NO FIM DO PERÍODO DE 2020	1+2+3+4	12	**750 000**	**43 644**	**2 216 728**	**(692 281)**	**62 865**	**2 380 955**

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

José Miguel Duarte Martins

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2020
E 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 1 DE JANEIRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2020	2019
Fluxos de Caixa das Actividades Operacionais			
Recebimentos de Clientes		940 168	1 289 370
Pagamentos a Fornecedores		(127 536)	(207 513)
Pagamentos ao Pessoal		(77 963)	(82 893)
Caixa Gerada pelas Operações		**734 669**	**998 964**
Outros Recebimentos/Pagamentos		(2 747)	22 442
Fluxos de caixa das Actividades Operacionais (1)		**731 922**	**1 021 406**
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento			
Pagamentos Respeitantes a:			
Activos Fixos Tangíveis		(415)	(8 760)
Activos Intangíveis		-	(90)
Recebimentos Provenientes de:			
Juros e Rendimentos Similares		5 458	2 729
Dividendos		-	206
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento (2)		**5 043**	**(5 914)**
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento			
Recebimentos Provenientes de:			
Financiamentos Obtidos		-	698 000
Pagamentos Respeitantes a:			
Financiamentos Obtidos		(480 724)	(1 472 383)
Juros e Gastos Similares		(137 613)	(199 031)
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento (3)		**(618 337)**	**(973 414)**
Variação de Caixa e Seus Equivalentes (1+2+3)		**118 629**	**42 077**
Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período		**710 969**	**668 892**
Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período	11	**829 598**	**710 969**

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

José Miguel Duarte Martins

ANEXO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019

(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 29 de março de 2021.

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 19), sendo subsequentemente reconhecidos como rendimentos (i) na rubrica de Subsídios à exploração, com a venda dos imóveis (ver Nota 21), 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	
	2020	2019
Passivo corrente	(3 277 739)	(953 069)
Ativo corrente	4 237 504	2 010 573
Fluxos de Caixa das atividades operacionais	833 795	731 922
	1 793 560	**1 789 426**

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

De acordo com o orçamento de 2021, os fluxos de caixa das atividades operacionais para o referido ano é de mESC 833 795, 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 2016 a 2020 podem vir a ser corrigidos.

O imposto diferido é calculado, com base no método da responsabilidade de balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a respetiva base tributável.
A base tributável dos ativos e passivos é determinada de forma a refletir as consequências de tributação decorrentes da forma como a Sociedade espera, à data do balanço, recuperar ou liquidar a quantia escriturada dos seus ativos e passivos.
Para a determinação do imposto diferido é utilizada a taxa em vigor à data de balanço, ou a taxa que esteja já aprovada para utilização futura. Os impostos diferidos

ativos são reconhecidos na medida em que seja provável que os lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para utilização da diferença temporária. Os impostos diferidos ativos são revistos anualmente e reduzidos sempre que deixe de ser provável que os mesmos possam ser utilizados.
Os impostos diferidos são classificados como não corrente.

2.18
RECONHECIMENTO DO RÉDITO

Os rendimentos são reconhecidos com base na escritura ou quando os riscos e vantagens significativos inerentes à posse dos ativos vendidos são transferidos para o comprador.
O rédito das prestações de serviços é reconhecido com base na prestação do serviço, no período em que esta ocorre.
Os dividendos, com exceção dos provenientes de investimentos pelo método de equivalência patrimonial, são reconhecidos quando for estabelecido o direito do acionista receber o pagamento.

2.19
FLUXOS DE CAIXA

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

NOTA 3. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

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

mESC

	Edifícios e Outras Construções	Equipamento de Transporte	Equipamento Administrativo	Ativos fixos tangíveis em curso	Total Geral
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2019					
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	9 091	3 990	4 778	(2 884)	14 975
Correções/ anulações	-	-	(6)	-	(6)
Alienações-depreciação acumulada	-	-	-	-	0
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**
VARIAÇÕES EM 2020					
Valor líquido inicial	109 629	4 423	5 471	-	119 523
Aquisições/ Reclassificações	-	-	812	-	812
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	-	(855)	-	(855)
Alienações/correcções depreciação acumulada	-	-	855	-	855
Depreciação do período	(6 874)	(1 050)	(2 524)	-	(10 448)
Valor líquido	**102 755**	**3 373**	**3 760**	**-**	**109 888**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2020					
Valor de aquisição ou reavaliado	174 120	20 070	69 152	-	263 342
Depreciação acumulada	(71 365)	(16 697)	(65 392)	-	(153 454)
Valor escriturado	**102 755**	**3 373**	**3 760**	**-**	**109 888**

A rubrica de Edifícios e outras construções compreende, essencialmente, a sede da Empresa, cujo valor líquido contabilístico à data do balanço ascende a mESC 90 760 (2019: mESC 96 798). 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 pela Empresa para o exercício da sua atividade, 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
	Total
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2019	
Valor de aquisição ou reavaliado	357 000
Valor escriturado	**357 000**
VARIAÇÕES EM 2019	
Valor liquido inicial	357 000
Transf. de Propriedades De Investimento para Inventários	(85 000)
Valor liquido	**272 000**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2019	
Valor de aquisição ou reavaliado	272 000
Valor escriturado	**272 000**
VARIAÇÕES EM 2020	
Valor líquido inicial	272 000
Valor liquido	**272 000**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2020	
Valor de aquisição ou reavaliado	272 000
Valor escriturado	**272 000**

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

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

- Praia Negra – Praia – Santiago
- Urbanização Quinta de Sant ' Anna – São Vicente
- Praia Cabral – Boavista
- Água Funda – Achada 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, compreendia 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, cujo início estava previsto para o mês de junho de 2020. O arranque dos trabalhos para a infraestruturação do referido terreno está previsto para o mês de abril de 2021.

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

NOTA 5. ATIVOS INTANGÍVEIS

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

mESC

	Programas de Computador	Outros Ativos Intangíveis	OUTROS ATIVOS INTANGÍVEIS EM CURSO	Total Geral
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2019				
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)	(301)
Aquisições	301	-	-	301
Amortização do exercício	(911)	-	-	(911)
Valor liquido	**1 029**	**-**	**4 346**	**5 375**
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**
VARIAÇÕES EM 2020				
Valor liquido inicial	1 029	-	4 346	5 375
Transferência de Ativos em Curso Para Prog. De Computador	-	-	-	-
Aquisições	269	-	-	269
Depreciação do exercício	(1 009)	-	-	(1 009)
Valor líquido	**288**	**-**	**4 346**	**4 634**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2020				
Valor de aquisição ou reavaliado	16 933	12 791	4 346	34 071
Depreciação acumulada	(16 645)	(12 791)	-	(29 436)
Valor escriturado	**288**	**-**	**4 346**	**4 634**

NOTA 6. PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS – OUTROS MÉTODOS

O valor de mESC 6 952 (2019: 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 2020 era de mESC 2 290 (2019: mESC 2 400).

A diminuição do valor das ações da CECV, no exercício de 2020 levou a Empresa a registar perdas por redução de justo valor em investimentos financeiros, no valor de mESC 334 (2019: mESC 1 518).

No ano de 2020 a Empresa não recebeu dividendos desta participação financeira. No ano de 2019, os dividendos recebidos desta participada foram de mESC 206

NOTA 7. CLIENTES

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

	mESC	
	2020	2019
Programa de habitação - Venda de imóveis		
S. Vicente I	606 815	621 264
Praia I - Palmarejo Grande	537 115	555 157
Praia 1.2 - Palmarejo Grande	336 990	341 245
Assomada I	199 577	206 961
Ribeira Grande I	173 019	175 233
Novo Encanto -Sal 6	363 038	354 218
Praia 2 - Achada Grande Trás	119 812	119 551
Praia 5 - Ponta d'água	107 005	111 155
Vila Vitória II - Praia 8.2 - Achada Limpo	554 660	-
Praia 3 - Tira Chápeu	79 179	85 474
Boavista I	77 815	79 201
Sal 2	68 724	69 108
Paúl	60 358	61 372
São Pedro Latada	45 766	45 008
Sal 1	81 596	83 124
S. Vicente II	55 216	56 117
Ribeira Brava São Nicolau	43 871	44 192
Sal 7	39 467	39 980
Santa Cruz 1	23 514	23 024
Condomínio Salinas - Boa Vista 4	203 328	174 622
Condomínio Coral - Sal 4	76 387	80 169
Sal 3	28 749	27 730
Vila Vitória I - Praia 8.1 - Achada Limpo	451 412	-
Condomínio Rotchinha	655 828	-
Vila Amaranto	286 776	-
Vila Monte I	52 812	-
Vila Monte II	143 786	-
Outros, inferiores a mESC 20 000	100 996	79 659
Sub-total	**5 573 611**	**3 433 563**
Programa de habitação - Arrendamento	63 759	65 721
Empreendimentos IFH - Venda de imóveis	59 751	65 276
Empreendimentos IFH - Arrendamento	6 323	7 005
Total Geral	5 703 443	3 571 565
Perdas por Imparidade acumuladas	(243 503)	(128 993)
Total	**5 459 940**	**3 442 573**
Parcela Não corrente	**3 062 470**	**3 229 815**
Parcela Corrente	**2 397 471**	**212 758**

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%.

Em 2020, a parcela corrente de clientes inclui mESC 2 145 273 correspondentes à venda efetuada ao Estado, que serão objeto de acerto de contas, em 2021, com o empréstimo de retrocessão do Estado (ver Nota 13).

As perdas por imparidade acumuladas de clientes foram, no exercício de 2020, reforçadas em mESC 114 510 (2019: mESC 20 000), derivado aos atrasos de clientes na liquidação dos créditos vencidos.

NOTA 8. INVENTÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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 2019						
Valor Inicial	19 614	9 562 817	887 314	2 353 338	258	12 823 341
Valor escriturado	**19 614**	**9562 817**	**887 314**	**2 353 338**	**258**	**12 823 341**
VARIAÇÕES EM 2019						
Valor liquido inicial	19 614	9 562 817	887 314	2 353 338	258	12 823 341
Aumentos - Gastos de construção	-	-	95 914	-	-	95 914
Reclassificação para produtos acabados	-	248 549	(248 549)	-	-	-
Reclassificação para Edifícios e outras construções (ver Nota 3)	-	(9 091)	-	-	-	-
Transferências de Propriedades de investimento (Ver Nota 4)	-	-	-	85 000	-	85 000
Regularizações	-	6 849	-	8 574	-	-
Compras	-	-	-	-	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 liquido	**19 614**	**8 516 188**	**581 558**	**2 435 451**	**614**	**11 553 425**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2019	**19 614**	**8 516 188**	**581 558**	**2 435 451**	**614**	**11 553 425**
VARIAÇÕES EM 2020						
Valor Inicial	19 614	8 516 188	581 558	2 435 451	614	11 553 424
Aumentos - Gastos de construção	-	4 545	40 338	-	-	44 884
Reclassificação para produtos acabados	-	90 626	(87 519)	(3 107)	-	-
Reclassificação para Edifícios e outras construções (ver Nota 3)	-	-	-	-	-	-
Reclassificação	7 004	-	-	(7 004)	-	-
Regularizações	-	12 409			-	12 409
Compras	-	-	-	-	722	722
Vendas	-	-	-	-	-	-
Consumo	-	-	-		(755)	(755)
Custo de Produtos Vendidos	-	(2 434 905)	-	-	-	(2 434 905)
Perdas do exercício	-	-	(23 214)	-	-	(23 214)
Valor liquido	**26 618**	**6 188 863**	**511 164**	**2 425 339**	**581**	**9 152 566**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2020						
Valor bruto	**26 618**	**6 188 863**	**536 299**	**2 425 339**	**581**	**9 177 701**
Perdas por imparidades acumuladas	-	-	(25 134)	-	-	(25 134)
Valor escriturado	**26 618**	**6 188 863**	**511 164**	**2 425 339**	**581**	**9 152 566**

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 87 519, relaciona-se, essencialmente, com a infraestruturação do terreno de Ponta de Atum, concluída no exercício de 2020.

As regularizações, no valor de mESC 12 409, correspondem a quatro apartamentos, vendidos em anos anteriores, devolvidos à Empresa em 2020.

Em 2019, (i) as regularizações, no valor de mESC 6 849, que correspondiam a dois apartamentos, vendidos em anos anteriores, devolvidos à empresa em 2019 e (ii) as reclassificações compreendiam a dois espaços comerciais transferidos 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.

Em 2020, foi desreconhecido o valor de mESC 23 214 referente aos trabalhos realizados no empreendimento de São Salvador do Mundo – Picos, tendo em conta que o mesmo foi descontinuado.

Em 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.

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 estar classificado como ativo corrente, somente uma parcela dos inventários, estimada em cerca de mESC 948.748 (2019: cerca de mESC 1 592 671), 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 2020, 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

	2020	2019
Construções Landim - São Miguel 2	-	3 904
SGL - Infraestruturação de Ponta de Atum	-	3 852
Império - Industria & Reconst. de Pneus	503	503
Vilda Construções - Adiant. Sal 8	283	283
Construções Santana, Lda - S. Domingos	273	273
Fausto Daniel Correia Carvalho	-	263
Outros < 200 contos	177	196
	1 236	**9 275**
- Perdas por imparidades	**776**	**776**
Total	**460**	**8 499**

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 2020 foi executada a garantia de adiantamento da empresa Construções Landim, no valor de mESC 3 904 e foi deduzido o valor de adiantamento da empresa SGL (mESC 3 852) nas faturações efetuadas nesse ano.

NOTA 10. OUTRAS CONTAS A RECEBER

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

			mESC
		2020	2019
Outras contas a receber			
Estado - Indemnizações pagas aos empreiteiros	(i)	20 636	26 014
Camâra Municipal da Praia	(ii)	15 942	15 942
Electra	(iii)	10 808	24 412
Valor a receber de Câmaras Municipais	(iv)	6 665	6 665
Engeobra - Multa Nha Kaza 24 e 36	(v)	5 000	5 000
Camâra Municipal de S. Lourenço dos Orgãos	(vi)	1 156	1 156
Diversos de valor inferior a 1.000 contos		6 172	5 132
		66 378	**84 320**
Perdas por Imparidade acumulada			
(-) Em Outras Contas a Receber		(5 271)	(5 271)
Total		**61 106**	**79 048**

(i) Estado - Indemnizações pagas aos empreiteiros

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

Em 2020, foi deduzido o montante de mESC 5 378 às indemnizações a pagar aos empreiteiros CVC e Tecnovia, na sequência do acordo assinado entre as partes.

Em 2019, (i) aos mESC 490 422 que transitaram do ano 2018, 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 13).

(ii) Câmara Municipal da Praia

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

(iii) Electra

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

Em 2020, o saldo foi regularizado em mESC 13 604, referentes às faturas emitidas pela Electra nos anos 2014 e 2015 e que não tinham sido objeto de registo contabilístico (ver Nota 28).

(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.

NOTA 11. CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS

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

		mESC
	2020	2019
Caixa	35	35
Depósitos a ordem		
Caixa Económica de Cabo Verde	90 422	90 816
Banco Comercial do Atlântico	42 381	71 020
International Investment Bank	3 064	1 270
Banco Interatântico	52 776	32 327
Ecobank	10 740	985
Banco Africano de Investimentos	1 538	10 951
Novo Banco	2 917	1 776
BCA - Obrigações	13 865	19 723
Banco Caboverdiano de Negócios	4 501	22 067
Total 1	**222 203**	**250 934**
Depósitos a Prazo		
Banco Interatlântico	190 000	190 000
Caixa Económica de Cabo Verde	185 000	100 000
Banco Comercial do Atlântico	100 000	100 000
Banco iib	72 360	70 000
Banco Caboverdiano de Negócios	60 000	-
Total 2	607 360	460 000
Total Geral	**829 598**	**710 969**

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

NOTA 12. CAPITAL PRÓPRIO

Os movimentos registados em 2020 e em 2019 nesta rubrica encontram-se evidenciados na Demonstração de Alterações no Capital Próprio.

CAPITAL REALIZADO

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

RESERVAS LEGAIS

De acordo com a legislação comercial em vigor, pelo menos 5% do resultado líquido anual, destina-se ao reforço da reserva legal, até que esta represente 20% do capital da Empresa. Esta reserva não é distribuível, a não ser em caso de liquidação da Empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, para ser incorporado no capital social.

O movimento, a crédito, de mESC 1 880 resulta da aplicação de resultados do exercício de 2019 correspondente a 5% do resultado líquido desse ano.

OUTRAS RESERVAS

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

RESULTADOS TRANSITADOS

O movimento líquido de mESC 9 591 registado em Resultados transitados, compreende, (a) a crédito, (i) mESC 35 729 resultantes da aplicação de resultados do exercício de 2019 e (ii) mESC 55 326 referentes à regularização da diferença entre o saldo do empréstimo de retrocessão segundo os registos contabilísticos da IFH e o saldo confirmado pela Direção Geral do Tesouro (ver Nota 13) e (b) a débito, mESC 100 646 relativos ao registo de possíveis encargos relacionados com exercícios anteriores (ver Nota 18 (iii)).

NOTA 13. FINANCIAMENTOS OBTIDOS

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

		2020			2019		
	Taxa	Correntes	Não correntes	Total	Correntes	Não correntes	Total
Empréstimos do Estado							
Empréstimo de Retrocessão	1,71%	2 145 273	7 308 520	9 453 794	-	9 453 794	9 453 794
Juros do empréstimo de retrocessão		-	793 840	793 840	-	763 635	763 635
Empréstimos Obrigacionistas							
mESC 850 000	6,50%	170 000	255 000	425 000	170 000	340 000	510 000
mESC 698 000	5,50%	49 400	549 800	599 200	49 500	648 500	698 000
Empréstimos Bancários							
Caixa Económica de Cabo Verde							
Financiamento - mESC 300 000	7,00%	54 025	68 653	132 679	56 664	132 679	189 343
Financiamento - mESC 200 000	6,50%	42 500	45 346	87 846	39 832	87 846	127 679
Financiamento - mESC 75 000	7,75%	10 294	894	11 189	9 529	11 189	20 718
Financiamento - mESC 300 000	7,00%	60 760	117 089	177 848	59 709	177 848	237 558
International Investment Bank							
Financiamento - mESC 102 600	7,40%	7 076	35 379	42 455	7 076	42 455	49 531
Banco Caboverdiano de Negócios							
Financiamento - mESC 500 000	6,80%	79 152	182 307	261 459	80 471	258 424	348 895
Financiamento - mESC 207 525	6,80%	33 303	48 882	82 185	33 854	85 111	118 966
Total de Empréstimos		**2 661 793**	**9 405 711**	**12 067 505**	**506 635**	**12 011 481**	**12 518 116**

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 materializa-

do 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 2020, 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 denominados de Standing II e III e dos equipamentos sociais do Programa de Habitação nos anos de 2017, 2018 e 2019, no valor total de mESC 7 865 771, e b) de regularizações de mESC 791, efetuada em 2018, e de mESC 55 326 efetuada em 2020 (ver Nota 12). O saldo de mESC 2 145 273 classificado no passivo corrente, será objeto de acerto de contas em 2021 com a dívida que o Estado tem para com a Empresa (ver Nota 7).

Findo o período de carência de 10 anos, o capital remanescente 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 vencidos e não pagos pela IFH, no âmbito do empréstimo de retrocessão (ver acima).

O saldo de mESC 849 166 compreende mESC 763 635 transitados do exercício anterior e os juros vencidos em 2020, no valor de mESC 85 531. A parcela de juros que venceria em setembro de 2020 e cujo prazo de pagamento do Estado ao financiador foi alargado, não foi objeto de capitalização, encontrando-se registada na rúbrica de acréscimo de gastos (ver Nota 18 (i)).

O saldo em 2019, no montante de mESC 763 635, correspondia 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 Nota 10).

Não existindo nenhum acordo efetuado entre a IFH e o Estado de Cabo Verde, o montante total em dívida foi classificados como sendo não corrente.

EMPRÉSTIMOS OBRIGACIONISTAS

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

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

Em 2020, o capital foi amortizado em mESC 85 000, tendo uma prestação de igual montante sido objeto de extensão da maturidade por um período de 6 meses.

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

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

- Valor nominal de ESC 1 000 cada.
- Maturidade de quatro anos.
- Taxa de juro fixa anual de 5,5 %, com capitalização semestral.
- O pagamento de juros é feito semestralmente e postecipado.
- Base de cálculo dos juros 30/360.

- As obrigações serão reembolsadas semestralmente e em partes iguais de capital partir a partir do 3º cupão inclusive (julho/20), no montante de mESC 49 400, e o restante capital em dívida será pago na data de pagamento do 8º cupão.

- Este empréstimo destina-se ao Roll Over de uma parte da Obrigação IFH, SA C 6,1425% 2019, emitida, em 2014, com maturidade de 5 anos.

- O empréstimo tem como garantia o aval do Estado.

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

Em 2020, o capital foi amortizado, antecipadamente, em mESC 49 400.

EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS

1-CAIXA ECONÓMICA DE CABO VERDE

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

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

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

3-BANCO CABOVERDIANO DE NEGÓCIOS

O saldo de mESC 261 419 corresponde à parcela remanescente de um empréstimo de mESC 500 000, na modalidade inicial de crédito de conta caucionada, convertido durante o exercício de 2017 em créditos de renda, a ser pago no período de 6 anos, em prestações mensais, à taxa de juro de 6,8% ao ano, tendo a 1ª prestação ocorrida em dezembro de 2017.

O saldo de mESC 82 185 corresponde ao valor remanescente de um empréstimo de mESC 207 525, na modalidade inicial de crédito de conta caucionada, convertido em 2018 em créditos de renda, a ser pago no período de 4 anos e 8 meses, em prestações mensais, tendo a 1ª prestação ocorrida em julho de 2018. Vence juros à taxa de 6,8% ao ano.

Os dois empréstimos têm como garantia o aval do Estado.

NOTA 14. PASSIVOS POR IMPOSTOS DIFERIDOS

O valor de mESC 568 845 registado na rubrica Passivos por impostos diferidos (IDP) corresponde à parcela de 22,44% (Taxa de IRPC incluindo imposto de incêndio) calculada sobre o aumento do justo valor de propriedades de investimento decorrente das avaliações efetuadas, como segue:

	2020			2019		
	Justo Valor	Taxa de IRPC e incêndio	IDP	Justo Valor	Taxa de IRPC	IDP
Aumento de justo valor em 2010	52 442	22,44%	11 768	52 442	22,44%	11 768
Aumento de justo valor em 2012	2 207 162	22,44%	495 287	2 207 162	22,44%	495 287
Aumento de justo valor em 2017	275 358	22,44%	61 790	275 358	22,44%	61 790
Total	**2 534 962**		**568 845**	**2 534 962**		**568 845**

NOTA 15. FORNECEDORES

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

		mESC
	2020	2019
MSF Engenharia	10 473	10 996
Sogei - Engenharia & Construções	4 524	4 524
CFS - Construções Figueiredo e Soares	8 318	8 821
Tecnovia madeira, SA	-	12 027
CVC - Construções de Cabo Verde, SARL	-	11 556
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	18 077	17 358
Total	**98 238**	**127 407**

NOTA 16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

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

		mESC
	2020	2019
Terreno - Palmarejo Grande	7 562	8 049
Condomínio DÓ-RÉ-MI	6 653	13 581
Vila Kolá Sanjon - São Vicente	-	1 486
Vila Santa Bábara - Ribeira Grande 2	1 593	4 360
Terreno Ponta de Atum - Tarrafal de Santiago	15 776	18 640
Condomínio Salinas - Boa Vista 4	-	5 777
Vila Monte V	3 159	-
Vila Vitória I	4 494	-
Outros - Empreendimentos	4 697	3 325
Total	**43 933**	**55 217**

NOTA 17. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

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

			mESC
		2020	2019
1- Valores a pagar			
IRPC-Estimativa sobre resultados	(i)	100 987	80 265
IRPC-Retenção na fonte	(ii)	2 588	2 215
Previdência	(ii)	2 669	1 779
Tributos das Autarquias Locais	(iii)	30 307	30 948
IVA		-	341
Total		**136 551**	**115 548**

(i) IRPC – Estimativa sobre resultados

O valor corresponde a estimativa do imposto sobre o rendimento dos exercícios de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, nos valores de mESC 1 317, mESC 59 069, mESC 8 240, mESC 12 185 e mESC 21 757, respetivamente.
As estimativas de imposto sobre o rendimento dos anos 2020 e 2019 foram calculadas como segue:

	mESC	
	2020	2019
Resultado antes de impostos	84 622	49 794
A adicionar		
Correções relativas a períodos de tributação anteriores	13 603	108
Ajustamentos não dedutíveis decorrentes da aplicação de justo valor	334	1 518
Perdas por imparidade de dívidas a receber	2 599	5 000
Acréscimos de 30% dos gastos com viaturas ligeiras de passageiros	660	608
50% dos gastos de representação	19	12
Prémios de seguros de pessoal	181	177
	17 397	**7 424**
A deduzir		
Correções relativas a períodos de tributação anteriores	-	(13)
Eliminação da dupla tributação económica de lucros distribuídos	-	(206)
Benefícios fiscais (art. 31 CBF)	(378)	(418)
Benefícios fiscais (art. 19 ORE/2020)	(205)	-
	(583)	**(638)**
Lucro/Prejuízo fiscal do período	**101 435**	**56 580**
Matéria colectável	**101 435**	**56 580**
Taxa aplicável	22,44%	22,4%
Valor do Imposto	**22 762**	**12 697**
Retenções na fonte	1 034	546
Imposto a pagar do período	**21 728**	**12 151**
Tributação autonóma do período	29	34
Imposto sobre o rendimento do período	**21 757**	**12 185**

(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 2021.

NOTA 18. OUTRAS CONTAS A PAGAR

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

			mESC
		2020	2019
Acréscimos de gastos	(i)	136 975	54 290
Adiantamento recebido para venda de terreno	(ii)	104 895	104 895
Estimativa de encargos com imposto sobre o rendimento	(iii)	100 646	-
Estimativa valor para conclusão de obras	(iv)	10 956	14 182
Valor de garantia a regularizar	(v)	3 853	3 853
Acréscimos por férias e subsídios ferias e encargos		3 809	2 381
Garantia de Boa Execução - Projeto Sal 7	(vi)	3 800	-
Valor da garantia de Boa Exec. a pagar à CM de São Miguel	(vii)	3 280	8 280
Garantia de Boa Execução - Projeto São Miguel I	(vi)	2 600	-
Execução Seguro Caução - projeto Mosteiros 1	(vi)	1 200	1 200
Depósitos não identificados CECV	(viii)	-	5 678
Diversos de valor inferior a 1.000 contos		9 141	8 720
Total		**381 156**	**203 478**

(i) Acréscimos de gastos

Compreendem os acréscimos dos juros dos financiamentos obtidos e a custódia do empréstimo obrigacionista de mESC 698.000. O aumento do saldo em 2020 deve-se à parcela dos juros do empréstimo de retrocessão, que não foram capitalizados, tendo em conta o alargamento do prazo de pagamento (ver Nota 13).

(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) Estimativa de encargos com imposto sobre o rendimento

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

(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

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.

(vi) Execução de garantias

Corresponde à garantia de boa execução dos referidos empreendimentos, executada pela Empresa, no ano 2019 e 2020, e destinada aos trabalhos de correções de anomalias verificadas nos referidos empreendimentos.

(vii) Garantia de Boa execução – Empreendimento São Miguel 2

O valor corresponde à garantia de boa execução do empreendimento de São Miguel 2 recebida pela Empresa, e a ser paga à Câmara Municipal de São Miguel, no âmbito do acordo de transferência da posse do referido empreendimento.

(viii) Depósitos não identificados

Em 2020 a Empresa conseguiu identificar o cliente que efetuou os dois depósitos, tendo sido regularizado o saldo de 2019.

NOTA 19. DIFERIMENTOS

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

	Rendas recebidas antecipadamente	Subsídio à exploração	Subsídio ao investimento	Total Geral
Posição a 31 de dezembro de 2018	1 477	241 046	22 283	264 806
Reclassificação 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**	**22 283**	**246 856**
Regularização no período	(902)	-	-	(902)
Rendimentos reconhecidos no período	-	(25 798)	-	(25 798)
Posição a 31 de dezembro de 2020	-	**197 873**	**22 283**	**220 155**

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 Standing III), 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
	2020	2019
Áreas Habitacionais	2 795 988	1 570 871
Terrenos	127 018	37 340
Áreas Comerciais	21 435	167 516
Arrendamentos	459	1 087
	2 944 899	**1 776 814**

As vendas de Áreas Habitacionais e Áreas Comerciais compreendem apartamentos e espaços comerciais vendidos nos diversos empreendimentos da Empresa, sendo mESC 2 145 373 (2019: mESC 159 350) ao Estado de Cabo Verde relativamente a imóveis nos empreendimentos de Vila Vitória I e II, Condomínio Rotchinha, Vila Amaranto e Vila Monte I e II.

Em 2019 as vendas ao Estado compreendiam (i) mESC 159 350 referentes a 29 imóveis, (ii) mESC 174 857 relativos a 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, dos quais (a) mESC 101 864 reconhecidas como vendas e (b) mESC 72 993 reconhecidos como Outros rendimentos, dado que não se encontravam registados nos inventários, e (iii) mESC 37 022 referente ao Empreendimento "Condomínio Finaçon".

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:

	2020	2019
Trabalhos Contratuais	38 516	61 483
Fiscalização	553	518
Trabalhos a Mais	-	6 218
Outros fornecimentos	4 915	10 612
Total	**43 984**	**78 830**

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:

	2020			2019		
	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção
Produtos acabados (ver Nota 8)	8 516 188	6 188 863	(2 327 325)	9 562 817	8 516 188	(1 046 629)
Produtos e trabalhos em curso (ver Nota 8)	581 558	511 164	(70 394)	887 314	581 558	(305 756)
Regularização de inventários	-	-	7 697	-	-	760
	9 097 746	**6 700 028**	**(2 390 021)**	**10 450 131**	**9 097 746**	**(1 351 625)**

NOTA 24. GASTOS COM MERCADORIAS VENDIDAS E MATÉRIAS CONSUMIDAS

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

	2020	2019
	Matérias primas	Matérias primas
Inventério Inicial (ver nota 8)	2 435 451	2 353 338
Regularizações (ver Nota 8)	-	8 574
Transferência de Propriedades de Investimento (ver Notas 4 e 8)	-	85 000
Inventário Final (ver Nota 8)	2 435 451	2 435 451
Total	-	**11 461**

NOTA 25. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A decomposição desta rubrica é a que se segue:

mESC

		2020	2019
Vigilância & Segurança	(i)	28 245	30 961
Trabalhos Especializados	(ii)	2 590	7 023
Publicidade e propaganda		3 480	1 970
Outros Fornecimentos e Serviços	(iii)	10 074	10 960
Deslocações e Estadas		742	3 169
Electricidade		2 352	2 750
Comunicação		1 731	1 835
Serviços de Informática		1 577	2 193
Limpeza, Higiene e Conforto		2 007	1 771
Conservação e Reparação		1 592	2 075
Honorários		2 516	2 215
Material de Escritório		689	1 021
Diversos de valor inferior a 1 000 contos		2 175	2 480
Total		**59 770**	**70 422**

(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 corresponde aos serviços de (i) auditoria externa, (ii) manutenção de estação de bombagem no empreendimento Salinas e (iii) trabalhos realizados para melhoria em alguns empreendimentos já concluídos. Em 2019, compreendia ainda a manutenção e inspeção dos elevadores no empreendimento Dó-Ré-Mi e consultoria de análise de transferência de imóveis Standing III para os municípios.

(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 e no Sal, (iii) 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

		2020	2019
Remunerações dos órgãos sociais	(i)	10 604	11 899
Remunerações do pessoal	(ii)	61 080	58 282
Encargos sobre remunerações	(iii)	11 001	10 826
Outros gastos com pessoal	(iv)	982	2 580
		83 667	**83 587**

Número Médio de Colaboradores	2020	2019
Orgãos Sociais	7	7
Trabalhadores efetivos	31	30
Trabalhadores contratados	7	9

(i) Inclui os ordenados mensais atribuídos aos Administradores e aos membros do Conselho Fiscal. A diminuição verificada no exercício de 2020 deve-se ao facto do CA estar composto com um membro não executivo desde o mês de dezembro de 2019.

(ii) O aumento ocorrido nas remunerações do pessoal deve-se à contratação de novos colaboradores e pagamento de compensação por fim de contrato na sequência de uma rescisão de contrato de trabalho.

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

(iv) A diminuição do valor deve-se à indemnização de rescisão de contrato por mútuo acordo de uma colaboradora ocorrida em 2019.

NOTA 27. OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS

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

			mESC
		2020	2019
Comissões de créditos de clientes do Programa de habitação	(i)	160 673	153 644
Venda de equipamentos sociais ao Estado (ver Nota 20)		-	72 993
Regularização do valor de terreno do empreendimento Finaçon- Praia 4	(ii)	-	9 333
Correções de períodos anteriores	(iii)	-	3 046
Outos rendimentos	(iv)	1 946	12 701
		162 620	**251 716**

(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) Em 2019, o valor de mESC 9 333 correspondia à regularização do valor de terreno do empreendimento Finaçon, situado em Terra Branca.

(iii) Em 2019, o valor correspondia a comissões de vendas de clientes do empreendimento Paúl referente ao ano 2018, registadas em 2019.

(iv) Em 2019, o valor correspondia 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 deOutros gastos e perdas é apresentado no quadro seguinte:

		2020	2019
Impostos Directos		937	4 490
Correcções de Exercícios Anteriores (ver Nota 10 (iii))		13 603	108
Imposto de Selo	(i)	8 880	12 767
Outros	(ii)	5 258	16 085
Quotizações		63	52
Desreconhecimento do valor de empreitada de São Salvador do Mundo (ver Nota 8)		23 214	-
		51 955	**33 503**

(i) Corresponde, essencialmente, ao imposto de selo sobre juros dos empréstimos retrocessão.

(ii) Compreendem, essencialmente, mESC 3 156 (2019: 2 371) relativos a perdas com devolução de 4 apartamentos vendidos em anos anteriores. Em 2019, compreendiam, essencialmente, (a) mESC 3 691 relativos a anulação de faturações de rendas efetuadas a mais em anos anteriores nos empreendimentos habitacionais de São Nicolau (Ribeira Grande e Tarrafal de São Nicolau), (b) mESC 2 926 de trabalhos realizados no empreendimento Sal 3 para reparação dos danos causados pela vandalização desse empreendimento e (v) mESC 1 680 de estorno de comissões de vendas de anos anteriores.

NOTA 29. GASTOS/REVERSÕES DE DEPRECIAÇÃO E DE AMORTIZAÇÃO

O valor desta rúbrica, no montante total de mESC 11 457 (2019: mESC 13 281) compreende (i) mESC 10 448 (2019: mESC 12 370) de depreciação do período de ativos fixos tangíveis (ver Nota 3), (ii) e mESC 1 009 (2019: mESC 911) de amortizações de ativos intangíveis (ver Nota 5).

NOTA 30. JUROS E PERDAS SIMILARES SUPORTADOS

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Juros e perdas similares, relacionados com os financiamentos descritos na Nota 13, é apresentado no quadro seguinte:

		mESC
	2020	2019
Juros de empréstimos bancários	65 599	87 216
Juros de empréstimos obriqacionistas	65 808	78 561
Juros de empréstimos de retrocessão	161 889	167 216
Outros qastos de financiamento	5 848	1 936
	299 144	**334 929**

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
	2020	2019
Resultado atribuível aos accionistas	62 865	37 609
Número de acções	750 000	750 000
Resultado por acção básico (ESC)	**84**	**50**

NOTA 32. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS

Os acréscimos e diferimentos tinham a seguinte decomposição:

		mESC
	2020	2019
Acréscimo de gastos		
Férias de pessoal (ver nota 18)	3 809	2 381
Juros dos empréstimos de retrocessão e Obrigacionista (ver nota 18)	136 975	54 290
Total	**140 785**	**56 671**
Diferimentos de rendimentos (ver nota 19)		
Rendas recebidas antecipadamente	-	902
Subsídio à exploração	197 873	223 672
Subsídio ao investimento	22 282	22 282
	220 155	**246 856**

NOTA 33. PASSIVOS CONTINGENTES E COMPROMISSOS CONTRATUAIS NÃO RECONHECIDOS NEM DIVULGADOS NOUTRAS NOTAS

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

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

NOTA 34. PARTES RELACIONADAS

34.1 REMUNERAÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DÍVIDAS PARA COM A IFH

Durante os exercícios findos em 31 dezembro de 2020 e 2019, as remunerações auferidas pelo CA, bem como as dívidas com créditos concedidos aos mesmos, ascenderam a:

mESC

	2020	2019
Remunerações do Conselho de Administração	10 034	9 973
Dívida pela compra de um apartamento	4 546	-

34.2 SALDOS E TRANSAÇÕES ENTRE AS PARTES RELACIONADAS - ACIONISTA

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

34.2.1 VENDAS DE IMÓVEIS

mESC

	2020	2019
Vendas de apartamentos standing III, II e equipamentos sociais (ver Nota 20)	-	298 236
Venda de apartamentos standing I e II (ver Nota 20)	2 145 273	-
Vendas de equipamentos sociais (ver Nota 20)	-	72 993
Total	**2 145 273**	**371 229**

34.2.2 DÍVIDAS DA EMPRESA PARA COM O ACIONISTA

mESC

	2020	2019
Empréstimo de Retrocessão (ver Nota 13)	9 453 794	9 453 794
Juros do empréstimo de retrocessão (ver Nota 13)	831 510	749 269
Imposto de selo sobre juros do empréstimo de retrocessão (ver Nota 13)	17 655	14 365
Total	**10 302 959**	**10 217 429**

34.2.3 DÍVIDAS DO ACIONISTA PARA COM A IFH

mESC

	2020	2019
Clientes (ver Nota 7)	2 149 498	4 125
Outras contas a receber - Pag. Por conta do Estado - Indemini. Empreiteiros (ver Nota 10)	20 636	26 014
Saldo Final	**2 170 134**	**30 139**

NOTA 35. DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS

35.1
REMUNERAÇÃO DOS ÓRGÃOS SOCIAIS E AUDITORES EXTERNOS

Durante os exercícios findos em 31 dezembro de 2020 e 2019, as remunerações auferidas pelos outros órgãos sociais e auditores externos resumem-se como segue:

mESC

	2020	2019
Remunerações do Conselho Fiscal	1 814	1 814
Remunerações da Assembleia Geral	100	50
Honorários de Auditores Externos	1 639	2 060
Total	**3 553**	**3 925**

NOTA 36. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

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

Praia, 19 de março de 2021

O Contabilista Certificado

João Augusto Barros de Pina

O Conselho de Administração

José Miguel Martins

Abílio Rogério Rocha

Sheila Pinto Monteiro

RELATÓRIO 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 2020, 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 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Cabo Verde através do Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro.

Bases para a opinião com reservas

a) A Empresa adota o justo valor como método de mensuração das suas Propriedades de investimento. Contudo, os terrenos foram objeto de avaliação apenas com referência a (i) 31 de dezembro de 2010 e objeto de registo contabilístico nas demonstrações financeiras nos exercícios de 2010 e 2012, por um valor parcial do justo valor então apurado e (ii) 31 de dezembro de 2017, quando deveriam ter sido avaliados e o respetivo efeito contabilizado, numa base anual. Ademais, a avaliação efetuada em 2017, pelo método do rendimento, incorporando o modelo dos "cash flows descontados", não considerou a estimativa dos "cash flows" a serem gerados em cada período subsequente, nem uma taxa de desconto para atualização dos "cash flows" para o momento presente.

   Adicionalmente, a Empresa transferiu em 2017, 2018 e 2019 terrenos avaliados em 2010 e 2017, por milhares de Escudos (mESC) 1 183 539, mESC 1 117 000 e mESC 85 000, respetivamente, para a rubrica de Inventários - Matérias-primas, Subsidiárias e de Consumo, tendo em conta a alteração do seu uso (ver Notas 4 e 8 do Anexo integrante das demonstrações financeiras), não tendo, contudo, registado aquelas transferências pelos justos valores às respetivas datas.

   As situações descritas acima contrariam a NRF 10, pelo que não estamos em condições de concluir sobre (a) a razoabilidade dos saldos reconhecidos em períodos anteriores em (i) ganhos de justo valor, nos montantes de mESC 2 207 162 e mESC 275 358 (apresentados no capital próprio, em Resultados transitados e Outras reservas, respetivamente), com contrapartida em Propriedades de investimento - Terrenos e recursos naturais e (ii) Impostos diferidos passivos, no valor total de mESC 633 740, com contrapartida em Imposto sobre o rendimento de períodos anteriores (apresentado no capital próprio, em Resultados transitados),

(b) a razoabilidade do saldo de mESC 2 385 539 evidenciado em Inventários e (c) o efeito em Resultados do exercício de 2020 e Resultados transitados decorrente das situações descritas.

b) Tendo em consideração (i) a inexistência de suporte contratual para algumas vendas de habitações efetuadas até julho de 2016, (ii) o risco inerente à atividade da Empresa, relacionado, fundamentalmente, com o caráter social do Programa de Habitação, anteriormente designado por Programa Casa Para Todos (capacidade financeira dos destinatários do Programa, prazos de crédito bastante alargados, entre outros aspetos) e (iii) as prestações vencidas e não pagas até à data, não obstante as vendas de habitações serem efetuadas com reserva de propriedade, não estamos em condições de concluir, com um razoável grau de segurança, sobre a probabilidade de recuperação de grande parte do saldo de clientes, no valor estimado de cerca de mESC 2 948 000 (2019: mESC 3 097 000), líquido de perdas por imparidade acumuladas de mESC 243 503, dos quais mESC 114 510 reconhecidas em 2020 (ver Nota 7 do Anexo integrante das demonstrações financeiras).

c) Tendo em consideração as incertezas sobre a forma de realização e de conclusão de parte dos produtos acabados e dos produtos e trabalhos em curso, desenvolvidos no âmbito do então Programa Casa Para Todos, 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 4 580 000 (2019: mESC 6 557 000), parte integrante do saldo à data do balanço ascendendo a mESC 6 700 027.

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, 7, 8, 10, 13, 19, 20, 21, 22, 23, 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), no âmbito do então designado Programa Casa para Todos, devendo o Estado de Cabo Verde comparticipar com 20 milhões de Euros, 10% do valor do financiamento. Inicialmente, a missão definida para a Empresa consistia na prestação, ao então Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território, de serviços de elaboração dos cadernos de encargos, gestão dos concursos de empreitadas e fiscalização, gestão das empreitadas e fiscalização, gestão dos terrenos em parceria com o Governo, gestão da regularização jurídica dos imóveis e gestão das vendas e pós-venda. Entretanto, em julho de 2013, o Governo reformulou o Programa com a assinatura do acordo de retrocessão, nos termos do qual a	Identificamos os riscos associados à implementação do Programa e os respetivos reflexos em termos contabilísticos. Para o efeito, (a) obtivemos um adequado conhecimento das leis e regulamentos aplicáveis aos contratos e acordos assinados no âmbito do Programa, incluindo o contrato de retrocessão (b) avaliamos os procedimentos de controlo associados à implementação do programa e (c) realizamos testes substantivos para as áreas relevantes do balanço e da demonstração de resultados por naturezas, nomeadamente, pedidos de confirmação de saldos, testes de recuperação dos valores a receber e dos inventários, 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
Empresa assumiu todos os ativos e passivos, relativos ao financiamento do Programa. Dado o seu caráter social e político, a implementação deste Programa é suscetível de provocar impactos significativos na posição financeira e na performance anual da Empresa. Nesta medida, esta constituiu uma matéria relevante de auditoria.	

Outra informação – relatório de gestão

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

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

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

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

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

31 de março de 2021

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

Armando José C. Ferreira Rodrigues, Auditor Certificado

RELATÓRIO DO CONSELHO FISCAL

IMOBILIÁRIA FUNDIÁRIA E HABITAT, S.A

EXERCÍCIO DE 2020 – 4º TRIMESTRE

RELATÓRIO DE CONTROLO DO CONSELHO FISCAL

CONSELHO FISCAL DE IFH, S.A

ABRIL DE 2021

ÍNDICE

1. Relatório de revisão de informação financeira intercalar

2. Relatório detalhado de revisão de informação financeira intercalar

RELATÓRIO DE REVISÃO DE INFORMAÇÃO FINANCEIRA INTERCALAR

CONSELHO FISCAL DE IFH, S.A

ABRIL DE 2021

RELATÓRIO DE REVISÃO DE INFORMAÇÃO FINANCEIRA INTERCALAR

Exmo. Conselho de Administração da
IFH-Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A.

Introdução

1. Procedemos à revisão das informações financeiras intercalares da IFH, S.A - Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A. ("IFH, S.A" ou "Entidade"), mormente do mapa comparativo dos rendimentos e gastos e da situação patrimonial, no 1º ao 4º trimestre de 2020, com o período homólogo do exercício anterior, no âmbito das nossas funções enquanto Conselho Fiscal de IFH, S.A. O Órgão de gestão é responsável pela preparação e apresentação apropriada da informação financeira intercalar, de acordo com o referencial contabilístico em vigor e as regras de gestão da empresa. A nossa responsabilidade é a de emitir uma conclusão sobre esta informação financeira intercalar baseada na nossa revisão.

Âmbito da revisão

2. Efetuámos a nossa revisão de acordo com a Norma Internacional de Trabalhos de Revisão 2410, Revisão de Informação Financeira Intercalar, enquanto Conselho Fiscal de IFH, SA. Uma revisão de informação financeira intercalar consiste em fazer indagações, principalmente das pessoas responsáveis por matérias contabilísticas e financeiras, e em aplicar procedimentos analíticos e outros procedimentos de revisão. Uma revisão é substancialmente menor em âmbito do que uma auditoria conduzida de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria e por isso não possibilita a obtenção de garantia de fiabilidade de que tomamos conhecimento de todas as matérias significativas que possam ser identificadas numa auditoria. Consequentemente, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão

3. Baseados na nossa revisão, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que a informação financeira intercalar anexa não apresenta de forma apropriada, em todos os aspetos materiais, a evolução dos rendimentos e gastos da entidade e da situação patrimonial, no final do 4º trimestre de 2020, comparados com o período homólogo do exercício anterior, de acordo com o referencial contabilístico em vigor e as regras de gestão da Entidade.



CONSELHO FISCAL DE IFH, S.A

ABRIL DE 2021

RELATÓRIO DETALHADO DE REVISÃO DE INFORMAÇÃO FINANCEIRA INTERCALAR

Exmo. Conselho de Administração da
IFH-Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A.

I-INTRODUÇÃO

No cumprimento das nossas atribuições enquanto Conselho Fiscal de IFH, SA IFH-Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A. ("IFH, SA" ou "Entidade"), estabelecidas no artigo 333º do Código das Sociedades Comerciais, vimos apresentar a V. Exas. o nosso relatório de controlo referente ao 4º trimestre de 2020.

II-TRABALHO EFETUADO

Durante o 4.º trimestre, a nossa atividade abrangeu, entre outros, os seguintes aspetos:

1. Leitura das Atas e Deliberações do Conselho de Administração e pedidos de esclarecimentos sobre assuntos de maior relevância;

2. Verificação da conformidade das demonstrações financeiras com o balancete do período;

3. Análise da evolução das principais rubricas do Balanço e da Demostração de Resultados;

4. Verificação da conformidade do relatório de atividade com as demostrações financeiras apresentadas;

5. Verificação do cumprimento das obrigações fiscais e parafiscais;

6. Verificação da conformidade das políticas contabilísticas e critérios valorimétricos adotados no reconhecimento das operações;

III-PRINCIPAIS CONCLUSÕES

Após o nosso trabalho de análise e verificação dos principais instrumentos de gestão do período as nossas conclusões são as seguintes:

1. Em termos da gestão corrente, foram elaboradas as atas com as decisões tomadas nas reuniões do Conselho de Administração da IFH, SA, realizadas no período, as quais, verificámos, são decisões próprias do referido órgão e conformam-se com as suas competências e atribuições, estabelecidas no Estatuto e no código de empresas comerciais;

2. As demonstrações financeiras apresentadas referentes ao período em análise, estão corretamente preparadas, com base nos saldos do balancete do 4º trimestre que nos foi facultado pelo Núcleo de Contabilidade e Finanças;

3. Não constatámos nenhuma situação suscetível de constituir violação das disposições constantes quer do estatuto de IFH, SA, quer do Código das Sociedades Comerciais, na parte que rege as Sociedades Anónimas.

CONSELHO FISCAL DE IFH, S.A

ABRIL DE 2021

IV-RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERCALARES

1. Procedemos à revisão das informações financeiras intercalares da IFH, S.A-Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A. ("IFH, SA" ou "Entidade"), mormente do mapa comparativo dos rendimentos e gastos e da situação patrimonial, no 1º ao 4º trimestre de 2020, com o período homólogo do exercício anterior, no âmbito das nossas funções enquanto Conselho Fiscal de IFH, SA. O Órgão de gestão é responsável pela preparação e apresentação apropriada desta informação financeira intercalar, de acordo com o referencial contabilístico em vigor e as regras de gestão da empresa. A nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre esta informação financeira intercalar baseada na nossa revisão.
2. Efetuámos a nossa revisão de acordo com a Norma Internacional de Trabalhos de Revisão 2410, Revisão de Informação Financeira Intercalar, enquanto Conselho Fiscal de IFH, SA. Uma revisão de informação financeira intercalar consiste em fazer indagações, principalmente das pessoas responsáveis por matérias contabilísticas e financeiras, e em aplicar procedimentos analíticos e outros procedimentos de revisão. Uma revisão é substancialmente menor em âmbito do que uma auditoria conduzida de acordo com as Normas internacionais de Auditoria e por isso não possibilita a obtenção de garantia de fiabilidade de que tomamos conhecimento de todas as matérias significativas que possam ser identificadas numa auditoria. Consequentemente, não expressamos uma opinião de auditoria.
3. Baseados na nossa revisão, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que a informação financeira intercalar anexa não apresenta de forma apropriada, em todos os aspetos materiais, a evolução dos rendimentos e gastos da entidade e da situação patrimonial, no final do 4º trimestre de 2020, comparados com o período homólogo do exercício anterior, de acordo com o referencial contabilístico em vigor e as regras de gestão da Entidade.
4. Sem alterar a nossa conclusão do parágrafo 3, notámos que no período em análise, não foi apresentada a Demostração das Alterações no Capital Próprio, o que não nos permite a análise detalhada da evolução das respetivas rubricas.

V-NOTA FINAL

Ficamos disponíveis para qualquer esclarecimento sobre este relatório e apresentamos agradecimentos pela colaboração que nos foi prestada, bem como os nossos melhores cumprimentos.

Praia, abril de 2020

O Conselho Fiscal de IFH,
Representado pelo Vogal João Ledo Pina.

CONSELHO FISCAL DE IFH, S.A

ABRIL DE 2021

2020 RELATÓRIO & CONTAS

IFH
Imobiliária, Fundiária e Habitat, S.A.

Rua Mário Fonseca, ASA, CP nº267 -7600 Praia, Cabo Verde

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

www.ifh.cv

info.ifh@gov.cv