Tecnicil imobiliária

RELATÓRIO DE GESTÃO 2011

Conteúdo

1 Nota do Conselho de Administração 1
1.1 Historial da empresa 2
1.2 Portfolio de Projectos 2
1.3 Visão, Missão e Objectivos Estratégicos 4
1.4 Modelo de Governo Societário 5
1.5 Principais Eventos em 2011 5
1.6 Enquadramento Macroeconómico Internacional 6
1.7 Economia Cabo-verdiana 8
2 Análise do negócio 9
2.1 Comercial 9
2.2 Dados Financeiros 9
2.3 Avaliação Genérica e Riscos Associados 14
3 Perspectivas para 2012 15
4 Novos Projectos 16
5 Órgãos sociais e Estrutura Accionista 18
5.1 Órgãos sociais 18
5.2 Estrutura Accionista 19
5.3 Eventos Subsequentes 19
6 Proposta de aplicação de resultados 20
7 Elementos de Prestação de Contas 20
7.1 Balanço 20
7.2 Demonstração de Resultados 20
7.3 Demonstração Individual de Fluxos de caixa 20
7.4 Demonstração Individual de Alterações no Capital Próprio 20
7.5 Anexos 20
7.6 Relatório de auditoria Externa 20
7.7 Relatório do Fiscal Único 20

Nota do Conselho de Administração

O ano de 2011 foi marcante para a Tecnicil, uma vez que foi concluída a construção do "resort" Vila Verde.

Deu-se início ao "soft opening" de exploração turística, assim como foi estabelecido e desenvolvidos contactos e parcerias com grupos de referência (*tour operators*) ao nível da exploração turística.

A Tecnicil Hotels & Resort, empresa responsável pela gestão do resort, já assinou mais de duas dezenas de contratos com grandes operadores turísticos do Reino Unido, Países Baixos, Alemanha, França, Espanha, Portugal entre outros países.

Em 2011, a Tecnicil imobiliária realizou mais de 320 escrituras, totalizando 516, o que representa um número relevante no universo de 1200 unidades que constituem o resort e num cenário de crise nos países de origem dos clientes.

As vendas no mercado Europeu que foram os grandes impulsionadores do crescimento do volume de negócios da empresa nos últimos anos, deixaram de se concretizar, essencialmente em consequência da turbulência nos mercados financeiros da zona Euro provocada pela crise da dívida soberana. Assim, o mercado da imobiliária turística em Cabo Verde consolidou a sua tendência recessiva, iniciada desde 2007.

Para o ano 2012 e, por forma a fazer face à falta de procura no mercado internacional, um conjunto de projectos e iniciativas locais já estão em curso ou serão desenvolvidos, tais como:

- **Exploração turística do empreendimento Vila Verde:**

- **Desenvolvimento do projecto "Vila Esperança":** conclusão de vendas das unidades de primeira fase e início da vendas das unidades de 2ª fase, abrangendo uma área de 18 hectares e cerca de 400 lotes para o segmento médio alto.

- **Início de vendas do projecto Cidadela**, um empreendimento constituído por 66 apartamentos para o segmento médio - tipologias T2 e T3 e T4 e espaços comerciais.

- **Início das vendas do projecto "Promenade":** Venda de lotes para comércio/serviço: restauração (restaurantes/bares), diversão e entretenimento (jogos, discoteca) e Comércio (produtos e serviços)

1.1 Historial da empresa

A TECNICIL – Sociedade Unipessoal, S.A. é uma empresa de capitais privados cabo-verdianos, constituída em 1996, sedeada na Praia, capital de Cabo Verde, na Ilha de Santiago e possuindo uma representação em Mindelo (Ilha de S. Vicente) e Santa Maria (ilha do Sal). A principal actividade da empresa é a promoção imobiliária, na vertente da infra estruturação e urbanização bem como da habitação e comércio, tendo conquistado hoje uma posição de liderança no mercado imobiliário, passando a ser uma referência no panorama urbanístico de Cabo Verde.

A TECNICIL está focalizada em introduzir no mercado elementos inovadores tanto sob a forma de lotes infra estruturados para construção como também condomínios privados e resorts

1.2 Portfolio de Projectos

1.2.1 Apartamentos e Espaços Comerciais

- Edifício ***TECNICIL*** (ASA Cidade da Praia) - apartamentos e escritórios – investimento de 66 milhões de escudos;
- Edifício ***Lavanda*** (Palmarejo Cidade da Praia) - apartamentos e espaços comerciais – investimento de 99 milhões de escudos;
- Edifício ***III Milénio*** (Palmarejo Cidade da Praia) - apartamentos e espaços comerciais – investimento de 165 milhões de escudos;

- Empreendimento *Império I* – (Palmarejo Cidade da Praia) blocos de apartamentos, espaços comerciais – investimento de 350 milhões de escudos;
- Edifício *Praia Linda* – (Palmarejo Cidade da Praia) apartamentos, áreas comerciais – investimento de 66 milhões de escudos;
- Edifício ***Bela Vista*** (Palmarejo Cidade da Praia) - apartamentos e espaços comerciais – investimento de 66 milhões de escudos;
- Empreendimento ***Ondas do Mar*** - (Palmarejo Baixo, Cidade da Praia) – Condomínio fechado constituído por blocos 86 apartamentos ***standing* médio-alto e alto**, escritórios, 10 espaços comerciais, piscina, parques de estacionamento – investimento de 950.000 milhões de escudos;
- Empreendimento ***Mira-Mar*** (Palmarejo Baixo, Cidade da Praia) – Condomínio fechado constituído por blocos de 96 apartamentos de ***standing* médio-alto e alto**, escritórios, espaços comerciais, piscina, parques de estacionamento – investimento de 980.000 milhões de escudos;
- Empreendimento ***Copacabana*** (Laginha, Cidade do Mindelo) – Blocos de apartamentos de ***standing* médio-alto e alto**, escritórios, centro comercial e parques de estacionamento – investimento de 1.845 milhões de escudos;
- Empreendimento ***Império II*** (Palmarejo, Cidade da **Praia**) - Blocos de 96 apartamentos de *standing* médio. Investimento de 774 milhões de escudos;

Destes projectos apenas algumas unidades do projecto Copacabana continua no portfólio da empresa

1.2.2 Projectos de infra-estruturação:

- **Urbanização Palmarejo Baixo** (Cidade da Praia) – 15 hectares de terrenos infraestruturados. Foi o primeiro projecto destinado a disponibilizar ao mercado lotes de terrenos infraestruturados para construção – investimento de 1.200 milhões de escudos. (projecto totalmente comercializado)
- **Urbanização Cidadela** (Palmarejo Grande, Cidade da Praia) – 113 hectares de terrenos infra-estrurados. São mais de 2.000 lotes totalmente vendidos. Investimento superior a 2.576 milhões de escudos. (apenas alguns lotes de grandes dimensões continuam em stock)

- **Urbanização Vila Esperança** (projecto em curso/conclusão dos trabalhos previsto para Setembro de 2013): localizado em Achada Grande trás, Cidade da Praia, numa área 40 hectares. Serão mais de 1.340 lotes de terrenos infra – estrurados. O investimento previsto será superior a 900 milhões de escudos.

1.2.3 Resorts

- O empreendimento Vila Verde Resort é o maior projecto na área da imobiliária turística desde sempre executado em Cabo Verde,
- Com localização privilegiada entre as zonas protegidas das dunas e o acesso principal a Santa Maria, represente um investimento superior a 22 mil milhões de escudos,
- Vila Verde Resort ocupa uma área total de 45 hectares e irá albergar uma população residente de cerca de 5.000 pessoas, num total de 1.262 fracções que comportam 13 condomínios fechados com 1.085 apartamentos, a saber: 170 unidades T0, 334 unidades T1, 527 unidades T2 e 54 unidades T3.
- Comporta ainda 81 vivendas isoladas sendo 61un T3 e 20un T4 e também 96 vivendas geminadas, sendo 50un T2 e 46un T3,
- Este empreendimento inclui ainda 111 piscinas, 8 courts de ténis, 61 espaços comerciais, supermercado e 4 country clubs, restaurantes e snack bars, pubs, ginásios, áreas subterrâneas de parqueamento, estações de serviço e de lavagem de viaturas, jardins botânicos, circuitos de jogging e extensas áreas verdes,
- Ainda em 2011 começou a fase de "**soft opening**" de exploração turística,
- De referir que apenas as unidades residenciais são para vendas. Num total de 1.262 unidades, 617 já foram escrituradas, e destas 354 estão na exploração.

1.3 Visão, Missão e Objectivos Estratégicos

Ser um promotor de referência, oferecendo qualidade de vida superior. Enquanto empresa do Grupo TECNICIL, a TECNICIL Imobiliária fomenta uma cultura de reforço de rendibilidade dos capitais investidos, defesa da imagem de solidez através da manutenção de adequados níveis de retorno e a obtenção de elevados índices de

produtividade; desenvolve capacidade para criar valor, conduzindo os negócios a posições de liderança em todos os segmentos onde opera; optimiza as formas de organização do trabalho através de uma revisão crítica permanente, assente na atitude criativa e na aferição com as melhores práticas existentes a nível internacional.

1.4 Modelo de Governo Societário

Dando forma ao modelo definido para o Grupo, a TECNICIL Imobiliária tem como órgãos a Assembleia Geral e o Conselho de Administração.

O Fiscal Único, é o Dr. Hermínio Paulos Afonso, em representação da PricewaterhouseCoopers & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. A auditoria externa é exercida pela PricewaterhouseCoopers & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

1.5 Principais Eventos em 2011

Em 2011 destacam-se os seguintes eventos:

- Conclusão da obra do empreendimento Vila Verde,
- Início da fase "**soft opening**" de exploração do Resort Vila Verde,
- Reconfirmação pelo Supremo Tribunal de Justiça **(STJ)** da decisão do Tribunal Arbitral favorável à **TECNICIL IMOBILIÁRIA,** sobre o processo de arbitragem referente ao conflito resultante dos atrasos registados na execução das empreitadas de obras de estruturas e alvenarias do empreendimento Vila Verde Resort Santa Maria;
- Inicio do processo de arbitragem dos clientes de Vila Verde, que a administração acredita vir a ser favorável á empresa,
- Início da venda dos lotes do projecto Vila Esperança,
- Realização de 324 escrituras, totalizando a quantia de 516 unidades com escrituras realizadas,

1.6 Enquadramento Macroeconómico Internacional

As projecções do Fundo Monetário Internacional (FMI), disponíveis no final de 2011, apresentam um crescimento da economia mundial de 3.8%, contra os 5.2% registados em 2010. Embora fosse previsto um abrandamento do crescimento económico mundial, decorrente do processo de consolidação orçamental e da acumulação de produção excessiva, a retracção económica foi maior do que se estimava, agravada ainda por um problema de confiança dos consumidores.

O lento crescimento das principais economias mundiais é causado, por um lado, pelos desequilíbrios macroeconómicos acumulados no período anterior à actual crise e que necessitam de ser corrigidos e, por outro, pelas consequências inerentes à própria crise, nomeadamente o ainda fraco dinamismo do mercado imobiliário nos Estados Unidos, no Japão, e em alguns países da União Europeia, e o contexto de crise e incerteza nos mercados de dívida soberana e no sistema financeiro.

Ao longo de 2011, os mercados tornaram-se mais cépticos em relação à capacidade real de vários países estabilizarem a sua dívida pública, não sendo apenas uma preocupação relativa aos países periféricos da Europa, mas também em relação ao Japão e aos Estados Unidos. Esta preocupação fez disparar os juros dos títulos de dívida pública e aumentaram as dificuldades de financiamento do sistema bancário. O mercado dos activos de risco caiu de forma acentuada ao longo de todo o ano, uma vez que os investidores decidiram conduzir os seus investimentos para activos com risco mais controlado.

A economia norte-americana registou um crescimento de 1.8% em 2011, depois de uma evolução de 3.1% em 2010. A persistência de elevados desequilíbrios macroeconómicos (défices público e externo e dívida pública), a fragilidade do mercado imobiliário, as reformas necessárias no mercado de trabalho e as condições restritivas quanto à concessão de crédito são os factores que têm provocado um fraco crescimento da procura interna privada, que também se encontra influenciada pela necessidade de as famílias continuarem a ajustar a sua situação financeira, recorrendo ao financiamento em menor escala.

A economia da Zona Euro cresceu 1.6% em 2011, contra 1.9% em 2010. O processo de consolidação orçamental a decorrer em vários países da Zona Euro influenciou de forma muito significativa a procura interna. Após o pedido de ajuda financeira da Grécia e da Irlanda, em 2010, Portugal também se viu forçado a recorrer à assistência externa, em Abril de 2011.

No verão de 2011, a crise da dívida soberana assumiu novas proporções, tendo ficado definido, na Cimeira Europeia de 1 de Julho, o alargamento da actuação do Fundo Europeu de Estabilidade Financeira (FEEF) no sentido de poder comprar obrigações dos países em maior dificuldade no mercado secundário, para além de se poder oferecer linhas de crédito a esses países e ajudá-los no processo de recapitulação dos bancos.

A sustentabilidade do pagamento da dívida por parte dos países intervencionados foi reforçada, com o alargamento das maturidades e a redução das taxas de juro. As medidas foram insuficientes para a generalidade dos países que estavam em dificuldades. Na Grécia, a situação financeira agravou-se, culminando na atribuição de um segundo pacote de ajuda em Julho, no montante de 159 mil milhões de euros. Os Governos de Espanha e Itália viram-se forçados a tomar um conjunto de medidas de consolidação orçamental em resultado das progressivas dificuldades na obtenção de financiamento junto dos mercados e que se manifestaram numa subida das taxas de juro a partir de Julho. Igualmente, em Portugal, iniciou-se a implementação de medidas de consolidação orçamental. Nestes países, as medidas adoptadas poderão, no entanto, condicionar o crescimento e desenvolvimento económico.

De salientar que continuaram a verificar-se restrições em termos de concessão de crédito bancário e o nível do desemprego não deu ainda sinais de recuperação, principalmente depois que a agência S&P acabou por colocar em Dezembro, os ratings de 15 dos 17 países-membros da Zona Euro negativo, incluindo os seis países com notação máxima.

1.7 Economia Cabo-verdiana[1]

Segundo o Relatório Anual do Banco de Cabo Verde, "o ano de 2011 ficou marcado pela inversão da trajectória de recuperação da actividade económica global da severa crise financeira e económica, iniciada em 2008.

O impacto na economia real da crise da dívida soberana e dos problemas do sector financeiro europeu, bem como a nova escalada dos preços das matérias-primas, explicam, entre outros factores, a desaceleração da economia mundial. Neste contexto externo menos favorável, o ritmo de crescimento da economia cabo--verdiana abrandou dos 5,6 estimados para 2010 para 5,1 por cento. Refira-se, entretanto, que a economia nacional tem-se mostrado bastante resiliente à crise financeira do maior parceiro do pais - a Zona Euro - suportando-se, sobretudo, na dinâmica de investimentos (privados e públicos) e, a nível dos sectores de actividade, no desempenho do turismo, da Industria e das pescas.

O défice em conta corrente atingiu os 17 por cento do PIB, determinado pela aceleração das importações de bens, redução dos donativos e diminuição das exportações de serviços de transportes aéreos. A balança de capital e de operações financeiras teve, igualmente, um comportamento desfavorável. O excedente de capital reduziu-se acentuadamente com a conclusão dos projectos financiados com o primeiro compacto do Millenium Challenge Account. Os influxos de investimento directo estrangeiro diminuiram 21,6 por cento e os desembolsos da divida publica 3,3 por cento.

Em resultado, as reservas internacionais líquidas do país (RIL) diminuíram 33 milhões de euros, passando a garantir 3,2 meses de importação. Não obstante a redução dos influxos externos, o sistema bancário continuou a assegurar, de uma forma global, o crescimento do crédito às famílias, às empresas não financeiras e ao sector público, ao longo de 2011. Assim, tanto o crédito à economia como o crédito ao sector público administrativo cresceram a um ritmo superior ao do crescimento do PIB nominal, respectivamente em 9,8 por cento e 13 por cento, em 2011. Tendo em conta a elevada propensão a importar da nossa economia, a expansão do crédito interno contribuiu, em boa medida, para a deterioração das contas externas. A evolução desfavorável da

[1] Extracto do Relatório do BCV

balança de pagamentos condicionou, em grande medida, a situação monetária do país, determinando um crescimento moderado da massa monetária".

2 Análise do negócio

2.1 Comercial

A crise no sector da imobiliária continua a afectar negativamente as actividades da empresa.

Na imobiliária turística, em 2011 assim como em 2010, não foram realizadas novas vendas. No entanto, a empresa concluiu o negócio com mais de quarenta clientes do empreendimento Vila Verde Resort Santa Maria que tinham assinado o acordo de devolução de valores pagos como sinal e reforço do sinal.

Na imobiliária residencial, as vendas contratualizadas cifraram em mEsc 350 254, com destaque para o projecto Vila Esperança, que já atingiu 223 lotes de terreno correspondente a um volume de negócios superior mEsc. 297.709

2.2 Dados Financeiros

Com a alteração da forma de contabilização em 2011, no qual houve o abandono da utilização do grau de acabamento nos projectos Vila Verde e Copacabana, fez com algumas rubricas não sejam comparáveis. (Inventário, Diferimentos, Capitais Próprios, adiantamento a clientes e fornecimentos serviços de terceiros).

Assim sendo, com base no normativo que exige que quando se alteram politicas se faça a correcção dos anos anteriores, as contas o Balanço, a Demonstração de Resultados e a Demonstração de Alteração de Capitais Próprios de 2010 foram corrigidas (reexpressas), e incluídas nos comparativos. Ou seja, a análise será efectuada com base nas contas reexpressas de 2010.

A evolução negativa dos resultados da empresa e dos demais indicadores em 2011 é reflexo do efeito conjunto da debilidade do ambiente macroeconómico geral, nacional e internacional.

Os problemas tidos com o projecto Vila Verde, nomeadamente os atrasos na construção e os consequentes aumentos de custos de construção, as desistências dos clientes, os custos com arbitragem e os custos crescentes da gestão do condomínio entre outras questões condicionaram a rentabilidade do projecto Vila Verde.

Tecnicil Imobiliária - Demonstração de Resultados

				Reexpresso		
Milhares de ECV	**2010**	**2011**	**Y. o. Y**	**2010**	**2011**	**Y. o. Y**
Volume de Negócios	**1.285.985**	**5.217.405**	**305,7%**	**2.105.349**	**5.217.405**	**147,8%**
Vendas e Prestações de Seviços	1.285.985	5.217.405	305,7%	2.105.349	5.217.405	147,8%
Outros Rendimentos	**1.457.765**	**1.279.735**	**-12,2%**	**1.457.765**	**1.279.735**	**-12,2%**
Custos Operacionais	**2.304.594**	**5.472.540**	**137,5%**	**1.984.752**	**5.472.540**	**175,7%**
Custo exist. vendidas e consumidas	581.559	585.746	0,7%	581.559	585.746	0,7%
Subcontratos	2.612.278	810.953	-69,0%	2.612.278	810.953	-69,0%
Variação de Produções	- 1.813.098	2.568.419	-241,7%	- 2.213.779	2.568.419	-216,0%
Forn. e serviços de terceiros	754.397	1.324.878	75,6%	835.237	1.324.878	58,6%
Custos com pessoal	40.248	54.413	35,2%	40.248	54.413	35,2%
Outros Gastos e Perdas	129.209	128.131	-0,8%	129.209	128.131	-0,8%
EBITDA	**439.156**	**1.024.600**	**133,3%**	**1.578.362**	**1.024.600**	**-35,1%**
Margem EBITDA	**34,1%**	**19,6%**	**-42,5%**	**75,0%**	**19,6%**	**-73,8%**
Outros	- 19.000		-100,0%	- 19.000		-100,0%
Provisões e amortizações	(225 881)	8 218	-103,6%	(225 881)	8 218	-103,6%
EBIT	**646.037**	**1.016.382**	**57,3%**	**1.785.243**	**1.016.382**	**-43,1%**
Resultados financeiros	**(764 538)**	**(884 247)**	**15,7%**	**(764 538)**	**(884 247)**	**15,7%**
Proveitos financeiros	75.248	40.128	-46,7%	75.248	40.128	-46,7%
Custos financeiros	839.787	924.375	10,1%	839.787	924.375	10,1%
EBT	**(118 501)**	**132.135**	**-211,5%**	**1 020 704**	**132.135**	**-87,1%**
Impostos	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	**(118.501)**	**132.135**	**-211,5%**	**1.020.704**	**132.135**	**-87,1%**

O EBITDA em 2011 foi de mEsc 1 016 382 configurando uma diminuição de 43% em relação ao ano de 2010. O aumento expressivo de 147% nas vendas impulsionada essencialmente pelas vendas das unidades de Vila Verde, não foi suficiente para amortecer o aumento exponencial dos custos operacionais com variação de 175% e de outros rendimentos com decréscimo de 12%.

A rubrica que mais contribui parao aumento de custos operacionais é FSE, especificamente através das comissões a intermediários. O valor em causa, mESC 1 050 003 compreende a parcela dos encargos com comissões de venda e publicidade relacionados com os empreendimentos Vila Verde, diferida no balanço desde anos anteriores e que foi reconhecida como gastos com o reconhecimento dos rendimentos efetivos resultantes da venda das unidades vendidas (com a escritura ou com a transferência dos riscos e vantagens significativos inerentes à posse dos ativos vendidos para o comprador),

O aumento de custos com pessoal, passando de mEsc 40 para mEsc 54 escudos, está relacionado com o processo de reestruturação da empresa, nomeadamente gastos com indemnização e transferência de colaboradores da SGPS para Tecnicil Imobiliária.

Tecnicil Imobiliária - Balanço

Milhares de ECV	2010	2011	Y. o. Y	Reexpresso 2010	2011	Y. o. Y
Total do Activo Liquido	**15.008.145**	**18.752.000**	**24,9%**	**23.078.200**	**18.752.000**	**-18,7%**
Activos não correntes	**842.953**	**2.262.856**	**168,4%**	**842.953**	**2.262.856**	**168,4%**
Activos Fixos Tangiveis	**840.099**	**2.261.429**	**169,2%**	**840.099**	**2.261.429**	**169,2%**
propriedade de investimento	-	1.418.118	100,0%	-	1.418.118	100,0%
Accionistas sócios	766.141	807.664	5,4%	766.141	807.664	5,4%
Outros	73.958	35.647	-51,8%	73.958	35.647	-51,8%
Activos Fixos intangiveis	**2.854**	**1.427**	**-50,0%**	**2.854**	**1.427**	**-50,0%**
Activos correntes	**14.165.192**	**16.489.144**	**16,4%**	**22.235.247**	**16.489.144**	**-25,8%**
Inventários	**11.974.777**	**14.623.043**	**22,1%**	**19.234.504**	**14.623.043**	**-24,0%**
Existências	9.880.581	12.536.720	26,9%	17.140.308	12.536.720	-26,9%
Terrenos	2.094.196	2.086.323	-0,4%	2.094.196	2.086.323	-0,4%
Clientes	173.370	122.877	-29,1%	173.370	122.877	-29,1%
Liquidez	103.449	148.942	44,0%	103.449	148.942	44,0%
Diferimentos	1.277.596	1.072.286	-16,1%	2.087.924	1.072.286	-48,6%
Outros	635.999	521.996	-17,9%	636.000	521.996	-17,9%
Capital Próprio	325.865	46.950	-85,6%	-85.185	46.950	-155,1%
Total do Passivo	14.682.280	18.705.055	27,4%	23.163.384	18.705.055	-19,2%
Passivo não corrente	**1.310.980**	**854.746**	**-34,8%**	**893.767**	**854.746**	**-4,4%**
Financiamentos obtidos	283.344	268.500	-5,2%	283.344	268.500	-5,2%
Provisões para riscos e encargos	26.544	26.544	0,0%	26.544	26.544	0,0%
Outros	1.001.091	559.702	-44,1%	583.879	559.702	-4,1%
Passivo corrente	**13.371.301**	**17.850.309**	**33,5%**	**22.269.617**	**17.850.309**	**-19,8%**
Financiamentos obtidos	11.772.914	11.407.561	-3,1%	11.772.914	11.407.561	-3,1%
Fornecedores	1.341.074	1.402.034	4,5%	1.341.074	1.402.034	4,5%
Adiantamentos Clientes	-	3.737.195	100,0%	8.494.228	3.737.195	-56,0%
Outros	257.313	1.303.519	406,6%	661.401	1.303.519	97,1%
Dívida bruta	12.056.258	11.676.061	-3,2%	12.056.258	11.676.061	-3,2%
Dívida líquida	11.952.809	11.527.119	-3,6%	11.952.809	11.527.119	-3,6%
Dívida líquida/EBITDA últimos 12 meses	17,97	11,25	-37,4%	6,62	11,25	69,8%
EBITDA/juros	0,79	1,11	40,0%	2,15	1,11	

Activo

O Activo líquido não corrente teve uma variação positiva de 168% de 2010 para 2011, aumento esse impulsionado pelas propriedades de investimentos no valor de 1 418 milhões de ECV, constituído por espaços comerciais e edifícios técnicos do Resort Vila Verde, transferidos de inventários.

O montante dos inventários atinge mESC 14.623 043, configurando um decréscimo de 22% em relação ao ano anterior, justificado essencialmente pela diminuição de stock das unidades do projecto Vila Verde Resort Santa Maria, resultante das vendas realizadas e da transferência para Propriedades de Investimentos acima referida.

Relativamente a outros activos correntes, verifica-se um decréscimo de 18% que reflecte o impacto da diminuição dos adiantamentos a fornecedores, consequência da conclusão do Vila Verde Resort., assim como da diminuição das comissões diferidas, registadas em custos pela proporção das vendas das unidades do Vila Verde.

Capital Próprio e Passivo

A redução no Capital Próprio no final de 2010 no valor de mESC 441 049 está relacionada com o abandono de utilização de método de grau de acabamento dos projectos Vila Verde e Copacabana II Fase.

O Capital próprio em 31 de Dezembro de 2011, no valor de mESC 46 950 é inferior a 50% do Capital social. Assim, o Conselho de Administração propõe aos accionistas a tomada de medidas necessárias por forma a dar cumprimento ao estabelecido no artigo 137º do Código das Empresas Comerciais.

Passivo

A diminuição do passivo corrente justifica-se essencialmente pela transferência de mESC 4.757.033 para resultados do período.

O valor em causa compreende a adiantamentos pagos pelos clientes como sinal e reforço para aquisição de unidades no empreendimentos Vila Verde, diferida no balanço desde anos anteriores e que foi reconhecida como rendimentos com o reconhecimento dos resultados efetivos resultantes da venda das unidades vendidas (com a escritura ou com a transferência dos riscos e vantagens significativos inerentes à posse dos ativos vendidos para o comprador),

No entanto há que realçar que, os adiantamentos, apesar de deteriorarem os rácios da empresa, por não ser um passivo oneroso, não devem ser motivo de preocupação, mas sim de congratulação, pois reflectem a política da empresa que consiste em financiar a construção de novos projectos, em grande parte, com recursos dos terceiros.

Quanto á rubrica financiamento bancário, a dívida remunerada no montante de 11 676 milhões de ECV é inferior ao ano anterior em 380 milhões de escudos, reflexo das amortizações de financiamento do BES.

2.3 Avaliação Genérica e Riscos Associados

A evolução da situação económica, patrimonial e financeira TECNICIL Imobiliária – Sociedade Unipessoal SA, a 31 de Dezembro de 2011 fica marcada pelos efeitos de uma conjuntura internacional extremamente desfavorável e um contexto interno pouco propício ao exercício da actividade imobiliária.

O cenário de elevada procura de Cabo Verde como um dos destinos turísticos privilegiados, que suportou o elevado track record das vendas da já não possui a mesma dinâmica, e as perspectivas futuras actuais contemplam uma certa incerteza no sector da imobiliária turístico em Cabo Verde, decorrente da actual crise económica global.

Desde 2008 que se assiste a uma desaceleração da economia cabo-verdiana devido ao moderado investimento privado, à diminuição do ritmo de construções ligadas sobretudo à imobiliária turística e um menor fluxo de entradas ligadas ao investimento directo estrangeiro (IDE), bem como investimentos realizados pelos emigrantes.

Assim, reflexo da crise que vem afectando o sector imobiliário turístico, com reflexos significativos em termos de redução do volume de vendas, a Sociedade vem apresentando insuficiências de liquidez, de modo que não é expectável que em 2012 gere cash flow suficiente para honrar todos os compromissos.

Ciente desta realidade, a administração tem procurado estratégias e planos de acção visando contornar a situação. A Tecnicil está em negociações visando a reestruturação da sua certeira de divida, quer junto do sistema bancário, como junto dos obrigacionistas e a reacção dos credores tem sido positiva.

Para além disso, estamos a alienar todos os activos mais líquidos, nomeadamente os terreno, situados em achada grande trás, no plateau, no Sal e imóveis em são Vicente.

Se se concretizarem as projecções de venda, estaremos em condições de liquidar todas as nossas responsabilidades até 2017.

Tendo em conta os elevados financiamentos que a empresa possui, o risco de taxa de juro afigura-se importante na rentabilidade da empresa, sendo os seus financiamentos remunerados a taxa fixa e a taxas variáveis, não sendo política da empresa recorrer a instrumentos financeiros para fixação da taxa.

3 Perspectivas para 2012

Como estratégia para minimizar as consequências da crise no sector imobiliário turístico a Tecnicil Imobiliária irá ajustar a sua intervenção no mercado, considerando os seguintes aspectos/medidas:

- Inicio de exploração plena do Vila verde e forte aposta na divulgação e comercialização do produto Vila Verde junto aos mercados europeus;
- Reforço do processo de negociação com os clientes para a conclusão do negócio. A meta é recuperar 80% dos clientes que desistiram inicialmente do negócio,
- Concluir as vendas da 1ª fase da vila esperança,

- Início da comercialização dos lotes da 2ª fase do projecto Vila Esperança,
- Início de vendas do projecto habitacional Cidadela - apartamentos a baixo custos,
- Negociação com os principais financiadores visando o aumento do período de maturação dos créditos,
- Conclusão das obras da Copacabana 2ª fase,
- Novo impulso nas obras de infra-estruturação do projecto vila esperança.
- Negociações para a renovação do prazo de maturidade das obrigações que vence em Agosto de 2012 para 2015,
- Renegociação do Financiamento BES - com maturidade para 2013. Importante realçar que se pretende uma completa reestruturação desse financiamento, e que há abertura do BES neste sentido, encontrando-se quase na sua fase final,
- Renegociação dos financiamentos BAI e BCN com novos prazos de maturidade: 5 e 15 anos respectivamente,
- Processo em curso de reestruturação do prazo de maturidade de todos os financiamentos para períodos compreendidos entre 10 a 15 anos,

4 Novos Projectos

Para ultrapassar a crise, a TECNICIL aposta em duas estratégias: **a)** contenção nos custos com o reajustamento do pessoal e da estrutura**, b)** desenvolver novos projectos com alto nível de liquidez, tais como:

a) Projecto Vila Esperança

O projecto Vila Esperança caracteriza-se pelo loteamento de uma parcela de terreno e baseia-se na comercialização de lotes para habitação, comércio e serviços.

Localizado na Zona de Achada Grande Trás, a urbanização Vila Esperança abrange uma área de intervenção de 50 ha e conta com cerca de 1.400 lotes infra-estruturados para venda, com áreas compreendidas entre 105 e 300 m², para além de contemplar

áreas para equipamentos públicos com usos diversos (prática de desporto, lazer e áreas verdes).

A urbanização integra áreas para uma diversidade de usos que vão desde a habitação unifamiliar a edifícios com uso misto, não descorando equipamentos sociais (área de saúde, ensino, desporto, praças e zonas verdes).

Para garantir uma construção ordenada e para potencializar a qualidade urbana na zona, todos os lotes serão comercializados com projecto de arquitectura.

b) Apartamentos Cidadela

Face à procura de apartamentos pretende-se estudar e colocar no mercado apartamentos económicos de tipologias T2 e T3 e T4 e espaços comercias. Os preços variam entre 6.500 contos e 7.800 contos, respectivamente.

c) Urbanização Vila Valentina

A urbanização Vila Valentina localiza-se na zona do Gato Valente, Cidade da Praia, e abrange uma área total de 53 ha., dispondo de uma localização privilegiada (próxima da escola Mira-Flores, Universidade Piaget e Escola de Hotelaria e Turismo).

A urbanização integra áreas para uma diversidade de usos que vão desde a habitação unifamiliar ao edifício misto, não descorando os edifícios de serviços, equipamentos sociais e zonas verdes.

A proposta contempla, terrenos desde 120 m² a 300 m² para habitação e terrenos de 250 a 500 m2 para usos mistos e de serviços. Estima-se um total de 3.583 fogos e uma população de 14.332 habitantes.

d) Projecto "Promenade"

Conceito: Venda de lotes para comércio/serviço para investidores específicos num conceito integrado.

Área do terreno objecto da intervenção: 37.831m2 Palmarejo Baixo

Público-alvo/Usos

- Restauração (restaurantes/bares)
- Diversão e Entretenimento (jogos, discoteca)
- Comércio (produtos e serviços)

5 Órgãos sociais e Estrutura Accionista

5.1 Órgãos sociais

Assembleia-Geral

- Presidente: Simão Gomes Monteiro

Conselho de Administração

- Presidente: Alfredo Carvalho
- Administrador: Olavo Correia
- Administrador: António Joaquim Fernandes
- Jorge Benchimol Duarte (Como Administrador Delegado ate Fevereiro de 2010)

Fiscal Único

O Fiscal Único, é o Dr. Hermínio Paulos Afonso, em representação da PricewaterhouseCoopers & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. A auditoria externa é exercida pela PricewaterhouseCoopers & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

Auditor Externo

PricewaterhouseCoopers & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

Gestores

- Coordenador de Projectos – Emanuel Gonçalves
- Gestor Financeiro – Gustavo Semedo
- Coordenador da Agência da Praia – Nuno Martins (até Agosto 2010)
- Gestor de Vendas - Joseane Veiga
- Coordenador da Agência de São Vicente - Maria Fernanda Vieira

5.2 Estrutura Accionista

O capital da TECNICIL Imobiliária – Sociedade Unipessoal, S.A. é detido em 100% pela TECNICIL SGPS.

5.3 Eventos Subsequentes

Em Fevereiro e Junho de 2012 foram conhecidas as decisões do Supremo Tribunal de Justiça, favoráveis à Sociedade, relativamente ao recurso interposto por dois consórcios de três empreiteiros cada à decisão então proferida pelo Tribunal Arbitral, também favorável à Sociedade, referente ao conflito resultante dos atrasos registados na execução das empreitadas de obras de estruturas e alvenarias do empreendimento Vila Verde Resort

A TECNICIL reclama um crédito relacionado com IVA do projecto Vila Verde no valor superior a 1,8 milhões de contos. Nesse sentido, foi decidida na última reunião com a Ministra das finanças a constituição de uma equipa de trabalho formada por Técnicos das duas entidades sentido de apurar as dívidas e os créditos reclamados pela empresa.

Prevê-se um encontro de contas não só com as dívidas fiscais da TECNICIL, mas também com dívidas relacionadas com a aquisição de terrenos junto do estado, bem como das dívidas fiscais de todas as empresas do grupo.

No que diz respeito aos financiamentos bancários, destacamos:

- Negociações para a renovação do prazo de maturidade das obrigações que vence em Agosto de 2012 para 2015,
- Renegociação do Financiamento BES - com maturidade para 2013. Importante realçar que se pretende uma completa reestruturação desse financiamento, e que há abertura do BES neste sentido, encontrando-se quase na sua fase final,
- Renegociação dos financiamentos BAI e BCN com novos prazos de maturidade: 5 e 15 anos respectivamente,
- Processo em curso de reestruturação do prazo de maturidade de todos os financiamentos para períodos compreendidos entre 10 a 15 anos,

6 Proposta de aplicação de resultados

Propõe-se a transferência do resultado líquido de exercício no valor de mESC 132 135 positivos para resultados transitados.

7 Elementos de Prestação de Contas

7.1 Balanço

7.2 Demonstração de Resultados

7.3 Demonstração Individual de Fluxos de caixa

7.4 Demonstração Individual de Alterações no Capital Próprio

7.5 Anexos

7.6 Relatório de auditoria Externa

7.7 Relatório do Fiscal Único

Tecnicil imobiliária

TECNICIL IMOBILIARIA-SOCIEDADE UNIPESSOAL, SA
NIF: 200141392
PALMAREJO - EDIFICIO ONDAS DO MAR

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E DE 2010
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

		Periodo		Reexpresso
		2011	2010	2010
	Notas	Valores	Valores	Valores
ACTIVO				
Activo não corrente				
Activos fixos tangíveis	3			
Edifícios e outras construções		10 161	10 952	10 952
Equipamento básico		340	21 353	21 353
Equipamento de transporte		5 449	8 706	8 706
Equipamento administrativo		4 261	6 139	6 139
Outros activos fixos tangíveis		7 441	12 275	12 275
Propriedades de investimento	4			
Edifícios e outras construções		1 379 848	-	-
Equipamento básico		38 270	-	-
Activos intangíveis				
Programas de computador	5	1 427	2 854	2 854
Accionistas sócios	6	807 664	766 141	766 141
Outros activos financeiros	7	7 995	14 532	14 532
Total do activo não corrente		2 262 856	842 953	842 953
Activo corrente				
Inventários	8			
Mercadorias		75 380	-	-
Produtos acabados e intermédios		11 665 316	505 274	505 274
Produtos e trabalhos em curso		796 024	9 375 307	16 635 034
Matérias-primas, subsidiárias e de consumo		2 086 323	2 094 196	2 094 196
Clientes	9	122 877	173 370	173 370
Adiantamentos a fornecedores	10	157 435	363 816	363 816
Estado e outros entes públicos	11	9 830	9 830	9 830
Outras contas a receber	12	325 079	231 046	231 046
Diferimentos	13	1 072 286	1 277 596	2 087 924
Outros activos financeiros	7	29 655	31 307	31 307
Caixa e depósitos bancários	14	148 942	103 449	103 449
Total do activo corrente		16 489 149	14 165 192	22 235 247
Total do activo		18 752 005	15 008 145	23 078 200
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO				
Capital próprio	15			
Capital realizado		100 000	100 000	100 000
Reservas legais		71 527	71 527	71 527
Outras reservas		195 180	195 180	195 180
Resultados transitados		(451 892)	77 659	(1 483 673)
Resultado líquido do período		132 135	(118 501)	1 031 781
Total do capital próprio		46 950	325 865	(85 185)
PASSIVO				
Passivo não corrente				
Provisões	16	26 544	26 544	26 544
Fornecedores	17	326 011	418 939	418 939
Financiamentos obtidos	18	310 805	283 344	283 344
Outras contas a pagar	20	233 691	164 941	164 941
Total do passivo não corrente		897 051	893 767	893 767
Passivo corrente				
Fornecedores	17	1 402 034	1 341 074	1 341 074
Adiantamentos de clientes	19	3 737 195	13 124	8 494 228
Estado e outros entes públicos	11	89 130	77 174	77 174
Accionistas/sócios	6	2 074	2 074	2 074
Financiamentos obtidos	18	11 365 256	11 772 914	11 772 914
Outras contas a pagar	20	1 212 315	582 154	582 154
Total do passivo corrente		17 808 004	13 788 513	22 269 617
Total do passivo		18 705 055	14 682 279	23 163 384
Total do capital próprio e do passivo		18 752 005	15 008 145	23 078 200

TECNICIL IMOBILIARIA-SOCIEDADE UNIPESSOAL, SA
NIF: 200141392
PALMAREJO - EDIFICIO ONDAS DO MAR

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS
PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2011 E 31 DE DEZEMBRO DE 2011
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

		PERIODO		Reexpresso
		2011	2010	2010
	Notas	Valores	Valores	Valores
Vendas e Prestações de serviços	21	**5 217 405**	**1 285 985**	**2 105 349**
Variação nos inventários de produção	22	(2 568 419)	1 813 098	2 213 779
Subcontratos	23	(810 953)	(2 612 278)	(2 612 278)
Gasto com mercadorias vendidas e matérias consumidas	24	(585 746)	(581 559)	(581 559)
Resultado operacional bruto		**1 252 286**	**(94 754)**	**1 125 291**
Fornecimentos e serviços externos	25	**(1 324 878)**	**(754 397)**	**(835 237)**
Valor acrescentado bruto		**(72 592)**	**(849 151)**	**290 054**
Gastos com o pessoal	26	(54 413)	(40 248)	(40 248)
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	9	(8 900)	(20 345)	(20 345)
Provisões (aumentos/reduções)	27	-	225 881	225 881
Outros rendimentos e ganhos	28	1 279 735	1 457 765	1 457 765
Outros gastos e perdas	29	(119 231)	(108 864)	(108 864)
Resultado antes de depreciações, amortizações, perdas/ganhos de financiamento e impostos		**1 024 600**	**665 038**	**1 804 243**
Gastos/Reversões de depreciação e de amortização	3 e 5	(8 218)	(9 748)	(9 748)
Perdas/reversões por Imparidade de activos depreciáveis/amortizáveis	3	-	(9 252)	(9 252)
Resultado operacional (antes de perdas/ganhos de financiamento e impostos)		**1 016 382**	**646 037**	**1 785 243**
Juros e ganhos similares Obtidos	30	40 128	75 248	75 248
Juros e perdas similares suportados	31	(924 375)	(839 787)	(839 787)
Resultado antes de Impostos		**132 135**	**(118 501)**	**1 020 704**
Imposto sobre o rendimento do período		-	-	-
Resultado líquido do período		**132 135**	**(118 501)**	**1 020 704**
Resultado líquido do período atribuível a:				
Detentores do capital da empresa-mãe		132 135	(118 501)	1 020 704
Resultado por acção básico	32	1,321	-1,185	10,207

Tecnicil imobiliária

NIF: 200141392
PALMAREJO - EDIFICIO ONDAS DO MAR

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DE FLUXOS DE CAIXA

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2011 E 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 1 DE JANEIRO DE 2010 E 31 DE DEZEMBRO DE 2010

(valores expressos em milhares de escudos - mESC)

	PERíODO		
		2011	2010
	Notas	Valores	Valores
Método Directo			
Fluxos de caixa das actividades operacionais			
Recebimentos de clientes		2 053 085	1 624 159
Pagamentos a fornecedores		(704 555)	(2 672 673)
Pagamentos ao pessoal		(54 559)	(44 009)
Caixa gerada pelas operações		1 293 971	(1 092 523)
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento			
Outros recebimentos/pagamentos			
Outros Pagamentos		(190 598)	(298 392)
Outros recebimentos		60 424	73 576
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		1 163 796	(1 317 339)
Fluxos de caixa das actividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Investimentos financeiros		-	(219 957)
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos financeiros		10 844	9 911
Juros e rendimentos similares		1 781	230
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)		12 624	(209 817)
Fluxos de caixa das actividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		553 847	4 153 325
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		(1 548 676)	(2 126 379)
Juros e gastos similares		(137 962)	(381 357)
Dividendos		-	(21 467)
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)		(1 132 791)	1 624 123
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		43 629	96 967
Efeito das direrenças de câmbio		(0)	(3)
Caixa e seus equivalentes no início do período		99 869	2 907
Caixa e seus equivalentes no fim do período		143 498	99 869

Tecnicil imobiliária

TECNICIL IMOBILIARIA-SOCIEDADE UNIPESSOAL, SA
NIF: 200141392
PALMAREJO - EDIFICIO ONDAS DO MAR

DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2011 E 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 1 DE JANEIRO DE 2010 E 31 DE DEZEMBRO DE 2010 (REEXPRESSO)
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

DESCRIÇÃO		Notas	Capital próprio atribuido aos detentores do capital						Total do Capital Próprio
			Capital realizado	Reservas Legais	Outras reservas	Resultados Transitados	Resultado líquido do período	Total	
POSIÇÕES NO INICIO DO PÉRIODO 2010	1		100 000	71 527	134 355	77 659	98 105	481 646	481 646
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO									-
Resultado líquido do período			-	-	-	-	1 020 704	1 020 704	1 020 704
Alterações nas políticas contabilísticas e as correcções de erros						(1 550 255)		(1 550 255)	(1 550 255)
RESULTADO EXTENSIVO	2		-	-	-	(1 550 255)	1 020 704	(529 550)	(529 550)
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								-	-
Distribuições			-	-	60 825	-	(98 105)	(37 280)	(37 280)
	3		-	-	60 825	-	(98 105)	(37 280)	(37 280)
OUTRAS OPERAÇÕES								-	-
...								-	-
	4		-	-	-	-	-	-	-
POSIÇÕES NO FIM DO PÉRIODO 2010 (REEXPRESSO)	1+2+3+4		100 000	71 527	195 180	(1 472 596)	1 020 704	(85 185)	(85 185)
POSIÇÕES NO INICIO DO PÉRIODO 2011	1		100 000	71 527	195 180	(1 472 596)	1 020 704	(85 185)	(85 185)
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO									-
Resultado líquido do período			-	-	-	-	132 135	132 135	132 135
Alterações nas políticas contabilísticas e as correcções de erros			-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO EXTENSIVO	2		-	-	-	-	132 135	132 135	132 135
OPERAÇOES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERIODO								-	-
	3		-	-	-	-	-	-	-
OUTRAS OPERAÇÕES								-	-
Aplicação do Resultado de ano anterior			-	-	-	1 020 704	(1 020 704)	-	-
	4		-	-	-	1 020 704	(1 020 704)	-	-
POSIÇÕES NO FIM DO PÉRIODO 2011	1+2+3+4		100 000	71 527	195 180	(451 892)	132 135	46 950	46 950

Tecnicil imobiliária

ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E DE 2010

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

Informação geral

A TECNICIL Imobiliária, Sociedade Unipessoal, S.A. (adiante designada por TECNICIL Imobiliária ou Sociedade), cuja denominação até Novembro de 2008 era TECNICIL - Sociedade de Imobiliária e Construções, S.A., foi criada em 6 de Agosto de 1996 como uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, tendo sido, por escritura pública de 6 de Fevereiro de 1998, transformada em sociedade anónima de responsabilidade limitada. O capital social da Sociedade, integralmente realizado no montante de mESC 100 000, anteriormente detido em 95% por entidades nacionais privadas e em 5% pela própria Sociedade, foi, em Junho de 2008, adquirido pela Tecnicil SGPS, SA.

O objecto social da TECNICIL Imobiliária, definido pelos seus Estatutos, consiste na aquisição, comercialização e alienação de imóveis, na promoção imobiliária, execução de obras de construção civil, públicas ou particulares e na execução de trabalhos de urbanização e infra-estruturação, podendo ainda exercer actividades industriais complementares ou conexas com as atrás referidas, cujo produto seja incorporado em construção civil, designadamente a pré-fabricação de vigas, blocos, abobadilhas, soleiras, peitoris, tampas de valeta, lancis, carpintarias e alumínios.

0. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro (SNCRF), aprovado pelo Decreto-Lei nº5/2008, de 4 de Fevereiro, o qual entrou em vigor em 1 de Janeiro de 2009. A fim de facilitar a sua leitura, os valores apresentados no presente Anexo encontram-se expressos em milhares de Escudos (mESC).

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração, para divulgação em 30 de Julho de 2012.

Em 2011 a empresa alterou o método de valorização dos seus inventários, passando a usar o custo em vez da percentagem de acabamento. Os efeitos desta alteração encontram-se refletidos no Balanço e na Demonstração de Resultados em coluna própria e evidenciadas nas notas respetivas. O ajustamento ao Capital Próprio inicial de 2011 totalizou um valor negativo no montante de mESC 411.049.

1. Resumo das principais políticas contabilísticas adoptadas

As principais políticas contabilísticas e critérios valorimétricos utilizados na preparação destas demonstrações financeiras encontram-se descritos a seguir:

1.1 Activos fixos tangíveis e depreciações

Os activos fixo tangíveis encontram-se valorizados ao custo de aquisição, o qual inclui o valor de factura do fornecedor acrescido de despesas de compra e instalação.

Os gastos subsequentes são incluídos na quantia escriturada do bem ou reconhecidos como activos separados sempre que melhorem o nível de desempenho originalmente

avaliado do activo existente ou aumentem a sua vida útil, quando for provável que benefícios económicos futuros fluirão para a empresa e o custo do activo possa ser mensurado com fiabilidade. Todos os outros dispêndios subsequentes são reconhecidos como um gasto no período em que são incorridos.

As depreciações são apuradas a partir do mês de entrada em funcionamento dos bens, segundo o método das quotas constantes. As principais taxas utilizadas são as seguintes:

Edifícios e outras construções	4%
Equipamento básico, outras máquinas e instalações	12,5% - 33,33%
Material de carga e transporte	12,5% - 25%
Equipamento administrativo, social e mobiliário diverso	8,33% - 25%
Outros activos fixos tangíveis	12,5% - 25%

1.2 Propriedade de investimentos e depreciações

Compreendem (i) edifícios e outras construções em arrendamento referentes a 61 unidades comerciais, um club e duas unidades de apoio do empreendimento Vila Verde e (ii) equipamento básico referentes a equipamentos de cozinha, bar e restaurante, instalados nas unidades comerciais de Vila Verde e encontram-se valorizados ao custo de aquisição. Na falta de uma avaliação actualizada desses bens não se procedeu à determinação do justo valor.

Não foram, em 2011, objecto de depreciação porque a operação ocorreu no final do ano.

1.3 Activos intangíveis e amortizações

Representam o software informático PHC e são depreciados pelo método das quotas constantes ao longo de um período de 5 anos.

1.4 Imparidade de activos

Os activos sujeitos a 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 activo face ao seu valor recuperável. A quantia recuperável é a mais alta de entre o valor realizável de um activo, menos os gastos para venda, e o seu valor de uso. Para realização de testes de imparidade, os activos são agrupados ao mais baixo nível no qual se possam identificar separadamente fluxos de caixa (unidades geradoras de fluxos de caixa).

1.5 Inventários e ajustamentos

- **Produtos acabados e semi-acabados**

Compreendem os apartamentos e espaços comerciais para venda e encontram-se valorizados ao custo de construção.

- **Produtos e trabalhos em curso**

A rubrica de produtos e trabalhos em curso inclui os custos já incorridos com o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários promovidos pela Sociedade, incluindo essencialmente os custos dos terrenos, os custos já incorridos com a construção das infra-estruturas e os custos de construção. Estes incluem o custo da matéria-prima incorporada (terrenos), mão-de-obra directa, subcontratos e outros custos directamente relacionados com a construção.

- **Matérias-primas**

As matérias-primas referem-se a terrenos adquiridos para efeitos de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. São valorizadas ao custo de aquisição, o qual inclui as despesas adicionais incorridas para as colocar no estado em que se encontram.

- **Ajustamentos em inventários**

Os ajustamentos em inventários são calculados com o objectivo de fazer face às perdas de valor em inventários, a apurar com referência em critérios de avaliação comercial e de gestão.

1.6 Contas a receber de Clientes e Outros devedores e imparidade

Os saldos de clientes e devedores são reconhecidos inicialmente pelo seu valor nominal (histórico) ou, caso aplicável, pelo valor descontado, deduzido de qualquer perda de imparidade (ver Notas 9 e 12).

Os riscos efectivos de cobrança associados às contas a receber de clientes e outros devedores, apurados por referência a critérios de gestão e de avaliação comercial, são objecto de ajustamento por imparidade.

1.7 Empréstimos Obtidos

Os empréstimos obtidos são reconhecidos inicialmente ao seu valor nominal ou justo valor, quando diferente, deduzido dos respectivos custos de transacção, quando incorridos. Os encargos financeiros são calculados de acordo com a taxa de juro efectiva e contabilizados na rubrica de Resultados financeiros da demonstração de resultados. Os empréstimos são registados pelo valor líquido dos gastos de operação, os quais são considerados como uma parcela dos juros suportados em cada período.

Os empréstimos obtidos são classificados no passivo corrente, excepto se a Sociedade possuir um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 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.

1.8 Caixa e equivalentes de caixa

Os montantes incluídos na rubrica de caixa e equivalentes de caixa correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários e outros investimentos, vencíveis a menos de três meses, e que possam ser imediatamente mobilizáveis com risco insignificante de alteração de valor. Para

efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a rubrica de caixa e equivalentes de caixa compreende também os descobertos bancários apresentados no balanço na rubrica de Financiamentos obtidos.

1.9 Benefícios aos empregados

De acordo com a legislação Caboverdiana vigente, os trabalhadores têm anualmente direito a um mês de férias remuneradas, gasto este que representa um direito adquirido pelo serviço prestado no ano civil anterior ao do seu pagamento. Esta responsabilidade encontra-se apresentada em balanço na rubrica de Outras contas a pagar (ver Nota 20).

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

1.10 Conversão cambial – transacções e saldos

Todos os activos e passivos da Sociedade expressas em moedas estrangeiras foram convertidos para Escudos cabo-verdianos, utilizando as taxas de câmbio vigentes na data do balanço. As transacções em moeda estrangeira foram expressas, essencialmente, em Euros, cuja paridade para Escudos é fixa (1 Euro equivale a 110$265). As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças entre as taxas de câmbio em vigor na data das transacções e as vigentes na data das cobranças, pagamentos ou à data do balanço, são registadas como ganhos e gastos na demonstração dos resultados do exercício.

1.11 Imposto único sobre os rendimentos

Nos termos da Convenção de Estabelecimento assinado com o Governo de Cabo Verde, relativamente ao projecto Vila Verde Resort, SA, a TECNICIL obteve para esse projecto os incentivos e benefícios fiscais previstos no artigo 7º da Lei nº 55/VI/2005, de 10 de Janeiro – Lei da Utilidade Turística – dos quais se destacam os seguintes: (1) até ao fim do período de construção e ao longo do primeiro ano de funcionamento, isenção (i) do Imposto Único sobre o Património nas aquisições de imóveis destinados a construção e instalação de empreendimentos, (ii) de impostos aduaneiros na importação de materiais e equipamentos incorporáveis nas suas instalações e que contribuam para a sua valorização final, designadamente materiais de construção civil, equipamentos sanitários, equipamentos eléctricos e electrónicos bem como seus acessórios e peças separadas, quando os acompanham, (iii) de impostos aduaneiros na importação de mobiliários, veículos de transporte colectivo e misto destinados ao transporte exclusivo de turistas e bagagens, barcos de recreio, pranchas e acessórios, instrumentos e equipamentos destinados à animação desportiva e cultural; (2) relativamente ao IUR - Imposto Único sobre Rendimento, isenção de (a) 100% durante os primeiros 5 anos de funcionamento, (b) 50% durante o segundo e o terceiro quinquénios de funcionamento,

Com a excepção do projecto Vila Verde Resort, a Sociedade está abrangida pelo Decreto-Lei nº 1/96, de 15 de Janeiro, que aprova o Regulamento do Imposto Único sobre os Rendimentos, segundo o qual o rendimento tributável é determinado com base no resultado do exercício antes de impostos, eventualmente ajustado pelos custos e proveitos que, nos termos do referido Decreto-Lei, não devam ser considerados para efeitos fiscais, ao qual é aplicada uma taxa de 25,5%.



Os resultados fiscais podem ser revistos pela Administração Fiscal por um período de cinco anos, pelo que os resultados fiscais de 2007 a 2011 podem vir a ser corrigidos.

Os prejuízos fiscais são reportáveis durante um período de três anos, após a sua ocorrência, e susceptíveis de dedução a lucros fiscais gerados durante esse período.

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

A base tributável dos activos e passivos é determinada de forma a reflectir as consequências de tributação decorrentes da forma como a empresa espera, à data do balanço, recuperar ou liquidar a quantia escriturada dos seus activos 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 activos são reconhecidos na medida em que seja provável que os lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para utilização da diferença temporária. Os impostos diferidos activos 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.

1.12 Provisões

São constituídas provisões no balanço sempre que a Sociedade identifica uma obrigação presente (legal ou construtiva) que resulta de acontecimentos passados e sempre que seja provável que uma diminuição, estimada com fiabilidade, de recursos incorporando benefícios económicos será necessária para liquidar a obrigação.

1.13 Reconhecimento do rédito

A Sociedade adoptou até 2010 o critério baseado no método da percentagem de acabamento para a contabilização dos rendimentos e gastos relacionados com a construção e venda de lotes de terrenos e apartamentos.

Em 2011, o referido critério foi abandonado, tendo sido introduzidos os correspondentes ajustamentos contabilísticos. Os rendimentos passaram a ser reconhecidos com base na escritura ou quando os riscos e vantagens significativos inerentes à posse dos ativos vendidos são transferidos para o comprador.

1.14 Gastos com comercialização e marketing

Até 2010, os gastos com comercialização (fundamentalmente comissões de venda devidas aos agentes imobiliários) e com marketing (relativos a publicidade e propaganda), relacionados com vendas dos produtos da Sociedade, eram diferidos no balanço na rubrica de diferimentos para serem reconhecidos como gastos à medida que as vendas realizadas eram reconhecidas como rendimentos, segundo o critério baseado no método da percentagem de acabamento (ver Nota 13).

Em 2011, os gastos passaram a ser reconhecidos aquando do reconhecimento dos rendimentos efetivos, sem se basear no método da percentagem de acabamento, tendo sido introduzidos os correspondentes ajustamentos contabilísticos.

Tecnicil imobiliária

1.15 Distribuição de Dividendos

A distribuição de dividendos é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Sociedade, no período em que os dividendos são aprovados em Assembleia Geral pelo accionista.

1.16 Classificação como corrente e não corrente

Os activos e passivos são classificados como correntes e não correntes tendo em conta o ciclo de exploração da Sociedade. Com base neste critério poderão ser incluídos no Activo Corrente montantes cuja realização não se espera que ocorra nos próximos 12 meses, nomeadamente no caso de Inventários. Sempre que isto se verifica é divulgado o valor em relação ao qual a expectativa de regularização é superior a 12 meses.

1.17 Gestão de riscos financeiros

A exposição da Sociedade a riscos financeiros não é significativa e inclui principalmente variações de taxas de juro.

(i) Risco cambial

O risco cambial é reduzido, dado que (a) existe uma paridade fixa do Escudo face ao Euro, moeda em que são, predominantemente, efectuadas as compras e as vendas ao estrangeiro e são expressas as operações com entidades estrangeiras.

(ii) Risco da taxa de juro

Os empréstimos vencem juros a taxas variáveis, encontrando-se por isso a Sociedade sujeita ao risco da variação da taxa de juro. Não são contratados instrumentos de fixação das taxas de juro.

(iii) Risco de crédito

Não se reconhece existir risco elevado de crédito dado que a transmissão de propriedade só é efectuada após a liquidação dos valores em dívida.

(iv) Risco de liquidez

A informação relativa à liquidez em cada um dos anos, pode ser apresentada da seguinte forma (em mESC):

	2011	2010
Passivo corrente	14 070 809	13 357 950
Ativo corrente	4 289 547	9 395 780
Fluxos de caixa das atividades operacionais	1 631 000	1 163 796
	(8 150 262)	(2 797 374)

O activo 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 10) e (iii) dos Diferimentos (ver Nota 13). O passivo corrente encontra-se deduzido dos adiantamentos de clientes (ver Nota 19).

Assim, reflexo da crise que vem afectando o sector imobiliário turístico, com reflexos significativos em termos de redução do volume de vendas, a Sociedade vem apresentando insuficiências de liquidez. Não sendo expectável que em 2012 gere cash flow suficiente, decorrem negociações visando a obtenção de novos financiamentos e a renegociação dos atuais financiamentos (ver Nota 18). As necessidades de financiamento apresentadas em 2010 foram supridas em 2011 pela dilatação do prazo de pagamento dos financiamentos.

A Sociedade não utiliza derivativos na gestão dos seus riscos operacionais e financeiros, quer para cobertura, quer para negociação (especulação).

1.18 Especialização de exercícios

As receitas e despesas são registadas de acordo com o princípio da especialização de exercícios, ou seja, são reconhecidas à medida que são geradas, independentemente do momento em que são recebidas ou pagas. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes despesas e receitas geradas, são registadas no balanço nas rubricas de Outras contas a pagar e Outras contas a receber.

2 Fluxos de Caixa

São considerados Caixa e Equivalentes 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 três meses e em relação às quais a variação de justo valor não seja significativa, assim como os apoios de tesouraria de curto prazo, obtidos ou concedidos de Bancos ou de Empresas do Grupo.

Tecnicil imobiliária

3 Activos fixos tangíveis

Nos exercícios findos a 31 de Dezembro de 2011 e 2010, os activos fixos tangíveis sofreram variações nos seus componentes, de acordo com o quadro seguinte (em mESC):

	EDIFICIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	EQUIPAMENTO BÁSICO	EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	OUTROS ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	TOTAL GERAL
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2010						
Valor de aquisição ou reavaliado	19 782	8 219	32 051	45 233	5 989	111 274
Depreciação acumulada	(8 038)	(7 230)	(16 936)	(36 654)	(2 403)	(71 260)
Valor liquido	**11 744**	**989**	**15 115**	**8 579**	**3 586**	**40 013**
VARIAÇÕES EM 2010						
Valor liquido inicial	11 744	989	15 115	8 579	3 586	40 013
Aquisições	-	20 688	-	830	-	21 518
Transferências	-	-	-	-	18 505	18 505
Correcções/anulações	-	-	-	(45)	-	(45)
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	-	(6 480)	-	-	(6 480)
Alienações-depreciação acumulada	-	-	3 442	45	-	3 487
Depreciação do exercicio	(791)	(325)	(3 371)	(3 270)	(563)	(8 320)
Imparidades do periodo	-	-	-	-	(9 252)	(9 252)
Valor liquido	**10 952**	**21 353**	**8 706**	**6 139**	**12 275**	**59 426**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2010						
Valor de aquisição ou reavaliado	19 782	28 907	25 571	46 018	24 494	126 267
Depreciação acumulada	(8 829)	(7 555)	(16 865)	(39 879)	(2 966)	(76 093)
Imparidade acumulada	-	-	-	-	(9 252)	(9 252)
Valor liquido	**10 952**	**21 353**	**8 706**	**6 139**	**12 275**	**40 921**
VARIAÇÕES EM 2011						
Valor liquido inicial	10 952	21 353	8 706	6 139	12 275	40 921
Transferências	-	(20 688)	-	-	-	(20 688)
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	-	-	-	(4 294)	(4 294)
Depreciação do exercicio	(791)	(325)	(3 257)	(1 878)	(540)	(6 791)
Valor liquido	**10 159**	**342**	**5 449**	**4 261**	**7 440**	**9 148**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2011						
Valor de aquisição ou reavaliado	19 782	8 219	25 571	46 018	20 199	121 972
Depreciação acumulada	(9 620)	(7 879)	(20 122)	(41 757)	(3 505)	(82 884)
Imparidade acumulada	-	-	-	-	(9 252)	(9 252)
Valor liquido	**10 161**	**340**	**5 449**	**4 261**	**7 441**	**29 836**

As transferências de mESC 20 688 em Equipamentos Básicos, para Propriedade de Investimento (ver Nota 4), dizem respeito a equipamentos de cozinha adquiridos em 2010 e que em 2011 foram instalados nos espaços comerciais do empreendimento Vila Verde, os quais se encontram arrendados.

Em 2010, as diminuições em Equipamento de transporte compreendiam a alienação de uma viatura, pelo valor líquido contabilístico.

Em 2010, os mESC 18 505 de transferências referiam-se a bens considerados em 2009 como Activos detidos para venda e que em 2010, por deixar de ser provável a sua venda, foram transferidos para a rubrica de Outros activos tangíveis. Foram reconhecidas perdas por imparidade destes activos no montante de mESC 9 252.

4 Propriedades de Investimento

Representam (i) em Edifícios e outras construções, o custo de construção de 61 unidades comerciais, um club e unidades de apoio do empreendimento Vila Verde e (ii) em Equipamento básico, o custo de aquisição de equipamentos de cozinha, bar e restaurante, instalados nas unidades comerciais de Vila Verde, sendo mESC 20 688 transferidos do

Activo fixo tangível, em curso, (ver Nota 3) e mESC 17 582 adquiridos em 2011, os quais se encontram arrendados. Não foram, em 2011, objecto de depreciação porque a operação ocorreu no final do ano. Na falta de uma avaliação actualizada desses bens, não se encontra disponível o seu justo valor. Apesar de não existir ainda uma estimativa dos rendimentos que estas unidades poderão gerar, comparando, no entanto, o valor de venda das unidades desse empreendimento com o saldo do balanço, verifica-se que nao existe qualquer imparidade, mesmo reduzindo esse saldo em 10%.

5 Activos intangíveis

O saldo líquido de mESC 1 427 (2010: mESC 2 854) corresponde a custos da aplicação integrada de gestão PHC, no montante de mESC 7 136, provenientes de exercícios anteriores, líquidos de amortizações acumuladas no valor de mESC 5 709, dos quais mESC 1 427 em 2011 (2010: mESC 1 487).

6 Accionistas

O saldo desta rubrica resulta das seguintes transacções com a Tecnicil, SGPS, SA (ver Nota 34) (em mESC):

		mESC	
		2011	2010
Saldos devedores			
Assumpção dívidas e alienação de acções	(i)	272 169	266 470
Alienações de participações	(ii)	243 633	238 568
Assumpção dívidas - contrato	(iii)	181 275	181 275
Aquisição de viaturas	(iv)	24 205	24 205
Juros a receber	(v)	83 357	55 624
Pagamentos efectuados por conta da SGPS		3 025	-
		807 664	766 141
Saldos credores			
Tecnicil SGPS - Gastos	(vi)	2 074	2 074

Não havendo expectativa que a Tecnicil SGPS, SA regularize estas dívidas em 2012, a totalidade dos saldos, em 2011, encontra-se classificada como não corrente.

(i) Assumpção de dívidas e alienação de acções

O saldo desta rubrica compreende:

(a) O valor presente da parcela remanescente das dívidas assumidas em 2008 pela Tecnicil SGPS, no âmbito do Contrato de Compra e Venda de Acções assinado entre as partes em 30 de Junho. Não vencem juros e deviam ser reembolsadas em 6 prestações anuais, iguais e consecutivas, através de retenção de até 50% dos dividendos a que o accionista Tecnicil SGPS tem direito anualmente.

(b) O valor presente da parcela remanescente resultante da alienação de 5% de acções próprias que a Sociedade detinha, pelo seu valor contabilístico (mESC 50 000). Nos

termos contratuais, esta dívida é reembolsável em 10 prestações anuais, iguais e consecutivas, tendo a primeira vencido em 31 de Julho de 2009; vence juros à taxa anual de 3%.

Procedeu-se à determinação do valor presente deste saldo, por referência à taxa de juro média dos financiamentos da Sociedade (5,26%), tendo o mesmo sido reduzido em mESC 33 853 registado na rubrica de Resultados transitados em 2009. A respectiva actualização é anualmente registada como ganho financeiro, ascendendo o valor referente a 2011 a mESC 5 699 (2010: mESC 7 230, 2009: mESC 8 720 e 2008: mESC 4 744).

(ii) Alienação de participações

O saldo a receber, no valor total de mESC 243 633 (2010: mESC 238 568), resulta da aquisição pela Tecnicil, SGPS, SA das participações anteriormente detidas pela Sociedade nas entidades que actualmente compõem o Grupo Tecnicil, pelo respectivo valor contabilístico, no âmbito do Contrato de Compra e Venda de Acções assinado entre as partes em 30 de Junho de 2008. Nos termos contratuais, o saldo vence juros à taxa anual de 3% e devia ser reembolsado em 6 prestações anuais, iguais e consecutivas, com início em 31 de Julho de 2009.

Procedeu-se à determinação do valor presente deste saldo, por referência à taxa de juro média dos financiamentos da Sociedade (5,26%), tendo o mesmo sido reduzido em mESC 37 380, registado na rubrica de Resultados transitados em 2009. A respectiva actualização é anualmente registada como ganho financeiro, ascendendo o valor referente a 2011 a mESC 5 065 (2010: mESC 5 664, 2009: mESC 6 247 e 2008: mESC 3 278) (Ver Nota 30). Verifica-se, assim, que a parcela vencida e não regularizada em 31 de Dezembro de 2011 ascende a mESC 201 870 (2010: mESC 134 580).

(iii) Contrato de assumpção e pagamento de dívida

O valor correspondente a mESC 181 275 resulta de um contrato de assumpção de dívidas datado de 27 de Julho de 2010. Nos termos contratuais, o saldo vence juros à taxa anual de 6% e é reembolsável em 3 prestações anuais, iguais e consecutivas, com início em 31 de Julho de 2011. Verifica-se, assim, que a parcela vencida e não regularizada em 31 de Dezembro de 2011 ascende a mESC 28 547.

(iv) Aquisição de viaturas

Este saldo representa a parcela remanescente resultante da venda de cinco viaturas. Nos termos contratuais, o saldo vence juros à taxa anual de 9,5% e é reembolsável em 78 prestações mensais, iguais e consecutivas, com início em 31 de Janeiro de 2009. As prestações vencidas e não regularizadas ascendem a mESC 11 718 (2010: mESC 6 747).

(v) Juros a receber

Correspondem a juros corridos à data do balanço referentes às dívidas identificadas em (i) (ii) e (iii) acima.

(vi) Gastos

O saldo de mESC 2 074, corresponde a valores debitados pela empresa-mãe respeitante a transferência de gastos diversos (electricidade, água, comunicação, etc).

7 Outros activos financeiros

Representam empréstimos concedidos às seguintes empresas do Grupo Tecnicil (ver Nota 34) e outras aplicações financeiras:

		2011			2010		
		Correntes	Não Correntes	Total	Correntes	Não Correntes	Total
Tecnicil Trading, Soc. Unipessoal , SA.	(i)	14 166	5 036	19 202	9 444	9 758	19 202
Tecnicil Indústria, Soc. Unipessoal, SA	(ii)	1 887	2 959	4 846	3 446	4 774	8 221
Tecnicil Hotels & Resorts, Soc. Unipessoal, SA.		1 865	-	1 865	380	-	380
Tecnicil Construções, Soc. Unipessoal , SA.	(iii)	10 502	-	10 502	10 502	-	10 502
Obrigações de Banco Africano de Investimentos	(iv)	1 235	-	1 235	7 535	-	7 535
		29 655	7 995	37 650	31 307	14 532	45 840

Conforme evidenciado na Nota 34 existem diversos valores a pagar a estas entidades, prevendo-se em 2012 efetuar encontro de contas entre os valores a pagar e os valores a receber.

(i) Tecnicil Trading, SA

Corresponde ao valor remanescente do empréstimo concedido em Dezembro de 2007 a esta ex- participada para financiamento da actividade, remunerado à taxa anual de 7%. De acordo com o contrato, a quantia de mESC 33 215 deveria ter sido reembolsado no prazo de seis meses, a contar do dia 1 de Janeiro de 2008 (Junho de 2008), numa única prestação, e a quantia remanescente em cinco prestações anuais, com início em 1 de Janeiro de 2009. Esse reembolso não ocorreu, tendo sido liquidada uma prestação de mESC 4 722 em Dezembro de 2009. Encontram-se vencidas e não regularizadas as prestações e juros até final do ano, nos montantes de, respectivamente, mESC 9 444 (2010: mESC 4 722) e mESC 2 776 (2010: mESC 1 432).

(ii) Tecnicil Indústria, SA

Corresponde à parcela remanescente de um empréstimo concedido à ex-participada Tecnicil Indústria, no montante de mESC 11 305, destinado a financiar a tesouraria e vence juros à taxa anual de 9,5%. De acordo com o contrato, é reembolsável em 84 prestações mensais de mESC 185 cada, incluindo capital e juros, tendo vencido a primeira em Março de 2007.

(iii) Tecnicil Construções

O saldo resulta da parcela remanescente dos adiantamentos efectuados para a construção do empreendimento Vila Verde, no valor mESC 275 663, convertidos em empréstimos de mESC 181 275 referentes a dívidas assumidas pela Tecnicil SGPS (ver Nota 6) e de mESC 83 666 correspondentes á regularizações da dívida por encontro de contas.

(iv) Obrigações do Banco Africano de Investimentos

Corresponde ao remanescente de 235 de um total de 1 400 obrigações do empréstimo obrigacionista do Banco Africano de Investimentos, adquiridas através de uma Oferta Pública de Subscrição em Novembro de 2010. Os principais termos e condições do empréstimo são resumidas como segue:

- Preço de subscrição no valor mESC 5
- Taxa de juro (fixa) – 5,9%
- Maturidade – 6 Anos

Estando prevista a alienação do remanescente destas obrigações em 2012, o saldo é classificado como sendo corrente.

8 Inventários

O saldo em balanço compreende:

	mESC		
	2011	2010	2010 (reexpresso)
Mercadorias			
Pacotes mobiliários (Vila Verde)	75 380	-	-
Produtos acabados			
Vila Verde Santa Maria	11 187 228	-	-
Lotes dotacionais Cidadela	220 128	220 128	220 128
Copacabana	224 798	235 266	235 266
Império II Fase	6 397	23 115	23 115
Ondas do mar	16 684	16 684	16 684
Miramar	6 537	6 537	6 537
Edifício III Milénio	3 545	3 545	3 545
	11 665 316	**505 274**	**505 274**
Trabalhos em curso			
Vila Verde Santa Maria	-	8 874 761	15 930 511
Copacabana 2ªfase	673 184	386 634	590 612
Porto Sal	57 102	57 102	57 102
Projecto Praia Negra	52 086	48 778	48 778
Urbanização ENAVI - Vila Valentina	6 658	6 392	6 392
Vila Esperança	5 355	-	-
Palmarejo Residence	1 331	1 331	1 331
Obra 18 - Edificio Bom Sossego	235	235	235
Empreendimento Praia I	74	74	74
	796 024	**9 375 307**	**16 635 034**
Matérias-primas, subsidiarias e de consumo			
Terrenos para construção	2 086 323	2 094 196	2 094 196
	14 623 043	**11 974 777**	**19 234 504**

As mercadorias representam pacotes mobiliários incorporados em unidades de Vila Verde, cuja faturação ao cliente será efectuada aquando da escritura de compra e venda ou com a transferência dos riscos e vantagens significativos inerentes à posse da unidade vendida.

Os produtos acabados compreendem:

(a) Vila Verde

O saldo compreende 746 unidades habitacionais (mESC 10 012 214) e terrenos infraestruturados (mESC 1 175 014) por vender à data do balanço. Refira-se que a

construção do empreendimento Vila Verde ficou concluída em finais de 2011, pelo que os respetivos valores foram transferidos de Trabalhos em Curso para Produtos Acabados.

A esta data encontram-se celebrados escrituras de contratos promessa de compra e venda relativos a 618 unidades (516 celebrados em 2011 ou anterior e 102 celebrados em 2012), pelo valor total de venda de mESC 8 699 432. Estas vendas originaram resultados negativos no valor de mESC 761 571, decompostos da seguinte forma:

	mESC
Valor de venda	8 699 432
Custo dos inventários	8 280 311
Custo das comissões	1 180 691
Resultado	(761 571)

Relativamente aos contratos celebrados em 2011 e anterior foram recebidos adiantamentos no montante de mESC 3 381 695.

(b) Restantes produtos acabados

Os restantes produtos acabados compreendem, além dos terrenos para venda do projecto "Cidadela", apartamentos e espaços comerciais disponíveis para venda nos empreendimentos identificados. Os empreendimentos Copacabana e Império II foram concluídos em 2009. Relativamente aos Lotes dotacionais Cidadela, uma parcela do terreno avaliado em cerca de mESC 16 000 vai ser utilizada para desenvolver o empreendimento denominado "Apartamentos cidadela", o qual compreende 60 apartamentos para venda, cuja construção está prevista iniciar em finais de 2012. Não existem expetativas concretas de venda da restante parcela dos terrenos.

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

O empreendimento Copacabana 2ª fase compreende 55 frações e 35 estacionamentos, em relação às quais já se encontram celebrados contratos promessa de compra e venda para 29 frações (26 até 2011 e 3 em 2012), sendo expetável que as respetivas escrituras sejam celebradas em 2012. Considerando os contratos celebrados, o resultado previsto para este empreendimento resume-se como segue:

	mESC
Valor de venda	680 000
Custo dos inventários	700 000
Resultado	(20 000)

Os encargos financeiros imputados aos projectos em desenvolvimento ascenderam a mESC 778 626 em 2011 (2010: mESC 660 758).

As matérias-primas, subsidiárias e de consumo representam terrenos adquiridos para construção e/ou loteamento.

Apesar de classificado como activo corrente, a expectativa de realização de parte de inventários, estimada em cerca de mESC 12 200 000 (2010: mESC 3 128 000) nomeadamente algumas unidades habitacionais de Vila Verde e uma parcela dos Trabalhos em curso e Matérias primas, é superior a 12 meses.

É expectativa da Administração que, com a retoma do mercado, o valor de realização (i) das unidades habitacionais e terrenos infraestruturados de Vila Verde, (ii) dos terrenos dotacionais de Cidadela, apesar de não se ter registado venda de qualquer unidade nos últimos três anos, e (iii) e dos terrenos para construção, registados em matérias primas, excederá o seu valor contabilístico. Relativamente aos projectos em curso, é igualmente expectativa da Administração que serão concluídos e que serão rentáveis. Assim, não é considerado necessário, em 31 de Dezembro de 2011, qualquer ajustamento para fazer face a imparidade em inventários, por referência a critérios de avaliação técnico-comercial

9 Clientes

O detalhe da posição dos valores a receber de clientes é fornecido pelo quadro seguinte:

	mESC	
	2011	**2010**
Clientes gerais		
Clientes Copacabana I FASE	29 733	44 278
Clientes Império II	7 720	18 933
Clientes Cova Minhoto	17 734	17 734
Clientes Terminal de Carga	1 418	15 972
Clientes Ondas do Mar	7 777	8 235
Clientes Mira Mar	5 912	5 912
SOPOL	5 599	5 599
Clientes Palmarejo-Baixo	5 021	5 021
Outros	11 236	12 059
	92 150	**133 743**
Clientes - outras partes relacionadas		
Tecnicil Construções (ver Nota 34)	60 400	60 400
Tecnicil Hotels & Resorts (ver Nota 34)	4 199	4 199
	64 600	**64 600**
Total de clientes	**156 750**	**198 343**
Perdas por imparidade acumuladas	(33 873)	(24 972)
	122 877	**173 370**

Os saldos de clientes gerais, com excepção da Sopol, representam valores remanescentes por receber pela venda de unidades nos empreendimentos indicados.

O saldo a receber da Tecnicil Construções relaciona-se com a venda de um armazém na Achada Grande Trás.

O saldo a receber da Tecnicil Hotels & Resorts relaciona-se com arrendamento de espaço para escritórios.

As perdas por imparidade em saldos de clientes gerais foram, no exercício de 2011, reforçadas em mESC 8 900 (2010: mESC 20 345) referentes essencialmente aos

empreendimentos Copacabana 1ª fase e Império II, não tendo ocorrido qualquer reversão. O saldo, superior ao limite máximo aceite para efeitos tributários, é considerado adequado em 31 de Dezembro de 2011 face aos riscos de cobrança identificados por referência a critérios de gestão e de avaliação comercial.

10 Adiantamentos a fornecedores

		mESC	
		2010	2010
Fornecedores gerais			
Procan,Lda - Produção e Distribuição de Produtos	(i)	7 500	7 500
Atelier do Sul		-	3 333
Raposo e Bernardo		-	2 316
FMRS - Sociedade de Advogados		1 700	-
Outros inferiores a mECV 4 000		6 927	7 289
		16 127	**20 438**
Fornecedores - outras partes relacionadas			
Tecnicil Construções, SA (ver Nota 34)	(ii)	141 308	334 924
Tecnicil Trading, SA (ver Nota 34)	(iii)	-	8 455
		141 308	**343 378**
		157 435	**363 816**

Os adiantamentos a fornecedores relacionam-se com valores transferidos no âmbito de contratos de fornecimento de bens e de prestação de serviços, líquidos de valores descontados nas facturas emitidas, sendo:

(i) Procan, Lda. – Produção e Distribuição de Produtos – destina-se ao fornecimento de plantas decorativas para o empreendimento no norte da Praia, cuja obra ainda não iniciou.

(ii) O saldo da Tecnicil Construções corresponde aos adiantamentos concedidos, no âmbito dos contratos de empreitada para a construção do empreendimento Vila Verde. O reembolso desse adiantamento começou a ser efectuado em Julho de 2010 através do desconto na facturação emitida. O saldo de 2011 será regularizado com as faturas ainda por emitir relativas ao fecho do empreendimento ~~(ver~~ Nota 20 (x)).

(iii) Em 2010, o saldo da Tecnicil Trading correspondia a adiantamentos concedidos no âmbito do contrato de empreitada dos empreendimentos Vila Verde e Copacabana.

Tecnicil imobiliária

11 Estado e outros entes públicos

		mESC	
		2011	2010
Saldos devedores			
IUR - Retenção na fonte	(i)	9 830	9 830
Saldos credores			
Imposto de selo	(ii)	8 047	8 047
IUR - Retenção na fonte	(iii)	2 957	1 303
Previdencia social	(iii)	1 994	351
IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado	(iv)	76 133	67 474
		89 130	77 174

(i) Imposto único sobre rendimentos – saldo devedor

Corresponde a retenções na fonte de IUR efectuadas por instituições financeiras sobre juros obtidos de depósitos a prazo detidos pela Sociedade, nos anos de 2007 e 2008.

(ii) Imposto de selo

Compreende o imposto de selo sobre cobranças referentes ao ano de 2008, pendente de regularização.

(iii) Imposto único sobre rendimentos / Previdência Social - Contribuições

Correspondem (i) às retenções do imposto sobre os rendimentos efectuados aos empregados e trabalhadores independentes e (ii) às contribuições da Sociedade para a previdência social para entrega ao Estado. Os respectivos pagamentos foram efectuados em Janeiro de 2012.

(iv) IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

Compreende, essencialmente, IVA relativo ao período de Setembro de 2008 a Dezembro de 2011, referente a (i) IVA auto-liquidado sobre facturas de fornecedores estrangeiros e (ii) IVA liquidado de notas de débito emitidas em Dezembro de 2008.

Decorre presentemente negociação com as autoridades fiscais, com vista à recuperação do IVA suportado com a empreitada do empreendimento Vila Verde, envolvendo um valor estimado em cerca de 1,8 milhões de contos, o qual não se encontra registado contabilisticamente, pelo que o valor a recuperar será deduzido ao custo do empreendimento, melhorando assim a sua rentabilidade. Foi decidida na última reunião com a Ministra das Finanças a constituição de uma equipa de trabalho formada por técnicos das duas entidades no sentido de se apurar as dívidas perante o fisco e os créditos reclamados pela Sociedade. Em consequência, a Sociedade espera liquidar, por encontro de contas, as suas dívidas fiscais (ver acima), bem como as dívidas das outras empresas do Grupo, e ainda as dívidas resultantes da aquisição de terrenos junto do Estado (ver Nota 17).

12 Outras Contas a receber

		mESC	
		2011	2010
EDIFER	(i)	72 052	72 052
OPWAY-ENGENHARIA,S.A	(i)	57 540	57 540
Câmara Municipal da Praia	(ii)	47 596	47 596
Santiago Golf Resort	(iii)	9 696	9 696
Outros		2 601	3 507
		189 484	190 390
Partes relacionadas			
Tecnicil Trading, Soc. Unipessoal SA. (ver Nota 34)	(iv)	10 615	37 745
Tecnicil Hotels & Resorts, SA. (ver Nota 34)	(v)	66 079	2 911
Tecnicil SGPS (ver Nota 34)	(vi)	58 902	-
		135 596	40 656
		325 079	231 046

(i) Edifer e OPWAY – Engenharia, S.A.

Os saldos representam o efeito dos valores em dívida resultantes do Processo de arbitragem referente ao conflito resultante dos atrasos registados na execução das empreitadas de obras de estruturas e alvenarias do empreendimento Vila Verde Resort, adjudicadas a dois consórcios de três empreiteiros cada. Conforme referido na Nota 38 a decisão foi favorável à sociedade, encontrado-se em curso negociações sobre a forma de liquidação destes valores.

(ii) Câmara Municipal da Praia

O saldo compreende essencialmente (ii) mESC 29 209 a receber referentes ao adiantamento concedido para aquisição de um terreno onde foi edificado o empreendimento Império II, uma vez que veio a ficar provado que a Câmara nunca foi proprietária do terreno, e (ii) mESC 16 007 respeitantes à diferença entre o preço de aquisição de dois terrenos à Câmara Municipal da Praia por mESC 76 646 e o valor de mESC 92 646 atribuído a um terreno da Sociedade ocupado por aquela entidade. Esse saldo será regularizado aquando da prevista aquisição de novos terrenos; não sendo possível estimar a data de regularização deste saldo, não se procedeu à sua actualização. Em Junho de 2012 foi assinado entre as partes um contrato para avaliação dos terrenos, o que permitirá resolver esta questão.

(iii) Santiago Golf Resort

O saldo desta rubrica compreende a diferença entre os valores debitados e creditados por Santiago Golf Resort no âmbito do Contrato de Comparticipação nos custos da execução do adutor de água reciclada na ETAR do Palmarejo e de um interceptor Geral. Decorrem negociações entre as partes, sendo expectativa da Sociedade que a totalidade ou parte significativa da dívida será recuperada.

(iv) Tecnicil Trading

Corresponde ao remanescente dos adiantamentos feitos pela Sociedade para (i) o desembaraço aduaneiro de pacotes mobiliários para o empreendimento Vila Verde, no

montante de mESC 7 839 (2010: mESC 36 313) e (ii) para fins diversos, no montante de mESC 2 776 (2010: mESC 1 432).

(v) Tecnicil Hotels & Resorts

Saldo resultante, essencialmente, da exploração turística das unidades (apartamentos e espaços comerciais) de propriedade da Sociedade.

(vi) Tecnicil SGPS

Corresponde aos pagamentos efetuados pela Sociedade por conta da Tecnicil SGPS durante o exercício de 2011.

13 Diferimentos

O saldo desta rubrica compreende a parcela dos encargos com comissões de venda e publicidade relacionados com os empreendimentos abaixo identificados, diferida no balanço para ser reconhecida como gastos aquando do reconhecimento dos rendimentos efetivos resultantes da venda das unidades vendidas (com a escritura ou com a transferência dos riscos e vantagens significativos inerentes à posse dos ativos vendidos para o comprador), como segue:

	mESC		
	2011	2010	2010 (reexpresso)
Empreendimento Vila Verde			
Publicidade e propaganda	17 275	25 535	34 180
Comissões de vendas	1 050 003	1 252 061	2 053 744
	1 067 278	1 277 596	2 087 924
Empreendimento Vila Esperança			
Publicidade e propaganda	4 545	-	-
Outros	463	-	-
	1 072 286	1 277 596	2 087 924

Relativamente ao empreendimento Vila Verde, até ao exercício de 2010, os gastos com comissões de venda e publicidade haviam sido reconhecidos segundo o critério baseado no método da percentagem de acabamento, o qual foi, em 2001, substituído pelo critério acima descrito (ver Notas 1.13 e 1.14).

Em consequência, foram introduzidos os correspondentes ajustamentos contabilísticos, como se segue:

	Publicidade e propaganda	Comissões de intermediários	Total
Saldo em 31.12.2010	**25 535**	**1 252 061**	**1 277 596**
Anulação dos gastos reconhecidos com base no método da % de acabamento	**14 875**	**1 176 348**	**1 191 223**
Parcela a reconhecer como gasto até 2010 (segundo novo critério)			
- com as unidades vendidas	(6 230)	(328 118)	(334 348)
- com o cancelamento das unidades vendidas	-	(43 062)	(43 062)
	(6 230)	**(371 180)**	**(377 410)**
Parcela a reconhecer como gasto em 2011			
- com as unidades vendidas	(16 907)	(644 538)	(661 445)
- com o cancelamento das unidades vendidas	-	(362 688)	(362 688)
	(16 907)	**(1 007 226)**	**(1 024 133)**
Saldo em 31.12.2011	**17 275**	**1 050 003**	**1 067 278**

Os ajustamentos efetuados relacionados com (i) a anulação dos gastos reconhecidos com base no método da percentagem de acabamento, no montante total de mESC 1 191 223, e (ii) a parcela a reconhecer como gastos até 2010, no montante total de mESC 377 410, foram registados por contrapartida de crédito e débito, respetivamente, da rubrica de Resultados transitados (ver Nota 15). A parcela de gastos relativa ao exercício de 2011, no montante de mESC 1 024 133, integra a rubrica de Fornecimentos e serviços externos (ver Nota 25).

14 Caixa e depósitos bancários

	mESC	
	2011	**2010**
Caixa	120	90
Depósitos a ordem		
Banco Espirito Santo	129 351	69 802
Banco Caboverdeano de Negócios	-	389
Caixa Económica de Cabo Verde	11 545	254
Banco Africano de Investimentos	401	1
Ecobank	25	-
	141 322	70 446
Depósitos a prazo		
Banco Caboverdeano de Negócios	-	25 413
Banco Comercial do Atlântico	7 500	7 500
	7 500	32 913
	148 942	103 449

Os depósitos a prazo relacionam-se com garantias bancárias emitidas a fornecedores, encontrando-se por isso cativos.

A diferença entre o saldo acima de mESC 148 942 e os saldo de mESC 143 498 conforme a demonstração de fluxos de caixa, no valore de mESC 5 444, corresponde a descobertos bancários registados na rubrica de Financiamentos (ver Nota 18).

15 Capital próprio

Os movimentos registados em 2011 e em 2010 nesta rubrica encontram-se evidenciados na Demonstração de Alterações no Capital Próprio

O capital social, integralmente realizado, está representado por 100 000 acções com o valor nominal de ESC 1 000 (mil escudos) cada e é detido integralmente pela Tecnicil, SGPS, SA.

Segundo os estatutos, aos lucros líquidos apurados será dada a seguinte aplicação:

(a) 5% para a reserva legal, até esta totalizar pelo menos 20% do capital social.

(b) Uma percentagem para a constituição de quaisquer outros fundos ou reservas, mediante aprovação da Assembleia Geral.

(c) Valor remanescente para dividendos aos sócios.

As reservas legais só podem ser utilizadas (i) para cobrir a parte do prejuízo registado no balanço de cada exercício que não possa ser coberta pela utilização de outras reservas, (ii) para cobrir os prejuízos transitados de exercícios anteriores que não possam ser cobertos pelo lucro do exercício nem pela utilização de outras reservas e (iii) para incorporação no capital estatutário.

As reservas livres, incluídas em outras reservas, 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, o valor das outras reservas não pode ser distribuído.

Os movimentos ocorridos durante o exercício de 2010 na rúbrica de Resultados transitados no Balanço reexpresso decompõem-se como se segue:

	mESC	
Saldo em 31 de Dezembro de 2009		77 659
Anulação dos rendimentos e gastos de Vila Verde reconhecidos com base no método da percentagem de acabamento, com referência a 31.12.2009:		
Vendas	(9 916 105)	
Custo de vendas	7 439 974	
Gastos com comissões de vendas (ver Nota 13)	991 658	
Gastos com marketing e publicidade (ver Nota 13)	12 993	(1 471 480)
Reconhecimento dos rendimentos e gastos de Vila Verde com base em escrituras/transferência dos riscos e vantagens do bem vendido, com referência a 31.12.2009:		
Vendas	795 706	
Custo de vendas	(747 536)	
Gastos com comissões de vendas (ver Nota 13)	(111 567)	
Gastos com marketing e publicidade (ver Nota 13)	(1 917)	(65 313)
Anulação dos rendimentos e gastos de Copacabana reconhecidos com base no método da percentagem de acabamento, com referência à 31.12.2009:		
Vendas	(180 070)	
Custo de vendas	166 608	(13 462)
Saldo em 31 de Dezembro de 2010		(1 472 596)

Conforme evidenciado no Balanço, o Capital próprio encontra-se perdido em mais de 50%, sendo intenção do Conselho de administração propor aos accionistas na próxima Assembleia Geral a sua resolução.

Tecnicil imobiliária

16 Provisões

As variações em conta de provisões foram as seguintes:

	mESC		
	Riscos e encargos diversos	Processos Judiciais em curso	TOTAL
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2010			
Saldo inicial	167 661	150 057	317 718
Provisões anuladas no exercício	(154 677)	(136 496)	(291 173)
Valor escriturado	**12 984**	**13 561**	**26 544**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2011			
Valor escriturado (ver Nota 37)	**12 984**	**13 561**	**26 544**

- **Provisão para riscos e encargos**

Em 2010, na sequência da decisão do Tribunal Fiscal e Aduaneiro favorável à Sociedade, procedeu-se à anulação da provisão anteriormente constituída para fazer face a possíveis encargos que a Sociedade poderia vir a incorrer a respeito do Imposto Único sobre os Rendimentos relativo a facturas de fornecedores estrangeiros. Refira-se, contudo, que o Estado de Cabo Verde requereu dessa decisão para o Supremo Tribunal de Justiça, cuja decisão não é ainda conhecida. É expetativa da Administração, suportada no parecer dos seus consultores jurídicos, que a decisão será favorável à sociedade.

- **Provisão para processos judiciais em curso**

Em 2010, a anulação de mESC 136 496 resulta da decisão do Tribunal Fiscal e Aduaneiro referida acima.

Tecnicil imobiliária

17 Fornecedores

		mESC	
		2011	2010
Fornecedores gerais - corrente			
Câmara Municipal de S.Vicente	(i)	378 000	376 230
Estado De Cabo Verde -Zdti Murdeira	(ii)	179 991	179 991
ENAVI	(iii)	178 339	82 671
Cartório/Conservatória Ilha do Sal	(iv)	163 839	163 797
Fernando Serra e Sousa	(v)	44 439	25 439
Ingefei Cabo Verde		15 140	14 635
Armando Cunha , S.A. - Sucursal em Cabo Verde		14 832	171
NLA - Nuno Leonidas Arquitectos, Lda.		13 662	16 189
Solidotel		12 320	9 817
Viveiro Limitada		11 429	2 966
Câmara Municipal da Praia		10 690	11 273
Hoteis Tivoli		9 682	7 477
Bolsa de Valores de Cabo Verde		7 400	2 005
J.M. Sousa, SA - Sucursal de Cabo Verde		6 151	6 151
Deloite, Consultores SA		5 882	5 882
MTCV Cabo Verde - Instalações Tecnicas		4 882	6 589
Garantia - Companhia de Seguros de Cabo Verde		4 431	3 684
Climasun		4 354	-
Tribunal Arbitral - Eduardo Alberto		3 834	-
Câmara Municipal do Sal		3 776	3 776
Data Box		3 340	-
PricewaterhouseCoopers & Associados		2 704	6 020
Ficope - Fiscalização e Coordenação de Projectos		1 428	8 915
Atelier do Sul		375	3 517
APP - Águas de Ponta Preta		-	4 426
Telo Adalberto José Barbosa		-	2 562
Outros inferiores a mESC 3 000		31 611	44 184
		1 112 532	**988 369**
Fornecedores - empresa-mãe			
Tecnicil SGPS, SA (ver Nota 34)		**8 150**	**8 150**
Fornecedores - outras partes relacionadas			
Tecnicil Construções, SA (ver Nota 34)	(vi)	254 203	304 659
Tecnicil Hotels & Resorts, SA (ver Nota 34)	(vii)	24 438	29 239
Tecnicil Indústria, SA (ver Nota 34)		-	1 679
Tecnicil Trading, SA (ver Nota 34)		2 712	8 979
		281 352	**344 556**
Total de Fornecedores - Correntes		**1 402 034**	**1 341 074**
Fornecedores gerais - não corrente			
Direcção Geral do Património Estado - Alto Mira	(viii)	326 011	309 354
Enavi	(iii)	-	90 585
Fernando Serra e Sousa	(v)	-	19 000
Total de Fornecedores - não Correntes		**326 011**	**418 939**

(i) Câmara Municipal de S. Vicente

O saldo desta rubrica representa o valor em dívida referente à aquisição de um terreno na zona de Saragoça e Topin, em S.Vicente, pelo preço global de mESC 420 000. Nos termos do Contrato de Compra e Venda assinado entre as partes, (i) 10% do preço global (mESC 42 000) foi pago no acto da assinatura do contrato, outros 10% eram devidos na data do registo de transferência realizado em Março de 2007, o que ainda não ocorreu, (iii) e o remanescente (mESC 336 000) seria amortizado em cinco prestações anuais de mESC 67 200 cada, vencendo-se a primeira em 31 de Junho de 2007, não tendo sido liquidada nenhuma prestação. Devido ao impasse entre o Estado de Cabo Verde e a Câmara Municipal de S. Vicente sobre quem detém o direito de vender o terreno, não é expectável que a Sociedade venha a fazer qualquer pagamento em 2012, pelo que a totalidade do valor em dívida é apresentado como não corrente.

Em 2008, procedeu-se à determinação do valor presente deste saldo, por referência à taxa de juro média dos financiamentos da Sociedade (5,26%), tendo o mesmo sido reduzido em mESC 27 075, registado na rubrica de Resultados transitados em 2009. A respectiva actualização é anualmente registada como perda financeira, ascendendo o valor referente a 2011 a mESC 1 770 e acumulados até 2010 a mESC 25 305 (ver Nota 32).

Não havendo uma estimativa credível da nova data em que a dívida pode ser regularizada, não se procedeu ao cálculo do respectivo valor descontado.

(ii) Estado de Cabo Verde - Murdeira

O saldo desta rubrica representa o valor em dívida referente à aquisição de um terreno na ZDTI de Murdeira e Algodoeiro, no Sal, pelo preço global de mESC 300 000. Nos termos do Contrato-Promessa de Compra e Venda assinado entre as partes, após a amortização de 10% do preço global (mESC 30 000), o remanescente de 90% (mESC 270 000) deveria ser amortizado em três prestações anuais após a outorga da escritura pública de compra e venda, realizada em Agosto de 2006. Existe uma moratória tácita concedida pelo Estado de Cabo Verde até à retoma do sector imobiliário nacional.

(iii) ENAVI

O saldo desta rubrica representa o valor em dívida referente à aquisição de um trato de terreno em Palmarejo Grande, na cidade da Praia, pelo preço global de mESC 192 181. Nos termos do Contrato-Promessa de Compra e Venda assinado entre as partes, após a amortização de 5% do preço global (mESC 9 609), o remanescente de 95% (mESC 182 572) deverá ser amortizado em duas prestações sendo a primeira com a escritura pública de compra e venda, prevista para Novembro de 2011, e o remanescente num prazo máximo de 1 (um) ano. A esta data a escritura não foi ainda realizada, aguardando-se a entrega de alguns elementos por parte do fornecedor.

Procedeu-se à determinação do valor presente deste saldo, por referência à taxa de juro média dos financiamentos da Sociedade (5,26%), tendo o mesmo sido reduzido em mESC 9 316, registado na rubrica de Outros rendimentos e ganhos - ver Nota 29). A respectiva actualização é anualmente registada como perda financeira, ascendendo o valor referente a 2011 a mESC 5 083 (2010: mESC 945 (ver Nota 32)).

(iv) Cartório/Conservatória Ilha do Sal

O saldo desta rubrica corresponde ao valor actualizado da dívida relativa às custas e imposto de selo decorrentes do processo de constituição de propriedade horizontal, levantamento de hipoteca e demais actos relacionados com as escrituras públicas de compra e venda das unidades do empreendimento Vila Verde Resort. Nos termos do acordo celebrado com o Ministério das Finanças e Justiça a Sociedade obriga-se a pagar a quantia em dívida em prestações mensais, iguais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 31 de Janeiro de 2010 e última a 31 de Dezembro de 2010, o que não aconteceu. Existe uma moratória tácita concedida pelo Estado de Cabo Verde até à retoma do sector imobiliário nacional.

(v) Fernando Serra e Sousa

O saldo desta rubrica representa o valor em dívida referente à aquisição de um trato de terreno em Palmarejo Grande, na cidade da Praia, pelo preço global de mESC 48 939. Nos termos do Contrato-Promessa de Compra e Venda assinado entre as partes, após a amortização de mESC 2 500, com a assinatura do contrato, e mESC 2 000 em Dezembro de 2010, o remanescente, (i) de mESC 44 439 deveria ser amortizado como segue: (ii) mESC 20 000 em prestações mensais e consecutivas, nunca inferior a mESC 250, com início a 30 de Dezembro de 2010 e (iii) mESC 22 439, em espécie, nos termos e condições que vierem a ser acordados.

(vi) Tecnicil Construções

O saldo desta rubrica corresponde a facturas em dívida relativas à execução de acabamentos dos empreendimentos Vila Verde Resort e Copacabana.

(vii) Tecnicil Hotels & Resorts

O saldo desta rubrica corresponde a facturas em dívida relativas à gestão do condomínio do empreendimento Vila Verde Resort.

(viii) Estado de Cabo Verde – Alto Mira

O saldo desta rubrica representa o valor em dívida referente à aquisição de um terreno na ZDTI de Alto Mira (Tarrafal de S. Tiago), pelo preço de 3 750 000 Euros (equivalentes a mESC 413 494). Nos termos do Contrato-Promessa de Compra e Venda assinado entre as partes em Dezembro de 2007, 150 000 Euros deveriam ter sido pagos no acto da assinatura deste contrato, tendo o pagamento sido efectuado em Janeiro de 2008. A parcela remanescente é devida (i) em 3 prestações de 200 000 Euros cada, vencendo-se a primeira na data da assinatura da escritura pública, ainda não realizada, e as outras duas no segundo e terceiro anos após a assinatura da escritura, (ii) em duas prestações de 500 000 Euros cada ao fim de terceiro e quarto seguintes e (iii) em duas prestações de 1 000 000 Euros cada ao fim do quinto e sexto anos seguintes. Não sendo expectável que a assinatura da escritura pública venha a ocorrer em 2012, a totalidade do saldo é apresentado como não corrente. Existe uma moratória tácita concedida pelo Estado de Cabo Verde até à retoma do sector imobiliário nacional.

Procedeu-se à determinação do valor presente deste saldo, por referência à taxa de juro média dos financiamentos da Sociedade (5,26%), tendo o mesmo sido reduzido em mESC 133 992, registado na rubrica de Resultados transitados em 2009. A respectiva actualização é anualmente registada como perda financeira, ascendendo o valor em 2011 a mESC 16 657 e acumulados até 2010 a mESC 46 392.

Tecnicil imobiliária

18 Financiamentos obtidos

		2011			2010		
		Correntes	Não Correntes	Total	Correntes	Não Correntes	Total
Instituições de crédito e Sociedades Financeiras							
CECV - Caixa Económica de Cabo Verde	(i)						
Conta Caucionada - mESC 250 000		245 499	-	245 499	246 154	-	246 154
Descoberto bancário		3 692	-	3 692	637	-	637
BI - Banco Interatântico	(ii)						
Conta Caucionada - mESC 50 000		50 000	-	50 000	47 820	-	47 820
Descoberto bancário		606	-	606	2 681	-	2 681
BES - Banco Espítito Santo	(iii)						
Financiamento de EUR 95 000 000		9 151 339	-	9 151 339	9 533 450	-	9 533 450
BCN - Banco Caboverdeano de Negócios	(iv)						
Financiamento de mECV 70 000		16 317	-	16 317	15 159	16 224	31 383
Conta Caucionada - mESC 50 000		5 971	42 305	48 276	50 000	-	50 000
Descoberto bancário		949	-	949	-	-	-
BCA - Banco Comercial do Atlântico	(v)						
Financiamento de mECV 351 971		133 178	243 956	377 134	127 478	254 956	382 434
Empréstimo de viaturas		5 079	7 101	12 180	4 544	12 163	16 708
Conta Caucionada - mESC 118 000		100 000	-	100 000	98 678	-	98 678
Descoberto bancário		194	-	194	236	-	236
BAI - Banco Africano de Investimentos	(vi)						
Descoberto bancário		44 979	-	44 979	45 000	-	45 000
Descoberto bancário		-	-	-	23		23
		9 757 805	**293 362**	**10 051 167**	**10 171 862**	**283 344**	**10 455 205**
Mercado de Valores Mobiliários - Empréstimos por obrigações	(vii)						
BCA - Banco Comercial do Atlântico - mESC 350 000		350 000	-	350 000	350 000	-	350 000
CECV - Caixa Económica de Cabo Verde - mESC 200 000		200 000	-	200 000	200 000	-	200 000
Banco Interatântico - mESC 200 000		200 000	-	200 000	200 000	-	200 000
Banco Africano de Investimentos - mESC 862 614		853 777	-	853 777	851 052	-	851 052
		1 603 777	**-**	**1 603 777**	**1 601 052**	**-**	**1 601 052**
Empresas do Grupo							
Tecnicil Hotel & Resorts		3 676	17 443	21 119	-	-	-
		11 365 256	**310 805**	**11 676 061**	**11 772 914**	**283 344**	**12 056 258**

(i) CECV - Conta caucionada

O saldo desta rubrica resulta de um crédito concedido em Janeiro de 2006, utilizável através de descoberto na conta de depósito à ordem para apoio à tesouraria. Nos termos renegociados em 2011, o montante máximo foi fixado em mESC 250 000, vencendo juros à taxa anual de 8%. O reembolso integral do montante em dívida, inicialmente previsto para Março de 2012, está sendo prorrogado mensalmente pelo banco até a conclusão em definitivo dos novos termos renegociados.

(ii) BI – Banco Interatlântico – conta caucionada

O saldo desta rubrica corresponde à parcela utilizada de um crédito concedido em Junho de 2008, utilizável através de descoberto na conta de depósito à ordem, no montante máximo de mESC 50 000, por um período de 6 meses, renovável, e vence juros à taxa anual de 7,5%, sendo a próxima data de vencimento a de Setembro de 2012. Decorrem negociações no sentido de transformar a conta caucionada em financiamento, com vencimento durante um período de 5 a 7 anos.

O empréstimo encontra-se garantido por uma livrança em branco, com o respectivo pacto de preenchimento, avalizadas pelos Administradores.

(iii) BES - Financiamento EUR 95 000 000

O BES concedeu, em Dezembro de 2006, um empréstimo destinado a financiar a construção do projecto Vila Verde Resort, no montante inicial de mESC 4 410 600, para ser utilizado durante um período de quatro anos. O empréstimo vence juros trimestralmente nos dois primeiros anos e mensalmente nos dois últimos, à taxa Euribor acrescido de um *spread* de 4%. O reembolso do empréstimo deveria ocorrer em 2011 com o recebimento da parcela

final dos produtos do empreendimento Vila Verde, o qual foi prorrogado para 1 de Julho de 2012, tendo o *spread* sido fixado em 6%. Não tendo o reembolso ocorrido nesta data, prevê-se a prorrogação para 1 de Julho de 2013, conforme os termos de renegociação de um novo contrato em andamento.

O saldo à data do balanço compreende ainda novos financiamentos concedidos para o mesmo fim, deduzidos de amortizações efectuadas, como seguem:

- Em Agosto de 2009, foi concedido um terceiro reforço (o primeiro e o segundo já foram regularizados) no valor de mESC 2 205 300, vencendo juros trimestralmente à taxa Euribor a seis meses acrescido de um spread de 6%. O reembolso inicialmente previsto para 31 de Dezembro de 2009 foi renegociado inicialmente para Março de 2010, depois para 1 de Julho de 2011 e posteriormente para 1 de Julho de 2012. Não tendo o reembolso ocorrido nesta data, prevê-se a prorrogação para 1 de Julho de 2013, conforme os termos de renegociação de um novo contrato em andamento;

- Em Dezembro de 2009, foi assinado um quarto reforço no valor de mESC 2 205 300, tendo sido utilizados mESC 66 159 em 2009 e a parcela restante em 2010; vence juros trimensalmente à taxa Euribor a seis meses, acrescido de um spread de 6%, reembolsável em 31 de Dezembro de 2010. O reembolso foi prorrogado inicialmente para 1 de Julho de 2011 e posteriormente para 1 de Julho de 2012. Não tendo o reembolso ocorrido nesta data, prevê-se a prorrogação para 1 de Julho de 2013, conforme os termos de renegociação de um novo contrato em andamento;

- Em Agosto de 2010, foi assinado um quinto reforço no valor de mESC 1 102 650, tendo sido utilizados mESC 701 285 em 2010 e a parcela restante em 2011; vence juros postecipados à taxa Euribor a seis meses de acrescido de um spread de 6%, reembolsável até 1 de Julho de 2011, entretanto prorrogado para 1 de Julho de 2012. Não tendo o reembolso ocorrido nesta data, prevê-se a prorrogação para 1 de Julho de 2013, conforme os termos de renegociação de um novo contrato em andamento;

O empréstimo encontra-se garantido por hipoteca do terreno e construções de Vila Verde Resort, com o valor contabilístico de mESC 11 993 527, e um tracto de terreno da ZDTI na Murdeira – Algodoeiro, cujo valor contabilístico ascende a mESC 303 000.

Nos termos do contrato do último reforço assinado em 27 de Agosto de 2010, especificamente, cláusula vigésima sétima, todos os juros vincendos a 31 de Dezembro de 2010, serão capitalizados e liquidados em 1 de Julho de 2011, o que foi feito parcialmente. O valor dos juros capitalizados a 31 de Dezembro de 2011 ascende a mESC 533 945 (2010: mESC 235 872).

Entretanto, nos termos do contrato de "Alteração aos Contratos de Abertura e Reforços de Crédito" – já assinado pela Sociedade e enviado para assinatura pelos responsáveis do BES em Portugal - as partes acordaram prorrogar para 1 de julho de 2013 o prazo de vigência dos contratos acima referidos, bem como os respetivos juros.

(iv) BCN

- **Conta caucionada – mESC 70 000**

O saldo desta rubrica resulta de um crédito concedido em Dezembro de 2004, utilizável através de descoberto na conta de depósito à ordem, no montante máximo de mESC 70 000, por um período de 12 meses, renovável, o qual vencia juros à taxa anual 10,5%. Nos termos renegociados em 2007, o empréstimo passou a vencer juros,

mensalmente, à taxa anual de 8%, sendo reembolsável em 60 prestações mensais, iguais e consecutivas, de capital e juros de mESC 1 419, com início em 28 de Dezembro de 2008 e término em 28 de Novembro de 2012.

O empréstimo encontra-se garantido por hipoteca de um tracto de terreno localizado no Palmarejo, cujo valor contabilístico ascende a mESC 130 000.

- **Financiamento – mESC 50 000**

O saldo desta rubrica resultou de um crédito concedido em Maio de 2009, utilizável através de descoberto na conta de depósito à ordem, no montante máximo de mESC 50 000, por um período de 12 meses, renovável, e vencia juros mensalmente à taxa anual de 8%. Nos termos renegociados em 2011, o empréstimo passou a vencer juros mensalmente à taxa anual de 9,25%, sendo reembolsável em 84 prestações mensais, iguais e consecutivas, de capital e juros de mESC 811, com início em 31 de Agosto de 2011 e término em 31 de Julho de 2018.

O empréstimo encontra-se garantido por hipoteca de um tracto de terreno localizado no Palmarejo, cujo valor contabilístico ascende a mESC 130 000.

(v) BCA

- **Financiamento de mESC 351 971**

Saldo resultante da cessão de crédito hipotecário celebrado entre as partes envolvidas em Dezembro de 2009, nos termos da qual a dívida da Sociedade para com o Banco Insular resultante de uma operação de "lease back", no valor de mESC 351 971 à data de 30 de Junho de 2009, incluindo capital e juros, é transmitida para o BCA, bem como todos os direitos, garantias e demais acessórios, sem qualquer reserva ou excepção. A dívida vence juros à taxa anual de 9,5% e deveria ser liquidado em duas prestações iguais e sucessivas de capital e juros, vencendo-se a primeira em Março de 2010 e a segunda em Janeiro de 2011. Foi, entretanto, renegociado, tendo sido fixado um período de carência de 18 meses, findo o qual o reembolso será feito em 3 prestações anuais de capital e juros. Foi acordado um reescalonamento do financiamento, passando o montante de mESC 127 478 a vencer em 30 de junho de 2012 e mESC 243 956 a vencer em 30 junho de 2013. A amortização do capital em 2011 foi de mESC 11 000. Não tendo a liquidação da prestação em 2012 ocorrido, prevê-se uma nova renegociação com o banco.

- **Empréstimo de viaturas**

Corresponde à parcela remanescente de dois empréstimos contratados em Fevereiro e Setembro de 2007, nos montantes de mESC 25 204 e mESC 9 713, respectivamente, para financiamento de aquisição de um total de seis viaturas. Os empréstimos vencem juros à taxa CVIBOR a seis meses, acrescida dos "*spreads*" de 1,95% e 0,497%, respectivamente. Serão reembolsados em 84 e 79 prestações mensais de capital e juros, vencendo-se a última em Março de 2014.

Como garantia do cumprimento das cláusulas contratuais dos referidos empréstimos, a Sociedade constituiu a favor do BCA penhora sobre as viaturas financiadas e subscreveu duas livranças em branco, com o respectivo pacto de preenchimento, avalizadas pelos Administradores. O valor contabilístico dessas viaturas a data do balanço ascende a mESC 11 849.



- **BCA - Conta caucionada – mESC 118 000**

O saldo desta rubrica corresponde à parcela utilizada de um crédito concedido em Novembro de 2008, utilizável através de descoberto na conta de depósito à ordem, no montante máximo de mESC 118 000, por um período de 6 meses, renovável; vence juros trimestralmente, à taxa de juros BCAINDEX, acrescido de um spread de 2,5%, sendo a próxima data de vencimento a de Dezembro de 2012.

O empréstimo encontra -se garantido por hipoteca de um tracto de terreno localizado no Lazareto em São Vicente, cujo valor contabilístico ascende a mESC 10 621.

(vi) BAI – 45 000

O saldo desta rubrica corresponde a um empréstimo utilizável através de descoberto na conta de depósito à ordem, no montante máximo de mESC 45 000, por um período de 12 meses, renovável, vencendo juros à taxa anual de 9.5%. Nos termos renegociados em 2012, (i) uma parcela do empréstimo no montante de mESC 22 500 foi transformado em crédito de renda, passando a vencer juros mensalmente à taxa anual de 9,5%, sendo reembolsável em 48 prestações mensais, iguais e consecutivas, de capital e juros de mESC 565 e (ii) a parcela remanescente no mesmo montante como conta corrente caucionada, vencendo juros mensalmente à taxa anual de 9,5%, sendo o montante em dívida reembolsado integralmente em Maio de 2013.

O empréstimo encontra-se garantido (i) por uma livrança em branco subscrita pela Sociedade, com o respectivo pacto de preenchimento e (ii) por hipoteca de um espaço comercial no Copacabana, cujo valor contabilístico ascende a mESC 73 217, e consignação de rendimentos desse espaço.

(vii) Mercado de Valores Mobiliários de Cabo Verde

a) Empréstimo por obrigações - mESC 750 000

Por deliberação da Assembleia de Accionistas, a Sociedade procedeu, em 2007, a uma Oferta Particular de Subscrição e de admissão à negociação na Bolsa de Valores de Cabo Verde de 750 000 obrigações ordinárias, escriturais, de valor nominal de ESC 1 000 cada, representativas de três séries de empréstimos obrigacionistas, separadas e autónomas, subscritas pelos bancos identificados.

Os principais termos e condições dos empréstimos resumem-se como segue:

(i) Maturidade de cinco anos.

(ii) Taxa de juro nominal aplicável a cada um dos períodos de juros será variável e igual à "Euribor 6 meses", cotada no segundo "Dia Útil Target" imediatamente anterior à data de início de cada período de juros, adicionada de um "spread" de 2,216%; pagamento de juros em prestações semestrais e sucessivas, com liquidação integral do empréstimo no final da maturidade.

(iii) O pagamento de juros efectuar-se-á semestral e postecipadamente.

(iv) Destinam-se a converter em Obrigações os créditos contraídos junto dos respectivos bancos, no caso do (a) BCA, empréstimos concedidos nas modalidades de conta corrente caucionada e crédito imobiliária, no montante global de mESC 350 000, (b) CECV, empréstimo concedido em 2006 na modalidade de conta corrente caucionada, utilizável através de descoberto na conta de depósito à ordem, no

montante máximo de mESC 350 000, para apoio à tesouraria, e (c) BIA, empréstimo concedido em Novembro de 2006 no montante de mESC 200 000, por um período de 30 meses, destinado a financiar a construção do empreendimento Império II.

(v) A amortização será efectuada ao par, de uma só vez, na data de pagamento do 10º cupão.

(vi) Opção de reembolso antecipado pelo valor nominal ou parcial da dívida outstanding ao fim do 1º ano, e a partir desta data, de seis em seis meses, mediante pagamento de um prémio de 0,5% sobre o valor nominal das obrigações a amortizar.

(vii) Obrigatoriedade de reembolso imediato das obrigações, bem como de liquidação dos respectivos juros devidos até a data do reembolso nas seguintes situações: (a) o rácio da dívida total/activo total líquido ultrapassar 100%, (b) mora no pagamento de compromissos de incidência financeira, contraídos junto do sistema financeiro estrangeiro ou de Cabo Verde, ou ainda no pagamento de obrigações decorrentes de valores monetários ou mobiliários de qualquer natureza, (c) incumprimento de compromissos fiscais ou parafiscais, (d) interrupção pela Sociedade, por qualquer forma, da sua actividade e (e) inobservância de qualquer das demais obrigações previstas na ficha técnica das Obrigações.

(viii) Os empréstimos têm como garantia as seguintes hipotecas: a favor do BCA, de cinco tractos de terrenos (três localizados em Mindelo e dois na Praia); a favor da CECV, sobre um prédio rústico de sequeiro situado na Achada Grande Trás; e a favor do BIA, sobre um tracto de terreno situado em Palmarejo, cujo valor contabilístico total ascende a mESC 155 000.

Adicionalmente, a Sociedade compromete-se a apresentar semestralmente as suas Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas até 3 meses após o período correspondente, devidamente auditadas e certificadas por entidade independente.

O vencimento deste empréstimo ocorre em sete de Agosto de 2012. Entretanto, encontra-se em fase final a emissão de novas obrigações destinadas a renovar as anteriores, remuneradas à taxa de cedência do Banco de Cabo Verde, com floor de 9%, fixada no segundo dia útil imediatamente anterior à data de início de cada período de juros, adicionado de um spread de 1% e um prazo de reembolso de 3 anos.

b) Empréstimo por obrigações - mESC 862 614

Por deliberação da Assembleia de Accionistas, a Sociedade procedeu, em 28 de Fevereiro de 2010, a uma Oferta Particular de Subscrição e de admissão à negociação na Bolsa de Valores de Cabo Verde de 1 102 650 obrigações ordinárias, escriturais, de valor nominal de ESC 1 000 cada, representativas única série de empréstimo obrigacionista, tendo sido subscritas mESC 862 614.

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

(i) Maturidade de 5 anos;

(ii) Taxa de juro nominal aplicável a cada um dos períodos de juros será fixa e igual à 7,5%; pagamento de juros em prestações semestrais e sucessivas;

(iii) O pagamento de juros efectuar-se-á semestral e postecipadamente, com liquidação integral do empréstimo no final da maturidade;

(iv) Destinam-se a financiar a liquidação parcial do financiamento obtido junto do BES CV no âmbito do financiamento do empreendimento Vila Verde;

(v) Obrigatoriedade de reembolso imediato das obrigações, bem como de liquidação dos respectivos juros devidos até a data do reembolso nas seguintes situações: (a) mora no pagamento de compromissos de incidência financeira, contraídos junto do sistema financeiro estrangeiro ou de Cabo Verde, ou ainda no pagamento de obrigações decorrentes de valores monetários ou mobiliários de qualquer natureza, (b) incumprimento de compromissos fiscais ou parafiscais, (c) interrupção pela Sociedade, por qualquer forma, da sua actividade e (d) inobservância de qualquer das demais obrigações previstas na ficha técnica das Obrigações

(vi) O empréstimo tem como garantia a constituição de uma hipoteca de primeiro grau de trinta fracções autónomas destinadas ao comercio e/ou serviços, do empreendimentos Vila Verde, cujo valor contabilístico se estima em mESC 373 923.

Adicionalmente, a Sociedade compromete-se a apresentar semestralmente as suas Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas até 3 meses após o período correspondente, devidamente auditadas e certificadas por entidade independente

A variação do saldo face ao ano anterior refere-se aos gastos com a emissão da obrigação amortizados no exercício.

Apesar de a data de vencimento definida ser apenas em 2015, a totalidade do valor foi registado como corrente, devido ao facto de a Sociedade não se encontrar a cumprir algumas das condições.

19 Adiantamentos de clientes

	mESC		
	2011	2010	2010 (reexpresso)
Clientes gerais			
Clientes Vila Verde	3 381 695	-	8 260 646
Clientes Copacabana II FASE	286 283	-	220 458
Clientes Vila Esperança	54 467	-	-
Clientes Copacabana I FASE	9 484	12 100	12 100
Outros	5 266	1 024	1 024
	3 737 195	13 124	8 494 228

Os saldos de adiantamentos de clientes representam os valores recebidos dos compradores de unidades habitacionais nos empreendimentos Vila Verde (363 unidades) e Copacabana (43 unidades) e terrenos no empreendimento Vila Esperança, cujas escrituras ou transferência dos riscos e vantagens significativos inerentes à posse dos bens para os compradores não ocorreram até à data do balanço.

Relativamente ao empreendimento Vila Verde, em 2011 foram (i) adiantados cerca de mESC 1 630 000, (ii) celebradas escrituras de venda de Vila Verde no valor de mESC 5 033 968 (ver Nota 21), tendo os respetivos adiantamentos no mesmo montante sido regularizados e (iii) mESC 1 216 784 foram considerados perdidos a favor da sociedade (ver Nota 28).

Em 2012, até esta data, foram efetuadas 102 escrituras no montante de mESC 1 614 413 (ver Nota 38).

Em 2010, sem a reexpressão, os saldos eram nulos porque a contabilização dos rendimentos e gastos relacionados com esses empreendimentos era feita com base no método da percentagem de acabamento.

20 Outras contas a pagar

		mESC	
		2011	2010
Correntes			
Cidadela-Trabalhos por realizar	(i)	12 518	105 221
BES - Juros de financiamento	(ii)	178 958	41 812
Rental Clientes Vila Verde	(iii)	125 264	42 795
Patricio Correia Martins	(iv)	73 224	73 224
GPA - Gestão e Promoções de Obras	(v)	55 896	55 896
Edifer	(vi)	49 679	-
Juros de Obrigações (ii)	(vii)	30 868	29 297
Palmarejo Baixo - Gastos a incorrer	(viii)	24 110	24 110
Valor a regularizar	(ix)	23 897	23 897
Banco Insular		12 350	3 107
Mármores Cristóvão, Lda		9 316	-
ADEGA		7 750	-
Paulo Pereira		7 719	-
Semedo & Brito, Lda		7 475	-
FMRS - Sociedade de Advogados		5 786	-
Encargos com férias a pagar		3 817	2 687
PWC		3 628	2 577
NLA-Nuno Leónidas Arquitectos,Lda		1 216	1 292
Outros		12 006	3 359
		645 476	409 274
Partes relacionadas			
Tecnicil Construções, SA (ver Nota 34)	(x)	382 852	64 204
Tecnicil Hotels & Resort (ver Nota 34)	(xi)	107 901	4 500
Tecnicil Trading (ver Nota 34)	(xii)	76 086	104 176
		566 839	172 880
		1 212 315	582 154
Não correntes			
Cidadela-Trabalhos por realizar	(i)	233 691	164 941

(i) Cidadela Trabalhos - por realizar

O saldo desta rubrica representa a estimativa dos gastos necessários incorrer para a finalização das obras do empreendimento Cidadela. A redução do saldo face ao exercício anterior compreende, essencialmente, trabalhos de eletrificação realizados pela empresa MTCV (mESC 20 706) e intervenções nas vias de acesso. O valor registado no passivo corrente corresponde ao cronograma de execução financeira da obra nos termos do contrato de Electrificação de média e alta tensão assinada com a empresa MTCV, a realizar em 2012.

Em 2010, o saldo desta rúbrica havia sido reduzido em resultado (a) dos trabalhos de electrificação realizados pela empresa MTCV (mESC 10 745), (b) de diversas intervenções na reparação das vias de acesso e esgotos (mESC 2 264) e (c) da anulação de gastos com obras previstos inicialmente incorrer, por não haver obrigação legal ou construtiva da Sociedade executar essas obras, no montante de mESC 162 275.

(ii) BES – Juros de financiamento

Representa o efeito da especialização dos juros devidos ao BES, relacionados com o financiamento concedido à Sociedade para o desenvolvimento do empreendimento Vila Verde. O aumento do saldo em 2011 deve-se a um maior número de meses de especialização de juros em resultado da alteração da data de vencimento do capital e juros, bem como do agravamento do spread, decorrente da renegociação do prazo de reembolso do financiamento (ver Nota 18 (iii)).

(iii) Rental – Clientes Vila Verde

O saldo desta rubrica representa valores a pagar aos proprietários de unidades no empreendimento Vila Verde que, nos termos do contrato de cedência de exploração turística, em contrapartida da cedência da unidade de alojamento adquirida para exploração turística receberão da Sociedade por cada ano da vigência do contrato, da entidade exploradora, um rendimento anual bruto no valor correspondente a 5% do preço da unidade (ver Nota 29).

(iv) Patrício Correia Martins

O saldo desta rubrica representa o "success fee" do processo de arbitragem sobre 1% do decaimento do valor reclamado pelos consórcios (EDIFER e SMM) e 5% sobre o da Tecnicil Imobiliária.

(v) GPA – Gestão e Promoção de Obras

O saldo desta rubrica representa o "success fee" do processo de arbitragem (EDIFER e SMM) equivalente a 5% do saldo positivo a favor da Tecnicil Imobiliária que resultou do confronto entre os pedidos dos consórcios e o pedido reconvencional da Tecnicil Imobiliária, reconhecida em sentença arbitral.

(vi) Edifer

O saldo desta rubrica compreende (i) mESC 23 966 referentes a trabalhos efetuados no empreendimento Vila Verde e (ii) mESC 25 713 relativos a uma provisão para fazer face a uma possível indeminização a pagar ao consórcios Edifer/OPCA/ Hagen pelo incumprimento do contrato assinado entre as partes (ver Nota 29).

(vii) Juros de obrigações

Corresponde aos juros especializados referentes aos empréstimos obrigacionistas.

(viii) Palmarejo Baixo - custos a incorrer para a finalização das obras

O saldo desta rubrica representa a estimativa dos custos necessários incorrer para a finalização das obras do empreendimento denominado Palmarejo Baixo, relativos,

essencialmente, a trabalhos de electricidade, de construção civil e de gestão do referido empreendimento.

(ix) Valor a regularizar

Saldo corresponde a responsabilidades da Sociedade relacionado com IVA sobre fornecedores externos.

(x) Tecnicil Construções

O saldo corresponde, essencialmente, (i) ao acréscimo de gastos relacionados com os autos de medição das obras do empreendimento Vila Verde e Copacabana nos montantes de mESC 241 426 e 72 147, respectivamente, que à data do balanço não tinham sido facturados e (ii) a assumpção de créditos da Tecnicil Construções em relação aos consórcios, (a) ACE – Edifer, Opca e Hagen, no total de mESC 34 522 e (b) OPWAY, Marpe e MTCV, no total de mESC 29 682, nos termos dos contratos assinados em 31 de Agosto de 2010.

(xi) Tecnicil Hotel & Resort

Corresponde, essencialmente, ao acréscimo de gastos relacionados com a gestão dos condomínios do empreendimento Vila Verde.

(xii) Tecnicil Trading

Corresponde, essencialmente, à parcela remanescente do débito efectuado à Sociedade pelo valor do financiamento obtido pela Tecnicil Trading junto do Banco Comercial do Atlântico em forma de crédito documentário para a importação de pacotes mobiliários comercializados no âmbito do projecto Vila Verde Resort (propriedade da Sociedade), no valor de mESC 130 000.

21 Vendas e prestações de serviços

O saldo desta rubrica compreende as vendas de terrenos e produtos acabados, conforme o quadro abaixo, reconhecidas com base na escritura de compra e venda do bem ou com a transferência dos riscos e vantagens significativos inerentes à posse do bem vendido para o comprador (ver Nota 1.13). Em 2010 incluía também as vendas reconhecidas segundo o critério baseado no método da percentagem de acabamento, critério esse abandonado em 2011, tendo os correspondentes ajustamentos contabilísticos sido registados em Resultados transitados (ver Nota 15) e reexpressa a informação de 2010.

		mESC		
		2011	2010	2010 (reexpresso)
Mercadorias				
Vila Verde	(i)	5 033 968	-	1 650 229
Império II		15 497	128 743	128 743
Copacabana I Fase		11 467	122 540	122 540
Terminal de Carga		134 473	79 972	79 972
Terreno Imperio II		-	37 337	37 337
Semedo e Brito		-	36 000	36 000
Ondas do Mar		-	18 052	18 052
Palmarejo Baixo		22 000	16 276	16 276
Achada Grande Traz		-	15 000	15 000
Cidadela		-	1 200	1 200
		5 217 405	455 120	2 105 349
Grau de acabamento	(ii)			
Vila Verde		-	790 476	-
Copacabana II Fase		-	40 388	-
		-	830 864	-
		5 217 405	1 285 985	2 105 349

(i) As vendas de Vila Verde, no montante de mESC 5 033 968, compreendem 324 unidades habitacionais e pacotes imobiliários, nos montantes de mESC 4 639 084 e mESC 394 885, respectivamente.

(ii) Conforme referido acima, em 2010 as vendas de unidades do empreendimento Vila Verde e Copacabana foram reconhecidas com base no método da percentagem de acabamento, conforme se evidencia no quadro seguinte:

		Vila Verde	Copacabana 2ª Fase	Total
1.	**Grau de Acabamento**			
	Total Custos Previstos	19 701 030	701 487	
	Total custos incorridos	18 363 482	591 346	
	% acabamento	**93,21%**	**84,30%**	
2.	**Grau de Vendas**			
	Total Vendas Previstos	22 334 348	758 164	
	Total Vendas Realizadas	10 706 581	220 458	
	% acabamento	**47,938%**	**29,08%**	
3.1	**Rendimentos a reconhecer**	**10.706.581**	**220.458**	
3.2	Rendimentos Reconhecidos até 2009	9 916 105	180 070	
3.3	**Rendimentos a reconhecer em 2010** (3.1 - 3.2)	**790.476**	**40.388**	**830.864**
4.1	**Gastos a reconhecer**	**9.444.228**	**203.978**	
4.2	Gastos reconhecidos até 2009	7 439 974	166 609	
4.3	**Gastos a reconhecer em 2010 (4.1 - 4.2)**	**2.004.255**	**37.369**	**2.041.624**
5.	**Resultados (3.3 - 4.3)**	(1213 779)	**3.019**	**(1210 759)**
6.	**Resultados acumulado (3.1 - 4.1)**	**1.262.353**	**16.480**	**1.278.834**

Os ajustamentos resultantes da alteração da política de reconhecimento dos rendimentos encontram-se resumidos na Nota 15.

O Custo das vendas em 2011 das unidades habitacionais de Vila Verde totalizaram mESC 5 094 915 (2010: mESC 1 857 494), dos quais mESC 4 450 377 em variação de Inventários de produção (2010: mESC 1 640 943) e mESC 644 538 em Fornecimentos e Serviços Externos (2010: mESC 216 551)

22 Variação nos inventários de produção

O saldo desta rubrica calcula-se como segue:

	Saldo Inicial	Regulari-zações	Transfe-rencias	Saldo final	Variação de produção
Exercício de 2011:					
Produtos e trabalhos em curso (ver Nota 8)	16 635 034	2 388 479	(20 136 631)	(796 024)	(1 909 143)
Produtos acabados (ver Nota 8)	505 274	(2 388 479)	18 026 083	(11 665 316)	4 477 562
Total					2 568 419
Exercício de 2010 (reexpresso):					
Produtos e trabalhos em curso (ver Nota 8)	7 473 019	6 682 184	-	(16 635 034)	(2 479 831)
Produtos acabados (ver Nota 8)	754 323	17 003	-	(505 274)	266 052
Total					(2 213 779)

As regularizações em produtos e trabalhos em curso e produtos acabados em 2011 correspondem aos custos de vendas das unidades de Vila Verde efectivamente vendidas em 2009 e 2010 (ver Nota 15), com a conclusão do respectivo empreendimento.

As transferências de produtos e trabalhos em curso relacionam-se com a conclusão, em 2011, do empreendimento Vila Verde, sendo (i) mESC 18 026 083 para Produtos acabados, (ii) mESC 730 700 para Mercadorias, relativo aos pacotes mobiliários, e (iii) mESC 1 379 848 para Propriedade de investimentos, relativo a unidades que foram alugadas (ver Nota 4).

Em 2010, as regularizações em produtos e trabalhos em curso compreendiam (i) mESC 7 439 974 e mESC 166 608 referentes a anulações do custo de vendas reconhecidos em anos anteriores com base no método da percentagem de acabamento dos empreendimentos Vila Verde e Copacabana, respetivamente (ver Nota 15), e com sinal contrário (ii) mESC 747 536 referentes aos custos de vendas das unidades de Vila Verde efectivamente vendidas em 2009 (iii) mESC 65 293 relativos à anulação das provisões constituídas em anos anteriores para fazer face a eventuais responsabilidades com IUR sobre fornecedores estrangeiros, (iv) mESC 71 001 relativos à alienação do terreno afecto ao Império II – 2ª fase e (v) mESC 40 624 respeitantes à recuperação de gastos com o Tribunal Arbitral (estes valores haviam sido considerados como custo integrante dos empreendimentos Vila Verde e Porto Sal).

Em 2010, as regularizações em produtos acabados representavam o efeito líquido de (i) mESC 22 479 relativos ao custo de três apartamentos cujas vendas, registadas anteriormente, foram anuladas por desistência dos compradores, e (ii) mESC 5 420 referentes ao custo de um espaço comercial no empreendimento Ondas do Mar vendido em exercícios anteriores e não registado.

Assim os valores registados em Variação de produção resultam de (em mESC):

	2011	**2010**
Produção no Vila verde	1 817 641	3 958 417
Produção no Copacabana	82 571	146 148
Produção em outros empreendimentos	8 929	16 264
Total de Produção	1 909 142	4 120 828
Vendas do Vila Verde	4 450 376	6 031 131
Vendas Copacabana	10 468	150 442
Outros empreendimentos	16 717	153 033
Total de vendas	**4 477 562**	**6 334 607**
Variação de produção	**2 568 420**	**(2 213 779)**

23 Subcontratos

	mESC	
	2011	2010
Subempreitadas globais	724 154	2 322 287
Electricidade	42 740	167 744
Esgotos	22 008	41 320
Alvenaria	11 854	37 674
Instalações hidraulicas	7 995	27 786
Serralharia	746	-
Pintura	401	-
Carpintaria	37	149
Outros	1 018	15 319
	810 953	**2 612 278**

Esta rubrica inclui, essencialmente, os custos incorridos com a construção dos empreendimentos Vila Verde, Copacabana e Vila Esperança, no âmbito de contratos de empreitada e de prestações de serviços celebrados com diversos fornecedores.

24 Gastos com mercadorias vendidas e matérias consumidas

	mESC	
	2011	2010
Inventário inicial (ver Nota 8)	2 094 196	1 862 870
Compra de terrenos (ver Nota 8)	-	244 449
Compra de materiais	182 988	526 637
Regularizações	470 265	41 800
Inventário final (ver Nota 8)	(2 161 703)	(2 094 196)
	585 746	**581 559**

As regularizações em 2011 compreendem (i) mESC 730 700 transferidos da rubrica de Produtos e trabalhos em curso (ver Nota 22), deduzidos de (ii) mESC 260 435 referentes ao custo dos pacotes mobiliários incorporados nas unidades vendidas de Vila Verde em 2009 e 2010.

25 Fornecimentos e serviços externos

		mESC		
		2011	2010	2010 (reexpresso)
Comissões	(i)	1 008 703	181 500	259 909
Honorários	(ii)	108 953	405 924	405 924
Serviços de condomínio	(iii)	98 453	64 821	64 821
Serviços bancários	(iv)	23 821	19 907	19 907
Publicidade e propaganda	(v)	18 062	8 639	11 070
Electricidade	(vi)	7 080	19 684	19 684
Comunicação		6 719	4 668	4 668
Contenciosos e notariado		6 473	5 643	5 643
Conservação e reparação		5 212	2 290	2 290
Deslocações e estadas		5 089	8 115	8 115
Estudos e pareceres		4 723	32	32
Combustível e outros fluidos		2 460	2 309	2 309
Seguros		2 400	5 423	5 423
Rendas e alugueres		1 411	5 869	5 869
Outros		20 732	19 572	19 572
		1 320 292	**754 397**	**835 237**

(i) Comissões

O saldo desta rubrica corresponde à parcela das comissões sobre venda de unidades do empreendimento Vila Verde Santa Maria reconhecidos como gastos em 2011, sendo (i) mESC 644 538 referentes a vendas concretizadas em 2011 e (ii) mESC 362 688 relativos às vendas contratualizadas e que foram canceladas em 2011 (ver Nota 13), tendo os respetivos sinais sido considerados perdidos a favor da sociedade (ver Nota 28).

Em 2010, o saldo compreendia, essencialmente, mESC 180 648 de encargos com comissões de venda reconhecidos como gastos segundo o critério baseado na percentagem do grau de acabamento, critério esse abandonado em 2011 (ver Nota 13).

Os ajustamentos resultantes da alteração da política de reconhecimento dos gastos com comissões encontram-se resumidos na Nota 15.

(ii) Honorários

O saldo desta rubrica, inclui, essencialmente (i) custos de fiscalização da obra Vila Verde pela FICOPE, no montante de mESC 47 959 (2010: mESC 76 118), (ii) IVA auto-liquidado pela Sociedade sobre faturas de entidades estrangeiras, no montante de mESC 8 659 (2010: mESC 86 166), (iii) gastos com a manutenção periódica da cotação das Obrigações na Bolsa de Valores, no montante de mESC 3 541 e (iv) honorários relacionados com os processos de arbitragem no total de mESC 7 795 (2010: mESC 94 761).

Em 2010, incluía ainda, a gestão técnica e financeira do projecto Vila Verde prestada pela GPA, no montante de mESC 77 634, e alterações efetuadas pela NLA aos projectos Vila Verde, no montante de mESC 6 261.

(iii) Serviços de condomínio

O saldo desta rubrica inclui, essencialmente, mESC 98 037 (2010: mESC 46 704) de gastos com gestão de condomínio do empreendimento Vila Verde Resort assegurada pela Tecnicil Hotels & Resort. Em 2010, o saldo incluía ainda mESC 13 875 referentes a serviços de jardinagem prestados pela Viveiros Lda.

(iv) Serviços bancários

Esta rúbrica inclui diversas despesas com as operações bancárias (comissões, honorários de advogados debitados pelos bancos, prémios de garantias prestadas, despesas com avaliação de imóveis, etc).

(v) Publicidade e propaganda

O saldo desta rubrica compreende, essencialmente, mESC 16 907 de encargos com marketing e publicidade associados ao empreendimento Vila Verde Santa Maria, que se encontravam diferidos no balanço e que foram em 2011 reconhecidos como gastos, tendo por base a mesma ponderação utilizada para o reconhecimento dos gastos com comissões de vendas (ver Nota 13). O saldo diferido à data do balanço ascende a mESC 18 225 (ver Nota 13). Em 2010 os gastos haviam sido reconhecidos com base no critério baseado na percentagem do grau de acabamento, critério esse abandonado em 2011.

Os ajustamentos resultantes da alteração da política de reconhecimento dos gastos com publicidade e propaganda encontram-se resumidos na Nota 15.

(vi) Eletricidade

A diminuição ocorrida no saldo desta nesta rúbrica deve-se, essencialmente, ao facto da Sociedade deixar de pagar os consumos de eletricidade das moradias no empreendimento Cidadela em 2011, com a ligação individual dos contadores.

26 Gastos com o pessoal

Decompõem-se como segue:

	mESC	
	2011	**2010**
Remunerações dos órgãos sociais	17 569	8 898
Remunerações do pessoal	24 129	22 220
Remunerações adicionais	6 610	4 246
Encargos sobre remunerações	5 947	4 024
Outros gastos como pessoal	158	860
	54 413	40 248
Numero de administradores	4	3
Numero médio de pessoal	22	19

O aumento das remunerações dos órgãos socias reflete a entrada de dois novos administradores executivos a partir do mês de Outubro de 2010.

O aumento dos ordenados e salários reflete, essencialmente, o efeito da atualização salarial atribuídos a alguns trabalhadores em cerca de 4% e aumento do número médio de funcionários.

27 Provisões (aumentos/reduções)

O saldo de mESC 225 881 em 2010 correspondia á redução da provisão anteriormente constituída para fazer face a encargos relacionados com Imposto Único sobre os Rendimentos sobre facturas de fornecedores estrangeiros, na sequência da decisão favorável à Sociedade proferida pelo Tribunal Fiscal e Aduaneiro. O valor total da provisão anulada ascendeu a mESC 291 173 (ver Nota 16), dos quais mESC 225 881 foram registados por contrapartida desta rubrica e mESC 65 292 considerados como regularização de inventários, afectando a rubrica de Variação nos inventários de produção (ver Nota 22).

28 Outros rendimentos e ganhos

		mESC	
		2011	2010
Clientes Vila Verde	(i)	1 216 784	159 212
Tecnicil Hotels & Resorts	(ii)	18 261	-
Anulação de saldos de fornecedores	(iii)	15 442	-
Outros não especificados	(iv)	29 248	18 355
EDIFER, OPCA, Hagen	(v)	-	852 378
Sopol, Marpe, Marpe CV	(v)	-	265 544
Correcções relativas a períodos anteriores	(vi)	-	162 275
		1 279 735	**1 457 765**

(i) Clientes Vila Verde

Representam adiantamentos pagos pelos compradores de unidades no empreendimento Vila Verde, perdidos a favor da Sociedade, por incumprimento de cláusulas contratuais.

As condições gerais do contrato de compra e venda (alínea a, do número 3 da cláusula 7ª) prevê que se a escritura pública de compra e venda não for assinada na data prevista por incumprimento do promitente comprador (cliente), o Promitente vendedor pode resolver o contrato – promessa e fazer suas todas as quantias pagas pelo cliente, a titulo de reserva, sinal e principio de pagamento ou seus sucessivos reforços, nos termos do artigo 442 do código civil caboverdiano.

(ii) Tecnicil Hotels & Resorts

O saldo corresponde a gastos relacionados com subempreitadas do empreendimento Vila Verde incorridas pela Sociedade por conta da Tecnicil Hotel & Resorts.

(iii) Anulação de saldos de fornecedores

Corresponde a saldos antigos de fornecedores que a Sociedade prevê não serem devidos.

(iv) Outros não especificados

O saldo desta rúbrica compreende, essencialmente, (i) mESC 13 857 (2010: mESC 3 890) referentes a receitas de exploração turística do empreendimento Vila Verde, (ii) mESC 9 867 relativos ao valor do IVA recuperado na importação de pacotes mobiliários e (iii) mESC 1 665 de indemnizações recebidos de Águas de Ponta Preta por danos causados no empreendimento Vila Verde.

Em 2010, compreendia ainda mESC 9 316 (ver Nota 17 (iii)) do efeito de desconto na determinação do valor presente do saldo a pagar a Enavi, por referência a taxa de juro médio dos financiamentos da Sociedade.

(v) EDIFER, OPCA, Hagen / Sopol, Marpe e Marpe Cabo Verde

Em 2010, os saldos destas rubricas representavam compensações por danos causados à Sociedade pelo atraso registado na execução das empreitadas de obras de estruturas e alvenarias do empreendimento Vila Verde Resort.

(vi) Correcções relativas a períodos anteriores

Em 2010, o saldo de mESC 162 275 correspondia à redução dos gastos relativos aos trabalhos a incorrer para a finalização das obras do projecto Cidadela (ver Nota 20 (i)).

29 Outros gastos e perdas

		mESC	
		2011	2010
Rental - Clientes Vila Verde	(i)	83 332	63 495
Indeminizações a pagar ao consórcio	(ii)	25 713	-
Imposto de selo e taxas	(iii)	4 209	3 523
Penalidades contratuais sofridas	(iv)	1 233	9 931
Donativos e quotizações não obrigatórias		247	889
Compensação por trabalhos a menos	(v)	-	24 682
Outros		4 498	6 345
		119 231	108 864

(i) Rental - Clientes Vila Verde

Representa valores devidos aos proprietários de unidades no empreendimento Vila Verde que, nos termos do contrato de cedência de exploração turística, em contrapartida da cedência da unidade de alojamento adquirida para exploração turística recebem da Sociedade (entidade exploradora) por cada ano da vigência do contrato um rendimento anual bruto no valor correspondente a 5% do preço da unidade (ver Nota 20).

(ii) Indeminizações a pagar

Corresponde ao valor de uma possível indeminização a pagar aos consórcios Edifer/ OPCA/Hagen pelo incumprimento do contrato assinado entre as partes.

(iii) Imposto de selo e taxas

O saldo desta rubrica corresponde à taxa de licenciamento da obra Vila Verde, cobrada pela Câmara Municipal do Sal, para continuação da referida obra e imposto de selo sobre operações financeiras.

(iv) Penalidades contratuais sofridas

Referem-se, essencialmente, a indemnizações pagas aos clientes do empreendimento Copacabana Fase I e Império II pelos atrasos nas entregas das unidades.

(v) Compensação por trabalhos a menos

Em 2010, correspondia ao valor a compensar ao consórcio Sopol/Marpe/Marpe CV por trabalhos a menos, na sequência da sentença do Tribunal Arbitral.

30 Juros e ganhos similares obtidos

		mESC	
		2011	2010
Juros de empréstimos concedidos a empresas do Grupo (ver Nota 7)		29 105	22 871
Efeito da actualização dos valores descontados (ver Nota 6)		10 764	15 984
Juros Obrigações do BAI (ver Nota 7)		259	-
Juros de contencioso - Edifer, OPCA e Hagen	(i)	-	33 650
Juros de contencioso - Sopol, Marpe e Marpe CV	(i)	-	2 743
		40 128	**75 248**

(i) Em 2010, o saldo representa os juros sobre os danos causados à Sociedade pelo atraso registado na execução das empreitadas de obras de estruturas e alvenarias do empreendimento Vila Verde Resort, conforme sentença proferida pelo Tribunal Arbitral.

31 Juros e perdas similares suportados

		mESC	
		2011	2010
Juros			
Juros de Financiamento do BES (ver Nota 18 (iii))	(i)	707 092	532 704
Empréstimos Obrigacionistas (ver Nota 18 (vii))		92 451	76 093
Juros empréstimos bancários, incluindo financiamentos de clientes (ver Nota 18)		52 797	57 681
Operação lease back (ver Nota 18 (v))		36 572	40 105
Efeito da actualização dos valores descontados (ver Notas 17)		23 552	26 245
Juros de contencioso	(ii)	-	26 332
Comissões			
Imobilizações do financiamento BES		9 186	80 626
Montagem, renovação e avaliação de outros financiamentos		2 724	-
		924 375	**839 787**

(i) O aumento dos gastos com juros de financiamento do BES deve-se, essencialmente, (a) ao aumento do Euribor motivado pelas oscilações do mercado e (b) ao agravamento do *spread*, passando de 4% para 6%, com a prorrogação da data de reembolso financiamento do BES (ver Nota 18 (iii)).

(ii) Em 2010, o saldo representava os juros sobre as faturas vencidas dos consórcios Edifer, OPCA e hagen (mESC 25 323) e Sopol, Marpe, Marpe CV (mESC 1 009), conforme sentença proferida pelo Tribunal Arbitral.

32 Resultado por acção básico

O resultado por acção básico é calculado dividindo o lucro atribuível aos accionistas pelo número de acções, atendendo que não houve alterações no capital social durante o exercícios de 2011 e 2010, como segue:

	mESC		
	2011	**2010**	**2010 (reexpresso)**
Resultado atribuível aos accionistas (mESC)	132 135	(118 501)	1 020 704
Número de Acções	100 000	100 000	100 000
Resultado por acção básico (ESC)	1, 321	(1, 185)	10, 207

33 Garantias

As garantias prestadas pela Sociedade relacionam-se com financiamentos bancários obtidos e encontram-se descritos na Nota 18.



Tecnicil imobiliária

34 Partes relacionadas

(i) Os principais saldos e transacções ocorridas em 2011 e em 2010 entre a Sociedade e partes relacionadas sumarizam-se como segue (em mESC):

2011

	Balanço							Demonstração de resultados	
	Clientes (Ver Nota 9)	Fornecedores (Ver Nota 17)	Adiantamentos a Forneced (Ver Nota 10)	Accionistas (Ver Nota 6)	Outras contas a receber (Ver Nota 12)	Outras contas a pagar (Ver Nota 10)	Investimentos financeiros (Ver Nota 7)	Compras (Ver Nota 23)	Forn. e serv. Externos (Ver Nota 25)
Tecnicil SGPS (empresa mãe)	-	(8 150)	-	805 590	58 902	-	-	-	-
Tecnicil Construções	60 400	(254 203)	141 308	-	-	(382 852)	10 502	721 762	-
Tecnicil Industria	-	-	-	-	-	-	4 846	-	794
Tecnicil Hotel & Resorts	4 199	(24 438)	-	-	52 222	(107 901)	1 865	-	103 439
Tecnicil Trading	-	(2 712)	-	-	10 615	(76 086)	19 202	-	6 273
	64 600	(289 502)	141 308	805 590	121 739	(566 839)	36 415	721 762	110 506

2010

	Balanço							Demonstração de resultados	
	Clientes (Ver Nota 9)	Fornecedores (Ver Nota 17)	Adiantamentos a Forneced (Ver Nota 10)	Accionistas (Ver Nota 6)	Outras contas a receber (Ver Nota 12)	Outras contas a pagar (Ver Nota 10)	Investimentos financeiros (Ver Nota 7)	Compras (Ver Nota 23)	Forn. e serv. Externos (Ver Nota 25)
Tecnicil SGPS (empresa mãe)	-	(8 150)	-	764 067	-	-	-	-	5 037
Tecnicil Construções	60 400	(304 659)	334 924	-	-	(64 204)	10 502	2 459 134	-
Tecnicil Industria	-	(1 679)	-	-	-	-	8 221	-	562
Tecnicil Hotel & Resorts	4 199	(29 239)	-	-	2 911	(4 500)	380	-	47 040
Tecnicil Trading	-	(8 979)	8 455	-	37 745	(104 176)	19 202	-	9 483
	64 600	(352 706)	343 378	764 067	40 656	(172 880)	38 305	2 459 134	62 122

(ii) Não existem transacções com os Administradores.

(iii) As remunerações auferidas pela Administração ascenderam a mESC 17 569 (2009: mESC 8 898) (ver Nota 26).

Conforme referido na Nota 6, parte dos valores a receber da Tecnicil, SGPS serão regularizados através de dividendos a receber da Tecnicil imobiliária.–Relativamente às restantes empresas espera-se efetuar encontro de contas em 2012.

35 Responsabilidades e compromissos financeiros não incluídos no balanço

Em 31 de Dezembro de 2011 as principais responsabilidades e compromissos financeiros não incluídos no balanço resumiam-se como segue:

			mESC		
Empreiteiro	Objecto da empreitada	Obra	Contrato	Facturado	Por Facturar
Tecnicil Construções	Empreitada Geral	Copacabana II Fase	425.298	358.636	66.662
MTCV	Redes eléctricas baixa e alta tensão	Cidadela	153.939	31.450	122.489
			579.237	**390.086**	**189.151**

Adicionalmente, a Sociedade assumiu o compromisso de garantir a alguns dos compradores das unidades de Vila Verde, denominados clientes "Rental", um rendimento anual equivalente a 5% anual do valor pago durante 2 anos, o qual será obtido através do aluguer das respetivas frações. Em 2011 e 2010 os custos e proveitos relativos a este compromisso resumem-se como segue (em mESC):

	2011	2010
Custos (Nota 29)	83 332	63 495
Proveitos (Nota 28)	13 857	3 890
Perda	(69 475)	(59 605)

Relativamente às unidades vendidas até ao final de 2011, o compromisso de rendimentos de 2012 e 2013 (data do fim de garantia do ultimo vendido) totaliza o montante de cerca de mESC 150 000.

É expectativa da Administração que a situação das perdas seja ultrapassada com o início efetivo da exploração dessas unidades a partir do exercício de 2012.

36 Divulgações exigidas por diplomas legais

Não existem divulgações exigidas por diplomas legais.

37 Litígios/Activos e Passivos contingentes

Decorrem presentemente os seguintes processos:

(i) Processo de Arbitragem referente à restituição da quantia paga por 19 clientes, no montante total de mESC 156 114, na aquisição de unidades de Vila Verde, pelo preço total de mESC 310 684, acrescido de juros, custas do processo e honorários. O julgamento já foi efetuado e aguarda-se o acórdão final. É convicção da Administração que a decisão final será favorável à Sociedade.

(ii) Processo relacionado com o Imposto Único sobre os Rendimentos relativo às facturas de fornecedores estrangeiros. Em 2010 o Tribunal Fiscal Aduaneiro decidiu favoravelmente à Sociedade, tendo o Estado de Cabo Verde requerido dessa decisão para o Supremo Tribunal de Justiça, cuja decisão não é ainda conhecida. É expectativa da Administração que a decisão será novamente favorável à Sociedade, razão pela qual anulou a provisão para o efeito no exercício de 2010, permanecendo ainda uma provisão de mESC 12 416 (ver Nota 16).

38 Eventos subsequentes

Em Fevereiro e Junho de 2012 foram conhecidas as decisões do Supremo Tribunal de Justiça, favoráveis à Sociedade, relativamente ao recurso interposto por dois consórcios de três empreiteiros cada à decisão então proferida pelo Tribunal Arbitral, também favorável à Sociedade, referente ao conflito resultante dos atrasos registados na execução das empreitadas de obras de estruturas e alvenarias do empreendimento Vila Verde Resort.

Em Maio de 2012 foi conhecida a decisão do Supremo Tribunal de Justiça, favorável à Sociedade, relativamente ao despacho impugnado pela Direcção Geral das Alfândegas relativamente à importação de mobiliário, utensílios, instrumentos, equipamentos e afins destinados ao apetrechamento do Vila Verde Resort. A Sociedade prevê que valor de crédito do IVA seja de cerca de mESC 16 000.

Relativamente aos financiamentos obtidos (ver Nota 18) em que o reembolso do capital ou parte dela ocorreriam em 2012, a Sociedade procedeu da seguinte forma:

(i) CECV – Conta Caucionada: o reembolso do montante em dívida de mESC 245 499, inicialmente previsto para Março de 2012, está sendo prorrogado mensalmente pelo banco até a conclusão em definitivo dos novos termos renegociados;

(ii) BI – Banco Interatlântico – conta caucionada: a data de vencimento do capital em dívida foi renovada para 25 de Setembro de 2012;

(iii) BES – Financiamento EUR 95 000 000: o reembolso inicialmente previsto para 1 de Julho de 2012 será prorrogado por mais um ano, conforme os termos de renegociação de um contrato em fase de assinatura;

(iv) BCA – Financiamento de mESC 351 971: não tendo sido liquidado uma prestação no montante de mESC 127 478 vencido em 30 de Junho de 2012, a Administração prevê uma nova renegociação com a instituição financeira para o reescalonamento da dívida;

(v) BCA – Conta caucionada – mESC 118 000: a data de vencimento do capital em dívida foi renovada para 10 de Dezembro de 2012;

(vi) BAI – 45 000: nos termos renegociados em Maio de 2012, (i) uma parcela do empréstimo no montante de mESC 22 500 foi transformado em crédito de renda, passando a vencer juros mensalmente à taxa anual de 9,5%, sendo reembolsável em 48 prestações mensais, iguais e consecutivas, de capital e juros de mESC 565 e (ii) a parcela remanescente, no mesmo montante, como conta corrente caucionada, vencendo juros mensalmente à taxa anual de 9,5%, sendo o montante em dívida reembolsado integralmente em Maio de 2013;

(vii) Empréstimo por obrigações – mESC 750 000: o reembolso ocorrerá em 7 Agosto de 2012, através da subscrição de 750 000 novas obrigações ordinárias, escriturais, de valor nominal de ESC 1 000 escudos cada, representativas de três séries de empréstimos obrigacionistas da Sociedade, separadas e autónomas,

subscritas pelos mesmos bancos do empréstimo anterior. A Sociedade prevê a assinatura do novo contrato obrigacionista antes da data de vencimento do empréstimo antigo.

(viii) Para os restantes financiamentos obtidos, as prestações foram liquidadas conforme o vencimento das prestações.

Em 2012, foram celebradas escrituras de 102 unidades e celebrados contratos promessa de compra e venda relativos a 8 unidades, cujos resultados se decompõem como segue (em mESC):

	Escrituras	**Contratos Promessa**
Valor de venda	1 614 413	115 281
Custo dos inventários	1 441 456	104 807
Custo das comissões	208 035	114
Resultado	(35 078)	10 359

Desde a data do fecho de contas até esta data não se verificou outro acontecimento que possa influenciar significativamente as Demonstrações Financeiras apresentadas ou que mereça menção nas Notas.

- : - : - : - : - : -

