IFH
Imobiliária, Fundiária e Habitat, S.A.

RELATÓRIO E CONTAS 2011



Praia, 14 de Maio de 2012

ORGÃOS SOCIAIS

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

Assembleia-Geral

Presidente: Dra. Esana Carvalho
Secretário: Dra. Ana Margarida Martins

Conselho de Administração

Presidente: Dr. Paulo Soares
Administradores Executivos: Dr. Carlos Moura
Eng. Jorge Paixão
.....

Conselho Fiscal

.....

A distribuição do Capital Social, a 31/12/2011, era a seguinte:

Accionista	Valor	Percentagem
ESTADO DE CABO VERDE	750.000.000$	100,0%
TOTAL	750.000.000$	100,0%

INDICE

1. Introdução 4
2. Capital e Situação Patrimonial 4
3. Activo não Corrente de Anos Anteriores 4
4. Activo não Corrente de 2011 5
5. Análise da Situação Financeira 5
5.1. Resumo dos Índices Financeiros 5
6. Análise da Situação Económica 7
6.1. Capital Próprio 7
6.2. Património Líquido 7
6.3. Volume de Negócios 7
6.4. Resultados Operacionais 7
6.5. Resultado líquido do exercício 7
6.6. Resumo dos Índices económicos 8
7. Perspectivas futuras 10
8. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 11
8.1. BALANÇO 11
8.2. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 12
8.3. DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO 13
8.4. DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA 14
8.5. ANEXO 15

1. Introdução

O presente relatório tem por objectivo demonstrar e analisar a situação patrimonial e financeira da empresa em 31 de Dezembro de 2011, e o seu desempenho económico durante o ano de 2011.

2. Capital e Situação Patrimonial

O capital social inicial era de 750.000 contos, detido 100% pelo Estado de Cabo Verde. Durante o ano de 2011 não houve aumento nem redução do capital, pelo que seu valor final continua sendo de 750.000 contos.

O activo inicial era de 1.981.081 contos, passando para 1.966.716 contos em 2011, esta ligeira alteração, foi consequência da rotação de inventários, tendo em conta a venda que se iniciou desde Agosto de 2009 e cuja transferência de propriedade dos lotes da Urbanização Palmarejo Grande somente foi possível ser feita a partir de Setembro de 2011.

O passivo inicial era de 1.479.057 contos, passando para 1.462.515 contos em 2011, representado ligeira variação pela positiva devido a redução do passivo corrente, como resultado da transformação de parte de valores de adiantamento de clientes em vendas efectivas.

O Capital Próprio inicial era de 502.023 contos. No final de 2011 o capital próprio passou a ser de 504.201 contos, representando ligeiro aumento 0,43%. Apesar de a empresa ter apresentado um resultado positivo em 2011, no valor de 15.664 contos, não houve um aumento da capital próprio nesse valor, pois foi anulado o activo por imposto diferido, referente ao prejuízo fiscal do ano de 2008, no valor de 13.486 contos, que estava registado na conta de resultados transitados. Essa anulação deve-se ao facto de no ano 2011 ter expirado a data limite de sua utilização que é de três anos.

3. Activo não Corrente de Anos Anteriores

No ano 2010 o activo não corrente era de **290.866 contos**, correspondentes a activos fixos tangíveis, activos intangíveis, participações financeiras, activos por impostos diferidos e dívidas de clientes de médio e longo prazo.

4. Activo não Corrente de 2011

No ano de 2011 o activo não corrente ascendeu a **481.816 contos**, representando um aumento 189.950 contos, que em termos relativos representa 65,65%. Esse aumento deveu-se aos investimentos realizados com a remodelação da sede da empresa, no valor de 143.309 contos, e aumento da dívida de clientes de longo prazo resultante da venda de terrenos ao Estado no âmbito do Projecto Casa Para Todos.

5. Análise da Situação Financeira

5.1. Resumo dos Índices Financeiros

Liquidez	Ano 2009	Ano 2010	Ano 2011
Liquidez Geral	1,63	1,17	1,35
Liquidez Corrente	4,02	2,37	2,47
Liquidez Seca	0,79	0,32	0,24
Liquidez Imidiata	0,61	0,23	0,09
Endividamento e Estrutura	**Ano 2009**	**Ano 2010**	**Ano 2011**
Endividamento	0,58	0,75	0,74
Debt to Equity Ratio	1,36	2,95	2,90
Autonomia Financeira	0,42	0,25	0,26
Composição do Endividamento	0,39	0,48	0,41
Imobilização do Capital Próprio	0,22	0,58	0,96
Imobilização de Recursos não Correntes	0,12	0,23	0,35

Da análise dos índices de liquidez, pode-se concluir que houve um ligeiro aumento nos índices de liquidez geral e corrente e reduções nos índices de liquidez seca e imediata do ano 2010 para o ano de 2011, porém esses índices continuam ainda satisfatórios, pois o activo corrente dá uma cobertura ao passivo corrente. Para cada 1$00 de dívida a curto prazo (passivo corrente) a empresa dispõe 2$47 de recursos aplicados no activo corrente a preço de custo para saldá-la, ou seja, consegue pagar todas as suas dívidas a curto prazo e ainda fica com uma folga financeira de 1$47.

Em relação aos índices de endividamento e estrutura pode-se constatar que os mesmos tiveram aumentos consideráveis do ano de 2009 para 2010. Entretanto, para 2011 houve uma ligeira

redução desses indicadores comparativamente aos valores conseguidos em 2010, o que contribuiu para o reforço da consolidação financeira.

O aumento do endividamento não compromete a liquidez da empresa a curto prazo, a maior parte dos empréstimos é de longo prazo, e os adiantamentos de clientes de Palmarejo Grande, que constam no passivo corrente, não serão pagos em dinheiro, mas sim através de entrega dos lotes de terrenos, terrenos esses cuja infra-estruturação já está concluída, o que significa que não haverá risco de incumprimento por parte da empresa na entrega dos lotes de terrenos.

Os índices de endividamento de 2011, comparativamente ao ano de 2010, houve uma ligeira redução, tendo em vista a redução do passivo corrente e o aumento do passivo não corrente, concorrente para a melhoria do indicador de Fundo de Maneio.

Verificou-se um considerável aumento dos índices de imobilização do capital próprio e imobilização de recursos não correntes, resultante de um grande investimento realizado na sede da empresa e na aquisição de activos intangíveis (software de gestão). Apesar desse aumento, pode se verificar que mesmo assim a empresa apresenta um nível de equilíbrio financeiro satisfatório, pois todo Activo não Corrente é financiado por Capitais Permanentes (CP+PNC) e ainda sobra uma parte de Capitais Permanentes para serem aplicados no Activo Corrente, ou seja no ciclo de exploração da empresa.

O equilíbrio financeiro também é confirmado através da tesouraria líquida positiva verificada nos anos de 2010 e 2011, no valor de e 53.159.307$00 e 77.785.220$00, respectivamente.

Nos dois últimos anos tanto o fundo de maneio como a necessidade de fundo de maneio foram positivos, sendo o fundo de maneio superior às necessidades de fundo de maneio, evidenciando uma situação financeira normal, com uma razoável margem de segurança.

6. Análise da Situação Económica

6.1. Capital Próprio

O capital social em 31 de Dezembro de 2011 era de **750.000 contos** e encontrava-se totalmente realizado pelo Estado de Cabo Verde.

6.2. Património Líquido

O capital próprio em 31 de Dezembro de 2010 atingiu a quantia de **504.407 contos.**

6.3. Volume de Negócios

No ano de 2011 as vendas e prestações de serviços totalizaram a quantia de **652.362 contos**. Volume de Negócio nunca antes atingidas pela empresa.

6.4. Resultados Operacionais

O resultado operacional (antes de perdas/ganhos de financiamentos e imposto) foi positivo, no valor de 78.097 contos. Situação que dá algum conforto, uma vez que há muito que não acontecia.

6.5. Resultado líquido do exercício

O resultado líquido do exercício foi **Positivo**, no valor de **15.664 contos**. Indicador de relevância, uma vez que depois de 09 anos a empresa volta a apresentar Resultados Positivos, o que espalha o esforço na melhoria da performance.

6.6. Resumo dos Índices económicos

INDICADORES ECONÓMICOS	Ano 2009	Ano 2010	Ano 2011
Rotação do Activo	0,06	0,02	0,31
Margem bruta de vendas	24,14%	38,82%	31,97%
Margem liquida de vendas	-69,01%	-38,47%	2,57%
Rentabilidade Operacional das vendas e serviços	-28,55%	-31,66%	11,97%
Rentabilidade Líquida das vendas e prest. de servços	-69,01%	-38,47%	2,40%
Rentabilidade operacional do Activo	-4,03%	-0,77%	3,96%
Rentabilidade líquida do Activo	-1,65%	-0,90%	0,79%
Rentabilidade do Capital Próprio	-7,12%	-2,43%	3,11%
EBITDA	-16.817.482,43	-14.725.785,46	90.613.085,00
VAB (Valor Acrescentado Bruto)	9.009.255	35.695.191	165.981.795

Da análise dos índices económicos, pode-se concluir que, com excepção da margem bruta das vendas que teve uma redução de 6,85 pontos percentuais, passando de 38,82% do ano 2010 para 31,97% em 2011, porém comparativamente ao ano de 2009 houve um aumento considerável, representando um aumento de 7,83 pontos percentuais, os restantes índices tiveram um aumento do ano 2009 para o ano de 2011.

Da análise dos índices económicos pode-se concluir que a situação económica da empresa melhorou significativamente do ano de 2009 para 2011, contudo esses índices ainda não atingiram os níveis desejados, segundo os pontos que seguem:

1. A rotação do activo, comparativamente ao ano de 2010, teve um aumento significativo, passando de 0,02 para 0,31. Esse aumento deve-se ao maior volume de vendas realizado em 2011, comparativamente aos anos 2009 e 2010;
2. A margem bruta de vendas, relativamente ao ano 2010, teve uma redução de 6,85 pontos percentuais, essa redução deveu-se à baixa margem de lucro praticada na venda dos terrenos vendidos ao Estado, no âmbito do projecto "Casa Para Todos" e à baixa margem de lucro na venda dos apartamentos dos habijovens de Calheta e Maio, bem como os apartamentos de Nha Kaza 24 e 36.

3. A baixa margem de lucro na venda dos habijovens de Calheta e Maio foi uma estratégia da empresa para que esses apartamentos fossem vendidos, pois os referidos apartamentos estavam no stock há mais de 10 anos sem vender.

4. A rentabilidade líquida das vendas aumentou de (-) 38,47%, para 2,40%, devido ao lucro que se verificou no ano de 2011, comparativamente ao ano de 2010;
5. A rentabilidade líquida do activo aumentou em 2011, passando de (-) 90% do ano de 2010 para 0,79%, o que significa que em 2011 para cada 100$00 investido houve um ganho de 0$79, enquanto no ano anterior para cada 100$00 investido havia uma perda de 0$90, no ano de 2009 a perda ainda era maior, para cada 100$00 investido havia uma perda de1$65.

6. A rentabilidade líquida do activo pode ser decomposta da seguinte forma: margem líquida x Rotação. Analisando esses dois indicadores, concluiu-se que, comparativamente ao ano anterior, tanto a margem líquida como a rotação, contribuíram para o aumento da rentabilidade líquida do activo, na medida em que, a margem aumentou de 0.02 para 0,31 e margem líquida que era negativa passou a ser positiva de 2010 para 2011. Mas o que mais contribuiu para o aumento da rentabilidade líquida do activo, comparativamente ao ano de 2010, foi a rotação, pois a margem bruta teve uma descida do ano de 2010 para 2011.

7. A rentabilidade operacional do activo melhorou significativamente, passando de (-) 0,77 em 2010 para 3,96 em 2011.

8. A riqueza criada pela empresa no ano de 2011 foi de 165.981 contos, que representou um aumento de 365%, relativamente ao ano anterior, cujo indicador do VAB foi de 35.695 contos.

De uma maneira geral os indicadores económicos registaram um aumento significativo em relação aos dois últimos anos, o que demonstra que a situação económica da empresa melhorou no ano de 2011. Entretanto, será necessário o esforço de melhoria contínua da performance para que esses indicadores possam continuar a melhorar e a consolidar-se.

7. Perspectivas futuras

O orçamento de 2012, na sua estrutura, descreve um conjunto de actividades que irá descrever a dinâmica que a IFH, S.A., tem vindo a imprimir nesses últimos anos.

No quadro da congregação e conjugação de recursos humanos, financeiros e físicos, a empresa espera manter uma estrutura de resultados positivos, à semelhança do que foi registado nas contas do ano de 2011, agora em apreciação, não descurando da crise financeira que vem assolando o mundo desde o ano de 2008, cuja repercussão é visível em todos os sectores de actividades, mormente o sector de habitação residencial e de turismos.

O nível de novos investimentos em empreendimentos imobiliários será planeado, sobretudo com o enfoque no imobiliário de médio e alto standing, em conjugação com a pareceria com algumas empresas de construção civil, residente aqui no País.

8. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

8.1. BALANÇO

O quadro que a seguir se apresenta sintetiza as contas do balanço da empresa em 31/12/11.

IFH - Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A.
NIF - 200146009
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011

Valores em Esc.

RUBRICAS	Notas	Data de referência 31-12-2011 Valores	31-12-2010 Valores
ACTIVO			
Activo não Corrente			
Activos fixos tangíveis			
Edificios e outras construções	3	153.948.347	11.835.824
Equipamentos de transporte	3	12.129.547	10.941.947
Equipamentos Administrativos	3	5.360.340	6.796.026
Propriedades de investimento			
Terrenos e recursos naturais	4	90.132.000	90.132.000
Activos intangíveis			
Programas de computador	5	5.518.695	1.409.757
Outros activos intangiveis	5	1.925.769	5.294.712
Participação Financeira-Método da equivalência patrimonial	6	45.148.606	75.000.000
Participação Financeira-Outros métodos	7	8.804.400	6.831.000
Outros activos financeiros	8	1.127.272	925.000
Activos por impostos diferidos	9	25.311.004	38.797.312
Clientes	10	132.410.079	42.902.552
Total do activo não corrente		481.816.059	290.866.129
Activo Corrente			
Inventários			
Mercadorias	11	96.616.233	96.616.233
Produtos acabados e intermédios	11	1.118.435.902	66.630.008
Produtos e trabalhos em curso	11	61.628.653	1.233.755.290
Matérias - primas, subsidiárias e de consumo	11	61.856.776	63.764.716
Clientes	10	47.042.749	28.786.151
Adiantamentos a fornecedores	12	7.004.035	18.221.697
Estados e outros entes públicos		576.569	473.635
Accionistas/Sócios	13	4.417.052	4.417.052
Outras contas a receber	14	32.283.967	11.518.447
Diferimentos		1.009.457	
Caixa e depósitos bancários	15	54.029.031	166.031.777
Total do activo corrente		1.484.900.424	1.690.215.006
Total do Activo		1.966.716.483	1.981.081.135
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital Próprio			
Capital realizado	16	750.000.000	750.000.000
Reservas legais		821.652	821.652
Outras reservas		10.172.536	10.172.536
Outras variações no capital próprio	17	12.200.568	12.200.568
Resultados transitados	18	- 284.657.289	- 258.725.620
Resultado líquido do periodo		15.663.993	-12.445.361
Total do capital próprio (antes de interesses minoritários)		504.201.460	502.023.775
Interesses minoritários		-	-
Total do capital próprio		504.201.460	502.023.775
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Financiamentos Obtidos	19	847.211.323	752.278.905
Passivos por impostos diferidos	20	13.110.437	13.110.437
Total do Passivo não corrente		860.321.760	765.389.342
Passivo Corrente			
Fornecedores	21	156.482.314	93.631.926
Adiantamentos de clientes	22	364.442.237	482.212.935
Estado e outros entes públicos	23	21.065.685	5.820.563
Financiamentos obtidos	19	24.136.784	87.077.894
Outras contas a pagar	24	36.066.244	44.924.700
Total do passivo Corrente		602.193.263	713.668.018
Total do passivo		1.462.515.023	1.479.057.360
Total do Capital Próprio e do Passivo		1.966.716.483	1.981.081.135

Para ser lido com as notas do anexo

A Direcção Financeira

O Conselho de Administração

8.2. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

O quadro que a seguir se apresenta sintetiza as contas da demonstração de resultados da empresa no período compreendido entre 1/01/11 e 31/12/11.

IFH - Imobiliaria Fundiária e Habitat, S.A.

NIF - 200146009

DEMOSTRAÇÂO DE RESULTADOS POR NATUREZAS

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 01 de JANEIRO DE 2011 E 31 DE DEZEMBRO DE 2011

Valores em Esc.

RUBRICAS	Notas	Data de referência	
		31-12-2011	31-12-2010
		Valores	Valores
Vendas e prestações de serviços	25	652.362.710	46.515.101
Subsídios à exploração			
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	26	29.851.394	-
Variação nos inventários de produção	27	113.322.878	626.630.437
Gastos com mercadorias vendidas e materias consumidas	28	270.846.948	597.311.907
Resultado operacional bruto		238.341.490	75.833.631
Fornecimentos e serviços externos	29	72.359.695	40.138.440
Valor acrescentado bruto		165.981.795	35.695.191
Gastos com pessoal	30	72.033.979	52.315.893
Ajustamentos de inventários (perdas/reversões)			
Imparidade de dividas a receber (perdas /reversões)		1.839.356	309.468
Aumentos/reduções de justo valor	31	1.973.400	52.441.749
Outros rendimentos e ganhos	32	8.348.742	9.513.118
Outros gastos e perdas	33	15.496.228	7.618.201
Resultado antes de depreciações, amortizações, perdas/ganhos de financ. e imposto		90.613.085	38.025.432
Gastos/Reversões de depreciação e de amortização	3	12.516.069	8.845.254
Perdas/Reversões por imparidade de activos depreciáveis/amortizaveis			
Resultado operacional (antes de perdas/ganhos de financiamento e imposto)		78.097.016	29.180.178
Juros e ganhos similares	34	1.169.220	2.702.443
juros e perdas similares	35	63.602.243	44.327.982
Resultado antes de impostos		15.663.993	- 12.445.361
Imposto sobre rendimentos do periodo			
Resultado liquido do período		15.663.993	- 12.445.361
Para ser lido com as notas do anexo			

A Direcção Financeira

O Conselho de Administração

8.3. DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

O quadro que a seguir se apresenta sintetiza as contas da demonstração de alterações do capital próprio no período compreendido entre 1/01/11 e 31/12/11.

IFH - Imobiliaria Fundiária e Habitat, S.A.
NIF - 200146009
DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 01 de JANEIRO DE 2011 E 31 DE DEZEMBRO DE 2011

DESCRIÇÃO		Capital próprio atribuido aos detentores de capital								Total do Capital Próprio
		Notas	Capital realizado	Reservas legais	Outras reservas	Outras Variações no Capital Próprio	Resultados Transitados - Ajustamentos em Activos	Resultado liquido do periodo	Total	
Posições no Inicio do Periodo - Ano 2011	1		750.000.000	821.652	10.172.536	12.200.568	- 271.170.981		502.023.775	502.023.775
Resultado liquido do período								15.663.993	15.663.993	15.663.993
Primeira adopção de novo referencial contabilístico							- 13.486.308		- 13.486.308	- 13.486.308
Ajustamentos por impostos diferidos									-	-
Outras alterações reconhecidas no capital próprio		9							-	-
RESULTADO EXTENSIVO	2		-	-	-	-	- 13.486.308	15.663.993	2.177.685	2.177.685
OUTRAS OPERAÇÕES	3									
Posições no Final do Periodo	1+2+3+4		**750.000.000**	**821.652**	**10.172.536**	**12.200.568**	**- 284.657.289**	**15.663.993**	**504.201.460**	**504.201.460**

Para ser lido com as notas do anexo

A Direcção Financeira **O Conselho de Administração**

O quadro que a seguir se apresenta sintetiza as contas da demonstração de alterações do capital próprio no período compreendido entre 1/01/10 e 31/12/10.

IFH - Imobiliaria Fundiária e Habitat, S.A.
NIF - 200146009
DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE 01 de JANEIRO DE 2010 E 31 DE DEZEMBERO DE 2010

DESCRIÇÃO		Capital próprio atribuido aos detentores de capital								Total do Capital Próprio
		Notas	Capital realizado	Reservas legais	Outras reservas	Outras Variações no Capital Próprio	Resultados Transitados - Ajustamentos em Activos	Resultado liquido do periodo	Total	
Posições no Inicio do Periodo - Ano 2010	1		750.000.000	821.652	10.172.536	9.561.005	- 247.606.854		522.948.339	522.948.339
Resultado liquido do período								- 12.445.361	- 12.445.361	- 12.445.361
Primeira adopção de novo referencial contabilístico									-	-
Ajustamentos por impostos diferidos						2.639.563			2.639.563	2.639.563
Outras alterações reconhecidas no capital próprio		9					- 11.118.766		- 11.118.766	- 11.118.766
RESULTADO EXTENSIVO	2		-	-	-	2.639.563	- 11.118.766	- 12.445.361	- 20.924.564	- 20.924.564
OUTRAS OPERAÇÕES	3									
Posições no Final do Periodo	1+2+3+4		**750.000.000**	**821.652**	**10.172.536**	**12.200.568**	**- 258.725.620**	**- 12.445.361**	**502.023.775**	**502.023.775**

Para ser lido com as notas do anexo

A Direcção Financeira **O Conselho de Administração**

8.4. DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA

O quadro que a seguir se apresenta é preparado segundo o método directo, através do qual são divulgados os recebimentos e pagamentos de caixa em actividades operacionais, de investimento e de financiamentos no período compreendido entre 1/01/11 e 31/12/11.

IFH - Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A.
NIF: 252300343
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA
PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 01 de JANEIRO DE 2011 E 31 DE DEZEMBRO DE 2011

RUBRICAS	Notas	PERÍODO	
		31-12-2011	31-12-2010
		Valores	Valores
Método Directo			
Fluxos de caixa das actividades operacionais			
Recebimentos de clientes		423.575.284,00	358.803.108,00
Pagamentos a fornecedores		-329.142.763,23	-627.965.380,00
Pagamentos ao pessoal		-76.325.058,00	-49.836.025,45
Caixa gerada pelas operações		**18.107.462,77**	**-318.998.297,45**
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		-102.934,00	
Outros recebimentos/pagamentos		-8.502.808,52	
Outros recebimentos/pagamentos - Operacionais da IFH			
Outros recebimentos			5.281.536,45
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		**9.501.720,25**	**-313.716.761,00**
Fluxos de caixa das actividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Activos fixos tangíveis		-5.441.287,00	-8.693.731,00
Activos intangíveis		-7.970.488,00	
Obras Realizadas em Edifício			-2.543.316,00
Investimentos financeiros		-202.272,00	-75.925.000,00
Outros activos		-75.651.057,00	
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos financeiros		295.616,00	
Outros activos		547.036,00	
Juros e rendimentos similares		728.419,00	2.459.052,00
Dividendos		455.400,00	601.128,00
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)		**-87.238.633,00**	**-84.101.867,00**
Fluxos de caixa das actividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		94.700.000,00	409.100.000,00
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		-62.729.053,00	-10.646.800,00
Juros e gastos similares		-66.236.780,00	-34.290.918,00
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)		**-34.265.833,00**	**364.162.282,00**
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		**-112.002.745,75**	**-33.656.346,00**
Efeito das direrenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período		**166.031.777,00**	**199.688.123,00**
Caixa e seus equivalentes no fim do período		**54.029.030,94**	**166.031.777,00**

A Direcção Financeira

O Conselho de Administração

8.5.ANEXO

IFH – Imobiliária, Fundiária e Habitat, S. A.

NIF – 200146009

ANEXO

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 01/01/2001 E 31/12/2011

IFH – Imobiliária Fundiária e Habitat S.A, é uma sociedade anónima, com sede na cidade da Praia, constituída em 1999, através do Decreto - Lei nº 2/99 de 29 de Novembro, com a missão genérica de fomentar e contribuir para a promoção imobiliária, cujo capital social é de 750.000.000$00, detido 100% pelo Estado de Cabo Verde, e que tem por objecto social a produção e promoção imobiliária, a edificação de imóveis e a urbanização e infra-estruturação de terrenos.

Nota 0 - Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

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

Nota 1 – Resumo das Principais Políticas Contabilísticas Adoptadas

As principais políticas contabilísticas adoptadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas abaixo. As mesmas têm sido consistentemente aplicadas todos os anos, salvo indicação em contrário.

1.1 Bases de mensuração

As demonstrações financeiras são preparadas no pressuposto da continuidade das operações da empresa, de acordo com o princípio de custo histórico, com excepção dos **investimentos financeiros** (Participações financeiras - outros métodos) **e propriedades de investimento** que são mensurados ao justo valor e **investimentos Financeiros** – Método de equivalência patrimonial que é avaliado inicialmente pelo seu custo, sendo posteriormente ajustados (aumentados ou diminuídos) em função das alterações verificadas no capital próprio da investida.

1.2 Activos fixos tangíveis e depreciações

Os activos fixos tangíveis são escriturados ao custo de aquisição, o qual inclui o valor da factura do fornecedor, acrescido dos gastos adicionais da compra, e eventuais gastos de instalação e outros, até a entrada em funcionamento, líquido das respectivas depreciações acumuladas.

- **Depreciações**

As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes, em base duodecimal, aplicando as taxas previstas na Portaria n.º 3/84, as quais se ajustam à vida útil estimada.

As principais taxas utilizadas são as seguintes:

Edifícios	4%
Material de Carga e Transporte	12,5% e 20%
Equipamento Administrativo	8,33% a 25%

1.3 Propriedades de Investimento

As propriedades de investimento compreendem, dois terrenos detidos para um uso futuro que, presentemente, ainda não está determinado. Sendo que actualmente, a intenção da empresa é de sua valorização.

As propriedades de investimento são mensuradas inicialmente pelos seus custos e posteriormente mensuradas ao justo valor, determinada por avaliação feita por avaliadores independentes. As variações no justo valor das propriedades de investimento são reconhecidas directamente na demonstração dos resultados do período, na rubrica " Aumentos/redução de justo Valor ", em contrapartida da conta propriedades de investimento. Por questões de prudência a empresa faz a revalorização com uma percentagem, que varia entre 60% a 75% do valor da avaliação efectuada.

1.4 Activos intangíveis e amortizações

Os activos intangíveis representam licenças de software e gastos com trabalhos efectuados em edifícios sob o controlo da empresa, os quais se encontram escriturados pelos gastos incorridos na sua aquisição ou na sua manutenção, no caso dos edifícios, líquido das respectivas amortizações acumuladas.

- **Amortizações**

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, em base duodecimal, aplicando a taxa anual de 33,33%.

1.5 Participações Financeiras

1.5.1 Participação Financeira – Método da equivalência patrimonial

Os investimentos financeiros em empresas associadas nas quais a Empresa tenha uma influência significativa ou onde exerce o controlo das mesmas através da participação nas decisões financeiras e operacionais - geralmente investimentos representando entre 20% a 50% do capital de uma empresa, são registados através do método da equivalência patrimonial na rubrica 'Investimentos financeiros em equivalência patrimonial'.

As participações financeiras avaliadas através do método de equivalência patrimonial são inicialmente reconhecidas pelo seu custo, sendo posteriormente ajustadas (aumentadas ou diminuídas), pelo valor correspondente à participação da empresa no capital próprio da associada, por contrapartida de ganhos ou perdas do exercício, e pelos dividendos atribuídos.

O resultado líquido da investida é reconhecido pela quota-parte nos resultados (classes 6 ou 7) da empresa, em contrapartida da conta de participações financeiras.

1.5.2 Participação financeira – outros métodos

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

1.6 Inventários

Os inventários são mensurados ao mais baixo entre o custo e o valor realizável líquido.

- **Mercadorias**

As mercadorias (terrenos para venda) são mensuradas pelo preço de aquisição, que inclui o valor da compra e despesas adicionais, principalmente despesas como o registo das transmissões e o imposto único sobre o património.

- **Produtos acabados**

Os produtos acabados (espaços habitacionais e comerciais) são inicialmente mensurados pelos gastos incorridos na sua produção, que incluem os gastos directos com os terrenos, projectos, licenças de construção, empreitadas, fiscalização, gastos de financiamento, etc., e os gastos de estrutura imputados, principalmente os gastos com a Direcção Técnica e parte dos gastos da Direcção Financeira.

- **Produtos e trabalhos em curso**

Os produtos e trabalhos em curso (espaços habitacionais e comerciais em construção e terrenos em infra-estruturação) são mensurados pelos gastos de produção incorridos até o final de cada período, que incluem os gastos directos com os terrenos, projectos, licenças de construção, empreitadas, fiscalização, gastos de financiamento, etc., e os gastos de estrutura imputados, principalmente os gastos com a Direcção Técnica e parte dos gastos da Direcção Financeira.

1.7 Clientes e outras contas a receber

As contas de " Clientes" e " Outras contas a receber" são reconhecidas inicialmente pelo preço de venda constante do contrato promessa de compra e venda ou pelo preço dos serviços prestados, deduzido de eventuais perdas por imparidades, reconhecidas na rubrica" Perdas por imparidades acumuladas" para que as mesmas possam reflectir a seu valor realizável líquido.

As contas de clientes são classificadas como activo corrente, excepto na parte que a empresa estima receber após 12 meses da data do balanço, os quais se classificam como não correntes.

Os juros resultantes dos diferimentos acordados do prazo de recebimento são reconhecidos como ganhos de cada período.

1.8 Caixa e equivalentes de caixa

A caixa e equivalentes de caixa incluem caixa e depósitos à ordem e a prazo, e as aplicações nas obrigações de tesouro de curto prazo de elevada liquidez e com maturidade inicial até três meses, bem como eventuais descobertos bancários que, a existirem, são apresentados no balanço, no passivo corrente, na rubrica financiamentos obtidos.

1.9 Benefícios aos empregados

Em conformidade com o Decreto - Legislativo nº 5/2007, de 16 de Outubro de 2007, que aprova o Código Laboral Cabo-verdiano, em vigor a partir de Abril de 2008, os trabalhadores têm direito a um mês de férias remuneradas, anualmente, que se vencem no dia 01 de Janeiro de cada ano.

A Empresa reconhece, em cada exercício, as responsabilidades que concernem os gastos com as férias vencidas e não gozadas, até o final do mesmo exercício, e os correspondentes subsídios de férias. Estas responsabilidades encontram-se apresentadas no balanço na rubrica Outras contas a pagar.

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

1.10 Conversão cambial – transacções e saldos

As transacções efectuadas em moeda estrangeira são convertidas e contabilizadas em Escudos cabo-verdianos ao câmbio oficial vigente na data em que ocorrem, sendo que os saldos das contas, expressas em moeda estrangeira, no final do exercício, são ajustados à taxa de câmbio em vigor nessa data. As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças entre as taxas de câmbio em vigor na data das 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 Capital próprio

O capital próprio inclui o capital social, integralmente subscrito e realizado pelo accionista, as reservas legais e outras reservas, os resultados transitados, ajustamento por impostos e os resultados do período, líquido da estimativa de impostos.

1.12 Provisões

São constituídas provisões sempre que a empresa tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante 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. Não são reconhecidas provisões para perdas operacionais futuras.

1.13 Financiamentos obtidos

Os financiamentos obtidos são registados no passivo pelo valor nominal líquido das comissões com a emissão desses empréstimos. São classificados como passivo corrente, excepto na parte que a empresa tem direito de diferir por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço, os quais se classificam como não correntes. Os juros dos financiamentos obtidos são capitalizados como parte de custo dos activos directamente relacionados cujo tempo de construção ultrapassa os 9 meses. Caso contrário, são reconhecidos como gastos do período de acordo com o regime do acréscimo.

1.14 Imposto único sobre os rendimentos

Com a publicação do Decreto-Lei número 1/96 de 15 de Janeiro, foi aprovado 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 gastos e rendimentos que nos termos do referido Decreto-Lei não devam ser

considerados para efeitos fiscais. A taxa do imposto foi fixada em 25%, a partir do Orçamento Geral do Estado de 2009, com efeito retroactivo ao exercício económico de 2008 (até o exercício de 2007 a taxa era de 30%).

Quando existem, 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. As declarações de impostos ficam sujeitas a inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de cinco anos, contado a partir do exercício a que respeitam.

A empresa regista activos por impostos diferidos se for provável que ocorram lucros tributáveis no futuro e que possam ser utilizados para recuperar perdas fiscais. Os activos por impostos diferidos são revistos anualmente e reduzidos sempre de deixe de ser provável que os mesmos possam ser utilizados.

A empresa regista também passivo por impostos diferidos no âmbito da adopção do modelo de revalorização como política contabilística aplicável aos terrenos registados como propriedades de investimento. O aumento do justo valor resultante da revalorização, reconhecido como rendimento na Demonstração de Resultados, não é tributado no ano do seu reconhecimento contabilístico. Esse aumento de justo valor só terá impacto fiscal no momento de um posterior desreconhecimento (por alienação, abate etc.), o que origina o contabilização do passivo por imposto diferido.

Para a determinação dos impostos diferidos é utilizada a taxa do imposto sobre lucro fixada pela lei, à data das demonstrações financeiras.

1.15 Reconhecimento do rédito

O rédito compreende o justo valor da venda de bens e prestação de serviços, líquido de impostos e descontos e é reconhecido como se segue:

- O rédito das vendas é reconhecido quando os riscos e vantagens inerentes à posse dos activos vendidos são transferidos para o comprador.
- O rédito das prestações de serviços é reconhecido com referência à fase de acabamento dos serviços prestados.

O rédito das vendas e prestação de serviços não é reconhecido se existirem dúvidas quanto à aceitação da venda ou prestação do serviço ou quanto à cobrança do produto da venda ou da prestação do serviço.

Nota 2 - Fluxos de Caixa

Não existem saldos de caixa e seus equivalentes que não estejam disponíveis para uso.

Nota 3 – Activos fixos tangíveis

O detalhe dos valores escriturados do activo fixo tangível á apresentado no quadro seguinte:

	Edifícios e outras construções	Equipamentos de Transporte	Equipamentos Administrativos	Total
31 de Dezembro de 2010				
Valor líquido em 01 de Janeiro de 2010	14.187.632	9.068.930	3.553.061	26.809.623
Aquisições do exercício	0	4.100.000	4.685.731	8.785.731
Alienações do exercício	1.416.099			1.416.099
Depreciação do Exercício	935.709	2.226.983	1.442.766	4.605.458
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2010	**11.835.824**	**10.941.947**	**6.796.026**	**29.573.797**

	Edifícios e outras construções	Equipamentos de Transporte	Equipamentos Administrativos	Total
31 de Dezembro de 2010				
Valor de aquisição	23.392.716	34.893.000	42.549.444	100.835.160
Depreciação acumulada	11.556.892	23.951.053	35.753.418	71.261.363
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2010	**11.835.824**	**10.941.947**	**6.796.026**	**29.573.797**

	Edifícios e outras construções	Equipamentos de Transporte	Equipamentos Administrativos
31 de Dezembro de 2011			
Valor líquido em 01 de Janeiro de 2011	11.835.824	10.941.947	6.796.026
Aquisições do exercício	0	4.200.000	1.149.287
Investimentos em curso nos edificios	143.309.682		
Investimentos em curso adiant. a fornecedores			1.396.390
Alienações do exercício	278.879		2.626.466
Depreciação do exercício	918.279	3.012.400	1.354.897
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2011	**153.948.347**	**12.129.547**	**5.360.340**

	Edifícios e outras construções	Equipamentos de Transporte	Equipamentos Administrativos
31 de Dezembro de 2011			
Valor de aquisição	166.266.648	39.093.000	36.994.243
Depreciação acumulada	12.318.301	26.963.453	31.633.903
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2011	**153.948.347**	**12.129.547**	**5.360.340**

No exercício de 2011 a empresa alienou 1 moradia, registada na rubrica edifícios e outras construções, que se encontrava alugada, cujo valor escriturado era de 278.879$00. Durante o ano de 2011 a empresa fez investimento (remodelação) em edifícios da sede da empresa, no valor de 143.309.682$00.

A sede da empresa encontra-se neste momento hipotecada a favor do Banco Espírito Santo - Cabo Verde, pelo facto desse banco ter financiado a remodelação da sede.

Nota 4 – Propriedades de investimento

O valor de 90.132.000 corresponde a dois terrenos reclassificados, no ano de 2010, da conta de matérias-primas para propriedades de investimento, e que estão detidos para um uso futuro que, presentemente, ainda não está determinado.

O referido terreno encontra-se neste momento hipotecado, a favor da Caixa Económica de Cabo Verde.

Nota 5 – Activos intangíveis

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

	Programas de computador	Outros activos intangíveis	Total
31 de Dezembro de 2010			
Valor líquido em 01 de Janeiro de 2010	1.717.576	6.281.726	7.999.302
Aquisições/ trabalhos realizados	401.647	2.543.316	2.944.963
Amortização do exercício	709.466	3.530.330	4.239.796
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2010	**1.409.757**	**5.294.712**	**6.704.469**

	Programas de computador	Outros activos intangíveis	Total
31 de Dezembro de 2010			
Valor de aquisição	2.452.860	11.863.707	14.316.567
Amortização acumulada	1.043.103	6.568.995	7.612.098
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2010	**1.409.757**	**5.294.712**	**6.704.469**

	Programas de computador	Outros activos intangíveis	Total
31 de Dezembro de 2011			
Valor líquido em 01 de Janeiro de 2011	1.409.757	5.294.712	6.704.469
Aquisições/ trabalhos realizados	7.111.300	859.188	7.970.488
Amortização do exercício	3.002.362	4.228.131	7.230.493
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2011	**5.518.695**	**1.925.769**	**7.444.464**

	Programas de computador	Outros activos intangíveis	Total
31 de Dezembro de 2011			
Valor de aquisição	9.564.160	12.722.895	22.287.055
Amortização acumulada	4.045.465	10.497.126	14.542.591
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2011	**5.518.695**	**2.225.769**	**7.744.464**

Nota 6 – Participações financeiras – Método da equivalência patrimonial

O detalhe dos valores escriturados na rubrica participações financeiras – método da equivalência patrimonial é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2011	Ano 2010
Saldo no início do ano	75.000.000	0
Novas aquisições		75.000.000
Resultado de equivalência Patrimonial	-29.851.394	
Total	**45.148.606**	**75.000.000**

O valor de 75.000.000$00 corresponde à participação da empresa em 25 % no capital social do Novo Banco, e em 31 de Dezembro de 2011, a empresa obteve informação contabilística dos resultados dessa instituição, dos anos de 2010 e 2011. Dos resultados obtidos levou a empresa a reconhecer gasto, no valor de 29.851.394$00, resultante dos prejuízos que o Novo Banco teve nos anos de 2010 e 2011.

Nota 7 – Participações financeiras – Outros métodos

O detalhe dos valores escriturados na rubrica participações financeiras – outros métodos é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2011	Ano 2010
Saldo no início do ano	6.831.000	6.831.000
Aumento de justo Valor	1.973.400	
Total	**8.804.400**	**6.831.000**

Esta rubrica corresponde à participação financeira da empresa na CECV, cujo custo de aquisição é de 5.590.035$00, correspondente a 3.036 acções, cujo valor nominal é de 1.000$00 e o custo médio de aquisição 1.841$00. A referida empresa está cotada na Bolsa de Valores cujo justo valor pode ser fiávelmente mensurado.

Esse investimento encontra-se mensurado pelo justo valor, (cotação da Bolsa de Valores de Cabo Verde à data de 31 de Dezembro de 2011).

Em 31 de Dezembro do ano de 2011, as acções da CECV estavam cotadas na Bolsa de Valores por 2.900$00, o que levou a empresa a registar um aumento de justo valor de 1.973.400$00 (3.036 x 2.900 – 6.381.000).

Nota 8 – Outros activos financeiros

O valor de 1.127.272$00 corresponde à aquisição de obrigações emitidas pelo BCA, no ano de 2010, no valor de 925.000$00, cujo prazo de maturação é de 5 anos, e as obrigações adquiridas da empresa, no ano de 2011, no valor de 202.000$00.

Nota 9 – Activos por impostos diferidos

O detalhe dos valores escriturados dos Activos por impostos diferidos é apresentado no quadro seguinte:

31 de Dezembro de 2010			
Ano	**Prejuízos fiscais**	**Activo por imp. diferido**	**Data limite de utilização**
Ano 2007	44.475.063	11.118.765	2010
Ano 2008	53.945.231	13.486.308	2011
Ano 2009	38.244.022	9.561.005	2012
Reversão - ano 2007	-44.475.063	-11.118.765	
Ano 2010	63.000.000	15.749.999	2.013
Total	**155.189.253**	**38.797.312**	

31-12-2011			
Ano	**Prejuízos fiscais**	**Activo por imp. diferido**	**Data limite de utilização**
Ano 2008	53.945.231	13.486.308	2011
Ano 2009	38.244.022	9.561.005	2012
Ano 2010	63.000.000	15.749.999	2013
Reversão - Ano 2008		-13.486.308	
Total	**155.189.253**	**25.311.004**	

No ano de 2011 foi feita a anulação de uma parte do activo por imposto diferido, no valor de 13.486.308, referente ao prejuízo do ano 2008, uma vez que a data limite de sua utilização (ano 2011) expirou.

Nota 10 – Clientes

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

	Ano 2011	**Ano 2010**
Clientes C/corrente	182.786.130	76.861.361
Menos: Imparidades de contas a receber	3.333.302	5.172.658
Contas a receber de clientes - líquido	**179.452.828**	**71.688.703**
Menos: parcela não corrente	132.410.079	42.902.552
= Parcela Corrente	**47.042.749**	**28.786.151**

Nota 11 – Inventários

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

31 de Dezembro de 2011					
Valor em 01 de Janeiro de 2011	96.616.233	66.630.008	1.233.755.290	63.764.716	1.460.766.247
+ Aquisições e gastos incorridos			282.744.274	16.524.350	299.268.624
+ Reclassificação de Prod. Acabados p/ Mat. Primas				6.997.865	6.997.865
- Reclassificação para Produtos em Curso				6.997.865	6.997.865
- Reclassificação para Produtos Acabados		1.454.870.911	1.454.870.911		0
- Reclassificação Matérias Primas p/ Mercadorias	18.432.290			18.432.290	36.864.580
- Venda	18.432.290	403.065.017			421.497.307
Valor em 31 de Dezembro de 2010	**96.616.233**	**1.118.435.902**	**61.628.653**	**61.856.776**	**1.338.537.564**

As mercadorias e matérias-primas referem-se a vários terrenos que a empresa dispõe nas Ilhas de Santiago, São Vicente, Boa Vista e São Nicolau.

No ano de 2011 foi adquirido um terreno em Achada Santo António com uma boa localização, no valor de 16.500.000$00.

No ano de 2011 foram integrados no processo produtivo (duas vivendas e um prédio) três terrenos, no valor total de 6.997.865$00, que estavam registados como matérias-primas.

Também no ano de 2011 foi reclassificado da conta de matérias-primas para a conta de mercadorias, o valor de 18.432.290$00, referente a três terrenos que foram vendidos ao Estado no âmbito de projecto "Casa Para Todos".

Nota 12 – Adiantamentos a fornecedores

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Adiantamentos a fornecedores é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2011	Ano 2010
Construções Santana	273.352	273.352
Engeobra	0	13.004.579
Monte Adriano	1.119.981	4.917.382
Icap, SA		299.736
Câmara Munucipal de Santa Cruz	2.000.000	
LEC - Laboratório e Engenharia	294.718	
Império Lda	502.789	
J & Mar	3.086.547	
Total	**7.277.387**	**18.495.049**
Menos:Perdas pos imparidades acumuladas	273.352	273.352
Valor líquido em 31 de Dezembro	**7.004.035**	**18.221.697**

Nota 13 – Accionistas

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

	Ano 2011	Ano 2010
Saldo Inicial	4.417.052	4.089.862
Mais: Juros	0	327.190
Valor em 31 de Dezembro	**4.417.052**	**4.417.052**

Nota 14 – Outras contas a receber

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

	Ano 2011	Ano 2010
contas a receber	44.134.869	23.369.349
Menos : Imparidades de contas a receber	11.850.902	11.850.902
Valor líquido em 31 de Dezembro	**32.283.967**	**11.518.447**

Nota 15 – Caixa e depósitos bancários

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

	Ano 2011	Ano 2010
Caixa	231.014	279.967
Subtotal 1	**231.014**	**279.967**
Depósito à Ordem		
Banco Comercial do Atlântico - Praia	6.140.443	78.663
Banco Comercial do Atlântico - São Vicente	6.347	169.977
Caixa Económica de Cabo Verde	23.515.729	5.524.166
Banco Interatlântico	12.860.376	578.096
Banco Caboverdiano de Negócios	3.523.939	505.546
Banco Africano de Investimento	2.967.512	496.168
Novo Banco	3.109.608	
Banco Espírito Santo - Cabo Verde	1.674.062	
Subtotal 2	**53.798.017**	**7.352.616**
Total Geral 1	**54.029.031**	**7.632.583**
Depósito à Prazo		
Banco Comercial do Atlântico - Praia		
Banco Comercial do Atlântico - São Vicente		
Caixa Económica de Cabo Verde		150.000.000
Banco Interatlântico		6.832.193
Banco Caboverdiano de Negócios		67.000
Banco Africano de Investimento		1.500.000
Subtotal 3	**0**	**158.399.193**
Total Geral	**54.029.031**	**166.031.776**

Nota 16 – Capital realizado

O capital social da empresa, no montante de 750.000.000$00, representado por 750.000 acções, com o valor nominal de 1.000$00 cada uma, encontrava-se integralmente subscrito e realizado pelo Estado de Cabo Verde, accionista único da empresa.

Nota 17 – Outras variações no capital próprio

O detalhe dos valores escriturados em Outras variações no capital próprio é apresentado no quadro seguinte:

	2011	Ano 2010
Ajustamentos por impostos diferidos		0
Saldo inicial	12.200.568	9.561.005
Activos por impostos diferidos		15.750.000
Passivo Por impostos diferidos		-13.110.437
Total	**12.200.568**	**12.200.568**

O saldo desta rubrica, no valor de 12.200.568$00, refere-se ao valor a **crédito** do imposto a recuperar pela empresa, no valor total de **25.311.005$00**, em exercícios futuros, referentes aos resultados negativos apurados no exercício de 2009 e 2010, que originaram o reconhecimento de activos por impostos diferidos nos valores de 9.561.005$00 e 15.750.000$00, respectivamente, em virtude da possibilidade legal de se fazer o reporte dos prejuízos de exercícios transactos nos três exercícios seguintes; e o valor a **débito** de **13.110.437$00** resultante do aumento de justo valor (52.441.748$00) de dois terrenos que foram reclassificados de matérias-primas para propriedades de investimentos, que originou o reconhecimento de um passivo por imposto diferido, no valor 13.110.437$00 (52.441.748$00 x 25%).

Nota 18 – Resultados transitados

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Resultados transitados é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2011	2010
Resultados transitados antes do SNCRF		
Resultados transitados devido adopção do SNCRF	-258.725.620	-209.362.832
Resultados líquidos do ano 2010	-12.445.361	-38.244.022
Reversão activo por impostos diferidos	-13.486.308	-11.118.766
	-284.657.289	**-258.725.620**

Nota 19 – Financiamentos Obtidos

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Financiamentos obtidos é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2011		Ano 2010	
	Passivo corrente	Passivo não corrente	Passivo corrente	Passivo não corrente
Empréstimos Bancários				
Banco de Cabo Verde	0		10.877.894	
Caixa Económica de Cabo Verde	5.720.707	72.962.560	75.000.000	
Banco Caboverdiano de negócios	1.416.077	748.763	1.200.001	2.278.905
Banco Espíto Santo	500.000	23.500.000		
Banco Interatlântico	16.500.000			
Empréstimos Obrigacionistas		750.000.000		750.000.000
Total	**24.136.784**	**847.211.323**	**87.077.895**	**752.278.905**

Os financiamentos obtidos, classificados no passivo não corrente, no total de 847.211.323$00, correspondem a 5 empréstimos obtidos da seguinte forma:

a) O valor de 750.0.000.000$00 corresponde a obrigações emitidas pela empresa, em Janeiro 2009, no total de 420.000.000$00, reembolsável ao fim de 5 anos, numa única prestação, em 6 de Janeiro de 2014, e valor de 330.000.000$00 referente à 2ª emissão das obrigações, emitidas em Setembro de 2010, reembolsável ao fim de 5 anos, numa única prestação, em Setembro de 2015.

A taxa de juro referente às obrigações emitidas em Janeiro de 2009, no valor de 420.000.000$00, é variável, indexada à taxa mais elevada que resulta da EURIBOR a 6 meses mais um spread de 1,3% ou TBA mais um spread de 2,1%.

A taxa de juro de 330.000 obrigações emitidas em 2010, cujo valor nominal é de 1.000$00 cada, é variável, indexada à TBA mais um spread de 2,9%, com um floor de 6,5% até 2015, o que significa que, independentemente das oscilações do TBA, a taxa de cupão nunca poderá ser inferior a 6,5%. As obrigações obtiveram o aval do Estado e destinam-se a suportar a parte restante dos custos com a infra-estruturação dos terrenos da empresa localizados no sítio de Palmarejo Grande.

Os juros vencidos dos empréstimos obrigacionistas são calculados e pagos semestralmente.

A empresa tem a opção de efectuar o reembolso antecipado das obrigações pelo valor nominal da divida ao fim do 1° ano, e a partir desta data, de seis em seis meses, mediante o pagamento de um prémio de 0,5% sobre o valor nominal das obrigações a amortizar.

b) O valor de 23.500.000$00, corresponde a parte do empréstimo a pagar a médio e longo prazo, obtido junto ao Banco Espírito Santo Cabo Vede, destinado ao financiamento da remodelação da Sede da empresa. O referido empréstimo tem o prazo de amortização de 15 anos e vence juro à taxa de 7% ao ano, com capitalização semestral.

c) O valor de 748.763$00 corresponde a parte do empréstimo a pagar a médio e longo prazo, referente ao empréstimo contraído junto ao Banco Cabo Verdiano de Investimento no ano de 2010, para aquisição de uma viatura. A taxa de juro do referido empréstimo foi de 8% ao ano com capitalização mensal, e o prazo de pagamento de 4 anos.

d) O valor de 72.962.560$00, corresponde a parte do empréstimo a pagar a médio e longo prazo, referente a dois empréstimos contraídos junto à Caixa Económica de Cabo Verde, nos valores de 75.000.000$00 e 4.200.00$00, sendo que o primeiro empréstimo destinou-se à participação da IFH na capital social do Novo Banco, senda a taxa de juro de 8% ao ano com capitalização mensal, com o prazo de pagamento de 10 anos, e o segundo empréstimo destinou-se ao financiamento de uma viatura a uma taxa de juro de 8% ao ano com capitalização mensal, e com prazo de pagamento de 4 anos.

Os financiamentos obtidos, classificados no activo corrente, no valor de 23.923.760$00, correspondem à parcela dos empréstimos acima referidos, a serem amortizados em 2012. O valor de 16.500.00$00 refere-se a um empréstimo bancário contraído junto ao Banco Interatlântico, cujo prazo de pagamento é de 3 meses.

Nota 20 – Passivos por impostos diferidos

O valor de 13.110.437$00 escriturado na rubrica Passivos por impostos diferidos corresponde à parcela de 25% calculada sobre o valor da revalorização de propriedades de investimento efectuado no ano de 2010.

Nota 21 – Fornecedores

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

	Ano 2011	Ano 2010
Engeobra		8.177.859
Câmara Municipal da Praia		5.901.204
Electra, S.A.	356.437	202.094
Protege		108.170
Contrução Adrião, Lda		322.260
Monte Adriano	117.093.056	72.311.993
Norvia Cabo Verde		784.875
Leadership Business Consulting	1.653.975	4.961.925
J & Mar Constuções	13.939.015	
Edmundo Barbosa e Filhos Lda	13.200.000	
Sinal Cav	5.750.000	
Mota Engil	1.333.969	
Outros	3.155.862	861.546
Total	**156.482.314**	**93.631.926**

O saldo de 117.093.056$00 da empresa Monte Adriano refere-se ao seu débito das últimas situações de trabalho referentes às obras de infra-estruturação dos terrenos de Palmarejo Grande e às obras da remodelação da Sede.

Nota 22 – Adiantamento de clientes

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

	Ano 2011	Ano 2010
Clientes c/alienação edif. activo fixo tangível		100.000
Clientes p/compra apartamentos	2.724.213	2.101.777
Clientes p/compra lotes terreno P.Grande	361.718.024	480.011.158
Valor líquido em 31 de Dezembro	**364.442.237**	**482.212.935**

Nota 23 – Estado e outros entes públicos

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

	Ano 2011	2010
IUR retido na fonte	2.258.709	1.761.674
IVA a pagar	1	1.240.481
Taxa de urbanização a pagar à C.M.P	15.551.786	
Previdência Social	3.255.189	2.818.407
Total	**21.065.685**	**5.820.562**

O valor de 15.551.786$00 corresponde à taxa de urbanização de Palmarejo Grande, no valor de 9.650.582$00, calculado à taxa de 2% sobre o valor de venda, e o valor da taxa de licença da referida urbanização, no valor de 5.901.204$00.

Nota 24 – Outras contas a pagar

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Outras contas a pagar é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2011	Ano 2010
Juros do 6º cupão do 1º empréstimo obrigacionista	12.936.000	12.453.002
Juros do 3º cupão do 2º empréstimo obrigacionista	6.629.244	6.496.875
Juros do empréstimo no BCV	0	362.249
Juros da conta caucionada junto à CECV	0	2.754.093
Fundo Social dos Trabalhadores da IFH	149.200	224.689
Bolsa de Valores de Cabo Verde	750.000	502.500
Cofre Geral da Justiça	151.532	151.532
Remunerações a pagar	471.699	4.865.667
Acréscimo com pessoal	1.466.935	1.466.935
Ministério da Descentralização - MDHOT	5.674.597	11.202.185
MTCV - Instalações Técnicas, Lda	2.290.831	
Outros	5.546.206	4.444.973
Valor líquido em 31 de Dezembro	**36.066.244**	**44.924.700**

Nota 25 – Vendas e prestações de serviços

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

	2011	Ano 2010
Vendas de mercadorias e produtos acabados	609.275.198	32.351.250
Rendas de moradias	5.320.664	3.745.100
Serviços de actividades complementares	37.766.848	10.418.751
Total	**652.362.710**	**46.515.101**

Nota 26 – Ganhos/ perdas imputados de subsidiárias

O valor de 29.851.394$00 corresponde a perdas imputadas à participação da IFH no Novo Banco, nos anos 2010 e 2011, nos valores de 5.110.500$00 e 24.740.894$00, respectivamente, em consequência dos prejuízos registados nesse Banco nos anos de 2010 e 2011.

Nota 27 – Variação nos inventários de produção

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

	Ano 2011	Ano 2010
Saldo Final		
Produtos acabados e semiacabados	1.118.435.902	66.630.008
Produtos e trabalhos em curso	61.628.653	1.233.755.290
Mais : Regularização/reclassificação de inventários	6.997.865	1.606
Menos: Saldo Inicial		
Produtos acabados e semiacabados	66.630.008	72.572.839
Produtos e trabalhos em curso	1.233.755.290	601.183.628
Variação	**-113.322.878**	**626.630.437**

Nota 28 – Gastos com mercadorias vendidas e matérias consumidas

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Gastos com mercadorias vendidas e matérias consumidas é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2011	Ano 2010
Gastos com mercadprias vendidas e matérias cons.	25.430.155	24.746.443
Subcontrato de empreitada de palmarejo Grande	125.449.601	562.040.656
Subcontrato de fiscalização de palmarejo Grande	5.528.375	9.418.500
Outros fornecimentos e serviços P.Grande	14.898.226	1.106.308
Subcontrato de empreitada de Nha Kaza - 24 e 36	64.674.946	
Subcontrato de empreitada Vivendas e Edifício Tipo	28.797.183	
Outros fornecimentos Nha Kaza 24 e 36	6.068.462	
Total	**270.846.948**	**597.311.907**

Nota 29 – Fornecimentos e serviços externos

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Fornecimentos e serviços externos é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2011	Ano 2010
Água	282.407	181.486
Electricidade	1.491.207	1.264.503
Combustíveis e Outros Fluidos	2.099.451	1.654.217
Conservação e Reparação	610.277	1.467.723
Material de Escritório	646.976	501.948
Publicidade e propaganda	17.945.181	7.532.234
Livros e documentação técnica	15.736	18.000
Limpeza, Higiene e Conforto	110.578	56.912
Despesas de Representação	756.581	962.302
Rendas e alugueres	3.437.500	
Comunicação	2.359.924	1.776.464
Seguros	831.884	911.406
Trabalhos Especializados	19.172.220	11.849.150
Vigilancia e Segurança	2.898.000	1.012.000
Serviços de informática	85.138	282.119
Estudos e Pareceres	218.500	
Transporte de pessoal	244.400	303.800
Deslocações e Estadias	9.314.475	4.532.325
Comissões		
Honorários	2.659.917	1.743.888
Contencioso e notariado	878.600	97.961
Serviços Bancários	1.117.693	106.502
Equipamentos de baixo valor	21.300	27.800
Outros fornecimentos e serviços	5.161.750	3.855.700
Total	**72.359.695**	**40.138.440**

Nota 30 – Gastos com o pessoal

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Gastos com o pessoal é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2011	Ano 2010
Remunerações dos Órgãos Sociais		
Ordenados	9.000.000	7.853.550
Ajudas de custos	1.404.745	1.163.668
Subsídios de Natal	750.000	60.000
Subsídio de férias	750.000	449.833
Compensação por férias não gozadas		472.000
Outras remunerações	30.000	60.000
Sub- total 1	**11.934.745**	**10.059.051**
Remuneração do Pessoal		
Ordenados	40.136.237	27.980.517
Horas Extras	294.025	340.915
Subsídio de alimentação	15.000	27.500
Abono para falhas	67.000	71.000
Subsídio de férias	2.888.284	2.370.543
Subsídios de Natal	3.367.123	2.720.156
Isenção de Horário	813.595	278.375
Ajudas de custos	1.660.113	377.498
Compensação por férias não gozadas		163.821
Compensação por fim do contrato	162.463	67.924
Encargos sobre Remunerações	8.349.397	6.242.388
Outros	2.345.997	1.616.205
Sub- total 2	60.099.234	42.256.842
Total Geral	**72.033.979**	**52.315.893**

Nota 31 – Aumentos/reduções de justo valor

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Aumentos/reduções de justo valor é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2011	Ano 2010
Em outros investimentos financeiros	1.793.400,00	0
Em propriedades de investimento		52.441.749
	1.793.400	**52.441.749**

Nota 32 – Outros rendimentos e ganhos

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

	Ano 2011	Ano 2010
Serviços de camião		895.143
Dividendos recebidos no exercício	455.400	601.128
Ganhos c/alienação de edifícios - activo fixo tangível	439.558	2.202.900
Juros de mora e outros ganhos	352.007	5.813.947
Multa aplicada ao empreiteiro pelo atraso na entrega de obra	5.000.000	
Desreconhimento de adiantamento de clientes	2.101.777	
Total	**8.348.742**	**9.513.118**

Nota 33 – Outros gastos e perdas

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

	Ano 2011	Ano 2010
Impostos directos	796.800	876.479
Imposto de selo	771.168	
Correcções períodos anteriores	522.461	5.036.771
Donativos	1.849.859	1.428.116
Quotizações	45.900	45.900
Taxas sobre vendas de terreno infraestruturado	9.650.582	
Outros	1.859.458	230.935
Total	**15.496.228**	**7.618.201**

Nota 34 – Juros e ganhos similares

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Juros e ganhos similares é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2011	Ano 2010
Juros obtidos de aplicações finaceiras	663.358	2.369.566
Outros juros	505.862	332.877
Total	**1.169.220**	**2.702.443**

Nota 35 – Juros e perdas similares suportados

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Juros e perdas similares é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2011	Ano 2010
Juros e despesas c/empréstimos	57.204.696	35.125.889
Outras perdas de financiamento	6.397.547	9.202.093
Total	**63.602.243**	**44.327.982**

As outras perdas de financiamento referem-se a comissões, taxas de custódia dos títulos e taxas de manutenção periódica da cotação, relacionadas com as obrigações emitidas pela empresa.

Nota 36 – Acréscimos e diferimentos

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Acréscimos e diferimentos é apresentado no quadro seguinte:

Acréscimos de gastos

Tipo de movimento	Conta	Valor	Observação
Débito	6911	19.565.244	Juros de empréstimos referentes a 2011
Crédito	2622	19.565.244	Juros de empréstimos referentes a 2011
Total dos acréscimos de gastos		**19.565.244**	

Diferimentos de gastos

Tipo de movimento	Conta	Valor	Observação
Débito	281	1.009.457	seguros refer. a 2012
Crédito	12	1.009.457	seguros de viaturas ref. ao 2012 e juros pagos antecip.
Total dos diferimentos dos gastos		**1.009.457**	

Nota 37 - Passivos contingentes e compromissos contratuais não reconhecidos nem divulgados noutras notas

Não foi identificado nenhum.

Nota 38 - Divulgações exigidas por diplomas legais

Não foi identificada nenhuma.

Nota 39 - Outras informações cuja divulgação seja considerada relevante para melhor compreensão da posição financeira e dos resultados.

Não foi identificada nenhuma.

Praia, 14 de Maio de 2012

A Direcção Financeira

João Augusto Barros de Pina

O Concelho de Administração

Paulo Jorge Medina Soares – Presidente

Jorge Paixão Silva Ramos – Administrador

Carlos Jorge Moura – Administrador