IFH
Imobiliária, Fundiária e Habitat, S.A.

RELATÓRIO E CONTAS 2012



Praia, 31 de Março de 2013

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 31/12/2012, 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
2.1. Activo não Corrente de Anos Anteriores 4
2.2. Activo não Corrente de 2012 4
3. Análise da Situação Financeira 5
3.1. Resumo dos Índices Financeiros 5
3.2. Análise da Situação Económica 6
3.2.1. Capital Social 6
3.2.2. Capital próprio 6
3.2.3. Volume de Negócios 6
3.2.4. Resultados Operacionais 6
3.2.5. Resultado líquido do exercício 6
3.3. Resumo dos Índices económicos 7
4. Perspectivas futuras 9
5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 10
5.1. BALANÇO 10
5.2. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 11
5.3. DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO 12
5.4. DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA 13
6. ANEXO 14

1. Introdução

O presente relatório tem por objectivo demonstrar e analisar a situação patrimonial e financeira da empresa em 31 de Dezembro de 2012, e o seu desempenho económico durante o ano de 2012, no quadro das actividades programadas, assim como o respectivo orçamento.

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 2012 não houve aumento nem redução do capital, pelo que seu valor final continua sendo de 750.000 contos.

O activo inicial era de 1.966.716 contos, passando para 4.200.159 contos em 2012, representando um aumento de 113,56%, comparativamente ao ano anterior.

O passivo inicial era de 1.462.515 contos, passando para 1.998.174 contos em 2012, representado um aumento de 36,63%, comparativamente ao ano anterior.

O Capital Próprio inicial era de 504.201 contos. No final de 2012 o capital próprio passou a ser de 2.201.985 contos, representando um aumento 336,73%.

2.1. Activo não Corrente de Anos Anteriores

No ano 2011 o activo não corrente era de **481.816 contos**, correspondentes a activos fixos tangíveis, activos intangíveis, participações financeiras, activos por impostos diferidos e dívidas de clientes de médio e longo prazo.

2.2. Activo não Corrente de 2012

No ano de 2012 o activo não corrente ascendeu a **2.775.186 contos**, representando um aumento de 497,98%, comparativamente ao ano anterior.

3. Análise da Situação Financeira

3.1. Resumo dos Índices Financeiros

Liquidez	Ano 2010	Ano 2011	Ano 2012
Liquidez Geral	1,17	1,35	2,10
Liquidez Corrente	2,37	2,47	3,23
Liquidez Seca	0,32	0,24	1,10
Liquidez Imidiata	0,23	0,09	0,01
Endividamento e Estrutura	**Ano 2010**	**Ano 2011**	**Ano 2012**
Endividamento	0,75	0,74	0,48
Debt to Equity Ratio	2,95	2,90	0,91
Autonomia Financeira	0,25	0,26	0,52
Composição do Endividamento	0,48	0,41	0,22
Imobilização do Capital Próprio	0,58	0,96	1,26
Imobilização de Recursos não Correntes	0,23	0,35	0,74

Da análise dos índices de liquidez, pode-se concluir que houve um ligeiro aumento nos índices de liquidez geral, corrente e reduzida, e redução no índice de liquidez imediata do ano 2011 para o ano de 2012, porém esses índices são 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 3$23 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 2$23.

Comparando os índices de liquidez do ano de 2012 e 2010, a conclusão é mesma para a comparação entre 2012 e 2011.

Em relação aos índices de endividamento e estrutura pode-se constatar que os de endividamento, o Debt to Equity Ratio, Autonomia Financeira e a composição do endividamento tiveram melhorias consideráveis do ano de 2010 para 2012,ou seja houve diminuição do nível do endividamento, aumento da solvabilidade da empresa e dos activos que são financiados com capital próprio e da estabilidade financeira da empresa. Além disso, constatamos que, a maior parte dos passivos são de longo prazo, diminuindo assim o risco da dívida, embora o custo possa ser maior.

Os Índices referentes a imobilização do capital próprio e de recursos não correntes tiveram um ligeiro agravamento, indicando que há uma maior porção de Património Líquido alocado em Activo

Permanente, ou seja em bens não líquidos, sobrando menos recursos para novos investimentos e implicando mais financiamentos. 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.

3.2. Análise da Situação Económica

3.2.1. Capital Social

O capital social em 31 de Dezembro de 2012 era de **750.000 contos** e encontrava-se totalmente realizado pelo Estado de Cabo Verde.

3.2.2. Capital próprio

O capital próprio em 31 de Dezembro de 2012 atingiu a quantia de **2.201.985 contos.**

3.2.3. Volume de Negócios

No ano de 2012 as vendas e prestações de serviços totalizaram a quantia de **743.257 contos**. Volume de Negócio nunca antes atingida pela empresa.

3.2.4. Resultados Operacionais

O resultado operacional (antes de perdas/ganhos de financiamentos e imposto) foi positivo, no valor de 2.333.044 contos.

3.2.5. Resultado líquido do exercício

O resultado líquido do exercício foi **Positivo**, no valor de **2.266.236 contos**.

3.3. Resumo dos Índices económicos

INDICADORES ECONÓMICOS	Ano 2010	Ano 2011	Ano 2012
Rotação do Activo	0,02	0,31	0,22
Margem bruta de vendas	38,82%	31,97%	31,86%
Margem liquida de vendas	-38,47%	2,57%	333,29%
Rentabilidade Operacional das vendas e serviços	-31,66%	11,97%	313,89%
Rentabilidade Líquida das vendas e prest. de servços	-38,47%	2,40%	304,91%
Rentabilidade operacional do Activo	-0,77%	3,96%	75,66%
Rentabilidade líquida do Activo	-0,90%	0,79%	73,50%
Rentabilidade do Capital Próprio	-2,43%	3,11%	167,49%
EBITDA	-14.725.785	90.613.085	2.355.996.814
VAB (Valor Acrescentado Bruto)	35.695.191	165.981.795	190.996.417

Da análise dos índices económicos, pode-se concluir que, com excepção da rotação do activo e da margem bruta das vendas que tiveram reduções, houve um aumento generalizado em todos os outros índices.

Da análise dos índices económicos pode-se concluir que a situação económica da empresa melhorou significativamente do ano de 2010 para 2012:

1. A rotação do activo, comparativamente ao ano de 2011, não obstante o aumento do volume de negócios, teve uma diminuição, passando de 0,31 para 0,22. Essa diminuição deve-se a revalorização de terrenos, que fez com que a proporção das vendas em relação aos activos seja menor em 2012, comparativamente ao ano anterior;
2. A margem bruta de vendas, relativamente ao ano 2011, teve uma ligeira redução, 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 de Nha Kaza 24 e 36.
3. A rentabilidade líquida das vendas aumentou de 2,4%, para 304,91%, devido ao lucro que se verificou no ano de 2012, comparativamente ao ano de 2011, com a reclassificação de activos;
4. A rentabilidade líquida do activo aumentou em 2012, passando de (-) 0,79% do ano de 2011 para 73,50%, o que significa que em 2012 para cada 100$00 investido houve um ganho de 73$50, enquanto no ano anterior para cada 100$00 investido havia um ganho de 0$79, no ano de 2010 a situação era ainda pior, para cada 100$00 investido havia uma perda de0$90.

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, a margem líquida contribuiu muito para o aumento da rentabilidade líquida do activo, na medida em que, a margem líquida aumentou de 2,57% para 333,29%, mas quanto a rotação do activo, houve uma diminuição de 0,31% para 0,22%.

5. A rentabilidade operacional do activo melhorou significativamente, passando de 3,96% em 2011 para 75,66% em 2012.

6. A riqueza criada pela empresa no ano de 2012 foi de 190.996 contos, que representou um aumento de 15%, relativamente ao ano anterior, cujo indicador do VAB foi de 165.981 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 2012.

4. Perspectivas futuras

O orçamento de 2013, 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 2012, 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 na habitação social, em conjugação com a pareceria com algumas empresas de construção civil, residente aqui no País.

5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

5.1. BALANÇO

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

IFH - Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A.
NIF - 200146009
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

Valores em Esc.

RUBRICAS	Notas	Data de referência 31-12-2012 Valores	31-12-2011 Valores
ACTIVO			
Activo não Corrente			
Activos fixos tangíveis			
Edificios e outras construções	3	146.837.697	153.948.347
Equipamentos de transporte	3	24.925.621	12.129.547
Equipamentos Administrativos	3	40.472.272	5.360.340
Propriedades de investimento			
Terrenos e recursos naturais	4	2.382.180.986	90.132.000
Activos intangíveis			
Programas de computador	5	3.423.552	5.518.695
Outros activos intangiveis	5	770.550	1.925.769
Participação Financeira-Método da equivalência patrimonial	6	83.945.002	45.148.606
Participação Financeira-Outros métodos	7	10.197.200	8.804.400
Outros activos financeiros	8	1.127.272	1.127.272
Activos por impostos diferidos	9	8.648.382	25.311.004
Clientes	10	72.657.745	132.410.079
Total do activo não corrente		2.775.186.278	481.816.059
Activo Corrente			
Inventários			
Mercadorias	11	22.293.851	96.616.233
Produtos acabados e intermédios	11	708.491.067	1.118.435.902
Produtos e trabalhos em curso	11	148.959.621	61.628.653
Matérias - primas, subsidiárias e de consumo	11	58.568.943	61.856.776
Outros produtos de consumo		245.864	
Clientes	10	432.274.223	47.042.749
Adiantamentos a fornecedores	12	8.737.500	7.004.035
Estados e outros entes públicos		1.739.697	576.569
Accionistas/Sócios	13		4.417.052
Outras contas a receber	14	31.785.009	32.283.967
Diferimentos	36	925.084	1.009.457
Caixa e depósitos bancários	15	10.952.188	54.029.031
Total do activo corrente		1.424.973.047	1.484.900.424
Total do Activo		4.200.159.325	1.966.716.483
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	- 556.252.616	12.200.568
Resultados transitados	18	- 268.993.296	- 284.657.289
Resultado líquido do período		2.266.236.883	15.663.993
Total do capital próprio (antes de interesses minoritários)		2.201.985.159	504.201.460
Interesses minoritários		-	-
Total do capital próprio		2.201.985.159	504.201.460
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Financiamentos Obtidos	19	992.305.235	847.211.323
Passivos por impostos diferidos	20	564.900.999	13.110.437
Total do Passivo não corrente		1.557.206.234	860.321.760
Passivo Corrente			
Fornecedores	21	109.866.677	156.482.314
Adiantamentos de clientes	22	188.910.467	364.442.237
Estado e outros entes públicos	23	36.555.323	21.065.685
Financiamentos obtidos	19	27.815.873	24.136.784
Outras contas a pagar	24	75.755.593	36.066.244
Diferimentos	36	2.064.000	
Total do passivo Corrente		440.967.933	602.193.263
Total do passivo		1.998.174.167	1.462.515.023
Total do Capital Próprio e do Passivo		4.200.159.325	1.966.716.483

Para ser lido com as notas do anexo

A Direcção Financeira

O Conselho de Administração

5.2. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

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

IFH - Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A.

NIF - 200146009

DEMOSTRAÇÂO DE RESULTADOS POR NATUREZAS

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 01 de JANEIRO DE 2012 E 31 DE DEZEMBRO DE 2012

Valores em Esc.

RUBRICAS	Notas	Data de referência	
		31-12-2012	31-12-2011
		Valores	Valores
Vendas e prestações de serviços	25	743.257.422	652.362.710
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	26	36.203.604	29.851.394
Variação nos inventários de produção	27	322.613.867	113.322.878
Gastos com mercadorias vendidas e materias consumidas	28	139.810.117	270.846.948
Resultado operacional bruto		244.629.834	238.341.490
Fornecimentos e serviços externos	29	53.633.417	72.359.695
Valor acrescentado bruto		190.996.417	165.981.795
Gastos com pessoal	30	80.838.050	72.033.979
Ajustamentos de inventários (perdas/reversões)		-	
Imparidade de dividas a receber (perdas /reversões)		502.789	1.839.356
Aumentos/reduções de justo valor	31	2.206.555.051	1.973.400
Outros rendimentos e ganhos	32	62.547.541	8.348.742
Outros gastos e perdas	33	22.761.357	15.496.228
Resultado antes de depreciações, amortizações, perdas/ganhos de financ. e imposto		2.355.996.814	90.613.085
Gastos/Reversões de depreciação e de amortização	3	22.952.456	12.516.069
Resultado operacional (antes de perdas/ganhos de financiamento e imposto)		2.333.044.358	78.097.016
Juros e ganhos similares	34	425.686	1.169.220
juros e perdas similares	35	67.233.161	63.602.243
Resultado antes de impostos		2.266.236.883	15.663.993
Imposto sobre rendimentos do periodo			
Resultado liquido do período		2.266.236.883	15.663.993

Para ser lido com as notas do anexo

A Direcção Financeira

O Conselho de Administração

5.3. DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

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

IFH - Imobiliaria Fundiária e Habitat, S.A.
NIF - 200146009
DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 01 de JANEIRO DE 2012 E 31 DE DEZEMBRO DE 2012

DESCRIÇÃO	Notas	Capital próprio atribuido aos detentores de capital							Total do Capital Próprio
		Capital realizado	Reservas legais	Outras reservas	Outras Variações no Capital Próprio	Resultados Transitados - Ajustamentos em Activos	Resultado liquido do período	Total	
Posições no Inicio do Periodo - Ano 2012	1	750.000.000	821.652	10.172.536	12.200.568	- 268.993.296		504.201.460	504.201.460
Resultado líquido do período							2.266.236.883	2.266.236.883	2.266.236.883
Ajustamentos por impostos diferidos					- 551.790.562			- 551.790.562	- 551.790.562
Outras alterações reconhecidas no capital próprio					- 16.662.622			- 16.662.622	- 16.662.622
RESULTADO EXTENSIVO	2	-	-	-	- 568.453.184	-	2.266.236.883	1.697.783.699	1.697.783.699
OUTRAS OPERAÇÕES	3								
Posições no Final do Periodo	1+2+3+4	**750.000.000**	**821.652**	**10.172.536**	**- 556.252.616**	**- 268.993.296**	**2.266.236.883**	**2.201.985.159**	**2.201.985.159**

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 no 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	Notas	Capital próprio atribuido aos detentores de capital							Total do Capital Próprio
		Capital realizado	Reservas legais	Outras reservas	Outras Variações no Capital Próprio	Resultados Transitados - Ajustamentos em Activos	Resultado liquido do período	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 líquido 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

5.4. 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 1/01/12 e 31/12/12.

IFH - Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A.

Nif: 252300343

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 01 de JANEIRO DE 2012 E 31 DE DEZEMBRO DE 2012

RUBRICAS	Notas	PERÍODO	
		31-12-2012	31-12-2011
		Valores	Valores
Método Directo			
Fluxos de caixa das actividades operacionais			
Recebimentos de clientes		278.467.146,00	423.575.284,00
Pagamentos a fornecedores		-230.564.142,77	-329.142.763,23
Pagamentos ao pessoal		-79.297.401,00	-76.325.058,00
Caixa gerada pelas operações		**-31.394.397,77**	**18.107.462,77**
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento			**-102.934,00**
Outros recebimentos/pagamentos		-16.732.356,37	**-8.502.808,52**
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		**-48.126.754,14**	**9.501.720,25**
Fluxos de caixa das actividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Activos fixos tangíveis		-18.730.318,14	-5.441.287,00
Activos intangíveis		-1.129.330,00	-7.970.488,00
Investimentos financeiros		-2.000.000,00	-202.272,00
Outros activos			-75.651.057,00
Recebimentos provenientes de:			
Activos fixos tangíveis		6.245.000,00	
Investimentos financeiros			295.616,00
Juros e rendimentos similares		478.874,00	728.419,00
Dividendos		455.400,00	455.400,00
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)		**-14.680.374,14**	**-87.238.633,00**
Fluxos de caixa das actividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		108.839.663,61	94.700.000,00
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		-35.066.661,97	-62.729.053,00
Juros e gastos similares		-54.042.716,00	-66.236.780,00
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)		**19.730.285,64**	**-34.265.833,00**
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		**-43.076.842,64**	**-112.002.745,75**
Efeito das direrenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período		**54.029.030,94**	**166.031.777,00**
Caixa e seus equivalentes no fim do período		**10.952.188,30**	**54.029.030,94**

A Direcção Financeira

O Conselho de Administração