Tecnicil imobiliária

TECNCINIL IMOBILIÁRIA - RELATÓRIO DE GESTÃO 2012

1.1 Historial da empresa 3
1.2 Portfolio de Projectos 3
1.3 Visão, Missão e Objectivos Estratégicos 5
1.4 Modelo de Governo Societário 5
1.5 Reclassificação dos terrenos com mensuração a justo Valor dos Propriedades de Investimentos 6
1.6 Enquadramento Macroeconómico Internacional 7
1.7 Economia Cabo-verdiana 8
2 Análise do negócio 10
2.1 Comercial 10
2.2 Dados Financeiros 10
2.3 Avaliação Genérica e Riscos Associados 15
3 Perspectivas para 2013 16
4 Projectos em curso durante ano de 2013 17
5 Órgãos sociais e Estrutura Accionista 19
5.1 Órgãos sociais 19
5.2 Estrutura Accionista 20
6 Proposta de aplicação de resultados 20
7 Elementos de Prestação de Contas 21
7.1 Balanço 21
7.2 Demonstração de Resultados 21
7.3 Demonstração Individual de Fluxo de Caixa 21
7.4 Demonstração Individual Alterações no Capital Próprios de Fluxo de Caixa. 21
7.5 Anexos 21
7.6 Relatório de auditoria Externa 21
7.7 Relatório do Fiscal Único 21

Tecnicil imobiliária

Nota do Conselho de Administração

As actividades da TECNICIL estão sendo desenvolvidas num contexto de crise internacional, com incidência nos países europeus onde se situam os clientes do principal projecto da empresa – Vila Verde Resort e uma grande comunidade de imigrantes com enorme poder aquisitivo.

Para além da conjuntura internacional desfavorável, ainda sem sinais de retoma, é preocupante o momento actual do sector de actividade da empresa, caracterizado pela redução drástica do mercado da imobiliária tradicional, especificamente o da venda de apartamentos. A quantidade de apartamentos que a IFH disponibiliza no mercado através do programa Casa Para Todos, mesmo que de qualidade questionável, não deixa de ser uma referência de preços para os clientes, pressionando as imobiliárias a reduzir os preços ainda mais.

A degradação dos resultados comerciais, económicos e financeiros, ditada pela conjuntura económica nacional e internacional, obriga a que soluções adequadas sejam encontradas a fim de se inverter essa tendência e dotar a empresa da robustez necessária para continuar a operar. Assim, tentou-se identificar oportunidades de negócios, na área imobiliária, que garanta o máximo de retorno e requeira o mínimo de auto financiamento possível, e que gere fluxos de caixa capazes de resolver os problemas de tesouraria da empresa

Entretanto, apesar de o ano de 2012 ter sido um ano particularmente difícil, tivemos poucas, mas importantes, conquistas:

- Decisões do Tribunal Arbitral favorável à TECNICIL IMOBILIÁRIA, sobre o processo de arbitragem de 27/28 unidades dos clientes de Vila Verde, no sentido dos mesmos concluírem o negócio mediante a realização da escritura e pagamento dos restantes 50% do valor nos termos do contrato. De realçar que desde o primeiro momento, a Tecnicil pediu que os clientes concluíssem o negocio, pagando o valor em dívida e recebessem as suas unidades,
- Realização de 115 escrituras, totalizando a quantia de 631 unidades com escrituras realizadas, ultrapassando a marca de 50% de escrituras realizadas no empreendimento Vila Verde Resort,
- Inicio do processo negocial visando a constituição do fundo de investimento para as unidades da Vila Verde Resort,

- Renovação do prazo de maturidade das obrigações, que venciam em Agosto de 2012, para 2015,
- Início do processo negocial com as instituições financeiras nacionais no sentido de se proceder a dação em pagamento. Com isso a Tecnicil Imobiliária diminuiria drasticamente a sua carteira de financiamentos, ao mesmo tempo resolver-se-ia o problema do serviço da dívida.

Situações como essas nos encorajam, e nos revitalizam na certeza de que com muito trabalho, e com a esperança de que o sector de construção/imobiliária conhecerá melhorias dias, para que possamos dar seguimento aos projectos em carteira.

Nesse contexto desfavorável, o ano de 2013 será um ano de diversificação da actividade da empresa. Além da continuidade de execução dos projectos em curso, serão exploradas novas oportunidades e parcerias catalisadoras de negócios para a empresa.

Ainda na expectativa de que a situação económica possa sofrer alguma melhoria, continuaremos determinados a trabalhar, contando com a colaboração de todos os trabalhadores, parceiros e entidades públicas e privadas.

O nosso apreço e reconhecimento a todos aos que, com a TECNICIL Imobiliária, se têm engajado em ultrapassar e vencer as dificuldades, na dignificação do sector privado e na elevação da qualidade de vida.

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.

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 continuam 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 Dezembro de 2014): localizado em Achada Grande trás, Cidade da Praia, numa área de 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

Localizado em Santa Maria, ilha do Sal, Vila Verde Resort representa um investimento total de 200 milhões de euros, construída numa área total de 450 000 m2, o projecto possui 1.262 unidades de varias tipologias (50% com escrituras realizadas),

distribuídos em 13 blocos de Condomínio que dispõe individualmente de Piscina para adultos, crianças, parque Infantil, amplos espaços verdes, rede de esgotos, aguas domesticas e aguas pluviais, rede de distribuição de energia eléctrica, rede de iluminação publica, rede de telecomunicações, rede de vigilância e segurança, rua pedonal central, praças, espaços destinados ao publico, via publica e parking de estacionamento subterrâneo e à superfície. Dispõe ainda, de 61 espaços comerciais e amplas áreas verdes, cujo objecto é o arrendamento.

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 António 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 Reclassificação dos terrenos com mensuração a justo Valor das Propriedades de Investimentos

- A Tecnicil Imobiliária é proprietária de vários terrenos situados nos principais concelhos deste país, adquiridos para desenvolver projectos no âmbito da actividade corrente da empresa,
- No entanto, face à situação actual de crise no mercado imobiliário, para maioria a destes terrenos não existem projectos ou ideias de projectos e não se prevê que venham a ser utilizados nos próximos anos para qualquer empreendimento. Ou seja, são terrenos detidos para uso futuro, sendo que actualmente a intenção da empresa é a sua valorização futura,
- Assim sendo, dos terrenos para os quais ainda não existem projectos ou ideias de projectos foram objecto de reclassificação para propriedades de investimento com mensuração ao justo valor, determinado pela avaliação feita por perito independente, com qualificação profissional relevante e certificado pela Auditoria Geral do Mercado de Valores Mobiliários do Banco de Cabo Verde,
- As propriedades que já estavam classificadas como propriedades de investimento, também foram mensuradas ao justo valor,
- Segundo o SNCRF, especificamente a NORMA DE RELATO FINANCEIRO 10 – PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO, justo valor da propriedade de investimento é o preço pelo qual a propriedade poderia ser trocada entre partes conhecedoras e dispostas a isso numa transacção em que não exista relacionamento entre as mesmas". Ainda segundo o normativo, "*o justo valor exclui especificamente um preço estimado inflacionado ou deflacionado por condições ou circunstâncias especiais tais como o financiamento atípico, acordos de venda e relocação, considerações especiais ou concessões* dadas *por alguém associado à venda*",
- Uma vez apurada o justo valor das propriedades de investimento, as variações decorrentes dessa avaliação são reconhecidas na demonstração dos resultados do período, na rubrica " aumento/redução de justo valor", em contrapartida de propriedades de investimento no balanço.

1.6 Enquadramento Macroeconómico Internacional[1]

Segundo o relatório de indicadores do Banco de Cabo Verde emitido em Dezembro de 2012, tendo como fonte do Fundo Monetário Internacional *"o ritmo de crescimento da economia mundial abrandou de 3,9%para3,2%, em2012, em grande medida devido à crise económica e financeira na Europa.*

Estima-se que a actividade económica da Zona Euro tenha contraído 0,4% em 2012, em resultado, sobre tudo, do impacto na economia real e na confiança dos agentes económicos do processo de consolidação orçamental dos países sobre-endividados e respectivo contágio aos demais países da região. As condições de financiamento da economia ainda restritivas (não obstante o aumento da liquidez no sistema bancário e redução dos juros das dívidas soberanas) também explicam o comportamento desfavorável da economia da região monetária e o aumento, consequente, da taxa de desemprego para máximo histórico (11,7% em Dezembro de 2012).

Com uma performance contrária à da Europa, os EUA foram dos poucos países a registar uma aceleração no seu ritmo de crescimento em 2012 (de 1,8% para 2%), não obstante a contracção registada no 4º trimestre. Os estímulos monetários, nomeadamente, a manutenção das taxas de juros de referência perto de 0%, bem como a aquisição das garantias dos empréstimos hipotecários pelo Federal Reserve, impulsionando os investimentos (empresariais e residenciais) e, em consequência, o consumo privado, terão contribuído em larga medida para o melhor desempenho da economia norte-americana e para a redução da taxa de desemprego para 7,8% (8,5% em Dezembro de 2011).

A desaceleração do ritmo de crescimento da actividade económica dos mercados emergentes e em desenvolvimento (de 6,3% para 5,1%) igualmente contribuiu para o desempenho menos favorável da economia global em 2012. Na perspectiva do FMI, a economia dos países em desenvolvimento foi grandemente afectada pela redução da procura por parte dos países avançados.

O abrandamento da actividade económica global determinou a redução de pressões inflacionistas. Nos mercados das matérias-primas, de registar a estabilização dos

[1] Extracto do Relatório do BCV - Indicadores Económicos & Financeiros Dezembro de 2012

preços do petróleo (brent cresceu 0,9% em termos médios anuais, que compara ao crescimento 32% em2011). Refira - se, também, à redução dos preços dos bens alimentares (na ordem dos 7%), não obstante a queda da produção de cereais devido à seca nos EUA, Europa e Ásia.

Entre outros factores (endógenos), a evolução dos preços no produtor determinaram o abrandamento dos preços no consumidor a nível global. As economias avançadas e os mercados emergentes e em desenvolvimento registaram uma desaceleração da inflação na ordem dos 0,7 e 1,1 pontos percentuais respectivamente, de acordo como FMI".

1.7 Economia Cabo-verdiana[2]

De acordo com o relatório do Banco Central, "*os indicadores de tendência da actividade económica nacional sugerem uma contracção da procura interna e uma aceleração da procura externa líquida em 2012.*

Os indicadores quantitativos do consumo apresentaram ao longo do ano, e especialmente no segundo e quarto trimestres do ano, uma tendência marcadamente descendente, explicada sobretudo pela queda (em volume) das importações de bens de consumo não duradouros. Em termos acumulados, o indicador do consumo registou uma diminuição de 4,4%, em termos nominais, em 2012 (+7,6% em 2011). A tendência de redução do consumo é também sugerida pela evolução dos indicadores de conjuntura do Instituto Nacional de Estatísticas (INE), nomeadamente pela queda das vendas no comércio a retalho.

A tendência de redução do consumo é também sugerida pela evolução dos indicadores de conjuntura do Instituto Nacional de Estatísticas (INE), nomeadamente pela queda das vendas no comércio a retalho.

A evolução do consumo poderá ser explicada, por um lado, pela redução do rendimento disponível das famílias (em resultado da redução das remessas de emigrantes e dos rendimentos de empresas e propriedades, aliada à estagnação das

[2] Extracto do Relatório do BCV - Indicadores Económicos & Financeiros Dezembro de 2012

transferências internas e salários), bem como do crédito ao consumo. Por outro lado, a desaceleração das despesas do Governo Central também justifica a evolução estimada do consumo.

Relativamente aos indicadores de investimento, de notar que o aumento da formação bruta de capital fixo em transportes (determinado, essencialmente, pela aquisição de dois Boeings pelos TACV) não foi suficiente para compensar a redução dos investimentos em equipamentos e na construção. O comportamento desfavorável da FBCF em equipamentos estará relacionado com o esgotamento do efeito do investimento excepcional realizado em 2011 no sector energético, enquanto o desempenho do sector da construção poderá ser justificado pelo aumento das restrições ao financiamento interno e externo da economia. Assim, em termos acumulados, o indicador agregado da formação bruta de capital fixo registou uma queda de 6,5% em 2012 (+19,2% em 2011).

Informações provisórias sugerem um aumento significativo do contributo da procura externa para o crescimento, explicado principalmente pela queda das importações de mercadorias e aumento das receitas de turismo.

Do lado da oferta, a evolução do indicador de clima económico sugere uma desaceleração da actividade económica em 2012, em função do comportamento desfavorável dos sectores dos transportes, indústria e comércio.

A atender à evolução dos indicadores de confiança, bem como à evolução dos indicadores quantitativos infere-se que o turismo tenha sido o sector da actividade económica mais dinâmico em 2012. Registe-se também que dados provisórios sugerem algum aumento do contributo da agricultura e das pescas para o crescimento em 2012.

"A taxa de inflação média anual fixou-se nos 2,5% em Dezembro de 2012, dois pontos percentuais abaixo do valor registado em período homólogo. A desaceleração dos preços no consumidor ao longo de 2012 reflecte, em larga medida, a inversão da tendência dos preços internacionais de bens alimentares e combustíveis, bem como a estimada redução da procura interna. Registe-se ainda que, a evolução média anual do IPC excluindo energia e do IPC excluindo energia e bens alimentares não transformados sugere uma deflação dos preços dos bens alimentares não

transformados, que poderá estar parcialmente relacionado com algum aumento da produção doméstica de frescos, numa conjuntura de redução da procura interna".

2 Análise do negócio

2.1 Comercial

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

Ao contrário dos anos anteriores em que não se registaram vendas, em 2012 ainda que timidamente, tivemos algumas vendas o que pode representar o inicio de um novo ciclo.

Na senda dos anos anteriores, em 2012 conseguimos concluir o negócio com mais de duas centenas de 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-se em mEsc 145 254, com destaque para o projecto Vila Esperança, que já atingiu 206 lotes de terreno correspondente a um volume de negócios superior mEsc. 129.795.

2.2 Dados Financeiros

A diminuição do volume de negócios em 63% de 2011 para 2012 é reflexo da conjuntura actual adversa por que passa o da Imobiliária, com consequências directas na retracção/ausência de vendas do maior projecto da empresa Vila Verde Resort, e bem como as vendas dos outros projectos.

Para além disso, 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.

A evolução nas diversas rubricas da demonstração dos resultados foi a seguinte:

Tecnicil Imobiliária - Demonstração de Resultados

Milhares de ECV	2011	2012	Y. o. Y
Volume de Negócios	**5.217.405**	**1.919.562**	**-63%**
Vendas e Prestações de Seviços	5.217.405	1.919.562	-63%
Outros Rendimentos	**1.279.735**	**833.537**	**-35%**
Custos Operacionais	**5.472.540**	**2.527.748**	**-54%**
Custo exist. vendidas e consumidas	585.746	64.883	-89%
Subcontratos	810.953	41.374	-95%
Variação de Produções	2.568.419	1.617.369	-37%
Forn. e serviços de terceiros	1.324.878	744.467	-44%
Custos com pessoal	54.413	46.399	-15%
Outros Gastos e Perdas	128.131	13.256	-90%
EBITDA	**1.024.600**	**225.351**	**-78%**
Margem EBITDA	**19,6%**	**11,7%**	**-40%**
Outros	-	4.280.773	
Provisões e amortizações	8 218	7 625	-7%
EBIT	**1.016.382**	**4.498.499**	**343%**
Resultados financeiros	**(884 247)**	**(816 011)**	**-8%**
Proveitos financeiros	40.128	55.901	39%
Custos financeiros	924.375	871.912	-6%
EBT	**132.135**	**3.682.488**	**2687%**
Impostos	-	1.091.597	0%
Resultado Líquido	**132.135**	**2.590.891**	**1861%**

O EBIT em 2012 foi de mEsc 4 498 449 configurando um aumento de 343% em relação ao ano de 2011, impulsionado essencialmente pelos ganhos de justo valor na ordem de mEsc 4 280 772.

Depois do custo das unidades vendidas, a rubrica que mais contribuiu os custos operacionais é FSE, especificamente através das comissões a intermediários. O valor em causa, mESC 444 467. 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).

Os gastos com o pessoal, passando de mEsc 54 413 para mEsc 46 399 escudos, deve-se ao processo de reestruturação da empresa, conclusão de alguns projectos e consequentemente a diminuição da estrutura.

No balanço, as diversas rubricas apresentam os seguintes valores:

Tecnicil Imobiliária - Demonstração de Resultados

Milhares de ECV	2011	2012	Y. o. Y
Total do Activo Liquido	**18.752.000**	**20.714.984**	**10,5%**
Activos não correntes	**2.262.856**	**9.127.719**	**303%**
Activos Fixos Tangiveis	**2.261.429**	**9.127.719**	**304%**
propriedade de investimento	1.418.118	8.089.980	100%
Accionistas sócios	807.664	985.203	22%
Outros	35.647	52.536	47%
Activos Fixos intangiveis	**1.427**	**0**	**-100%**
Activos correntes	**16.489.144**	**11.587.265**	**-30%**
Inventários	**14.623.043**	**10.550.688**	**-28%**
Existências	12.536.720	9.680.440	-23%
Terrenos	2.086.323	870.248	-58%
Clientes	122.877	94.116	-23%
Liquidez	148.942	24.325	-84%
Diferimentos	1.072.286	607.690	-43%
Outros	521.996	310.446	-41%
Capital Próprio	46.950	2.637.842	5518%
Total do Passivo	18.705.055	18.076.287	-3%
Passivo não corrente	**897.051**	**2.448.878**	**173%**
Financiamentos obtidos	268.500	362.859	35%
Impostos diferido	-	1.122.629	
Fornecedores	236.011	704.011	198%
Provisões para riscos e encargos	26.544	26.544	0%
Outros	365.996	232.835	-36%
Passivo corrente	**17.808.004**	**15.627.409**	**-12%**
Financiamentos obtidos	11.407.561	11.779.341	3%
Fornecedores	1.402.034	981.592	-30%
Adiantamentos Clientes	3.737.195	1.736.823	-54%
Outros	1.261.214	1.129.653	-10%
Dívida bruta	11.676.061	12.142.200	4%
Dívida líquida	11.527.119	12.117.875	5%
Dívida líquida/EBITDA últimos 12 meses	3,21	53,77	1576%
EBITDA/juros	3,89	0,26	-93%



Activo

O Activo líquido não corrente teve uma variação positiva de 303% de 2011 para 2012, aumento esse justificado pela reclassificação dos terrenos com mensuração ao justo valor das propriedades de investimentos pelo valor líquido de mESC 6 700 392.

O montante dos inventários atinge mESC 10.550 687, configurando um decréscimo de 37% em relação ao ano anterior, justificado pela diminuição de stock das unidades do projecto Vila Verde Resort Santa Maria, resultante das vendas realizadas e da transferência de terrenos para Propriedades de Investimentos acima referida, e principalmente pela transferência de terrenos para propriedade de investimentos no valor de mESC 1 212 075.

Relativamente a outros activos correntes, de destacar a diminuição das comissões diferidas no balanço registadas em custos pela proporção das vendas das unidades do Vila Verde Resort, bem como em outras contas a receber, sendo esta justificada pelo encontro de contas com a THR.

Capital Próprio e Passivo

Ao contrário do ano anterior, em que o Capital próprio, no valor de mESC 46 950 era inferior a 50% do Capital social, em 31 de Dezembro de 2012 o saldo desta rubrica ascende a mESC 2 637 841, representativo da incorporação do resultado do período no valor de valor de mESC 2 590 891.

Passivo

A diminuição do passivo corrente justifica-se essencialmente pela transferência de mESC 2 94 070 para resultados do período. O valor em causa compreende a adiantamentos pagos pelos clientes como sinal e reforço para aquisição de unidades no empreendimento Vila Verde, diferida no balanço desde anos anteriores e que foi reconhecida como rendimentos com o reconhecimento dos resultados das vendas

(com a escritura ou com a transferência dos riscos e vantagens significativos inerentes à posse dos activos 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 projectos, em grande parte, com recursos dos terceiros. A diminuição dos adiantamentos de 2011 para 2012, deve-se á transferência parcial de saldo desta rubrica para a conta clientes

Quanto à rubrica financiamento bancário, a dívida remunerada no montante de 12 142 milhões de ECV é superior ao ano anterior em 467 milhões de escudos, reflexo da capitalização dos juros de financiamento do BES.

Por último, a diminuição de contas a pagar justifica-se pelo encontro de contas com a Tecnicil Hotels e Resort.

2.3 Avaliação Genérica e Riscos Associados

Assim como os anos anteriores, a situação económica, patrimonial e financeira da TECNICIL Imobiliária – Sociedade Unipessoal SA, a 31 de Dezembro de 2012 contínua sendo 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 já não possui a mesma dinâmica, e as perspectivas futuras actuais contemplam uma certa incerteza no sector da imobiliária turística 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 carteira de divida, quer junto do sistema bancário, como dos obrigacionistas e a reacção dos credores tem sido positiva.

Para além da venda directa dos activos da empresa, está-se a negociar com os credores, incluindo instituições financeiras, caso a caso, a dação em pagamento, visando com isso diminuir as responsabilidades com as instituições financeiras.

Tendo em conta o elevado valor/nível de 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 2013

A actividade da TECNICIL é extremamente influenciada pela conjuntura económica tanto nacional como Internacional. Infelizmente os dados macroeconómicos projectados indicam que a situação da económica em 2013 não será nada favorável para o sector da Imobiliária, de modo que a Tecnicil terá que lidar com o desafio de superar as dificuldades inerentes de quem opera neste mercado

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:

- Reforçar a exploração turística do Vila verde, com forte aposta na divulgação e comercialização do produto Vila Verde junto aos mercados europeus;
- Reinicio da obra Vila Esperança após alguns meses sem actividade,
- Concluir as vendas da 1ª fase da vila esperança,
- Início da comercialização dos lotes da 2ª fase do projecto Vila Esperança,
- Negociação com os principais financiadores visando o aumento do período de maturação dos créditos,
- Conclusão das obras da Copacabana 2ª fase até Setembro de 2013,
- Incremento ao processo de constituição de fundo de investimento para as unidades de Vila Verde Resort,
- Processo em curso de negociação com o Banco Africano de Investimentos no sentido de se avançar com a dação em pagamento com imóveis para liquidação da conta corrente caucionada, nomeadamente, fracção do edifício Copacabana em Mindelo, terreno sito na Praia Negra, Cidade da Praia, e terreno no Ilha do Fogo.
- A reestruturação do financiamento junto ao BES, inicialmente previsto para 1 de Julho de 2013 será prorrogado por mais um ano, e com diminuição de spred de 6 para 4% a partir de 01 de Julho de 2013,
- Processo em curso de reestruturação dos financiamentos junto das demais instituições financeiras,

4 Projectos em curso durante ano de 2013

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

Projecto de infra-estruturação localizado em Achada Grande Trás, e abrange uma área de aproximadamente 30 hectares a norte de Ponta Bicuda, terreno situado atrás

da zona industrial, onde estão os armazéns da Adega e dos Irmãos Correia. Confronta-se a Norte - terreno baldio, a Sul - terreno baldio por onde faz conexão a Ponta Bicuda, a Este – oceano atlântico e a Oeste - actual bairro, também de Achada Grande Trás.

Neste momento já foram vendidos mais de 500 unidades, tendo a empresa realizado encaixe de 229 milhões de escudos, tendo sido realizados trabalhos de cerca de 138 milhões de escudos.

Com quase 12 meses de atrasos em relação á data prevista inicialmente de entrega e com as obras paralisadas há mais de 8 meses, as vendas que têm sido efectuadas constituem motivo de estímulo, e demonstra de forma clara que estamos perante um projecto que a sociedade acredita e confia, que reúne as condições para ser um sucesso de vendas, de modo que a retoma dos trabalhos de infra-estruturação é imprescindível,

Ultimamente as vendas/recebimentos tem estado a diminuir, principalmente por motivos relacionados com a paralisação das obras, cujo prazo de entrega inicial previsto para Setembro de 2013. O novo cronograma físico e financeiro perspectiva Junho de 2014 como data provável para entrega.

b) Vila Verde Resort

- Negociar com o BES a constituição de um fundo para colocação das unidades de Vila Verde ainda em carteira e/ou dação em pagamento para amortização dos financiamentos,
- Terciarizar a gestão da exploração bem como a de condomínio.

c) Orla Marítima Palmarejo Baixo:

- Em parceria com a CMP, prevê-se a concepção e comercialização de lotes para restauração, comércio e serviços. O início das vendas está previsto para Dezembro de 2013

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: Simão Gomes Monteiro

Fiscal Único

O Fiscal Único, é o Dr. Hermínio Paulos Afonso, em representação da PricewaterCoopers & 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
- 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.

6 Proposta de aplicação de resultados

Considerando que o resultado líquido do exercício de 2012, no valor de mESC 2 590 891, inclui ganhos de justo valor de mESC 4 280 773, os quais, por não estarem financeiramente realizados, não se encontram disponíveis para distribuição; Considerando que o resultado líquido do exercício, se excluídos os ganhos de justo valor, é negativo em mESC 1 689 882;

Propõe-se a seguinte aplicação de resultados:

Outras reservas (não disponíveis para distribuição) mESC 4 280 773
Resultados transitados mESC (1 689 882)

7 Elementos de Prestação de Contas

7.1 Balanço

7.2 Demonstração de Resultados

7.3 Demonstração Individual de Fluxo de Caixa

7.4 Demonstração Individual Alterações no Capital Próprios de Fluxo de Caixa.

7.5 Anexos

7.6 Relatório de auditoria Externa

7.7 Relatório do Fiscal Único.

Alfredo Monteiro de Carvalho

Presidente do Conselho de Administração

Olavo Avelino Garcia Correia

Administrador

Simão Gomes Monteiro

Administrador

Tecnicil imobiliária

TECNICIL IMOBILIARIA-SOCIEDADE UNIPESSOAL, SA
NIF: 200141392
SEDE: ACHADA DE SANTO ANTONIO - PRAIA
BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

		Período	
		2012	2011
	Notas	Valores	Valores
ACTIVO			
Activo não corrente			
Activos fixos tangíveis	3		
Edifícios e outras construções		9.370	10.161
Equipamento básico		35	340
Equipamento de transporte		2.314	5.449
Equipamento administrativo		2.792	4.261
Outros activos fixos tangíveis		6.992	7.441
Propriedades de investimento	4	-	-
Terrenos e recursos naturais		6.670.035	-
Edifícios e outras construções		1.387.760	1.379.848
Equipamento básico		32.185	38.270
Activos intangíveis	5	-	-
Programas de computador		-	1.427
Accionistas sócios	6	985.203	807.664
Activos por impostos diferidos	8	31.032	-
Activos não correntes detidos para venda		-	20.995
Total do activo não corrente		9.127.719	2.275.856
Activo corrente			
Inventários	9		
Mercadorias		11.481	-
Produtos acabados e intermédios		8.857.709	11.665.316
Produtos e trabalhos em curso		811.248	796.024
Matérias-primas, subsidiárias e de consumo		870.248	2.086.323
Clientes	10	94.116	122.877
Adiantamentos a fornecedores	11	44.830	157.436
Estado e outros entes públicos	12	9.830	9.830
Outras contas a receber	13	225.848	325.079
Diferimentos	14	606.690	1.072.286
Outros activos financeiros	7	30.939	29.655
Caixa e depósitos bancários	15	24.325	148.942
Total do activo corrente		11.587.265	16.413.769
Total do activo		20.714.984	18.689.625
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio	16		
Capital realizado		100.000	100.000
Reservas legais		71.527	71.527
Outras reservas		76.679	76.679
Resultados transitados		(201 256)	(333 391)
Resultado líquido do período		2.590.891	132.135
Total do capital próprio		2.637.842	46.950
Interesses minoritários			
Total do capital próprio		2.637.842	46.950
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Provisões	17	26.544	26.544
Fornecedores	18	704.011	326.011
Financiamentos obtidos	19	362.859	310.805
Passivos por impostos diferidos	8	1.122.629	0
Outras contas a pagar	21	233.691	233.691
Total do passivo não corrente		2.449.734	897.051
Passivo corrente			
Fornecedores	18	981.592	1.402.034
Adiantamentos de clientes	20	1.643.119	3.737.195
Estado e outros entes públicos	12	100.353	89.130
Accionistas/sócios	6	2.074	2.074
Financiamentos obtidos	19	11.779.341	11.365.256
Outras contas a pagar	21	1.120.930	1.212.315
Total do passivo corrente		15.627.408	17.808.004
Total do passivo		18.077.142	18.705.055
Total do capital próprio e do passivo		20.714.984	18.752.006

PCA - Peritos Contabilistas Associados, Lda.
Representada por F.S. Correia Teixeira

A Administração

Tecnicil imobiliária

TECNICIL IMOBILIARIA-SOCIEDADE UNIPESSOAL, SA
NIF: 200141392
SEDE: ACHADA DE SANTO ANTONIO - PRAIA
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011

(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

		PERIODO	
		2012	2011
	Notas	Valores	Valores
Vendas e Prestações de serviços	22	1 919 562	5 217 405
Variação nos inventários de produção	23	(1 617 369)	(2 568 419)
Subcontratos	24	(41 374)	(810 953)
Gasto com mercadorias vendidas e matérias consumidas	25	(64 883)	(585 746)
Resultado operacional bruto		**195 936**	**1 252 286**
Fornecimentos e serviços externos	26	(744 467)	(1 324 878)
Valor acrescentado bruto		**548 530**	**72 592**
Gastos com o pessoal	27	(46 399)	(54 413)
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	10	(8 900)	(8 900)
Aumentos/reduções de justo valor	28	4 280 773	-
Outros rendimentos e ganhos	29	833 537	1 279 735
Outros gastos e perdas	30	(4 356)	(119 231)
Resultado antes de depreciações, amortizações, perdas/ganhos de financiamento e impostos		**4 506 125**	**1 024 600**
Gastos/Reversões de depreciação e de amortização	3 e 5	(7 625)	(8 218)
Resultado operacional (antes de perdas/ganhos de financiamento e impostos)		**4 498 500**	**1 016 382**
Juros e ganhos similares Obtidos	31	55 901	40 128
Juros e perdas similares suportados	32	(871 912)	(924 375)
Resultado antes de Impostos		**3 682 488**	**132 135**
Imposto sobre o rendimento do período		(1 091 597)	-
Resultado líquido do período		**2 590 891**	**132 135**

Resultado das actividades descontinuadas (líquido de impostos) incluido no resultado liquído do período			

Resultado líquido do período atribuível a:			
Detentores do capital da empresa-mãe		2 590 891	132 135
Interesses minoritários			
Resultado por acção básico	**33**	25,9089	13,2135

PCA - Peritos Contabilistas Associados, Lda.
Representada por F.S. Correia Teixeira

A Administração

TECNICIL IMOBILIARIA-SOCIEDADE UNIPESSOAL, SA

NIF: 200141392

Palmarejo - Edificio Ondas do Mar.

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DE FLUXOS DE CAIXA

Periodo compreendido entre 01 de Janeiro de 2012 e Dez de 2011

(Valores expressos em milhares de escudos)

		PERíODO	
		2012	2011
	Notas	Valores	Valores
Método Directo			
Fluxos de caixa das actividades operacionais			
Recebimentos de clientes		611.913	2.053.085
Pagamentos a fornecedores		(237 326)	(704 555)
Pagamentos ao pessoal		(41 832)	(54 559)
Caixa gerada pelas operações		**332.755**	**1.293.971**
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		(1 706)	
Outros recebimentos/pagamentos		110.936	(122 884)
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		**441.985**	**1.171.087**
Fluxos de caixa das actividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos financeiros		-	4.594
Juros e rendimentos similares		447	740
Dividendos			
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)		**446,9**	**5.334**
Fluxos de caixa das actividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		132.973	553.847
Outras operações de financiamento			
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		(130 685)	(1 548 676)
Juros e gastos similares		(628 666)	(137 962)
Outras operações de financiamento			
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)		(626 378)	(1 132 791)
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		(183 946)	43.629
Efeito das direrenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período		143.500	99.871
Caixa e seus equivalentes no fim do período		(40 446)	143.500

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 2012 E 31 DE DEZEMBRO DE 2012
E DE 01 DE JANEIRO DE 2011 E 31 DEZEMBRO DE 2011
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

DESCRIÇÃO		Notas	Capital próprio atribuido aos detentores do capital					
			Capital realizado	Reservas Legais	Outras reservas	Resultados Transitados	Resultado liquido do período	Total do Capital Próprio
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2011	**1**		**100 000**	**71 527**	**195 180**	**(1 472 596)**	**1 020 704**	**(85 185)**
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado líquido do período			-	-	-	-	132 135	132 135
RESULTADO EXTENSIVO	**2**		**-**	**-**	**-**	**-**	**132 135**	**132 135**
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								-
Distribuições			-	-	-	-	-	-
	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**
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2012	**1**		**100 000**	**71 527**	**195 180**	**(451 892)**	**132 135**	**46 950**
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado líquido do período			-	-	-	-	2 590 891	2 590 891
Alterações nas políticas contabilísticas e as correcções de erros			-	-	-	-	-	-
RESULTADO EXTENSIVO	**2**		**-**	**-**	**-**	**-**	**2 590 891**	**2 590 891**
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								-
	3		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
OUTRAS OPERAÇÕES								-
Transferências para cobertura de prejuízo		16			(118 501)	118 501	-	-
Aplicação do Resultado de ano anterior			-	-	-	132 135	(132 135)	-
	4		**-**	**-**	**(118 501)**	**250 636**	**(132 135)**	**-**
POSIÇÕES NO FIM DO PÉRIODO 2012	**1+2+3+4**		**100 000**	**71 527**	**76 679**	**(201 256)**	**2 590 891**	**2 637 841**

pwc

Relatório de Auditoria

Introdução

1 Examinámos as demonstrações financeiras da Tecnicil Imobiliária, Sociedade Unipessoal, SA (adiante designada por Tecnicil Imobiliária ou Sociedade), as quais compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2012 (que evidencia um total de 20 714 983 milhares de Escudos (mESC) e um total de capital próprio de mESC 2 637 841, incluindo um resultado líquido de mESC 2 590 891), a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

Responsabilidades

2 É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Sociedade, as alterações no seu capital próprio, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa, bem como a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.

3 A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

Âmbito

4 Exceto quanto às limitações descritas nos parágrafos nºs 7 e 8 abaixo, o exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e as Normas Internacionais de Auditoria, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras não contêm distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação; (ii) a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adotadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias; (iii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e (iv) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

5 O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

6 Entendemos que o exame efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. – sucursal em Cabo Verde
Rua Andrade Corvo, 17 - 1º Dtº, C.P. 303 Cidade da Praia, República de Cabo Verde
Tel +238 261 5934/5 Fax +238 261 6028, www.pwc.com/cv
Matriculada na Conservatória dos Registos Prediais, Comerciais e Automóvel de Cabo Verde sob o nº 893, NIF 200119036

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. pertence à rede de entidades
que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente.
Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069 - 316 Lisboa, Portugal Capital Social Euros 314.000
Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sob o nº 9077

Reservas

7 Não obtivemos avaliação dos ativos afetos aos empreendimentos Vila Verde Resort, Copacabana 1ª e 2ª fase, Porto Sal, Projeto Praia Negra e Lotes dotacionais de Cidadela, cujos valores contabilísticos ascendem a mESC 8 410 369, mESC 905 489, mESC 57 102, mESC 52 086 e mESC 189 380, respetivamente. No entanto, tendo por referência os preços de venda praticados recentemente em relação aos dois primeiros empreendimentos, as perdas por imparidade das unidades ainda em inventário à data do balanço poderão ascender a cerca de mESC 1 020 000. Contudo, dado que as vendas têm ocorrido a um ritmo lento, não nos é possível avaliar, com razoável grau de segurança, a existência ou não de perdas por imparidade.

8 Conforme se refere nas Notas 6 e 35 do Anexo, a dívida da Tecnicil, SGPS, no valor líquido de mESC 1 043 276, será, essencialmente, regularizada através de dividendos a distribuir pela Tecnicil Imobiliária, pelo que está dependente da obtenção de resultados futuros suficientes para o efeito. No entanto, nas atuais circunstâncias, não dispomos de informação que nos permita prever se e quando esta regularização poderá ocorrer.

Opinião

9 Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos dos ajustamentos que poderiam revelar-se necessários caso não existissem as limitações referidas nos parágrafos nºs 7 e 8 acima, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira da Tecnicil Imobiliária, Sociedade Unipessoal, SA em 31 de dezembro de 2012, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa e as alterações no seu capital próprio no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Cabo Verde.

Relato sobre outros requisitos legais

10 É também nossa opinião que a informação constante do Relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Ênfases

11 Sem alterar a opinião expressa no parágrafo 9 acima, realçamos que o nosso relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras do exercício de 2011, emitido com data de 31 de julho de 2012, incluía duas reservas que não se aplicam no exercício de 2012, como segue:

(i) As Propriedades de investimento, registadas ao custo pelo valor de mESC 1 418 118, não haviam sido objeto de avaliação, pelo que não foi divulgado o respetivo justo valor, conforme exigido pelo normativo contabilístico. Em 2012, as Propriedades de Investimento foram valorizados pelo justo valor (ver Notas 4 e 28 do Anexo), e os ajustamentos efetuados foram de valor imaterial;

(ii) Não se encontrava disponível informação que permitisse avaliar o valor de eventuais perdas durante o período de rendimento garantido aos compradores de unidades do empreendimento Vila Verde, cujo valor (não descontado) se estimava em cerca de mESC 100 000. As perdas reconhecidas, em exercícios anteriores, relativamente aos compradores que efetivamente têm direito àquele rendimento demonstraram em 2012 cobrir satisfatoriamente as responsabilidades assumidas pela Sociedade.

6 de agosto de 2013

PricewaterhouseCoopers & Associados –
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
representada por:



Hermínio António Paulos Afonso

pwc

Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Acionistas,

1 Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, apresentamos o relatório sobre a atividade fiscalizadora desenvolvida e damos parecer sobre o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras apresentados pelo Conselho de Administração da Tecnicil Imobiliária, Sociedade Unipessoal, SA, relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

2 No decurso do exercício acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a atividade da empresa. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respetiva documentação bem como a eficácia do sistema de controlo interno, apenas na medida em que os controlos sejam relevantes para o controlo da atividade da empresa e apresentação das demonstrações financeiras e vigiámos também pela observância da lei e dos estatutos.

3 Como consequência do trabalho de revisão legal efetuado, emitimos o respetivo Relatório de Auditoria, em anexo.

4 No âmbito das nossas funções verificámos que:

i) o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração de alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa e o correspondente Anexo, exceto nos aspetos mencionados no Relatório de auditoria, permitem uma adequada compreensão da situação financeira da empresa, das alterações no capital próprio, dos seus resultados e dos fluxos de caixa;

ii) as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adotados são adequados, exceto nos aspetos mencionados no Relatório de auditoria;

iii) o Relatório do Conselho de Administração é suficientemente esclarecedor da evolução dos negócios e da situação da sociedade evidenciando os aspetos mais significativos;

iv) a proposta de aplicação de resultados não contraria as disposições legais e estatutárias aplicáveis.

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. – sucursal em Cabo Verde
Rua Andrade Corvo, 17 - 1º Dtº, C.P. 303 Cidade da Praia, República de Cabo Verde
Tel +238 261 5934/5 Fax +238 261 6028, www.pwc.com/cv
Matriculada na Conservatória dos Registos Prediais, Comerciais e Automóvel de Cabo Verde sob o nº 893, NIF 200119036

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda pertence à rede de entidades
que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente.
Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069 - 316 Lisboa, Portugal Capital Social Euros 314.000
Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sob o nº 9077

5 Nestes termos, tendo em consideração as informações recebidas do Conselho de Administração, e Serviços e as conclusões constantes do Relatório de Auditoria, somos do parecer que:

i) seja aprovado o Relatório do Conselho de Administração;

ii) sejam aprovadas as Demonstrações Financeiras;

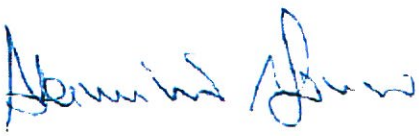
iii) seja aprovada a proposta de aplicação de resultados.

6 Finalmente, desejamos expressar o nosso agradecimento ao Conselho de Administração e a todos os colaboradores da Sociedade com quem contactámos, pela valiosa colaboração recebida.

6 de agosto de 2013

O Fiscal Único

PricewaterhouseCoopers & Associados –
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
representada por:



Hermínio António Paulos Afonso

ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011

(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 29 de Julho de 2013.

Em 2012 a empresa alterou o método de valorização das suas Propriedades de Investimento, passando a usar o justo valor em vez do custo, por considerar que o justo valor reflete de forma mais adequada o valor destes ativos. Os efeitos desta alteração encontram-se refletidos em resultados do exercício, não tendo sido efetuada reexpressão das Demonstrações Financeiras pelo fato de o efeito ser imaterial (ver Nota 28).

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 da factura do fornecedor, acrescido das 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 original do activo 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 em que os bens se encontrem disponíveis para uso, 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 Propriedades de investimento 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, (ii) equipamento básico referente a equipamentos de cozinha, bar e restaurante, instalados nas unidades comerciais de Vila Verde e (iii) terrenos detidos para valorização do capital a longo prazo. Inicialmente valorizados ao custo de construção (bens referidos em (i)) e (ii) e de aquisição (bens referidos em (iii)), em 2012 foram valorizados pelo justo valor, baseado em avaliações efectuadas por técnico independente e especializado.

As Propriedades de Investimento valorizadas ao justo valor não são amortizadas e as variações de justo valor são reconhecidas na Demonstração dos Resultados.

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 2008 a 2012 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.

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):

	2012	2011
Passivo corrente	13 984 288	14 070 809
Ativo corrente	5 035 745	4 289 547
Fluxos de caixa das atividades operacionais	n/d	441 985
	(8 948 543)	(9 339 277)

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 2013 gere cash flow suficiente, decorrem negociações visando a obtenção de novos financiamentos e a renegociação dos atuais financiamentos (ver Nota 18), através de criação de fundos imobiliários e de dações em pagamento. As necessidades de financiamento apresentadas em 2011 foram supridas em 2012 pela dilatação do prazo de pagamento dos financiamentos (ver Nota 18).

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.

3 Activos fixos tangíveis

Nos exercícios findos a 31 de Dezembro de 2012 e 2011, 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 2011						
Valor de aquisição ou reavaliado	19 782	28 907	25 571	46 018	24 494	144 772
Depreciação acumulada	(8 829)	(7 555)	(16 865)	(39 879)	(2 966)	(76 093)
Imparidade acumulada	-	-	-	-	(9 252)	(9 252)
Valor liquido	**10 952**	**21 352**	**8 706**	**6 139**	**12 275**	**59 424**
VARIAÇÕES EM 2011						
Valor liquido inicial	10 952	21 352	8 706	6 139	12 275	59 424
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	**10 161**	**340**	**5 449**	**4 261**	**7 441**	**27 652**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2011						
Valor de aquisição ou reavaliado	19 782	8 219	25 571	46 018	20 199	119 789
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**	**27 652**
VARIAÇÕES EM 2012						
Valor liquido inicial	10 161	340	5 449	4 261	7 441	27 652
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	-	-	50	-	50
Depreciação do exercicio	(791)	(305)	(3 135)	(1 518)	(449)	(6 198)
Valor liquido	**9 370**	**35**	**2 314**	**2 792**	**6 992**	**21 504**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2012						
Valor de aquisição ou reavaliado	19 782	8 219	25 571	46 068	20 199	119 839
Depreciação acumulada	(10 411)	(8 184)	(23 257)	(43 275)	(3 954)	(89 082)
Imparidade acumulada	-	-	-	-	(9 252)	(9 252)
Valor liquido	**9 370**	**35**	**2 314**	**2 792**	**6 992**	**21 504**

Em 2011, as transferências de mESC 20 688 em Equipamento Básico, para Propriedade de Investimento (ver Nota 4), diziam 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.

Bens, cujo valor contabilístico líquido totaliza cerca de mESC 3 055 000, encontram-se dados em garantia de financiamentos (ver Nota 19).

4 Propriedades de investimento

	mESC	
	2012	2011
	Justo Valor	Custo Aquisição
Terrenos	6 670 035	-
Edifícios e outras construções	1 367 760	1 379 848
Equipamento Básico	32 185	38 270
	8 069 980	1 418 118

Terrenos

Inicialmente e até 2011, os terrenos identificados abaixo encontravam-se classificados como Matérias primas, subsidiárias e de consumo e como Produtos acabados, no caso dos terrenos de Vila Verde (ver Nota 8), por terem sido adquiridos para desenvolvimento de projectos de imobiliária turística. Na sequência da crise que há alguns anos vem afectando o sector da imobiliária, esses projectos foram suspensos por se tornarem inviáveis no curto/médio prazo. Assim, esses terrenos passaram a ser detidos para valorização a longo prazo e não para desenvolvimento de projectos ou para venda a curto prazo no curso ordinário do negócio da Sociedade.

Nesta base, em 2012 foram transferidos para a rubrica de Propriedades de investimento e posteriormente avaliados os seguintes terrenos: Murdeira e Vila Verde, no Sal, Mulher Branca, Achada Grande e lotes na Praia Negra, na cidade da Praia, Saragarça, Topim e Lazareto, em S. Vicente, e S. Filipe, no Fogo.

O custo de aquisição desses terrenos ascendia a mESC 2 391 088, sendo mESC 1 175 014 o custo dos terrenos infraestruturados de Vila Verde. Com excepção destes últimos onde se verificou uma perda por redução de justo valor de mESC 14 861, a avaliação dos restantes terrenos provocou ganhos por aumento de justo valor no valor total de mESC 4 293 807 (ver Nota 28).

Edifícios e outras construções

Compreendem 61 unidades comerciais, um club e unidades de apoio do empreendimento Vila Verde, cujo custo de aquisição dos terrenos ascendia a mESC 1 379 848. Da avaliação resultaram ganhos por aumento de justo valor no montante de mESC 108 661, respeitantes às 61 unidades comerciais, e perdas por redução de justo valor no montante de mESC 106 864, para o club e as unidades de apoio (ver Nota 28).

Equipamento básico

Refere-se a equipamentos de cozinha, bar e restaurante, instalados nas unidades comerciais de Vila Verde, cujo custo de aquisição ascendia a mESC 38 270. Da avaliação resultou uma perda por redução de justo valor no montante de mESC 6 085 (ver Nota 28).

As avaliações acima referidas foram efectuadas por um técnico independente, experiente, e credenciado pelo Banco de Cabo Verde. Para a determinação do justo valor dos terrenos foi aplicado o Método do Valor do Mercado nos seus dois processos alternativos, a saber: o Processo Comparativo e o Processo de Utilização Antecipada.

O Método de Mercado por Processo de Utilização Antecipada ou Método do Máximo Aproveitamento Eficiente" consiste no cálculo do valor do terreno partindo da sua capacidade construtiva e simulando a venda a valores do mercado das edificações construídas, sendo o valor de avaliação do terreno obtido pela dedução das despesas feitas, incluindo o lucro do promotor e todos os encargos directos e indirectos até à venda dos imóveis e demais unidades vendáveis do empreendimento. O avaliador considerou não ser aconselhável avançar com a determinação do valor do terreno por aplicação deste método, tendo em atenção o período particular de abrandamento de investimentos por que passa o sector do turismo a nível internacional e que vem afectando Cabo Verde.

Assim, optou pela aplicação do Método Comparativo do Valor do Mercado, segundo o qual "a propriedade em estudo é comparada a outras propriedades de características idênticas que tenham sido transaccionadas há pouco tempo ou que se encontrem à venda no mercado e seguidamente são feitos os ajustamentos, tendo em conta diferenças como a localização, as dimensões, os índices urbanísticos, o potencial de desenvolvimento, etc, obtendo então a conclusão sobre o valor, de acordo com a experiência das condições do mercado local".

Foi admitida uma taxa de ocupação de 50% da área total do terreno. No caso dos terrenos no resort Vila Verde, considerou-se o facto de serem terrenos já infra-estruturados.

Relativamente aos Edifícios e outras construções, localizados no empreendimento Vila Verde, o avaliador aplicou o Método Comparativo das Vendas, tomando como referência os valores praticados no passado recente na vizinhança de Vila Verde, mais concretamente em Santa Maria, e em algumas unidades hoteleiras aí existentes.

Quanto ao Equipamento básico, foram tidos em conta o custo de aquisição e considerados os seguintes pressupostos:

(i) O tempo de vida útil de máquinas e equipamentos de hotelaria e de cozinha industrial.

(ii) As despesas com a manutenção e conservação dos equipamentos são da responsabilidade do utilizador/gestor da unidade hoteleira.

O método utilizado para a avaliação foi o do Custo, menos depreciação, consistindo na determinação de uma curva matemática que ligue o preço da máquina ou equipamento novo, ao valor residual ao longo da sua vida útil. Este método estabelece uma depreciação constante no decorrer do tempo, sendo a depreciação em cada período sempre igual e correspondente à depreciação total dividida pelo número de períodos da vida útil prevista.

Os rendimentos em 2012 e 2011 auferidos com as propriedades de investimento afetos empreendimento Vila Verde, as únicas que geram rendimentos, ascenderam a mESC 21 164 e mESC 13 857, respetivamente.

Não ocorreram custos significativos com as propriedades de investimento.

5 Activos intangíveis

O saldo nulo (2011: mESC 1 427) resulta do custo de aquisição da aplicação integrada de gestão PHC, no montante de mESC 7 136, o qual ficou integralmente amortizado em 2012, tendo as amortizações desse exercício ascendido a mESC 1 427 (2011: mESC 1 427).

6 Accionistas

O saldo desta rubrica resulta das seguintes transacções com a Tecnicil, SGPS, SA (ver Nota 35):

		mESC	
		2012	2011
Saldos devedores			
Assumpção dívidas e alienação de acções	(i)	276 291	272 169
Alienações de participações	(ii)	248 077	243 633
Assumpção dívidas - contrato	(iii)	322 582	181 275
Aquisição de viaturas	(iv)	24 205	24 205
Juros a receber	(v)	111 023	83 357
Pagamentos efectuados por conta da SGPS		3 025	3 025
		985 203	807 664
Saldos credores			
Tecnicil SGPS - Gastos	(vi)	2 074	2 074

A dívida da Tecnicil, SGPS será, essencialmente, regularizada através de dividendos a distribuir pela própria Sociedade pelo que está dependente da obtenção de resultados futuros suficientes para o

efeito. Não havendo expectativa que a Tecnicil SGPS, SA seja regularizada em 2013, a totalidade dos saldos, em 2012, 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 2012 a mESC 4 122 (2011: mESC 5 699 e anos anteriores mESC 20 694).

(ii) Alienação de participações

O saldo a receber, no valor total de mESC 248 077 (2011: mESC 243 633), 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 2012 a mESC 4 444 (2011: mESC 5 065 e anos anteriores mESC 15 189) (Ver Nota 31). Verifica-se, assim, que todo o saldo já se encontra vencido.

(iii) Contrato de assumpção e pagamento de dívida

O saldo desta rubrica resulta dos seguintes contratos:

(a) Contrato de assumpção de dívidas datado de 27 de Julho de 2010, no montante de mESC 181 275. 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 2012 ascende a mESC 88 972 (2011: mESC 28 547).

(b) Contrato de assumpção de dívidas datado de 5 de Novembro de 2012, no montante de mESC 141 307, em que a Tecnicil SGPS assumiu a dívida da Tecnicil Construções para com a Sociedade, resultante de adiantamentos concedidos para a construção do empreendimento Vila Verde (ver Nota 11). 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 2013.

(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 17 080 (2011: mESC 11 718).

(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 35) e outras aplicações financeiras:

		2012	2011		
		Correntes	Correntes	Não Correntes	Total
Tecnicil Trading, Soc. Unipessoal , SA.	(i)	19 202	14 166	5 036	19 202
Tecnicil Indústria, Soc. Unipessoal, SA	(ii)	-	1 887	2 959	4 846
Tecnicil Hotels & Resorts, Soc. Unipessoal, SA.		-	1 865	-	1 865
Tecnicil Construções, Soc. Unipessoal , SA.	(iii)	10 502	10 502	-	10 502
Obrigações de Banco Africano de Investimentos	(iv)	1 235	1 235	-	1 235
		30 939	29 655	7 995	37 650

Conforme evidenciado na Nota 35 existem diversos valores a pagar a estas entidades, prevendo-se em 2013 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, 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. As prestações e juros vencidos e não regularizados em 31 de Dezembro de 2012 ascendem a respectivamente, mESC 14 166 (2011: mESC 9 444) e mESC 4 187 (2011: mESC 2 776).

(ii) Tecnicil Indústria, SA

Em 2011, correspondia à parcela remanescente de um empréstimo concedido à ex-participada Tecnicil Indústria, no montante de mESC 11 305, destinado a financiar a tesouraria e vencia juros à taxa anual de 9,5%. O empréstimo foi totalmente regularizado em 2012, pese embora nos termos contratuais seria

reembolsável em 84 prestações mensais de mESC 185 cada, incluindo capital e juros, com término em junho de 2014.

(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 nominal de mESC 5
- Taxa de juro (fixa) – 5,9%
- Maturidade – 6 Anos

Estando prevista a alienação do remanescente destas obrigações em 2013, o saldo é classificado como sendo corrente.

8 – Impostos diferidos e Imposto sobre o rendimento do período

Impostos diferidos

As diferenças temporárias que se consubstanciaram em activos e passivos por impostos diferidos relacionam-se com perdas e ganhos de justo valor resultantes da avaliação das propriedades de investimento (ver Notas 4 e 28), como segue (em mESC):

		mESC
Perdas	(1)	121 695
Ganhos	(2)	4 402 469
Taxa do Imposto em vigor	(3)	25.5%
Activos por impostos diferidos	(4) = (1) x (3)	31 032
Passivos por impostos diferidos	(5) = (2) x (3)	1 122 630

Imposto sobre o rendimento do período

Em termos líquidos os impostos diferidos totalizam mESC 1 091 597, os quais se encontram evidenciados na rubrica Imposto sobre o rendimento do período da Demonstração dos resultados por naturezas.

A Sociedade não registou qualquer encargo com imposto sobre o rendimento do exercício de 2012, além do relativo aos Impostos diferidos, por apresentar resultado fiscal negativo após a dedução dos resultados do empreendimento Vila Verde que se encontram isentos de tributação, conforme se refere na Nota 1.11. Por essa mesma razão e por se considerar imprevisível que as restantes atividades gerem resultado fiscal positivo suficiente, durante o período de reporte fiscal, não foram também registados os

Impostos Diferidos Ativos resultantes dos prejuízos fiscais. O valor acumulado dos prejuízos fiscais e os correspondentes Impostos Diferidos Ativos não registados ascendem a mESC 2 163 623 e mESC 551 724, respetivamente. (2011: mESC 1 075 998 e mESC 274 379).

A conciliação do Resultado antes de impostos com a Matéria colectável resume-se como segue:

	mESC	
	2012	2011
Resultado antes de impostos	3 682 488	132135
A adicionar		
Provisões para além do limite legalmente aceite (ver Nota 10)	8 900	8 900
Efeito da atualização de valores descontados (ver Nota 32)	-	23 552
	3 691 388	164 587
A deduzir		
Ganhos/prdas de justo valor (ver Nota 28)	(4 280 773)	-
Juros resultantes da actualização de valores a receber (ver Nota 31)	(8 566)	(10 764)
	(597 951)	164 587
Resultados do empreendimento Vila Verde	489 675	1 042 803
Matéria colectável (resultados das restantes actividades)	(1 087 626)	(878 216)
Taxa aplicável	25.5%	25.5%
Encargo corrente do imposto sobre rendimento	(277 345)	(223 945)

9 Inventários

O saldo em balanço compreende:

	mESC	
	2012	2011
Mercadorias		
Pacotes mobiliários (Vila Verde)	11 481	75 380
Produtos acabados		
Vila Verde Santa Maria	8 410 369	11 187 228
Lotes dotacionais Cidadela	189 380	220 128
Copacabana	224 798	224 798
Império II Fase	6 397	6 397
Ondas do mar	16 684	16 684
Miramar	6 537	6 537
Edifício III Milénio	3 545	3 545
	8 857 709	11 665 316
Trabalhos em curso		
Copacabana 2ªfase	680 991	673 184
Porto Sal	57 102	57 102
Projecto Praia Negra	52 086	52 086
Urbanização ENAVI - Vila Valentina	6 658	6 658
Vila Esperança	12 772	5 355
Palmarejo Residence	1 331	1 331
Obra 18 - Edificio Bom Sossego	235	235
Empreendimento Praia I	74	74
	811 248	796 024
Matérias-primas, subsidiarias e de consumo		
Terrenos para construção	870 248	2 086 323
	10 550 686	14 623 043

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 631 unidades habitacionais (mESC 8 410 369) por vender à data do balanço. Em 2011 compreendia ainda os terrenos infraestruturados no valor de mESC 1 175 014, transferidos em 2012 para a rubrica de Propriedades de investimento (ver Nota 4).

A esta data encontram-se celebrados escrituras de compra e venda relativos a 643 unidades (631 celebrados em 2012 ou anterior e 12 celebrados em 2013), pelo valor total de venda de mESC 8 699 432. Estas vendas originaram resultados negativos no valor de mESC 807 364, decompostos da seguinte forma:

	mESC
Valor de venda	8 993 763
Custo dos inventários	8 574 180
Custo das comissões	1 226 947
Resultado	(807 364)

Relativamente aos contratos celebrados em 2012 e anterior foram recebidos adiantamentos no montante de mESC 1 643 119.

(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, foram, em 2012, vendidos 3 lotes por mESC 51 000, cujo custo ascendia a mESC 30 748, e 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. 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 65 frações e 35 estacionamentos, em relação às quais já se encontram celebrados contratos promessa de compra e venda para 49 frações (48 até 2012 e 1 em 2013), sendo expetável que as respetivas escrituras sejam celebradas em 2013. Considerando os contratos celebrados, o resultado previsto para este empreendimento resume-se como segue:

	mESC
Valor de venda	641 000
Custo dos inventários	757 000
Resultado	(116 000)

Em 2011 os encargos financeiros imputados aos projectos em desenvolvimento ascenderam a mESC mESC 778 626). Em 2012 não houve imputação dado que os projectos se encontram concluídos ou suspensos.

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 5 900 000 (2011: cerca de mESC 12 200 000) 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, (ii) dos terrenos dotacionais de Cidadela, apesar do reduzido volume de vendas em 2012, 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

2012, qualquer ajustamento para fazer face a imparidade em inventários, por referência a critérios de avaliação técnico-comercial

10 Clientes

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

	mESC	
	2012	2011
Clientes gerais		
Clientes Copacabana I FASE	27 301	29 733
Clientes Império II	7 720	7 720
Clientes Cova Minhoto	17 734	17 734
Clientes Terminal de Carga	607	1 418
Clientes Ondas do Mar	6 277	7 777
Clientes Mira Mar	5 912	5 912
SOPOL	-	5 599
Clientes Palmarejo-Baixo	-	5 021
Outros	10 937	11 236
	76 488	92 150
Clientes - outras partes relacionadas		
Tecnicil Construções (ver Nota 35)	60 400	60 400
Tecnicil Hotels & Resorts (ver Nota 35)	-	4 199
	60 400	64 600
Total de clientes	136 888	156 750
Perdas por imparidade acumuladas	(42 772)	(33 873)
	94 116	122 877

Os saldos de clientes gerais 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. Este saldo será regularizado por encontro de contas com valores a pagar a esta entidade.

Em 2012, o saldo a receber da Tecnicil Hotels & Resorts relacionado com arrendamento de espaço para escritórios, foi regularizado por encontro de contas.

As perdas por imparidade em saldos de clientes gerais foram, no exercício de 2012, reforçadas em mESC 8 900 (2011: mESC 8 900) 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 2012 face aos riscos de cobrança identificados por referência a critérios de gestão e de avaliação comercial.

11 Adiantamentos a fornecedores

		mESC	
		2012	2011
Fornecedores gerais			
Procan,Lda - Produção e Distribuição de Produtos	(i)	7 500	7 500
GROC Internacional S.L		6 903	-
FMRS - Sociedade de Advogados		5 800	1 700
Raimundo Alves - Despachante		5 548	-
Outros, inferiores a mESC 4 000		19 079	6 927
		44 830	16 127
Fornecedores - Partes relacionadas			
Tecnicil Construções, SA (ver Nota 35)	(ii)	-	141 308
		-	141 308
		44 830	157 435

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) Em 2011, o saldo da Tecnicil Construções correspondia 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. Em 2012, através de um contrato de assumpção de divida, o referido montante foi assumido pela Tecnicil SGPS (ver Nota 6).

12 Estado e outros entes públicos

		mESC	
		2012	2011
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)	7 243	2 957
Previdencia social	(iii)	1 516	1 994
IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado	(iv)	83 546	76 133
		100 353	89 130

(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. A Sociedade espera recuperar este saldo por encontro de contas com valores a pagar.

(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, dos quais mESC 6 707 e mESC 910, respectivamente, se encontravam em mora à data do balanço.

(iv) IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

Compreende, essencialmente, IVA relativo ao período de Setembro de 2008 a Dezembro de 2012, referente a (i) IVA auto-liquidado sobre facturas de fornecedores estrangeiros, dos quais mESC 7 413 em 2012, 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 18).

13 Outras contas a receber

		mESC	
		2012	2011
EDIFER	(i)	85 542	72 052
Câmara Municipal da Praia	(ii)	47 596	47 596
Santiago Golf Resort	(iii)	9 696	9 696
OPWAY-ENGENHARIA,S.A	(i)	-	57 540
Outros		2 691	2 601
		145 525	189 484
Partes relacionadas			
Tecnicil Trading, Soc. Unipessoal SA. (ver Nota 35)	(iv)	12 026	10 615
Tecnicil SGPS (ver Nota 35)	(v)	68 297	58 902
Tecnicil Hotels & Resorts, SA. (ver Nota 35)	(vi)	-	66 079
		80 323	135 596
		225 848	325 079

(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. Em 2012, a Sociedade executou a garantia bancária constituída pela OPWAY junto do Banco BES. O aumento do saldo da Edifer registado em 2012 resulta da correcção do cálculo e juros a receber.

(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 seja 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 (2011: mESC 7 839) e (ii) para fins diversos, no montante de mESC 4 187 (2011: mESC 2 776). Este saldo será regularizado por encontro de contas com valores a pagar a esta entidade.

(v) Tecnicil SGPS

Corresponde aos pagamentos efetuados pela Sociedade por conta da Tecnicil SGPS durante os exercícios de 2011 e 2012.

(vi) Tecnicil Hotels & Resorts

O saldo desta rubrica, resultante, essencialmente, da exploração turística das unidades (apartamentos e espaços comerciais) de propriedade da Sociedade, foi em 2012 regularizado por encontro de contas (ver Nota 35).

14 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	
	2012	2011
Empreendimento Vila Verde		
Publicidade e propaganda	9 074	17 275
Comissões de vendas	586 643	1 050 003
	595 717	1 067 278
Empreendimento Vila Esperança		
Publicidade e propaganda	7 747	4 545
Outros	3 226	463
	606 690	1 072 286

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 2011, substituído pelo critério acima descrito (ver Notas 1.13 e 1.14).

Em consequência, foram introduzidos os correspondentes ajustamentos contabilísticos, como 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**	**1 050 002**	**1 067 277**
Parcela a reconhecer como gasto em 2012			
- com as unidades vendidas	(8 201)	(236 653)	(244 854)
- com o cancelamento das unidades vendidas	-	(226 706)	(226 706)
	(8 201)	**(463 359)**	**(471 560)**
Saldo em 31.12.2012	**9 074**	**586 643**	**595 717**

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 ESC 377 410, foram registados por contrapartida de crédito e débito, respetivamente, da rubrica de Resultados transitados (ver Nota 16). A parcela de gastos relativa ao exercício de 2011 e 2012, respetivamente, no montante de mESC 1 024 133 e mESC 471 560, integra a rubrica de Fornecimentos e serviços externos (ver Nota 26).

15 Caixa e depósitos bancários

	mESC	
	2012	2011
Caixa	90	120
Depósitos a ordem		
Banco Espirito Santo	19 129	129 351
Banco Caboverdeano de Negócios	-	-
Caixa Económica de Cabo Verde	1 009	11 545
Banco Africano de Investimentos	383	401
Banco Comercial do Atlântico	130	
Ecobank	3 584	25
	24 235	141 322
Depósitos a prazo		
Banco Comercial do Atlântico	-	7 500
	24 325	148 942

Em 2011, os depósitos a prazo relacionavam-se com garantias bancárias emitidas a fornecedores, encontrando-se por isso cativos.

A diferença entre o saldo acima de mESC mESC 24 325 (2011: mESC148 942) e o saldo negativo de mESC 40 446 (2011: mESC 143 498) conforme a demonstração de fluxos de caixa, no valor de mESC 64 772 (2011: mESC 5 444), corresponde a descobertos bancários registados na rubrica de Financiamentos (ver Nota 19).

A rubrica de Outros Pagamentos e recebimentos na Demonstração dos Fluxos de caixa incluem, essencialmente, pagamentos associados ao condomínio Vila Verde (mESC 89 261) e a empresas do grupo (mESC 22 541) e recebimentos relacionados com a execução de garantias bancárias (mESC 116 490) e a empresas do grupo (mESC 14 349).

16 Capital próprio

Os movimentos registados em 2012 e em 2011 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, no valor de mESC 66 091 (2011: mESC 66 091) 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.

Foram transferidos de Outras reservas para Resultados transitados o montante de mESC 118 501, a título de cobertura de prejuízos, conforme deliberação da Assembleia Geral.

17 Provisões

Não houve variações nas contas de provisões em 2012 e 2011.

O saldo decompõe-se como segue:

	mESC
Riscos e encargos diversos	12 984
Processos Judiciais em curso	13 561
	26 544

- **Provisão para riscos e encargos**

Destina-se a fazer face ao Imposto sobre o Valor Acrescentado referente ao exercício de 2005, na sequência da notificação das autoridades fiscais.

- **Provisão para processos judiciais em curso**

Engloba cerca de mESC 7 100 para fazer face a possíveis indemnizações pelo reconhecimento do direito de propriedade sobre lotes de terrenos alegadamente ocupados pela urbanização da Cidadela, incluindo custas judiciais. O montante reclamado pelos pretensos proprietários ascende a mESC 5 411, sendo opinião dos serviços jurídicos da Sociedade que a provisão constituída representa a melhor estimativa do valor a ser pago.

18 Fornecedores

		mESC	
		2012	2011
Fornecedores gerais - corrente			
Estado de Cabo Verde -Zdti Murdeira	(i)	179 991	179 991
ENAVI	(ii)	178 339	178 339
Cartório/Conservatória Ilha do Sal	(iii)	163 839	163 839
Fernando Serra e Sousa	(iv)	44 439	44 439
Ingefei Cabo Verde		15 140	15 140
Armando Cunha , S.A. - Sucursal em Cabo Verde		14 832	14 832
NLA - Nuno Leonidas Arquitectos, Lda.		13 662	13 662
Bolsa de Valores de Cabo Verde		12 991	7 400
Solidotel		12 320	12 320
Viveiro Limitada		12 147	11 429
Garantia - Companhia de Seguros de Cabo Verde		11 521	4 431
Câmara Municipal da Praia		10 690	10 690
Hoteis Tivoli		9 682	9 682
J.M. Sousa, SA - Sucursal de Cabo Verde		6 151	6 151
Deloite, Consultores SA		5 882	5 882
MTCV Cabo Verde - Instalações Tecnicas		5 514	4 882
Ficope - Fiscalização e Coordenação de Projectos		4 741	1 428
Câmara Municipal do Sal		3 776	3 776
PricewaterhouseCoopers & Associados		3 741	2 704
Data Box		3 340	3 340
Climasun		2 499	4 354
Tribunal Arbitral - Eduardo Alberto		380	3 834
Atelier do Sul		375	375
Câmara Municipal de S.Vicente	(v)	-	378 000
Outros inferiores a mESC 3 000		45 333	31 611
		761 325	1 112 532
Fornecedores - empresa-mãe			
Tecnicil SGPS, SA (ver Nota 35)		8 150	8 150
Fornecedores - outras partes relacionadas			
Tecnicil Construções, SA (ver Nota 35)	(vi)	208 863	254 203
Tecnicil Hotels & Resorts, SA (ver Nota 35)	(vii)	-	24 438
Tecnicil Trading, SA (ver Nota 35)		3 255	2 712
		212 118	281 352
Total de Fornecedores - Correntes		981 592	1 402 034
Fornecedores gerais - não corrente			
Câmara Municipal de S.Vicente	(v)	378 000	-
Direcção Geral do Património Estado - Alto Mira	(viii)	326 011	326 011
Total de Fornecedores - não Correntes		704 011	326 011

(i) 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.

(ii) 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 foi até 2011 anualmente registada como perda financeira, ascendendo o valor referente a 2011 a mESC 5 083 (2010: mESC 945 (ver Nota 32)).

Não havendo uma estimativa credível da data em que a dívida pode ser regularizada a actualização anual foi suspensa em 2012.

(iii) 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.

(iv) 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 de mESC 44 439 deveria ser amortizado como segue: (i) mESC 20 000 em prestações mensais e consecutivas, nunca inferior a mESC 250, com início a 30 de Dezembro de 2010 e (ii) mESC 22 439, em espécie, nos termos e condições que vierem a ser acordados. Não foram efetuados pagamentos, nem acordadas quaiquer condições.

(v) 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 2013, 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 foi anualmente registada como perda financeira, ascendendo o valor acumulado em 2011 a mESC 27 075, dos quais mESC 1 770 referentes ao exercício de 2011 (ver Nota 32).

Não havendo uma estimativa credível da data em que a dívida pode ser regularizada a actualização anual foi suspensa em 2012.

(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.

Não havendo uma estimativa credível da data em que a dívida pode ser regularizada a actualização anual foi suspensa em 2012.

19 Financiamentos obtidos

		2012			2011		
		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	245 499	-	245 499
Descoberto bancário		6 807	-	6 807	3 692	-	3 692
BI - Banco Interatântico	(ii)						
Conta Caucionada - mESC 50 000		50 000	-	50 000	50 000	-	50 000
Descoberto bancário		2 467	-	2 467	606	-	606
BES - Banco Espítito Santo	(iii)						
Financiamento de EUR 95 000 000		9 552 435	-	9 552 435	9 151 339	-	9 151 339
Descoberto bancário		25 566		25 566			
BCN - Banco Caboverdeano de Negócios	(iv)						
Financiamento de mECV 70 000		-	-	-	16 317	-	16 317
Conta Caucionada - mESC 50 000		-	-	-	5 971	42 305	48 276
Financiamento de mECV 66 250		4 422	61 904	66 326	-	-	-
Descoberto bancário		1	-	1	949	-	949
BCA - Banco Comercial do Atlântico	(v)						
Financiamento de mECV 351 971		140 391	243 956	384 347	133 178	243 956	377 134
Empréstimo de viaturas		5 079	2 056	7 135	5 079	7 101	12 180
Conta Caucionada - mESC 118 000		96 124	-	96 124	100 000	-	100 000
Descoberto bancário		29 930	-	29 930	194	-	194
BAI - Banco Africano de Investimentos	(vi)						
Descoberto bancário		-	-	-	44 979	-	44 979
Financiamento de mECV 45 000		7 500	37 500	45 000	-	-	-
Financiamento de mECV 3 494		2 937	-	2 937			
		10 169 158	**345 416**	**10 514 574**	**9 757 805**	**293 362**	**10 051 167**
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		856 508	-	856 508	853 777	-	853 777
		1 606 508	**-**	**1 606 508**	**1 603 777**	**-**	**1 603 777**
Empresas do Grupo							
Tecnicil Hotel & Resorts		3 676	17 443	21 119	3 676	17 443	21 119
		11 779 341	**362 859**	**12 142 200**	**11 365 256**	**310 805**	**11 676 061**

(i) CECV - Conta caucionada

O saldo desta rubrica resulta de um crédito concedido em Janeiro de 2006, utilizável através de descoberto na conta de depósitos 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 à 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 depósitos 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, o que não correu. 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, a avalizar 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, as partes acordaram prorrogar para 1 de julho de 2013 o prazo de vigência dos contratos acima referidos, bem como os respetivos juros, nos termos do contrato de "Alteração aos Contratos de Abertura e Reforços de Crédito" assinado em 12 de Julho de 2012. Já em Junho de 2013 o Banco aceitou prorrogar o vencimento para 1 de Julho de 2014.

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, o prazo foi prorrogado para 1 de Julho de 2013 e posteriormente para 1 de Junho de 2014, conforme acima referido;

- 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, o prazo foi prorrogado para 1 de Julho de 2013 e posteriormente para 1 de Junho de 2014,conforme acima referido;

- 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, acrescida 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, o prazo foi prorrogado para 1 de Julho de 2013 e posteriormente para 1 de Julho de 2014 conforme acima referido. Encontram-se em negociação a regularização da dívida através de criação de um fundo imobiliário.

O empréstimo encontra-se garantido por hipoteca do terreno e construções de Vila Verde Resort, com o valor contabilístico de mESC 10 997 709, e um tracto de terreno da ZDTI na Murdeira – Algodoeiro, cujo valor contabilístico ascende a mESC 2 250 000.

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. No exercício de 2012 o valor dos juros capitalizados ascende a mESC 656 323, tendo sido amortizados mESC 434 185. Os juros, líquidos, capitalizados até 31 de Dezembro de 2012 ascende a mESC 935 041 (2011: mESC 533 945).

(iv) BCN

- **Financiamento – mESC 66 250**

Saldo resultante da transformação dos dois empréstimos abaixo referidos num único empréstimo, nos termos renegociados em 2012. O novo empréstimo vence juros mensalmente à taxa de 10%, sendo reembolsável em 180 prestações mensais, iguais e consecutivas, de capital e juros de mESC 715, com início em 15 de Janeiro de 2013 e término em 15 de Janeiro de 2025.

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

- **Conta caucionada – mESC 70 000**

Em 2012 esta conta caucionada foi transformada em financiamento, conforme referido acima. Em 2011, era resultante de um crédito concedido em Dezembro de 2004, utilizável através de descoberto na conta de depósitos 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.

- **Financiamento – mESC 50 000**

Conforme referido acima, em 2012 este empréstimo foi transformado em financiamento. Em 2011, o saldo era resultante de um crédito concedido em Maio de 2009, utilizável através de descoberto na conta de depósitos 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.

(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 liquidada 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 das prestações em 2012 e 2013 ocorrido, prevê-se uma nova renegociação com o banco. O aumento do saldo face ao exercício anterior resulta da capitalização de juros.

- **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 à data do balanço ascende a mESC 9 129.

- **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 depósitos 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, entretanto renovado.

O empréstimo encontra -se garantido por hipoteca de um tracto de terreno localizado no Lazareto em São Vicente, cujo valor contabilístico ascende a mESC 64 321.

(vi) BAI

- **BAI – Financiamento de mESC 45 000**

Em 2011, o saldo desta rubrica correspondia a um empréstimo utilizável através de descoberto na conta de depósitos 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%. Em Setembro de 2012 o empréstimo foi renegociado para um período de 72 meses, com um período de carência de 3 meses, vencendo juros mensalmente à taxa de 9,5%.

- **BAI – Financimento de mESC 3 494**

O saldo desta rubrica resultou de um crédito concedido em Setembro de 2012, para a liquidação de juros vencidos. O empréstimo vence juros mensalmente à taxa anual de 9.5%, sendo reembolsável num prazo de 12 meses.

Ambos os empréstimos encontram-se garantidos (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 (BCA, CECV e BI)

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: inicialmente de cinco anos, entretanto alargado por mais três anos, conforme deliberação da Assembleia Geral de Obrigacionistas de Junho de 2012, com liquidação integral do empréstimo no final da maturidade, isto é Agosto de 2015.

(ii) De acordo com os novos termos do Acordo de compromisso assinado, a partir de Agosto de 2012 a taxa de juro nominal aplicável passou a ser igual à "Taxa de Cedência do BCV", adicionada de um "spread" de 1%. Anteriormente a taxa de juro nominal aplicado a cada um dos períodos de juros era 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%;

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

(iv) Destinou-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 depósitos 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, em Agosto de 2015.

(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. Pelo fato de parte destes pressupostos não se encontrarem cumpridos, a Sociedade registou estes valores no passivo corrente, embora não seja expetável que os financiadores exijam o seu reembolso antecipado.

(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. O valor contabilístico total destes bens 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.

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 a 7,5%;

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

(iv) Destinou-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. Pelo fato de parte destes pressupostos não se encontrarem cumpridos, a Sociedade registou estes valores no passivo corrente, embora não seja expetável que os financiadores exijam o seu reembolso antecipado.

(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 das obrigações amortizados no exercício.

20 Adiantamentos de clientes

	mESC	
	2012	2011
Clientes gerais		
Clientes Vila Verde	1 096 416	3 381 695
Clientes Copacabana II FASE	333 558	286 283
Clientes Vila Esperança	192 819	54 467
Clientes Copacabana I FASE	9 484	9 484
Outros	10 841	5 266
	1 643 118	3 737 195

Os saldos de adiantamentos de clientes representam os valores recebidos dos compradores de unidades habitacionais nos empreendimentos Vila Verde (248 unidades em 2012 e 363 em 2011) e Copacabana (55 unidades em 2012 e 43 em 2011) 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 2012 foram (i) recebidos adiantamentos de cerca de mESC 290 459 (2011: mESC 1 630 000), (ii) celebradas escrituras de venda no valor de mESC 1 804 439 (2011: mESC 5 033 968) (ver Nota 22), tendo os respetivos adiantamentos no mesmo montante sido regularizados, (iii) considerados perdidos a favor da Sociedade (ver Nota 29) o valor de mESC 707 400 (2011: mESC 1 216 784) e (iv) registados vendas do pacote mobiliário no valor de mESC 63 899 (2011: mESC 394 885) (ver Nota 29).

Em 2013, até esta data, foram efetuadas 12 escrituras no montante de mESC 104 305 (ver Nota 39).

21 Outras contas a pagar

		mESC	
		2012	2011
Correntes			
Cidadela-Trabalhos por realizar	(i)	8 448	12 518
BES - Juros de financiamento	(ii)	5 062	178 958
Rental Clientes Vila Verde	(iii)	121 942	125 264
Patricio Correia Martins	(iv)	73 224	73 224
GPA - Gestão e Promoções de Obras	(v)	55 896	55 896
Edifer	(vi)	49 679	49 679
Juros de Obrigações (ii)	(vii)	47 826	30 868
Palmarejo Baixo - Gastos a incorrer	(viii)	24 110	24 110
Valor a regularizar	(ix)	23 897	23 897
Banco Insular		13 182	12 350
Boris Persikoff		9 615	-
Mármores Cristóvão, Lda		9 316	9 316
ADEGA	(x)	30 750	7 750
Gabriela Vitorino		7 967	-
Paulo Pereira		7 719	7 719
Semedo & Brito, Lda		7 475	7 475
Maneula da Silveira		6 190	-
FMRS - Sociedade de Advogados		5 786	5 786
Encargos com férias a pagar		2 979	3 817
PWC		-	3 628
NLA-Nuno Leónidas Arquitectos,Lda		1,216	1 216
Outros	(xi)	68 045	12 006
		580 323	645 476
Partes relacionadas			
Tecnicil Construções, SA (ver Nota 35)	(xii)	379 803	382 852
Tecnicil Hotels & Resort (ver Nota 35)	(xiii)	83 463	107 901
Tecnicil Trading (ver Nota 35)	(xiv)	77 341	76 086
		540 607	566 839
		1 120 930	1 212 315
Não correntes			
Cidadela-Trabalhos por realizar	(i)	233 691	233 691

(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 4 070). 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 2013.

Em 2011, o saldo desta rúbrica havia sido reduzido em resultado (a) dos trabalhos de electrificação realizados pela empresa MTCV (mESC 20 706) e intervenções nas vias de acesso.

(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. A redução do saldo em

2012 deve-se essencialmente ao facto dos mESC 178 958 de juros já vencidos em 2011 terem sido transferidos (capitalizados) para a conta de empréstimo (ver Nota 19 (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 30).

(iv) Patrício Correia Martins/ GPA – Gestão e Promoção de Obras

O saldo destas rubricas representa o valor a pagar relativo ao processo de arbitragem entre o consórcio (EDIFER e SMM).

(v) 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 consórcio Edifer/OPCA/ Hagen pelo incumprimento do contrato assinado entre as partes (ver Nota 30).

(vi) Juros de obrigações

Corresponde aos juros especializados referentes aos empréstimos obrigacionistas.

(vii) 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.

(viii) Valor a regularizar

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

(ix) Adega

Saldo corresponde a adiantamentos recebidos para a aquisição de lotes de terreno no empreendimento Vila Esperança.

(x) Outros

Compreende, essencialmente, mESC 35 000 referentes à transferência de divida inicialmente assumida em nome dos administradores da Sociedade junto do BES.

(xi) 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.

(xii) Tecnicil Hotels & Resorts

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.

22 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):

		mESC	
		2012	2011
Mercadorias			
Vila Verde	(i)	1 868 338	5 033 968
Cidadela	(ii)	51 224	-
~~Império II~~		~~-~~	~~15 497~~
Copacabana I Fase		-	11 467
Terminal de Carga		-	134 473
Palmarejo Baixo		-	22 000
		1 919 562	5 217 405

(i) As vendas de 2012, no montante de mESC 1 868 338, compreendem 115 unidades habitacionais e pacotes imobiliários, nos montantes de mESC 1 804 439 e mESC 63 899, respectivamente. Em 2011, 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) Compreendem a venda de 3 Lotes dotacionais em Cidadela (ver Nota 9).

23 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 2012:					
Produtos e trabalhos em curso (ver Nota 9)	796 024	-	-	(811 248)	(15 224)
Produtos acabados (ver Nota 9)	11 665 316	-	(1 175 014)	(8 857 709)	1 632 593
Total					1 617 369
Exercício de 2011:					
Produtos e trabalhos em curso (ver Nota 9)	16 635 034	2 388 479	(20 136 631)	(796 024)	(1 909 143)
Produtos acabados (ver Nota 9)	505 274	(2 388 479)	18 026 083	(11 665 316)	4 477 562
Total					2 568 419

As transferências em produtos acabados em 2012 correspondem aos terrenos infraestruturados do empreendimento Vila Verde, transferidos para a rubrica de Propriedades de investimento (ver Notas 4 e 9).

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

Em 2011, as transferências de produtos e trabalhos em curso relacionavam-se com a conclusão, nesse ano, 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 Propriedades de investimento, relativo a unidades que foram arrendadas (ver Nota 4).

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

	2012	2011
Produção no Vila verde	-	1 817 641
Produção no Copacabana	7 807	82 571
Produção em outros empreendimentos	7 417	8 929
Total de Produção	15 224	1 909 141
Vendas do Vila Verde	1 601 843	4 450 376
Vendas Copacabana	-	10 468
Outros empreendimentos	30 748	16 717
Total de vendas	1 632 591	4 477 561
Variação de produção	1 617 369	2 568 419

24 Subcontratos

	mESC	
	2012	2011
Subempreitadas globais	38 811	724 154
Electricidade	365	42 740
Esgotos	15	22 008
Alvenaria	-	11 854
Instalações hidraulicas	-	7 995
Outros	2 183	2 202
	41 374	810 953

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

25 Gastos com mercadorias vendidas e matérias consumidas

	mESC	
	2012	2011
Inventário inicial (ver Nota 9)	2 161 703	2 094 196
Compra de materiais	984	182 988
Regularizações	(1 216 075)	470 265
Inventário final (ver Nota 9)	(881 729)	(2 161 703)
	64 883	585 746

As regularizações em 2012 compreendem os terrenos transferidos para Propriedades de investimento (ver Notas 4 e 9).

As regularizações em 2011 compreendiam (i) mESC 730 700 transferidos da rubrica de Produtos e trabalhos em curso (ver Nota 23), deduzidos de (ii) mESC 260 435 referentes ao custo dos pacotes mobiliários incorporados nas unidades vendidas de Vila Verde em 2009 e 2010.

26 Fornecimentos e serviços externos

		mESC	
		2012	2011
Comissões	(i)	479 142	1 008 703
Serviços de condomínio	(ii)	118 278	98 453
Honorários	(iii)	50 473	108 953
Publicidade e propaganda	(iv)	9 478	18 062
Seguros		5 663	2 400
Comunicação		5 341	6 719
Serviços bancários	(v)	4 851	23 821
Contenciosos e notariado		4 357	6 473
Conservação e reparação		3 889	9 798
Electricidade	(vi)	3 799	7 080
Deslocações e estadas		2 069	5 089
Combustível e outros fluidos		2 606	2 460
Rendas e alugueres		1 137	1 411
Estudos e pareceres		-	4 723
Outros		53 384	20 732
		744 467	1 324 878

(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 2012 e 2011, sendo (i) mESC 237 529 referentes a vendas concretizadas em 2012 (2011: mESC 644 538) e (ii) mESC 241 324 relativos às vendas contratualizadas e que foram canceladas em 2012 (2011: mESC 362 688) (ver Nota 14), tendo os respetivos sinais sido considerados perdidos a favor da sociedade (ver Nota 29).

(ii) Serviços de condomínio

O saldo desta rubrica inclui, essencialmente, mESC 112 859 (2011: mESC 98 037) de gastos com gestão de condomínio do empreendimento Vila Verde Resort assegurada pela Tecnicil Hotels & Resorts.

(iii) Honorários

O saldo desta rubrica, inclui, essencialmente (i) custos de fiscalização da obra Vila Verde pela FICOPE, no montante de mESC 9 483 (2011: mESC 47 959), (ii) gastos com a manutenção periódica da cotação das Obrigações na Bolsa de Valores, no montante de mESC 6 591 (2011: mESC 3 541), (iii) honorários relacionados com os processos de arbitragem no total de mESC 10 757 (2011: mESC 7 795) e (iv) custo de fiscalização do projecto Vila Esperança pela Insulae Engenharia, no montante de mESC 4 377.

Em 2011, incluía ainda, IVA auto-liquidado pela Sociedade sobre faturas de entidades estrangeiras, no montante de mESC 8 659.

(iv) Publicidade e Propaganda

O saldo corresponde aos encargos com marketing e publicidade associados ao empreendimento Vila Verde Santa Maria, que se encontravam diferidos no balanço e que foram reconhecidos como gastos, tendo por base a mesma ponderação utilizada para o reconhecimento dos gastos com comissões de vendas. O saldo diferido à data do balanço ascende a mESC 9 074 (ver Nota 14).

(v) 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)

(vi) Electricidade

A diminuição ocorrida no saldo desta rubrica deve-se, essencialmente, ao facto da Sociedade em 2012 os consumos de electricidade terem sido suportados pela Tecnicil Hotels & Resorts.

27 Gastos com o pessoal

Decompõem-se como segue:

	mESC	
	2012	2011
Remunerações dos órgãos sociais	16 260	17 569
Remunerações do pessoal	21 213	24 129
Remunerações adicionais	3 400	6 610
Encargos sobre remunerações	5 333	5 947
Outros gastos como pessoal	194	158
	46 399	54 413
Numero de administradores	3	4
Numero médio de pessoal	18	22

A diminuição das remunerações dos órgãos socias reflete a saída de um administrador em Julho de 2012.

A diminuição dos ordenados e salários reflete, essencialmente, o efeito das saídas de seis trabalhadores.

28 Aumentos/reduções de justo valor

Resultam da avaliação das Propriedades de investimento descrita na Nota 4, como segue:

	mESC		
	Ganhos	Perdas	Líquido
Terrenos e Recursos Naturais	4 293 808	(14 861)	4 278 948
Edificios e Outras construções	108 661	(100 749)	7 911
Equipamento Básico	-	(6 085)	(6 086)
	4 402 469	(121 695)	4 280 773

29 Outros rendimentos e ganhos

		mESC	
		2012	2011
Clientes Vila Verde	(i)	707 400	1 216 784
Outros não especificados	(ii)	106 870	29 248
Correcções relativas a períodos anteriores	(iii)	19 270	-
Tecnicil Hotels & Resorts	(iv)	-	18 261
Anulação de saldos de fornecedores	(v)	-	15 442
		833 537	1 279 735

(i) Clientes Vila Verde

Representam adiantamentos pagos pelos compradores de unidades no empreendimento Vila Verde, considerados 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) Outros não especificados

O saldo desta rúbrica compreende, essencialmente, (i) mESC 41 171 e mESC 8 226, respectivamente, referentes aos ganhos com a execução das garantias bancárias da OPWAY e JM Sousa referentes à boa execução das obras do projecto Vila Verde, (ii) mESC 27 164 (2011: mESC 13 857) referentes a receitas de exploração turística do empreendimento Vila Verde e (iii) mESC 21 164 relativos ao valor do arrendamento de espaços comerciais à Tecnicil Hotels & Resorts.

Em 2011, compreendia ainda (i) mESC 9 867 relativos ao valor do IVA recuperado na importação de pacotes mobiliários e (ii) mESC 1 665 de indemnizações recebidas de Águas de Ponta Preta por danos causados no empreendimento Vila Verde.

(iii) Correcções relativas a períodos anteriores

Correspondem, essencialmente, a correcções das rendas devidas aos proprietários de unidades no empreendimento Vila Verde pela cedência dessas unidades para exploração turística pela Sociedade, na sequência da anulação das vendas referida em (i) acima (mESC 14 618) e do recálculo do rendimento no valor correspondente a 5% do preço da unidade garantido aos proprietários de unidades no empreendimento Vila Verde pela sua cedência para exploração (mESC 3 320) (ver Nota 21 (iii)).

(iv) Tecnicil Hotels & Resorts

Em 2011, o saldo correspondia a gastos relacionados com subempreitadas do empreendimento Vila Verde incorridas pela Sociedade por conta da Tecnicil Hotel & Resorts.

(v) Anulação de saldos de fornecedores

Em 2011, correspondia a saldos antigos de fornecedores que a Sociedade considerou não serem devidos.

30 Outros gastos e perdas

		mESC	
		2012	2011
Imposto de selo e taxas	(i)	3 809	4 209
Rental - Clientes Vila Verde	(ii)	-	83 332
Indeminizações a pagar ao consórcio	(iii)	-	25 713
Penalidades contratuais sofridas		-	1 233
Donativos e quotizações não obrigatórias		-	247
Outros		547	4 498
		4 356	119 231

(i) Imposto de selo e taxas

O saldo desta rúbrica corresponde ao imposto de selo liquidado nas diversas operações bancárias.

Em 2011, o saldo desta rubrica correspondia, 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.

(ii) Rental - Clientes Vila Verde

Em 2011, 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 21).

(iii) Indeminizações a pagar ao consórcio

Em 2011, correspondia ao valor de uma possível indeminização a pagar aos consórcios Edifer/ PCA/Hagen pelo incumprimento do contrato assinado entre as partes.

31 Juros e ganhos similares obtidos

		mESC	
		2012	2011
Juros de empréstimos concedidos a empresas do Grupo (ver Nota 7)		29 284	29 105
Efeito da actualização dos valores descontados (ver Nota 6)		8 566	10 764
Juros Obrigações do BAI (ver Nota 7)		259	259
Juros de contencioso - Edifer, OPCA e Hagen	(i)	13 490	-
Juros de contencioso - Sopol, Marpe e Marpe CV	(i)	4 301	-
		55 901	40 128

(i) Representam correcção dos 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.

32 Juros e perdas similares suportados

		2012	2011
Juros			
Juros de Financiamento do BES (ver Nota 19 (iii))	(i)	662 286	707 092
Empréstimos Obrigacionistas (ver Nota 19 (vii))	(ii)	110 532	92 451
Juros empréstimos bancários, incluindo financiamentos de clientes (ver Nota 19)		52 756	52 797
Operação lease back (ver Nota 19 (v))		43 605	36 572
Efeito da actualização dos valores descontados (ver Notas 18)		-	23 552
Comissões			
Imobilizações do financiamento BES		-	9 186
Montagem, renovação e avaliação de outros financiamentos		2 732	2 724
		871 912	924 375

33 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 os exercícios de 2012 e 2011, como segue:

	mESC	
	2012	2011
Resultado atribuível aos accionistas (mESC)	2 590 891	132 135
Número de acções	100 000	100 000
Resultado por acção básico (ESC)	25. 909	1. 321

34 Garantias

As garantias prestadas pela Sociedade relacionam-se com financiamentos bancários obtidos e encontram-se descritas nas Notas 3 e 19.

35 Partes relacionadas

(i) Os principais saldos e transacções ocorridas em 2012 e em 2011 entre a Sociedade e partes relacionadas sumarizam-se como segue (em mESC):

2012

	Balanço							Demonstração de resultados	
	Clientes (Ver Nota 10)	Fornecedores (Ver Nota 18)	Adiantamentos a Forneced (Ver Nota 11)	Accionistas (Ver Nota 6)	Outras contas a receber (Ver Nota 13)	Outras contas a pagar (Ver Nota 21)	Investimentos financeiros (Ver Nota 7)	Sub Contratos (Ver Nota 24)	Forn. e serv. Externos (Ver Nota 26)
Tecnicil SGPS (empresa mãe)	-	(8 150)	-	983 129	68 297	-	-	-	-
Tecnicil Construções	60 400	(208 863)	-	-	-	(379 803)	10 502	23 140	3 920
Tecnicil Hotel & Resorts	-	-	-	-	-	(83 463)	-	-	116 640
Tecnicil Trading	-	(3 255)	-	-	12 026	(77 341)	19 202	-	4 429
	60 400	(220 268)	-	983 129	80 323	(540 607)	29 704	23 140	124 989

2011

	Balanço							Demonstração de resultados	
	Clientes (Ver Nota 10)	Fornecedores (Ver Nota 18)	Adiantamentos a Forneced (Ver Nota 11)	Accionistas (Ver Nota 6)	Outras contas a receber (Ver Nota 13)	Outras contas a pagar (Ver Nota 21)	Investimentos financeiros (Ver Nota 7)	Sub Contratos (Ver Nota 24)	Forn. e serv. Externos (Ver Nota 26)
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)	-	-	66 079	(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	135 596	(566 839)	36 415	721 762	110 506

(ii) Não existem transacções com os Administradores.

(iii) As remunerações auferidas pela Administração ascenderam a mESC 16 260 (2011: mESC 17 569) (ver Nota 27).

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 2013.

36 Responsabilidades e compromissos financeiros não incluídos no balanço

Em 31 de Dezembro de 2012 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	443,435	366,629	76,806
MTCV	Redes eléctricas baixa e alta tensão	Cidadela	153,939	31,450	122,489
			597,374	398,079	199,295

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 2012 e 2011 os custos e proveitos relativos a este compromisso resumem-se como segue (em mESC):

	2012	2011
Custos (Nota 30)	-	83 332
Proveitos (Nota 29 (ii))	21 164	13 857
Ganho/Perda	21 164	(69 475)

Relativamente às unidades vendidas até ao final de 2012, o valor total dos rendimentos garantidos até 2014 (data do fim de garantia) ascende a cerca de mESC 132 000, ascendendo a cerca de mESC 38 000 os proveitos resultantes da exploração dessas unidades até 2012.

Não se encontra disponível informação relativa aos rendimentos que se preveem obter com a exploração dessas unidades que permita avaliar a 31 de Dezembro de 2012 o valor de eventuais perdas durante o período de rendimento garantido.

É expectativa da Administração que a situação das perdas que agora se verifica seja ultrapassada ou minimizada com o desenvolvimento da exploração dessas unidades.

37 Divulgações exigidas por diplomas legais

Não existem divulgações exigidas por diplomas legais.

38 Litígios/Activos e Passivos contingentes

Decorre presentemente o 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 17).

39 Eventos subsequentes

Relativamente aos financiamentos obtidos (ver Nota 19) 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 Setembro de 2013;

(iii) BES – Financiamento EUR 95 000 000: o reembolso inicialmente previsto para 1 de Julho de 2013 foi prorrogado por mais um ano, e com diminuição de spred de 6 para 4% a partir de 01 de Julho de 2013;

(iv) BCA – Financiamento de mESC 351 971: decorrem negociações no sentido da reestruturação da dívida;

(v) BCA – Financiamento de viaturas no valor de mESC 9 129: a empresa assinou contratos de cessão de créditos, no qual os novos proprietários das viaturas assumiram as dívidas junto ao Banco;

(vi) BCA – Conta caucionada – mESC 118 000: decorrem negociações no sentido da reestruturação da dívida;

(vii) BAI – Encontra-se em fase a formalização o acordo de dação em cumprimento, mediante o qual a Sociedade liquida a dívida com a entrega de alguns imóveis.

Em 2013, foram celebradas escrituras de 12 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	150 151	72 764
Custo dos inventários	133 487	65 461
Custo das comissões	16 762	12 269
Resultado	311	(4 966)

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.