Sogei

Sociedade de Gestão de Investimentos

Relatório e Contas 2012

ÍNDICE

1. MENSAGEM DO PRESIDENTE 4
2. ENVOLVENTE MACROECONÓMICA 6
3. PRINCIPAIS INDICADORES 9
4. CORPOS SOCIAIS 10
5. ORGANIGRAMA 11
6. ACCIONISTAS 12
7. DESEMPENHO DA EMPRESA EM 2012 12
8. RECURSOS HUMANOS 14
9. ANÁLISE ECONÓMICa e FINANCEIRA 15
10. PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS 18
11. PERSPECTIVAS PARA 2013 19
12. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES 21
13. AGRADECIMENTOS 21
14. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS 21
15. ANEXOS 22

Senhores Acionistas,

Nos termos legais e estatutários, o Conselho de Administração da Sogei Sociedade de Gestão de Investimentos, SA, submete aos senhores acionistas para apreciação, o seu Relatório e Contas relativo ao exercício findo de 2012.

O Conselho de Administração,

1. MENSAGEM DO PRESIDENTE

Senhores Acionistas,

O mercado imobiliário nacional foi, mais uma vez, fortemente marcado pela frágil situação que a economia mundial atravessa. A redução do rendimento disponível das famílias, as quebras no consumo privado, o aumento da taxa desemprego e a ausência quase total de financiamento na economia tiveram efeitos devastadores ao nível da procura de produto imobiliário, seja para ocupação própria seja para investimento. Podemos afirmar sem sombra para dúvidas que 2012 foi um dos anos mais difíceis na história da empresa. O mundo no geral e Cabo Verde em particular continuaram mergulhados na crise económica e financeira, contribuindo assim para a desaceleração da atividade imobiliária.

Este ano foi um ano repleto de desafios e oportunidades para aprendizagem de como viver num "novo mundo".

Todavia só a crise internacional não justifica os problemas acrescidos existentes no sector imobiliário em Cabo Verde. A insegurança no negócio jurídico no que toca à compra e venda de terrenos tem por sua vez criado alguma insegurança no sector pois com alguma facilidade se fazem registos de terrenos em cima de registos já existentes o que dificulta sobremaneira a atividade imobiliária.

Por outro lado, as disputas constantes entre o poder central e os Municípios sobre a titularidade dos terrenos em Cabo Verde levam a que muitas vezes o investidor imobiliário se encontra preso entre dois fogos, com projetos bloqueados, na medida em que o terreno comprado no Município é reivindicado pelo Governo que usa todos os seus meios para bloquear a venda e consequentemente a realização do investimento.

Toda esta realidade teve efeitos devastadores no mercado imobiliário em Cabo Verde o que condicionou fortemente a atividade da Sogei.

Quanto a projetos de desenvolvimento, não surgiram novas oportunidades que se enquadrassem nos pressupostos definidos, que são bastante restritivos atendendo à situação do mercado atual. No que toca a projetos em curso, mantém-se em venda o Projeto "Salinas Beach Resort", na Ilha do Maio.

O nosso volume de negócios aumentou em 24% face a 2011, mas a rentabilidade da empresa não teve a performance desejada em 2012, tendo registado um volume de vendas de 131 mil contos e um total de recebimentos de clientes de 108 mil contos. Os gastos operacionais situaram-se em 303 mil contos, apresentando uma redução de 61% face a 2011 (787 mil contos).
Estamos como estarão muitos dos operadores desta atividade, esperançados que a liquidez volte ao sistema bancário e que haja alguma melhoria no mercado para que possamos materializar os projetos que temos em forja.

Acreditamos que os Acionistas saberão continuar a manifestar o seu inequívoco suporte a estas realidades, inspirando as instituições financeiras para persistir no indispensável apoio à Sogei, por forma a continuar a dar corpo a sua atividade operacional.

Por fim gostaríamos de deixar uma palavra de apreço, aos nossos colaboradores, clientes, fornecedores, e parceiros, pelo apoio e cooperação demonstrada.

Com os nossos cordiais cumprimentos,

Jorge Daniel Spencer Lima

Presidente do Conselho de Administração

2. ENVOLVENTE MACROECONÓMICA

Enquadramento Internacional

De acordo com o Fundo Monetário Internacional (FMI) o ritmo de crescimento da economia mundial abrandou de 3,9% para 3,2%, em 2012, em grande medida devido à crise económica e financeira na Europa, e que as economias avançadas crescerão apenas 1,3% em 2012, em comparação com 1,6% em 2011 e 3,0% em 2010. Ainda afirma que o crescimento é muito lento para causar uma grande redução nas taxas de desemprego e que as políticas nas principais economias avançadas não reconstruíram a confiança em perspetivas de médio prazo para o crescimento.

Os mercados emergentes e países em desenvolvimento tiveram uma desaceleração do ritmo de crescimento de 5,3% em 2012, em comparação com 6,2% em 2011. Segundo o FMI, China, Índia, Rússia e Brasil cresceram mais lentamente em 2012 e esse crescimento do comércio mundial caiu para 3,2% em 2012, de 5,8% em 2011 e 12,6% em 2010.

O crescimento do emprego e um consumo sólido devem continuar a impulsionar a procura em muitas economias emergentes e, com uma flexibilização das políticas macroeconómicas, devem apoiar o investimento e o crescimento.

O crescimento dos Estados Unidos foi em média de 2,2% em 2012 e 2,75% em 2013.

O crescimento na zona do euro cairá para 0,4% em 2012 e prevê-se a sua estabilidade no primeiro semestre de 2013, antes de aumentar ligeiramente na segunda metade do ano. Espera-se que as economias centrais da zona do euro tenham um crescimento baixo, mas positivo em 2013, enquanto as economias do euro sofrerão uma contração em 2012 para começar a se recuperar em 2013.

O crescimento no Japão foi de 2,2% em 2012 e estima-se que cresça cerca de 1,0% na primeira metade de 2013, com a diminuição dos esforços de reconstrução pós-terramoto.

Na Ásia em desenvolvimento, o crescimento foi, em média, de 6,7% em 2012, com a China recebendo um impulso com a aprovação acelerada de projetos de infraestrutura pública. O crescimento na Índia em torno dos 5,0% e, ajudado por reformas recentemente anunciadas, subirá para 6,0% em 2013.

O crescimento no Oriente Médio e Norte da África desacelerou para cerca de 1,25% em 2012 devido às incertezas associadas com transições políticas e económicas, mas se recuperará modestamente em 2013.

Na América Latina, o crescimento em 2012 situou-se nos 3,25% e prevê-se para 2013 um crescimento de 4,75%.

As economias da Europa Central e do Leste Europeu terão uma procura um pouco mais forte, devido à melhoria das condições financeiras em economias de crise. O crescimento da maior parte das antigas repúblicas da União Soviética foi de 4,0% em 2012, mas na Rússia foi de 3,7%.

A África Subsaariana cresceu fortemente, com a maioria dos países com um crescimento mais de 5,0%. A exceção é a África do Sul, que tem sido prejudicada por suas fortes ligações com a Europa.

O abrandamento da atividade económica global determinou a redução de pressões inflacionistas, no qual deve-se registar a estabilização dos preços do petróleo.

Atividade Económica Nacional

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 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 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, constata-se uma redução dos investimentos em equipamentos e na construção. O comportamento desfavorável do sector da construção poderá ser justificado pelo aumento das restrições ao financiamento interno e externo da economia, com reflexos diretos na atividade imobiliária.

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

Ao atender à evolução dos indicadores de confiança, bem como à evolução dos indicadores quantitativos regista-se que o turismo tenha sido o sector da atividade económica mais dinâmico em 2012.

A taxa de inflação situou-se nos 2,5% em 2012, dois pontos percentuais abaixo do valor registado em período homólogo. Entretanto prevê-se um aumento de pressões inflacionistas, relacionadas com o aumento da procura

turística. Essa tendência deverá agravar-se nos próximos meses com o impacto nos preços no consumidor da entrada em vigor das medidas administrativas (normalização da taxa do IVA nos bens e serviços administrados, bem como no sector do turismo) previstas no Orçamento do Estado para 2013.

3. PRINCIPAIS INDICADORES

Unid.: Contos CV	2012	2011	2010	Δ % 12/11
Balanço Patrimonial				
Activo	3.774.452	3.714.377	3.468.366	2%
Capital Próprio	99.583	181.346	161.566	-45%
Capital Social	67.018	67.018	67.018	0%
Passivo	3.674.869	3.533.031	3.306.800	4%
Actividade				
Rendimentos	161.207	182.381	140.076	-12%
Variação de Produção	210.353	732.201	368.416	-71%
Resultados Operacionais	24.109	82.715	15.698	-71%
Resultados Antes de Impostos	-87.481	14.792	-62.569	-691%
Resultados Líquidos	-81.763	19.779	-45.745	-513%
Rácios				
EBITDA	33.219	92.426	22.892	-64%
Caixa Gerada pelas Operações	-38.072	-673.014	-74.971	-94%
Rentabilidade do Activo (ROA)	-2%	1%	-1%	
Retorno sobre o Capital (ROE)	-82%	11%	-28%	
Rentabilidade das vendas	-62%	19%	-51%	
Liquidez Corrente	1,9	2,0	2,0	
Autonomia Financeira	3%	5%	5%	
Solvabilidade	3%	5%	5%	
Pessoal				
Colaboradores ao serviço na empresa	15	21	19	-29%

4. CORPOS SOCIAIS

Em 31 de Dezembro de 2012 os Órgãos Sociais da Sogei Sociedade de Gestão de Investimentos, SA apresentavam a seguinte constituição:

MESA DA ASSEMBLEIA GERAL

Jorge Pedro Barbosa Rodrigues Pires	Presidente
Norton César Filipe de Sousa Nobre Leite	Secretário

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Jorge Daniel Spencer Lima Presidente	Presidente
Helena Maria de Oliveira Delgado	ADM Executiva
António Avelino Ramos Oliveira	ADM Executivo
Carla de Carvalho Spencer Lima	ADM Executiva
Mirian de Carvalho Spencer Lima	ADM não Executiva

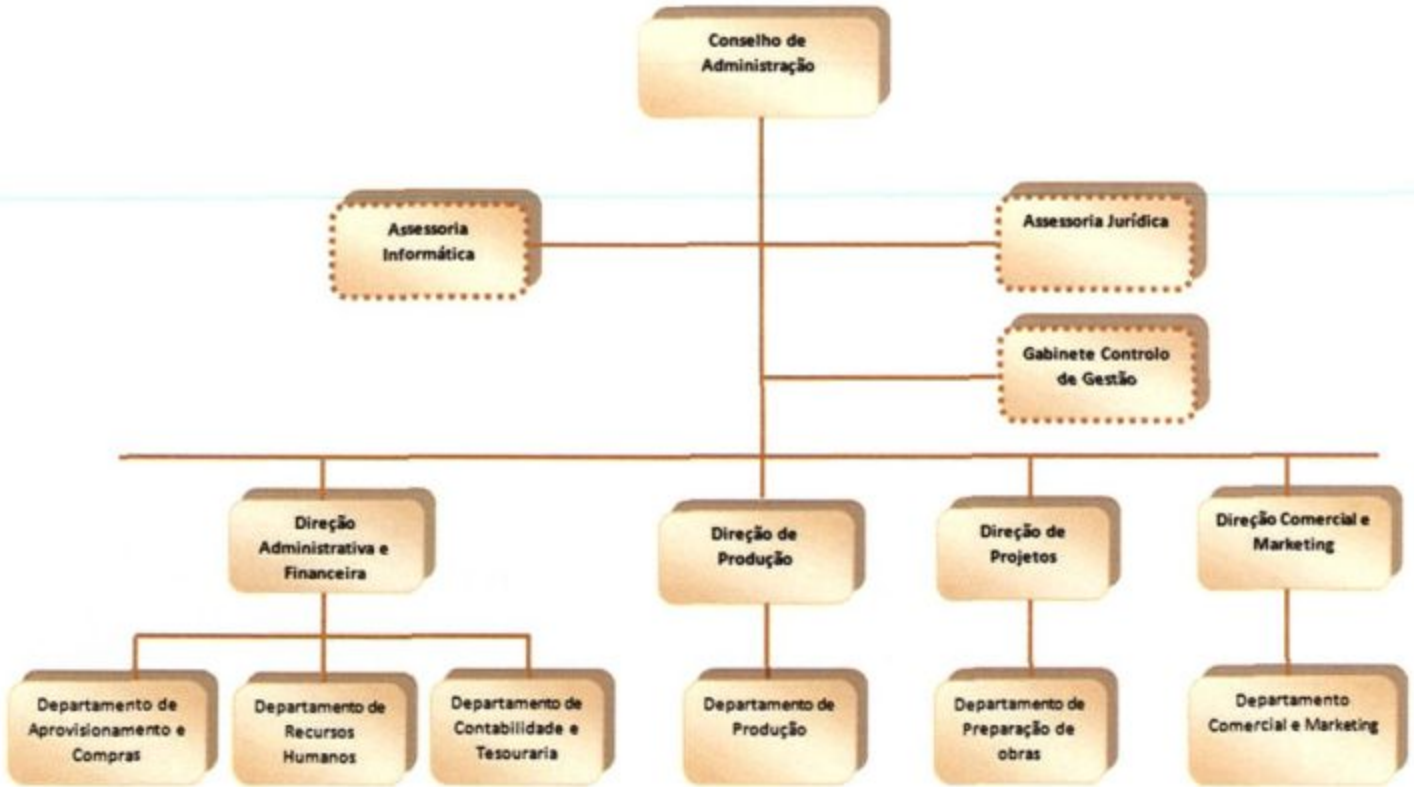
FISCAL ÚNICO

José Ricardo Vaz Fernandes Benoliel

AUDITOR EXTERNO

PricewaterhauseCoopers & Associados – SROC, Lda

5. ORGANIGRAMA



6. ACCIONISTAS

Em 31 de Dezembro de 2012, a Sogei – Sociedade de Gestão e Investimentos, SA tinha a seguinte distribuição do seu capital social de 67.018 contos:

Unid.:Contos

Accionistas	Capital	%
Spencer Lima	53.615	80
Helena Delgado	13.404	20

7. DESEMPENHO DA EMPRESA EM 2012

Comercial

A atividade comercial da empresa foi bastante afectada pela conjuntura que se vive no momento, justificado em parte pela disponibilidade reduzida de projetos para comercializar, bem como outros aspetos relacionados com a burocracia das instituições públicas.

O ano foi marcado pela conclusão das vendas das restantes unidades dos empreendimentos Águia e Santa Maria.

No decorrer do ano 2012 foi apresentado o projeto Salinas Beach Resort numa Gala Internacional em Londres organizado pela OPP - Overseas Professional Property.

Esta entidade (OPP), é considerado um dos melhores promotores ingleses, turístico e imobiliário, a nível internacional, e atribuiu a SOGEI o prémio de melhor promotor imobiliário em África, ficando em segundo e terceiro lugares, a Africa do Sul e o Egito respetivamente. Foram assinados acordos de venda do produto a retalho (por unidades: APTs, villas, vivendas, e espaços comerciais) com agentes nacionais e internacionais. Foram igualmente assinados acordos de parcerias comerciais com agentes cujo objetivo é a angariação de novos investimentos ou parcerias estratégicas para o Salinas.

Em 2012 foi reforçada a campanha comercial, com forte aposta em contactos com operadores turísticos, especialistas em gestão hoteleira e investidores para aquisição do hotel.

Não foi realizada nenhuma venda em 2012 deste empreendimento, devido essencialmente a estagnação do mercado imobiliário com a fraca procura na compra de habitação em particular para a segunda habitação ou habitação de lazer, bem como pela dificuldade de obtenção dos financiamentos por parte da banca.

O maior desafio é associar a gestão do resort a uma marca internacional, um operador turístico ou gestor hoteleiro de referência, ou seja as âncoras do projeto, que virão imputar uma maior confiança nos potenciais clientes para um investimento imobiliário. O problema é que as âncoras (as que foram contactadas, como por exemplo, a Vila Galé, a TUI, o Melia) estão céticos, primeiro devido a instabilidade do sector financeiro internacional, segundo devido as condições externas do projeto, e terceiro devido ao ambiente interno nacional não tão favorável para os negócios e investimentos estrangeiros.

Os desafios externos ao projeto, estão relacionados com a difícil acesso a ilha, que deveria ter sido colmatado desde 2011 e que continua sendo um constrangimento ao negócio. A morosidade do sector público em responder com incentivos ao investimento externo é também um constrangimento externo ao projeto.

Quanto ao ambiente de negócio, este tem sido afetado em grande parte com alguns aspetos, tais como, a criação da taxa do turismo, o aumento da taxa do IVA sobre o turismo e serviços Administrados, sem contar com uma reengenharia, não tão favorável, dos incentivos fiscais ao investimento estrangeiro, a imaturidade do sector publico na administração do património, bem como a pressão fiscal sobre as empresas, têm constituído marcas bastante negativas e desmotivadoras ao ambiente interno de negocio ora vigente.

Produção

Continuamos o ano com a execução da 2ª fase do tosco acabado do edifício BAI Center, bem como da execução do tosco acabado e infraestruturas do Salinas Beach Resort.

As obras da empreitada do tosco acabado e infraestruturas do Salinas ficaram executadas na ordem dos 90% e 5% respetivamente. Já em relação ao empreendimento BAI Center o tosco acabado está com uma realização de 93%.

Por razões estratégicas, aliados a conjuntura atual, a obra do Salinas ficou suspensa no primeiro trimestre de 2012.

Perspetiva-se terminar as empreitadas do tosco acabado do BAI Center no final de Junho de 2013.

8. RECURSOS HUMANOS

À semelhança dos anos anteriores continuamos em 2012 com a gestão estratégica dos nossos colaboradores, tendo como base o alinhamento das suas potencialidades com os objetivos estratégicos da empresa e as exigências e desafios do mercado. É neste sentido que continuamos a orientar as nossas políticas e práticas de recursos humanos para o desenvolvimento dos colaboradores.

Ao longo do ano foram proporcionadas cerca de 5 ações de formações para os colaboradores nas áreas de finanças e de gestão de projetos.

A 31 de Dezembro de 2012 faziam parte do quadro de colaboradores da empresa 15 colaboradores, o que traduziu num decréscimo de cerca de 29% relativamente ao ano anterior.

No que respeita à distribuição dos colaboradores por nível de qualificações e categoria profissional, continuamos a ter em 2012 o mesmo cenário de 2011.

em que a maioria dos colaboradores possui a formação superior, facto que vai de encontro com as exigências do mercado e com a estratégia da empresa.

Quadros Superiores	Técnicos Operacionais	Profissionais de Apoio	Total
9	2	4	**15**
60%	13%	27%	**100%**

9. ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

O quadro que se segue ilustra os resultados obtidos pela Sogei no exercício findo 2012:

Unid.: Contos CV

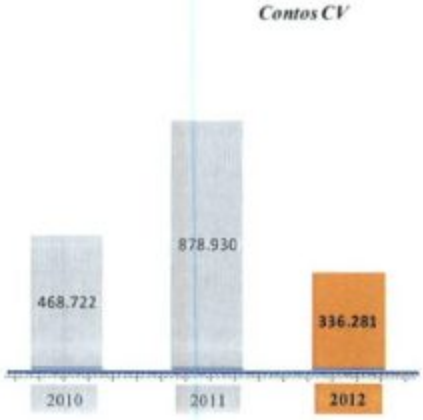
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	2012	2011	2010	Δ % 12/11
Rendimentos Operacionais	**336.281**	**878.930**	**468.722**	**-62%**
Apartamento e espaços comerciais	131.408	105.902	89.385	**24%**
Variação de Produção	210.353	732.201	368.416	**-71%**
Ganhos em Subsidiárias e Associadas	-33.092	35.655	4.505	**-193%**
Outros Rendimentos Operacionais	27.613	5.172	6.415	**434%**
Gastos Operacionais - Total	**303.062**	**786.505**	**445.830**	**-61%**
Gasto das Mercadorias vendidas	175	1.361	615	**-87%**
Gastos construção	176.916	600.004	305.534	**-71%**
Fornecimentos e Serviços Externos	22.377	29.736	48.445	**-25%**
Gastos com o Pessoal	65.957	60.449	43.484	**9%**
Provisões		7.358	0	**100%**
Impostos + Outros Gastos Operac.	37.637	87.596	47.752	**-57%**
Amortizações/Depreciações	**9.110**	**9.711**	**7.193**	**-6%**
Resultado Operacional	**24.109**	**82.715**	**15.698**	**-71%**
Resultado Financeiro	-111.590	-67.923	-78.267	**64%**
Resultado Corrente	**-87.481**	**14.792**	**-62.569**	**-691%**
Resultados antes Impostos	-87.481	14.792	-62.569	-691%
Provisão p/ Imposto sobre Rendimento	5.718	4.987	16.824	**15%**
Resultado Líquido	**-81.763**	**19.779**	**-45.745**	**-513%**

Volume de negócios e recebimentos



Em 2012 o volume de negócios situou-se em 131.408 contos, representando um aumento de 24% face a 2011 (105.902 contos). Não obstante o aumento do volume de vendas, deve-se frisar que a nossa performance não atingiu os patamares desejados, uma vez que os recebimentos de clientes tiveram uma redução de 29% (107.909 contos), face ao ano anterior (152.563 contos), resultantes em parte da situação recessiva que o mercado da imobiliária atravessa no nosso País e no mundo, o que retraiu a efetivação das vendas do empreendimento Salinas Beach Resort.

Rendimentos operacionais

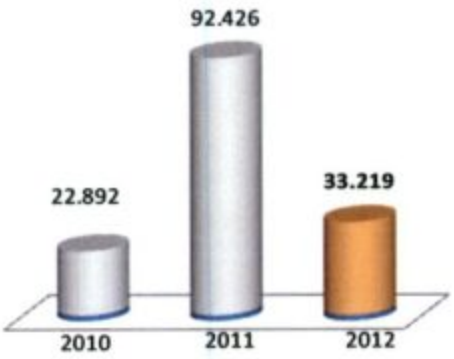


Houve uma redução de 62% em relação ao período homólogo, resultante essencialmente da redução da variação nos inventários de produção, derivado da paragem da construção do empreendimento Salinas Beach Resort. Em 2012 os rendimentos operacionais situaram-se nos 336.281 contos e em 2011 foi de 878.930 contos.

Gastos operacionais

Os gastos operacionais tiveram uma redução de 61% face a 2011, atingindo o valor de 303.062 contos, resultantes essencialmente da redução dos gastos de construção do empreendimento Salinas Beach Resort.

EBITDA



O EBITDA teve uma redução de 64% em 2012 (33.219 contos), face ao ano anterior (92.426 contos), justificado pela redução da nossa atividade operacional e pelo reconhecimento de perdas resultantes da aplicação do Método de Equivalência Patrimonial na nossa participada Sogei Engenharia e Construção.

Resultados Financeiros

Os resultados financeiros negativos, aumentaram em 64% face ao exercício anterior. Contribuíram para este efeito, a mobilização das aplicações a prazo, bem como os pagamentos dos juros dos empréstimos contraídos junto dos Bancos BIA e BCA, bem como dos juros do empréstimo obrigacionista.

Resultado Líquido

No final do ano de 2012 a Sogei – Sociedade de Gestão Investimentos teve um resultado liquido negativo de 81.763 contos, contra 19.779 contos positivos em 2011.

Situação Financeira

Unid.: Contos CV

BALANÇO E ESTRUTURA PATRIMONI	2012	2011	2010	Δ % 12/11
Activo não corrente	**568.426**	**574.333**	**514.091**	**-1%**
Activo corrente	**3.206.024**	**3.140.042**	**2.954.275**	**2%**
Outros activos correntes	3.205.241	3.021.609	2.585.922	6%
Caixa e depósitos bancários	784	118.433	368.353	-99%
Total do activo	**3.774.452**	**3.714.375**	**3.468.366**	**2%**
Capital próprio	**99.583**	**181.346**	**161.566**	**-45%**
Resultado líquido do período	(81.763)	19.779	-45.745	
Outros	181.346	161.566	207.311	12%
Passivo não corrente	1.959.907	1.982.095	1.865.120	-1%
Passivo corrente	1.714.962	1.550.936	1.441.680	11%
Total do passivo	**3.674.869**	**3.533.031**	**3.306.800**	**4%**
Total do capital próprio e do passivo	3.774.452	3.714.377	3.468.366	**2%**

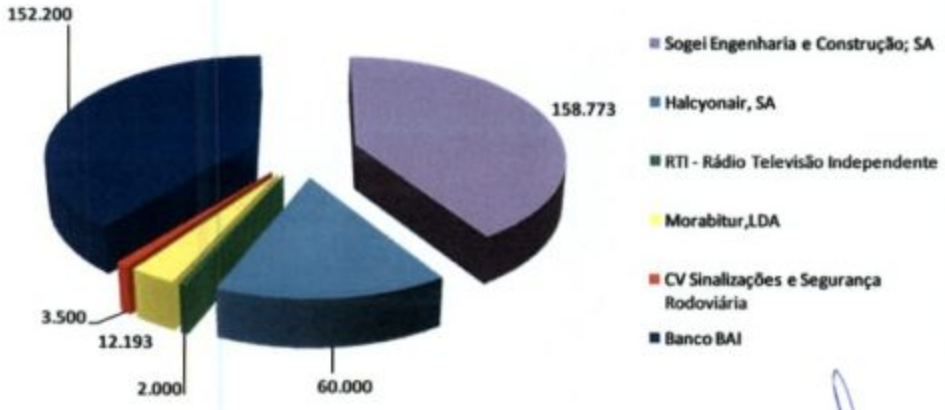
O Ativo Líquido da Sogei ascendeu a 3.774.452 contos no final de 2012, registando um aumento de 2% face ao final do ano anterior, para o qual contribuiu, sobretudo, o aumento do ativo corrente, derivados dos produtos e trabalhos em curso.

Do lado do Passivo não corrente, destaca-se a rubrica de financiamentos obtidos no valor de 1.634.146 contos, dos quais 1.500.000 contos correspondem ao empréstimo obrigacionista. Do lado do passivo corrente, destaca-se o valor de 1.251.973 contos dos Adiantamentos dos Clientes.

Os Capitais Próprios da empresa atingiram os 99.583 contos, verificando uma redução de 45% face a 2011, originado pelo resultado liquido negativo de 2012. Em relação às Disponibilidades no final de 2012 situavam em 784 contos contra 118.433 contos em 2011, uma diminuição de 99% justificada em parte pela conjuntura económica atual, com consequências diretas nas vendas.

10. PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS

As participações no final de 2012, foram de 388.666 contos como se segue:



11. PERSPECTIVAS PARA 2013

Todas as projeções apontam para uma nova contração da economia em 2013 e para a continuação de uma conjuntura adversa para o sector da Imobiliária. O prosseguimento do esforço de consolidação orçamental em Cabo Verde, bem como noutros países, continuará a limitar o consumo e o investimento.

Nesta conjuntura, perspetiva-se que o ano de 2013 venha de novo colocar aos diversos agentes económicos, às empresas em geral e também à Sogei, desafios acrescidos na prossecução dos seus objetivos.

Para 2013 a empresa traçou como objetivos os seguintes:

- ✓ Reforçar a sua dinâmica comercial assente em parcerias comerciais sólidas;
- ✓ Concluir as obras do tosco acabado e reinicio das infraestruturas do empreendimento Salinas Beach Resort;
- ✓ Lançar o empreendimento Exelsior, constituído por apartamentos, garagens e espaços comerciais.

No decurso do corrente ano a Sogei apostou na venda das unidades do Salinas Beach Resort para dar continuidade à sua atividades e financiar a sua operação. Entretanto apesar de todos os esforços despendidos em publicidade e marketing do projeto, tendo inclusive a Sogei recebido em **Outubro 2012,** o conceituado *prémio de Excelência da OPP* (The Overseas Property Professional), em Londres, categoria Ouro, de melhor promotor imobiliário em África, através do seu empreendimento Salinas Beach Resort (www.salinasresort.sogei.cv, a Sogei não se conseguiu vender em 2012 nenhuma unidade do projeto Salinas Beach Resort, o que ocasionou sérios problemas de tesouraria na empresa no corrente ano.

Tendo em conta esta situação a Administração da empresa delineou as seguintes ações que visam solucionar a atual situação:

- ✓ Reconversão do projeto do Hotel Excelsior em Gamboa em três blocos de apartamentos, totalizando 68 apartamentos, 20 espaços comerciais e 80 garagens. A comercialização dessas unidades está prevista para Julho de 2013;
- ✓ Negociação de um empréstimo de mECV 500 000, destinado aà amortização antecipada do empréstimo obrigacionista de igual montante associado ao empreendimento BAI Center. Desta forma liberta-se a hipoteca do empreendimento da hipoteca, permitindo a sua venda em 2013. Os obrigacionistas já aprovaram em Assembleia Geral a referida amortização antecipada e a libertação da hipoteca. Por outro lado, o novo empréstimo vai permitir reduzir em cerca de 33% o valor dos juros a pagar semestralmente;
- ✓ Vender 3,805% da participação da Sogei no BAI CV, operação que irá permitir um encaixe no valor de mECV 76 100, destinados a amortizar os juros do empréstimo obrigacionista;
- ✓ Renegociação, em curso, dos empréstimos contraídos junto da Banca, visando o alargamento do prazo de reembolso;
- ✓ Renegociação do prazo de regularização da divida para com a participada Sogei Construção;
- ✓ Relançar a venda das unidades habitacionais do projeto Salinas Beach Resort´´;
- ✓ Relançamento da participada Halcyonair com a aquisição de novos aviões numa parceria com uma empresa internacional e refinanciamento da sua operação que passará para a amortização parcial de vários empréstimos de credores da empresa inclusive a Sogei;

12. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Em Março de 2013 a Sociedade acordou com o Banco BAI em vender-lhe o lote de ações que detém nesse mesmo banco, correspondentes a 3,805% do respetivo capital, pelo preço de mESC 76 100.

13. AGRADECIMENTOS

O Conselho de Administração deseja expressar o seu reconhecimento a todos os que, ao longo do ano 2012, o apoiaram. Agradece particularmente a cooperação fundamental de entidades, empresas e pessoas com quem teve o prazer de contactar no decurso do exercício económico em análise.

14. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

É proposto pelo Conselho de Administração da Sogei Sociedade de Gestão de Investimentos, SA que o resultado líquido negativo do exercício de 2012, no montante de 81.763 contos seja transferido para a rubrica de resultados transitados.

O Conselho de Administração,

Jorge Daniel Spencer Lima

Helena Maria de Oliveira Delgado

António Avelino Ramos Oliveira

Carla de Carvalho Spencer Lima

Mirian de Carvalho Spencer Lima

15. ANEXOS

Balanço

Demonstração de resultados por Natureza

Demonstração das alterações ao capital próprio

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Anexo ao Balanço e à Demonstração de Resultados

Parecer do Fiscal Único

Relatório de auditoria

SOGEI-SOCIEDADE DE GESTÃO DE INVESTIMENTOS, SA
NIF: 200095005
CHÃ D'AREIA - PRAIA

Balanço Individual em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011

BALANÇO

RUBRICAS	Notas	Período 2012	Período 2011
ACTIVO			
Activo Não Corrente			
Activos Fixos Tangíveis			
Edifícios e Outras Construções	3	47.882	49.995
Equipamento Transporte		8.703	10.977
Equipamento Administrativo		13.040	16.944
Outros Activos Fixos Tangíveis		3.511	3.511
Programas de Computador	4	1.006	1.250
Participações Financeiras - M.E.P	5	158.773	191.865
Participações Financeiras - Outros Métodos	5	92.394	92.394
Outros Activos Financeiros	6	215.989	185.989
Activos Por Impostos Diferidos	10	27.129	21.408
Total do Activo Não Corrente		**568.426**	**574.333**
Activo Corrente			
Inventários	7		
Produtos Acabados e Intermédios		48.723	110.090
Produtos e Trabalhos em Curso		2.446.274	2.000.126
Matérias-Primas, Subsidiárias e de Consumo		486.650	661.077
Clientes	8	10.910	57.380
Adiantamentos a Fornecedores	9	69.683	72.685
Estado e Outros Entes Públicos	10	8.163	8.332
Accionistas/Sócios		7.889	14.999
Outras Contas a Receber	11	69.579	43.736
Diferimentos	12	57.370	53.184
Caixa e Depósitos Bancários	13	784	118.433
Total do Activo Corrente		**3.206.025**	**3.140.042**
Total do activo		**3.774.452**	**3.714.377**
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital Próprio	14		
Capital Realizado		67.018	67.018
Reservas Legais		7.427	6.437
Outras Reservas		1.537	1.537
Ajustamentos em Activos Financeiros		58.628	58.628
Resultados Transitados		46.735	27.946
Resultado Líquido do Período		-81.763	19.779
Total do Capital Próprio (Antes de Interesses Minoritários)		**99.583**	**181.346**
Interesses Minoritários			
Total do Capital Próprio		**99.583**	**181.346**
PASSIVO			
Passivo Não Corrente			
Fornecedores	16	302.788	302.788
Financiamentos Obtidos	15	1.634.146	1.656.334
Responsabilidades por Benefícios Pós-Emprego		0	0
Passivos Por Impostos Diferidos	10	22.973	22.973
Total do Passivo Não Corrente		**1.959.907**	**1.982.095**
Passivo Corrente			
Fornecedores	16	78.584	164.661
Adiantamentos de Clientes	17	1.251.973	1.265.298
Estado e Outros Entes Públicos	10	37.996	11.582
Financiamentos Obtidos	15	74.234	55.795
Outras Contas a Pagar	18	272.175	53.600
Total do Passivo Corrente		**1.714.962**	**1.550.936**
Total do Passivo		3.674.869	3.533.031
Total do Capital Próprio e do Passivo		3.774.452	3.714.377

Direção Administrativo e Financeira

A Administração

SOGEI-SOCIEDADE DE GESTÃO DE INVESTIMENTOS, SA
NIF: 200095005
CHÃ D'AREIA - PRAIA

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DOS RESULTADOS POR NATUREZAS
PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 01 DE JANEIRO DE 2012 E 31 DE DEZEMBRO DE 2012

RUBRICAS	Notas	Período	
		2012	2011
Vendas e Prestações de Serviços	19	131.408	105.902
Ganhos/Perdas Imputadas de Subsidiárias, Associadas e Empreendimentos Conjuntos	5	-33.092	35.655
Variação nos Inventários de Produção	20	210.353	732.201
Subcontratos	21	-176.916	-600.004
Gastos com Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas	22	-175	-1.361
Resultado Operacional Bruto		**131.577**	**272.393**
Fornecimentos e Serviços Externos	23	-22.377	29.736
Valor Acrescentado Bruto		**109.200**	**242.658**
Gastos Com o Pessoal	24	-65.957	-60.449
Ajustamentos de Inventários (Perdas/Reversões)		0	-7.358
Outros Rendimentos e Ganhos	25	27.613	5.172
Outros Gastos e Perdas	26	-37.637	-87.596
Resultado Antes de Depreciações, Amortizações, Perdas/Ganhos de Financiamento e Impostos		**33.219**	**92.426**
Gastos/Reversões de Depreciação e de Amortização	3 e 4	-9.110	-9.711
Resultado Operacional (Antes de Perdas/Ganhos de Financiamento e Impostos)		**24.109**	**82.715**
Juros e Ganhos Similares Obtidos	27	2.186	35.652
Juros e Perdas Similares Suportados	28	-113.776	-103.575
Resultado antes de Impostos		**-87.481**	**14.792**
Imposto Sobre o Rendimento do Período	10	5.718	4.987
Resultado Líquido do Período		**-81.763**	**19.779**
Resultado Por Acção Básico		**-1.220**	**295**

SOGIB-SOCIEDADE DE GESTÃO DE INVESTIMENTOS, SA
CHÃ D'ARBIA - PRAIA

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
(Valores expressos em milhares de Escudos)

DESCRIÇÃO		Notas	Capital realizado	Reservas Legais	Outras reservas	Ajustamentos em activos Financ	Resultados Transitados	Resultado liquido do period	Total	Interesses Minoritários	Total do Capital Próprio
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PERÍODO 2011	1		67 018	6 437	1 537	81 722	50 596	(45 745)	161 565		161 565
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO											
Resultado liquido do período								19 779	19 779		19 779
RESULTADO EXTENSIVO	2		-	-	-	-	-	19 779	19 779	-	19 779
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO											
Distribuições						(23 094)	(22 650)	45 745	1		1
									0		0
	3		-	-	-	23 094	(22 650)	45 745	1	-	1
OUTRAS OPERAÇÕES									-		-
...									-		-
	4		-	-	-	-	-	-	-	-	-
POSIÇÕES NO FIM DO PÉRIODO 2011	1+2+3+4		67 018	6 437	1 537	58 628	27 946	19 779	181 345	-	181 345
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2012	1		67 018	6 437	1 537	58 628	27 946	19 779	181 345	-	181 346
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO											-
Resultado liquido do período								(81 763)	(81 763)		(81 763)
									-		-
RESULTADO EXTENSIVO	2		-	-	-	-	-	(81 763)	(81 763)	-	(81 763)
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO									-		-
Distribuições								0	0		0
	3		-	-	-	-	0	-	-	-	-
OUTRAS OPERAÇÕES				990			18 789	(19 779)	-		-
Aplicacação de Resultados do exercicio anterior									-		
...											-
	4		-	990	-	-	18 789	19 779	-	-	-
POSIÇÕES NO FIM DO PÉRIODO 2012	1+2+3+4		67 018	7 427	1 537	58 628	46 735	81 763	99 583	-	99 582

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA
PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 01 DE JANEIRO DE 2011 E 31 DE DEZEMBRO DE 2011
E 1 DE JANEIRO DE 20112 E DE 31 DEZEMBRO DE 2011

RUBRICAS	Notas	Período	
		2012	2011
Método Directo			
Fluxos de Caixa das Actividades Operacionais			
Recebimentos de Clientes		107.909	152.563
Pagamentos a Fornecedores		-110.797	-764.911
Pagamentos ao Pessoal		-35.184	-60.666
Caixa Gerada pelas Operações		**-38.072**	**-673.014**
Pagamento/Recebimento do Imposto Sobre o Rendimento		-397	-7.186
Outros Recebimentos/Pagamentos		-23.537	-10.389
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		**-62.007**	**-690.588**
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento			
Pagamentos Respeitantes a:			
Activos Fixos Tangíveis		-41	-3.319
Activos Intangíveis		-375	-557
Investimentos Financeiros			-1.298
Empréstimos Concedidos		0	-55.619
Recebimentos Provenientes de:			
Activos Fixos Tangíveis		0	500
Juros e Rendimentos Similares		2.177	35.388
Dividendos		3.176	27.791
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento(2)		**4.937**	**2.886**
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento			
Recebimentos Provenientes de:			
Financiamentos Obtidos		22.952	166.000
Pagamentos Respeitantes a:			
Financiamentos Obtidos		-19.652	-33.268
Juros e Gastos Similares		-63.878	-96.125
Reduções de Capital e de Outros Instrumentos de Capital Próprio		0	0
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento(3)		**-60.579**	**36.608**
Variação de Caixa e Seus Equivalentes (1+2+3)		**-117.649**	**-651.094**
Efeito das Direrenças de Câmbio			
Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período		**118.433**	**769.534**
Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período		**784**	**118.433**

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

Identificação da entidade:

A SOGEI – Sociedade de Gestão de Investimentos, SA (adiante designada por SOGEI ou Sociedade), foi constituída por escritura pública de 26 de Maio de 2003. Inicialmente constituída como uma sociedade por quotas, a mesma foi transformada em sociedade anónima em Novembro de 2009.

O capital social da Sociedade no montante de mESC 67 018 é detido por entidades nacionais privadas.

O objeto social da SOGEI, definido pelos seus Estatutos, consiste na gestão de investimentos, na construção, gestão e comercialização imobiliária, na compra, venda, construção e gestão e exploração, sob qualquer forma de unidades hoteleiras, de aldeamentos turísticos ou de outros meios de alojamento e na importação, exportação, e o comércio geral de venda a grosso e a retalho.

NOTA 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 __ de____ de 2013.

NOTA 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 Ativos fixos tangíveis e depreciações

Os ativos fixos tangíveis encontram-se expressos pelo respetivo custo de aquisição, o qual inclui o valor de fatura do fornecedor acrescido de gastos de compra e instalação, líquido das respetivas depreciações acumuladas e, caso houver, de perdas de imparidade (ver Nota 3).

Os gastos subsequentes são incluídos na quantia escriturada do bem ou reconhecidos como ativos separados sempre que melhorem o nível de desempenho originalmente avaliado do ativo existente ou aumentem a sua vida útil, quando for provável que benefícios económicos futuros fluirão para a empresa e o custo do ativo possa ser mensurado com fiabilidade. Todos os outros dispêndios subsequentes são reconhecidos como um gasto no período em que são incorridos.

As depreciações são calculadas, sobre os valores de aquisição ou justo valor, conforme o caso, pelo método das quotas constantes, com imputação duodecimal. As principais taxas utilizadas são as seguintes:

Edifícios e outras construções	4%
Equipamento de transporte	12,5% - 25%
Equipamento administrativo, social e mobiliário diverso	8,33% - 25%
Outros ativos fixos tangíveis	12,5% - 25%

1.2 Ativos intangíveis e amortizações

Os ativos intangíveis são constituídos por software informático e são depreciados pelo método das quotas constantes ao longo de um período de 3 anos.

1.3 Imparidade de ativos

Os ativos que não têm uma vida útil definida não estão sujeitos a amortização, mas são objeto de testes de imparidade anuais. Os ativos sujeitos a depreciação e amortização são revistos quanto à imparidade, sempre que os eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor pelo qual se encontram escriturados possa não ser recuperável. Uma perda por imparidade é reconhecida pelo montante do excesso da quantia escriturada do ativo face ao seu valor recuperável. A quantia recuperável é a mais alta de entre o valor realizável de um ativo, menos os gastos para venda, e o seu valor de uso. Para realização de testes de imparidade, os ativos são agrupados ao mais baixo nível no qual se possam identificar separadamente fluxos de caixa (unidades geradoras de fluxos de caixa).

1.4 Inventários e ajustamentos

- **Produtos acabados e semi-acabados**

Compreendem apartamentos e espaços comerciais disponíveis 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 gastos já incorridos com o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários promovidos pela Sociedade, incluindo essencialmente os custos dos terrenos, os gastos já incorridos com os projetos, com a construção das infra-estruturas e os gastos de construção. Estes incluem o custo da matéria-prima incorporada (terrenos), mão-de-obra direta, subcontratos e outros gastos diretamente 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 os gastos adicionais incorridos para as colocar no estado em que se encontram.

Perdas de valor em inventários, apuradas por referência a critérios de avaliação técnico-comercial, são objeto de ajustamentos.

1.5 Contas a receber de clientes e outros devedores e imparidade

Os saldos de clientes e devedores são reconhecidos inicialmente pelo seu valor atual ou, caso aplicável, pelo valor descontado, deduzido de qualquer perda de imparidade.

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

1.6 Caixa e depósitos bancários

Os montantes incluídos nesta rubrica correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários e depósitos a prazo, vencíveis a menos de três meses, e que possam ser imediatamente mobilizáveis com risco insignificante de alteração de valor. Os descobertos bancários são apresentados no Balanço - Passivo Corrente, na rubrica de Financiamentos obtidos, sendo considerados como Caixa e Equivalentes na Demonstração dos Fluxos de Caixa.

1.7 Capital próprio

As ações ordinárias são classificadas no capital próprio, quando realizadas.

A parcela não realizada do capital não é objeto de registo. Quando houver, os custos inerentes à emissão de novas ações são apresentados como dedução no capital próprio.

As prestações acessórias de capital são reconhecidas no Capital Próprio, quando não existe prazo de reembolso definido, não estejam sujeitas a juros e cumpram as demais condições de reconhecimento na rubrica de capital próprio.

1.8 Empréstimos obtidos

Os empréstimos obtidos são reconhecidos inicialmente ao seu valor nominal ou justo valor, quando diferente, deduzido dos respetivos custos de transação quando incorridos. Os empréstimos são subsequentemente apresentados ao

custo amortizado; qualquer diferença entre os recebimentos (líquidos de custos de transação) e o valor amortizado é reconhecida na demonstração dos resultados ao longo do período do empréstimo, utilizando o método da taxa efetiva.

Os empréstimos obtidos são classificados no passivo corrente, exceto se a Sociedade possuir um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

1.9 Benefícios aos empregados

De acordo com a legislação cabo-verdiana 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 no Balanço na rubrica Outras Contas a Pagar.

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

1.10 Conversão cambial - transações e saldos

Os ativos e passivos expressos em moedas estrangeiras são convertidos para Escudos, utilizando as taxas de câmbio vigentes na data do balanço. As transações 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 transações 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

Com a publicação do Decreto-Lei número 1/96 de 15 de Janeiro, foi aprovado o Regulamento do Imposto Único sobre os Rendimentos, segundo o qual o rendimento tributável é determinado com base no resultado do exercício antes de impostos, eventualmente ajustado pelos gastos e rendimentos que nos termos do referido Decreto-Lei não devam ser considerados para efeitos fiscais, ao qual é aplicado uma taxa de 25,5%.

Quando existem, os prejuízos fiscais são reportáveis durante um período de três anos após a sua ocorrência e suscetíveis de dedução a lucros fiscais gerados durante esse período. As declarações de impostos ficam sujeitas a inspeção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de cinco anos, contado a partir do exercício a que respeitam.

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

A base tributável dos ativos e passivos é determinada de forma a refletir as consequências de tributação decorrentes da forma como a empresa espera, à data do balanço, recuperar ou liquidar a quantia escriturada dos seus ativos e passivos.

Para a determinação do imposto diferido é utilizada a taxa em vigor à data de balanço, ou a taxa que esteja já aprovada para utilização futura. Os impostos diferidos ativos são reconhecidos na medida em que seja provável que os lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para utilização da diferença temporária. Os impostos diferidos ativos são revistos anualmente e reduzidos sempre que deixe de ser provável que os mesmos possam ser utilizados.

Os impostos diferidos são classificados como Não corrente.

1.12 Provisões

São constituídas provisões no balanço sempre que a Sociedade tem uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um acontecimento

passado e sempre que é provável que uma diminuição, razoavelmente estimável, de recursos incorporando benefícios económicos venha a ser exigido para liquidar a obrigação.

1.13 Reconhecimento do rédito

Os rendimentos serão reconhecidos com base na escritura ou transferência de propriedade do imóvel ao comprador.

1.14 Encargos com marketing e comercialização

Os encargos com marketing e comercialização dos produtos da Sociedade são diferidos no balanço para serem reconhecidos como gastos aquando do registo dos rendimentos

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 pelos acionistas.

1.16 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

Dado que (a) existe uma paridade fixa do Escudo face ao Euro, moeda em que são, predominantemente, efetuadas as transações em moeda estrangeira e (b) os financiamentos obtidos estão expressos em Escudos, o risco cambial é reduzido.

(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 existem "swaps" de taxas de juro.

(iii) Risco de crédito

Não se reconhece existir risco elevado de crédito dado que, regra geral, a transmissão de propriedade só é efetuada 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:

	2012	2011
Passivo corrente	458 992	285 636
Ativo corrente	146 048	352 970
Fluxos de caixa das atividades operacionais	n/d	(62 007)
	(312 944)	5 327

Adicionalmente estima-se que o custo com juros em 2013 totalize o montante de mESC 74 796

O Pasivo corrente encontra-se deduzido dos Adiantamentos de clientes (Ver Nota 17).

O activo corrente encontra-se deduzido (i) da parcela de inventários cuja expectativa de realização é superior a 12 meses e do empreendimento BAI Center (ver Nota 7), (ii) dos Adiantamentos a fornecedores (ver Nota 10) e (iii) dos Diferimentos (ver Nota 13).

Não se encontra disponível (n/d) informação sobre os fluxos de caixa das atividades operacionais para 2013, não sendo, expetável, contudo, que venham superar os mESC 312 944.

Assim, os efeitos 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.

No decurso do corrente ano a Sogei apostou na venda das unidades do Salinas Beach Resort para dar continuidade à sua actividade e financiar a sua operação. Entretanto apesar de todos os esforços despendidos em publicidade e

marketing do projecto, tendo inclusive a Sogei recebido em **Outubro 2012,** o conceituado *prémio de Excelência da OPP* (The Overseas Property Professional), em Londres, categoria Ouro, de melhor promotor imobiliário em África, através do seu empreendimento Salinas Beach Resort (www.salinasresort.sogei.cv, a Sogei não se conseguiu vender em 2012 nenhuma unidade do projecto Salinas Beach Resort, o que ocasionou sérios problemas de tesouraria na empresa no corrente ano.

Tendo em conta esta situação a Administração da empresa delineou as seguintes ações que visam solucionar a atual situação:

- ✓ Reconversão do projeto do Hotel Excelsior em Gamboa em três blocos de apartamentos, totalizando 68 apartamentos, 20 espaços comerciais e 80 garagens. A comercialização dessas unidades está prevista para Julho de 2013;
- ✓ Negociação de um empréstimo de mECV 500 000, destinado aà amortização antecipada do empréstimo obrigacionista de igual montante associado ao empreendimento BAI Center. Desta forma liberta-se a hipoteca do empreendimento da hipoteca, permitindo a sua venda em 2013. Os obrigacionistas já aprovaram em Assembleia Geral a referida amortização antecipada e a libertação da hipoteca. Por outro lado, o novo empréstimo vai permitir reduzir em cerca de 33% o valor dos juros a pagar semestralmente;
- ✓ Vender 3,805% da participação da Sogei no BAI CV, operação que irá permitir um encaixe no valor de mECV 76 100, destinados a amortizar os juros do empréstimo obrigacionista;
- ✓ Renegociação, em curso, dos empréstimos contraídos junto da Banca, visando o alargamento do prazo de reembolso;
- ✓ Renegociação do prazo de regularização da divida para com a participada Sogei Construção;
- ✓ Relançamento da venda das unidades habitacionais do projeto Salinas Beach Resort";

- ✓ Relançamento da participada Halcyonair com a aquisição de novos aviões numa parceria com uma empresa internacional e refinanciamento da sua operação que passará para a amortização parcial de vários empréstimos de credores da empresa inclusive a Sogei;

1.17 Estimativas e julgamentos

As estimativas e julgamentos são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência e outros fatores, designadamente em eventos futuros em que se acredita ser expectável virem a ocorrer de acordo com as circunstâncias atuais.

NOTA 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 de Bancos ou concedidos a empresas do Grupo.

NOTA 3 - Ativos fixos tangíveis

Nos exercícios findos a 31 de Dezembro de 2012 e 2011, os ativos fixos tangíveis sofreram variações nos seus componentes, de acordo com o quadro seguinte (em mESC):

	EDIFICIOS E OUTRAS	EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	OUTROS ACTIVOS	TOTAL GERAL
VARIAÇÕES EM 2011					
Valor liquido inicial	52 107	12 105	20 658	3.044	87 915
Aquisições		1.850	912	550	3 312
Correcções/Anulações		1 886	(341)	(81)	1.464
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado		(2 451)			(2 451)
Alienações/correcções depreciação acumulada					
Depreciação do exercicio	(2 112)	(2 412)	(4 286)	(3)	(8 813)
Imparidades do periodo					-
Valor liquido	**49 995**	**10 977**	**16 944**	**3 511**	**81 424**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2011					
Valor de aquisição ou reavaliado	52 811	18 196	27 737	3 566	102 310
Depreciação acumulada	(2 817)	(7 219)	(10 793)	(57)	(20 886)
Imparidade acumulada	-	-	-	-	-
Valor escriturado	**49 995**	**10 977**	**16 944**	**3 511**	**81 424**
VARIAÇÕES EM 2012					
Valor liquido inicial	49 995	10 977	16 944	3 511	81 424
Aquisições			200		200
Depreciação do exercicio	(2 112)	(2 275)	(4 104)		(8 491)
Reversão de imparidades					
Valor liquido	**47 883**	**8 701**	**13 041**	**3 511**	**73 129**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2012					
Valor de aquisição ou reavaliado	52.811	18 196	27.937	3.566	102.510
Depreciação acumulada	(4 929)	(9 494)	(14 897)	(57)	(29 377)
Imparidade acumulada					
Valor escriturado	**47 882**	**8 703**	**13 040**	**3 511**	**73 135**

NOTA 4 - Ativos fixos intangíveis

Representam o custo de mESC 3 705 do software de Contabilidade, Gestão Comercial e Gestão Documental, deduzido das amortizações acumuladas de mESC 2 698, dos quais mESC 619 referentes ao exercício (2011: mESC 898).

NOTA 5 – PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS

Resume-se nos quadros seguintes as informações relativas às participações financeiras valorizadas segundo (i) o Método de Equivalência Patrimonial (MEP) e (ii) o custo de aquisição:

Participações valorizadas segundo o MEP

		Movimentos em 2011				Movimentos em 2012		
	Saldo em 31.12.10	Liquidação	Ajustamento de transição	Quota parte nos resultados	Saldo em 31.12.11	Quota parte nos resultados	Saldo em 31.12.12	% de Participação
Sogei Engenharia e Construção	183 810	-	(27 600)	35.655	191.865	(33 092)	158.773	69%
Halcyonair	-	-		-	-	-	-	10%
CCE - Centro Comercial Espargos	5 041	(5 041)	-	-	-	-	-	25%
	188 851	(5 041)	(27 600)	35.655	191.865	(33 092)	158.773	

A CCE foi liquidada em 2011. A participação de mESC 5 041 foi regularizada, tendo sido recuperados mESC 4 563 e reconhecidos perdas de mESC 478.

A Sociedade detém controlo sobre a Sogei Engenharia e Construção e exerce influência significativa sobre a Halcyonair, por via de participação no seu Conselho de Administração, pelo que estas participações foram mensuradas segundo o MEP.

A SOGEI Construção, com sede na cidade da Praia, foi constituída em Junho de 2007 e tem como objeto a execução de empreitadas de obras públicas e privadas e a elaboração de estudos e projetos respeitantes a empreitadas.

A Halcyonair foi constituída por escritura pública de 25 de Fevereiro de 2005 e tem como objeto principal o transporte aéreo regular e não regular de passageiros e carga, doméstico e internacional.

Participações valorizadas ao custo de aquisição

Corresponde à parcela realizada em participações nas seguintes entidades:

	Valor Subscrito	% de Participação	Parcela Realizada	Parcela por Realizar
RTI - Rádio Televisão Independent	2.000	20%	600	1.400
Morabitur,LDA	12.193	31%	12.193	-
CV Sinalizações e Segurança Rodov	3.500	35%	3.500	-
Banco BAI	152.200	10%	76.100	76.100
	169.893		92.394	77.500

Apesar de deter 20%, 31% e 35% na RTI, na Morabitur e na CVS, respetivamente, estas participações encontram-se valorizadas ao custo de aquisição porque a Sociedade não detém controlo nem exerce influência significativa nestas entidades.

As informações financeiras das participadas resumem-se como segue (em mESC):

		Ativo	Capital Proprio	Rendimentos	Resultado Liquido
Sogei Engenharia e Construção	a)	1 008 363	230 105	710 481	(17 960)
RTI - Rádio Televisão Independente	nd)				
Morabitur,LDA	b)	112.218	49 542	327 786	14 113
Banco BAI	b)	7 667 707	914 266	188 915	(348 207)
Halcyonair	b)	424 234	(1196 900)	487 077	(374 204)
CV Sinalizações e Segurança Rodoviária	c)	8 810	8 512	-	(1 487)

a) Dados referentes a 31 de Dezembro de 2012

b) Dados referentes a 31 de Dezembro de 2011

c) Dados referentes a 31 de Dezembro de 2009

nd) Dados não disponíveis

NOTA 6 - Outros Ativos financeiros

O saldo desta rubrica compreende, no ativo não corrente:

(i) mESC 212 619 referentes a um empréstimo concedido à associada Halcyonair, (dos quais mESC 30 000 em 2012, resultantes da execução de uma garantia prestada a favor desta associada (ver Nota 13) e mESC 55 619 em 2011); relativamente a uma parcela de mESC 121 545, cujo acordo foi formalizado, em 2012, a mesma vence juros à taxa anual de 10%. Não se prevê o reembolso a curto prazo.

(ii) mESC 2 400 correspondentes a obrigações do Cabo Verde Fast Ferry subscritas em 2009, ao preço de mESC 1 cada; são remuneradas à taxa anual de 9% e o reembolso ocorre ao fim 10 anos; e

(iii) ESC 970 correspondentes a 194 obrigações do Banco BAI subscritas em 2010, ao preço de mESC 5 cada; são remuneradas à taxa anual de 5,9% e o reembolso ocorre ao fim de 6 anos.

NOTA 7 - Inventários

O saldo em balanço compreende:

	mESC	
	2012	2011
Produtos acabados		
Águia	1 664	51 073
Santa Maria	41 571	53 530
Santana	12 846	12 846
Perdas por Imparidade	(7 358)	(7 358)
	48 723	110 090
Trabalhos em curso		
BAI Center	854 765	728 035
Salinas Beach Resort	1 387 538	1 242 547
Gamboa	26 811	26 811
Morro	2 589	2 589
Habitações custo controlado Boa Vista	145	145
Complexo Excelsior	174 428	-
	2 446 274	2 000 126
Matérias-primas, subsidiárias e de consumo		
Terreno Praia Grande	410 737	410 737
Terreno Praia Baixo	5 621	5 621
Terreno Rotchina Boavista	6 000	6 000
Lazareto S. Vicente	51 061	51 060
Terreno Chã d'Areia	13 232	13 232
Terreno Hotel Excelsior	-	174 428
	486 650	661 077
	2 981 647	2 771 294

O saldo da rubrica de Produtos acabados corresponde ao custo de construção de (i) um arrumos no empreendimento Águia (2011: dois arrumos e duas garagens), (ii) um apartamento e uma garagem no empreendimento Santa Maria (2011: dois apartamentos e um espaço comercial) e (iii) um apartamento no empreendimento Santana (o mesmo em 2011).

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, e os custos de construção. Estes incluem o custo da matéria-prima incorporada (terrenos), mão-de-obra direta, subcontratos e outros custos diretamente relacionados com a construção. A venda do empreendimento BAI Center encontra-se já contratada por um valor que excede o seu custo atual mais os custos previstos para o completar, devendo o ganho respetivo ser registado quando a entrega se

concretizar ou quando a escritura de venda se realizar, o que se espera ocorra no exercício de 2013.

Relativamente ao Salinas Beach Resort, foi atualizado o Business plan com base nas perspetivas existentes nesta data, o qual se apresenta como segue:

	mESC
Receita total prevista	4.088.933
Custo total previsto	3.522.167
Margem prevista	14%
Nº de unidades	224
Preço de venda por m2	152

Pelo acima referido conclui-se que este projeto ainda apresenta expectativas de margem positiva, pelo que não foi registada qualquer imparidade. Devido à conjuntura económica atual, o projeto encontra-se numa fase mais lenta de desenvolvimento, sendo expetativa da Administração que a curto/médio prazo as condições económicas serão alteradas, permitindo que o projeto retome o seu curso normal, quer em termos de construção quer em termos de vendas. Entretanto a Administração irá também envidar os seus melhores esforços no sentido de garantir o financiamento necessário para a sua conclusão.

As matérias-primas, subsidiárias e de consumo representam custos de aquisição dos terrenos identificados.

Apesar de classificado como ativo corrente, com exceção dos Produtos acabados e BAI Center, a expectativa de realização dos restantes inventários, estimada em cerca de mESC 2 078 000 é superior a 12 meses.

As perdas por imparidade, reconhecidas em 2011, associadas aos Produtos acabados referem-se a duas unidades do empreendimento Santa Maria e uma unidade no Águia.

É expectativa da Administração que o valor de realização dos terrenos para construção, registados em matérias-primas, excederá o seu valor contabilístico. Relativamente aos projetos 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 associada a esses inventários, por referência a critérios de avaliação técnico-comercial.

Conforme referido na Nota 15, imóveis, cujo valor contabilístico totaliza mESC 1 599 345 foram dados em garantia de financiamentos obtidos.

NOTA 8 - Clientes

O saldo a receber de clientes compreende:

	mESC	
	2012	2011
Clientes gerais		
Edifício Águia	6 032	29 457
Edifício Santa Maria	4 878	20 923
Edifício Santana	-	7 000
	10 910	57 380

Os saldos de clientes gerais representam valores a receber relativos a vendas dos empreendimentos identificados.

Não é considerado necessário o reconhecimento de perdas por imparidade em saldos a receber de clientes, tendo por referência critérios de gestão e de avaliação comercial.

NOTA 9 - Adiantamento a fornecedores

O saldo decompõe-se como segue:

		mESC	
		2012	2011
SGL-Sociedade de Construções, S.A	(i)	3 581	3 581
Cape Verde Connections	(ii)	2 205	2 205
Outros		253	409
		6 039	6 195
Partes relacionadas			
Sogei-Engenharia e Construção, S.A.	(iii)	63 644	66 490
		69 683	72 685

(i) O saldo da SGL representa a parcela remanescente de adiantamentos concedidos no âmbito do contrato de construção dos edifícios Águia e Santa Maria.

(ii) O adiantamento concedido a Cape Verde Connections enquadra-se no contrato de agenciamento e representação da Sociedade no Reino Unido.

(iii) O saldo da Sogei – Engenharia e Construção corresponde a adiantamentos concedidos no âmbito dos contratos de empreitada para a construção dos empreendimentos BAI Center e Salinas Beach Resort, no valor total de mESC 198 730 deduzidos de mESC 135 086 referentes a faturas emitidas.

NOTA 10 - Estado e outros entes públicos / Impostos diferidos passivos

		mESC	
		2012	**2011**
1-Valores a pagar			
IUR-Sobre resultados	**(i)**	7.890	7.890
IUR-Retenção na fonte	**(ii)**	9.361	1.940
Previdencia social	**(ii)**	8.632	1.752
IVA liquidado ao Estado	**(iii)**	12.114	-
Total		**37.996**	**11.582**
2-Valores a recuperar			
IUR-Retenção na fonte	**(iv)**	8.163	7.766
IVA-A recuperar		-	566
Total		**8.163**	**8.332**

(i) Imposto sobre o rendimento

O saldo representa a parcela remanescente do valor do imposto sobre lucros dos exercícios de 2009 e de 2008 por liquidar. Em 2011, foi liquidado o valor de mESC 5 295 correspondente a 50% da fixação da matéria coletável de 2009.

A determinação da Matéria coletável, em 2012 e 2011, e correspondentes encargos correntes de impostos sobre e rendimentos e impostos diferidos, resume-se como segue:

	mESC	
	2012	2011
Resultado antes de impostos	(87 481)	14 792
A adicionar		
Juros referente a actualização de dívidas	-	-
Perdas imputadas de Subsidiárias - Equivalência Patrimonial	33 092	-
Insuficiência de provisão para Imposto sobre lucros	-	-
Donativos	-	-
Outros custos não aceites	31 964	1 308
	65 056	1 308
A deduzir		
Juros referente a actualização de dívidas	-	14 701
Ganhos imputados de Subsidiárias - Equivalência Patrimonial	-	35 655
	0	50 356
Matéria colectável	(22 425)	(34 256)
Taxa aplicável	25,5%	25,5%
Activo por Imposto Diferido	(5 721)	(8 735)
Encargo corrente do imposto sobre rendimento	-	-
Efeito líquido do imposto diferido passivo	-	3 749
Imposto sobre o rendimento do período	(5 721)	(4 987)

A Sociedade procedeu ao registo do imposto diferido ativo, relativo a prejuízos fiscais, no valor de mESC 5 718 (mESC 8 735 em 2011 e mESC 12 673 em 2010), perfazendo um total de mESC 27 129 à data do balanço (mESC 21 408 em 2011), dado haver expectativa da sua recuperação no futuro. As perdas fiscais incorridas em 2010, 2011 e 2012 podem ser utilizadas até 2013, 2014 e 2015, respetivamente.

Impostos diferidos passivos

Resultam do efeito da atualização de valores a pagar. Não registaram qualquer movimento em 2012.

(ii) Iur – Retenção na Fonte/Previdência Social

Representam o valor da divida relacionada com as retenções efectuadas no processamento de remunerações do pessoal e nas facturas de prestação de serviços e com as contribuições da Sociedade para a previdência social para entrega ao Estado, dos quais cerca de mESC 16 500 se encontravam em mora à data do balanço.

(iii) Iva a Liquidar ao Estado

Corresponde ao valor a pagar ao Estado referente ao apuramento do IV A, dos quais cerca de mESC 8 500 se encontravam em mora à data do balanço.

(iv) IUR – Retenção na fonte (a receber)

O saldo representa o IUR retido na fonte sobre os juros de depósitos a prazo.

NOTA 11 - Outras contas a receber

	mESC	
	2012	**2011**
Correntes		
Cabo Verde Investimentos	16 540	16 540
Câmara Municipal do Maio	10 000	10 000
Outros	6 666	7 091
	33 206	33 631
Partes relacionadas		
Halcyonair	12 865	7 980
Sogei - Engenharia e Construção, SA	23 508	2 125
	36 373	10 105
	69 579	43 736

O saldo da Cabo Verde Investimentos resulta do pagamento efetuado a título de sinal por conta de aquisição de uma parcela de terreno, a qual não se concretizou.

O saldo da Câmara Municipal do Maio representa o valor pago a título de sinal, no âmbito do Contrato Promessa de Compra e Venda de um lote de terreno; não se encontra ainda acordado entre as partes o valor de aquisição do referido terreno;

O saldo da Sogei – Engenharia & Construções corresponde a adiantamentos feitos por conta de trabalhos já realizados mas ainda não faturados.

O saldo da Halcyonair representa os encargos financeiros relativos ao financiamento concedido a esta entidade e os custos do Assessor de Controlo de Gestão debitados mensalmente.

NOTA 12 – Diferimentos ativos

O saldo desta rubrica compreende, essencialmente, os encargos com marketing e comercialização relacionados com os empreendimentos Salinas Beach e BAI Center em fase de desenvolvimento, nos montantes de mESC 50 448 (2011: mESC 46 513) e mESC 6 711 (2011: mESC 6 461), respetivamente, diferidos no balanço para serem reconhecidos como gastos aquando do reconhecimento dos rendimentos associados a esses mesmos empreendimentos (ver Nota 1.14).

NOTA 13 - Caixa e depósitos bancários

O saldo decompõe-se como segue:

	mESC	
	2012	2011
Caixa	72	134
Depósitos a ordem		
Banco Interatântico	72	8 794
Banco Comercial do Atlântico	116	5 837
Banco BPI	190	724
Banco Africano de Investimentos	323	38 532
Banco Caboverdeano de Negócios	-	1
Banco Espitiro Santo	11	34.412
	712	88 299
Depósitos a prazo		
Banco Africano de Investimentos	-	30 000
	-	30 000
	784	118 433

O depósito a prazo correspondia a uma garantia feita a favor da Halcyonair, a qual foi, entretanto, executada no decorrer do ano de 2012, tendo, em consequência, sido registado como empréstimo concedido a esta participada (ver Nota 6).

NOTA 14 - Capital próprio

Os movimentos registados em 2012 e em 2011 nesta rubrica encontram-se evidenciados na Demonstração de Alterações no Capital Próprio.

O capital da Sociedade em 31 de Dezembro de 2012 e 2011, integralmente realizado, ascende a mESC 67 018 e é detido por entidades nacionais privadas.

De acordo com os estatutos, pelo menos 5% do resultado líquido anual deverá ser afeto à constituição da Reserva legal até que se atinja, no mínimo, 20% do capital social.

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, (iii) para incorporação no capital estatutário.

As Outras Reservas e os Resultados Transitados correspondem a montantes disponíveis para distribuição aos acionistas, desde que não sejam necessários para cobrir prejuízos.

Do resultado líquido de 2011 no valor positivo de mESC 19 779, mESC 35 655 positivos referem-se a, quota parte dos lucros apurados pela subsidiária Sogei Construções. Assim, após a constituição da reserva legal de mESC 988, o saldo remanescente de mESC 18 790 foi transferido para a rubrica de Ajustamentos em ativos financeiros, por se tratar de lucros não atribuídos e, consequentemente, não disponíveis para distribuição.

A rubrica de Ajustamentos em Ativos Financeiros regista os valores resultantes da adoção do Método de Equivalência Patrimonial (MEP) na mensuração das participações financeiras e outras variações registadas no capital próprio destas, não respeitantes a resultados, sendo anualmente creditada pela

diferença entre os lucros imputáveis às participações e os dividendos que lhe forem atribuídos. Até que as participações sejam alienadas o saldo apresentado nesta rubrica não estará disponível para distribuição.

NOTA 15 - Financiamentos obtidos

O saldo decompõe-se como segue (em mESC):

		2012			2011		
		Corrente	Não Correntes	Total	Corrente	Não correntes	Total
Empréstimos bancários							
Banco Comerical do Atlântico	(i)	55 563	108 625	164 188	45 927	120 073	166 000
Banco Interatântico	(ii)	18 671	25 521	44 192	9 868	36.261	46 129
		74 234	134 146	208 380	55 795	156 334	212 129
Mercados de Valores Mobiliários							
Empréstimos obrigacionistas	(iii)	-	1 500 000	1 500 000	-	1 500 000	1 500 000
		74 234	1 634 146	1 708 380	55 795	1 656 334	1 712 129

A maturidade da divida não corrente pode ser apresentada da seguinte forma:

	2014	2015	2016	2017	Total
BCA	26 852	29 403	32 196	20 174	108 625
BIA	11 689	12 722	1 110	-	25 521
Obrigações	1 500 000	-	-	-	1 500 000
	1 538 541	42 125	33 306	20 174	1 634 146

(i) Banco Comercial do Atlântico

O saldo desta rubrica corresponde a um financiamento de médio e longo prazo, contratado em Novembro de 2011, por um período de 5 anos à taxa de juro anual de 8%, destinado á aquisição de terreno e infra - estruturas existentes para construção de uma unidade Hoteleira em chã de Areia – Gamboa. Em Dezembro de 2012 o financiamento foi renegociado, tendo a taxa de juro anual sido fixada em 9,5%, sendo mESC 33 000 reembolsáveis no prazo máximo de 6 meses e a parcela remanescente em 60 prestações mensais com início em Janeiro de 2013.

O empréstimo tem como garantia a hipoteca sob o terreno mais edificações até ao montante de mESC 166 245. O valor contabilístico deste imóvel a 31 de Dezembro de 2012 ascende a mESC 174 428.

(ii) Banco Interatlântico

O empréstimo, aprovado no montante de mESC 50 000, é reembolsável em 54 meses, com início em Agosto de 2011, e vence juros à taxa de juro anual de 8,5%.

O empréstimo tem como garantia a hipoteca do espaço comercial denominada Fração "W", com número de matriz 1546/24, cujo valor contabilístico em 31 de Dezembro de 2012 ascende a mESC 37 379.

(ii) Empréstimo obrigacionista

O saldo desta rubrica resulta da Oferta Particular de Subscrição de admissão à negociação na Bolsa de Valores de Cabo Verde de 1 500 000 obrigações ordinárias, escriturais, de valor nominal de ESC 1 000 cada, com data de referência de subscrição de 22 de Janeiro de 2009.

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

(i) Maturidade de cinco anos.

(ii) Taxa de juro nominal aplicável a cada um dos períodos de juros será variável e igual à "Euribor 6 meses", cotada no segundo "Dia Útil Target" imediatamente anterior à data de início de cada período de juros, adicionada de um "spread" de 2,75%; pagamento de juros em prestações semestrais e sucessivas, com liquidação integral do empréstimo no final da maturidade.

(iii) O pagamento de juros efetuar-se-á semestral e postecipadamente, tendo os juros um "floor" de 6,4% e um "cap" de 7,4%, significando que os juros a pagar deverão situar-se obrigatoriamente nesse intervalo, independentemente da variação da Euribor.

(iv) Destinam-se a financiar os empreendimentos BAI Center e Salinas Beach.

O empréstimo tem como garantia a hipoteca do trato de terreno na ilha de Santiago e do Maio onde estão a ser construídos os empreendimentos Salinas Beach e BAI Center mais as edificações, cujo valor contabilístico em 31 de Dezembro de 2012 ascende a mESC 1 387 538.

NOTA 16 – Fornecedores

		mESC	
		2012	2011
Correntes			
SGL-Sociedade de Construções, S.A	(i)	27 780	27 779
Câmara Municipal da Praia	(ii)	9 365	9 365
Câmara Municipal de S.Vicente	(iii)	10 354	10 354
Empreitel Figueiredo	(iv)	21 611	21 611
CI-Cabo Verde Investimentos	(v)		
Terreno de Praia Grande em S. Vicente		4 074	4 074
Outros		2 617	2 452
		75 800	75 635
Partes relacionadas			
Sogei - Engenharia e Construção, S.A.	(vi)	2 784	89 023
		78 584	164 661
Não correntes			
CI-Cabo Verde Investimentos	(v)		
Terreno de Praia Grande em S. Vicente		302 789	302 788
		302 789	302 788

SGL – Sociedade de Construções, SA

O saldo corresponde a faturas em dívida relativas às obras de construção dos edifícios Águia e Santa Maria e Arranjos Exteriores, nos montantes de mESC 9 991, mESC 7 599 e mESC 10 229, respetivamente (2011: mESC 9 991, mESC 7 599 e mESC 10 229).

(ii) Câmara Municipal da Praia

O saldo desta rubrica representa o valor remanescente em dívida referente à aquisição de um terreno em Gamboa, na Praia, pelo preço de mESC 23 413. Nos termos contratados, o saldo em dívida venceu em Dezembro de 2007.

(iii) Câmara Municipal de S. Vicente

O saldo desta rubrica representa a última parcela em dívida referente à aquisição de um terreno em Lazareto, S. Vicente, pelo preço de mESC 51 061.

(iv) Empreitel Figueiredo

O saldo corresponde ao remanescente da fatura de encerramento do contrato de empreitada de construção de infra-estruturas do empreendimento Salinas Beach Resort.

(v) CI – Cabo Verde Investimentos

O saldo desta rubrica, no valor total de mESC 288 442, representa o valor descontado da dívida remanescente referente à aquisição de um terreno em Praia Grande, em S. Vicente, pelo preço de mESC 410 737; nos termos contratados, o saldo em dívida, não remunerado, será amortizado em 6 prestações, vencendo a primeira na data de assinatura da escritura (anteriormente prevista para Março de 2011, agora alterada para Dezembro de 2014) e as restantes anualmente após a data de assinatura da escritura. Em consequência, procedeu-se à atualização do valor da dívida, tendo o mesmo sido reduzido em mESC 127 289, registado na rubrica de Resultados transitados. A respetiva atualização é anualmente registada como perdas financeiras, ascendendo o valor acumulado referente aos exercícios até 2010 ascendido a mESC 51 901, tendo o efeito da atualização sido positivo (ganho financeiro), no valor de mESC 14 701 em 2011, por força da alteração da data estimada para a realização da escritura (ver Nota 29). Em 2012, devido a incerteza na data prevista da assinatura da escritura, foi suspensa a actualização, até que existam dados concretos sobre a mesma.

(vi) SOGEI - Engenharia e Construção, S.A.

O saldo representa faturas em dívida referentes a obras do Salinas Beach.

NOTA 17 - Adiantamentos de clientes

O saldo desta rubrica compreende, essencialmente, mESC 1 251 973 (2011: mESC 1 264 898) referentes a adiantamentos concedidos pelo BSA – Banco Sul Atlântico, relacionados com a venda do empreendimento BAI Center, na Cidade da Praia.

NOTA 18 – Outras contas a pagar

	mESC	
	2012	2011
Acréscimos por Gastos Bai Center/Salinas	162 685	0
Obrigacionista	68 042	32 000
Acréscimos por férias e subsidio de férias e encargos	11 660	2 454
Credores por acréscimos de gastos	10 010	10 904
Bolsa de Valores de Cabo Verde	5 884	1 493
Remunerações a pagar	5 119	0
CV Móvel	1 779	1 654
Pricewaterhousecoopers	890	593
Outros	6 106	4 502
	272 175	53 600

O saldo da rubrica Acréscimos por Gastos Bai Center/Salinas corresponde a gastos com a construção dos dois empreendimentos pendentes de faturação pela Sogei – Engenharia e Construção.

O saldo da rubrica Obrigacionistas representa o efeito da especialização dos juros sobre o Empréstimo obrigacionista (mESC 32 000) e juros vencidos pendentes de liquidação à data do balanço referentes ao último cupão de 2012 (mESC 36 042)

O saldo da rubrica Acréscimos por férias e subsídio de férias e de natal corresponde aos subsídios referentes ao ano em análise, pendentes de liquidação à data do balanço.

O saldo de Credores por acréscimos de gastos relaciona-se essencialmente com o diferencial dos gastos com comissões devidas aos agentes e outros prestadores de serviço.

NOTA 19 - Vendas e Prestações de Serviços

As vendas efetuadas compreendem, em 2012, um apartamento e um espaço comercial no empreendimento Águia, por mESC 47 900, um apartamento no empreendimento Santa-Maria por mESC 16 450 e prestações de serviços referentes, essencialmente, a trabalhos de arquitectura, caixilharia de alumínio e impermeabilização no empreendimento Bai Center, no valor total de mESC 67 058.

Em 2011 compreendiam três apartamentos e um espaço comercial no empreendimento Águia por mESC 91 902 e um apartamento em cada um dos empreendimentos Santa-Maria e Santana, por mESC 7 000 cada.

NOTA 20 - Variação nos inventários de produção

O saldo desta rubrica calcula-se como segue:

	Exercício de 2012			Exercício de 2011		
	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção	**Saldo Inicial**	**Saldo final**	**Variação de produção**
Produtos e trabalhos em curso						
BAI Center	728 035	768 640	126 730	686 951	728 035	41 084
Salina Beach Resort	1 242 547	1 350 850	144 990	463 992	1 242 547	778 555
Gamboa	26 811	26 811	-	26 811	26 811	-
Morro	2 589	2 589	-	2 589	2 589	-
Habitações custo controlado - Boavista	145	145	-	145	145	-
	2 000 126	2 149 035	271 720	1 180 488	2 000 126	819 639
Produtos acabados						
Santana	12 846	12 846	-	19 269	12 846	(6 423)
Águia	51 073	1 664	(49 409)	122 371	51 073	(71 298)
Santa Maria	53 530	41 571	(11 959)	63 246	53 530	(9 716)
	117 449	56 081	(61 368)	204 886	117 449	(87 437)
	2 117 575	2 205 116	210 353	1 385 374	2 117 575	732 202

NOTA 21 - Subcontratos

Esta rubrica compreende os gastos relacionados com os contratos de empreitada de construção dos empreendimentos Salinas Beach e BAI Center, celebrados com a SOGEI Construções e com a Empreitel Figueiredo, como segue:

	mESC	
	2012	2011
Salinas Beach Resort	51 273	600 004
Bai-Center	125 643	-
	176 916	600 004

Estes valores foram parcialmente (mESC 137 515) imputados aos projectos e afectaram a variação de produção. O remanscente (mESC 39 399) corresponde a custos relacionados com serviços adicionais faturados ao dono da obra do empreendimento BAI center em 2012 (Ver Nota 19).

NOTA 22 - Gastos com mercadorias vendidas e matérias consumidas

O saldo desta rubrica foi apurado como segue:

	mESC	
	2012	2011
Existências iniciais (ver Nota 7)	486 650	483 650
Compra de terrenos		3 000
Compra de materiais	175	1 361
Existências finais (ver Nota 7)	(486 650)	(486 650)
	175	1 361

NOTA 23 - Fornecimentos e serviços externos

		mESC	
		2012	2011
Trabalhos especializados	(i)	12 682	14 941
Comunicação	(ii)	2 002	2 532
Deslocações e estadas	(iii)	748	1 190
Condomínio		398	1 030
Publicidade e propaganda		302	521
Contencioso e notariado		197	251
Serviços Bancários		139	512
Outros serviços diversos		125	769
Rendas e alugueres		51	288
Comissões		-	1 564
Outros		5 734	6 139
		22 377	29 736

(i) Trabalhos especializados

O saldo desta rubrica compreende, essencialmente (i) mESC 8 042 relacionados com serviços prestados pela Sogei Engenharia & Construções relativos a imputação de custos com o pessoal, (ii) mESC 1 780 (2011: mESC 1 487) referentes a gastos com serviços de auditoria, (iii) mESC 1 625 (2011: mESC 540) respeitantes a projetos de estabilidade do BAI Center e Salinas Beach, (iv) mESC

775 (2011: mESC 9 601) referentes a serviços de fiscalização do Salinas Beach Resort.

(ii) Comunicação

Referem-se aos gastos com telefone fixo, telemóvel e internet no período em análise.

(iii) Deslocações e estadas

Incluem essencialmente encargos relacionados com aquisição de bilhetes de passagem, alojamento e transporte.

(iv) Comissões

Em 2011, referiam-se a comissões de vendas devidas aos agentes imobiliários, relativos aos empreendimentos Águia e Santa Maria.

NOTA 24 - Gastos com o pessoal

Os gastos com o pessoal tiveram a composição e evolução retratada no quadro seguinte:

	mESC	
	2012	2011
Remunerações dos órgãos sociais	16 180	12 624
Ordenados e salários	29 922	28 227
Encargos sobre remunerações	7 235	5 805
Outros gastos com o pessoal	12 619	13 794
	65 957	60 449
Numero de administradores	5	5
Numero médio de pessoal	15	16

O aumento registado nas rubricas de Remunerações dos órgãos sociais e de Ordenados e salários advêm essencialmente da atualização salarial ocorrida em 2012.

A rubrica de Outros gastos com o pessoal inclui essencialmente mESC 7 809 (2011:mESC 5 990) referentes a isenção de horário e (ii) mESC 4 607 (2011: mESC 7 261) relativos a encargos com férias e subsídios de férias e respetivos encargos a pagar em 2013.

NOTA 25 - Outros rendimentos e ganhos

	mESC	
	2012	2011
Rendimentos suplementares	22 987	3 648
Rendimentos em Subsidiárias	4 004	-
Desconto Comercial	-	278
Outros não especificados	622	1 246
	27 613	5 172

A rubrica de rendimentos suplementares compreende (i) débitos efectuados à Sogei Engenharia e Construções, relacionados com cedência de pessoal, gestão de projectos e outros debitados a esta no montante de mESC 22 186 e (ii) serviços de apoio à administração debitados à Halcyonair, no montante de mESC 800.

Os rendimentos em subsidiárias correspondem a dividendos referentes ao exercício de 2011 recebidos da Morabitur (ver Nota 5).

NOTA 26 - Outros gastos e perdas

	mESC	
	2012	2011
Dívidas Incobráveis	14 000	-
Imposto sobre valor acrescentado	1 918	82 387
Taxas	782	871
Donativos	250	561
Quotizações	-	1 200
Outros	20 687	2 576
	37 637	87 596

As dívidas incobráveis relacionam-se com a venda de um apartamento no empreendimento no Santa Maria e outro no Santana, no valor de mESC 7 000 cada.

O IVA suportado relativamente às faturas referentes a subempreitada da Sogei – Engenharia e Construções e Saiproject relativas ao projeto no BAI Center foi incluído nos inventários, tendo afetado a variação de produção (em 2011, incluíam também faturas referentes ao projeto salinas Beach).

Os donativos foram concedidos a algumas entidades e instituições de cariz social e cultural.

NOTA 27 - Juros e ganhos similares obtidos

Compreendem essencialmente os juros de obrigações e de depósitos a prazo (ver Notas 6 e 13), no montante total de mESC 1 922 (2011: mESC 20 951).

NOTA 28 - Juros e perdas similares suportados

	mESC	
	2012	**2011**
Juros		
Juros do emprestimo obrigacionistas (ver Nota 16)	96 000	96 000
Juros de Financiamentos (ver Nota 16)	12 632	1 497
Outros	5 144	6 078
	113 776	103 575

NOTA 29 - Outras informações sobre a aplicação do regime de acréscimo

Os principais acréscimos e diferimentos resumem-se como segue:

	mESC	
	2012	**2011**
Acréscimo de gastos		
Acréscimos por Gastos Baicenter/Salinas (ver Nota 18)	162 685	-
Juros Obrigacionistas (ver Nota 19)	68 042	32 000
Férias e subsídio de férias e encargos a pagar (ver Nota 18)	11 660	2 414
Credores por acréscimos de Gastos dos exercicios (ver Nota 18)	10 010	10 904
	252 396	45 318
Diferimentos de gastos		
Gastos de marketing e comercialização - Salinas Beach Resort (ver Nota 12)	50 448	45 449
Gastos de marketing e comercialização - BAI Center (ver Nota 12)	6 711	7 525
Outros	210	210
	57 370	53 184

NOTA 30 - Resultado por ação básico

O resultado básico por ação é calculado dividindo o lucro atribuível aos acionistas pelo número de ações, como segue:

	mESC	
	2012	2011
Resultado atribuível aos accionistas (mESC)	-81.763	19 779
Número de acções	67 018	67 018
Resultado por acção básico (ESC)	-1 220	295

NOTA 31 - Garantias

As garantias prestadas pela Sociedade relacionam-se com financiamentos bancários obtidos e encontram-se descritas na Nota 15.

NOTA 32 – Partes relacionadas

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

	Balanço				Demostração de resultados
	Fornecedores	Adiantamentos a Fornecedores	Empréstimos	Contas a receber	Subcontratos
					(Gastos)/Ganhos
SOGEI Engenharia e Construção (Ver nota 8 e 16)	2 784	63 644		23 508	(14 231)
Halcyonair (Ver nota 6)	-	-	(212 619)	12 865	
	2 784	63 644	(212 619)	36 373	(14 231)

	2011				
	Balanço				Demostração de resultados
	Fornecedores	Adiantamentos a Fornecedores	Empréstimos	Contas a receber	Subcontratos
					(Gastos)/Ganhos
SOGEI Engenharia e Construção (Ver nota 8 e 16)	89 023	66 490		2 125	(567 041)
Halcyonair (Ver nota 6)	-	-	(182 619)	7 980	
	89 023	66 490	(182 619)	10 105	(567 041)

(ii) Não existem transações com os Administradores.

(iii) As remunerações dos Administradores incluídas na rubrica de Despesas com o pessoal ascendem a mESC 16 180 (2011: mESC 12 624).

NOTA 33 - 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:

(i) Sogei – Engenharia & Construções

Em Maio de 2009 a Sociedade adjudicou a esta entidade a construção do empreendimento BAI-Center pelo preço global de mESC 451 444, dos quais mESC 364 552 haviam sido faturados à data do balanço.

Em Maio de 2009 a Sociedade adjudicou a esta entidade a construção do empreendimento Salinas Beach Resort pelo preço global de mESC 889 420, dos quais mESC 686 615 haviam sido faturados à data do balanço.

Em Novembro de 2011 a Sociedade adjudicou a esta entidade a construção parcial das infra estruturas do empreendimento Salinas Beach Resort pelo preço global de mESC 195 055, dos quais mESC 19 505 haviam sido faturados à data do balanço.

(ii) Conforme se refere na Nota 5, encontram-se por realizar ações subscritas em diversas entidades, no montante de mESC 77 500.

NOTA 34 – Divulgações exigidas por diplomas legais

Não existem divulgações exigidas por diplomas legais.

NOTA 35 – Eventos subsequentes

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