Sogei

Sociedade de Gestão de Investimentos

Relatório e Contas 2013

ÍNDICE

1. MENSAGEM DO PRESIDENTE 4
1. PRINCIPAIS INDICADORES 6
2. ENVOLVENTE MACROECONÓMICA 7
3. CORPOS SOCIAIS 11
4. ORGANIGRAMA 12
5. ACCIONISTAS 13
6. DESEMPENHO DA EMPRESA EM 2013 13
7. RECURSOS HUMANOS 14
8. ANÁLISE ECONÓMICa e FINANCEIRA 16
9. PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS 18
10. PERSPECTIVAS PARA 2014 19
11. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS 20
12. DECLARAÇÃO SOBRE A CONFORMIDADE DA INFORMAÇÃO FINANCEIRA 21
13. AGRADECIMENTOS 21
1. 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 2013.

O Conselho de Administração,

1. MENSAGEM DO PRESIDENTE

Senhores Acionistas,

O mercado imobiliário em Cabo Verde vem sofrendo os efeitos da crise internacional que afetou sobremaneira os nossos principais parceiros externos, originando uma retração no mercado da imobiliária/turística, que constitui o principal core business da Sogei, ocasionando, em consequência, uma diminuição no volume de vendas.

Outro fator que, a nível interno, tem condicionado o mercado imobiliário, é a obtenção de créditos nas instituições financeiras nacionais, na medida em que apesar das várias declarações públicas de responsáveis pelo sector financeiro em Cabo Verde de que existe excesso de liquidez no mercado, a verdade é que as taxas de juros aumentaram significativamente bem como os níveis de exigências no que diz respeito às garantias solicitadas na hora da obtenção de empréstimos no sector bancário.

Apesar dos indícios de retoma nos principais mercados internacionais a experiencia aconselha ainda alguma cautela na gestão diária da empresa, procurando-se desenvolver projetos de dimensão média associados a parceiros com experiencia na gestão de empreendimentos imobiliário/turísticos, nomeadamente de Resorts.

A este respeito, os principais esforços da Sogei no decurso do próximo ano estarão canalisados para a comercialização/venda do empreendimento "Salinas Beach Resort", na Ilha do Maio onde já temos a manifestação de interesse na sua gestão de um parceiro técnico internacional.

O volume de negócios da empresa (1.300.451 contos) aumentou significativamente em 2013 (890%) face a 2012 (131.408 contos), resultante essencialmente do reconhecimento contabilístico do empreendimento "BAI Center" concluído no ano em análise, ainda que o volume de recebimentos de clientes de 67 mil contos seja manifestamente inferior ao ano transato. Os gastos operacionais situaram-se em 121 mil contos, apresentando uma redução de 60% face a 2012 (303 mil contos).

Apesar do clima de retração existente atualmente no mercado imobiliário, estamos convictos de que os sinais de retoma no mercado financeiro internacional terão os seus efeitos positivos em Cabo Verde para que possamos dar andamento aos diversos projetos em carteira, com alguma segurança e rentabilidade desejadas.

Um agradecimento aos nossos parceiros financeiros que durante o ano em análise continuaram a acreditar na Sogei e deram o seu apoio inestimável para a continuação e consolidação das nossas atividades

Por último, um agradecimento muito especial a todos os Colaboradores Sogei que em 2013 souberam enfrentar os desafios e continuar a sua missão.

Com os nossos cordiais cumprimentos,

Jorge Daniel Spencer Lima

Presidente do Conselho de Administração

1. PRINCIPAIS INDICADORES

Unid.: Euros (€)	2013	2012	2011	Δ % 13/12
Balanço Patrimonial				
Activo	2.428.891	3.774.452	3.714.377	-36%
Capital Próprio	132.705	99.583	181.346	33%
Capital Social	67.018	67.018	67.018	0%
Passivo	2.296.186	3.674.869	3.533.031	-38%
Actividade				
Volume de negócios	1.300.451	131.408	105.902	890%
Rendimentos	1.331.170	161.207	182.381	726%
Variação de Produção	-899.070	210.353	732.201	-527%
Resultados Operacionais	236.837	24.109	82.715	882%
Resultados Antes de Impostos	131.525	-87.481	14.792	250%
Resultados Líquidos	99.915	-81.763	19.779	222%
Rácios				
EBITDA	245.611	33.219	92.426	639%
Caixa Gerada pelas Operações	40.961	-38.073	-673.014	208%
Rentabilidade do Activo (ROA)	4%	-2%	1%	
Retorno sobre o Capital (ROE)	75%	-82%	11%	
Rentabilidade das vendas	8%	-62%	19%	
Liquidez Corrente	3,0	1,9	2,0	
Autonomia Financeira	5%	3%	5%	
Solvabilidade (%)	6%	3%	5%	
Solvabilidade (nº)	0,1	0,0	0,1	
Pessoal				
Colaboradores ao serviço na empresa	10	15	21	-33%

2. ENVOLVENTE MACROECONÓMICA

Enquadramento Internacional

A atividade económica global ganhou força durante a segunda metade de 2013, conforme previsto no Cenário Económico Mundial divulgado em Outubro de 2013 pela FMI. É esperada uma melhoria ainda maior na atividade em 2014-15, em grande parte, por conta da recuperação das economias avançadas. A atualização da projeção de crescimento global para 2014 incorporou uma ligeira melhoria (3,7%), enquanto para 2015 prevê-se os 3,9%, mantendo, em termos gerais, as projeções do WEO – Out./13. Porém, revisões para baixo nas projeções de crescimento de algumas economias continuam a destacar fragilidades e a manter os riscos de deterioração.

Em muitos mercados emergentes e economias em desenvolvimento o crescimento será impulsionado pela melhoria da procura externa, proveniente das economias avançadas, apesar dos cenários domésticos continuarem a preocupar. Algumas economias podem apresentar margem para o apoio da política monetária. Em muitas outras, a produção próxima do potencial, sugere que as diminuições no crescimento, decorrem, em parte, de fatores estruturais ou de arrefecimentos cíclicos, assim, a prioridade política consiste no avanço das reformas estruturais. As condições financeiras permanecem apertadas nas economias emergentes, depois da surpresa do anúncio de retirada do estímulo monetário nos EUA, em maio 2013.

A atividade global e o comércio mundial retomaram na segunda metade de 2013. Os dados recentes sugerem, inclusive, que o crescimento global durante o período foi um pouco mais forte do que o previsto no WEO – Out./13.

Passando para as projeções, é esperado um crescimento para os Estados Unidos de 2,8% em 2014, superior aos 1,9% de 2013.

A zona do euro está passando da recessão para a recuperação. É esperado um fortalecimento dos crescimentos para 2014 e 2015 (1,0% e 1,4%, respetivamente), entretanto, esta recuperação será desigual. No geral, a retomada será mais modesta nas

economias sob estresse, apesar de algumas revisões para cima, como no caso da Espanha. O alto endividamento – tanto público como privado – e a fragmentação financeira conterão a procura doméstica, enquanto as exportações contribuirão mais para o crescimento.

No Japão, a projecção de desaceleração do crescimento passou a ser mais gradual do que a projetada no WEO – Out./13. Os estímulos fiscais temporários devem compensar parcialmente, o efeito da elevação dos impostos sobre o consumo no início de 2014. Como resultado, o crescimento anual projetado permanece inalterado em 1,7% para 2014.

O crescimento na China recuperou fortemente no segundo semestre de 2013, em grande parte, devido a aceleração do investimento. Este movimento deverá ser temporário, em parte, devido às políticas destinadas a arrefecer o crescimento do crédito e elevar o custo do capital. É esperada uma ligeira moderação no crescimento para cerca de 7,5% em 2014-15.

Na Índia, a retomada do crescimento ocorreu após uma temporada favorável das monções e do maior crescimento das exportações, sendo esperado que continue firme, baseado nas sólidas políticas estruturais de apoio ao investimento.

Muitas outras economias emergentes e em desenvolvimento começaram a se beneficiar da forte procura externa, proveniente das economias avançadas e da China.

As taxas de crescimento do Oriente Médio e do Norte da África também foram projetadas, para baixo em 2014 e para cima em 2015, principalmente, ao incorporarem as expectativas de recuperação mais lenta da produção de petróleo na Líbia, após as interrupções em 2013.

No entanto nos países não produtores de petróleo e minerais onde se insere São Tomé e Príncipe, Guiné-Bissau e Cabo Verde espera-se uma descida pequena de 4,7% para 4,6% de 2013 para 2014.

Em suma, o crescimento global deverá aumentar dos 3,0% em 2013 para 3,7% em 2014 e 3,9% em 2015.

Atividade Económica Nacional

O ritmo de crescimento económico de Cabo Verde voltou a acelerar no último trimestre de 2013, mas o indicador continua abaixo da média da série, revelou Instituto Nacional de Estatística (INE).

No 4.º trimestre de 2013, o indicador de clima de confiança em Cabo Verde contrariou a tendência descendente dos últimos trimestres, enquanto o de clima económico evoluiu negativamente em relação ao mesmo período do ano 2012.

Segundo o INE, este diagnóstico conjuntural resulta da síntese das apreciações transmitidas pelos empresários da construção, comércio em estabelecimento, turismo, indústria transformadora e transportes e serviços auxiliares aos transportes.

A conjuntura nos setores da indústria transformadora - o indicador de confiança manteve a tendência descendente dos últimos trimestres e dos transportes e serviços auxiliares aos transportes - o indicador de confiança evoluiu negativamente face ao trimestre homólogo, indica o INE.

O mesmo se passa no setor do comércio em estabelecimento, em que o indicador de confiança registou o valor mais baixo dos últimos 35 trimestres consecutivos, e no da construção, em que o INE constata que o indicador de confiança contrariou a tendência descendente do último trimestre.

As Remessas dos emigrantes reduziram significativamente, especialmente os provenientes da zona Euro, registando taxas de variação homóloga de cerca de -9,3% e -2,9% no 2º e 3º trimestre de 2013, respetivamente. Do mesmo modo, os donativos ao Governo reduziram cerca de 43,3% em Maio e 9,3% no primeiro trimestre do ano.

Quanto ao défice comercial de bens e serviços, apresentou uma tendência de diminuição, derivado do crescimento das receitas do turismo e do aumento das exportações de mercadorias.

Os únicos setores cuja conjuntura é favorável, refere o INE, são os do turismo - o indicador de confiança registou o valor mais alto dos últimos oito trimestres consecutivos, no do comércio em feira, mesmo apesar de o indicador de confiança ter evoluído negativamente face ao trimestre homólogo, e no do turismo residencial, em que se manteve a tendência ascendente do último trimestre.

O Turismo de Cruzeiro, que tem crescido exponencialmente, é uma das apostas do Governo cabo-verdiano, que, em julho de 2013, assinou com a Holanda um acordo de financiamento do estudo para a construção de um terminal de cruzeiros no Mindelo, que deverá estar operacional em Agosto de 2015.

3. 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

Mário Jorge Menezes	Presidente
Cristina Leite	Secretário

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

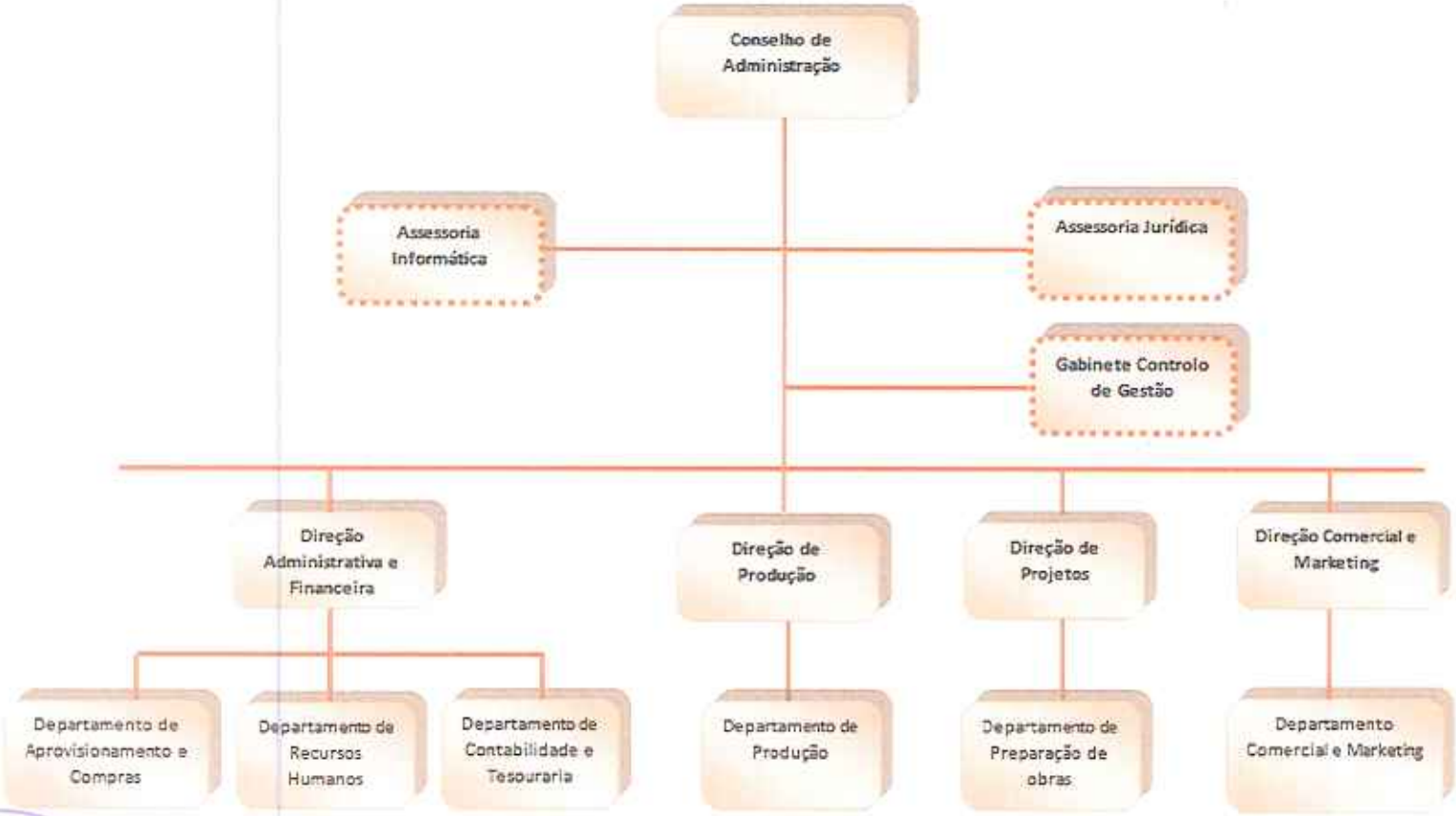
FISCAL ÚNICO

José Ricardo Vaz Fernandes Benoliel

AUDITOR EXTERNO

PricewaterhauseCoopers & Associados – SROC, Lda

4. ORGANIGRAMA



5. ACCIONISTAS

Em 31 de Dezembro de 2013, 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

6. DESEMPENHO DA EMPRESA EM 2013

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

No final de 2013, investimos na contratação de uma empresa internacional inglesa, da área imobiliária, para fazer a atualização do business plan do projeto Salinas Beach Resort.

Foram assinados acordos comerciais, cujo objetivo é a angariação de novos investimentos ou parcerias estratégicas para o Salinas, com parceiros nacionais (PDConsult, AJEC, DPTO, ADEI, BRITO) e internacionais (TOPA-Inglaterra, ARE-Inglaterra, GomesLandim,-EUANevesTravel-EUA Vasconcelos-Portugal OASIS-Holanda).

Em 2013 os contactos comerciais direcionaram-se para novos investidores (Tender Group) e operadores turísticos (Starwood, Vila Galé, DEcameron, BANYANTREE, HorwathHTL, Minor Hotel Group Limited, Sonae Turismo, SGPS, SA).

Não foi realizada nenhuma venda em 2013 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.

As ações de marketing cingiram-se essencialmente ás redes sociais (facebook, twitter e linked-In) e através da Internet (emails e pesquisas). Conseguimos no entanto participar de alguns encontros internacionais, tais como: Boston (encontro entre empresários CV-US), Macau (Fundo de Investimento China-Africa), mas ainda sem resultados diretos. Com o fim de promoção da marca institucional (SOGEI) participamos em alguns eventos a nível nacional, nomeadamente, a semana Global do empreendedorismo 2013;

O maior desafio foi associar a gestão do Resort a uma marca internacional, um operador turístico ou gestor hoteleiro de referência, que seja a âncora do projeto e uma mais-valia, que venha imputar uma maior confiança nos potenciais clientes para um investimento imobiliário. A este respeito, de se salientar a manifestação de interesse já apresentada por um parceiro técnico internacional na gestão do Salinas Beach Resort.

Os desafios externos ao projeto, estão relacionados com o 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.

Entretanto, de se salientar que a Sogei recebeu o conceituado *prémio de Excelência da OPP* (The Overseas Property Professional), em Londres, na categoria Ouro, de melhor promotor imobiliário em África, através do seu empreendimento Salinas Beach Resort (www.salinasresort.sogei.cv,

A nível da produção, o ano foi marcado pela conclusão das obras do empreendimento BAI Center.

7. RECURSOS HUMANOS

Em 31 de Dezembro de 2013, encontrava-se ao serviço da Sogei, 10 colaboradores, o que corresponde a uma redução na ordem dos 33%, comparado com os 15

colaboradores no final do ano de 2012. Destaca-se que cerca de 40% dos colaboradores são quadros superiores.

A Sogei entende que o reforço contínuo da qualificação e motivação dos seus Recursos Humanos é essencial para que estes disponham de instrumentos que possam permitir responder com eficácia aos desafios com que se defrontam.

Em 2013 a empresa manteve-se a sua política de reestruturação do pessoal no sentido de ajusta-lo às reais necessidades da empresa.

A distribuição do universo de 10 colaboradores da Sogei – Sociedade de Investimentos, SA por níveis de qualificação, encontra-se representada da seguinte forma:

Quadros Superiores	Técnicos Operacionais	Profissionais de Apoio	Total
4	1	5	**10**
40%	10%	50%	**100%**

8. ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

O quadro que se segue ilustra os resultados obtidos pela Sogei no exercício findo 2013:

Unid.: Contos CV

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	2013	2012	2011	A % 13/12
Rendimentos Operacionais	**418.617**	**369.374**	**843.275**	**13%**
Apartamento e espaços comerciais	1.300.451	131.408	105.902	890%
Variação de Produção	-899.070	210.353	732.201	-527%
Outros Rendimentos Operacionais	17.235	27.613	5.172	-38%
Ganhos/perdas em Subsidiárias e Associadas	**-52.024**	**-33.092**	**35.655**	**57%**
Gastos Operacionais - Total	**120.982**	**303.062**	**786.505**	**-60%**
Gasto das Mercadorias vendidas	22.493	175	1.361	12730%
Gastos construção	55.385	176.916	600.004	-69%
Fornecimentos e Serviços Externos	13.821	22.377	29.736	-38%
Gastos com o Pessoal	25.846	65.957	60.449	-61%
Provisões			7.358	100%
Impostos + Outros Gastos Operac.	3.436	37.637	87.596	-91%
Amortizações/Depreciações	**8.774**	**9.110**	**9.711**	**-4%**
Resultado Operacional	**236.837**	**24.109**	**82.715**	**882%**
Resultado Financeiro	-105.312	-111.590	-67.923	-6%
Resultado Corrente	**131.525**	**-87.481**	**14.792**	**250%**
Resultados antes Impostos	**131.525**	**-87.481**	**14.792**	**250%**
Provisão p/ Imposto sobre Rendimento	-31.609	5.718	4.987	-653%
Resultado Líquido	**99.915**	**-81.763**	**19.779**	**222%**

Volume de negócios e recebimentos



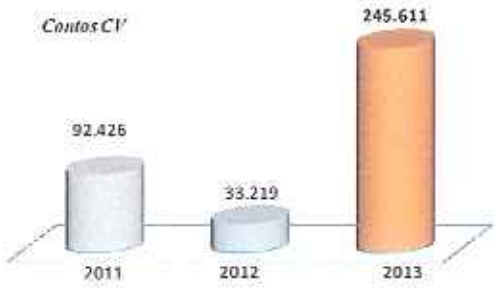
Em 2013 o volume de negócios situou-se em 1.300.451contos, representando um aumento de 890% face a 2012 (131.408 contos), justificado pelo reconhecimento contabilístico do empreendimento BAI Center.

Não obstante o aumento significativo do volume de negócios, deve-se frisar que a nossa performance não atingiu os patamares desejados, 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.

Gastos operacionais

Os gastos operacionais tiveram uma redução de 60% face a 2012, atingindo o valor de 120.982 contos em 2013. Essencialmente são custos relacionados com a obra BAI Center (cerca 56%).

EBITDA



O EBITDA teve um aumento de 639% em 2013 (245.611 contos), face ao ano anterior (33.219 contos), justificado essencialmente pelo reconhecimento contabilístico do empreendimento BAI Center.

Resultados Financeiros

Os resultados financeiros negativos, reduziram em 6% face ao exercício anterior. Contribuíram para este efeito, os juros de mora recebidos da rescisão dos contratos dos terrenos com a Cabo Verde Investimentos.

Resultado Líquido

No final do ano de 2013 a Sogei – Sociedade de Gestão Investimentos teve um resultado líquido positivo de 99.915 contos, contra 81.763 contos negativos em 2012.

Situação Financeira

Unid.: Contos CV

BALANÇO E ESTRUTURA PATRIMON	2013	2012	2011	Δ %, 13/12
Activo não corrente	**507.942**	**568.426**	**574.333**	**-11%**
Activo corrente	**1.920.948**	**3.206.024**	**3.140.042**	**-40%**
Outros activos correntes	1.906.202	3.205.241	3.021.609	-41%
Caixa e depósitos bancários	14.747	784	118.433	1781%
Total do activo	**2.428.891**	**3.774.452**	**3.714.375**	**-36%**
Capital próprio	**132.705**	**99.583**	**181.346**	**33%**
Resultado líquido do período	99.915	(81.763)	19.779	222%
Outros	32.789	181.346	161.566	-82%
Passivo não corrente	**1.662.402**	**1.959.907**	**1.982.095**	**-15%**
Passivo corrente	**633.784**	**1.714.962**	**1.550.936**	**-63%**
Total do passivo	**2.296.186**	**3.674.869**	**3.533.031**	**-38%**
Total do capital próprio e do passivo	**2.428.891**	**3.774.452**	**3.714.377**	**-36%**

O Ativo Líquido da Sogei ascendeu a 2.428.891 contos no final de 2013, registando uma redução de 36% face ao final do ano anterior, para o qual contribuiu sobretudo, a redução dos produtos e trabalhos em curso, derivados do reconhecimento da venda do empreendimento BAI Center.

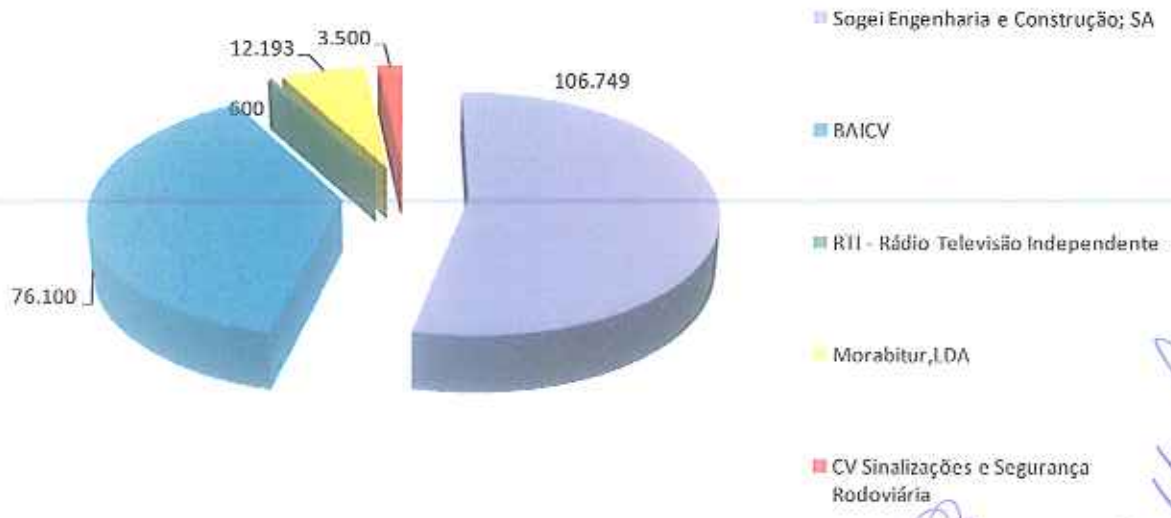
Do lado do Passivo não corrente, destaca-se a rubrica de financiamentos obtidos no valor de 1.662.402 contos, dos quais 1.000.000 contos correspondem ao empréstimo obrigacionista. Do lado do passivo corrente, destaca-se o valor de 329.709 contos de outras contas a pagar.

Os Capitais Próprios da empresa atingiram os 132.705 contos, verificando um aumento de 33% face a 2012, originado pelo resultado liquido positivo de 99.915 contos de 2013.

Em relação às Disponibilidades no final de 2013 situavam em 14.747 contos contra 784 contos em 2012.

9. PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS

As participações financeiras da Sogei no final de 2013, foram de 199.142 contos como se segue:



10. PERSPECTIVAS PARA 2014

Todas as projeções apontam para uma retoma da economia em 2014 e para a melhoria da conjuntura económica para o sector da Imobiliária, apesar do prosseguimento do esforço de consolidação orçamental em Cabo Verde, bem como noutros países, possa tender a limitar o consumo e o investimento.

Nesta conjuntura, perspetiva-se que o ano de 2014 coloque ainda aos diversos agentes económicos, às empresas em geral e também à Sogei, alguns desafios na prossecução dos seus objetivos.

Para 2014 a empresa traçou como objetivos os seguintes:

- ✓ Reforçar a sua dinâmica comercial assente em parcerias comerciais sólidas;
- ✓ Concluir as obras do empreendimento Salinas Beach Resort;
- ✓ Dar continuidade ao empreendimento Exelsior, constituído por apartamentos, garagens e espaços comerciais.
- ✓ Dar início às obras de construção do hotel Gamboa na cidade da Praia
- ✓ Identificar parceiros para dar início aos trabalhos de construção do complexo Praça Estrela na cidade de Mindelo

11. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Tendo em conta que o ambiente económico ainda prevalecente tanto no mercado externo como interno aconselha alguma prudência na gestão da empresa o Conselho de Administração da Sogei Sociedade de Gestão de Investimentos, SA propõe que o resultado líquido positivo do exercício de 2013, no montante de 99.915 contos, seja distribuído da seguinte forma:

1. 10%, ou sejam, 9.992 contos para reserva legal
2. 90%, ou sejam 89.923 contos para resultados transitados

12. DECLARAÇÃO SOBRE A CONFORMIDADE DA INFORMAÇÃO FINANCEIRA

Os membros do conselho de administração, individualmente, declaram que tanto quanto é do seu conhecimento:

a) As demonstrações financeiras e os demais documentos de prestação de contas foram elaborados em conformidade com as normas contabilísticas aplicáveis, dando uma imagem verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, do ativo e do passivo, da situação financeira e dos resultados da Sogei;

b) O relatório de gestão expõe fielmente a evolução dos negócios, o desempenho e a posição da empresa.

13. AGRADECIMENTOS

O Conselho de Administração deseja expressar o seu reconhecimento a todos os que, ao longo do ano 2013, 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.

Aos colaboradores da Sogei o Conselho de Administração deseja expressar todo o seu reconhecimento pelo esforço, dedicação e desempenho que traduziram a sua atuação no ano económico em análise e que permitiu à empresa ultrapassar todas as dificuldades enfrentadas ao longo do ano de 2013

O Conselho de Administração,

Jorge Spencer Lima

Helena Delgado

António Oliveira

Carla Spencer Lima

Mirian Spencer Lima

1. 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

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

Balanço Individual em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012

RUBRICAS	Notas	Período	
		2013	2012
ACTIVO			
Activo Não Corrente			
Activos Fixos Tangíveis			
Edifícios e Outras Construções	3	45.770	47.882
Equipamento Transporte		6.428	8.703
Equipamento Administrativo		9.324	13.040
Outros Activos Fixos Tangíveis	4	3.511	3.511
Activos Intangíveis			
Programas de Computador		649	1.006
Participações Financeiras - M.E.P	5	106.749	158.773
Participações Financeiras - Outros Métodos	5	92.394	92.394
Outros Activos Financeiros	6	215.989	215.989
Activos Por Impostos Diferidos	10	27.129	27.129
Total do Activo Não Corrente		**507.942**	**568.426**
Activo Corrente			
Inventários	7		
Produtos Acabados e Intermédios		2.482	48.723
Produtos e Trabalhos em Curso		1.593.445	2.446.274
Matérias-Primas, Subsidiárias e de Consumo		75.913	486.650
Clientes		8.257	10.910
Adiantamentos a Fornecedores	8	69.683	69.683
Estado e Outros Entes Públicos	9	8.175	8.163
Accionistas/Sócios	10	18.166	7.889
Outras Contas a Receber		78.184	69.579
Diferimentos	11	51.896	57.370
Caixa e Depósitos Bancários	13	14.747	784
Total do Activo Corrente		**1.920.948**	**3.206.025**
Total do activo		**2.428.891**	**3.774.452**
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital Próprio	14		
Capital Realizado		67.018	67.018
Reservas Legais		7.427	7.427
Outras Reservas		1.537	1.537
Ajustamentos em Activos Financeiros		58.628	58.628
Resultados Transitados		-101.821	46.735
Resultado Líquido do Período		99.915	-81.763
Total do Capital Próprio (Antes de Interesses Minoritários)		**132.705**	**99.583**
Interesses Minoritários			
Total do Capital Próprio		**132.705**	**99.583**
PASSIVO			
Passivo Não Corrente			
Fornecedores	16	0	302.788
Financiamentos Obtidos	15	1.662.402	1.634.146
Passivos Por Impostos Diferidos	10	0	22.973
Total do Passivo Não Corrente		**1.662.402**	**1.959.907**
Passivo Corrente			
Fornecedores	16	73.947	78.584
Adiantamentos de Clientes	17	100	1.251.973
Estado e Outros Entes Públicos	10	75.607	37.996
Accionistas/Sócios		8.000	0
Financiamentos Obtidos	15	146.421	74.234
Outras Contas a Pagar	18	329.709	272.175
Total do Passivo Corrente		**633.784**	**1.714.962**
Total do Passivo		**2.296.186**	**3.674.869**
Total do Capital Próprio e do Passivo		**2.428.891**	**3.774.452**

Direção Financeira

Conselho de 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 2013 E 31 DE DEZEMBRO DE 2013

RUBRICAS	Notas	Período	
		2013	2012
Vendas e Prestações de Serviços	19	1.300.451	131.408
Ganhos/Perdas Imputadas de Subsidiárias, Associadas e Empreendimentos Conjuntos	5	-52.024	-33.092
Variação nos Inventários de Produção	20	-899.070	210.353
Subcontratos	21	-55.385	-176.916
Gastos com Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas	22	-22.493	-175
Resultado Operacional Bruto		**271.479**	**131.577**
Fornecimentos e Serviços Externos	23	-13.821	-22.377
Valor Acrescentado Bruto		**257.658**	**109.200**
Gastos Com o Pessoal	24	-25.846	-65.957
Outros Rendimentos e Ganhos	25	17.235	27.613
Outros Gastos e Perdas	26	-3.436	-37.637
Resultado Antes de Depreciações, Amortizações, Perdas/Ganhos de Financiamento e Impostos		**245.611**	**33.219**
Gastos/Reversões de Depreciação e de Amortização	3 e 4	-8.774	-9.110
Resultado Operacional (Antes de Perdas/Ganhos de Financiamento e Impostos)		**236.837**	**24.109**
Juros e Ganhos Similares Obtidos	27	13.483	2.186
Juros e Perdas Similares Suportados	28	-118.796	-113.776
Resultado antes de Impostos		**131.525**	**-87.481**
Imposto Sobre o Rendimento do Período	10	-31.609	5.718
Resultado Líquido do Período		**99.915**	**-81.763**
Resultado Por Acção Básico		**1.491**	**-1.220**

Direção Financeira

Conselho de Administração

SOGIS-SOCIEDADE DE GESTÃO DE INVESTIMENTOS, SA
CHÃ D'AREIA - 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 INICIO DO PERIODO 2012	1		67 018	6 437	1 537	58 628	27 946	19 779	181 345		181 345
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO											
Resultado liquido do período				990				(81 763)	(80 773)		(80 773)
RESULTADO EXTENSIVO	2		-	990	-	-	-	(81 763)	(80 773)	-	(80 773)
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO							18 789	(19 779)	990		990
Distribuições									0		0
	3		-	-	-	-	18 789	(19 779)	(990)	-	990
OUTRAS OPERAÇÕES									-		-
...									-		-
	4		-	-	-	-	-	-	-	-	-
POSIÇÕES NO FIM DO PERIODO 2012	1+2+3+4		67 018	7 427	1 537	58 628	46 735	(81 763)	99 582	-	99 582
POSIÇÕES NO INICIO DO PERIODO 2013	1		67 018	7 427	1 537	58 628	46 735	81 763	99 582	-	99 582
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO											-
Resultado liquido do período								99 915	99 915		99 915
									-		-
RESULTADO EXTENSIVO	2		-	-	-	-	-	99 915	99 915	-	99 915
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO									-		-
Distribuições											-
	3		-	-	-	-	-	-	-	-	-
OUTRAS OPERAÇÕES							(148 556)	81 763	66 793		66 793
Aplicacação de Resultados do exercicio anterior											
...									-		-
	4		-	-	-	-	148 556	81 763	66 793	-	66 793
POSIÇÕES NO FIM DO PERIODO 2013	1+2+3+4		67 018	7 427	1 537	58 628	(101 821)	99 915	132 705	-	132 705

Direção Financeira

Conselho de Administração

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA
PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 01 DE JANEIRO DE 2013 E 31 DE DEZEMBRO DE 2013
E 1 DE JANEIRO DE 2012 E DE 31 DEZEMBRO DE 2012

RUBRICAS	Notas	Período	
		2013	2012
Método Directo			
Fluxos de Caixa das Actividades Operacionais			
Recebimentos de Clientes		66.608	107.909
Pagamentos a Fornecedores		-15.352	-110.797
Pagamentos ao Pessoal		-10.295	-35.184
Caixa Gerada pelas Operações		**40.961**	**-38.073**
Pagamento/Recebimento do Imposto Sobre o Rendimento		-12	-397
Outros Recebimentos/Pagamentos		-35.571	-23.537
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		**5.377**	**-62.007**
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento			
Pagamentos Respeitantes a:			
Activos Fixos Tangíveis		0	-41
Activos Intangíveis		0	-375
Investimentos Financeiros			
Empréstimos Concedidos		76.100	
Recebimentos Provenientes de:			
Activos Fixos Tangíveis		0	
Juros e Rendimentos Similares		237	2.177
Dividendos		4.899	3.176
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento(2)		**81.236**	**4.937**
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento			
Recebimentos Provenientes de:			
Financiamentos Obtidos		675.504	22.952
Pagamentos Respeitantes a:			
Financiamentos Obtidos		-650.185	-19.652
Juros e Gastos Similares		-97.970	-63.878
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento(3)		**-72.650**	**-60.579**
Variação de Caixa e Seus Equivalentes (1+2+3)		**13.963**	**-117.649**
Efeito das Direrenças de Câmbio			
Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período		**784**	**118.433**
Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período		**14.747**	**784**

Direção Financeira

Conselho de Administração

ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012

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).

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 Sociedade apresenta um fundo de maneio positivo na ordem dos mESC 210 000. Contudo, devido aos significativos investimentos efetuados nos últimos anos, tem vindo a recorrer a financiamentos de curto e longo prazo para suprir as suas necessidades de tesouraria.

1.17 Estimativas e julgamentos

As estimativas e julgamentos são continuamente avaliados e basciam-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 2013 e 2012, os ativos fixos tangíveis sofreram variações nos seus componentes, de acordo com o quadro seguinte (em mESC):

	EDIFICIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	TOTAL GERAL
VARIAÇÕES EM 2012					
Valor liquido inicial	49 995	10 977	16 944	3.511	81 428
Aquisições	-	-	200	-	200
Correcções/Anulações	-	-	-	-	-
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	-	-	-	-
Alienações/correcções depreciação acumulada	-	-	-	-	-
Depreciação do exercício	(2 112)	(2 275)	(4 104)	-	(8 491)
Imparidades do periodo	-	-	-	-	-
Valor liquido	**47 883**	**8 701**	**13 041**	**3 512**	**73 134**
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	**47 883**	**8 702**	**13 040**	**3 511**	**73 133**
VARIAÇÕES EM 2013					
Valor liquido inicial	47 883	8 702	13 040	3 511	73 133
Aquisições	-	-	49	-	49
Depreciação do exercício	(2 112)	(2 275)	(3 765)	-	(8 152)
Reversão de imparidades					
Valor liquido	**45 771**	**6 426**	**9 325**	**3 511**	**65 026**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2013					
Valor de aquisição ou reavaliado	52.811	18 196	27.986	3.566	102.559
Depreciação acumulada	(7 041)	(11 769)	(18 662)	(57)	(37 529)
Imparidade acumulada	-	-	-	-	-
Valor escriturado	**45 770**	**6 428**	**9 324**	**3 511**	**65 032**

NOTA 4 - Ativos fixos intangíveis

Representam o custo de mESC 3 969 do software de Contabilidade, Gestão Comercial e Gestão Documental, deduzido das amortizações acumuladas de mESC 3 320, dos quais mESC 622 referentes ao exercício (2012: mESC 3 705).

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 2012				Movimentos em 2013		
	Saldo em 31.12.11	Liquidação	Ajustamento de transição	Quota parte nos resultados	Saldo em 31.12.12	Quota parte nos resultados	Saldo em 31.12.13	% de Participação
Sogei Engenharia e Construção	191 865	-	-	(33 092)	158.773	(52 024)	106.749	69%
Halcyonair	-	-		-	-	-	-	10%
CCE - Centro Comercial Espargos	5 041	(5 041)	-	-	-	-	-	25%
	196 906	(5 041)	-	-33.092	158.773	(52 024)	106.749	

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 em diversas entidades como segue:

	Valor Subscrito	% de Participação	Parcela Realizada	Parcela por Realizar
RTI - Rádio Televisão Independente	2.000	20%	600	1.400
Morabitur,LDA	12.193	31%	12.193	-
CV Sinalizações e Segurança Rodoviária	3.500	35%	3.500	-
Banco BAI	76.100	4%	0	76.100
	93.793		16.294	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 Próprio	Rendimentos	Resultado Líquido
Sogei Engenharia e Construção, SA	a)	1.185.532	154.708	607.338	(75.397)
RTI - Radio Televisão Independente	nd)				
Morabitur, Lda	b)	109.161	55.792	352.404	18.952
Banco BAI	b)	8.915.449	810.715	361.589	(151.351)
Halcyonair	c)	424.234	1.196.900	487.077	(374.204)

a) Dados referentes a 31 de Dezembro de 2013

b) Dados referentes a 31 de Dezembro de 2012

c) Dados referentes a 31 de Dezembro de 2011

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, o qual, nos termos do acordo formalizado no montante de mESC 121 545, 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	
	2013	2012
Produtos acabados		
Águia	1 664	1 664
Santa Maria	0	41 571
Santana	8 176	12 846
Perdas por Imparidade	(7 358)	(7 358)
	2 482	48 723
Trabalhos em curso		
BAI Center	0	854 765
Salinas Beach Resort	1 389 474	1 387 538
Gamboa	26 811	26 811
Morro	2 589	2 589
Habitações custo controlado Boa Vista	145	145
Complexo Excelsior	174 428	174 428
	1 593 445	2 446 274
Matérias-primas, subsidiárias e de consumo		
Terreno Praia Grande	0	410 737
Terreno Praia Baixo	5 621	5 621
Terreno Rotchina Boavista	6 000	6 000
Lazareto S. Vicente	51 061	51 061
Terreno Chã d'Areia	13 232	13 232
Terreno Hotel Excelsior	-	-
	75 913	486 651
	1 671 840	2 981 648

O saldo da rubrica de Produtos acabados corresponde ao custo de construção de um apartamento no empreendimento Santana.

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. Relativamente ao Salinas Beach Resort, foi actualizado o Business plan com base nas perspectivas existentes nesta data e conclui-se que este projecto ainda apresenta expectativas de margem positiva, pelo que não foi registada qualquer imparidade.

As matérias-primas, subsidiárias e de consumo representam custos de aquisição dos terrenos identificados no valor de mESC 75 913 (2012:mESC 486 651). Essa diminuição drástica nessa rubrica advém da Rescisão por Mútuo Acordo de duas contratos promessas de compra e venda do terreno – sito na ZDTI - Praia Grande – Ilha de S. Vicente no montante de mESC 410 737.

As perdas por imparidade, reconhecidas em 2011, referem-se a duas unidades do empreendimento Santa Maria e uma unidade no Águia. Relativamente aos restantes bens, não é considerado necessário, em 31 de Dezembro de 2013, qualquer ajustamento para fazer face a imparidade em inventários, por referência a critérios de avaliação técnico-comercial.

NOTA 8 - Clientes

O saldo a receber de clientes compreende:

	mESC	
	2013	2012
Clientes gerais		
Edifício Águia	5 261	6 032
Edifício Santa Maria	2 996	4 878
	8 257	10 910
	8 257	10 910

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	
		2013	2012
SGL-Sociedade de Construções, S.A	(i)	3 581	3 581
Cape Verde Connections	(ii)	2 205	2 205
Outros		253	253
		6 039	6 039
Partes relacionadas			
Sogei-Engenharia e Construção, S.A.	(iii)	63 644	63 644
		69 683	69 683

(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	
		2013	2012
1-Valores a pagar			
IUR-Sobre resultados	(i)	39.499	7.890
IUR-Retenção na fonte	(ii)	13.590	9.361
Previdencia social	(ii)	8.319	8.632
IVA liquidado ao Estado	(iii)	14.198	12 144
Total		**75.607**	**37.996**
2-Valores a recuperar			
IUR-Retenção na fonte	(iv)	8.175	8.163
IVA-A recuperar		-	-
Total		**8.175**	**8.163**

(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, bem como o imposto referente ao exercício de 2013. Em 2011, foi liquidado o valor de mESC 5 295 correspondente a 50% da fixação da matéria coletável de 2009.

(ii) Iur – Retenção na Fonte/Previdência Social

Representam o valor descontado da divida relacionada com as retenções efectuadas no processamento de remunerações do pessoal e nas facturas de prestação de serviços e às contribuições da Sociedade para a previdência social para entrega ao Estado.

(iii) Iva Liquidado ao Estado

Corresponde ao valor a pagar ao Estado referente ao apuramento do IV A.

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

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

A determinação da Matéria coletável, em 2013 e 2012, e correspondentes encargos correntes de impostos sobre e rendimentos e impostos diferidos, resume-se como segue:

	mESC	
	2013	2012
Resultado antes de impostos	131 525	(87 481)
A adicionar		
Juros referente a actualização de dívidas	-	-
Perdas imputadas de Subsidiárias - Equivalência Patrimonial	52 024	33 092
Insuficiência de provisão para Imposto sobre lucros	-	-
Donativos	-	-
Outros custos não aceites	-	31 964
	52 024	65 056
A deduzir		
Activos por Imposto Diferido	59 591	-
Juros referente a actualização de dívidas	-	-
Ganhos imputados de Subsidiárias - Equivalência Patrimonial	-	-
	59 591	0
Matéria colectável	123 958	(22 425)
Taxa aplicável	25,5%	25,5%
Activo por Imposto Diferido	0	(5 721)
Encargo corrente do imposto sobre rendimento	31 609	-
Efeito líquido do imposto diferido passivo	-	0
Imposto sobre o rendimento do período	31 609	(5 721)

A Fixação da Matéria Colectável recebido da DGCI foi registado como imposto diferido ativo, no valor de mESC 39 911 e mESC 19 679 referentes ao ano de 2010 e 2012 foram deduzidos do imposto a pagar referente ao ano de 2013.

NOTA 11 - Outras contas a receber

	mESC	
	2013	2012
Correntes		
Cabo Verde Investimentos	-	16 540
Câmara Municipal do Maio	10 000	10 000
Outros	4 406	6 666
	14 406	33 206
Partes relacionadas		
Halcyonair	17 641	12 685
Sogei - Engenharia e Construção, SA	46 137	23 508
	63 778	36 373
	78 184	69 579

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 Halcyonair, em 2013, representa os encargos financeiros relativos ao financiamento concedido a esta entidade e os custos do Assessor de Controlo de Gestão debitados mensalmente no ano de 2012.

O saldo da Sogei – Engenharia & Construções corresponde a adiantamentos feitos por conta de trabalhos já realizados mas ainda não facturados., bem como apoio a tesouraria.

NOTA 12 – Diferimentos ativos

O saldo desta rubrica compreende, essencialmente, os encargos com marketing e comercialização relacionados com empreendimentos Salinas Beach em fase de desenvolvimento, nos montantes de mESC 51 896 (2012: mESC 50 448), diferidos no balanço para serem reconhecidos como gastos aquando do reconhecimento dos rendimentos associados a esses mesmos empreendimentos (ver Nota 1.14).

Convém sublinhar que foi reconhecido os rendimentos e os gastos do empreendimento BAI Center no ano de 2013, sendo que o montante de mESC 6 711 é referente a valores gastos em comercialização e publicidade que estavam diferidos no balanço.

NOTA 13 - Caixa e depósitos bancários

O saldo decompõe-se como segue:

	mESC	
	2013	2012
Caixa	105	72
Depósitos a ordem		
Banco Interatântico	72	72
Banco Comercial do Atlântico	275	116
Banco BPI	182	190
Banco Africano de Investimentos	13 981	323
Ecobank	113	0
Banco Espitiro Santo	19	11
	14 642	712
	14 747	784

NOTA 14 - Capital próprio

Os movimentos registados em 2013 e em 2012 nesta rubrica encontram-se evidenciados na Demonstração de Alterações no Capital Próprio.

O capital da Sociedade em 31 de Dezembro de 2013, 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 corresponde a montantes disponíveis para distribuição aos acionistas, desde que não sejam necessários para cobrir prejuízos.

Do resultado líquido de 2012, no valor negativo de mESC 81 763, mESC 33 092 negativos é quota parte dos prejuízos apurados pelas subsidiárias Sogei Construções.

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):

		2013			2012		
		Corrente	Não Correntes	Total	Corrente	Não correntes	Total
Empréstimos bancários							
Banco Comercial do Atlântico	(i)	67 392	113 398	180 790	55 563	108 625	164 188
BSA	(ii)	55 555	523 483	579 038	-	-	-
Banco Interatlântico	(iii)	23 475	25 521	48 996	18 671	25 521	44 192
		146 422	662 402	808 824	74 234	134 146	208 380
Mercados de Valores Mobiliários							
Empréstimos obrigacionistas	(iv)	-	1 000 000	1 000 000	-	1 500 000	1 500 000
		146 422	1 662 402	1 808 824	74 234	1 634 146	1 708 380

(i) Banco Comercial do Atlântico

O saldo, em 2013, desta rubrica corresponde a um financiamento de médio e longo prazo, cuja à reestruturação da divida foi feita em Dezembro, a uma taxa de juro anual de 10%, sendo que mESC 33 000 será amortizado em uma única prestação de capital e juros, vencendo-se no prazo máximo de 06 meses e montante de mESC 131 190 que será amortizado em 45 prestações.

Esse financiamento é destinado á aquisição de terreno e infra - estruturas existentes para construção de uma unidade Hoteleira em chã de Areia – Gamboa.

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 2013 ascende a mESC 174 428.

(ii) BSA

Esta rubrica representa um financiamento:

- Concedido para o reembolso antecipado no valor de mESC 500 000, a uma taxa de juros correspondente à Euribor a seis meses, acrescida de um spread de 5%.

O capital será reembolsado em nove prestações semestrais iguais e sucessivas, acrescidos de juros, sendo a primeira prestação vence no dia 30 de Outubro de 2014.

- Ainda esta rubrica engloba um empréstimo no valor de mESC 76 100 para assegurar a realização de cinquenta por cento do capital social inicialmente subscrito no BAI,

bem como cinquenta por cento do montante subscrito no primeiro aumento de capital social do BAI.

(iii) Banco Interatlântico

O saldo, em 2011, resulta da renegociação do empréstimo sob a forma de abertura de crédito, no montante de mESC 100 000, contratado em Outubro de 2010, por um período de 60 meses, destinado a financiar a tesouraria de uma associada, o qual vencia juros à taxa anual de 7,5%. O novo 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%.

(iv) 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, sendo que mESC 500 000 foram reembolsados em Maio deste ano.

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 o empreendimento Salinas Beach.

O empréstimo tem como garantia a hipoteca do trato de terreno na ilha do Maio onde será construído o empreendimento Salinas Beach mais as edificações, cujo valor contabilístico a 31 de Dezembro de 2013 ascende a mESC 1 387 537.

NOTA 16 – Fornecedores

		mESC	
		2013	2012
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
Outros		2 054	2 617
		71 163	75 800
Partes relacionadas			
Sogei - Engenharia e Construção, S.A.	(vi)	2 784	2 784
		73 947	78 584
Não correntes			
CI-Cabo Verde Investimentos	(v)		
Terreno de Praia Grande em S. Vicente		0	302 788
		-	302 788

(i) 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 (2012: 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 em 2012, no valor total de mESC 288 352, 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. Convém sublinhar que foi assinado em 2013, uma rescisão por mútuo acordo de contrato-promessa de compra e venda, sendo que um dos efeitos da rescisão é a extinção de todas as obrigações resultantes dos dois contratos promessas para a compra de terreno sito na ZDTI de Praia Grande – Ilha de S. Vicente e ZDTI de Morrinho Branco – Ilha do Sal.

(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 100 (2012: mESC 1 251 973) referentes a um sinal para a venda de um apartamento no empreendimento Salinas Beach Resort. O decréscimo dessa rubrica é derivado do reconhecimento do resultado do empreendimento do BAI Center no ano corrente.

NOTA 18 – Outras contas a pagar

	mESC	
	2013	2012
Acréscimos por Gastos Bai Center/Salinas	218 071	162 685
Obrigacionista	56 807	68 042
Acréscimos Juros BSA	18 649	0
Acréscimos por férias e subsidio de férias e encargos	11 515	11 660
Credores por acréscimos de gastos	11 386	10 010
Bolsa de Valores de Cabo Verde	1 488	5 884
Remunerações a pagar	2 748	5 119
CV Móvel	1 511	1 779
Pricewaterhousecoopers	593	890
Outros	6 942	6 106
	329 709	272 175

O saldo da rubrica Obrigacionistas representa o efeito da especialização dos juros sobre o Empréstimo obrigacionista.

O saldo da rubrica Acréscimos por férias e subsídio de férias e de natal corresponde aos subsídios referentes ao ano em análise.

O saldo da rubrica Acréscimos por Gastos Baicenter/Salinas corresponde a gastos que até à data não tinham sido faturados pela Sogei – E&C.

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 2013, o reconhecimento dos rendimentos proveniente do empreendimento BAI Center mESC 1 262 678, venda de um apartamento e uma garagem no edifício Santa Maria no valor de mESC 25 000 e prestações de serviços referentes a trabalhos de arquitectura no valor de mESC 12 773, e 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 no valor de mESC 67 058.

NOTA 20 - Variação nos inventários de produção

O saldo desta rubrica calcula-se como segue:

	Exercício de 2013			Exercício de 2012		
	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção
Produtos e trabalhos em curso						
BAI Center	854 765	943 653	(854 765)	728 035	854 765	126 730
Salina Beach Resort	1 387 537	1 389 474	1 937	1 242 547	1 387 537	144 990
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	-
	2 271 846	2 362 672	(852 829)	2 000 126	2 271 847	271 720
Produtos acabados						
Santana	12 846	8 176	(4 670)	12 846	12 846	0
Águia	1 664	1 664	-	51 073	1 664	(49 409)
Santa Maria	41 571	-	(41 571)	53 530	41 571	(11 959)
	56 081	9 840	(46 241)	117 449	56 081	(61 368)
	2 327 927	2 372 512	(899 070)	2 117 575	2 327 928	210 352

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	
	2013	2012
Salinas Beach Resort	0	51 273
Bai-Center	55 385	125 643
	55 385	176 916

Estes valores foram imputados aos projectos e afectaram a variação de produção.

NOTA 22 - Gastos com mercadorias vendidas e matérias consumidas

O saldo desta rubrica foi apurado como segue:

	mESC	
	2013	2012
Existências iniciais (ver Nota 7)	486 650	486 650
Compra de terrenos	-	-
Compra de materiais	-	175
Regularizações(ver Nota 7)	(388 244)	
Existências finais (ver Nota 7)	(75 913)	(486 650)
	22.493	175

NOTA 23 - Fornecimentos e serviços externos

		mESC	
		2013	2012
Publicidade e propaganda	(i)	4 571	302
Comunicação	(ii)	1 434	2 002
Trabalhos especializados	(iii)	1 200	12 682
Deslocações e estadas		490	748
Condomínio		351	398
Contencioso e notariado		299	197
Serviços Bancários		252	139
Outros serviços diversos		128	125
Rendas e alugueres		31	51
Outros		5 066	5 734
		13 821	22 377

(i) Publicidade e propaganda

O saldo desta rubrica compreende, essencialmente os gastos referente a publicidade e a propagando do empreendimento BAI Center diferidos no balanço e que foram reconhecidos este ano como gastos devido ao reconhecimento dos rendimentos do referido empreendimento.

(ii) Comunicações

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

(iii) Trabalhos Especializados

Engloba essencialmente o valor de gastos com a auditoria as contas de 2013.

NOTA 24 - Gastos com o pessoal

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

	mESC	
	2013	2012
Remunerações dos órgãos sociais	5 613	16 180
Ordenados e salários	14 557	29 922
Encargos sobre remunerações	2 692	7 235
Outros gastos com o pessoal	2 985	12 619
	25 846	65 957
Numero de administradores	2	5
Numero médio de pessoal	8	16

O decréscimo registado na rubrica de Remuneração dos Órgãos Sociais e Ordenados e salários advém da redução substancial dos colaboradores para fazer face a conjuntura adversa.

A rubrica de Outros gastos com o pessoal incluem (i) mESC 2 658 (2012:mESC 7 809) referentes a isenção de horário e (ii) mESC 168 (2012: mESC 4 607) relativos a encargos com férias e subsídios de férias e respetivos encargos a pagar em 2013.

NOTA 25 - Outros rendimentos e ganhos

	mESC	
	2013	2012
Rendimentos suplementares	11 988	22 987
Rendimentos em Subsidiárias	4 779	4 004
Desconto Comercial	-	-
Outros não especificados	468	622
	17 235	27 613

A rubrica de Rendimentos Suplementares no valor de mESC 11 988 compreende a venda da fracção que pertencia a Patricia Doyle devido a não cumprimento do contrato celebrado com a Sogei – Sociedade de Gestão de Investimentos.

Os rendimentos em subsidiárias correspondem a dividendos referentes ao exercício de 2012 no valor de mESC 4 779 (2011:mESC 4 004) recebidos da Morabitur (ver Nota 5).

NOTA 26 - Outros gastos e perdas

	mESC	
	2013	2012
Imposto Selo	2 947	-
Taxas	78	782
Dividas Incobráveis	-	14 000
Imposto sobre valor acrescentado	-	1 918
Donativos	-	250
Outros	411	20 687
	3 436	37 637

O Saldo na conta Imposto Selo advém dos recebimentos realizados conforme contrato celebrado entre a Sogei – Sociedade de Gestão de investimentos e o BSA em 2008.

NOTA 27 - Juros e ganhos similares obtidos

Compreendem essencialmente o montante total de mESC 13 483 referente a quantia de juros moratória da assinatura da rescisão por mútuo acordo de contrato-promessa de compra e venda sito na ZDTI de Praia grande – Ilha de S. Vicente e ZDTI de Morrinho Branco – Ilha do Sal.

NOTA 28 - Juros e perdas similares suportados

	mESC	
	2013	2012
Juros		
Juros do emprestimo obrigacionistas (ver Nota 16)	77 333	96 000
Juros de Financiamentos (ver Nota 16)	30 799	12 632
Outros	10 664	5 144
	118 796	113 776

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

Os principais acréscimos e diferimentos resumem-se como segue:

	mESC	
	2013	2012
Acréscimo de gastos		
Acréscimos por Gastos Baicenter/Salinas (ver Nota 18)	233 788	162 685
Juros Obrigacionistas (ver Nota 19)	56 807	68 042
Férias e subsídio de férias e encargos a pagar (ver Nota 18)	11 515	11 660
Credores por acréscimos de Gastos dos exercícios (ver Nota 18)	11 386	10 010
	313 496	252 397
Diferimentos de gastos		
Gastos de marketing e comercialização - Salinas Beach Resort (ver Nota 12)	51 896	50 448
Gastos de marketing e comercialização - BAI Center (ver Nota 12)	-	6 711
Outros	-	210
	51 896	57 370

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	
	2013	2012
Resultado atribuível aos accionistas (mESC)	99.915	- 81 763
Número de acções	67 018	67 018
Resultado por acção básico (ESC)	1 491	-1 220

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 2013 e 2012 entre a Sociedade e partes relacionadas sumarizam-se como segue (em mESC):

	2013				
	Balanço				Demostração de resultados
	Fornecedores	Adiantamentos a Fornecedores	Empréstimos	Contas a receber	Subcontratos
					(Gastos)/Ganhos
SOGEI Engenharia e Construção (Ver nota 8 e 17)	2 784	63 644		46 137	(11 125)
Halcyonair (Ver nota 6)	-	-	(212 619)	17 641	
	2 784	63 644	(212 619)	63 778	(11 125)

	2012				
	Balanço				Demostração de resultados
	Fornecedores	Adiantamentos a Fornecedores	Empréstimos	Contas a receber	Subcontratos
					(Gastos)/Ganhos
SOGEI Engenharia e Construção (Ver nota 8 e 17)	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)

NOTA 33 - Responsabilidades e compromissos financeiros não incluídos no balanço

Em 31 de Dezembro de 2013 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 350 321 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.