Tecnicil
imobiliária

Relatório e Contas
2013









Tecnicil imobiliária

1	Nota do Conselho de Administração	2
2	Historial da empresa	3
2.1	Portfolio de Projectos	3
2.2	Visão, Missão e Objectivos Estratégicos	5
2.3	Modelo de Governo Societário	6
2.4	Justo Valor das Propriedades de Investimentos	6
2.5	Enquadramento Macroeconómico Internacional	6
2.6	Projecções dos Principais Indicadores Económicos e Financeiros	8
3	Análise do negócio	11
3.1	Comercial	11
3.2	Dados Financeiros	11
3.3	Dificuldades Financeiras – Dação em Pagamento	16
4	Perspectivas para 2014	19
5	Projectos em curso durante ano de 2014	20
6	Órgãos sociais e Estrutura Accionista	22
6.1	Órgãos sociais	22
6.2	Estrutura Accionista	22
7	Proposta de aplicação de resultados	23
8	Elementos de Prestação de Contas	23
8.1	Balanço	235
8.2	Demonstração de Resultados	236
8.3	Demonstração Individual deFluxo de Caixa	237
8.4	Demonstração Individual Alterações no Capital Próprios de Fluxo de Caixa	238
8.5	Relatório de auditoria Externa	30
8.6	Relatório do Fiscal Único.	31
8.7	Anexos	33

Tecnicil imobiliária

1 Nota do Conselho de Administração

As actividades da TECNICIL estão sendo desenvolvidas num contexto de crise internacional, com incidência nos países europeus onde se situam os clientes do principal projecto da empresa – Vila Verde Resort- e uma grande comunidade de imigrantes, principais clientes no segmento de tratos de terreno urbanizados para habitação.

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

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

Entretanto, apesar de o ano de 2013 ter sido um ano particularmente difícil, tivemos poucas, mas importantes, conquistas:

- Assinaturas de dois contratos de dação em pagamento com duas instituições financeiras no valor de 152 milhões de escudos,
- Acordos firmados no sentido de se avançar com novos processos de assinaturas de escrituras de dação em pagamento com instituições financeiras,
- Realização de 19 escrituras em 2013, totalizando o montante de 650 unidades de Vila Verde com escrituras realizadas,

- Aprovação em assembleia Geral dos obrigacionistas (as duas obrigações), o princípio de dação em pagamento,
- Reinício da obra Vila Esperança após alguns meses sem actividade,
- Reinício da construção da obra Copacabana com previsão de entrega para Maio de 20104,

Queremos transmitir a todos os nossos colaboradores, fornecedores e clientes que continuaremos determinados a trabalhar e que apesar das dificuldades o esforço será cada vez maior, no sentido de dar continuidade aos projectos em execução, assim como explorar novas oportunidades e parcerias catalisadoras de negócios para a empresa, e sempre na expectativa de que a situação económica possa sofrer melhorias.

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

2 Historial da empresa

A TECNICIL – Sociedade Unipessoal, S.A. é uma empresa de capitais privados cabo-verdianos, constituída em 1996, sedeada na Praia, capital de Cabo Verde, na Ilha de Santiago uma representação em Mindelo (Ilha de S. Vicente) e Santa Maria (ilha do Sal). A principal actividade da empresa é a promoção imobiliária, na vertente da infra-estruturação e urbanização bem como da habitação e comércio, tendo conquistado hoje uma posição de liderança no mercado imobiliário, passando a ser uma referência no panorama urbanístico de Cabo Verde.

2.1 Portfolio de Projectos

2.1.1 Apartamentos e Espaços Comerciais

- Edifício ***TECNICIL*** (ASA Cidade da Praia) - apartamentos e escritórios – investimento de 66 milhões de escudos;

- Edifício ***Lavanda*** (Palmarejo Cidade da Praia) - apartamentos e espaços comerciais – investimento de 99 milhões de escudos;
- Edifício ***III Milénio*** (Palmarejo Cidade da Praia) - apartamentos e espaços comerciais – investimento de 165 milhões de escudos;
- Empreendimento *Império I* – (Palmarejo Cidade da Praia) blocos de apartamentos, espaços comerciais – investimento de 350 milhões de escudos;
- Edifício *Praia Linda* – (Palmarejo Cidade da Praia) apartamentos, áreas comerciais – investimento de 66 milhões de escudos;
- Edifício ***Bela Vista*** (Palmarejo Cidade da Praia) - apartamentos e espaços comerciais – investimento de 66 milhões de escudos;
- Empreendimento ***Ondas do Mar*** - (Palmarejo Baixo, Cidade da Praia) – Condomínio fechado constituído por blocos 86 apartamentos ***standing* médio-alto e alto**, escritórios, 10 espaços comerciais, piscina, parques de estacionamento – investimento de 950.000 milhões de escudos;
- Empreendimento ***Mira-Mar*** (Palmarejo Baixo, Cidade da Praia) – Condomínio fechado constituído por blocos de 96 apartamentos de ***standing* médio-alto e alto**, escritórios, espaços comerciais, piscina, parques de estacionamento – investimento de 980.000 milhões de escudos;
- Empreendimento ***Copacabana*** (Laginha, Cidade do Mindelo) – Blocos de apartamentos de ***standing* médio-alto e alto**, escritórios, centro comercial e parques de estacionamento – investimento de 1.845 milhões de escudos;
- Empreendimento ***Império II*** (Palmarejo, Cidade da **Praia**) - Blocos de 96 apartamentos de *standing* médio. Investimento de 774 milhões de escudos;

Destes projectos apenas algumas unidades do projecto Copacabana continuam no portfólio da empresa.

2.1.2 Projectos de infra-estruturação:

- **Urbanização Palmarejo Baixo** (Cidade da Praia) – 15 hectares de terrenos infraestruturados. Foi o primeiro projecto destinado a disponibilizar ao mercado lotes de terrenos infraestruturados para construção – investimento de 1.200 milhões de escudos. (projecto totalmente comercializado)

- **Urbanização Cidadela** (Palmarejo Grande, Cidade da Praia) – 113 hectares de terrenos infra-estrurados. São mais de 2.000 lotes totalmente vendidos. Investimento superior a 2.576 milhões de escudos.(apenas alguns lotes de grandes dimensões continuam em stock)
- **Urbanização Vila Esperança**(projecto em curso/conclusão dos trabalhos previsto para Dezembro de 2014): localizado em Achada Grande trás, Cidade da Praia, numaáreade 40 hectares. Serão mais de 1.340 lotes de terrenos infra – estruturados. O investimento previsto será superior a 900 milhões de escudos.

2.1.3 Resorts

Localizado em Santa Maria, ilha do Sal, Vila Verde Resort representa um investimento total de 200 milhões de euros, construída numa área total de 450 000 m2, o projecto possui 1.262 unidades de varias tipologias (50% com escrituras realizadas), distribuídos em 13 blocos de Condomínio que dispõe individualmente de Piscina para adultos, crianças, parque Infantil, amplos espaços verdes, rede de esgotos, aguas domesticas e águas pluviais, rede de distribuição de energia eléctrica, rede de iluminação publica, rede de telecomunicações, rede de vigilância e segurança, rua pedonal central, praças, espaços destinados ao publico, via publica e parking de estacionamento subterrâneo e à superfície. Dispõe ainda, de 61 espaços comerciais e amplas áreas verdes, cujo objecto é o arrendamento.

2.2 Visão, Missão e Objectivos Estratégicos

Ser um promotor de referência, oferecendo qualidade de vida superior.Enquanto empresa do Grupo TECNICIL, a TECNICIL Imobiliária fomenta uma cultura de reforço de rendibilidade dos capitais investidos, defesa da imagem de solidez através da manutenção de adequados níveis de retorno e a obtenção de elevados índices de produtividade; desenvolve capacidade para criar valor, conduzindo os negócios a posições de liderança em todos os segmentos onde opera; optimiza as formas de organização do trabalho através de uma revisão crítica permanente, assente na atitude criativa e na aferição com as melhores práticas existentes a nível internacional.

2.3 Modelo de Governo Societário

Dando forma ao modelo definido para o Grupo, a TECNICIL Imobiliária tem como órgãos a Assembleia Geral e o Conselho de Administração.

O Fiscal Único, é o Dr. Hermínio António Paulos Afonso, em representação da PricewaterhouseCoopers& Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. A auditoria externa é exercida pela PricewaterhouseCoopers & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

2.4 Justo Valor das Propriedades de Investimentos

Assim como no exercício de 2012, as propriedades de investimentos foram mensurados ao justo valor, determinado pela avaliação feita por perito independente, com qualificação profissional relevante e certificado pela Auditoria Geral do Mercado de Valores Mobiliários do Banco de Cabo Verde.

2.5 Enquadramento Macroeconómico Internacional[1]

*Segundo o relatório de indicadores do Banco de Cabo Verde emitido em Dezembro de 2012, tendo como fonte do Fundo Monetário Internacional"**Enquadramento externo da economia cabo-verdiana permaneceu desfavorável, não obstante alguns, tímidos, sinais de recuperação da Zona Euro.***

As estatísticas disponíveis sugerem uma desaceleração do crescimento global ao longo de 2013, induzida, nos meses mais recentes, pelo desempenho menos favorável das economias emergentes.

O ritmo de crescimento das economias emergentes tem abrandado, não só devido à redução da procura por parte das economias avançadas, mas também devido à

[1] Extracto do Relatório de Política Monetária do BCV- Novembro de 2013

persistência de fragilidades internas de carácter estrutural que condicionam a sua capacidade produtiva (fraquezas institucionais e regulamentares, parque infra-estrutural inadequado,). Na perspectiva do Fundo Monetário Internacional (FMI), igualmente, as consequências no sistema financeiro da política de estímulo económico implementada a partir de 2009, bem como o processo de phasingout da mesma política, explicam a menor dinâmica das economias emergentes.

No caso das economias avançadas, não obstante alguns sinais de recuperação, as estatísticas disponíveis sugerem um agravamento da situação económica nos EUA e na Zona Euro, na primeira metade do ano.

As restrições orçamentais nos EUA, em resultado, por um lado, da política orçamental em curso e, por outro, de algum diferendo político no que concerne ao limite de endividamento do Governo Federal, têm condicionado o crescimento da maior economia mundial, ao longo de 2013. De acordo com o BureauofEconomicAnalysis, o ritmo de crescimento dos EUA abrandou na primeira metade do ano, comparativamente ao mesmo período do ano anterior (em termos homólogos, de 3,1 para 1,5 por cento), devido, sobretudo, aos impactos directos e indirectos, no consumo e no investimento privado, da redução dos gastos dos governos federais, estatais e locais.

Contrariamente à política orçamental, a política monetária manteve-se excepcionalmente acomodatícia. O Federal Reserve, além de manter a sua taxa de juro perto de zero por cento, prosseguiu a sua política de QuantitativeEasing 3 (que consiste na aquisição mensal de cerca de 45 mil milhões de USD em títulos do Tesouro e de 40 mil milhões de USD em colaterais de empréstimos hipotecários), sustentando, assim, a recuperação dos investimentos imobiliários, o aumento do rendimento disponível das famílias e o aumento das taxas de juro das operações bancárias.

Não obstante a moderação do crescimento da actividade económica nos EUA ao longo de 2013, as condições no mercado de trabalho tenderam a melhorar. A taxa de desemprego reduziu gradualmente, de 7,9 por cento da população activa em Janeiro para 7,2 por cento em Setembro.

2.6 Projecções dos Principais Indicadores Económicos e Financeiros[2]

No contexto de um ligeiro optimismo quanto ao desempenho nos próximos meses dos principais parceiros económicos do país e no pressuposto da manutenção das actuais orientações da política macroeconómica, a presente projecção aponta para uma inflação moderada e para uma contínua perda de dinâmica da actividade económica em 2013.

O exercício da revisão da projecção da inflação teve por base a evolução mais recente do índice de preços no consumidor, bem como a última actualização dos preços de bens e serviços regulados, e ponderou as expectativas actuais sobre a evolução das variáveis orçamentais, dos salários, da procura interna e externa, das taxas de câmbio do Euro, assim como da inflação passada. Dado o peso dos produtos importados no cabaz de consumo dos cabo-verdianos, a projecção dos preços no consumidor reflecte, em larga medida, os pressupostos técnicos relativos à evolução dos preços internacionais das matérias-primas energéticas e não energéticas, bem como à inflação prevista para a Zona Euro e Portugal.

A projecção actual aponta para uma ligeira descida da taxa de inflação média anual em 2013 (de 2,5 por cento para o intervalo 2-2,5 por cento).

Este cenário corresponde a uma revisão em baixa das projecções de Maio, que apontavam para um crescimento do índice de preços no consumidor em termos médios anuais no intervalo 2,5-3,5 por cento. Esta revisão é justificada, essencialmente, pela consistente queda, não obstante alguma volatilidade, dos preços do petróleo nos mercados internacionais, pela contracção da procura interna e abrandamento do crescimento da procura turística, num contexto de algum aumento da produção interna de frescos e energia.

As expectativas em torno da evolução de outros factores determinantes da inflação permaneceram globalmente estáveis entre Abril e Outubro de 2013. Com efeito, as informações disponíveis apontam para: um aumento muito moderado dos salários dos trabalhadores do sector privado formal; uma baixa taxa de inflação em Portugal (0,6 por cento, em termos homólogos) e uma apreciação do euro face ao dólar na ordem dos três por cento.

Para 2014, perspectiva-se que a taxa de inflação permaneça relativamente baixa, no intervalo 1,5-2,5 por cento.

[2] Extracto doRelatório de Política Monetária do Bcv- Novembro de 2013

A dissipação dos efeitos das medidas fiscais introduzidas em 2013, num contexto de ténue recuperação da procura interna e de pressões importadas contidas, fundamentam a projecção da inflação para 2014.

No que concerne à actividade económica, o desempenho do sector privado nacional deverá determinar a performance menos favorável da economia no ano corrente.

As pressões no rendimento das famílias e nas receitas das empresas, decorrentes da redução das transferências externas, dos rendimentos de empresas e propriedades e da política fiscal em curso, Relatório de Política Monetária Banco de Cabo Verde / Novembro de 2013 30

Além da contracção da oferta de crédito, contribuem, em boa medida, para a redução projectada do consumo das famílias e do investimento privado.

As importações deverão continuar a reduzir, com a diminuição prevista da procura interna e algum aumento da produção doméstica de alimentos frescos e de electricidade e água gerada através de energias renováveis. Por sua vez, as exportações de bens e serviços deverão desacelerar, reduzindo o contributo da procura externa líquida para o crescimento.

Para 2014 prevê-se uma ligeira recuperação da actividade económica.

A procura interna deverá recuperar ligeiramente, em resultado da dissipação dos efeitos das medidas fiscais implementadas em 2013 no rendimento das famílias e das empresas, de alguma recuperação das transferências externas para apoio familiar (em função de um desempenho melhor dos principais parceiros do país) e de um aumento do consumo público.

A Formação Bruta de Capital Fixo, contudo, deverá permanecer com um perfil descendente, devido, principalmente, à contínua redução dos investimentos privados internos. Com efeito, prevê-se que o crédito para financiar os investimentos domésticos residenciais e não residenciais permaneça muito aquém da média de crescimento dos últimos anos.

A procura externa dirigida à economia cabo-verdiana deverá, igualmente, crescer num ritmo mais acelerado que em 2013, com a recuperação económica dos principais mercados de exportação cabo-verdiana e o aumento da oferta turística. No entanto, as importações de bens e serviços deverão crescer para satisfazer o aumento da procura, condicionando o efeito da procura externa líquida no crescimento da economia.

A evolução prevista das componentes da procura implica uma contínua melhoria da balança de bens e serviços.

O défice comercial deverá decrescer devido, essencialmente, à redução das importações em 2013 e a um aumento mais expressivo das exportações em 2014. Entretanto, o aumento de dividendos distribuídos aos investidores externos (especificamente de reservas acumuladas por algumas empresas) e dos juros do serviço da dívida pública deverão conter uma redução expressiva das necessidades de financiamento da economia e do défice da conta corrente em 2014.

A balança de pagamentos deverá permanecer excedentária e as reservas internacionais líquidas deverão garantir cerca de quatro meses de importações, tanto em 2013 como em 2014.

Em linha com os desenvolvimentos das contas externas, os activos externos líquidos do país deverão aumentar cerca de 14 e três por cento, respectivamente em 2013 e 2014.

O crédito à economia deverá decrescer em 2013 (-0,8 por cento) e aumentar muito ligeiramente em 2014 (+0,5 por cento), enquanto o crédito ao sector público administrativo deverá manter a mesma dinâmica de 2013.20

Os riscos à materialização das actuais perspectivas para a actividade económica e as contas externas são preponderantemente descendentes, estando relacionados com eventual:

- performance económica da Zona Euro pior do que a antecipada, com efeitos na evolução da procura dirigida à economia de Cabo Verde e das condições de financiamento externo;

- Crescimento das receitas do Estado, aquém do previsto, com impacto contraccionista no consumo e investimentos públicos e, consequentemente, na procura interna;

- Aumento da aversão ao risco pelas instituições bancárias, com consequências no financiamento do investimento produtivo, numa conjuntura em que o sector privado tem limitado acesso a outras fontes de financiamento.

3 Análise do negócio

3.1 Comercial

O sector da imobiliária continua mergulhado na mais profunda crise, com ausência de vendas, o que vem afectando negativamente as actividades da empresa.

Comparativamente, o ano 2013 foi o mais difícil desde o início da crise em 2008, pois registamos valores muito inexpressivos de vendas em todos os projectos em desenvolvimento.

3.2 Dados Financeiros

A diminuição do volume de negócios é consequência natural da crise internacional e nacional, e reflexo da conjuntura actual adversa por que passa o sector da Imobiliária, com consequências directas na retracção/ausência de vendas do maior projecto da empresa, Vila Verde Resort, bem como nas vendas dos outros projectos. Tendo em conta que em 2013 praticamente, não houve escrituras, o volume de negócios foi apenas de mEsc 308 936. Ou seja, a diminuição do volume de negócios foi de 84%.

No capítulo dos custos, para os resultados negativos de mESC 290 586 contribuíram essencialmente três rubricas: (i) gastos financeiros no valor de mESC 754 445 (valor médio aproximado de custos financeiros dos últimos anos), (ii) fornecimento e serviços externos mESC 171 665 cujos valores mais expressivos são: despesas de condomínio (mESC81 888), comissões (mESC 30 402) e honorários (mESC17 827, (iii) Outros Gastos no valor de mESC75 062, sendo mESC 73 560 de rental devido aos clientes Vila Verde Resort.

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

Milhares de ECV	Ano 2013	Ano 2012	Variação
Volume de Negócios	**308.936**	**1.919.562**	**-84%**
Vendas e Prestações de Seviços	308.936	1.919.562	-84%
Outros Rendimentos	**1.006.254**	**833.537**	**21%**
Custos Operacionais	**644.267**	**2.536.647**	**-75%**
Custo exist. vendidas e consumidas	21.370	64.883	-67%
Subcontratos	5.941	41.374	-86%
Variação de Produções	290.401	1.617.369	-82%
Forn. e serviços de terceiros	171.665	744.467	-77%
Provisões (aumentos/reduções)	37.242	8.900	318%
Custos com pessoal	40.005	46.399	-14%
Outros Gastos e Perdas	77.643	13.256	486%
EBITDA	**670.923**	**216.451**	**210%**
Margem EBITDA	**194,5%**	**11,3%**	**1625%**
Outros	(248 902)	4.280.773	-106%
Provisões e amortizações	66 713	7 625	775%
EBIT	**355.308**	**4.489.599**	**-92%**
Resultados financeiros	**(716 783)**	**(816 011)**	**-12%**
Proveitos financeiros	37.663	55.901	-33%
Custos financeiros	754.445	871.912	-13%
EBT	**(361 475)**	**3.673.588**	**-110%**
Impostos	70 889	1.091.597	-94%
Resultado Líquido	**(290 585)**	**2.581.991**	**-111%**

Tendo em conta a grande dependência do sistema financeiro, os financiamentos obtidos excedem a metade do activo bruto da empresa. Ou seja, a pressão financeira é de tal forma elevada que, o EBITDA gerado é inferior aos juros suportados, de modo que os resultados financeiros são insuficientes para saldar os encargos com o financiamento.

Outro item que merece destaque nas rubricas de custos, são outros gastos e perdas no valor de mEsc114885, e especial para rental no valor de mESC 73 560, na sequência do contrato de gestão celebrado com os proprietários dos apartamentos, inseridos no empreendimento turístico Vila Verde, nos termos do qual, os respectivos proprietários obrigam-se a ceder à Tecnicil os seus imóveis para exploração em

contrapartida de um rendimento anual garantido, à taxa de 5% sobre o valor da compra dos apartamentos.

O gasto com o pessoal, entre 2013 a 2012, passou de mEsc 46 399para mEsc 40 005,devido ao processo de reestruturação da empresa, conclusão de alguns projectos e consequentemente a diminuição da estrutura.

A contrabalançar o resultado negativo, tivemos a rubrica Outros Rendimentos, com ganhos extraordinários no valor de mESC 1 006254 sendo:

a)mESC 749 546 correspondentes ao terreno de 21,8 hectares, localizado em Palha Sê/Cidade da Praia, cedido pela Câmara Municipal da Praia na sequência da sentença proferida por um Tribunal Arbitral, a título de compensação por esta ter ocupadoum terreno de propriedade da Sociedade em Achada Grande Trás. O valor atribuído a esse terreno, mESC 765 554 resultou da avaliação efectuada por uma equipa de três peritos avaliadores independentes, sendo dois nomeados pelas partes e um terceiro escolhido pelos dois peritos.

b)mESC 126218 relativos a ganho com a execução da garantia bancária da OPWAY, referente à garantia de boa execução das obras do projecto Vila Verde Resort,

c)mESC51 969 referentes à redução de valores em dívida .

d)mESC22 621 referentes a receitas de exploração turística do empreendimento Vila Verde Resort,

Tecnicil imobiliária

No balanço, as diversas rubricas apresentam os seguintes valores:

Activo

Milhares de ECV	2013	2012	Variação
Total do Activo Liquido	**20.795.403**	**20.693.481**	**0,49%**
Activos não correntes	**9.657.007**	**9.106.216**	**6,05%**
Activos Tangiveis	**18.959**	21.503	-11,83%
propriedade de investimento	8.560.411	8.057.795	6,24%
Accionistas sócios	1.019.120	985.203	3,44%
Outros	58.517	63.218	-7,44%
Activos correntes	**11.138.397**	**11.587.265**	**-3,87%**
Inventários	**10.258.082**	**10.550.686**	**-2,77%**
Existências	9.387.833	9.680.438	-3,02%
Terrenos	870.249	870.248	0,00%
Clientes	83.498	94.116	-11,28%
Liquidez	7.616	24.325	-68,69%
Diferimentos	575.495	606.690	-5,14%
Outros	213.706	311.448	-31,38%
Capital Próprio	**2.347.256**	**2.637.842**	**-11,02%**
Total do Passivo	**18.448.147**	**18.077.142**	**2,05%**
Passivo não corrente	**2.231.092**	**2.449.734**	**-8,93%**
Financiamentos obtidos	92.515	362.859	-74,50%
Impostos diferido	1.079.226	1.122.629	-3,87%
Fornecedores	704.011	704.011	0,00%
Provisões para riscos e encargos	89.092	26.544	235,64%
Outros	266.248	233.691	13,93%
Passivo corrente	**16.217.055**	**15.627.408**	**3,77%**
Financiamentos obtidos	12.561.149	11.779.341	6,64%
Fornecedores	895.079	981.592	-8,81%
Adiantamentos Clientes	1.594.911	1.643.119	-2,93%
Outros	1.165.916	1.223.356	-4,70%
Dívida bruta	**12.653.664**	**12.142.200**	**4,21%**

Os bens imóveis que fazem parte do activo da empresa podem ser divididos em quadro grandes grupos: **(i) Produtos acabados**: registado ao custo de aquisição, é constituído por apartamentos, espaços comerciais e terrenos infra estruturados em estoque para venda. **(ii) Trabalhos em curso**: são projectos que estão sendo desenvolvidos - os saldos representam investimentos realizados nos respectivos projectos ao custo de aquisição; **(iii) Terrenos:** são terrenos que constituem matérias-primas para os projectos futuros da empresa. Também são registados ao custo de

aquisição; **(iv) Propriedade de Investimentos**: fazem parte desse item, terrenos e produtos acabados em estoque valorizados ao justo valor, ou seja, valor de mercado a partir de uma avaliação independente.

O activo líquido não corrente teve uma variação positiva de 5,8% entre 2012 e 2013, aumento esse justificado essencialmente pelo acréscimo verificado em Propriedades de Investimentos devido ao efeito conjugado (i) do terreno com 21,8 há recebido da Câmara Municipal da Praia, registado em 2013, (i) de perdas líquidas de justo valor, no valor de mESC 248 903 e de (iii) alienações no montante de mESC 46 220.

O montante dos inventários atinge mESC 10 258 082, configurando um decréscimo de 2,77% em relação ao ano anterior, justificado pela diminuição de estoques das unidades do projecto Vila Verde Resort Santa Maria, de uma unidade de Copacabana e de terrenos da urbanização Cidadela.

Capital Próprio e Passivo

OCapital Próprio passou de mESC 2 347256 para mESC2 637 841, em consequência directa do resultado negativo no valor de mESC290 585

Passivo

A empresa possui passivo exigível de mESC 15777 236 que acrescido de adiantamento de clientes e impostos diferidos, respetivamente, nos valores de mESC 1 079226e mESC. 1 594912, totaliza a quantia de mESC 18 448174.

O passivo exigível da empresa pode ser dividido em três grandes grupos:

- **Financiamentos**: **mESC 12653664**sendo mESC1 612 614 junto ao mercado de capitais e mESC11 041 050 nos bancos comerciais, com realce para o financiamento junto ao BES no valor de mESC 10021611,
- **Fornecedores**: **mESC 1 602 317** - representam dívidas que a sociedade possui junto a terceiros referentes aquisições e fornecimentos de bens e serviços necessários àsactividades correntes,

- **Credores Diversos**: **mESC 1327479**– são dívidas diversos; tais como a empresas do grupo, acréscimos de custos, provisões para encargos e perdas diversos,

Relativamente, aos adiantamentos de clientes, apesar de deteriorarem os rácios da empresa, por não ser um passivo oneroso, não devem ser motivo de preocupação, mas sim de congratulação, pois reflectem a política da empresa que consiste em financiar a construção projectos, em grande parte, com recursos dos terceiros. A diminuição dos adiantamentos de 2011 para 2012, deve-se á transferência parcial de saldo desta rubrica para a conta clientes

Por ultimo, o imposto diferido resulta de diferenças temporárias que se consubstanciaram em activos e passivos relacionados com perdas e ganhos futuros de justo valor resultantes da avaliação das propriedades de investimento. Exigível.

3.3 Dificuldades Financeiras – Dação em Pagamento

A TECNICIL IMOBILIÁRIA vem lidando, desde de 2008, com dificuldades de tesouraria. A crise financeira por que passa o mundo e mais concretamente os mercados inglês e irlandês, cujo epicentro foi precisamente o sector imobiliário, afectou sobremaneira a situação económica e financeira do projecto Vila Verde, e consequentemente, da TECNICIL IMOBILIÁRIA.

Os principais empreendimentos imobiliários da empresa dos últimos anos, que são o "Vila Verde Resort" e o "Copacabana" e donde resultam as suas principais fontes de receitas, não têm registados vendas relevantes desde o início da crise global (meados de 2008), muito em particular no corrente ano de 2013.

Com o despoletar da crise, as vendas efetuadas em regime de contratos-promessa ficaram irremediavelmente comprometidas, já que os clientes subscritores dos contratos promessas viram-se de repente impossibilitados de prosseguir com o negócio, quer por dificuldades de acesso ao crédito bancário no continente europeu, quer por massivas perdas de emprego, tudo em consequência da crise global instalada.

Por outro lado, com relação à "Vila Verde Resort", por contratos de financiamento subjacentes, todas as receitas de vendas arrecadadas ficam consignadas à amortização de juros e capital de empréstimos contraídos junto do Banco Espírito Santo – Sucursal Financeira Exterior de Cabo-Verde (BES SFE) para a sua construção.

O projecto Vila Esperança, ainda em fase embrionária, é incapaz de gerar recursos suficientes para libertar a empresa do aperto de liquidez.

Relativamente aos restantes projectos e/ou bens da empresa, também construídos com financiamentos de diversos bancos nacionais, parte substancial das receitas arrecadadas estão consignadas aos respectivos financiadores.

Com efeito, a grande dependência do sistema financeiro, conduz a que os financiamentos obtidos excedem a metade do activo da empresa. A manter-se o actual cenário, o EBITDA que a empresa espera gerar nos próximos dois/três anos serão inferiores aos encargos financeiros.

O esforço no sentido honrar com o pagamento do serviço da divida junto do sistema financeiro, tem estado a provocar a **diminuição drástica**do património da empresa, pois, os encaixes tem sido utilizados essencialmente para pagamento dos juros, mantendo intacto o capital. Caso essa situação não for resolvida de imediato ou a muito curto prazo, a empresa ficará desprovida dos seus activos e ainda com avultoso financiamento por pagar.

Importa registar que o activo actual da TECNCIL IMOBILIÁRIA é ainda suficiente para pagar todas as suas dívidas para com o sistema bancário e com os obrigacionistas, se se conseguir alterar o "statuo quo", designadamente concretizandoas negociações em curso com os financiadores para dações em pagamento com imóveis o mais breve possível.

No entanto, a se manter a situação actual com relação às dívidas, principalmente os financiamentos junto à bancacomercial, bem como as obrigações, muito mais do que os incumprimentos relacionados com a não liquidação do serviço da dívida, antevê-se dificuldades na mobilização de recursos para a liquidação do capital na data da

maturidade, pois a empresa não terá capacidade para gerar fluxo de caixa suficiente para honrar os seus compromissos, nem os juros e muito menos o capital.

Nesse sentido, negociações com os bancos já foram iniciadas, e parece pacífico o princípio de dação em pagamento, tendo já sido assinados algunscontratos de dação em pagamento. De igual modo, os obrigacionistas institucionais da série D (na sua maioria bancos) também aceitam o princípio de dação em pagamento.

Acontece que, nessa série, representando embora 86% do total das obrigações emitidas, existe um elevado número de pequenos investidores privados que a TECNICIL IMOBILIÁRIA, em cumprimento aliás das regras do mercado de valores mobiliários, pretende proteger.

No caso das obrigações públicas, entende a empresa que a melhor forma de as proteger é separar os seus títulos em séries autónomas, retirando-os, desse modo, do grupo dos grandes investidores, os obrigacionistas institucionais.

Assim sendo, tendo em conta as dificuldades financeiras da empresa e a falta de perspectivas de recuperação das actividades a curto e médio prazo,visando a procura de solução para o problema das obrigações públicas, particularmente para os investidores não institucionais, pois acreditamos que estes merecem tratamento especial, no dia 24 de Janeiro de 2014, teve lugar a Assembleia-Geral dos obrigacionistas da série D, tendo sido deliberado por unanimidade dos obrigacionistas presentes o princípio de separação das obrigações série D em dez séries, e o princípio de dação em pagamento, sujeito às seguintes condições:

- Avaliação dos imóveis que a sociedade emitente pretende oferecer em dação em pagamento, por uma equipa composta por três peritos, de preferência certificados, sendo um a indicar pela sociedade emitente, outro a indicar pelos obrigacionistas, e o terceiro, que preside, a ser nomeado pelos dois peritos indicados pelas partes.Os peritos avaliadores já foram nomeados.

- O resultado da avaliação dos imóveis será aceite pela sociedade emitente e pelos obrigacionistas e servirá de base para as negociações bilaterais com cada obrigacionista para dação em pagamento;

- Os custos da avaliação dos bens sejam assumidos pela Sociedade Emitente;

- Os custos da transferência da propriedade dos bens da Sociedade Emitente para os Obrigacionistas estejam a cargo da Sociedade Emitente;

- Reforço dos bens dados inicialmente para garantia do empréstimo obrigacionista, caso o valor da avaliação se revelarinsuficiente face às responsabilidades da sociedade;

Nos termos dessa deliberação, a sociedade teria a seguinte solução:

- Uma série constituída apenas por investidores institucionais, no qual ter-se-iam séries específicas para cada obrigacionista ou, em alternativa, nove séries, sendo uma para cada obrigacionista institucional, visando, em qualquer dos casos, a liquidação antecipada através da dação em pagamento, mediante negociações bilaterais.
- Para "pequenos obrigacionistas" ou não institucionais, manter-se-iam as condições do prospecto original, com pagamento dos cupões nas respectivas datas e principal na maturidade.

Quanto a obrigações privada, séries E, F, G, a Assembleia Geral teve lugar no dia 27 de Janeiro de 2014, e foi deliberado por unanimidade dos obrigacionistas, aprovar o princípio de aceitação da liquidação antecipada por via da dação em pagamento com imóveis da sociedade emitente, sujeito às mesmas condições descritas acima em relação às obrigações de série D, excepto a separação das séries.

4 Perspectivas para 2014

O ano de 2014 será de continuidade aos projectos em curso, mas o foco da empresa estará direccionado para dois grandes objectivos:

- Identificação de oportunidades de negócios, na área imobiliária, que garanta o máximo de retorno e requeira o mínimo de auto financiamento possível, e que gere fluxos de caixas capazes de resolver os problemas de tesouraria da empresa. Perspectiva –se a concepção, desenvolvimento e comercialização de pequenos terrenos infra-estruturados bem como pequenos blocos de apartamento de alta standing,

- Resolução do problema da divida junto ao sistema financeiro que tem estado a provocar a erosão do património da empresa, pois os encaixes tem sido utilizados essencialmente para pagamento do serviço da dívida, mantendo-se inalterado o capital. Ou seja, resolver tanto o problema económico como financeiro. A solução preconizada consiste na concretização das negociações em curso com os principais financiadores no sentido de regularização das dívidas através de dação em pagamento com activos da empresa. E expectável que até finais de Setembro de 2014 todo o processo seja concluído.

Quanto ao projecto Vila Verde Resort, o ano 2014 se afigura como crucial pois definitivamente os projectos em carteira referentes a esse empreendimento terão que se materializar sob pena de ruptura total. Estamos a falar do fundo de investimentos a ser criado e dos investimentos necessários para relançar a exploração.

Dados disponíveis nos fazem acreditar que em 2014 o tão esperado fundo de investimentos imobiliária para absorver as unidades de Vila Verde Resort será uma realidade. Com isso será possível reiniciar a exploração turística do Vila verde, com forte aposta na divulgação e comercialização do produto Vila Verde junto aos mercados europeus.

Constituem ainda objectivos para 2014:

- conclusão das obras do empreendimento Copacabana II fase,
- vender todas as unidades da 1ª fase do projecto vila esperança,
- início da comercialização dos lotes da 2ª fase do projecto Vila Esperança,

5 Projectos em curso durante ano de 2014

Em 2014, a empresa dará continuidade com os projectos iniciados em anos anteriores:

Tecnicil imobiliária

Projecto Copacabana II fase

Conclusão das obras e comercialização das unidade de Copacabana II Fase. Tendo em conta que o plano inicial previa a construção do projecto Copacabana em três fases, a Tecnicil dispõe ainda de uma área de 2 000 m2 aproximadamente que poderá ser utilizado para construções de apartamentos.

Projecto Vila Esperança

Projecto de infra-estruturação localizado em Achada Grande Trás - Zona industrial onde estão os armazéns da Adega S.A. e dos Irmãos Correia. O projecto abrange uma área total 45 hectares aproximadamente a ser desenvolvida no horizonte de 2016.

PROJETO PROMENADE

- **Conceito**: Venda de lotes para comércio/serviços para investidores específicos num conceito integrado,
- **Área do terreno objecto da intervenção**: 42.487m2 -Palmarejo Baixo
- **Públicos-alvo:**
    - **Investidores na área de:**
        - Restauração (restaurantes/bares)
        - Diversão e Entretenimento (jogos, discotecas)
        - Comércio (produtos e serviços)
- **Usos:** Comércio, lazer e desporto
- **Objectivo:** Comercializar todas as unidades do projecto Orla Marítima - Palmarejo Baixo até Dezembro de 2014
-
- **Estratégias**
    - Conceber e socializar o projecto junto à Câmara Municipal da Praia e dos potenciais investidores;
    - Conseguir a aprovação do projecto até Abril de 2014;

6 Órgãos sociais e Estrutura Accionista

6.1 Órgãos sociais

Assembleia-Geral

- Presidente: Simão Gomes Monteiro

Conselho de Administração

- Presidente: Alfredo Carvalho
- Administrador: Olavo Correia
- Administrador: Simão Gomes Monteiro

Fiscal Único

O Fiscal Único, é o Dr. Hermínio Paulos Afonso, em representação da PricewaterCoopers & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

Auditor Externo

PricewaterhouseCoopers & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

Gestores

- Coordenador de Projectos – Emanuel Gonçalves
- Director Financeiro – Gustavo Semedo
- Gestor de Vendas - Joseane Veiga
- Coordenador da Agência de São Vicente - Maria Fernanda Vieira

6.2 Estrutura Accionista

O capital da TECNICIL Imobiliária – Sociedade Unipessoal, S.A. é detido em 100% pela TECNICIL SGPS.

7 Proposta de aplicação de resultados

Considerando que (i) o resultado líquido do exercício, no valor negativo de mESC 290 585, inclui perdas de justo valor no valor de mESC 248 902 e (ii) em 2012, os ganhos de justo valor, não disponíveis para distribuição por não se encontrarem financeiramente realizados, tenham sido transferidos para Outras reservas (não disponíveis para distribuição).

Considerando que o resultado líquido do exercício, se excluídas as perdas de justo valor, ascende a mESC 41 683.

Propõe-se a seguinte aplicação de resultados:

Outras reservas (não disponíveis para distribuição) - mESC 248 902

Resultados transitados - mESC 41 683

O resultado líquido é de exercício de mESC 290585 negativos. Propõe-se transferência de mESC248 902 negativos para outras reservas e mESC41 683 negativos para resultados transitados.

8 Elementos de Prestação de Contas

8.1 Balanço
8.2 Demonstração de Resultados
8.3 Demonstração Individual deFluxo de Caixa
8.4 Demonstração Individual Alterações no Capital Próprios de Fluxo de Caixa.
8.5 Relatório de auditoria Externa
8.6 Relatório do Fiscal Único.
8.7 Anexos

Alfredo Monteiro de Carvalho
Presidente do Conselho de Administração

Olavo Avelino Garcia Correia
Administrador

Simão Gomes Monteiro
Administrador

Tecnicil imobiliária

TECNICIL IMOBILIARIA-SOCIEDADE UNIPESSOAL, SA
NIF: 200141392
SEDE: ACHADA DE SANTO ANTONIO - PRAIA
BALANÇO A 31 DE DEZEMBRO DE 2013
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Periodo		
		2013	2012
	Notas	Valores	Valores
ACTIVO			
Activo não corrente			
Activos fixos tangíveis			
Edifícios e outras construções		8.579	9.370
Equipamento básico		0	35
Equipamento de transporte		2.095	2.314
Equipamento administrativo		1.678	2.792
Outros activos fixos tangíveis		6.607	6.992
Propriedades de investimento		-	-
Terrenos e recursos naturais		7.371.021	6.670.035
Edifícios e outras construções		1.159.440	1.387.760
Equipamento básico		29.950	32.185
Activos intangíveis		-	-
Programas de computador		-	-
Accionistas sócios		1.019.120	985.203
Activos por impostos diferidos		58.517	31.032
Activos não correntes detidos para venda		-	-
Total do activo não corrente		9.657.007	9.127.719
Activo corrente			
Inventários			
Mercadorias		9.277	11.481
Produtos acabados e intermédios		8.557.707	8.857.709
Produtos e trabalhos em curso		820.849	811.248
Matérias-primas, subsidiárias e de consumo		870.248	870.248
Clientes		83.498	94.116
Adiantamentos a fornecedores		54.532	44.830
Estado e outros entes públicos		9.830	9.830
Outras contas a receber		137.607	225.848
Diferimentos		575.495	606.690
Outros activos financeiros		11.737	30.939
Caixa e depósitos bancários		7.616	24.325
Total do activo corrente		11.138.397	11.587.265
Total do activo		20.795.403	20.714.984
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado		100.000	100.000
Reservas legais		71.527	71.527
Outras reservas		4.357.452	76.679
Resultados transitados		(1 891 138)	(201 256)
Resultado líquido do período		(290 585)	2.590.891
Total do capital próprio		2.347.256	2.637.842
Interesses minoritários			
Total do capital próprio		2.347.256	2.637.842
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Provisões		89.092	26.544
Fornecedores		704.011	704.011
Financiamentos obtidos		92.515	362.859
Passivos por impostos diferidos		1.079.226	1.122.629
Outras contas a pagar		266.249	233.691
Total do passivo não corrente		2.231.092	2.449.735
Passivo corrente			
Fornecedores		895.079	981.591
Adiantamentos de clientes		1.594.911	1.643.119
Estado e outros entes públicos		102.612	100.353
Accionistas/sócios		2.074	2.074
Financiamentos obtidos		12.561.149	11.779.341
Outras contas a pagar		1.061.230	1.120.930
Total do passivo corrente		16.217.055	15.627.408
Total do passivo		18.448.147	18.077.142
Total do capital próprio e do passivo		20.795.403	20.714.985

Tecnicil imobiliária

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA
PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2013 E 31 DE DEZEMBRO DE 2013
E DE 01 DE JANEIRO DE 2012 E 31 DEZEMBRO DE 2012
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

		PERIODO	
		2013	2012
	Notas	Valores	Valores
Vendas e Prestações de serviços	22	308 936	1 919 562
Variação nos inventários de produção	23	(290 401)	(1 617 369)
Subcontratos	24	(5 941)	(41 374)
Gasto com mercadorias vendidas e matérias consumidas	25	(21 370)	(64 883)
Resultado operacional bruto		**(8 776)**	**195 936**
Fornecimentos e serviços externos	26	(171 665)	(744 467)
Valor acrescentado bruto		**(180 441)**	**(548 530)**
Gastos com o pessoal	27	(40 005)	(46 399)
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	28	(37 242)	(8 900)
Provisões (aumentos/reduções)	17	(62 547)	-
Aumentos/reduções de justo valor	4	(248 902)	4 280 773
Outros rendimentos e ganhos	29	1 006 254	833 537
Outros gastos e perdas	30	(77 643)	(4 356)
Resultado antes de depreciações, amortizações, perdas/ganhos de financiamento e impostos		**359 474**	**4 506 125**
Gastos/Reversões de depreciação e de amortização	3 e 5	(4 166)	(7 625)
Resultado operacional (antes de perdas/ganhos de financiamento e impostos)		**355 308**	**4 498 500**
Juros e ganhos similares Obtidos	31	37 663	55 901
Juros e perdas similares suportados	32	(754 445)	(871 912)
Resultado antes de Impostos		**(361 474)**	**3 682 488**
Imposto sobre o rendimento do período	8	70 889	(1 091 597)
Resultado líquido do período		**(290 585)**	**2 590 891**

Resultado líquido do período atribuível a:			
Detentores do capital da empresa-mãe		(290 585)	2 590 891
Resultado por acção básico	33	-2,906	25,909

TECNICIL IMOBILIÁRIA- SU, SA
NIF: 200141392
Palmarejo - Edificio Ondas do Mar.
DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DE FLUXOS DE CAIXA
Periodo compreendido entre 01 de Janeiro de 2013 e 31 de Dezembro de 2013 e 2012

EM ESCUDOS

	PERíODO		
		Jan / Jun 2013	2012
	Notas	Valores	Valores
Método Directo			
Fluxos de caixa das actividades operacionais			
Recebimentos de clientes		322.496.138	611.912.585
Pagamentos a fornecedores		-220.529.518	-237.325.669
Pagamentos ao pessoal		-33.888.124	-41.832.062
Caixa gerada pelas operações		**68.078.496**	**332.754.854**
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		-299.739	-1.706.006
Outros recebimentos/pagamentos			
Outros Pagamentos		-103.846.731	-67.957.891
Outros recebimentos		85.588.707	178.893.823
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		**49.520.733**	**441.984.780**
Fluxos de caixa das actividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:		-	-
Activos fixos tangíveis		-	-
Activos intangíveis		-	-
Investimentos financeiros		-	-
Outros activos		-	-
Recebimentos provenientes de:		-	-
Activos fixos tangíveis		-	-
Activos intangíveis		-	-
Investimentos financeiros		-	-
Outros activos		-	-
Subsídios ao investimento		-	-
Juros e rendimentos similares		75.705	446.872
Dividendos			
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)		**75.705**	**446.872,00**
Fluxos de caixa das actividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		991.127.046	132.973.005
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio			
Cobertura de prejuízos			
Doações			
Outras operações de financiamento			0
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		-266.471.921	-130.685.184
Juros e gastos similares		-862.901.357	-628.665.680
Dividendos			0
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio			
Outras operações de financiamento			
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)		**-138.246.233**	**-626.377.859**
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		**-88.649.795**	-183.946.207
Efeito das direrenças de câmbio		-793	12
Caixa e seus equivalentes no início do período		**-40.446.196**	**143.499.999**
Caixa e seus equivalentes no fim do período		**-129.096.783**	**-40.446.196**

TECNICIL IMOBILIARIA-SOCIEDADE UNIPESSOAL, SA
NIF: 200141392
PALMAREJO - EDIFICIO ONDAS DO MAR
DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2013 E 31 DE DEZEMBRO DE 2013
E DE 01 DE JANEIRO DE 2012 E 31 DEZEMBRO DE 2012
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

DESCRIÇÃO		Notas	Capital próprio atribuido aos detentores do capital					
			Capital realizado	Reservas Legais	Outras reservas	Resultados Transitados	Resultado liquido do período	Total do Capital Próprio
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2012	**1**		**100 000**	**71 527**	**195 180**	**(451 892)**	**132 135**	**46 950**
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado liquido do período			-	-	-	-	2 590 891	2 590 891
RESULTADO EXTENSIVO	**2**		**-**	**-**	**-**	**-**	**2 590 891**	**2 590 891**
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								-
Distribuições			-	-	-	-	-	-
	3		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
OUTRAS OPERAÇÕES								-
Transferências para cobertura de prejuízo					(118 501)	118 501		-
Aplicação do Resultado de ano anterior					-	132 135	(132 135)	-
	4		**-**	**-**	**(118 501)**	**250 636**	**(132 135)**	**-**
POSIÇÕES NO FIM DO PÉRIODO 2012	**1+2+3+4**		**100 000**	**71 527**	**76 679**	**(201 256)**	**2 590 891**	**2 637 841**
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2012	**1**		**100 000**	**71 527**	**76 679**	**(201 256)**	**2 590 891**	**2 637 841**
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado liquido do período			-	-	-	-	(290 585)	(290 585)
Alterações nas políticas contabilísticas e as correcções de erros			-	-	-	-	-	-
RESULTADO EXTENSIVO	**2**		**-**	**-**	**-**	**-**	**(290 585)**	**(290 585)**
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								-
	3		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
OUTRAS OPERAÇÕES								-
Transferências para cobertura de prejuízo		16					-	-
Aplicação do Resultado de ano anterior			-	-	4 280 773	(1 689 882)	(2 590 891)	-
	4		**-**	**-**	**4 280 773**	**(1 689 882)**	**(2 590 891)**	**-**
POSIÇÕES NO FIM DO PÉRIODO 2012	**1+2+3+4**		**100 000**	**71 527**	**4 357 452**	**(1 891 138)**	**(290 585)**	**2 347 256**

Tecnicil imobiliária

TECNICIL IMOBILIARIA-SOCIEDADE UNIPESSOAL, SA
NIF: 200141392
PALMAREJO - EDIFICIO ONDAS DO MAR
DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2013 E 31 DE DEZEMBRO DE 2013
E DE 01 DE JANEIRO DE 2012 E 31 DEZEMBRO DE 2012
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

DESCRIÇÃO		Notas	Capital próprio atribuido aos detentores do capital					
			Capital realizado	Reservas Legais	Outras reservas	Resultados Transitados	Resultado liquido do período	Total do Capital Próprio
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2012	1		**100 000**	**71 527**	**195 180**	**(451 892)**	**132 135**	**46 950**
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado líquido do período			-	-	-	-	2 590 891	2 590 891
RESULTADO EXTENSIVO	2		**-**	**-**	**-**	**-**	**2 590 891**	**2 590 891**
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								-
Distribuições			-	-	-	-	-	-
	3		-	-	-	-	-	-
OUTRAS OPERAÇÕES								-
Transferências para cobertura de prejuízo					(118 501)	118 501		-
Aplicação do Resultado de ano anterior					-	132 135	(132 135)	-
	4		-	-	**(118 501)**	**250 636**	**(132 135)**	-
POSIÇÕES NO FIM DO PÉRIODO 2012	1+2+3+4		**100 000**	**71 527**	**76 679**	**(201 256)**	**2 590 891**	**2 637 841**
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2012	1		**100 000**	**71 527**	**76 679**	**(201 256)**	**2 590 891**	**2 637 841**
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado líquido do período			-	-	-	-	(290 585)	(290 585)
Alterações nas políticas contabilísticas e as correcções de erros			-	-	-	-	-	-
RESULTADO EXTENSIVO	2		**-**	**-**	**-**	**-**	**(290 585)**	**(290 585)**
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								-
	3		-	-	-	-	-	-
OUTRAS OPERAÇÕES								-
Transferências para cobertura de prejuízo		16					-	-
Aplicação do Resultado de ano anterior			-	-	4 280 773	(1 689 882)	(2 590 891)	-
	4		-	-	**4 280 773**	**(1 689 882)**	**(2 590 891)**	-
POSIÇÕES NO FIM DO PÉRIODO 2012	1+2+3+4		**100 000**	**71 527**	**4 357 452**	**(1 891 138)**	**(290 585)**	**2 347 256**

pwc

Relatório de Auditoria

Introdução

1 Examinámos as demonstrações financeiras da Tecnicil Imobiliária, Sociedade Unipessoal, SA (adiante designada por Tecnicil Imobiliária ou Sociedade), as quais compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2013 (que evidencia um total de 20 795 403 milhares de Escudos (mESC) e um total de capital próprio de mESC 2 347 256, incluindo um resultado líquido negativo de mESC 290 585), a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

Responsabilidades

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

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

Âmbito

4 Exceto quanto às limitações descritas nos parágrafos nºs 7 a 11 abaixo, o exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e as Normas Internacionais de Auditoria, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras não contêm distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação; (ii) a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adotadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias; (iii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e (iv) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

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

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

Reservas

7 Não obtivemos avaliação dos ativos afetos aos empreendimentos Vila Verde Resort, Copacabana 1ª e 2ª fases, Porto Sal, Projeto Praia Negra e Lotes dotacionais de Cidadela, cujos valores contabilísticos ascendem a mESC 8 201 049, mESC 842 015, mESC 57 102, mESC 52 086 e mESC 181 859, respetivamente. No entanto, tendo por referência os preços de venda praticados recentemente em relação aos dois primeiros empreendimentos, as perdas por imparidade das unidades ainda em inventário à data do balanço poderão ascender a cerca de mESC 940 000. Contudo, dado que as vendas têm ocorrido a um ritmo lento, não nos é possível avaliar, com razoável grau de segurança, o valor de eventuais perdas por imparidade.

8 Conforme se refere nas Notas 5 e 34 do Anexo, a dívida da Tecnicil, SGPS, no valor líquido de mESC 1 065 058, será, essencialmente, regularizada através de dividendos a distribuir pela Tecnicil Imobiliária àquela entidade, pelo que a referida regularização está dependente da obtenção de resultados futuros suficientes para o efeito. No entanto, nas atuais circunstâncias, não dispomos de informação que nos permita prever se e quando esta regularização poderá ocorrer.

9 Conforme referido na Nota 35 do Anexo, a Sociedade assumiu responsabilidades relativas a rendimentos a pagar aos compradores de unidades do empreendimento Vila Verde Resort, cujo valor não descontado e não registado à data do balanço se estima em cerca de mESC 198 000. Não se encontra disponível informação relativa aos rendimentos previstos obter com a exploração dessas unidades que permita avaliar a 31 de Dezembro de 2013 e de 2012 o valor de eventuais perdas durante o período de rendimento garantido.

10 A Sociedade obteve avaliações das Propriedades de investimento referentes aos exercícios de 2012 e de 2013, tendo as perdas de justo, líquidas, em 2013 ascendido a cerca de mESC 260 000 (ver Nota 4 do Anexo). Consideramos que os pressupostos e o racional subjacentes às avaliações não são de molde a justificar, de forma adequada, o efeito líquido acima referido, tendo em conta o curto intervalo de tempo decorrido entre as duas avaliações e a situação do mercado imobiliário em Cabo Verde. Assim, não estamos em condições de avaliar, com razoável grau de segurança, a razoabilidade do efeito líquido de mESC 260 000 nas demonstrações financeiras anexas.

11 Não obtivemos até à data deste relatório, resposta de um advogado ao nosso pedido de confirmação de eventuais litígios e outras situações relevantes, reportados a 31 de dezembro de 2013. Consequentemente, não tivemos condições de identificar e quantificar eventuais contingências ou passivos existentes e não registados nas demonstrações financeiras da Sociedade em 31 de dezembro de 2013.

Opinião

12 Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos dos ajustamentos que poderiam revelar-se necessários caso não existissem as limitações referidas nos parágrafos nºs 7 a 11 acima, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira da Tecnicil Imobiliária, Sociedade Unipessoal, SA em 31 de dezembro de 2013, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa e as alterações no seu capital próprio no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Cabo Verde.

ii) sejam aprovadas as Demonstrações Financeiras;

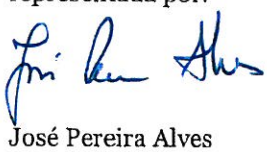
iii) seja aprovada a proposta de aplicação de resultados.

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

6 de maio de 2014

O Fiscal Único

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



José Pereira Alves

Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Acionistas,

1 Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, apresentamos o relatório sobre a atividade fiscalizadora desenvolvida e damos parecer sobre o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras apresentados pelo Conselho de Administração da Tecnicil Imobiliária, Sociedade Unipessoal, SA, relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

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

3 Como consequência do exame de auditoria efetuado, emitimos o respetivo Relatório de Auditoria, em anexo.

4 No âmbito das nossas funções verificámos que:

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

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

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

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

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

i) seja aprovado o Relatório do Conselho de Administração;

ii) sejam aprovadas as Demonstrações Financeiras;

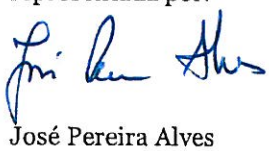
iii) seja aprovada a proposta de aplicação de resultados.

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

6 de maio de 2014

O Fiscal Único

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



José Pereira Alves

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

(Todos os montantes estão expressos em milhares de Escudos - mESC)

Informação geral

A TECNICIL Imobiliária, Sociedade Unipessoal, S.A. (adiante designada por TECNICIL Imobiliária ou Sociedade), cuja denominação até Novembro de 2008 era TECNICIL - Sociedade de Imobiliária e Construções, S.A., foi criada em 6 de Agosto de 1996 como uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, tendo sido, por escritura pública de 6 de Fevereiro de 1998, transformada em sociedade anónima de responsabilidade limitada. O capital social da Sociedade, integralmente realizado no montante de mESC 100 000, anteriormente detido em 95% por entidades nacionais privadas e em 5% pela própria Sociedade, foi, em Junho de 2008, adquirido pela Tecnicil SGPS, SA.

O objecto social da TECNICIL Imobiliária, definido pelos seus Estatutos, consiste na aquisição, comercialização e alienação de imóveis, na promoção imobiliária, execução de obras de construção civil, públicas ou particulares e na execução de trabalhos de urbanização e infra-estruturação, podendo ainda exercer actividades industriais complementares ou conexas com as atrás referidas, cujo produto seja incorporado em construção civil, designadamente a pré-fabricação de vigas, blocos, abobadilhas, soleiras, peitoris, tampas de valeta, lancis, carpintarias e alumínios.

0. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro (SNCRF), aprovado pelo Decreto-Lei nº5/2008, de 4 de Fevereiro, o qual entrou em vigor em 1 de Janeiro de 2009. A fim de facilitar a sua leitura, os valores apresentados no presente Anexo encontram-se expressos em milhares de Escudos (mESC).

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração, para divulgação em 14 de Abril de 2014.

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

1. Resumo das principais políticas contabilísticas adoptadas

As principais políticas contabilísticas e critérios valorimétricos utilizados na preparação destas demonstrações financeiras encontram-se descritos a seguir:

1.1 Activos fixos tangíveis e depreciações

Os activos fixos tangíveis encontram-se valorizados ao custo de aquisição, o qual inclui o valor da factura do fornecedor, acrescido das despesas de compra e instalação.

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

As depreciações são apuradas a partir do mês em que os bens se encontrem disponíveis para uso, segundo o método das quotas constantes. As principais taxas utilizadas são as seguintes:

Edifícios e outras construções	4%
Equipamento básico, outras máquinas e instalações	12,5% - 33,33%
Material de carga e transporte	12,5% - 25%
Equipamento administrativo, social e mobiliário diverso	8,33% - 25%
Outros activos fixos tangíveis	12,5% - 25%

1.2 Propriedades de investimento e depreciações

Compreendem (i) edifícios e outras construções em arrendamento referentes a 61 unidades comerciais, um club e duas unidades de apoio do empreendimento Vila Verde, (ii) equipamento básico referente a equipamentos de cozinha, bar e restaurante, instalados nas unidades comerciais de Vila Verde e (iii) terrenos detidos para valorização do capital a longo prazo. Inicialmente valorizados ao custo de construção (bens referidos em (i)) e (ii) e de aquisição (bens referidos em (iii)), passaram a ser valorizados a partir de 2012 pelo justo valor, baseado em avaliações efectuadas por técnico independente e especializado.

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

1.3 Activos intangíveis e amortizações

Representam o software informático PHC e são depreciados pelo método das quotas constantes ao longo de um período de 5 anos.

1.4 Imparidade de activos

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

1.5 Inventários e ajustamentos

- **Produtos acabados e semi-acabados**

Compreendem os apartamentos e espaços comerciais para venda e encontram-se valorizados ao custo de construção.

- **Produtos e trabalhos em curso**

A rubrica de produtos e trabalhos em curso inclui os custos já incorridos com o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários promovidos pela Sociedade, incluindo essencialmente os custos dos terrenos, os custos já incorridos com a construção das infra-estruturas e os custos de construção. Estes incluem o custo da matéria-prima incorporada (terrenos), mão-de-obra directa, subcontratos e outros custos directamente relacionados com a construção.

- **Matérias-primas**

As matérias-primas referem-se a terrenos adquiridos para efeitos de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. São valorizadas ao custo de aquisição, o qual inclui as despesas adicionais incorridas para as colocar no estado em que se encontram.

- **Ajustamentos em inventários**

Os ajustamentos em inventários são calculados com o objectivo de fazer face às perdas de valor em inventários, a apurar com referência em critérios de avaliação comercial e de gestão.

1.6 Contas a receber de Clientes e Outros devedores e imparidade

Os saldos de clientes e devedores são reconhecidos inicialmente pelo seu valor nominal (histórico) ou, caso aplicável, pelo valor descontado, deduzido de qualquer perda de imparidade (ver Notas 9 e 12).

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

1.7 Empréstimos Obtidos

Os empréstimos obtidos são reconhecidos inicialmente ao seu valor nominal ou justo valor, quando diferente, deduzido dos respectivos custos de transacção, quando incorridos. Os encargos financeiros são calculados de acordo com a taxa de juro efectiva e contabilizados na rubrica de Resultados financeiros da demonstração de resultados. Os empréstimos são registados pelo valor líquido dos gastos de operação, os quais são considerados como uma parcela dos juros suportados em cada período.

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

Os encargos financeiros resultantes de empréstimos obtidos integram o custo dos empreendimentos que financiam, durante o período de construção.

1.8 Caixa e equivalentes de caixa

Os montantes incluídos na rubrica de caixa e equivalentes de caixa correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários e outros investimentos, vencíveis a menos de três meses, e que possam ser imediatamente mobilizáveis com risco insignificante de alteração de valor. Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a rubrica de caixa e equivalentes de caixa compreende também os descobertos bancários apresentados no balanço na rubrica de Financiamentos obtidos.

1.9 Benefícios aos empregados

De acordo com a legislação Caboverdiana vigente, os trabalhadores têm anualmente direito a um mês de férias remuneradas, gasto este que representa um direito adquirido pelo serviço prestado no ano civil anterior ao do seu pagamento. Esta responsabilidade encontra-se apresentada em balanço na rubrica de Outras contas a pagar (ver Nota 20).

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

1.10 Conversão cambial – transacções e saldos

Todos os activos e passivos da Sociedade expressas em moedas estrangeiras foram convertidos para Escudos cabo-verdianos, utilizando as taxas de câmbio vigentes na data do balanço. As transacções em moeda estrangeira foram expressas, essencialmente, em Euros, cuja paridade para Escudos é fixa (1 Euro equivale a 110$265). As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças entre as taxas de câmbio em vigor na data das transacções e as vigentes na data das cobranças, pagamentos ou à data do balanço, são registadas como ganhos e gastos na demonstração dos resultados do exercício.

1.11 Imposto único sobre os rendimentos

Nos termos da Convenção de Estabelecimento assinado com o Governo de Cabo Verde, relativamente ao projecto Vila Verde Resort, SA, a TECNICIL obteve para esse projecto os incentivos e benefícios fiscais previstos no artigo 7º da Lei nº 55/VI/2005, de 10 de Janeiro – Lei da Utilidade Turística – dos quais se destacam os seguintes: (1) até ao fim do período de construção e ao longo do primeiro ano de funcionamento, isenção (i) do Imposto Único sobre o Património nas aquisições de imóveis destinados à construção e instalação de empreendimentos, (ii) de impostos aduaneiros na importação de materiais e equipamentos incorporáveis nas suas instalações e que contribuam para a sua valorização final, designadamente materiais de construção civil, equipamentos sanitários, equipamentos eléctricos e electrónicos, bem como seus acessórios e peças separadas, quando os acompanham, (iii) de impostos aduaneiros na importação de mobiliários, veículos de transporte colectivo e misto destinados ao transporte exclusivo de turistas e bagagens, barcos de recreio, pranchas e acessórios, instrumentos e equipamentos destinados à animação desportiva e cultural; (2) relativamente ao IUR - Imposto Único sobre Rendimento, isenção de (a) 100% durante os primeiros 5 anos de funcionamento, (b) 50% durante o segundo e o terceiro quinquénios de funcionamento.

Com excepção do projecto Vila Verde Resort, a Sociedade está abrangida pelo Decreto-Lei nº 1/96, de 15 de Janeiro, que aprova o Regulamento do Imposto Único sobre os Rendimentos, segundo o qual o rendimento tributável é determinado com base no resultado do exercício antes de impostos, eventualmente ajustado pelos custos e proveitos que, nos termos do referido Decreto-Lei, não devam ser considerados para efeitos fiscais, ao qual é aplicada uma taxa de 25,5%.

Os resultados fiscais podem ser revistos pela Administração Fiscal por um período de cinco anos, pelo que os resultados fiscais de 2009 a 2013 podem vir a ser corrigidos.

Os prejuízos fiscais sãoreportáveis durante um período de três anos, após a sua ocorrência, e susceptíveis de dedução a lucros fiscais gerados durante esse período.

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

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

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

Os impostos diferidos são classificados como Não corrente.

1.12 Provisões

São constituídas provisões no balanço sempre que a Sociedade identifica uma obrigação presente (legal ou construtiva) que resulta de acontecimentos passados e sempre que seja provável que uma diminuição, estimada com fiabilidade, de recursos incorporando benefícios económicos será necessária para liquidar a obrigação.

1.13 Reconhecimento do rédito

Os rendimentos sãoreconhecidos com base na escritura ou quando os riscos e vantagens significativos inerentes à posse dos ativos vendidos são transferidos para o comprador.

1.14 Gastos com comercialização e marketing

Os gastos com comercialização (fundamentalmente comissões de venda devidas aos agentes imobiliários) e com marketing (relativos a publicidade e propaganda), relacionados com vendas dos produtos da Sociedade, são reconhecidos aquando do reconhecimento dos rendimentos efetivos.

1.15 Distribuição de Dividendos

A distribuição de dividendos é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Sociedade, no período em que os dividendos são aprovados em Assembleia Geral pelo accionista.

1.16 Classificação como corrente e não corrente

Os activos e passivos são classificados como correntes e não correntes tendo em conta o ciclo de exploração da Sociedade. Com base neste critério poderão ser incluídos no Activo Corrente montantes cuja realização não se espera que ocorra nos próximos 12 meses, nomeadamente no caso de Inventários. Sempre que isto se verifica é divulgado o valor em relação ao qual a expectativa de regularização é superior a 12 meses.

1.17 Gestão de riscos financeiros

A exposição da Sociedade a riscos financeiros não é significativa e inclui principalmente variações de taxas de juro.

(i) Risco cambial

O risco cambial é reduzido, dado que (a) existe uma paridade fixa do Escudo face ao Euro, moeda em que são, predominantemente, efectuadas as compras e as vendas ao estrangeiro e são expressas as operações com entidades estrangeiras.

(ii) Risco da taxa de juro

Os empréstimos vencem juros a taxas variáveis, encontrando-se por isso a Sociedade sujeita ao risco da variação da taxa de juro. Não são contratados instrumentos de fixação das taxas de juro.

(iii) Risco de crédito

Não se reconhece existir risco elevado de crédito dado que a transmissão de propriedade só é efectuada após a liquidação dos valores em dívida.

(iv) Risco de liquidez

A informação relativa à liquidez em cada um dos anos, pode ser apresentada da seguinte forma (em mESC):

	2013	2012
Passivo corrente	14 625 371	13 984 288
Ativo corrente	6 136 104	5 035 745
Fluxos de caixa das atividades operacionais	n/d	49 484
	(8 489 267)	(8 899 059)

O activo corrente encontra-se deduzido (i) da parcela de inventários cuja expectativa de realização é superior a 12 meses, (ver Nota 8), (ii) dos Adiantamentos a fornecedores (ver Nota 10) e (iii) dos Diferimentos (ver Nota 13). O passivo corrente encontra-se deduzido dos adiantamentos de clientes (ver Nota 19).

Assim, reflexo da crise que vem afectando o sector imobiliário turístico, com reflexos significativos em termos de redução do volume de vendas, a Sociedade vem apresentando insuficiências de liquidez. Não sendo expectável que em 2014 gere cashflow suficiente, decorrem negociações visando a obtenção de novos financiamentos e a renegociação dos atuais financiamentos (ver Nota 18), através de criação de fundos imobiliários e de dações em pagamento. As necessidades de financiamento apresentadas em 2012 foram supridas em 2013 pela dilatação do prazo de pagamento dos financiamentos (ver Nota 18).

A Sociedade não utiliza derivativos na gestão dos seus riscos operacionais e financeiros, quer para cobertura, quer para negociação (especulação).

1.18 Especialização de exercícios

As receitas e despesas são registadas de acordo com o princípio da especialização de exercícios, ou seja, são reconhecidas à medida que são geradas, independentemente do momento em que são recebidas ou pagas. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes despesas e receitas geradas, são registadas no balanço nas rubricas de Outras contas a pagar e Outras contas a receber.

2 Fluxos de Caixa

São considerados Caixa e Equivalentes os saldos de Caixa e Depósitos bancários que estejam disponíveis para uso num prazo curto que não exceda os três meses. Adicionalmente, consideram-se também Equivalentes de Caixa as aplicações financeiras que estejam disponíveis para uso num prazo não superior a três meses e em relação às quais a variação de justo valor não seja significativa, assim como os apoios de tesouraria de curto prazo, obtidos ou concedidos de Bancos ou de Empresas do Grupo.

3 Activos fixos tangíveis

Nos exercícios findos a 31 de Dezembro de 2013 e 2012, os activos fixos tangíveis sofreram variações nos seus componentes, de acordo com o quadro seguinte (em mESC):

	EDIFICIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	EQUIPAMENTO BÁSICO	EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	OUTROS ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	TOTAL GERAL
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2012						
Valor de aquisição ou reavaliado	19 782	8 219	25 571	46 018	20 199	119 789
Depreciação acumulada	(9 620)	(7 879)	(20 122)	(41 757)	(3 505)	(82 884)
Imparidade acumulada	-	-	-	-	(9 252)	(9 252)
Valor liquido	**10 161**	**340**	**5 449**	**4 261**	**7 441**	**27 652**
VARIAÇÕES EM 2012						
Valor liquido inicial	10 161	340	5 449	4 261	7 441	27 652
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	-	-	50	-	50
Depreciação do exercicio	(791)	(305)	(3 135)	(1 518)	(449)	(6 198)
Valor liquido	**9 370**	**35**	**2 314**	**2 792**	**6 992**	**21 504**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2012						
Valor de aquisição ou reavaliado	19 782	8 219	25 571	46 068	20 199	119 839
Depreciação acumulada	(10 411)	(8 184)	(23 257)	(43 275)	(3 954)	(89 082)
Imparidade acumulada	-	-	-	-	(9 252)	(9 252)
Valor liquido	**9 370**	**35**	**2 314**	**2 792**	**6 992**	**21 504**
VARIAÇÕES EM 2013						
Valor liquido inicial	9 370	35	2 314	2 792	6 992	21 504
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	-	1 620	-	-	1 620
Depreciação do exercicio	(791)	(35)	(1 840)	(1 115)	(385)	(4 166)
Valor liquido	**8 579**	**-**	**2 094**	**1 676**	**6 607**	**18 958**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2013						
Valor de aquisição ou reavaliado	19 782	8 219	27 191	46 068	20 199	121 459
Depreciação acumulada	(11 202)	(8 219)	(25 097)	(44 390)	(4 339)	(93 248)
Imparidade acumulada	-	-	-	-	(9 252)	(9 252)
Valor liquido	**8 579**	**-**	**2 095**	**1 678**	**6 607**	**18 958**

4 Propriedades de investimento

Os movimentos registados em Propriedades de Investimentos em 2013 e 2012 resumem-se como segue:

	Terrenos	EDIFICIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	EQUIPAMENTO BÁSICO	TOTAL GERAL
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2012				
Custo de aquisição	-	1 379 848	38 270	1 418 118
VARIAÇÕES EM 2012				
Valor inicial (Custo de aquisição)	-	1 379 848	38 270	1 418 118
Transferências de Inventários	2 391 088	-	-	2 391 088
Ganhos de justo valor	4 293 807	108 661	-	4 402 468
Perdas de justo valor	(14 861)	(100 749)	(6 085)	(121 695)
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2012	**6 670 035**	**1 387 760**	**32 185**	**8 089 979**
VARIAÇÕES EM 2013				
Valor liquido inicial (Justo valor)	6 670 035	1 387 760	32 185	8 089 979
Regularizações - Terreno Palha Sé	765 554	-	-	765 554
Alienações	(46 220)	-	-	(46 220)
Ganhos de justo valor	160 012	-	10	160 022
Perdas de justo valor	(178 360)	(228 320)	(2 245)	(408 925)
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2013	**7 371 021**	**1 159 440**	**29 950**	**8 560 410**

Terrenos

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

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

O custo de aquisição desses terrenos ascendia a mESC2 391 088, sendo mESC 1 175 014 o custo dos terrenos infraestruturados de Vila Verde. Com excepção destes últimos, onde se verificou uma perda por redução de justo valor de mESC 14 861, a avaliação dos restantes terrenos provocou ganhos por aumento de justo valor no valor total de mESC4 293 807.

Em 2013 a Sociedade alienou, a título de dação em pagamento, os terrenos de S. Filipe, no Fogo, e de Praia Negra, cujo justo valor ascendia a mESC 46 220, pelo preço total de mESC72 754, tendo sido apurado mais valia de mESC26 534 (ver Nota 28).

Os restantes terrenos foram objecto de avaliação com referência a 31 de Dezembro de 2013, da qual resultaram perdas de mESC89 984, sendo mESC 87 500 em relação ao terreno de Topim e mESC2 484 a um dos terrenos de Vila Verde, e ganhos de mESC 160 012 em relação aos restantes terrenos.

O terreno de Palha foi recebido da Câmara Municipal da Praia (CMP), a título de compensação pela ocupação de um terreno de propriedade da Sociedade, na sequência da sentença proferida por um Tribunal Arbitral. O valor atribuído a esse terreno, mESC 765 554, resultou da avaliação efectuada por uma equipa de três avaliadores, independentes e experientes, sendo dois nomeados pelas partes e um pelo Tribunal. Conforme se refere na Nota 13, ascendia a mESC 16 007 a diferença entre o valor atribuído ao terreno ocupado pela CMP e os terrenos adquiridos à CMP, pelo que foi reconhecido um ganho no montante de mESC 749 547 (ver Nota 28).

Esse terreno é detido para valorização a longo prazo e não para desenvolvimento de qualquer projecto ou para venda a curto prazo no curso ordinário do negócio da Sociedade, razão pela qual se encontra registado em Propriedades de investimento.

Edifícios e outras construções

Compreendem 61 unidades comerciais e um club e unidades de apoio do empreendimento Vila Verde, cujo custo de construção ascendia a mESC1 379 848. Os ganhos e perdas de justo valor resultantes das avaliaçõesefetuadas em 2013 e 2012 encontram-se evidenciados no quadro acima, sendo as perdas de mESC 228 320, em 2013, referentes às 61 unidades comerciais (em 2012 haviam sido ganhos de mESC 108 661) e os mESC 100 749 de perdas, em 2012, relativas ao clube unidades de apoio, cujo justo valor, em 2013, manteve-se inalterável.

Equipamento básico

Refere-se a equipamentos de cozinha, bar e restaurante, instalados nas unidades comerciais de Vila Verde, cujo custo de aquisição ascendia a mESC38 270.

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

O Método de Mercado por Processo de Utilização Antecipada ou Método doMáximo Aproveitamento Eficiente" consiste no cálculo do valor do terreno partindoda sua capacidade construtiva e simulando a venda a valores do mercado dasedificações construídas, sendo o valor de avaliação do terreno obtido pela deduçãodas despesas feitas, incluindo o lucro do promotor e todos os encargos directos eindirectos até à venda dos imóveis e demais unidades vendáveis doempreendimento.O avaliador considerou não ser aconselhável avançar com a determinação do valordo terreno poraplicação deste método, tendo ematenção o período particular de abrandamento de investimentos por que passa osector do turismo a nível internacional e que vem afectando Cabo Verde.

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

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

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

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

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

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

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

Os rendimentos em 2013 e 2012 auferidos com as propriedades de investimento afetosempreendimento Vila Verde, as únicas que geram rendimentos, ascenderam a mESC22 621 e mESC27 164, respetivamente (ver Nota 28).

Não ocorreram custos significativos com as propriedades de investimento.

Bens, cujo valor contabilístico líquido totaliza mESC3 794 190, encontram-se dados em garantia de financiamentos (ver Nota 18).

Perante a probabilidade de alienação, através de dacção em pagamento, de algumas propriedades de investimento a curto prazo, é expectativa da Administração que valor de realização será superior ao justo valor porque se encontram registados, atendendo às negociações já iniciadas.

5 Accionistas

O saldo desta rubrica resulta das seguintes transacções com a Tecnicil, SGPS, SA (ver Nota 34):

		mESC	
		2013	2012
Saldos devedores			
Assumpção dívidas e alienação de acções	(i)	276 291	276 291
Alienações de participações	(ii)	248 077	248 077
Assumpção dívidas - contrato	(iii)	322 582	322 582
Aquisição de viaturas	(iv)	24 205	24 205
Juros a receber	(v)	147 167	111 023
Pagamentos efectuados por conta da SGPS		798	3 025
		1 019 120	985 203
Saldos credores			
Tecnicil SGPS - Gastos	(vi)	2 074	2 074

A dívida da Tecnicil, SGPSserá, essencialmente, regularizada através de dividendos a distribuir pela própria Sociedade pelo que está dependente da obtenção de resultados futuros suficientes para o efeito. Não havendo expectativa que a dívida da Tecnicil SGPS, SA seja regularizada em 2014, a totalidade dos saldos encontra-se classificada como não corrente.

(i) Assumpção de dívidas e alienação de acções

O saldo desta rubrica compreende:

(a) O valor presente da parcela remanescente das dívidas assumidas em 2008 pela Tecnicil SGPS, no âmbito do Contrato de Compra e Venda de Acções assinado entre as partes em 30 de Junho. Não vencem juros e deviam ser reembolsadas em 6 prestações anuais, iguais e consecutivas, através de retenção de até 50% dos dividendos a que o accionista Tecnicil SGPS tem direito anualmente.

(b) O valor presente da parcela remanescente resultante da alienação de 5% de acções próprias que a Sociedade detinha, pelo seu valor contabilístico (mESC 50 000). Nos termos contratuais, esta dívida devia ser reembolsado em 10 prestações anuais, iguais e consecutivas, tendo a primeira vencido em 31 de Julho de 2009; vence juros à taxa anual de 3%.

Procedeu-se à determinação do valor presente deste saldo, por referência à taxa de juro média dos financiamentos da Sociedade (5,26%), tendo o mesmo sido reduzido em mESC 33 853 registado na rubrica de Resultados transitados em 2009. A respectiva actualização foi até 2012 anualmente registada como ganho financeiro, ascendendo o valor referente a 2012 amESC4 122 (anos anteriores: mESC 30 515).

(ii) Alienação de participações

O saldo a receber, no valor total de mESC248 077, resulta da aquisição pela Tecnicil, SGPS, SA das participações anteriormente detidas pela Sociedade nas entidades que actualmente compõem o Grupo Tecnicil, pelo respectivo valor contabilístico, no âmbito do Contrato de Compra e Venda de Acções assinado entre as partes em 30 de Junho de 2008. Nos termos contratuais, o saldo vence juros à taxa

anual de 3% e devia ser reembolsado em 6 prestações anuais, iguais e consecutivas, com início em 31 de Julho de 2009.

Procedeu-se à determinação do valor presente deste saldo, por referência à taxa de juro média dos financiamentos da Sociedade (5,26%), tendo o mesmo sido reduzido em mESC 37 380, registado na rubrica de Resultados transitados em 2009.A respectiva actualização foi até 2012 anualmente registada como ganho financeiro, ascendendo o valor referente a 2012 a mESC4 444 (anos anteriores: mESC 20 254).

Não havendo uma estimativa credível da data em que a dívida pode ser regularizada a actualização anual foi suspensa em 2013.

(iii) Contrato de assumpção e pagamento de dívida

O saldo desta rubrica resulta dos seguintes contratos:

(a) Contrato de assunção de dívidas datado de 27 de Julho de 2010, no montante de mESC181 275. Nos termos contratuais, o saldo vence juros à taxa anual de 6% e é reembolsável em 3 prestações anuais, iguais e consecutivas, com início em 31 de Julho de 2011. Verifica-se, assim, que a parcela vencida e não regularizada em 31 de Dezembro de 2013 ascende a mESC181 275 (2012: mESC120 850).

(b) Contrato de assunção de dívidas datado de 5 de Novembro de 2012, no montante de mESC 141 307, em que a Tecnicil SGPS assumiu a dívida da Tecnicil Construções para com a Sociedade, resultante de adiantamentos concedidos para a construção do empreendimento Vila Verde (ver Nota 10). Nos termos contratuais o saldo vence juros à taxa anual de 6% e é reembolsável em 3 prestações anuais, iguais e consecutivas, com início em 31 de Julho de 2013.Esta prestação vencida em Julho de 2013 não foi regularizada.

(iv) Aquisição de viaturas

Este saldo representa a parcela remanescente resultante da venda de cinco viaturas. Nos termos contratuais, o saldo vence juros à taxa anual de 9,5% e é reembolsável em 78 prestações mensais, iguais e consecutivas, com início em 31 de Janeiro de 2009. As prestações vencidas e não regularizadas ascendem a mESC18 016(2012: mESC17 080).

(v) Juros a receber

Correspondem a juros corridos à data do balanço referentes às dívidas identificadas em (i) (ii) e (iii) acima.

(vi) Gastos

O saldo de mESC 2 074 correspondea valores debitados pela empresa-mãe respeitantes a transferência de gastos diversos (electricidade, água, comunicação, etc).

6 Outros activos financeiros

Representam empréstimos concedidos às seguintes empresas do Grupo Tecnicil (ver Nota 34) e outras aplicações financeiras:

		mESC	
		2013	2012
Tecnicil Trading, Soc. Unipessoal , SA.	(i)	10 604	19 202
Tecnicil Construções, Soc. Unipessoal , SA.	(ii)	10 502	10 502
Obrigações de Banco Africano de Investimentos	(iii)	1 235	1 235
		22 341	30 939
Perdas por imparidade acumuladas	(i)	(10 604)	-
		11 737	30 939

(i) Tecnicil Trading, SA

Corresponde ao valor remanescente do empréstimo concedido em Dezembro de 2007 a esta ex-participada para financiamento da actividade, remunerado à taxa anual de 7%. De acordo com o contrato, a quantia de mESC 33 215 deveria ter sido reembolsado no prazo de seis meses, a contar do dia 1 de Janeiro de 2008, numa única prestação, e a quantia remanescente em cinco prestações anuais, com início em 1 de Janeiro de 2009. A redução do saldo em mESC8598 resulta do encontro de contas efectuado em 2013.

Face à difícil situação económico-financeira que a Tecnicil Trading atravessa, o saldo foi, em 2013, objeto de ajustamento por imparidade

(ii) Tecnicil Construções

O saldo resulta da parcela remanescente dos adiantamentos efectuados para a construção do empreendimento Vila Verde, no valor de mESC 275 663, convertidos em empréstimos de mESC 181 275 referentes a dívidas assumidas pela Tecnicil SGPS (ver Nota 5) e de mESC 83 666 correspondentes a regularizações da dívida por encontro de contas.

(iii) Obrigações do Banco Africano de Investimentos

Corresponde ao remanescente de 235 de um total de 1 400 obrigações do empréstimo obrigacionista do Banco Africano de Investimentos, adquiridas através de uma Oferta Pública de Subscrição em Novembro de 2010. Os principais termos e condições do empréstimo são resumidas como segue:

- Preço de subscrição no valor nominal de mESC 5
- Taxa de juro (fixa) – 5,9%
- Maturidade – 6 Anos

Estando prevista a alienação do remanescente destas obrigações em 2014, o saldo é classificado como sendo corrente.

7 – Impostos diferidos e Imposto sobre o rendimento do período

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

		mESC	
		2013	2012
Perdas	(1)	229 478	121 695
Ganhos	(2)	4 232 259	4 402 469
Taxa do Imposto em vigor	(3)	25.5%	25.5%
Activos por impostos diferidos	(4) = (1) x (3)	58 517	31 032
Passivos por impostos diferidos	(5) = (2) x (3)	1 079 226	1 122 630

Imposto sobre o rendimento do período

Em termos líquidos os impostos diferidos totalizam mESC1 020 709 (2012: mESC 1 091 597), sendo a variação face ao exercício anterior de mESC 70 889 evidenciada na rubrica Imposto sobre o rendimento do período da Demonstração dos resultados por naturezas.

A Sociedade não registou qualquer encargo com imposto sobre o rendimento do exercício de 2012, além do relativo aos Impostos diferidos,por apresentar resultado fiscal negativo após a dedução dos resultados do empreendimento Vila Verde que se encontram isentos de tributação, conforme se refere na Nota 1.11. Por essa mesma razão e por se considerar imprevisível que as restantes atividades gerem resultado fiscal positivo suficiente, durante o período de reporte fiscal, não foram também registados os Impostos Diferidos Ativos resultantes dos prejuízos fiscais.O valor acumulado dos prejuízos fiscais e os correspondentes Impostos Diferidos Ativos, não registados, ascendem a mESC2 532 660e mESC645 828,respetivamente. (2012:mESC2 163 623 e mESC 551 724).

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

	mESC	
	2013	2012
Resultado antes de impostos	(361 474)	3 682 488
A adicionar		
Provisões para além do limite legalmente aceite	29 484	8 900
	(331 990)	3 691 388
A deduzir		
Ganhos/prdas de justo valor (ver Nota 4)	(248 902)	(4 280 773)
Juros resultantes da actualização de valores a receber (ver Nota 31)	-	(8 566)
	(580 892)	(597 951)
Resultados do empreendimento Vila Verde	(14 074)	489 675
Matéria colectável (resultados das restantes actividades)	(566 818)	(1 087 626)
Taxa aplicável	25.5%	25.5%
Encargo corrente do imposto sobre rendimento	(144 539)	(277 345)

8 Inventários

O saldo em balanço compreende:

	mESC	
	2013	2012
Mercadorias		
Pacotes mobiliários (Vila Verde)	9 277	11 481
Produtos acabados		
Vila Verde Santa Maria	8 201 049	8 410 369
Lotes dotacionais Cidadela	181 859	189 380
Copacabana	151 580	224 798
Império II Fase	-	6 397
Ondas do mar	16 684	16 684
Miramar	6 537	6 537
Edifício III Milénio	-	3 545
	8 557 709	8 857 709
Trabalhos em curso		
Copacabana 2ªfase	690 435	680 991
Porto Sal	57 102	57 102
Projecto Praia Negra	52 086	52 086
Urbanização ENAVI - Vila Valentina	6 658	6 658
Vila Esperança	12 929	12 772
Palmarejo Residence	1 331	1 331
Obra 18 - Edificio Bom Sossego	235	235
Empreendimento Praia I	74	74
	820 849	811 248
Matérias-primas, subsidiarias e de consumo		
Terrenos para construção	870 248	870 248
	10 258 083	10 550 686

As mercadorias representam pacotes mobiliários incorporados em unidades de Vila Verde, cuja faturação ao cliente será efectuada aquando da escritura de compra e venda ou com a transferência dosriscos e vantagens significativos inerentes à posse da unidade vendida.

Os produtos acabados compreendem:

(a) Vila Verde

O saldo compreende 612(2012: 631) unidades habitacionais por vender à data do balanço.

A esta data encontram-se celebrados escrituras de compra e venda relativos a 651 unidades (650em 2013 ou anterior e 1 celebradoem 2014), pelo valor total de venda de mESC9 132 023. Estas vendas originaram resultados negativos no valor de mESC821 109, decompostos da seguinte forma:

	mESC
Valor de venda	9 132 023
Custo dos inventários	8 669 513
Custo das comissões	1 237 684
Resultado	(775 174)

Relativamente aos contratos celebrados em 2013 e anterior foram recebidos adiantamentos no montante de mESC1 594 911 (2012: mESC 1 643 119).

(b) Restantes produtos acabados

Os restantes produtos acabados compreendem, além dos terrenos para venda do projecto "Cidadela", apartamentos e espaços comerciais disponíveis para venda nos empreendimentos identificados. Os empreendimentos Copacabana e Império II foram concluídos em 2009. Relativamente aosLotes dotacionaisCidadela, foram, em 2013, vendidos 7 lotes por mESC17 040, cujo custo ascendia a mESC 7 585, e uma parcela do terreno avaliado em cerca de mESC 16 000 vai ser utilizada para desenvolver o empreendimento denominado "Apartamentos cidadela", o qual compreende 60 apartamentos para venda. Não existem expetativas concretas de venda da restante parcela dos terrenos.

Os produtos e trabalhos em curso compreendem, essencialmente, custos do terreno e de construção dos empreendimentos identificados.

O empreendimento Copacabana 2ª fase compreende 65frações e 35 estacionamentos,em relação às quais já se encontram celebrados contratos promessa de compra e venda para 54frações (48 até 2012, 1 desistência relativamente ao ano 2012, 5 em 2013 e 2 em 2014), sendo expetávelque as respetivas escrituras sejam celebradas em 2014. Considerando os contratos celebrados, o resultado previsto para este empreendimento resume-se como segue:

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

As matérias-primas, subsidiárias e de consumo representam terrenos adquiridos para construção e/ou loteamento.

Apesar de classificado como activo corrente, a expectativa de realização de parte de inventários, estimada em cerca de mESC4 372 266(2012: cerca de mESC5 900 000), nomeadamente algumas unidades habitacionais de Vila Verde e uma parcela dos Trabalhos em curso e Matérias primas, é superior a 12 meses.

É expectativa da Administração que com a retoma do mercado o valor de realização (i) das unidades habitacionais, (ii) dos terrenos dotacionais de Cidadela, apesar do reduzido volume de vendas em 2013, e (iii) e dos terrenos para construção, registados em matérias primas, excederá o seu valor contabilístico. Relativamente aos projectos em curso, é igualmente expectativa da Administração que serão concluídos e que serão rentáveis. Assim, não é considerado necessário, em 31 de Dezembro de 2013, qualquer ajustamento para fazer face a imparidade em inventários, por referência a critérios de avaliação técnico-comercial

9 Clientes

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

	mESC	
	2013	2012
Clientes gerais		
Clientes Copacabana I FASE	27 301	27 301
Clientes Império II	7 720	7 720
Clientes Cova Minhoto	17 734	17 734
Clientes Ondas do Mar	3 777	6 277
Clientes Mira Mar	5 912	5 912
Outros	12 529	11 544
	74 973	76 488
Clientes - outras partes relacionadas		
Tecnicil Construções (ver Nota 34)	60 400	60 400
Total de clientes	135 373	136 888
Perdas por imparidade acumuladas	(51 875)	(42 772)
	83 498	94 116

Os saldos de clientes geraisrepresentam valores remanescentes por receber pela venda de unidades nos empreendimentos indicados.

O saldo a receber da Tecnicil Construções relaciona-se com a venda de um armazém na Achada Grande Trás. Este saldo será regularizado por encontro de contas com valores a pagar a esta entidade.

As perdas por imparidade em saldos de clientes gerais foram, no exercício de 2013, reforçadas em mESC13 860 (2012:mESC 8 900) referentes essencialmente aos empreendimentos Copacabana 1ª fase e Império II, e revertidas em mESC 4 758. O saldo, superior ao limite máximo aceite para efeitos tributários, é considerado adequado em 31 de Dezembro de 2013 face aos riscos de cobrança identificados por referência a critérios de gestão e de avaliação comercial.

10 Adiantamentos a fornecedores

	mESC	
	2013	2012
Fornecedores gerais		
FMRS - Sociedade de Advogados	8 170	5 800
Procan,Lda - Produção e Distribuição de Produtos	-	7 500
GROC Internacional S.L	-	6 903
Raimundo Alves - Despachante	-	5 548
Outros, inferiores a mESC 4 000	21 967	19 079
	30 137	44 830
Fornecedores - Partes relacionadas		
Tecnicil Construções, SA (ver Nota 34)	27 620	-
	57 757	44 830

Osaldo da Tecnicil Construções corresponde aos adiantamentos concedidos, no âmbito dos contratos de empreitada para a construção do empreendimento Vila Esperança.

11 Estado e outros entes públicos

		mESC	
		2013	2012
Saldos devedores			
IUR - Retenção na fonte	(i)	9 830	9 830
Saldos credores			
Imposto de selo	(ii)	7 636	8 047
IUR - Retenção na fonte	(iii)	7 700	7 243
Previdencia social	(iii)	3 183	1 516
IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado	(iv)	84 093	83 546
		102 612	100 353

(i) Imposto único sobre rendimentos – saldo devedor

Corresponde a retenções na fonte de IUR efectuadas por instituições financeiras sobre juros obtidos de depósitos a prazo detidos pela Sociedade, nos anos de 2007 e 2008. A Sociedade espera recuperar este saldo por encontro de contas com valores a pagar.

(ii) Imposto de selo

Compreende o imposto de selo sobre cobranças referentes ao ano de 2008, pendente de regularização.

(iii) Imposto único sobre rendimentos / Previdência Social - Contribuições

Correspondem (i) às retenções do imposto sobre os rendimentos efectuados aos empregados e trabalhadores independentes e (ii) às contribuições da Sociedade para a previdência social para entrega ao Estado, dos quais mESC7 700e mESC2 620, respetivamente, se encontravam em mora à data do balanço.

(iv) IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

Compreende, essencialmente, IVA relativo ao período de Setembro de 2008 a Dezembro de 2013, referente a (i) IVA autoliquidado sobre facturas de fornecedores estrangeiros e (ii) IVA liquidado de notas de débito emitidas em Dezembro de 2008.

Decorre presentemente negociação com as autoridades fiscais, com vista à recuperação do IVA suportado com a empreitada do empreendimento Vila Verde, envolvendo um valor estimado em cerca de 1,1 milhões de contos, o qual não se encontra registado contabilisticamente, pelo que o valor a recuperar será deduzido ao custo do empreendimento, melhorando assim a sua rentabilidade.Não foi possível a constituição da equipa de trabalho previsto aquando do encontro com a Ministra das Finanças com a finalidade de apurar as dívidas perante o fisco e os créditos reclamados pela Sociedade. No entanto, existe já jurisprudência que apontam no sentido da Sociedade estar isenta do IVA na importação de mobiliários e equipamentos e materiais de construção incorporadosno empreendimento "Vila Verde Resort". Em consequência, a Sociedade espera liquidar, por encontro de contas, as suas dívidas fiscais (ver acima), bem como as dívidas das outras empresas do Grupo, e ainda as dívidas resultantes da aquisição de terrenos junto do Estado (ver Nota 17).

12 Outras contas a receber

		mESC	
		2013	2012
Câmara Municipal da Praia	(i)	31 588	47 596
Santiago Golf Resort	(ii)	9 696	9 696
EDIFER	(iii)	-	85 542
Outros		2 677	2 691
		43 961	145 525
Perdas por imparidade acumuladas	(ii)	(9 696)	-
		34 265	145 525
Partes relacionadas			
Tecnicil SGPS (ver Nota 34)	(iv)	56 161	68 297
Tecnicil Hotels & Resorts, SA. (ver Nota 34)	(v)	46 748	-
Tecnicil Trading, Soc. Unipessoal SA. (ver Nota 34)	(vi)	7 839	12 026
Outras		433	-
		111 181	80 323
Perdas por imparidade acumuladas	(vi)	(7 839)	-
		103 342	80 323
		137 607	225 848

(i) Câmara Municipal da Praia

O saldo compreende, essencialmente,mESC 29 209 a receber referentes ao adiantamento concedido para aquisição de um terreno onde foi edificado o empreendimento Império II, uma vez que veio a ficar provado que a Câmara nunca foi proprietária do terreno. Em 2012, o saldo compreendia aindamESC 16 007 respeitantes à diferença entre o preço de aquisição de dois terrenos à Câmara Municipal da Praia por mESC 76 646 e o valor de mESC 92 646 atribuído a um terreno da Sociedade ocupado por aquela entidade. Esse saldo foi regularizado em 2013, com a recepção do terreno de Palha Sé (ver Nota 4).

(ii) Santiago Golf Resort

O saldo desta rubrica compreende a diferença entre os valores debitados e creditados por Santiago GolfResort no âmbito do Contrato de Comparticipação nos custos da execução do adutor de água reciclada na ETAR doPalmarejo e de um interceptor geral. Face à sua antiguidade, o saldo foi, em 2013, objecto de ajustamento por imparidade.

(iii) Edifer

O saldo representava o efeito dos valores em dívida resultantes do Processo de arbitragem referente ao conflito resultante dos atrasos registados na execução das empreitadas de obras de estruturas e alvenarias do empreendimento Vila Verde Resort, adjudicadas a dois consórcios de três empreiteiros cada. Conforme referido na Nota 38, a decisão foi favorável à Sociedade. Em 2013, a Sociedade executou a garantia bancária constituída pela Ediferjunto do Banco BES, no valor de mESC 177 084, tendo sido regularizados a dívida de mESC 85 542 e mESC 34 676 dos mESC 49 679 do saldo a pagar (ver Nota 20) e reconhecidos como ganhos o valor de mESC 126 218 (ver Nota 28).

(iv) Tecnicil SGPS

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

(v) Tecnicil Hotels&Resorts

O saldo desta rubrica, resultante, essencialmente, da exploração turística das unidades (apartamentos e espaços comerciais) de propriedade da Sociedade, o qual será regularizado por encontro de contas (ver Nota 34).

(vi) Tecnicil Trading

Corresponde ao remanescente dos adiantamentos feitos pela Sociedade para o desembaraço aduaneiro de pacotes mobiliários para o empreendimento Vila Verde. Face à difícil situação económico-financeira que a Tecnicil Trading atravessa, o saldo foi, em 2013, objeto de ajustamento por imparidade.

13 Diferimentos

O saldo desta rubrica compreende a parcela dos encargos com comissões de venda e publicidade relacionados com os empreendimentos abaixo identificados, diferida no balanço para ser reconhecida como gastos aquando do reconhecimento dos rendimentos efetivos resultantes da venda das unidades vendidas (com a escritura ou com a transferência dos riscos e vantagens significativos inerentes à posse dos ativos vendidos para o comprador), como segue:

	mESC	
	2013	2012
Empreendimento Vila Verde		
Publicidade e propaganda	9 554	9 074
Comissões de vendas	559 145	586 643
	568 699	595 717
Empreendimento Vila Esperança		
Publicidade e propaganda	6 797	7 747
Outros	-	3 226
	575 495	606 690

A parcela de gastos relativa ao exercício de 2012 e 2013, respetivamente, no montante de mESC471 560 e mESC27 499, integra a rubrica de Fornecimentos e serviços externos (ver Nota 25).

14 Caixa e depósitos bancários

	mESC	
	2013	2012
Caixa	90	90
Depósitos a ordem		
Banco Espirito Santo	6 414	19 129
Caixa Económica de Cabo Verde	920	1 009
Banco Africano de Investimentos	62	383
Banco Comercial do Atlântico	130	130
Ecobank	-	3 584
	7 526	24 235
	7 616	24 325

A diferença entre o saldo acima de mESC7 616 (2012: mESC24 325) e o saldo negativo de mESC129 047(2012: 40 446) conforme a demonstração de fluxos de caixa, no valor de mESC136 713 (2012: mESC64 772), corresponde a descobertos bancários registados na rubrica de Financiamentos (ver Nota 18).

A rubrica de Outros Pagamentos e recebimentos na Demonstração dos Fluxos de caixa incluem, essencialmente, pagamentos associados ao condomínio Vila Verde (mESC12930) e a empresas do grupo (mESC25984) erecebimentos relacionados com a execução de garantias bancárias (mESC58 747) e a empresas do grupo (mESC14 972).

15 Capital próprio

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

O capital social, integralmente realizado, está representado por 100 000 acções com o valor nominal de ESC 1 000 (mil escudos) cada e é detido integralmente pela Tecnicil, SGPS, SA.

Segundo os estatutos, aos lucros líquidos apurados será dada a seguinte aplicação:

(a) 5% para a reserva legal, até esta totalizar pelo menos 20% do capital social.

(b) Uma percentagem para a constituição de quaisquer outros fundos ou reservas, mediante aprovação da Assembleia Geral.

(c) Valor remanescente para dividendos aos sócios.

As reservas legais só podem ser utilizadas (i) para cobrir a parte do prejuízo registado no balanço de cada exercício que não possa ser coberta pela utilização de outras reservas, (ii) para cobrir os prejuízos transitados de exercícios anteriores que não possam ser cobertos pelo lucro do exercício nem pela utilização de outras reservas e (iii) para incorporação no capital estatutário.

As Outras reservas incluem (i) mESC 4 280 773, não disponíveis para distribuição, referentes a ganhos de justo valor e (ii) mESC66 091de reservas livres, as quais podem ser utilizadas para distribuição aos acionistas, desde que não sejam necessárias para cobrir perdas do exercício ou de exercícios anteriores (tendo em conta o saldo atual de resultados transitados, não podem ser distribuídas).

16 Provisões

O saldo decompõe-se como segue:

	mESC	
	2013	2012
Riscos e encargos diversos	75 532	12 984
Processos Judiciais em curso	13 561	13 561
	89 091	26 544

- **Provisão para riscos e encargos**

Aumentada em 2013 em mESC 62 547, destinada a fazer face à responsabilidade assumida como avalista da Tecnicil Trading em empréstimos contraídos junto de bancos.Os restantes mESC 12 984 destinam-se a fazer face ao Imposto sobre o Valor Acrescentado referente ao exercício de 2005, na sequência da notificação das autoridades fiscais.

- **Provisão para processos judiciais em curso**

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

17 Fornecedores

		mESC	
		2013	2012
Fornecedores gerais - corrente			
Estado de Cabo Verde -Zdti Murdeira	(i)	179 991	179 991
ENAVI	(ii)	178 339	178 339
Cartório/Conservatória Ilha do Sal	(iii)	163 839	163 839
Fernando Serra e Sousa	(iv)	44 439	44 439
Ingefei Cabo Verde		15 140	15 140
Armando Cunha , S.A. - Sucursal em Cabo Verde		14 832	14 832
NLA - Nuno Leonidas Arquitectos, Lda.		13 662	13 662
Bolsa de Valores de Cabo Verde		18 384	12 991
Solidotel		12 320	12 320
Viveiro Limitada		11 397	12 147
Garantia - Companhia de Seguros de Cabo Verde		11 844	11 521
Câmara Municipal da Praia		10 690	10 690
Hoteis Tivoli		9 682	9 682
J.M. Sousa, SA - Sucursal de Cabo Verde		6 151	6 151
Deloite, Consultores SA		5 554	5 882
MTCV Cabo Verde - Instalações Técnicas		5 514	5 514
Ficope - Fiscalização e Coordenação de Projectos		-	4 741
Outros inferiores a mESC 3 000		59 079	59 444
		760 857	761 325
Fornecedores - empresa-mãe			
Tecnicil SGPS, SA (ver Nota 35)		8 150	8 150
Fornecedores - outras partes relacionadas			
Tecnicil Construções, SA (ver Nota 35)	(v)	129 299	208 863
Tecnicil Trading, SA (ver Nota 35)		-	3 255
		129 299	212 118
Total de Fornecedores - Correntes		898 306	981 592
Fornecedores gerais - não corrente			
Câmara Municipal de S.Vicente	(vi)	378 000	378 000
Direcção Geral do Património Estado - Alto Mira	(vii)	326 011	326 011
Total de Fornecedores - não Correntes		704 011	704 011

(i) Estado de Cabo Verde - Murdeira

O saldo desta rubrica representa o valor em dívida referente à aquisição de um terreno na ZDTI de Murdeira e Algodoeiro, no Sal, pelo preço global de mESC 300 000. Nos termos do Contrato-Promessa de Compra e Venda assinado entre as partes, após a amortização de 10% do preço global (mESC 30 000), o remanescente de 90% (mESC 270 000) deveria ser amortizado em três prestações anuais após a outorga da escritura pública de compra e venda, realizada em Agosto de 2006. Existe uma moratória tácita concedida pelo Estado de Cabo Verde até à retoma do sector imobiliário nacional.

(ii) ENAVI

O saldo desta rubrica representa o valor em dívida referente à aquisição de um trato de terreno em Palmarejo Grande, na cidade da Praia, pelo preço global de mESC 192 181. Nos termos do Contrato-Promessa de Compra e Venda assinado entre as partes, após a amortização de 5% do preço global (mESC 9 609), o remanescente de 95% (mESC 182 572) deverá ser amortizado em duas prestações sendo a primeira com a escritura pública de compra e venda, prevista para Novembro de 2011, e o remanescente num prazo máximo de 1 (um) ano. A esta data a escritura não foi ainda realizada, aguardando-se a entrega de alguns elementos por parte do fornecedor.

Procedeu-se à determinação do valor presente deste saldo, por referência à taxa de juro média dos financiamentos da Sociedade (5,26%), tendo o mesmo sido reduzido em mESC 9 316, registado na rubrica de Outros rendimentos e ganhos - ver Nota 28). A respectiva actualização foi até 2011 anualmente registada como perda financeira, ascendendo o valor acumulado a mESC6 028 (ver Nota 31).

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

(iii) Cartório/Conservatória Ilha do Sal

O saldo desta rubrica corresponde ao valor actualizado da dívida relativa às custas e imposto de selo decorrentes do processo de constituição de propriedade horizontal, levantamento de hipoteca e demais actos relacionados com as escrituras públicas de compra e venda das unidades do empreendimento Vila Verde Resort. Nos termos do acordo celebrado com o Ministério das Finanças e Justiça a Sociedade obriga-se a pagar a quantia em dívida em prestações mensais, iguais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 31 de Janeiro de 2010 e última a 31 de Dezembro de 2010, o que não aconteceu. Existe uma moratória tácita concedida pelo Estado de Cabo Verde até à retoma do sector imobiliário nacional.

(iv) Fernando Serra e Sousa

O saldo desta rubrica representa o valor em dívida referente à aquisição de um trato de terreno em Palmarejo Grande, na cidade da Praia, pelo preço global de mESC 48 939. Nos termos do Contrato-Promessa de Compra e Venda assinado entre as partes, após a amortização de mESC 2 500, com a assinatura do contrato, e mESC 2 000 em Dezembro de 2010, o remanescente de mESC 44 439 deveria ser amortizado como segue: (i) mESC 20 000 em prestações mensais e consecutivas, nunca inferior a mESC 250, com início a 30 de Dezembro de 2010 e (ii) mESC 22 439, em espécie, nos termos e condições que vierem a ser acordados. Não foram efetuados pagamentos, nem acordadas quaisquer condições.

(v) Tecnicil Construções

O saldo desta rubrica corresponde a facturas em dívida relativas à execução de acabamentos dos empreendimentos Vila Verde Resort e Copacabana.

A diminuição do saldo da assunção de dívidas da Tecnicil Construções, sendo (i) mESC 54 737 perante o BAI, tendo a Sociedade entregue em dação em pagamento dois terrenos, na Praia Negra e no Fogo (ver Nota 4) e (ii) mESC 14 858 perante o fornecedor Semedo & Brito, tendo a Sociedade entregue uma fracção do edifício Copacabana.

(vi) Câmara Municipal de S. Vicente

O saldo desta rubrica representa o valor em dívida referente à aquisição de um terreno na zona de Saragoça e Topin, em S.Vicente, pelo preço global de mESC 420 000. Nos termos do Contrato de Compra e Venda assinado entre as partes, (i) 10% do preço global (mESC 42 000) foi pago no acto da assinatura do contrato, outros 10% eram devidos na data do registo de transferência realizado em Março

de 2007, o que ainda não ocorreu, (iii) e o remanescente (mESC 336 000) seria amortizado em cinco prestações anuais de mESC 67 200 cada, vencendo-se a primeira em 31 de Junho de 2007, não tendo sido liquidada nenhuma prestação. Devido ao impasse entre o Estado de Cabo Verde e a Câmara Municipal de S. Vicente sobre quem detém o direito de vender o terreno, não é expectável que a Sociedade venha a fazer qualquer pagamento em 2014, pelo que a totalidade do valor em dívida é apresentado como não corrente.

Em 2008, procedeu-se à determinação do valor presente deste saldo, por referência à taxa de juro média dos financiamentos da Sociedade (5,26%), tendo o mesmo sido reduzido em mESC 27 075, registado na rubrica de Resultados transitados em 2009. A respectiva actualização foi até 2011 anualmente registada como perda financeira, ascendendo o valor acumulado a mESC27 075 (ver Nota 31).

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

(vii) Estado de Cabo Verde – Alto Mira

O saldo desta rubrica representa o valor em dívida referente à aquisição de um terreno na ZDTI de Alto Mira (Tarrafal de S. Tiago), pelo preço de 3 750 000 Euros (equivalentes a mESC 413 494). Nos termos do Contrato-Promessa de Compra e Venda assinado entre as partes em Dezembro de 2007, 150 000 Euros deveriam ter sido pagos no acto da assinatura deste contrato, tendo o pagamento sido efectuado em Janeiro de 2008. A parcela remanescente é devida (i) em 3 prestações de 200 000 Euros cada, vencendo-se a primeira na data da assinatura da escritura pública, ainda não realizada, e as outras duas no segundo e terceiro anos após a assinatura da escritura, (ii) em duas prestações de 500 000 Euros cada ao fim de terceiro e quarto seguintes e (iii) em duas prestações de 1 000 000 Euros cada ao fim do quinto e sexto anos seguintes. Não sendo expectável que a assinatura da escritura pública venha a ocorrer em 2012, a totalidade do saldo é apresentado como não corrente. Existe uma moratória tácita concedida pelo Estado de Cabo Verde até à retoma do sector imobiliário nacional.

Procedeu-se à determinação do valor presente deste saldo, por referência à taxa de juro média dos financiamentos da Sociedade (5,26%), tendo o mesmo sido reduzido em mESC 133 992, registado na rubrica de Resultados transitados em 2009. A respectiva actualização foi até 2011 anualmente registada como perda financeira, ascendendo o valor acumulado a mESC63 049.

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

18 Financiamentos obtidos

		2013			2012		
		Correntes	Não Correntes	Total	Correntes	Não Correntes	Total
Instituições de crédito e Sociedades Financeiras							
CECV - Caixa Económica de Cabo Verde	(i)						
Conta Caucionada - mESC 250 000		245 499	-	245 499	245 499	-	245 499
Descoberto bancário		36 989	-	36 989	6 807	-	6 807
BI - Banco Interatântico	(ii)						
Conta Caucionada - mESC 50 000		50 000	-	50 000	50 000	-	50 000
Descoberto bancário		6 839	-	6 839	2 467	-	2 467
BES - Banco Espírito Santo	(iii)						
Financiamento de EUR 95 000 000		10 021 611	-	10 021 611	9 552 435	-	9 552 435
Descoberto bancário		55 181	-	55 181	25 566		25 566
BCN - Banco Caboverdeano de Negócios	(iv)						
Financiamento de mECV 66 250		8 448	57 097	65 545	4 422	61 904	66 326
BCA - Banco Comercial do Atlântico	(v)						
Financiamento de mECV 351 971		384 347	-	384 347	140 391	243 956	384 347
Empréstimo de viaturas		-	-	-	5 079	2 056	7 135
Conta Caucionada - mESC 118 000		100 000	-	100 000	96 124	-	96 124
Descoberto bancário		34 600	-	34 600	29 930	-	29 930
BAI - Banco Africano de Investimentos	(vi)						
Financiamento de mECV 45 000		5 298	35 418	40 716	7 500	37 500	45 000
Financiamento de mECV 3 494		-	-	-	2 937	-	2 937
Ecobank							
Descoberto bancário		2 612	-	2 612	-	-	-
Novo Banco							
Descoberto bancário		492	-	492	-	-	-
		10 951 916	**92 515**	**11 044 431**	**10 169 157**	**345 416**	**10 514 573**
Mercado de Valores Mobiliários - Empréstimos por obrigações	(vii)						
BCA - Banco Comercial do Atlântico - mESC 350 000		350 000	-	350 000	350 000	-	350 000
CECV - Caixa Económica de Cabo Verde - mESC 200 000		200 000	-	200 000	200 000	-	200 000
Banco Interatântico - mESC 200 000		200 000	-	200 000	200 000	-	200 000
Banco Africano de Investimentos - mESC 862 614		859 233	-	859 233	856 508	-	856 508
		1 609 233	**-**	**1 609 233**	**1 606 508**	**-**	**1 606 508**
Empresas do Grupo							
Tecnicil Hotel & Resorts		-	-	-	3 676	17 443	21 119
		12 561 149	**92 515**	**12 653 664**	**11 779 341**	**362 859**	**12 142 199**

(i) CECV - Conta caucionada

O saldo desta rubrica resulta de um crédito concedido em Janeiro de 2006, utilizável através de descoberto na conta de depósitos à ordem para apoio à tesouraria. Nos termos renegociados em 2011, o montante máximo foi fixado em mESC 250 000, vencendo juros à taxa anual de 8%. O reembolso integral do montante em dívida deveria ocorrer em Março de 2012.

O empréstimo encontra-se garantido por uma hipoteca no valor de mESC 150 000 sobre um terreno localizado em Ponta Bicuda (cujo valor contabilístico ascende a mESC181 382) e ainda uma livrança em branco subscrita pela Sociedade e avalizada pela Tecnicil SGPS. Entretanto, a CECV entrou com o pedido de execução da garantia junto do Tribunal da Comarca da Praia.A Sociedade espera celebrar coma CECV um acordo de dação em pagamento do referido terreno.

(ii) BI – Banco Interatlântico – conta caucionada

O saldo desta rubrica corresponde à parcela utilizada de um crédito concedido em Junho de 2008, utilizável através de descoberto na conta de depósitos à ordem, no montante máximo de mESC 50 000, por um período de 6 meses, renovável, e vence juros à taxa anual de 7,5%, sendo a próximadata de vencimento a de Setembro de 2012, o que não correu. Decorrem negociações no sentido de transformar a conta caucionada em financiamento, com vencimento durante um período de 5 a 7 anos.

O empréstimo encontra-se garantido por uma livrança em branco, com o respectivo pacto de preenchimento, a avalizar pelos Administradores.

(iii) BES - Financiamento EUR 95 000 000

O BES concedeu, em Dezembro de 2006, um empréstimo destinado a financiar a construção do projecto Vila Verde Resort, no montante inicial de mESC 4 410 600, para ser utilizado durante um

período de quatro anos. O empréstimo vence juros trimestralmente nos dois primeiros anos e mensalmente nos dois últimos, à taxa Euribor acrescido de um *spread* de 4%. O reembolso do empréstimo deveria ocorrer em 2011 com o recebimento da parcela final dos produtos do empreendimento Vila Verde, o qual foi prorrogado para 1 de Julho de 2012, tendo o *spread* sido fixado em 6%. Não tendo o reembolso ocorrido nesta data, as partes acordaram prorrogar para 1 de julho de 2013 o prazo de vigência dos contratos acima referidos, bem como os respetivos juros, nos termos do contrato de "Alteração aos Contratos de Abertura e Reforços de Crédito" assinado em 12 de Julho de 2012. Já em Junho de 2013 o Banco aceitou prorrogar o vencimento para 1 de Julho de 2014.

O saldo à data do balanço compreende ainda novos financiamentos concedidos para o mesmo fim, deduzidos de amortizações efectuadas, como seguem:

- Em Agosto de 2009 foi concedido um terceiro reforço (o primeiro e o segundo já foram regularizados) no valor de mESC 2 205 300, vencendo juros trimestralmente à taxa Euribor a seis meses, acrescido de um spread de 6%. O reembolso inicialmente previsto para 31 de Dezembro de 2009 foi renegociado inicialmente para Março de 2010, depois para 1 de Julho de 2011 e posteriormente para 1 de Julho de 2012. Não tendo o reembolso ocorrido nesta data, o prazo foi prorrogado para 1 de Julho de 2013 e posteriormente para 1 de Junho de 2014, conforme acima referido;

- Em Dezembro de 2009 foi assinado um quarto reforço no valor de mESC 2 205 300, tendo sido utilizados mESC 66 159 em 2009 e a parcela restante em 2010; vence juros trimensalmente à taxa Euribor a seis meses, acrescido de um spread de 6%, reembolsável em 31 de Dezembro de 2010. O reembolso foi prorrogado inicialmente para 1 de Julho de 2011 e posteriormente para 1 de Julho de 2012. Não tendo o reembolso ocorrido nesta data, o prazo foi prorrogado para 1 de Julho de 2013 e posteriormente para 1 de Junho de 2014,conforme acima referido;

- Em Agosto de 2010 foi assinado um quinto reforço no valor de mESC 1 102 650, tendo sido utilizados mESC 701 285 em 2010 e a parcela restante em 2011; vence juros postecipados à taxa Euribor a seis meses, acrescida de um spread de 6%, reembolsável até 1 de Julho de 2011, entretanto prorrogado para 1 de Julho de 2012. Não tendo o reembolso ocorrido nesta data, o prazo foi prorrogado para 1 de Julho de 2013 e posteriormente para 1 de Julho de 2014 conforme acima referido. Encontram-se em negociação a regularização da dívida através de criação de um fundo imobiliário.

- Em Junho de 2013 foi assinado um sexto reforço no valor de mESC 882 120, utilizados para a regularização dos juros capitalizados. O empréstimo vence juros a taxa de Euribor a seis meses, acrescida de um spread de 4%.

Todos os empréstimos anteriormente indicados passam a vencer juros à taxa Euribror a seis meses, acrescida de um spread de 4%, com prazo de reembolso para 1 de Julho de 2014, nos termos de uma renegociação de junho de 2013.

Os empréstimos encontram-se garantidos por hipoteca do terreno e construções de Vila Verde Resort, com o valor contabilístico de mESC10 788 389, e um tracto de terreno da ZDTI na Murdeira – Algodoeiro, cujo valor contabilístico ascende a mESC 2 250 000.

Os juros, líquidos, capitalizados até 31 de Dezembro de 2013 ascendem a mESC1 447 782, dos quais mESC 512 741 referentes ao exercício de 2013, tendo sido amortizados mESC 882 120.

(iv) BCN

- **Financiamento – mESC 66 250**

Saldo resultante da transformação de dois empréstimos anteriormente celebrados num único empréstimo, nos termos renegociados em 2012. O novo empréstimo vence juros mensalmente à taxa de

10%, sendo reembolsável em 180 prestações mensais, iguais e consecutivas, de capital e juros de mESC 715, com início em 15 de Janeiro de 2013 e término em 15 de Janeiro de 2025.

O empréstimo encontra-se garantido por hipoteca de um tracto de terreno localizado no Palmarejo, cujo valor contabilístico ascende a mESC130 000.

(v) BCA

- **Financiamento de mESC 351 971**

Saldo resultante da cessão de crédito hipotecário celebrado entre as partes envolvidas em Dezembro de 2009, nos termos da qual a dívida da Sociedade para com o Banco Insular, resultante de uma operação de "leaseback", no valor de mESC 351 971 à data de 30 de Junho de 2009, incluindo capital e juros, é transmitida para o BCA, bem como todos os direitos, garantias e demais acessórios, sem qualquer reserva ou excepção. A dívida vence juros à taxa anual de 9,5% e deveria ser liquidada em duas prestações iguais e sucessivas de capital e juros, vencendo-se a primeira em Março de 2010 e a segunda em Janeiro de 2011. Foi, entretanto, renegociado, tendo sido fixado um período de carência de 18 meses, findo o qual o reembolso será feito em 3 prestações anuais de capital e juros. Foi acordado um reescalonamento do financiamento, passando o montante de mESC 127 478 a vencer em 30 de junho de 2012 e mESC 243 956 a vencer em 30 junho de 2013. A amortização do capital em 2011 foi de mESC 11 000. Não tendo a liquidação das prestações em 2012 e 2013 ocorrido, prevê-se uma nova renegociação com o banco. O aumento do saldo face ao exercício anterior resulta da capitalização de juros.

- **BCA - Conta caucionada – mESC 118 000**

O saldo desta rubrica corresponde à parcela utilizada de um crédito concedido em Novembro de 2008, utilizável através de descoberto na conta de depósitos à ordem, no montante máximo de mESC 118 000, por um período de 6 meses, renovável; vence juros trimestralmente, à taxa de juros BCAINDEX, acrescido de um spread de 2,5%. O empréstimo venceu em Dezembro de 2013.

O empréstimo encontra -se garantido por hipoteca de um tracto de terreno localizado no Lazareto em São Vicente, cujo valor contabilístico ascende a mESC121 076.

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

Corresponde ao saldo remanescente de um empréstimo renegociado em Outubro de 2013, reembolsável em 24 prestações trimestrais de capital e juro. Vence juros à taxa anual de 9.5%.

O empréstimo encontra-se garantido (i) por uma livrança em branco subscrita pela Sociedade, com o respectivo pacto de preenchimento e (ii)por hipoteca de segundo grau de 30 espaços comerciais do Vila Verde Resorts, cujo valor contabilístico ascende a mESC505 298.

Mercado de Valores Mobiliários de Cabo Verde

a) Empréstimo por obrigações - mESC 750 000 (BCA, CECV e BI)

Por deliberação da Assembleia de Accionistas, a Sociedade procedeu, em 2007, a uma Oferta Particular de Subscrição e de admissão à negociação na Bolsa de Valores de Cabo Verde de 750 000 obrigações ordinárias, escriturais, de valor nominal de ESC 1 000 cada, representativas de três séries de empréstimos obrigacionistas, separadas e autónomas, subscritas pelos bancos identificados.

Os principais termos e condições dos empréstimos resumem-se como segue:

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

(ii) De acordo com os novos termos do Acordo de compromisso assinado, a partir de Agosto de 2012 a taxa de juro nominal aplicável passou a ser igual à "Taxa de Cedência do BCV", adicionada de um "spread" de1%. Anteriormente a taxa de juro nominal aplicado a cada um dos períodos de juros era variável e igual à "Euribor 6 meses", cotada no segundo "Dia Útil Target" imediatamente anterior à data de início de cada período de juros, adicionada de um "spread" de 2,216%;

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

(iv) Destinou-se a converter em Obrigações os créditos contraídos junto dos respectivos bancos, no caso do (a) BCA, empréstimos concedidos nas modalidades de conta corrente caucionada e crédito imobiliária, no montante global de mESC 350 000, (b) CECV, empréstimo concedido em 2006 na modalidade de conta corrente caucionada, utilizável através de descoberto na conta de depósitos à ordem, no montante máximo de mESC 350 000, para apoio à tesouraria, e (c) BIA, empréstimo concedido em Novembro de 2006 no montante de mESC 200 000, por um período de 30 meses, destinado a financiar a construção do empreendimento Império II.

(v) A amortização será efectuada ao par, de uma só vez, em Agosto de 2015.

(vi) Opção de reembolso antecipado pelo valor nominal ou parcial da dívida outstanding ao fim do 1º ano, e a partir desta data, de seis em seis meses, mediante pagamento de um prémio de 0,5% sobre o valor nominal das obrigações a amortizar.

(vii) Obrigatoriedade de reembolso imediato das obrigações, bem como de liquidação dos respectivos juros devidos até a data do reembolso nas seguintes situações: (a) o rácio da dívida total/activo total líquido ultrapassar 100%, (b) mora no pagamento de compromissos de incidência financeira, contraídos junto do sistema financeiro estrangeiro ou de Cabo Verde, ou ainda no pagamento de obrigações decorrentes de valores monetários ou mobiliários de qualquer natureza, (c) incumprimento de compromissos fiscais ou parafiscais, (d) interrupção pela Sociedade, por qualquer forma, da sua actividade e (e) inobservância de qualquer das demais obrigações previstas na ficha técnica das Obrigações. Pelo fato de parte destes pressupostos não se encontrarem cumpridos, a Sociedade registou estes valores no passivo corrente, embora não seja expetável que os financiadores exijam o seu reembolso antecipado.

(viii) Os empréstimos têm como garantia as seguintes hipotecas: a favor do BCA, de cinco tractos de terrenos (três localizados em Mindelo e dois na Praia); a favor da CECV, sobre um prédio rústico de sequeiro situado na Achada Grande Trás; e a favor do BIA, sobre um tracto de terreno situado em Palmarejo.O valor contabilístico total destes bens ascende a mESC1 402 069.

Adicionalmente, a Sociedade compromete-se a apresentar semestralmente as suas Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas até 3 meses após o período correspondente, devidamente auditadas e certificadas por entidade independente.

b) Empréstimo por obrigações - mESC 862 614

Por deliberação da Assembleia de Accionistas, a Sociedade procedeu, em 28 de Fevereiro de 2010, a uma Oferta Particular de Subscrição e de admissão à negociação na Bolsa de Valores de Cabo Verde de 1 102 650 obrigações ordinárias, escriturais, de valor nominal de ESC 1 000 cada, representativas única série de empréstimo obrigacionista, tendo sido subscritas mESC 862 614.

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

(i) Maturidade de 5 anos;

(ii) Taxa de juro nominal aplicável a cada um dos períodos de juros será fixa e igual a 7,5%;

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

(iv) Destinou-se a financiar a liquidação parcial do financiamento obtido junto do BES CV no âmbito do financiamento do empreendimento Vila Verde;

(v) Obrigatoriedade de reembolso imediato das obrigações, bem como de liquidação dos respectivos juros devidos até à data do reembolso, nas seguintes situações: (a) mora no pagamento de compromissos de incidência financeira, contraídos junto do sistema financeiro estrangeiro ou de Cabo Verde, ou ainda no pagamento de obrigações decorrentes de valores monetários ou mobiliários de qualquer natureza, (b) incumprimento de compromissos fiscais ou parafiscais, (c) interrupção pela Sociedade, por qualquer forma, da sua actividade e (d) inobservância de qualquer das demais obrigações previstas na ficha técnica das Obrigações. Pelo fato de parte destes pressupostos não se encontrarem cumpridos, a Sociedade registou estes valores no passivo corrente, embora não seja expetável que os financiadores exijam o seu reembolso antecipado.

(vi) O empréstimo tem como garantia a constituição de uma hipoteca de primeiro grau de trinta fracções autónomas destinadas ao comercio e/ou serviços, do empreendimentos Vila Verde, cujo valor contabilístico se estima em mESC505 298.

Adicionalmente, a Sociedade compromete-se a apresentar semestralmente as suas Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas até 3 meses após o período correspondente, devidamente auditadas e certificadas por entidade independente

A variação do saldo face ao ano anterior refere-se aos gastos com a emissão das obrigações amortizados no exercício.

19 Adiantamentos de clientes

	mESC	
	2013	2012
Clientes gerais		
Clientes Vila Verde	944 233	1 096 416
Clientes Copacabana II FASE	349 528	333 558
Clientes Vila Esperança	277 759	192 819
Clientes Copacabana I FASE	9 484	9 484
Outros	13 908	10 841
	1 594 912	1 643 118

Os saldos de adiantamentos de clientes representam os valores recebidos dos compradores de unidades habitacionais nos empreendimentos Vila Verde (correspondentes a 229 unidades em 2013 e 248 em 2012) e Copacabana (correspondentes a 56 em 2013e 55 unidades em 2012) e terrenos no empreendimento Vila Esperança, cujas escrituras ou transferência dosriscos e vantagens significativos inerentes à posse dos bens para os compradores não ocorreram até à data do balanço.

Relativamente ao empreendimento Vila Verde, em 2013 foram (i) recebidos adiantamentos de cerca de mESC72 766 (2012: mESC290 459), (ii) celebradas escrituras de venda de unidades habitacionais no valor de mESC222 746 (2012: mESC1 804 439) e registadas vendas do pacote mobiliário no valor de mESC 2 204 (2012: mESC 63 899) (ver Nota 21).

Em 2012, foram considerados perdidos a favor da Sociedade adiantamentos concedidos por clientes no valor de mESC 707 400 (ver Nota 29).

Em 2014, até esta data, foi efetuadaapenas uma escritura no montante de mESC19 820(ver Nota 38).

20 Outras contas a pagar

		mESC	
		2013	2012
Correntes			
Rental Clientes Vila Verde	(i)	192 072	121 942
Juros de Obrigações	(ii)	177 213	47 826
GPA - Gestão e Promoções de Obras	(iii)	55 896	55 896
Banco Insular		48 168	13 182
Valor a regularizar	(iv)	23 897	23 897
Edifer	(v)	15 003	49 679
Gabriela Vitorino		9 783	7 967
Boris Persikoff		9 615	9 615
Mármores Cristóvão, Lda		9 316	9 316
Maneula da Silveira		9 190	6 190
Paulo Pereira		7 719	7 719
Semedo & Brito, Lda		7 475	7 475
FMRS - Sociedade de Advogados		5 786	5 786
Encargos com férias a pagar		2 315	2 979
Patricio Correia Martins	(iii)	-	73 224
ADEGA	(vi)	-	30 750
Palmarejo Baixo - Trabalhos por realizar	(vii)	-	24 110
Cidadela-Trabalhos por realizar	(vii)	-	8 448
BES - Juros de financiamento		-	5 062
Outros		39 046	69 261
		612 494	580 323
Partes relacionadas			
Tecnicil Construções, SA (ver Nota 34)	(viii)	344 816	379 803
Tecnicil Hotels & Resort (ver Nota 34)	(ix)	27 834	83 463
Tecnicil Trading (ver Nota 34)	(x)	76 086	77 341
		448 736	540 607
		1 061 230	1 120 930
Não correntes			
Cidadela-Trabalhos por realizar	(iv)	242 139	233 691
Palmarejo Baixo - Trabalhos por realizar	(iv)	24 110	-
		266 249	233 691

(i) Rental – Clientes Vila Verde

O saldo desta rubrica representa valores a pagar aos proprietários de unidades no empreendimento Vila Verde que, nos termos do contrato de cedência de exploração turística, em contrapartida da cedência da unidade de alojamento adquirida para exploração turística, receberão da Sociedade por cada ano da vigência do contrato e durante dois anos, da entidade exploradora, um rendimento anual bruto no valor correspondente a 5% do preço da unidade (ver Nota 29). O aumento do saldo face ao exercício anterior corresponde essencialmente às responsabilidades relativas ao exercício de 2013, dado que não foram feitos quaisquer pagamentos.

(ii) Juros de obrigações

Corresponde aos juros,vencidos e especializados, referentes aos empréstimos obrigacionistas. O significativo aumento do saldo face ao ano anterior deve-se ao não pagamento dos juros.

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

Os saldos destas rubricas representam o valor a pagar relativoao processo de arbitragem entre a Sociedade e o consórcio (EDIFER e SMM).

Relativamente a Patrício Correia Martins, nos termos acordados, o valor a pagar inicialmente de mESC 73 224 foi reduzido para mESC21 255,liquidados em 2013. A diferença de mESC51 969, foi reconhecido como ganhos (ver Nota 28).

(iv) Valor a regularizar

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

(v) Edifer

O saldo desta rubrica resulta de (i) trabalhos efetuados no empreendimento Vila Verde (mESC 23 966) e (ii) provisão para fazer face a uma possível indeminização a pagar ao consórcio Edifer/OPCA/ Hagen pelo incumprimento do contrato assinado entre as partes (mESC 25 713), deduzido de mESC 34 676 regularizados em 2013 na sequência da execução da garantia (ver Nota 12 (iii)).

(vi) Adega

Saldo corresponde a adiantamentos recebidos para a aquisição de lotes de terreno no empreendimento Vila Esperança. Em 2013, o saldo foi transferido para a rubrica Adiantamentos de clientes.

(vii) Cidadela e Palmarejo Baixo - Trabalhos - por realizar

O saldo desta rubrica representa a estimativa dos gastos necessários incorrer para a finalização das obras do empreendimento Cidadelae Palmarejo Baixo. Não havendo expectativa de realização de quaisquer obras em 2014, os saldos são classificados como não corrente.

(viii) Tecnicil Construções

O saldo resulta, essencialmente, (i) do acréscimo de gastos relacionados com os autos de medição das obras do empreendimento Vila Verde e Copacabana nos montantes de mESC 241 426 e mESC72 147, respectivamente, que à data do balanço não tinham sido facturados e (ii) da assunção de créditos da Tecnicil Construções em relação aos consórcios, (a) ACE – Edifer, Opca e Hagen, no total de mESC 34 522 e (b) OPWAY, Marpe e MTCV,no total de mESC 29 217, nos termos do contrato assinado em 31 de Agosto de 2010.

(ix) Tecnicil Hotels&Resorts

Corresponde, essencialmente, ao acréscimo de gastos relacionados com a gestão dos condomínios do empreendimento Vila Verde.

(x) Tecnicil Trading

Corresponde, essencialmente, à parcela remanescente do débito efectuado à Sociedade pelo valor do financiamento obtido pela Tecnicil Trading junto do Banco Comercial do Atlântico (BCA) em forma de crédito documentário para a importação de pacotes mobiliários comercializados no âmbito do projecto

Vila Verde Resort (propriedade da Sociedade), no valor de mESC 130 000. A Sociedade assume esta dívida para com o BCA.

21 Vendas e prestações de serviços

O saldo desta rubrica compreende as vendas de terrenos e produtos acabados, conforme o quadro abaixo, reconhecidas com base na escritura de compra e venda do bem ou com a transferência dos riscos e vantagens significativos inerentes à posse do bem vendido para o comprador (ver Nota 1.13):

		mESC	
		2013	2012
Mercadorias			
Vila Verde	(i)	224 950	1 868 338
Copacabana II Fase	(ii)	57 246	-
Cidadela	(iii)	17 040	51 224
Império II		6 000	-
III Milénio		3 700	-
		308 936	1 919 562

(i) As vendas de 2013, no montante de mESC224 950, compreendem 19unidades habitacionais e pacotes imobiliários, nos montantes de mESC222 746 e mESC2 204, respectivamente. Em 2012, as vendas de Vila Verde, no montante de mESC1 868 338, compreendem 115 unidades habitacionais e pacotes imobiliários, nos montantes de mESC1 804 439 e mESC63 899, respectivamente.

(ii) Compreende um espaço comercial vendido ao BAI, a título de dacção em pagamento (ver Nota 17 (v)).

(iii) Compreendem a venda de 7lotes dotacionais em Cidadela (3 em 2012) (ver Nota 8).

22 Variação nos inventários de produção

O saldo desta rubrica calcula-se como segue:

	Saldo Inicial	Transfe-rencias	Saldo final	Variação de produção
Exercício de 20123				
Produtos e trabalhos em curso (ver Nota 9)	811 248	-	(820 849)	(9 601)
Produtos acabados (ver Nota 9)	8 857 709	-	(8 557 708)	300 001
Total				290 401
Exercício de 20112				
Produtos e trabalhos em curso (ver Nota 9)	796 024	-	(811 248)	(15 224)
Produtos acabados (ver Nota 9)	11 665 316	(1 175 014)	(8 857 709)	1 632 593
Total				1 617 370

As transferênciasem produtos acabados em 2012 correspondem aos terrenos infraestruturados do empreendimento Vila Verde, transferidos para a rubrica de Propriedades de investimento (ver Notas4 e 8).

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

	mESC	
	2013	2012
Produção no Copacabana	9 444	7 807
Produção em outros empreendimentos	157	7 417
Total de Produção	9 601	15 224
Vendas do Vila Verde	209 320	1 601 843
Vendas Copacabana	73 218	-
Outros empreendimentos	17 466	30 748
Total de vendas	300 004	1 632 591
Variação de produção	290 401	1 617 369

23 Subcontratos

	mESC	
	2013	2012
Subempreitadas globais	1 940	38 811
Electricidade	85	365
Esgotos	7	15
Outros	3 909	2 183
	5 941	41 374

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

24 Gastos com mercadorias vendidas e matérias consumidas

	mESC	
	2013	2012
Inventário inicial (ver Nota 8)	881 729	2 161 703
Compra de materiais	19 166	984
Regularizações	-	(1 216 075)
Inventário final (ver Nota 8)	(879 525)	(881 729)
	21 370	64 883

As regularizações em 2012 compreendiamos terrenos transferidos para Propriedades de investimento (ver Notas 4 e 8).

25 Fornecimentos e serviços externos

		mESC	
		2013	2012
Serviços de condomínio	(i)	74 240	118 278
Comissões	(ii)	30 402	479 142
Honorários	(iii)	17 829	50 473
Contenciosos e notariado		5 439	4 357
Comunicação		4 616	5 341
Electricidade		4 434	3 799
Seguros		4 170	5 663
Conservação e reparação		3 984	3 889
Publicidade e propaganda	(iv)	847	9 478
Serviços bancários		610	4 851
Outros		25 092	59 196
		171 665	744 467

(i) Serviços de condomínio

O saldo desta rubrica refere-se a gastos com gestão de condomínio do empreendimento Vila Verde Resort, assegurada pela Tecnicil Hotels&Resorts.

(ii) Comissões

O saldo desta rubrica corresponde à parcela das comissões sobre venda de unidades do empreendimento Vila Verde Santa Maria reconhecidos como gastos em 2013 e 2012, sendo (i) mESC27 499 referentes a vendas concretizadas em 2013 (2012: mESC 237 529). Em 2012 o saldo incluía ainda mESC 241 324 relativos às vendas contratualizadas e que foram canceladas nesse ano (ver Nota 12), tendo os respetivos sinais sido considerados perdidos a favor da Sociedade (ver Nota 28).

A significativa diminuição do saldo em relação ao ano anterior deve-se à redução das vendas concretizadas em 2013 (mESC 224 950) face aos mESC 1 868 338 de 2012.

(iii) Honorários

O saldo desta rubrica, inclui, essencialmente, (i) gastos com a manutenção periódica da cotação das Obrigações na Bolsa de Valores, no montante de mESC5 392 (2012: mESC6 591), (ii) gastos com assessoria contabilística e informática, no montante de mESC 3 660 e (iii) honorários relacionados com os processos de arbitragem no total de mESC 1 806 (2012: mESC10 757). Em 2012, incluía ainda (a) custos de fiscalização da obra Vila Verde pela FICOPE, no montante de mESC 9 483 e (b) custo de fiscalização do projecto Vila Esperança pela Insular Engenharia (mESC 4 377).

(iv) Publicidade e Propaganda

Tem a mesma natureza que a rubrica de Comissões, descrita no ponto (ii) acima.

26 Gastos com o pessoal

Decompõem-se como segue:

	mESC	
	2013	2012
Remunerações dos órgãos sociais	13 728	16 260
Remunerações do pessoal	18 911	21 213
Remunerações adicionais	2 630	3 400
Encargos sobre remunerações	4 640	5 333
Outros gastos como pessoal	96	194
	40 005	46 399
Numero de administradores	3	3
Numero médio de pessoal	19	22

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

A diminuição dos ordenados e salários reflete, essencialmente, o efeito de saídas de 4 trabalhadores a partir de Fevereiro de 2012.

27 Imparidade de dívidas a receber (Perdas/Reversões)

O saldo resulta de imparidades em Ativos financeiros (mESC 10 604) (ver Nota 6), em Clientes (mESC 13 860) e reversões de mESC 4 758 (ver Nota 9) e em Outras contas a receber (mESC 17 535) (ver Nota 12).

28 Outros rendimentos e ganhos

		2013	2012
Terreno Palha Sé (ver Nota 4)		749 546	-
Execução de garantias bancárias	(i)	126 218	49 397
Redução de valor a pagar - Patrício Martins (ver Nota 20 (iii))		51 969	-
Exploração turística de Vila Verde		22 621	27 164
Alienação de Propriedades de investimento (ver Nota 4)		26 534	-
Arrendamento espaços comerciais - Vila Verde		18 925	21 164
Clientes Vila Verde	(ii)	-	707 400
Correcções relativas a períodos anteriores	(iii)	-	19 270
Outros	(iv)	10 441	9 142
		1 006 254	833 537

(i) Execução de garantias bancárias

Relaciona-se com a execução de garantias bancárias referentes a atrasos e boa execução das obrasdo projecto Vila Verde, sendo mESC 126 218 em 2013 relativos à Edifer (ver Nota 12 (iii)) e em 2012, referentes à OPWAY e JM Sousa.

(ii) Clientes Vila Verde

Em 2012, representavam adiantamentos pagos pelos compradores de unidades no empreendimento Vila Verde, considerados perdidos a favor da Sociedade, por incumprimento de cláusulas contratuais.

As condições gerais do contrato de compra e venda (alínea a, do número 3 da cláusula 7ª) prevê que se a escritura pública de compra e venda não for assinada na data prevista por incumprimento do promitente comprador (cliente), o Promitente vendedorpode resolver o contrato – promessa e fazer suas todas as quantias pagas pelo cliente, a titulo de reserva, sinal e principio de pagamento ou seus sucessivos reforços, nos termos do artigo 442 do código civil caboverdiano.

(iii) Correcções relativas a períodos anteriores

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

29 Outros gastos e perdas

Incluem, essencialmente mESC73 560 correspondentes aos valores devidos aos proprietários de unidades no empreendimento Vila Verde que, nos termos do contrato de cedência de exploração turística, em contrapartida da cedência da unidade de alojamento adquirida para exploração turística recebem da Sociedade (entidade exploradora) por cada ano da vigência do contrato um rendimento anual bruto no valor correspondente a 5% do preço da unidade (ver Nota 20).

30 Juros e ganhos similares obtidos

		mESC	
		2012	2012
Juros de empréstimos concedidos a empresas do Grupo (ver Nota 6)		37 590	29 284
Efeito da actualização dos valores descontados (ver Nota 5)		-	8 566
Juros Obrigações do BAI (ver Nota 6)		73	259
Juros de contencioso - Edifer, OPCA e Hagen	(i)	-	13 490
Juros de contencioso - Sopol, Marpe e Marpe CV	(i)	-	4 301
		37 663	55 901

(i) Representavam correcção dos juros sobre os danos causados à Sociedade pelo atraso registado na execução das empreitadas de obras de estruturas e alvenarias do empreendimento Vila Verde Resort, conforme sentença proferida pelo Tribunal Arbitral.

31 Juros e perdas similares suportados

		mESC	
		2013	2012
Juros			
Juros de Financiamento do BES (ver Nota 18 (iii))	(i)	513 690	662 286
Empréstimos Obrigacionistas (ver Nota 18 (vii))	(ii)	138 970	110 532
Juros empréstimos bancários, incluindo financiamentos de clientes (ver Nota 18)		62 543	52 756
Operação lease back (ver Nota 18 (v))		36 518	43 605
Comissões			
Montagem, renovação e avaliação de outros financiamentos		2 724	2 732
		754 445	871 912

32 Resultado por acção básico

O resultado por acção básico é calculado dividindo o lucro atribuível aos accionistas pelo número de acções, atendendo que não houve alterações no capital social durante os exercícios de 2012 e 2011, como segue:

	mESC	
	2013	2012
Resultado atribuível aos accionistas (mESC)	(290 585)	2 590 891
Número de acções	100 000	100 000
Resultado por acção básico (ESC)	(2. 906)	25. 909

33 Garantias

As garantias prestadas pela Sociedade relacionam-se com financiamentos bancários obtidos. Encontram-se descritas nas Notas3 e 18.

34 Partes relacionadas

(i) Os principais saldos e transacções ocorridas em 2013 e em 2012 entre a Sociedade e partes relacionadas sumarizam-se como segue (em mESC):

2013

	Balanço							Demonstração de resultados	
	Clientes (Ver Nota 9)	Fornecedores (Ver Nota 17)	Adiantamentos a Forneced (Ver Nota 10)	Accionistas (Ver Nota 5)	Outras contas a receber (Ver Nota 12)	Outras contas a pagar (Ver Nota 20)	Investimentos financeiros (Ver Nota 6)	Sub Contratos (Ver Nota 23)	Forn. e serv. Externos (Ver Nota 25)
Tecnicil SGPS (empresa mãe)	-	(8 150)	-	1 017 047	56 161	-	-	-	-
Tecnicil Construções	60 400	(129 299)	27 620	-	-	(344 816)	10 502	-	-
Tecnicil Industria	-	(1 009)	-		12	-	-	-	-
Tecnicil Hotel & Resorts	-	-	-	-	46 748	(27 834)	-	-	72 211
Tecnicil Trading	-	-	-	-	-	-	10 604	-	-
Tecnicil Entertainment	-	-			420	-	-	-	-
	60 400	(138 458)	27 620	1 017 047	103 341	(372 650)	21 106	-	72 211

2012

	Balanço							Demonstração de resultados	
	Clientes (Ver Nota 9)	Fornecedores (Ver Nota 17)	Adiantamentos a Forneced (Ver Nota 10)	Accionistas (Ver Nota 5)	Outras contas a receber (Ver Nota 12)	Outras contas a pagar (Ver Nota 20)	Investimentos financeiros (Ver Nota 6)	Sub Contratos (Ver Nota 23)	Forn. e serv. Externos (Ver Nota 25)
Tecnicil SGPS (empresa mãe)	-	(8 150)	-	983 129	68 297	-	-	-	-
Tecnicil Construções	60 400	(208 863)	-	-	-	(379 803)	10 502	23 140	3 920
Tecnicil Hotel & Resorts	-	-	-	-	-	(83 463)	-	-	116 640
Tecnicil Trading	-	(3 255)	-	-	12 026	-	19 202	-	4 429
	60 400	(220 268)	-	983 129	80 323	(463 266)	29 704	23 140	124 989

(ii) Não existem transacções com os Administradores.

(iii) As remunerações auferidas pela Administração ascenderam a mESC13 728 (2012: mESC 16 260) (ver Nota 26).

Conforme referido na Nota 6, parte dos valores a receber da Tecnicil, SGPS serão regularizados através de dividendos a receber da Tecnicil imobiliária.Relativamente às restantes empresas espera-se efetuar encontro de contas em 2014.

35 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:

			mESC		
Empreiteiro	Objecto da empreitada	Obra	Contrato	Facturado	Por Facturar
Tecnicil Construções	Empreitada Geral	Copacabana II Fase	443.435	397.941	45.494
MTCV	Redes eléctricas baixa e alta tensão	Cidadela	153.939	31.450	122.489
			597.374	**429.391**	**167.983**

Adicionalmente, a Sociedade assumiu o compromisso de garantir a alguns dos compradores das unidades de Vila Verde, denominados clientes "Rental", um rendimento anual equivalente a 5% anual do valor pago durante 2 anos, o qual será obtido através do aluguer das respetivasfrações. Em 2013 e 2012 os custos e proveitos relativos a este compromisso resumem-se como segue (em mESC):

	2013	2012
Custos (Nota 30)	73 560	-
Proveitos (Nota 29 (ii))	18925	21164
Ganho/Perda	(54 635)	21164

Relativamente às unidades vendidas até ao final de 2013, o valor total, não descontado e não contabilizado, dos rendimentos garantidos até 2015 (data do fim de contrato de exploração) encontra-se estimado em cerca de mESC 198 000.

Não se encontra disponível informação relativa aos rendimentos que se preveem obter com a exploração dessas unidades que permita avaliar a 31 de Dezembro de 2013 o valor de eventuais perdas durante o período de rendimento garantido.

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

36 Divulgações exigidas por diplomas legais

Não existem divulgações exigidas por diplomas legais.

37 Litígios/Activos e Passivos contingentes

Decorre presentemente o processo relacionado com o Imposto Único sobre os Rendimentos relativo às facturas de fornecedores estrangeiros. Em 2010 o Tribunal Fiscal Aduaneiro decidiu favoravelmente à Sociedade, tendo o Estado de Cabo Verde requerido dessa decisão para o Supremo Tribunal de Justiça, cuja decisão não é ainda conhecida. É expectativa da Administração que a decisão será novamente favorável à Sociedade, razão pela qual anulou a provisão para o efeito no exercício de 2010, permanecendo ainda uma provisão de mESC 12 416 (ver Nota 16).

38 Eventos subsequentes

a) Financiamentos obtidos

Relativamente aos financiamentos obtidos (ver Nota 18) em que o reembolso do capital ou parte dela ocorreria em 2013, a Sociedade procedeu da seguinte forma:

(i) CECV – essa instituição entrou com o processo de execução contra a Tecnicil exigindo o pagamento do capital e juros vencidos na ordem de mESC 518 000.Tendo em conta que a Tecnicil pretende liquidar esse crédito através da dação em pagamento de imóveis, as partes acordaram suspender a processo no tribunal até que se tenha o valor de avaliação do imóvel proposto em dação. Para o efeito, foi constituído uma equipaconstituído por três peritos avaliadores que dentro de 30 dias deverão apresentar o relatório de avaliação do imóvel.

(ii) BI – Banco Interatlântico – conta caucionada: A Tecnicil está a negociar a dação em pagamento de uma parcela do terreno sito em Palha Sé, na cidade da Praia. As partes já estão na posse da avaliação realizada pela comissão paritária criada para o efeito.

(iii) BES – Financiamento EUR 95 000 000: o reembolso inicialmente previsto para 1 de Julho de 2013 foi prorrogado por mais um ano, e com diminuição de spred de 6 para 4% a partir de 01 de Julho de 2013. Dados disponíveis indicam que o fundo de investimento para absorver as unidades do empreendimento Vila Verde Resort deve ser criado em 2014.

(iv) BCA – Financiamento de mESC 351 971: A Tecnicil apresentou uma proposta de liquidação via dação em pagamento de imóveis que serviram de hipoteca a esse financiamento. Aguarda a do BCA.

(v) BCA – Conta caucionada – mESC 118 000: decorrem negociações no sentido da reestruturação da dívida; A Tecnicil apresentou uma proposta de liquidação via dação em pagamento de um terreno em São Vicente (Lazareto). Aguarda a resposta do Banco

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

(vii) Assembleias gerais de obrigacionistas:

No dia 24 de Janeiro de 2014, tendo os obrigacionistas titulares da 3ª emissão (Série D) deliberado por unanimidade dos obrigacionistas presentes, aprovar o princípio de separação da obrigação em dez séries, e o princípio de dação em pagamento (ver Nota 18).

Idêntica deliberação tomada pelos obrigacionistas em 29 de Janeiro de 2014, relativamente às obrigações da Séries E, F e G.

b) Vendas (Vila Verde)

Em 2014, foi celebrada escritura de 1 unidade e celebrados contratos promessa de compra e venda relativos a 2 unidades, cujos resultados se decompõem como segue (em mESC):

	Escrituras	Contratos Promessa
Valor de venda	19 820	21 100
Custo dos inventários	19 492	24 918
Resultado	328	(3818)

c) Terreno Palha Sé

Em compensação pelos Terrenos ocupados em Achada Garantes Trás pela Câmara Municipal Praia, a Assembleia Municipal da Praia, através da deliberação nº 09/2014, autorizou a transferência para a titularidade da Tecnicil de dois tractos de terrenos com 40.737 m2 e 177.301 m2, na zona de Palha Sé Cidade da Praia. As escrituras foram realizadas no dia 2 de Abril de 2014.

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

- : - : - : - : - : -