RELATÓRIO E CONTAS 2013



Praia, 15 de Maio de 2014

ORGÃOS SOCIAIS

A Imobiliária Fundiária e Habitat, SA, nos termos da do ponto 1) do artigo 7º dos seus Estatutos, descrevem, como órgãos Sociais os seguintes:

Assembleia-Geral

Presidente: Dra. Esana Carvalho
Secretária: Dra. Ana Margarida Martins

Conselho de Administração

Presidente: Dr. Paulo Soares
Administrador Executivo: Eng. Jorge Paixão da Silva Ramos

…….
Conselho Fiscal

……

A distribuição do Capital Social, a 31/12/2013, era a seguinte:

Accionista	Valor	Percentagem
ESTADO DE CABO VERDE	750.000.000$00	100,0%
TOTAL	750.000.000$00	100,0%

INDICE

1. Introdução 4
2. Capital e Situação Patrimonial 4
3. Activo não Corrente de Anos Anteriores 4
4. Activo não Corrente de 2012 4
5. Análise da Situação Financeira 5
5.1. Resumo dos Índices Financeiros 5
6. Análise da Situação Económica 6
6.1. Capital Próprio 6
6.2. Capital próprio 6
6.3. Volume de Negócios 6
6.4. Resultados Operacionais 6
6.5. Resultado líquido do exercício 6
6.6. Resumo dos Índices económicos 6
7. Perspectivas futuras 7
8. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 7
8.1. BALANÇO 7
8.2. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 8
8.3. DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO 9
8.4. DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA 10
8.5. ANEXO 11

1. Introdução

O presente relatório tem por objectivo demonstrar e analisar a situação patrimonial e financeira da empresa em 31 de Dezembro de 2013, e o seu desempenho económico durante o ano de 2013.

2. Capital e Situação Patrimonial

O capital social inicial era de 750.000 contos, detido 100% pelo Estado de Cabo Verde. Durante o ano de 2013 não houve aumento nem redução do capital, pelo que seu valor final continua sendo de 750.000 contos.

O activo inicial era de 4.200.159 contos, passando para 12.082.069 contos em 2013, representando um aumento de 187,66%, comparativamente ao ano anterior.

O passivo inicial era de 1.998.174 contos, passando para 10.043.532 contos em 2013, representado um aumento de 402,64%, comparativamente ao ano anterior.

O Capital Próprio inicial era de 2.201.985 contos. No final de 2013 o capital próprio passou a ser de 2.038.536 contos, representando uma redução de 7,42%.

3. Activo não Corrente de Anos Anteriores

No ano 2012 o activo não corrente era de **2.775.186 contos**, correspondentes a activos fixos tangíveis, activos intangíveis, participações financeiras, activos por impostos diferidos e dívidas de clientes de médio e longo prazo.

4. Activo não Corrente de 2013

No ano de 2013 o activo não corrente ascendeu a **2.777.383 contos**.

5. Análise da Situação Financeira

5.1. Resumo dos Índices Financeiros

INDICADORES FINANCEIROS				
Liquidez	**Ano 2010**	**Ano 2011**	**Ano 2012**	**Ano 2013**
Liquidez Geral	1,17	1,35	2,10	1,20
Liquidez Corrente	2,37	2,47	3,23	6,00
Liquidez Seca	0,32	0,24	1,10	1,40
Liquidez Imediata	0,23	0,09	0,01	0,002
Endividamento e Estrutura	**Ano 2010**	**Ano 2011**	**Ano 2012**	**Ano 2013**
Endividamento	75%	74%	48%	83%
Debt to Equity Ratio	295%	290%	91%	493%
Autonomia Financeira	25%	26%	52%	17%
Composição do Endividamento	48%	41%	22%	15%
Imobilização do Capital Próprio	58%	96%	126%	136%
Imobilização de Recursos não Correntes	23%	35%	74%	26%

Os índices de liquidez situam-se a um nível satisfatório, principalmente a liquidez corrente em que mostra que o valor dos activos de curto prazo é 6 vezes superior ao valor das dívidas a vencer no curto prazo. O indicador Liquidez Seca confirma a capacidade da empresa em liquidar as suas dívidas de curto prazo, indicando que o valor dos activos de curto prazo excluindo os inventários, é 1,4 vezes superior ao passivo de curto prazo.

Em 2013, comparativamente aos anos de 2010 a 2012, embora a liquidez geral tenha diminuído, podemos concluir que houve melhoria de liquidez da empresa, uma vez que verificou-se aumentos substanciais em dois importantes indicadores de liquidez, nomeadamente, a liquidez corrente e liquidez seca.

Da análise dos indicadores de endividamento e estrutura constata-se:
Relativamente ao endividamento os indicadores mostram que a empresa estava mais endividada no ano 2013, tendo financiado com 83% do passivo e apenas 17% de Capital Próprio. Contudo, o rácio composição do endividamento, foi o mais baixo dos últimos 4 anos evidenciando que, mesmo estando a empresa mais endividada que em anos anteriores, apenas 15% das dívidas deve ser paga no prazo de 1 ano. Ou seja, a maioria das dívidas será paga a longo prazo.
O índice imobilização do capital próprio continua a aumentar em decorrência do aumento do activo total. O índice de imobilização de recursos não correntes diminuiu de 74% em 2012 para 26% em

2013. Em 2013 verificou-se um aumento substancial dos activos principalmente pela implementação dos projectos casa para todos, financiados por empréstimos de longo prazo.

A empresa apresenta um nível de equilíbrio financeiro satisfatório, pois o índice de Imobilizações de Recursos não Correntes (26%) mostra que todo Activo não Corrente é financiado por Capitais Permanentes (CP+PNC) e ainda sobra uma parte de Capitais Permanentes para serem aplicados no Activo Corrente, constituída na sua maioria por "Projectos Casa para Todos".

6. Análise da Situação Económica

6.1. Capital Próprio

O capital social em 31 de Dezembro de 2013 era de **750.000 contos** e encontrava-se totalmente realizado pelo Estado de Cabo Verde.

6.2. Capital próprio

O capital próprio em 31 de Dezembro de 2013 atingiu a quantia de **2.038.536 contos.**

6.3. Volume de Negócios

No ano de 2013 as vendas e prestações de serviços totalizaram a quantia de **226.273 contos**.

6.4. Resultados Operacionais

O resultado operacional (antes de perdas/ganhos de financiamentos e imposto) foi negativo, no valor de 78.654 contos.

6.5. Resultado líquido do exercício

O resultado líquido do exercício foi **negativo**, no valor de **197.903 contos**.

6.6. Resumo dos Índices económicos

INDICADORES ECONÓMICOS	Ano 2010	Ano 2011	Ano 2012	Ano 2013
Rotação do Activo	0,02	0,31	0,22	0,02
Margem bruta de vendas	38,82%	31,97%	31,86%	15,27%
Margem liquida de vendas	-38,47%	2,57%	333,29%	-93,95%
Rentabilidade Operacional das vendas e serviços	-31,66%	11,97%	313,89%	-34,76%
Rentabilidade Líquida das vendas e prest. de servços	-38,47%	2,40%	304,91%	-87,46%
Rentabilidade operacional do Activo	-0,77%	3,96%	75,66%	-0,65%
Rentabilidade líquida do Activo	-0,90%	0,79%	73,50%	-1,64%
Rentabilidade do Capital Próprio	-2,43%	3,11%	167,49%	-9,71%
EBITDA	-14.725.785	90.613.085	2.355.996.814	-55.263.746,64
VAB (Valor Acrescentado Bruto)	35.695.191	165.981.795	190.996.417	23.597.492

Da análise dos índices económicos, comparativamente aos anos 2010 a 2012, pode-se constatar que:

Houve decréscimos em 2013, tanto a nível das rendibilidades operacionais como a nível das rendibilidades líquidas. Verifica-se um decréscimo na rentabilidade operacional do activo, comparativamente ao ano 2012, motivado sobretudo pela significativa diminuição da rendibilidade operacional das vendas. Quanto à rentabilidade líquida do activo, em 2013 a causa da sua diminuição comparativamente ao ano anterior, foi o acentuado decréscimo da margem líquida de 2012 para 2013.

A Rotação do Activo foi positiva, porém bastante inferior aos anos 2011 e 2012, em decorrência do fraco volume de vendas registadas em 2013. A margem bruta das vendas também foi positiva, contudo insuficiente para cobrir os custos fixos e outros custos operacionais da empresa.

A evolução do VAB do ano 2012 para 2013 permite apurar a diminuição das actividades da empresa traduzidas em riqueza. A riqueza criada pela empresa no ano de 2013 foi de cerca de 24.230 contos, representando uma diminuição de 87%, relativamente ao ano anterior.

7. Perspectivas futuras

8. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

8.1. BALANÇO

O quadro que a seguir se apresenta sintetiza as contas do balanço da empresa em 31/12/13.

IFH - Imobilíaria Fundiária e Habitat, S.A.
NIF - 200146009
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

Valores em Esc.

RUBRICAS	Notas	Data de referência 31-12-2013 Valores	Data de referência 31-12-2012 Valores
ACTIVO			
Activo não Corrente			
Activos fixos tangíveis			
Edificios e outras construções	3	140.236.523	146.837.697
Equipamentos de transporte	3	20.779.371	24.925.621
Equipamentos Administrativos	3	31.634.918	40.472.272
Propriedades de investimento			
Terrenos e recursos naturais	4	2.382.180.986	2.382.180.986
Activos intangíveis			
Programas de computador	5	2.928.235	3.423.552
Outros activos intangiveis	5	37.232	770.550
Participação Financeira-Método da equivalência patrimonial	6	57.410.782	83.945.002
Participação Financeira-Outros métodos	7	11.108.000	10.197.200
Outros activos financeiros	8	1.044.321	1.127.272
Activos por impostos diferidos	9	43.102.968	8.648.382
Clientes	10	86.920.048	72.657.745
Total do activo não corrente		2.777.383.384	2.775.186.278
Activo Corrente			
Inventários			
Mercadorias	11	22.293.851	22.293.851
Produtos acabados e intermédios	11	870.788.647	708.491.067
Produtos e trabalhos em curso	11	6.187.482.278	148.959.621
Matérias - primas, subsidiárias e de consumo	11	58.791.882	58.568.943
Outros produtos de consumo		112.762	245.864
Clientes	10	23.960.120	432.274.223
Adiantamentos a fornecedores	12	2.109.953.793	8.737.500
Estados e outros entes públicos		1.744.185	1.739.697
Outras contas a receber	13	26.020.410	31.785.009
Diferimentos		657.653	925.084
Caixa e depósitos bancários	14	2.879.627	10.952.188
Total do activo corrente		9.304.685.208	1.424.973.047
Total do Activo		**12.082.068.591**	**4.200.159.325**
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital Próprio			
Capital realizado	15	750.000.000	750.000.000
Reservas legais		821.652	821.652
Outras reservas		10.172.536	10.172.536
Outras variações no capital próprio	16	- 521.798.030	- 556.252.616
Resultados transítados	17	1.997.243.587	- 268.993.296
Resultado líquido do periodo		- 197.903.444	2.266.236.883
Total do capital próprio (antes de interesses minoritários)		2.038.536.301	2.201.985.159
Total do capital próprio		**2.038.536.301**	**2.201.985.159**
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Financiamentos obtidos	18	7.927.851.698	992.305.235
Passivos por impostos diferidos	19	564.900.999	564.900.999
Total do Passivo não corrente		8.492.752.697	1.557.206.234
Passivo Corrente			
Fornecedores	20	745.465.075	109.866.677
Adiantamentos de clientes	21	167.651.189	188.910.467
Estado e outros entes públicos	22	38.183.946	36.555.323
Financiamentos obtidos	18	537.590.889	27.815.873
Outras contas a pagar	23	61.885.614	75.755.593
Diferimentos		2.880	2.064.000
Total do passivo Corrente		1.550.779.593	440.967.933
Total do passivo		10.043.532.290	1.998.174.167
Total do Capital Próprio e do Passivo		**12.082.068.591**	**4.200.159.325**

Para ser lido com as notas do anexo

A Direcção Financeira O Conselho de Administração

8.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

O quadro que a seguir se apresenta sintetiza as contas da demonstração de resultados da empresa no período compreendido entre 1/01/13 e 31/12/13.

IFH - Imobilíaria Fundiária e Habitat, S.A.

NIF - 200146009

DEMOSTRAÇÂO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 01 de JANEIRO DE 2013 E 31 DE DEZEMBRO DE 2013

Valores em Esc.

RUBRICAS	Notas	Data de referência	
		Ano 2013	Ano 2012
		Valores	Valores
Vendas e prestações de serviços	24	226.273.477	743.257.422
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	25	- 26.534.220	- 36.203.604
Variação nos inventários de produção	26	1.393.637.292	- 322.613.867
Gastos com mercadorias vendidas e matérias consumidas	27	- 1.521.960.404	- 139.810.117
Resultado operacional bruto		71.416.145	244.629.834
Fornecimentos e serviços externos	28	- 47.818.653	- 53.633.417
Valor acrescentado bruto		23.597.492	190.996.417
Gastos com pessoal	29	- 81.907.553	- 80.838.050
Imparidade de dividas a receber (perdas /reversões)		- 271.286	- 502.789
Aumentos/reduções de justo valor	30	910.800	2.206.555.051
Outros rendimentos e ganhos	31	10.699.064	62.547.541
Outros gastos e perdas	32	- 8.292.264	- 22.761.357
Resultado antes de depreciações, amortizações, perdas/ganhos de financ. e imposto		- 55.263.747	2.355.996.814
Gastos/Reversões de depreciação e de amortização	3	- 23.390.236	- 22.952.456
Resultado operacional (antes de perdas/ganhos de financiamento e imposto)		- 78.653.983	2.333.044.358
Juros e ganhos similares	33	473.058	425.686
juros e perdas similares	34	- 119.722.519	- 67.233.161
Resultado antes de impostos		- 197.903.444	2.266.236.883
Imposto sobre rendimentos do periodo			
Resultado liquido do período		**- 197.903.444**	**2.266.236.883**
Para ser lido com as notas do anexo			

A Direcção Financeira

O Conselho de Administração

8.3.DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

O quadro que a seguir se apresenta sintetiza as contas da demonstração de alterações no capital próprio no período compreendido entre 1/01/13 e 31/12/13.

IFH - Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A.
NIF - 200146009

DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 01 DE JANEIRO DE 2013 E 31 DE DEZEMBRO DE 2013

DESCRIÇÃO		Notas	Capital próprio atribuido aos detentores de capital							Total do Capital Próprio
			Capital realizado	Reservas legais	Outras reservas	Outras Variações no Capital Próprio	Resultados Transitados - Ajustamentos em Activos	Resultado líquido do período	Total	
Posições no Inicio do Periodo - Ano 2013	1		750.000.000	821.652	10.172.536	- 556.252.616	1.997.243.587		2.201.985.159	2.201.985.159
Resultado líquido do período								- 197.903.444	- 197.903.444	- 197.903.444
Primeira adopção de novo referencial contabilístico									-	-
Ajustamentos por impostos diferidos						34.454.586			34.454.586	34.454.586
Outras alterações reconhecidas no capital próprio									-	-
RESULTADO EXTENSIVO	2		-	-	-	34.454.586	-	- 197.903.444	- 163.448.858	- 163.448.858
OUTRAS OPERAÇÕES	3									
Posições no Final do Periodo	1+2+3+4		**750.000.000**	**821.652**	**10.172.536**	**- 521.798.030**	**1.997.243.587**	**- 197.903.444**	**2.038.536.301**	**2.038.536.301**

Para ser lido com as notas do anexo

A Direcção Financeira **O Conselho de Administração**

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

IFH - Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A.
NIF - 200146009

DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

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

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

Para ser lido com as notas do anexo

A Direcção Financeira **O Conselho de Administração**

8.4. DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA

O quadro que a seguir se apresenta é preparado segundo o método directo, através do qual são divulgados os recebimentos e pagamentos de caixa em actividades operacionais, de investimento e de financiamentos no período compreendido entre 1/01/13 e 31/12/13.

IFH - Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A.
Nif: 252300343
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA
PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 01 de JANEIRO DE 2013 E 31 DE DEZEMBRO DE 2013

RUBRICAS	PERÍODO	
	Ano 2013	Ano 2012
	Valores	Valores
Método Directo		
Fluxos de caixa das actividades operacionais		
Recebimentos de clientes	172.939.258,00	278.467.146,00
Pagamentos a fornecedores	-63.826.167,55	-230.564.142,77
Pagamentos ao pessoal	-79.191.613,00	-79.297.401,00
Caixa gerada pelas operações	**29.921.477,45**	**-31.394.397,77**
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		
Outros recebimentos/pagamentos		
Outros recebimentos/pagamentos	-12.118.200,70	-16.732.356,37
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	**17.803.276,75**	**-48.126.754,14**
Fluxos de caixa das actividades de investimento		
Pagamentos respeitantes a:		
Activos fixos tangíveis	-28.047.934,00	-18.730.318,14
Activos intangíveis	-1.352.870,00	-1.129.330,00
Investimentos financeiros	-106.313,00	-2.000.000,00
Recebimentos provenientes de:		
Activos fixos tangíveis	79.876,00	6.245.000,00
Investimentos financeiros	184.944,00	
Juros e rendimentos similares	438.620,00	478.874,00
Dividendos		455.400,00
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	**-28.803.677,00**	**-14.680.374,14**
Fluxos de caixa das actividades de financiamento		
Recebimentos provenientes de:		
Financiamentos obtidos	96.361.541,00	108.839.663,61
Pagamentos respeitantes a:		
Financiamentos obtidos	-19.015.085,21	-35.066.661,97
Juros e gastos similares	-74.418.617,00	-54.042.716,00
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	**2.927.838,79**	**19.730.285,64**
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)	**-8.072.561,46**	**-43.076.842,64**
Efeito das direrenças de câmbio		
Caixa e seus equivalentes no início do período	**10.952.188,30**	**54.029.030,94**
Caixa e seus equivalentes no fim do período	**2.879.626,84**	**10.952.188,30**

8.5. ANEXO

IFH – Imobiliária, Fundiária e Habitat, S. A.

NIF – 200146009

ANEXO

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 01/01/2013 E 31/12/2013

IFH – Imobiliária Fundiária e Habitat S. A, é uma sociedade anónima, com sede na cidade da Praia, constituída em 1999, através do Decreto - Lei nº 2/99 de 29 de Novembro, com a missão genérica de fomentar e contribuir para a promoção imobiliária, cujo capital social é de 750.000.000$00, detido 100% pelo Estado de Cabo Verde, e que tem por objecto social a produção e promoção imobiliária, a edificação de imóveis e a urbanização e infra-estruturação de terrenos.

Nota 0 - Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro (SNCRF), publicado no B.O. nº 48, I Série, de 29 de Dezembro de 2008.

Nota 1 – Resumo das Principais Políticas Contabilísticas Adoptadas

As principais políticas contabilísticas adoptadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas abaixo. As mesmas têm sido consistentemente aplicadas todos os anos, salvo indicação em contrário.

1.1 Bases de mensuração

As demonstrações financeiras são preparadas no pressuposto da continuidade das operações da empresa, de acordo com o princípio de custo histórico, com excepção dos **investimentos financeiros** (Participações financeiras - outros métodos) **e propriedades de investimento** que são mensurados ao justo valor e **investimentos Financeiros** – Método de equivalência patrimonial que é avaliado inicialmente pelo seu custo, sendo posteriormente ajustados (aumentados ou diminuídos) em função das alterações verificadas no capital próprio da investida.

1.2 Activos fixos tangíveis e depreciações

Os activos fixos tangíveis são escriturados ao custo de aquisição, o qual inclui o valor da factura do fornecedor, acrescido dos gastos adicionais da compra, e eventuais gastos de instalação e outros, até a entrada em funcionamento, líquido das respectivas depreciações acumuladas.

- **Depreciações**

As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes, em base duodecimal, aplicando as taxas previstas na Portaria n.º 3/84, as quais se ajustam à vida útil estimada.

As principais taxas utilizadas são as seguintes:

Edifícios	4%
Material de Carga e Transporte	12,5% e 20%
Equipamento Administrativo	8,33% a 25%

1.3 Propriedades de Investimento

As propriedades de investimento compreendem, cinco terrenos detidos para um uso futuro que, presentemente, ainda não está determinado. Sendo que actualmente, a intenção da empresa é de sua valorização.

As propriedades de investimento são mensuradas inicialmente pelos seus custos e posteriormente mensuradas ao justo valor, determinada por avaliação feita por avaliadores independentes. As variações no justo valor das propriedades de investimento são reconhecidas directamente na demonstração dos resultados do período, na rubrica " Aumentos/redução de justo Valor ", em contrapartida da conta propriedades de investimento. Por questões de prudência a empresa faz a revalorização com uma percentagem, que varia entre 60% a 75% do valor da avaliação efectuada.

1.4 Activos intangíveis e amortizações

Os activos intangíveis representam licenças de software e gastos com trabalhos efectuados em edifícios sob o controlo da empresa, os quais se encontram escriturados pelos gastos incorridos na sua aquisição ou na sua manutenção, no caso dos edifícios, líquido das respectivas amortizações acumuladas.

- **Amortizações**

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, em base duodecimal, aplicando a taxa anual de 33,33%.

1.5 Participações Financeiras

1.5.1 Participação Financeira – Método da equivalência patrimonial

Os investimentos financeiros em empresas associadas nas quais a Empresa tenha uma influência significativa ou onde exerce o controlo das mesmas através da participação nas decisões financeiras e operacionais - geralmente investimentos representando entre 20% a 50% do capital de uma empresa, são registados através do método da equivalência patrimonial na rubrica 'Investimentos financeiros em equivalência patrimonial'.

As participações financeiras avaliadas através do método de equivalência patrimonial são inicialmente reconhecidas pelo seu custo, sendo posteriormente ajustadas (aumentadas ou diminuídas), pelo valor correspondente à participação da empresa no capital próprio da associada, por contrapartida de ganhos ou perdas do exercício, e pelos dividendos atribuídos.
O resultado líquido da investida é reconhecido pela quota-parte nos resultados (classes 6 ou 7) da empresa, em contrapartida da conta de participações financeiras.

1.5.2 Participação financeira – outros métodos

As participações financeiras – outros métodos são inicialmente reconhecidas pelo custo de aquisição, e subsequentemente mensurados ao justo valor (valor de mercado bolsista), ou pelo método de custo (para empresas não cotadas na bolsa). Os ganhos ou perdas resultantes de alterações de justo valor são incluídos na demonstração de resultados dos períodos em que ocorrem.

1.6 Inventários

Os inventários são mensurados ao mais baixo entre o custo e o valor realizável líquido.

- **Mercadorias**

As mercadorias (terrenos para venda) são mensuradas pelo preço de aquisição, que inclui o valor da compra e despesas adicionais, principalmente despesas com o registo das transmissões e o imposto único sobre o património.

- **Produtos acabados**

Os produtos acabados (espaços habitacionais e comerciais) são inicialmente mensurados pelos gastos incorridos na sua produção, que incluem os gastos directos com os terrenos, projectos, licenças de construção, empreitadas, fiscalização, gastos de financiamento, etc., e os gastos de estrutura imputados, principalmente os gastos com a Direcção Técnica e parte dos gastos da Direcção Financeira.

- **Produtos e trabalhos em curso**

Os produtos e trabalhos em curso (espaços habitacionais e comerciais em construção e terrenos em infra-estruturação) são mensurados pelos gastos de produção incorridos até o final de cada período que incluem os gastos directos com os terrenos, projectos, licenças de construção, empreitadas, fiscalização, gastos de financiamento, etc., e os gastos de estrutura imputados, principalmente os gastos com a Direcção Técnica e parte dos gastos da Direcção Financeira e do Conselho de Administração.

1.7 Clientes e outras contas a receber

As contas de " Clientes" e " Outras contas a receber" são reconhecidas inicialmente pelo preço de venda constante do contrato promessa de compra e venda ou pelo preço dos serviços prestados, deduzido de eventuais perdas por imparidades, reconhecidas na rubrica" Perdas por imparidades acumuladas" para que as mesmas possam reflectir a seu valor realizável líquido.

As contas de clientes são classificadas como activo corrente, excepto na parte que a empresa estima receber após 12 meses da data do balanço, os quais se classificam como não correntes.

Os juros resultantes dos diferimentos acordados do prazo de recebimento são reconhecidos como ganhos de cada período.

1.8 Caixa e equivalentes de caixa

A caixa e equivalentes de caixa incluem caixa e depósitos à ordem e a prazo, e as aplicações nas obrigações de tesouro de curto prazo de elevada liquidez e com maturidade inicial até três meses, bem como eventuais descobertos bancários que, a existirem, são apresentados no balanço, no passivo corrente, na rubrica financiamentos obtidos.

1.9 Benefícios aos empregados

Em conformidade com o Decreto - Legislativo nº 5/2007, de 16 de Outubro de 2007, que aprova o Código Laboral Cabo-verdiano, em vigor a partir de Abril de 2008, os trabalhadores têm direito a um mês de férias remuneradas, anualmente, que se vencem no dia 01 de Janeiro de cada ano.

A Empresa reconhece, em cada exercício, as responsabilidades que concernem os gastos com as férias vencidas e não gozadas, até o final do mesmo exercício, e os correspondentes subsídios de férias. Estas responsabilidades encontram-se apresentadas no balanço na rubrica Outras contas a pagar.
Os trabalhadores da empresa encontram-se integralmente abrangidos pelo sistema oficial de previdência social, gerido pelo Instituto Nacional de Previdência Social, não assumindo a empresa qualquer responsabilidade, presente ou futura, relacionada com o pagamento de pensões ou complementos de reforma.

1.10 Conversão cambial – transacções e saldos

As transacções efectuadas em moeda estrangeira são convertidas e contabilizadas em Escudos cabo-verdianos ao câmbio oficial vigente na data em que ocorrem, sendo que os saldos das contas, expressas em moeda estrangeira, no final do exercício, são ajustados à taxa de câmbio em vigor nessa data. 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 Capital próprio

O capital próprio inclui o capital social, integralmente subscrito e realizado pelo accionista, as reservas legais e outras reservas, os resultados transitados, ajustamento por impostos e os resultados do período, líquido da estimativa de impostos.

1.12 Provisões

São constituídas provisões sempre que a empresa tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante 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. Não são reconhecidas provisões para perdas operacionais futuras.

1.13 Financiamentos obtidos

Os financiamentos obtidos são registados no passivo pelo valor nominal líquido das comissões com a emissão desses empréstimos. São classificados como passivo corrente, excepto na parte que a empresa tem direito de diferir por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço, os quais se classificam como não correntes. Os juros dos financiamentos obtidos são capitalizados como parte de custo dos activos directamente relacionados cujo tempo de construção ultrapassa os 9 meses. Caso contrário, são reconhecidos como gastos do período de acordo com o regime do acréscimo.

1.14 Imposto único sobre os rendimentos

Com a publicação do Decreto-Lei número 1/96 de 15 de Janeiro, foi aprovado o Regulamento do Imposto Único sobre os Rendimentos, segundo o qual o rendimento tributável é determinado com base no resultado do exercício antes de impostos, eventualmente ajustado pelos gastos e rendimentos que nos termos do referido Decreto-Lei não devam ser considerados para efeitos fiscais. A taxa do imposto foi fixada em 25%, a partir do Orçamento Geral do Estado de 2009, com efeito retroactivo ao exercício económico de 2008 (até o exercício de 2007 a taxa era de 30%).

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

A empresa regista activos por impostos diferidos se for provável que ocorram lucros tributáveis no futuro e que possam ser utilizados para recuperar perdas fiscais. Os activos por impostos diferidos são revistos anualmente e reduzidos sempre de deixe de ser provável que os mesmos possam ser utilizados.

A empresa regista também passivo por impostos diferidos no âmbito da adopção do modelo de revalorização como política contabilística aplicável aos terrenos registados como propriedades de investimento. O aumento do justo valor resultante da revalorização, reconhecido como rendimento na Demonstração de Resultados, não é tributado no ano do seu reconhecimento contabilístico. Esse aumento de justo valor só terá impacto fiscal no momento de um posterior desreconhecimento (por alienação, abate etc.), o que origina a contabilização do passivo por imposto diferido.

Para a determinação dos impostos diferidos é utilizada a taxa do imposto sobre lucro fixada pela lei, à data das demonstrações financeiras.

1.15 Reconhecimento do rédito

O rédito compreende o justo valor da venda de bens e prestação de serviços, líquido de impostos e descontos é reconhecido como se segue:

- O rédito das vendas é reconhecido quando os riscos e vantagens inerentes à posse dos activos vendidos são transferidos para o comprador.
- O rédito das prestações de serviços é reconhecido com referência à fase de acabamento dos serviços prestados.

O rédito das vendas e prestação de serviços não é reconhecido se existirem dúvidas quanto à aceitação da venda ou prestação do serviço ou quanto à cobrança do produto da venda ou da prestação do serviço.

Nota 2 - Fluxos de Caixa

Não existem saldos de caixa e seus equivalentes que não estejam disponíveis para uso.

Nota 3 – Activos fixos tangíveis

O detalhe dos valores escriturados do activo fixo tangível á apresentado no quadro seguinte:

	Edifícios e outras construções	Equipamentos de Transporte	Equipamentos Administrativos	Total
31 de Dezembro de 2012				
Valor líquido em 01 de Janeiro de 2012	153.948.347	12.129.547	5.360.340	171.438.234
Aquisições do exercício	12.477.665	18.250.000	29.874.561	60.602.226
Alienações do exercício	0	872.958	0	872.958
Transferência (de obras em curso para equip. adminstrativos)	-13.714.952	0	13.714.952	0
Abates do exercício	0	0	427.712	427.712
Depreciação do Exercício	5.873.363	4.580.968	8.049.869	18.504.200
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2012	**146.837.697**	**24.925.621**	**40.472.272**	**212.235.590**

	Edifícios e outras construções	Equipamentos de Transporte	Equipamentos Administrativos	Total
31 de Dezembro de 2012				
Valor de aquisição	165.029.361	34.942.000	60.067.018	260.038.379
Depreciação acumulada	18.191.664	10.016.379	19.594.746	47.802.789
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2012	**146.837.697**	**24.925.621**	**40.472.272**	**212.235.590**

	Edifícios e outras construções	Equipamentos de Transporte	Equipamentos Administrativos	Total
31 de Dezembro de 2013				
Valor líquido em 01 de Janeiro de 2013	146.837.697	24.925.621	40.472.272	212.235.590
Aquisições do exercício			219.753	219.753
Alienações do exercício			720.547	720.547
Desreconhecimento da depreciação acumulada			718.052	
Depreciação do Exercício	6.601.174	4.146.250	9.054.612	19.802.037
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2013	**140.236.523**	**20.779.371**	**31.634.918**	**191.932.759**

	Edifícios e outras construções	Equipamentos de Transporte	Equipamentos Administrativos	Total
31 de Dezembro de 2013				
Valor de aquisição	165.029.361	34.942.000	59.566.224	259.537.585
Depreciação acumulada	24.792.838	14.162.629	27.931.306	66.886.774
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2013	**140.236.523**	**20.779.371**	**31.634.918**	**192.650.812**

A sede da empresa encontra-se neste momento hipotecada a favor do Banco Espírito Santo - Cabo Verde, pelo facto desse banco ter financiado a remodelação da mesma.

Nota 4 – Propriedades de investimento

O detalhe dos valores escriturados do activo fixo intangível é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2012	Ano 2011
31 de Dezembro de 2012	**Terrenos e recursos naturais**	**Terrenos e recursos naturais**
Valor líquido em 01 de Janeiro de 2012	90.132.000	90.132.000
Transferência de Mercadorias	74.322.382	0
Transferência de Matérias primas sub.e de consumo	10.564.353	0
Aumento de justo valor	2.207.162.251	0
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2012	**2.382.180.986**	**90.132.000**

	Ano 2013	Ano 2012
31 de Dezembro de 2013	**Terrenos e recursos naturais**	**Terrenos e recursos naturais**
Valor líquido em 01 de Janeiro de 2013	2.382.180.986	90.132.000
Transferência de Mercadorias	0	74.322.382
Transferência de Matérias primas sub.e de consumo	0	10.564.353
Aumento de justo valor	0	2.207.162.251
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2013	**2.382.180.986**	**2.382.180.986**

O valor de 2.382.180.986$00 corresponde a cinco terrenos que foram reclassificados para Propriedades de investimentos, sendo dois reclassificados no ano de 2010, da conta de matérias-primas, e três foram reclassificados no ano de 2012, sendo dois da conta de mercadorias e outro da conta de matérias-primas, e que estão detidos para um uso futuro que, presentemente, ainda não está determinado.

Um dos terrenos, avaliado em 36.180.000$00, encontra-se neste momento, hipotecado a favor do Banco Espírito Santo - Cabo Verde, pelo facto de esse banco ter financiado a remodelação da sede da empresa.

Encontra-se também hipotecado, a favor da Caixa Económica de Cabo Verde, o terreno de Água funda avaliado em 1.183.538.896$00, pelo facto desse banco ter emprestado à empresa o valor de 75.000.000$00, para participação da IFH no capital social do Novo banco.

Nota 5 – Activos intangíveis

O detalhe dos valores escriturados do activo fixo intangível é apresentado no quadro seguinte:

	Programas de computador	Outros activos intangíveis	Total
31 de Dezembro de 2012			
Valor líquido em 01 de Janeiro de 2012	5.518.695	1.925.769	7.444.464
Aquisições/ trabalhos realizados	1.129.330	68.563	1.197.893
Amortização do exercício	3.224.474	1.223.782	4.448.256
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2012	**3.423.552**	**770.550**	**4.194.101**

	Programas de computador	Outros activos intangíveis	Total
31 de Dezembro de 2012			
Valor de aquisição	10.693.490	12.791.458	23.484.948
Amortização acumulada	7.269.939	12.020.908	19.290.847
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2012	**3.423.552**	**770.550**	**4.194.101**

	Programas de computador	Outros activos intangíveis	Total
31 de Dezembro de 2013			
Valor líquido em 01 de Janeiro de 2013	3.423.552	770.550	4.194.101
Aquisições em 2013 - Investimentos em cusro	2.359.565		2.359.565
Amortização do exercício	2.854.882	733.317	3.588.199
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2013	**2.928.235**	**37.232**	**2.965.467**

	Programas de computador	Outros activos intangíveis	Total
31 de Dezembro de 2013			
Valor de aquisição	10.693.490	12.791.458	23.484.948
Investimentos em curso	2.359.565		2.359.565
Amortização acumulada	10.124.821	12.754.226	22.879.046
Valor líquido em 31 de Dezembro de 2013	**2.928.235**	**37.232**	**2.965.467**

Nota 6 – Participações financeiras – Método da equivalência patrimonial

O detalhe dos valores escriturados na rubrica participações financeiras – método da equivalência patrimonial é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Saldo no início do ano	83.945.002	45.148.606
Novas aquisições		75.000.000
Resultado de equivalência Patrimonial	-26.534.220	-36.203.604
Total	**57.410.782**	**83.945.002**

O valor de 57.410.782$00 corresponde à participação da empresa em 25 % no capital social do Novo Banco, e em 31 de Dezembro de 2013, a empresa obteve informação contabilística provisória do resultado dessa instituição, do ano de 2013.

Do resultado apresentado pelo Novo Banco, no valor 106.136.880$00 negativo, levou a empresa a reconhecer gasto, no valor de 26.534.220$00, resultante do prejuízo que o Novo Banco teve no ano de 2013.

Nota 7 – Participações financeiras – Outros métodos

O detalhe dos valores escriturados na rubrica participações financeiras – outros métodos é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Saldo no início do ano	10.197.200	8.804.400
Novas aquisições		2.000.000
Aumento de justo Valor	910.800	
Redução de justo Valor		-607.200
Total	**11.108.000**	**10.197.200**

Nesta rubrica, o valor de 11.108.000$00, corresponde às participações financeiras da empresa na CECV, cujo custo de aquisição é de 5.590.035$00, correspondente a 3.036 acções, cujo valor nominal é de 1.000$00 e o custo médio de aquisição 1.841$00. A referida empresa está cotada na Bolsa de Valores cujo justo valor pode ser fiavelmente mensurado.

O investimento na CECV encontra-se mensurado pelo justo valor, (cotação da Bolsa de Valores de Cabo Verde à data de 31 de Dezembro de 2013).

Em 31 de Dezembro do ano de 2013, as acções da CECV estavam cotadas na Bolsa de Valores por 3.000$00, enquanto que em 31 de Dezembro de 2012 as acções estavam cotadas por 2.700$000, o que levou a empresa a registar um ganho por aumento de justo valor de 910.800$00 [3.036 x (3.000$00 – 2.700$00)].

A empresa tem uma participação de 10% no capital social da empresa Sofis, Gere, S.A, no valor de 2.000.000$00.

Nota 8 – Outros activos financeiros

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Outros activos financeiros é apresentado no quadro seguinte:

Outros Activos Financeiros	Ano 2013	Ano 2012
Obrigações do BCA	925.000	925.000
Obrigações da empresa	202.272	202.272
Aquisição - Obrigações da empresa	101.993	
Amortização - Obrigações do BCA	184.944	
Total	**1.044.321**	**1.127.272**

Nota 9 – Activos por impostos diferidos

O detalhe dos valores escriturados dos Activos por impostos diferidos é apresentado no quadro seguinte:

	31-12-2012		
Ano	Prejuízos fiscais	Activo por imp. diferido	Data limite de utilização
Ano 2008	53.945.231	13.486.308	2011
Ano 2009	38.244.022	9.561.005	2012
Ano 2010	63.000.000	15.749.999	2013
Reversão - Ano 2008		-13.486.308	
Reversão - Ano 2009 e parte ano 2010		-16.662.622	
Total	**155.189.253**	**8.648.382**	

	31-12-2013		
Ano	Prejuízos fiscais	Activo por imp. diferido	Data limite de utilização
Ano 2010	63.000.000	8.648.382	2013
Desreconcecimento de reman. do ano 2010	-63.000.000	-8.648.382	2013
Reconhecimento de activo p/imp. diferido ano 2013	172.411.871	43.102.968	2016
Total	**172.411.871**	**43.102.968**	

No ano de 2013, foi desreconhecido o remanescente de activos por impostos diferidos, no valor de 8.648.382$00, referente ao prejuízo fiscal do ano 2010, isto porque, no ano de 2013 a data limite de utilização espirou. Também no ano de 2013, a empresa reconheceu activos por impostos diferidos, no valor de 43.102.968$00, resultantes do prejuízo fiscal que se verificou nesse ano.

Nota 10 – Clientes

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Clientes é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Clientes C/corrente	114.213.470	508.265.270
Menos: Imparidades de contas a receber	3.333.302	3.333.302
Contas a receber de clientes - líquido	**110.880.168**	**504.931.968**
Menos: parcela não corrente	86.920.048	72.657.745
= Parcela Corrente	**23.960.120**	**432.274.223**

Nota 11 – Inventários

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Inventários é apresentado no quadro seguinte:

	Mercadorias	Produtos Acabados	Produtos e trab. em Curso	Matérias primas sub. e de consumo	Outros produtos de consumo	Total
31 de Dezembro de 2012						
Valor em 01 de Janeiro de 2012	96.616.233	1.118.435.902	61.628.653	61.856.776		1.338.537.564
+ Aquisições e gastos incorridos			135.710.219	7.276.520	245.864	143.232.603
- Reclassificação para Produtos Acabados		48.379.251	48.379.251			0
- Reclassificação para Propriedades de investimento	74.322.382			10.564.353		84.886.735
- Venda		458.324.086				458.324.086
Valor em 31 de Dezembro de 2012	**22.293.851**	**708.491.067**	**148.959.621**	**58.568.943**	**245.864**	**938.559.346**

	Mercadorias	Produtos Acabados	Produtos e trab. em Curso	Matérias primas sub. e de consumo	Outros produtos de consumo	Total
31 de Dezembro de 2013						
Valor em 01 de Janeiro de 2013	22.293.851	708.491.067	148.959.621	58.568.943	245.864	938.559.346
+ Produções em 2013			1.592.583.612	222.939	550.649	1.593.357.200
- Consumo					706.519	706.519
- Reclassificação para Produtos Acabados		361.243.900	361.243.900			0
+ Regularização de edifícios PCPT - com retrocessão			4.807.182.945			4.807.182.945
+ Regularização produtos de consumo					22.768	22.768
- Venda		198.946.320				198.946.320
Valor em 31 de Dezembro de 2013	**22.293.851**	**870.788.647**	**6.187.482.278**	**58.791.882**	**112.762**	**7.139.469.420**

As mercadorias e matérias-primas referem-se a vários terrenos que a empresa dispõe nas Ilhas de Santiago, Maio e São Nicolau.

Do valor total dos inventários de produtos acabados, o valor de 73.223.656$00 encontra-se neste momento, hipotecado a favor do Banco interatlântico, pelo facto desse banco ter emprestado à empresa a quantia de 46.361.541$00.

No ano de 2013 foram efectuadas as seguintes regularizações:

1- Foi efectuada a regularização da entrada para produtos em curso dos edifícios recebidos do Estado no âmbito da assinatura do contrato de retrocessão de dívidas do Projecto Casa Para Todos, no valor de 4.802.150.778$00.
2- Foi efectuada a regularização (saída), no valor de 1.701.434$00, no edifício tipo, localizado em Palmarejo Grande.

Nota 12 – Adiantamentos a fornecedores

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Adiantamentos a fornecedores é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Construções Santana	273.352	273.352
Prime Consulting		1.200.000
Câmara Munucipal de Santa Cruz	7.500.000	7.500.000
Império, Lda - Industria de rec. de pneus e fibras.	502.789	502.789
Jornal A semana		37.500
Fornecedores Projecto Casa Para Todos	2.012.453.793	
Total	**2.020.729.934**	**9.513.641**
Menos:Perdas pos imparidades acumuladas	776.141	776.141
Valor líquido em 31 de Dezembro	**2.019.953.793**	**8.737.500**

Nota 13 – Outras contas a receber

O detalhe dos valores escriturados em Outras contas a receber é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
contas a receber	38.142.598	43.635.911
Menos : Imparidades de contas a receber	12.122.188	11.850.902
Valor líquido em 31 de Dezembro	**26.020.410**	**31.785.009**

Nota 14 – Caixa e depósitos bancários

O detalhe dos valores escriturados em caixa e depósitos bancários é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Caixa	85.000	169.628
Subtotal 1	**85.000**	**169.628**
Depósito à Ordem		
Banco Comercial do Atlântico - Praia	377.722	936.396
Banco Comercial do Atlântico - São Vicente	97.700	100.000
Caixa Económica de Cabo Verde	110.654	9.098.748
Banco Caboverdiano de Negócios	1.628.804	0
Banco Africano de Investimento	543.771	55.927
Novo Banco		583.553
Banco Espírito Santo - Cabo Verde	28.540	0
Ecobank	7.436	7.936
Subtotal 2	**2.794.627**	**10.782.560**
Total Geral	**2.879.627**	**10.952.188**

Nota 15 – Capital realizado

O capital social da empresa, no montante de 750.000.000$00, representado por 750.000 acções, com o valor nominal de 1.000$00 cada uma, encontrava-se integralmente subscrito e realizado pelo Estado de Cabo Verde, accionista único da empresa.

Nota 16 – Outras variações no capital próprio

O detalhe dos valores escriturados em Outras variações no capital próprio é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Sado inical	556.252.616	12.200.568
Reversão de activos por impostos diferidos	8.648.382	16.662.622
Reconhecimento de passivos por impostos diferidos		551.790.562
Reconhecimento de activos por impostos diferidos	43.102.968	
Total	**521.798.030**	**556.252.616**

O saldo desta rubrica, no valor de 521.798.030$00, refere-se ao valor a **crédito** – activos por impostos diferidos – resultante de imposto a recuperar pela empresa, no valor total de **43.102.968$00**, em exercícios futuros, referente ao resultado negativo apurado no exercício de 2013, que originou o reconhecimento de activos por impostos diferidos, em virtude da possibilidade legal de se fazer o reporte dos prejuízos de exercícios transactos nos três exercícios seguintes; e os seguintes valores a **débito,** referentes a passivos por impostos diferidos:

- **13.110.437$00** resultante do aumento de justo valor (52.441.748$00) de dois terrenos que foram reclassificados de matérias-primas para propriedades de investimentos, no ano de 2010, que originou o reconhecimento de um passivo por imposto diferido, no valor 13.110.437$00 (52.441.748$00 x 25%).
- **551.790.562$00** resultante do aumento de justo valor (2.207.162.251$00) de três terrenos que foram reclassificados de matérias-primas e mercadorias para propriedades de investimentos, no ano de 2012, que originou o reconhecimento de um passivo por imposto diferido, no valor 551.790.562$00 (2.207.162.251$00 x 25%).

Nota 17 – Resultados transitados

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Resultados transitados é apresentado no quadro seguinte:

	2013	2012
Resultados transitados início do ano 2013	-268.993.296	-284.657.289
Resultado líquido do ano 2011		15.663.993
Resultado líquido do ano 2012	2.266.236.883	
	1.997.243.587	**-268.993.296**

Nota 18 – Financiamentos Obtidos

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Financiamentos obtidos é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013		Ano 2012	
	Passivo corrente	Passivo não corrente	Passivo corrente	Passivo não corrente
Empréstimos Bancários				
Caixa Económica de Cabo Verde	7.129.131	59.231.685	6.601.744	66.360.816
Banco Caboverdiano de negócios			862.210	
Banco Espírito Santo	4.255.176	122.783.040	11.996.989	100.944.419
BAI	50.000.000			
Novo Banco	9.845.041			
Banco Interatlântico	46.361.541		8.354.930	
Direcção Geral do Tesouro		75.000.000		75.000.000
Empréstimos Obrigacionistas	420.000.000	330.000.000		750.000.000
Empréstimo Projecto Casa Para Todos		7.340.836.973		
Total	**537.590.889**	**7.927.851.698**	**27.815.873**	**992.305.235**

Os financiamentos obtidos, classificados no passivo não corrente, no total de 7.882.152.261$00, correspondem a 5 empréstimos obtidos da seguinte forma:

a) O valor de 330.000.000$00 corresponde à emissão do 2º empréstimo obrigacionista, emitida em Setembro de 2010, reembolsável ao fim de 5 anos, numa única prestação, em Setembro de 2015.

A taxa de juro de 330.000 obrigações emitidas em 2010, cujo valor nominal é de 1.000$00 cada, é variável, indexada à TBA mais um spread de 2,9%, com um floor de 6,5% até 2015, o que significa que, independentemente das oscilações do TBA, a taxa de cupão nunca poderá ser inferior a 6,5%. As obrigações obtiveram o aval do Estado e destinam-se a suportar a parte restante dos custos com a infra-estruturação dos terrenos da empresa localizados no sítio de Palmarejo Grande.

Os juros desse empréstimo obrigacionista são calculados e pagos semestralmente.

A empresa tem a opção de efectuar o reembolso antecipado das obrigações pelo valor nominal da divida ao fim do 1º ano, e a partir desta data, de seis em seis meses, mediante o pagamento de um prémio de 0,5% sobre o valor nominal das obrigações a amortizar.

b) O valor de 122.783.040$00, corresponde aos seguintes financiamentos contraídos junto ao Banco Espírito Santo Cabo Verde:
   1- 98.461.661$00 - Valor correspondente à parte do empréstimo a pagar a médio e longo prazo, destinado ao à remodelação da Sede da empresa. O referido empréstimo tem o prazo de amortização de 15 anos e vence juro à taxa de 7% ao ano, com capitalização semestral, e com a garantia da hipoteca da Sede da empresa e do terreno de Praia Negra.
   2- 14.138.050$00- Valor correspondente à assunção por parte da IFH da dívida da J £ Mar, contraída junto ao BES para a construção de três habitações em Palmarejo Grande. O referido empréstimo será liquidado em Dezembro do ano 2015, numa única prestação, e vence juro à taxa de 8,5% ao ano, com capitalização mensal.
   3- 10.183.329$00 – Valor correspondente à assunção por parte da IFH da dívida da J £ Mar, contraída junto ao BES para a construção de três habitações em Palmarejo Grande. O referido empréstimo será liquidado prestações mensais durante 5 anos, à taxa de 8,5% ao ano.

c) O valor de 59.231.685$00, corresponde a parte do empréstimo a pagar a médio e longo prazo, referente a dois empréstimos contraídos junto à Caixa Económica de Cabo Verde, nos valores de 75.000.000$00 e 4.200.00$00, sendo que o primeiro empréstimo destinou-se à participação da IFH na capital social do Novo Banco, à taxa de juro de 8% ao ano com capitalização mensal, com o prazo de pagamento de 10 anos, apresentando como garantia a hipoteca do terreno de Água Funda e domiciliação de 40% de receitas da IFH na CECV, e o segundo empréstimo destinou-se ao financiamento de uma viatura à taxa de juro de 8% ao ano com capitalização mensal, e com prazo de pagamento de 4 anos, apresentando como garantia a livrança em branco com convenção de preenchimento.

d) O valor de 75.000.000$00, corresponde ao empréstimo concedido pelo estado, no ano de 2012, para participação da IFH no aumento do capital social do Novo Banco.
e) O valor de 7.340.836.973$00, corresponde à assunção da dívida por parte da IFH, do Projecto Casa Para Todos.

Os financiamentos obtidos, classificados no activo corrente, no valor de 537.590.889$00, correspondem à parcela dos empréstimos, a serem amortizados em 2014.

Nota 19 – Passivos por impostos diferidos

O valor de 564.900.999$00 escriturado na rubrica Passivos por impostos diferidos corresponde à parcela de 25% calculada sobre o valor da revalorização de propriedades de investimento efectuada no ano de 2010, no valor de 52.441.748$00, e à revalorização de Propriedades de investimento efectuada no ano 2012, no valor de 2.207.162.251$00.

Nota 20 – Fornecedores

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Fornecedores é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Electra, S.A.	1.295.151	455.570
Prime Consulting		760.713
Monte Adriano	539.857	31.396.319
J & Mar Constuções		44.076.150
LEC - Laboratório de Engenharia Civil		1.057.815
Sinal Cav		2.000.000
Soares Técnica, Lda	1.553.627	1.553.627
Ripórtico Engenharia Cabo Verde, Lda	23.542.975	23.542.975
ACI - Agênca Caboverdiana de Imagens		517.500
MLCV INVEST Lda		575.000
Consórcio 3 D + Lda & Progitape	1.195.000	
Afro- Sondagem	1.562.626	
J S. Cedência pessoal temporário	1.845.798	
PRIMACIS CV - Tecnologias de Informação, Lda.	1.006.695	
RTC	910.385	
Fornecedores do Projecto Casa Para Todos	708.416.947	
Outros	3.596.014	3.931.008
Total	**745.465.075**	**109.866.677**

Nota 21 – Adiantamento de clientes

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Adiantamento de clientes é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Clientes p/compra apartamentos	14.750.000	6.744.708
Clientes p/compra lotes terreno P.Grande	152.901.189	182.165.759
Valor líquido em 31 de Dezembro	**167.651.189**	**188.910.467**

Nota 22 – Estado e outros entes públicos

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Estado e outros entes públicos é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
IUR retido na fonte	2.581.582	2.645.205
IVA a pagar	1	1
Taxa de urbanização a pagar à C.M.P	29.022.175	27.241.879
IUP sobre Património	3.041.121	3.098.312
Segurança Social	3.539.067	3.569.926
Total	**38.183.946**	**36.555.323**

Nota 23 – Outras contas a pagar

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Outras contas a pagar é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Juros do 1º empréstimo obrigacionista	13.448.603	13.160.910
Juros do 2º empréstimo obrigacionista	6.565.020	6.658.779
Juros do empréstimo bancário	1.557.878	
Fundo Social dos Trabalhadores da IFH	606.795	506.240
Bolsa de Valores de Cabo Verde	3.000.000	2.295.000
Cofre Geral da Justiça	151.532	151.532
Acréscimo com pessoal	5.716.209	2.510.836
Ministério da Descentralização - MDHOT	22.969.707	25.505.803
MTCV - Instalações Técnicas, Lda	533.844	1.741.922
Manuel Gomes dos Anjos & Filhos, S.A.	23.146	2.349.762
Câmara Municipal de São Miguel		631.724
Estado - Ministério das Finanças		9.180.014
Outros	7.312.880	11.063.071
Valor líquido em 31 de Dezembro	**61.885.614**	**75.755.593**

Nota 24 – Vendas e prestações de serviços

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Vendas e prestações de serviços é apresentado no quadro seguinte:

	2013	2012
Vendas de mercadorias e produtos acabados	210.646.302	679.969.021
Rendas de moradias	4.104.750	4.957.600
Serviços de actividades complementares	0	58.330.801
Total	**214.751.052**	**743.257.422**

Nota 25 – Ganhos/ perdas imputados de subsidiárias

O valor de 26.534.220$00 corresponde a perdas imputadas à participação da IFH no Novo Banco, em consequência do prejuízo registado nesse Banco no ano 2013, no valor de 106.136.180$00.

Nota 26 – Variação nos inventários de produção

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Variação nos inventários de produção é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Saldo Final		
Produtos acabados e semiacabados	870.788.647	708.491.067
Produtos e trabalhos em curso	6.187.482.278	148.959.621
Menos : Regularização de inventários	4.807.182.945	
Menos: Saldo Inicial		
Produtos acabados e semiacabados	708.491.067	1.118.435.902
Produtos e trabalhos em curso	148.959.621	61.628.653
Variação	**1.393.637.292**	**-322.613.867**

Nota 27 – Gastos com mercadorias vendidas e matérias consumidas

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Gastos com mercadorias vendidas e matérias consumidas é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Gastos com mercadorias vendidas e matérias consumidas		
Subcontrato de empreitada do Projecto Casa Para Todos	1.481.966.523	
Subcontrato de fiscalização do Preojecto Casa Para Todos	32.317.142	
Outros fornec. e serviços do Projecto Casa Para Todos	2.222.038	
Subcontrato de empreitada de Vivendas e Edifício Tipo	5.454.701	139.810.117
Total	**1.521.960.404**	**139.810.117**

Nota 28 – Fornecimentos e serviços externos

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Fornecimentos e serviços externos é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Água	852.534	425.790
Electricidade	2.900.435	1.054.821
Combustíveis e Outros Fluidos	1.466.411	2.203.705
Conservação e Reparação	953.055	1.375.663
Material de Escritório	737.862	598.879
Publicidade e propaganda	5.184.132	14.142.957
Livros e documentação técnica	4.300	16.911
Limpeza, Higiene e Conforto	1.188.454	324.246
Rendas e alugueres	2.616.000	2.611.000
Despesas de Representação	166.191	578.117
Comunicação	2.812.591	2.585.522
Seguros	1.005.952	1.215.785
Trabalhos Especializados	5.549.725	12.740.416
Vigilancia e Segurança	10.381.767	2.135.283
Estudos e Pareceres		918.702
Serviços de informática	1.703.647	183.286
Transporte de pessoal	80.264	47.416
Deslocações e Estadias	2.335.017	5.158.501
Comissões	1.936.350	
Honorários	618.179	1.044.235
Contencioso e notariado	738.278	321.378
Serviços Bancários	367.109	1.575.041
Equipamentos de baixo valor	21.330	53.807
Artigos para oferta	6.000	
Outros fornecimentos e serviços	4.193.069	2.321.956
Total	**47.818.653**	**53.633.417**

Nota 29 – Gastos com o pessoal

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Gastos com o pessoal é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Remunerações dos Órgãos Sociais		
Ordenados	7.560.000	9.626.958
Ajudas de custos	124.000	930.669
Subsídios de Natal	510.000	750.000
Subsídio de férias	1.399.395	750.000
Compensação por férias não gozadas	344.000	
Outras remunerações	30.000	60.000
Sub- total 1	**9.967.395**	**12.117.627**
Remuneração do Pessoal		
Ordenados	48.666.039	46.828.778
Horas Extras		129.250
Subsídio de alimentação	106.200	52.500
Abono para falhas	17.000	71.000
Subsídio de férias	6.363.541	3.683.829
Subsídios de Natal	3.865.407	3.701.007
Isenção de horário	666.862	699.752
Ajudas de custos	396.732	1.114.167
Compensação por férias não gozadas	48.517	226.603
Compensação por fim do contrato	221.901	48.150
Compensação por substituição	178.817	203.868
Diuturnidades	227.616	164.389
Encargos sobre Remunerações	9.993.490	10.014.665
Outros	1.188.036	1.782.465
Sub- total 2	71.940.158	68.720.423
Total Geral	**81.907.553**	**80.838.050**

Nota 30 – Aumentos/reduções de justo valor

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Aumentos/reduções de justo valor é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Aumento em outros investimentos financeiros	910.800	
Aumento em propriedades de investimento		2.207.162.251
Redução em outros investimentos financeiros		-607.200
	910.800	**2.206.555.051**

Nota 31 – Outros rendimentos e ganhos

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Outros rendimentos e ganhos é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Dividendos recebidos no exercício		455.400
Ganhos c/alienação de viaturas - activo fixo tangível		5.322.042
Ganhos c/alienação Equip. Administrativos - activo fixo tangível	77.381	
Compensação da J £ Mar pela perdas verificadas no edif. tipo	3.236.666	
Desreconhecimento de adiant. de clientes por rescisão de contrato	2.064.000	53.862.840
Outros ganhos	5.321.017	2.907.259
Total	**10.699.064**	**62.547.541**

Nota 32 – Outros gastos e perdas

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Outros gastos e perdas é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Impostos directos	486.502	769.142,00
Imposto de selo	1.213.399	879.025,00
Correcções períodos anteriores	217.390	7.903.085,00
Donativos	129.314	510.500,00
Quotizações	43.200	45.900,00
Taxas sobre vendas de terreno infraestruturado	1.780.296	11.690.093,00
Dívidas incobráveis	2.967.423	
Outros	1.454.740	963.612
Total	**8.292.264**	**22.761.357**

Nota 33 – Juros e ganhos similares

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Juros e ganhos similares é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Outros juros	473.058	425.686
Total	**473.058**	**425.686**

Nota 34 – Juros e perdas similares suportados

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Juros e perdas similares é apresentado no quadro seguinte:

	Ano 2013	Ano 2012
Juros e despesas c/empréstimos	114.472.220	61.976.870
Outras perdas de financiamento	5.250.299	5.256.291
Total	**119.722.519**	**67.233.161**

As outras perdas de financiamento referem-se a comissões, taxas de custódia dos títulos e taxas de manutenção periódica da cotação, relacionadas com as obrigações emitidas pela empresa.

Nota 35 – Acréscimos e diferimentos

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Acréscimos e diferimentos é apresentado no quadro seguinte:

Acréscimos de gastos

Tipo de movimento	Conta	Valor	Observação
Débito	6911	20.646.123	Juros de empréstimos ref. a 2013
Débito	6226	632.500	Serviços de auditoria às contas de 2013
Crédito	2622	21.278.623	Juros de empréstimos ref. a 2013
Total dos acréscimos de gastos		**21.278.623**	

Diferimentos de gastos

Tipo de movimento	Conta	Valor	Observação
Débito	281	657.653	Seguro de viaturas referente ao ano 2014, assinatura/14 jorjnal a Semana e outos.
Crédito	12	657.653	Seguro de viaturas referente ao ano 2014, assinatura/14 jornal a Semana e outos.
Total dos diferimentos dos gastos		**657.653**	

Diferimentos de rendimentos

Tipo de movimento	Conta	Valor	Observação
Débito	12	2.880	Renda de apartamentoreferente ao ano de 2014 recebida no ano de 2013.
Crédito	282	2.880	Renda de apartamentoreferente ao ano de 2014 recebida no ano de 2013.
Total dos diferimentos de rendimentos		**2.880**	

Nota 36 - Passivos contingentes e compromissos contratuais não reconhecidos nem divulgados noutras notas

Não foi identificado nenhum.

Nota 37 - Divulgações exigidas por diplomas legais

Não foi identificada nenhuma.

Nota 38 - Outras informações cuja divulgação seja considerada relevante para melhor compreensão da posição financeira e dos resultados.

Não foi identificada nenhuma.

Praia, 15 de Maio de 2014

A Direcção Financeira

O Concelho de Administração

José Armindo Duarte

Paulo Jorge Medina Soares – Presidente

Jorge Paixão Silva Ramos – Administrador