RELATÓRIO E CONTAS 2014



Praia, 09 Abril de 2015

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 e Dr. Amaro da Luz

Conselho Fiscal

Auditec, S.A.

Accionistas

O Estado de Cabo Verde é detentor de 100% do Capital Social no valor de 750 000 contos.

INDICE

1. Mensagem do Presidente 4

2. Relatório de Gestão 5

I. Atividade Comercial 5

II. Atividade Técnica 6

III. Gestão de Recursos Humanos, Património e Logística 6

IV. Gestão do Projecto Casa para Todos 8

V. Análise Económica-Finaneira 9

A. Enquadramento Macroeconómico 9

B. Análise económico-financeira 10

6. Perpetivas Futuras 14

7. Notas Finais 15

8. Demonstrações Financeiras 15

8.1 Balanço 15

8.2 Demonstração dos Resultados 17

8.3 Demonstração de Alterações no Capital Próprio 18

8.4 Demonstração de Fluxo de Caixa 19

8.5 Anexo 20

1. Mensagem do Presidente

O ano de 2014, apesar de ténues sinais de retoma em alguns países continua sendo marcado pela crise internacional com forte impacto no mercado nacional e mais especificamente no sector da construção civil/imobiliária, sector esse que a empresa se insere. Sem surpresas, o sector da construção civil/imobiliária continua a enfrentar fortes constrangimentos, sendo o principal, a falta de financiamento e por conseguinte de investimentos. A falta de financiamento por parte dos bancos às famílias cabo-verdianas para a aquisição das suas habitações, aliada ao forte endividamento das famílias e a precaridade no emprego, tem tido um forte impacto na performance comercial da empresa, obrigando-nos a rever toda a estratégia comercial e a adotar uma nova estratégia a partir de Outubro do ano de 2014.

As dificuldades na venda a pronta pelos apresentados, levou a que adaptássemos nova modalidade de venda. Esta nova estratégia comercial teve um impacto muito positivo nas vendas de habitação, uma vez que passamos de 10 habitação vendidas com financiamento bancário para 152 habitações vendidas com a nova modalidade que se consubstancia na venda direta através de Escritura Pública de Compra e Venda com Reserva de Propriedade. Apesar desta medida com forte incremento no volume de negócios, não foi suficiente para absorver na plenitude os encargos financeiros do programa, fazendo com que a empresa apresentasse ainda este ano resultados líquidos negativos. Apesar desta situação, e não obstante todos os aspetos e constrangimentos apontados IFH conseguiu apresentar também um conjunto de resultados económico-financeiros muito positivos, tais como o aumento do volume de negócios em 194% e atingindo os 664 391 contos, recuperação do resultado operacional para positivo no valor de 55 759 contos e ainda a recuperação do EBITDA para positivo no valor de 96 262 contos face aos dados do ano anterior. Resultados consequentes de uma administração rigorosa e racional de todos os recursos da instituição. Estes indicadores mostram que o trabalho executado tem sido positivo e de acordo com os manuais de gestão e que o impacto dos custos financeiros do programa social "Casa para Todos" tem feito com que, a empresa apresente resultados líquidos negativo.

Continuando na mesma linha de gestão, com rigor, empenho e determinação a empresa seguramente estará em condições de já no exercício de 2015 apresentar uma melhor performance e consequentemente resultados positivos em todos os indicadores económico-financeiros. Entretanto, para o efeito requer-se um grande engajamento do acionista e um redobrar de esforços por parte de todos os colaboradores para que sejam cumpridas as projeções que são extremamente ambiciosas. Aos colaboradores da empresa é merecido um reconhecimento, uma vez que os resultados alcançados até agora são fruto do trabalho de todos e almejamos que continuem a acreditar porque com empenho e determinação terão uma maior e melhor performance no desempenho individual e que repercutirá nos resultados coletivos. Em nome do Conselho de Administração apresento os nossos agradecimentos ao Acionista, à Presidente da mesa de Assembleia Geral,

ao Fiscal Único e ao Auditor Externo, por toda a colaboração despendida e que tem servido para tornar esta instituição numa organização sólida e de referência.

2. Relatório de Gestão

I. Atividade Comercial

A crise internacional dos últimos anos trouxe consigo impactos não desprezáveis sobre a economia cabo-verdiana, inclusive uma acentuada desaceleração da atividade da construção civil. Entretanto um conjunto de medidas governamentais auxiliou a sustentação e até mesmo permitiu a ampliação de nível de atividade em diversos sectores da atividade económica, em especial a construção civil onde se insere o "Programa Casa para Todos" que constitui a principal atividade na IFH.

Não obstante as Politicas adotadas o ano 2014 foi particularmente difícil a nível venda de imóveis devido à dificuldade de acesso a financiamento por parte das famílias e das empresas. Previu-se comercializar durante o ano de 2014, 442 imóveis do Programa Casa Para Todos, representando um volume de vendas de 1 680 252 contos. Desse volume só foi possível comercializar 156 imóveis, devido essencialmente a esses fatores:

- Conjuntura macroeconómica difícil: com o acentuar dos efeitos da crise no mercado interno, os Bancos Comerciais aumentaram as taxas de juro praticadas para o Credito habitação, assim como as exigências a nível de critérios de atribuição de crédito, o que impossibilitou as famílias que se enquadram nos parâmetros do SNHIS de acederem ao financiamento bancário;
- Atraso na Regularização Jurídica e Administrativa dos Imóveis: dificuldade do ponto de vista de registo e notariado que refletiram na disponibilização de imóveis já construídos e rececionados para venda, situação que impossibilita a comercialização desses imóveis, mesmo com pré-selecções feitas;
- Atrasos na receção de algumas obras: atrasos que dificultaram a pré-selecção e consequentemente a comercialização de alguns imóveis.

Importa referir que dos 156 imóveis comercializados durante o ano de 2014, 152 foram no 4.º Trimestre depois do início da celebração de contratos de compra e venda com reserva de propriedade liquidada através de renda resolúvel, feita pela IFH diretamente, processo que praticamente substituiu por completo a compra e venda através de financiamento bancários ou recursos próprios dos beneficiários. Dos 188 imoveis previstos para comercialização no quarto trimestre, 52 não podiam ser comercializados, porque não estavam regularizados ou porque as empreitadas não foram recebidas, o que quer dizer que apenas 136 estavam disponíveis para a venda. Com a introdução da nova modalidade de venda conseguiu-se vender 152 imóveis no 4.º Trimestre, ultrapassando em 112% os previstos para venda.

Para o ano de 2014 estava previsto o arrendamento de 903 imóveis, o que não foi possível, visto que cerca de 455 imóveis não estavam disponíveis para arrendamento devido essencialmente a atrasos na Regularização Jurídica e Administrativa de alguns empreendimentos, tendo ficado apenas disponíveis 448.

II. Atividade Técnica

Durante o ano de 2014 estiveram em curso um total de 25 (vinte e cinco) empreitadas perfazendo um total de 5.065 (cinco mil e sessenta e cinco) fogos para além de espaços comerciais, infra-estruturas desportivas entre outras.

Das referidas empreitadas foram recepcionadas 8 (oito) perfazendo um total de 689 (seiscentos e oitenta e nove) fogos.

De referir que mais três actividades têm dado alguma ocupação a nível técnico

Refere-se às ligações dos ramais de electricidade, água, esgotos, telefones etc. que junto das concessionárias Electra, as Câmaras Municipais e/ou CV Telecom.

Foram feitas as seguintes ligações de ramais aos empreendimentos no âmbito do Projecto Casa para Todos:

- Ramal de água – 14 (catorze) empreendimentos;
- Ramal de Esgotos – 3 (três) empreendimentos;
- Ramal de Electricidade – 11 (onze) empreendimentos.

Em segundo lugar, temos a Regularização Jurídica dos nossos empreendimentos, em que as propriedades horizontais (PHs) estão sob a responsabilidade desta orgânica.

Neste presente ano, foram elaborados 11 PHs e 15 (quinze) revisões das já concluídas.

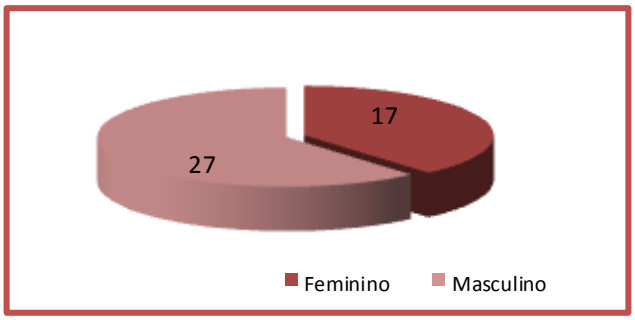
Por último tem-se as actividades de pós vendas. As empresas focadas na satisfação do cliente não finalizam a relação com o cliente com a aquisição de seus produtos ou serviços, elas focam na manutenção da relação do cliente para a fidelização.

Foram solicitadas 152 (cento cinquenta e dois) intervenções de pós venda das quais 136 (cento e trinta seis) foram resolvidas e restantes ficaram por resolver por não serem imputáveis ao empreiteiro. A não resolução prende-se com situações de mau e não uso.

III. Gestão de Recursos Humanos, Património e Logística

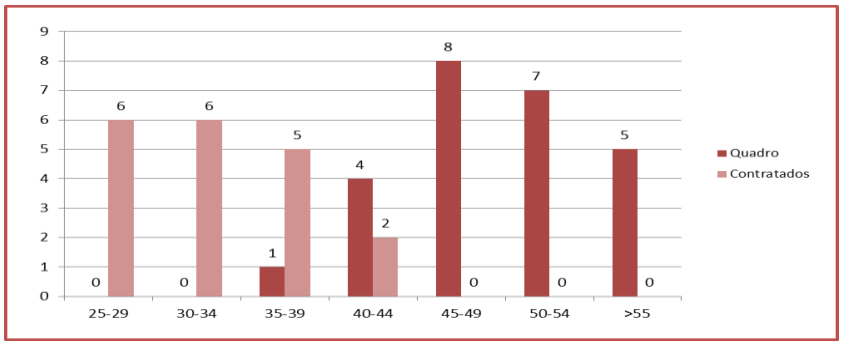
Durante o ano de 2014, a IFH desenvolveu um conjunto coerente de atividades relacionados com os seus três grandes processos de suporte, nomeadamente, Gestão da Logística, Gestão do Património e Gestão dos Recursos Humanos.

Relativamente á Gestão dos Recursos Humanos, a 31 de Dezembro de 2014, a IFH dispunha de um quadro de pessoal composto por 25 Efectivos e 19 Contratados. Durante o ano foram contratados 9 Colaboradores no regime de contrato a prazo (1 ano) e foram renovados os contratos a prazo (ano) de 10 Colaboradores.
A distribuição dos Colaboradores da IFH, em 2014, por género, foi a seguinte:

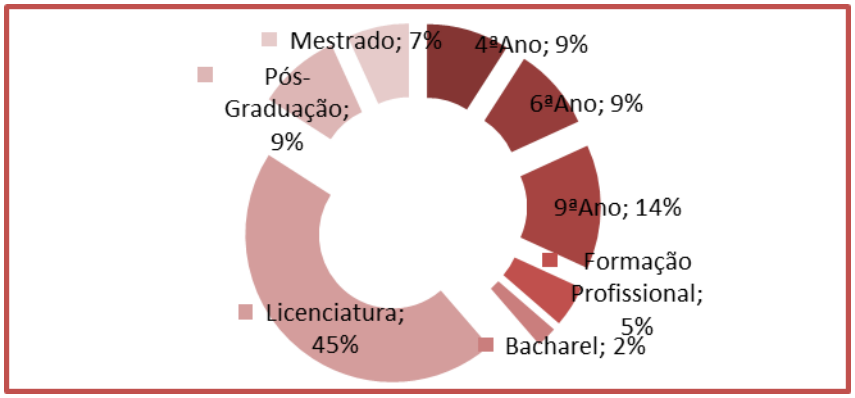


- Sexo masculino, com 27 colaboradores, representando um total de 61%;
- Sexo feminino, com 17 colaboradoras, representando um total de 39%;

A maior parte dos Colaboradores estava predominantemente na faixa etária entre os [40-50] anos. A faixa etária entre [25-29] anos e [30-34] anos inclui somente Colaboradores contratados. É de salientar que, todos os colaboradores efectivos, detêm uma antiguidade superior a 12 anos. A maioria, 60%, tem uma antiguidade superior a 21 anos. Antiguidade média da empresa é 19 anos. Todos os colaboradores contratados a partir de 2010, detém uma antiguidade que se situa no intervalo de [1-5] anos.



É de realçar que a maioria dos Colaboradores, quer efetivos, quer contratados, são quadros superiores/licenciados.



Com objectivo de actualizar/capacitar/consolidar as competências os Colaboradores da empresa, durante o ano, participaram em 8 acções de formação.

Com o objectivo de melhorar a comunicação entre os colaboradores, foram desenvolvidas actividades que proporcionaram o intercâmbio e convívio, nomeadamente uma ação de *Teambuilding*, Convívio 1º de Maio, , Jantar de Natal e Festa de Natal dos descendentes dos trabalhadores.

IV. Gestão do Projecto Casa para Todos

Dado á dimensão do Programa a IFH criou um Gabinete de Missão que gere principalmente três processos relacionados ao projeto "Casa para Todos": (1) Processo de Empreitada e Fiscalização (2) Gestão do CUBHIS - Cadastro Único de beneficiário de Habitação de Interesse Social (3) Gestão do Trabalho técnico Social.

A nível da das Empreitadas e Fiscalizações geriu-se no gabinete os procedimentos de execução da linha de crédito para efeito de pagamento das situações de trabalho das empreitadas e respetivas fiscalizações. Este procedimento é realizado semanalmente entre a IFH, Ministério das finanças de Cabo Verde e a Caixa Geral de Depósitos de Portugal. De modo a garantir as isenções previstas na Lei (Iva e Taxas alfandegárias) foram processados 611 declarações para isenção de taxas alfandegárias com as respetivas listas de materiais para as obras.

De modo eleger os beneficiários ao programa nacional de habitação de Interesse social numa base criteriosa, democrática e transparente, foi desenvolvida em parceria com o NOSI, uma aplicação denominado cadastro único de habitação de Interesse social – CUBHIS. Esta aplicação tem tripla função: (1) fazer inscrição de todos os agregados familiares a nível nacional, (2) fazer o processo de selecção dos agregados familiares; gerir o processo de desenvolvimento da aplicação junto do NOSI. O CUBHIS foi desenhado em 2010 e desde então vem sendo desenvolvido acompanhando a dinâmica do sistema nacional de habitação de habitação de interesse social considerando que só em 2014, o programa atingiu um estágio que permitisse a sua plena utilização (inscrição, pré-selecção dos beneficiários, trabalho técnico social e atribuição de imóveis).

No sentido de garantir os princípios definidos no Sistema Nacional de Habitação De Interesse Social, vem sendo instalados postos de atendimento a nível nacional. São no total 31 locais de atendimento com um total de 63 atendedores. Durante o ano 2014 foram cadastrados 6.218 agregados familiares em todo país (5.498 classe A, 595 Classe B e 125 Classe C). No mesmo sentido 3.214 agregados familiares que tinham feito a sua inscrição solicitaram a atualização do seu cadastro considerando as alterações ocorridas na sua estrutura sócio económica. No que se refere às candidaturas, foram feitos 12 atos de pré-seleção em 7 concelhos do país, dos quais foram pré-selecionadas 860 agregados familiares.

O trabalho técnico social corresponde a conjunto de ações inclusivas com carácter socioeducativas, adequadas à realidade socioeconómica e cultural da população e às características da área de intervenção, visando desenvolver o exercício da participação e inserção social dessas famílias, bem como, a autonomia das

mesmas. Igualmente, o TTS procura promover a sustentabilidade socioeconómica e ambiental dos projetos, através da gestão participativa dos beneficiários.

No âmbito do programa Casa para Todos, o processo de trabalho social era desempenhado pelo Ministério de Ambiente Habitação e Ordenamento do Território. Foi transferido para a IFH no mês de Junho e durante o segundo trimestre foram entrevistados 823 agregados familiares localizados nos Concelhos da Praia, Ribeira Grande de Santo Antão, Porto Novo, Ribeira Brava, Tarrafal de São Nicolau e Maio no processo de confirmação dos dados sócio económicos dos inscritos no cadastro onde são entrevistados todos os agregados familiares pré-seleccionados.

A segunda fase do TTS corresponde ao acompanhamento das famílias no período de instalação e adaptação à sona realidade. O objetivo é fazer a formação socioeducativa de modo a facilitar toda a vivência em condomínio. Neste contexto foram realizados encontros com os beneficiários das habitações em Santa Cruz, São Vicente e Praia - Tira chapéu.

V. Análise Económica-Finaneira

A. Enquadramento Macroeconómico

Economia Mundial

O Fundo Monetário Internacional estima que a economia mundial cresceu em valor idêntico ao registado em 2013, ou seja 3,3%, sendo que:

a. as economias avançadas cresceram cerca de 1,8% (mais 0,4 p.p em comparação a 2013): resultado de um crescimento mais fraco nos principais países da Zona Euro (embora tenha crescido 0,8% em 2014 após a contracção de 0,4% em 2013), no Japão e em grandes mercados emergentes; tendo os EUA crescido em idêntico valor que o ano passado.
b. as economias emergentes cerca de 4,4% (menos 0,3 p.p. comparativamente a 2013): realça-se que neste grupo os países da Africa Subsaariana registou um crescimento de 4,8% em 2014 (ante 5,2% em 2013), sustentada pelo aumento de investimentos em infra-estruturas e maiores eficiências nos sectores de serviços (retalho, telecomunicações, transportes e financeiro), bem como melhoria na produção agrícola.

Relativamente a Taxa de inflação média anual (medida pelo Índice Harmonizado de Preços no Consumidor - IHPC), registou-se nas economias avançadas idêntico valor ao de 2013, fixando-se em 1,4%, enquanto que as economias emergentes registaram uma diminuição para 5,4%, comparando com uma média anual de 5,9% em 2013.

Economia Nacional

Em 2014, o BCV preveu que a economia Cabo-verdiana iria crescer entre 1,5% a 2,5%, enquanto o FMI, face a última revisão aponta para um crescimento de apenas 1%. Como esperado a evolução da economia externa determina, em parte, o comportamento da economia nacional.

No que concerne a taxa de inflação, esta situou-se nos -0,2%, abaixo em 1,7p.p quando comparado com o ano transacto. Este resultado reflecte, principalmente, as oscilações dos preços internacionais que influenciaram os preços internos, nomeadamente nas classes: água, electricidade, gás e outros combustíveis.

Segundo os dados do BCV1, o crédito à economia registou um decréscimo de 0,1% (ante um aumento de 2% em 2013), tendo a componente crédito ao sector privado diminuído 0,1%.

Em sede do sector monetário, é de se destacar, ainda, que as reservas internacionais líquidas (RIL) situaram-se nos 45.463,9 milhões de ECV, permitindo, desta forma, garantir mais de 4,5 meses das importações de bens e serviços previstas para 2014.

B. Análise da situação económico-financeira

INDICADORES		
INDICADORES DE LIQUIDEZ	**2014**	**2013**
Liquidez Corrente	7,27	5,60
Liquidez Imediata	0,05	0,00
Cash-flow/Vendas	18%	76%
Ebitda	93.490	-52.164
Margem Ebtida	14%	-23%
INDICADORES DE ENDEVIDAMENTO	**2014**	**2013**
Grau de autonomia	11%	16%
Solvabilidade	12%	20%
Endevidamento	89%	84%
Composição de Endevidamento	89%	83%
INDICADORES DE RENTABILIDADE	**2014**	**2013**
Rentabilidade das Vendas	-32%	-86%
Rentabilidade do Activo	-1%	-2%
Margem Líquida	-32%	-86%
Rentabilidade do Capital Próprio	-11%	-10%
INDICADORES DE GESTÃO	**2014**	**2013**
Activo	17.566.208	12.429.347
Capital Próprio	1.893.764	2.041.637
Capital Social	750.000	750.000
Passivo	15.672.444	10.387.710
Volume de negócios	676.475	237.445
Resultados Operacionais	53.062	(75 554)
Resultados Líquidos	(211 730)	(194 803)
VAB	180.297	26.697
VAB por Trabalhador	3.339	494

i. Resultado Líquido

Unid.:Contos CV

	2014	2013	2012
RESULTADO LÍQUIDO	(211 730)	(194 803)	2.266.237

A IFH, SA, apresenta um resultado líquido negativo no ano de 2014 de 211 730 contos, o qual está significativamente influenciado pelos resultados financeiros, que tiveram um impacto negativo derivado do aumento de 125 % comparativamente com o período anterior e pelo reconhecimento do resultado negativo referente a participação da IFH no Novo Banco no valor de 36 850 contos.

ii. Resultado Operacional

Unid.:Contos CV

	2014	2013	2012
RESULTADO OPERACIONAL	53.062	(75 554)	2.333.044

O resultado operacional ascende a um valor positivo 53 062 contos, foi fortemente influenciado pelo aumento das vendas em 194 % comparativamente ao período homólogo e por conseguinte um aumento do indicador de Rentabilidade das Vendas de -86% para -32%.

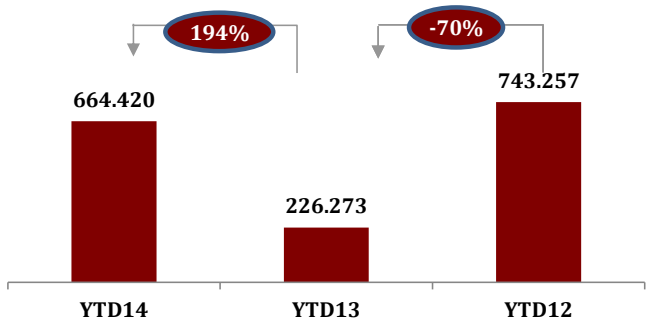
iii. EBITDA

Unid.:Contos CV

	2014	2013	2012
EBTIDA	93.490	(52 164)	2.335.997

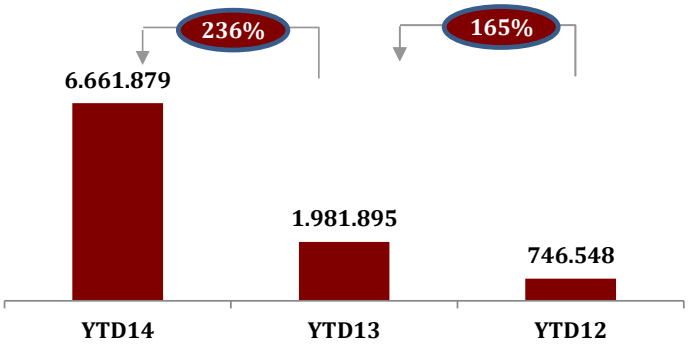
O EBITDA, que equivale ao cash-flow operacional medido pelo resultado operacional líquido de depreciações, amortizações, perdas de imparidade e provisões, apresenta um valor de 93 490 contos, tendo um aumento face ao período homólogos por força do aumento dos resultados operacionais no período corrente.

iv. Vendas e Prestação de Serviços



As Vendas e Prestação de Serviços atingiram os 664 420 contos, o que corresponde a um crescimento de 194% face aos 226 273 contos, apresentados no período homólogo, sendo esta variação justificada principalmente pelas vendas de espaços habitacionais e comerciais no âmbito do Programa Casa para Todos.

v. Gastos



Os gastos totais aproximaram-se dos 6 661 879 contos, o que equivale a um acréscimo de 236% face ao período homólogo. Esta variação é essencialmente justificada pelo impacto de 5 621 240 contos na rubrica de Subcontratos que são gastos relacionados com os contratos de empreitada de construção e de fiscalização dos empreendimentos no âmbito do programa Casa para Todos.

Os gastos com financiamento, fornecimentos e serviços de terceiros e as depreciações e amortizações foram as rubricas que também sofreram um maior impacto, derivado do programa Casa para Todos, tendo atingido um montante de 271 570, 80 156 e 40 428 contos, respectivamente, em consequência dos desembolsos dos empréstimos para operacionalização do programa CPT, dos serviços de segurança dos empreendimentos já concluídos e dos gastos de depreciação dos espaços habitacionais da Classe A.

vi. Resultado Financeiro

Unid.:Contos CV

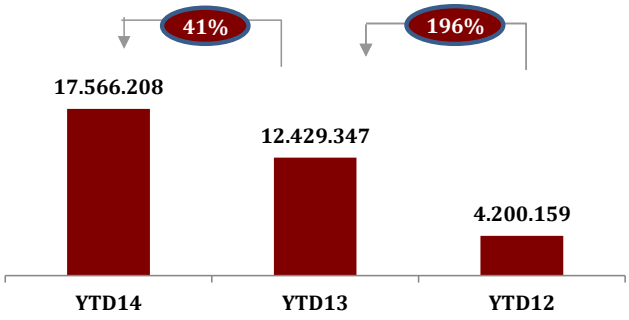
	2014	2013	2012
RESULTADO FINANCEIRO	(264 792)	(119 250)	(67 659)

Os resultados financeiros apresentam um valor negativo de 264 792 contos, o que equivale a uma variação negativa de 122 % face período homólogo.

Os rendimentos e ganhos financeiros dizem respeito a juros relativos a aplicação em depósitos a prazos e títulos obrigacionista.

Os gastos e perdas financeiros ascendem a 271 570 contos, tendo registado um aumento de 127 % face ao período homólogo, o qual é justificado essencialmente pelos juros de financiamento no âmbito do Programa Casa para Todos.

vii. Activo

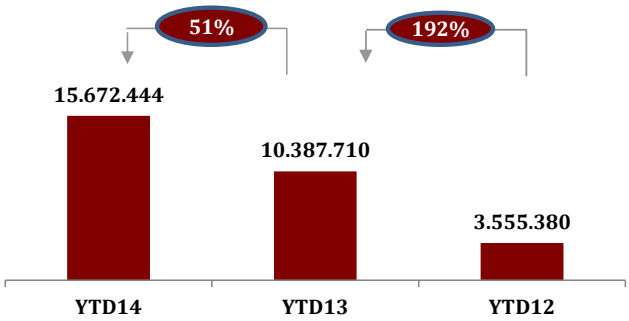


O activo da IFH, SA, equivale a 17 566 208 contos, o que corresponde a um acréscimo de 41% face ao valor de 12 429 347 contos verificado a 31 de Dezembro de 2013.

A rubrica de Inventários continua a ser a rubrica mais significativa, representando um valor de 11 136 753 contos, tendo-se verificado um crescimento de 55% face ao final do último exercício. Esta evolução está relacionada com os investimentos realizados no âmbito do Programa Casa para Todos.

Os activos tangíveis correspondem a 3 843 244 contos, sendo essencialmente explicadas pela incorporação dos espaços habitacionais destinados a classe A e pela reclassificação de terrenos da rubrica *matérias-primas* para a rubrica *propriedades de investimento* no ano de 2012, no valor de 2 382 181 contos.

viii. Passivo



O passivo da IFH, SA, equivale a cerca de 15 672 444 contos, tendo ocorrido um aumento de 51% face ao valor no final do exercício de 2013, sendo esta variação essencialmente explicada pelos acréscimos das rubricas de empréstimos obtidos e outras contas a pagar.

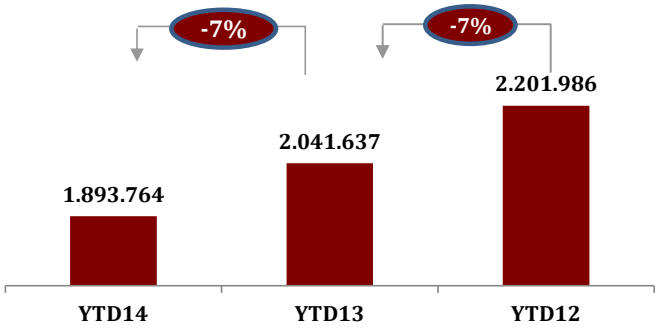
As rubricas de empréstimos obtidos sofreram um aumento de 5 042 048 contos, o qual está essencialmente relacionado com o empréstimo obrigacionista emitido em Janeiro de 2014 no montante de 1 000 000 contos, bem como, os desembolsos no âmbito do financiamento do Programa Casa para Todos. Por conseguinte houve um aumento no indicador de endividamento de 84% para 90% e um decréscimo no indicador de solvabilidade de 20% para 12%.

Apesar do aumento de endividamento o indicador de Composição de Endividamento evidencia que 90% das dívidas serão liquidadas a longo prazo.

As rubricas de *Fornecedores* aumentaram 99 068 contos face ao período homólogo, uma vez que o nível de investimentos realizados na operacionalização do Programa Casa para Todos no decorrer deste ano foi superior aos compromissos regularizados a fornecedores.

Os saldos de *Outras Contas a Pagar* cresceram 174 763 contos no decorrer do ano de 2014, estando esta variação relacionada com os compromissos relacionados com dívidas relativas a juros de empréstimos obrigacionistas e do programa Casa para Todos.

ix. Capital Próprio



Os capitais próprios a 31 de Dezembro de 2014 são positivos em 1 893 764 contos, o que representa um decréscimo de 7% face ao ano de 2013. Esta variação deve-se fundamentalmente ao resultado líquido do ano, que corresponde a um prejuízo de 211 730 contos, o que fez com que o indicador de Grau de Autonomia diminuísse de 16% para 11%.

6. Perpetivas Futuras

O Projeto "Casa para Todos" atualmente representa a grande maioria da atividade, tanto técnica como comercial, da IFH. O ano de 2015 vai ser o auge do Projeto a nível de atividade técnica com a receção das grande parte das empreitadas durante o exercício, sendo que até o fim de 2016 a quase totalidade das obras do Programa será rececionada. Também a nível comercial depois desta altura a atividade relacionada com o projeto passa a ser residual, ficando apenas o trabalho da gestão de contratos como relevante a nível de absorção de recursos. Perspetiva-se como solução para libertar a IFH a nível de capital para investimento, a securitização dos contratos de compra e venda, onde a IFH poderia ceder a sua posição no contrato a uma instituição financeira. Convém também salientar que após a implementação do Programa o mercado cabo-verdiano terá uma pressão menor a para a oferta de habitações a custo controlado.

A nível de projetos imobiliários futuros a IFH pretende aproveitar do seu potencial técnico e de suporte operacional para oferecer novos espaços urbanos ao país, tanto com a promoção própria de urbanizações na bolsa de terrenos da IFH que se situa principalmente nas zonas de expansão da capital, como também em parcerias com os municípios em ações estruturantes para a criação de novas zonas urbanas sustentáveis. Nesse mercado a IFH pode capitalizar o "*know-how*" desenvolvido e o sucesso comercial conseguido com o Projeto "Palmarejo Grande". Esses projetos têm uma rentabilidade maior que a promoção de habitação a custos controlados o que contribuirá para uma maior robustez financeira para a empresa.

Como Empresa detida na totalidade pelo Estado a IFH tem o desígnio de executar projetos de interesse Publico. Nesse contexto tem-se como intenção do estado o envolvimento da empresa em dois grandes projetos, a Cidade Administrativa e a Gestão do Património Edificado do Estado. O Conselho de Administração encontra-se em processo de negociação com os vários *stakeholders* dos dois projetos tendo como principal interlocutor o Ministério das Finanças e do Plano.

Na perspetiva de longo prazo, uma vez conseguidos resultados positivos nos projetos aqui mencionados, a IFH vai estar preparada para o processo de internacionalização, tirando proveito por um lado do vasto "*know-how*" acumulado e por outro lado, das várias parcerias económicas e politicas que o país tem estabelecido, com especial interesse para a comunidade da CEDAO e CPLP

7. Notas Finais

Apesar do ano de 20145 se ter caracterizado por uma conjuntura instável, a IFH concretizou um conjunto de investimentos e laborações cruciais para a realização do seu Plano de Atividades, que se centrou principalmente á volta do Projeto "Casa para Todos". Tal não teria sido possível sem a dedicação, competência e profissionalismo dos colaboradores, e a sua vontade continuada de prestação de um serviço de excelência, e sem a cooperação e apoio das Entidades Públicas e Governamentais. A todos se expressa, pois, o mais profundo reconhecimento e os maiores agradecimentos.

No entanto para possibilitar a comercialização dos imoveis produzidos, evitando assim a acumulação de prejuízos, foi necessário adotar a nova modalidade de venda por prestações, o que alterou fundamentalmente os pressupostos inicialmente estabelecidos pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, que previam o reinvestimento do produto da venda a pronto dos imoveis. Ademais, a medida se traduziu numa evolução positiva dos principais indicadores de desempenho económico da empresa, mas causou por outro lado uma forte pressão a nível da tesouraria a curto prazo. Para fazer face á situação será necessário a mobilização de recursos no mercado financeiro para levar a cabo os encargos da empresa no âmbito do Projeto "Casa para Todos".

8. Demonstrações Financeiras

8.1 Balanço

BALANÇO

Unid. Contos

RUBRICAS	Notas	PERÍODO 2014	PERÍODO 2013
ACTIVO			
Activo Não Corrente			
Activos Fixos Tangíveis	3		
Terrenos e Recursos Naturais		0	0
Edifícios e Outras Construções		133 635	140 237
Equipamento Transporte		16 633	20 779
Equipamento Administrativo		26 057	31 635
Propriedades de Investimento	4		
Terrenos e Recursos Naturais		2 382 181	2 382 181
Outras Propriedades de Investimento		1 284 738	0
Activos Intangíveis	5		
Programas de Computador		2 635	2 928
Outros Activos Intangíveis		2	37
Investimentos em Curso			
Participações Financeiras - M.E.P	6	25 320	60 511
Participações Financeiras - Outros Métodos	7	9 108	11 108
Outros Activos Financeiros	8	559	1 044
Activos Por Impostos Diferidos	9	106 961	43 103
Clientes	11	524 426	87 503
Total do Activo Não Corrente		**4 512 255**	**2 781 066**
Activo Corrente			
Inventários	10		
Mercadorias		19 614	22 294
Produtos Acabados e Intermédios		2 395 672	870 789
Produtos e Trabalhos em Curso		8 657 712	6 211 127
Matérias-Primas, Subsidiárias e de Consumo		63 743	80 762
Outros Produtos e Consumo		12	113
Clientes	11	93 198	23 960
Adiantamentos a Fornecedores	12	1 681 444	2 234 475
Estado e Outros Entes Públicos	13	2 265	1 744
Outras Contas a Receber	14	45 848	36 509
Diferimentos		650	163 628
Caixa e Depósitos Bancários	15	93 795	2 880
Total do Activo Corrente		**13 053 953**	**9 648 280**
Total do activo		**17 566 208**	**12 429 347**
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital Próprio			
Capital Realizado	16	750 000	750 000
Reservas Legais		6 790	6 790
Outras Reservas		2 216 728	2 216 728
Outras Variações no Capital Próprio	17	(457 940)	(521 798)
Resultados Transitados	18	(410 083)	(215 280)
Resultado Líquido do Período		(211 730)	(194 803)
Total do Capital Próprio (Antes de Interesses Minoritários)		**1 893 764**	**2 041 637**
Interesses Minoritários			
Total do Capital Próprio		**1 893 764**	**2 041 637**
PASSIVO			
Passivo Não Corrente			
Financiamentos Obtidos	19	13 311 070	8 101 175
Passivos Por Impostos Diferidos	20	564 901	564 901
Outras Contas a Pagar			
Total do Passivo Não Corrente		**13 875 971**	**8 666 076**
Passivo Corrente			
Fornecedores	21	1 015 960	916 892
Adiantamentos de Clientes	22	138 702	167 651
Estado e Outros Entes Públicos	13	38 750	38 184
Financiamentos Obtidos	19	369 745	537 591
Outras Contas a Pagar	14	233 209	61 313
Diferimentos		106	3
Total do Passivo Corrente		**1 796 472**	**1 721 634**
Total do Passivo		**15 672 444**	**10 387 710**
Total do Capital Próprio e do Passivo		**17 566 208**	**12 429 347**

Direcção Financeira **Administração**

O quadro que a seguir se apresenta sintetiza as contas do balanço da empresa em 31/12/14.

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 01/01/14 e 31/12/14.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Unid. Contos

RUBRICAS	Notas	PERÍODO	
		2014	2013
Vendas e Prestações de Serviços	23	664 420	226 273
Subcontratos	24	(5 621 240)	(1 549 341)
Ganhos/Perdas Imputadas de Subsidiárias, Associadas e Empreendimentos Conjuntos	6	(38 692)	(23 434)
Variação nos Inventários de Produção	25	5 773 674	1 421 018
Gastos com Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas	26	(517 708)	0
Resultado Operacional Bruto		**260 454**	**74 516**
Fornecimentos e Serviços Externos	27	(80 156)	(47 819)
Valor Acrescentado Bruto		**180 297**	**26 697**
Gastos Com o Pessoal	28	(83 608)	(81 908)
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas/Reversões)		-	(271)
Aumentos/Reduções de Justo Valor		-	911
Outros Rendimentos e Ganhos	29	5 278	10 699
Outros Gastos e Perdas	30	(8 477)	(8 292)
Resultado Antes de Dep., Amort., Perdas/Ganhos de Financ. e Impostos		**93 490**	**(52 164)**
Gastos/Reversões de Depreciação e de Amortização		(40 428)	(23 390)
Resultado Operacional (Antes de Perdas/Ganhos de Financiamento e Impostos)		**53 062**	**(75 554)**
Juros e Ganhos Similares Obtidos		6 778	473
Juros e Perdas Similares Suportados	31	(271 570)	(119 723)
Resultado antes de Impostos		**(211 730)**	**(194 803)**
Imposto Sobre o Rendimento do Período	32		
Resultado Líquido do Período		**(211 730)**	**(194 803)**
Resultado Por Acção Básico	33	**(212)**	**(195)**

Direcção Financeira **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 01/01/14 e 31/12/14.

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

DESCRIÇÃO		Notas	Capital próprio atribuido aos detentores do capital									
			Capital realizado	Reservas Legais	Outras reservas	Ajustamentos em activos Financeiros	Outras Variações no capital Próprio	Resultados Transitados	Resultado liquido do período	Total	Interesses Minoritários	Total do Capital Próprio
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2013	1		**750 000**	**821**	**10 173**		**(556 253)**	**1 997 244**		**2 201 985**		**2 201 985**
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO		13										
Resultado líquido do período									(194 803)	(194 803)		(194 803)
Ajustamentos por impostos diferidos			-	-	-	-	34 455	-	-	34 455		34 455
Outras alterações reconhecidas no capital próprio			-	-	-	-	-	-	-	-		-
RESULTADO EXTENSIVO	2		**-**	**-**	**-**	**-**	**34 455**	**0**	**(194 803)**	**(160 348)**	**0**	**(160 348)**
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO										-		-
Realizações de capital										-		-
Outras operações com detentores de capital										-		-
	3		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0**	**-**	**-**	**-**	**-**
OUTRAS OPERAÇÕES				5 968	2 206 555			(2 212 523)		-		-
...										-		-
	4		-	5 968	2 206 555	-	-	2212 523	-	-	-	-
POSIÇÕES NO FIM DO PÉRIODO 2013	1+2+3+4		**750 000**	**6 789**	**2 216 728**	**-**	**(521 798)**	**(215 279)**	**(194 803)**	**2 041 637**	**-**	**2 041 637**
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2012	1		**750 000**	**6 789**	**2 216 728**	**-**	**(521 798)**	**(410 082)**		**2 041 637**	**-**	**2 041 637**
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO												-
Resultado líquido do período									(211 730)	211 730		211 730
Ajustamentos por impostos diferidos							63 858			63 858		63 858
RESULTADO EXTENSIVO	2		**-**	**-**	**-**	**-**	**63 858**	**-**	**(211 730)**	**147 872**	**-**	**147 872**
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO										-		-
Distribuições								0		0		0
	3		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0**	**-**	**0**	**-**	**0**
OUTRAS OPERAÇÕES										-		-
...										-		-
	4		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POSIÇÕES NO FIM DO PÉRIODO 2014	1+2+3+4		**750 000**	**6 789**	**2 216 728**	**-**	**(457 940)**	**(410 082)**	**(211 730)**	**1 893 765**	**-**	**1 893 765**

Direcção Financeira **A Administração**

8.4 Demonstração de Fluxo 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 01/01/14 e 31/12/14.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA

Unid. Contos

RUBRICAS	PERÍODO	
	2014	2013
Método Directo		
Fluxos de Caixa das Actividades Operacionais		
Recebimentos de Clientes	120 845	172 939
Pagamentos a Fornecedores	(279 510)	(63 826)
Pagamentos ao Pessoal	(80 298)	(79 192)
Caixa Gerada pelas Operações	**(238 964)**	**29 921**
Pagamento/Recebimento do Imposto Sobre o Rendimento	(260)	
Outros Recebimentos/Pagamentos	(925)	(12 118)
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	**(240 149)**	**17 803**
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento		
Pagamentos Respeitantes a:		
Activos Fixos Tangíveis	(2 359)	(28 048)
Activos Intangíveis	(2 434)	(1 353)
Investimentos Financeiros	0	(106)
Recebimentos Provenientes de:		
Activos Fixos Tangíveis	-	80
Investimentos Financeiros	-	185
Outros Activos	93	
Juros e Rendimentos Similares	1 667	439
Dividendos		
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento(2)	**(3 033)**	**(28 803)**
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento		
Recebimentos Provenientes de:		
Financiamentos Obtidos	1 012 862	96 362
Realizações de Capital e de Outros Instrumentos de Capital Próprio	(4)	
Pagamentos Respeitantes a:		
Financiamentos Obtidos	(530 070)	(19 015)
Juros e Gastos Similares	(148 644)	(74 419)
Outras Operações de Financiamento	(46)	
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento(3)	**334 097**	**2 928**
Variação de Caixa e Seus Equivalentes (1+2+3)	**90 916**	**(8 072)**
Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período	**2 880**	**10 952**
Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período	**93 795**	**2 880**

Direcção Financeira | **Administração**

8.5 Anexo

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

NIF – 200146009

ANEXO

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 01/01/2014 E 31/12/2014

A 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 contos, 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 são 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. A fim de facilitar a sua leitura, os valores apresentados no presente Anexo encontram-se expressos em milhares de Escudos (mESC).

Nota 1 – Resumo das principais políticas contabilísticas adoptadas

1.1 Pressupostos básicos

As demonstrações financeiras são preparadas no pressuposto da continuidade das operações da empresa e do regime do acréscimo.

1.2 Bases de mensuração

As demonstrações financeiras são preparadas com base no custo histórico. As exceções na mensuração de ativos e passivos específicos são referidas nas políticas contabilísticas e notas respetivas.

1.3 Ativos 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 e Outras Construções	4%
Equipamento de Transporte	12,5% e 20%
Equipamento Administrativo	8,33% a 25%

1.4 Propriedades de investimento

As propriedades de investimento compreendem: terrenos, detidos para um uso futuro ainda não determinado, sendo atualmente intenção da empresa a sua valorização e edifícios, que incluem as frações da classe A-Habitações de interesse social do Programa Casa para Todos, dos quais são destacados os custos dos terrenos onde se encontram implantados.

As propriedades de investimento-terrenos são mensuradas inicialmente pelo seu custo, correspondente ao valor de avaliação quando da sua transferência para esta rubrica, e são posteriormente mensuradas ao justo valor, determinado por avaliação efetuada por perito independente, devidamente certificado pela autoridade competente. A empresa procede à atualização do valor escriturado das propriedades de investimento-terrenos após subsequentes avaliações, realizadas de cinco em cinco anos, ou em prazo mais curto, no caso de variações significativas das condições do mercado. As variações no justo valor das propriedades de investimento-terrenos são reconhecidas diretamente na demonstração dos resultados do período, na rubrica "aumentos/redução de justo valor", em contrapartida da conta propriedades de investimento.

As propriedades de investimento-edifícios são mensuradas ao seu custo de produção, devido à dificuldade de se determinar fiavelmente o seu justo valor, na medida em que, tratando-se de habitações de interesse social, o valor das rendas fixadas depende da composição e do rendimento do agregado familiar dos beneficiários, o que pode variar de ano para ano, tornando difícil a estimação rigorosa dos fluxos de caixa derivados das rendas, o que, por seu lado, dificulta as ponderações a serem feitas para determinar o justo valor dos edifícios. Tendo em conta o método de custo adotado, o valor escriturado das propriedades de investimento-edifícios, em cada exercício, é líquido das depreciações acumuladas, calculadas à taxa de quatro por centos ao ano, que correspondem a uma vida útil estimada de vinte e cinco anos. O valor escriturado dos terrenos onde se encontram implantadas as propriedades de investimento-edifícios não é objeto de qualquer depreciação.

1.5 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%.

1.6 Investimentos financeiros

1.6.1 Participações financeiras – Método da equivalência patrimonial

Os investimentos financeiros em associadas e participadas, nomeadamente em sociedades onde a empresa detém uma participação entre 20% e 50% do capital e ou exerce uma influência significativa nas decisões financeiras e operacionais, são registados na rubrica "Investimentos financeiros em equivalência patrimonial".

Estas participações financeiras são inicialmente reconhecidas pelo seu custo, sendo o seu valor posteriormente ajustado (aumentado ou diminuído) pelo valor correspondente à participação da empresa no capital próprio da associada ou participada, 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.

1.6.2 Participações financeiras – Outros métodos

As participações financeiras – outros métodos são inicialmente reconhecidas pelo custo de aquisição e subsequentemente mensuradas ao justo valor (cotação no mercado bolsista), ou pelo método de custo (no caso de sociedades não cotadas). Os ganhos ou perdas resultantes das alterações de justo valor são incluídos na demonstração de resultados dos períodos em que ocorrem.

1.6.3 Outros ativos financeiros

Os outros ativos financeiros, constituídos, nomeadamente, por títulos de empréstimos por obrigações de outras sociedades e por títulos recuperados das obrigações da própria empresa, são mensurados ao custo de aquisição, devido à inexistência de um mercado de compra e venda de obrigações, com um mínimo de liquidez.

1.7 Inventários

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

- **Mercadorias**

As mercadorias-*terrenos para venda* são mensuradas ao custo de aquisição, que inclui o valor da compra e despesas adicionais, principalmente despesas com o registo das transmissões e do imposto único sobre o património.

- **Produtos acabados**

Os produtos acabados - *espaços habitacionais e comerciais* - são 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, que englobam os gastos com Direção Técnica e Gabinete Casa para Todos e parte dos gastos com Direção Financeira e Conselho da Administração.

- **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, que englobam os gastos com a Direção Técnica e com o Gabinete Casa para Todos e parte dos gastos com a Direção Financeira e com o Conselho da Administração.

1.8 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 ativo corrente, excepto na parte que a empresa estima receber após 12 meses da data do balanço, a qual é classificada como ativo não corrente.

Os juros dos diferimentos acordados no prazo de recebimento são reconhecidos como ganhos de cada período.

1.9 Caixa e equivalentes de caixa

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

1.10 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 22 dias úteis 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.

1.11 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 dos pagamentos ou cobranças ou à data do balanço, são registadas como ganhos ou perdas na demonstração dos resultados do exercício.

1.12 Gestão de Riscos Financeiros

A empresa está sujeita a vários riscos financeiros, mormente risco cambial, risco de liquidez, risco de taxa de juro e risco de crédito.

1. **Risco cambial**

O risco cambial é baixo ou praticamente inexistente dado que (a) existe uma paridade fixa do Escudo face ao Euro, moeda em que são, predominantemente, efetuadas as transações em moeda estrangeira e (b) os financiamentos obtidos estão expressos em Escudos.

2. **Risco de liquidez**

Tendo em conta o desfasamento entre a fase de produção e a fase de comercialização dos espaços infraestruturados, habitacionais e comerciais a empresa defronta pontualmente problemas de liquidez que são geridos através da negociação de facilidades de créditos com instituições bancárias.

3. **Risco da taxa de juro**

Os empréstimos vencem juros a taxas variáveis, encontrando-se por isso a empresa sujeita ao risco da variação da taxa de juro. Não existem “swaps” de taxas de juro.

4. Risco de crédito

A empresa não tem uma concentração significativa de risco crédito, dado que, regra geral, a transmissão da propriedade dos bens vendidos só é efetuada após a liquidação dos valores em dívida, não obstante poderem surgir, pontualmente, algumas dificuldades na cobrança das rendas das habitações de interesse social e das prestações dos contratos de compra e venda com reserva de propriedade.

1.13 Capital próprio

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

1.14 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.

1.15 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.

1.16 Imposto único sobre os rendimentos

Com a publicação do Decreto-Lei número 1/96 de 15 de Janeiro, foi aprovado o Regulamento do Imposto Único sobre os Rendimentos, segundo o qual o rendimento tributável é determinado com base no resultado do exercício antes de impostos, eventualmente ajustado pelos gastos e rendimentos que nos termos do referido Decreto-Lei não devam ser considerados para efeitos fiscais, ao qual é aplicado uma taxa de 25,5%.
Quando existem, os prejuízos fiscais são reportáveis durante um período de três anos após a sua ocorrência e suscetíveis de dedução a lucros fiscais gerados durante esse período. As declarações de impostos ficam sujeitas a inspeção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de cinco anos, contado a partir do exercício a que respeitam.
O imposto diferido é calculado, com base no método da responsabilidade de balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a respetiva base tributável.
A base tributável dos ativos e passivos é determinada de forma a refletir as consequências de tributação decorrentes da forma como a empresa espera, à data do balanço, recuperar ou liquidar a quantia escriturada dos seus ativos e passivos.
Para a determinação do imposto diferido é utilizada a taxa em vigor à data de balanço, ou a taxa que esteja já aprovada para utilização futura. Os impostos diferidos ativos são reconhecidos na medida em que seja

provável que os lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para utilização da diferença temporária. Os impostos diferidos ativos são revistos anualmente e reduzidos sempre que deixe de ser provável que os mesmos possam ser utilizados.
Os impostos diferidos são classificados como Não corrente.

1.17 Reconhecimento do rédito

O rédito compreende o justo valor da venda de bens e prestação de serviços, líquido de impostos e descontos e 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

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 um ano e em relação às quais a variação de justo valor não seja significativa, assim como os apoios de tesouraria de curto prazo obtidos de Bancos.

Nota 3 – Activos fixos tangíveis

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, o movimento ocorrido no valor dos activos fixos tangíveis, bem como, nas respectivas depreciações e perdas por imparidade acumuladas, foi como se segue:

	EDIFICIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	EQUIPAMENTO BÁSICO	EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	TOTAL GERAL
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2013					
Valor de aquisição ou reavaliado	165 029	-	34 942	59 566	259.537
Depreciação acumulada	(18 192)	-	(10 016)	(19 595)	(47 803)
Valor escriturado	**146 837**	**0**	**24 926**	**39 971**	**211 734**
VARIAÇÕES EM 2013					
Valor liquido inicial	146 837	-	24 926	39 971	211 734
Aquisições	-	-	-	220	220
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	-	-	(721)	(721)
Alienações-depreciação acumulada	-	-	-	718	718
Depreciação do exercicio	(6 601)	-	(4 146)	(9 055)	(19 802)
Imparidades do periodo	-	-	-	-	-
Reverão de imparidades	-	-	-	-	-
Valor liquido	**140 236**	**0**	**20 780**	**31 133**	**192 149**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2013	165.029		34.942	59.566	259.537
Valor de aquisição ou reavaliado					
Depreciação acumulada	(24 793)	-	(14 163)	(27 931)	(66 887)
Valor escriturado	**140 236**	0	**20 779**	**31 635**	**192 650**
VARIAÇÕES EM 2014					
Valor liquido inicial	140 236	-	20 779	31 635	192 650
Aquisições	-	-	-	3 764	3 764
Correcções/Anulações		-		332	332
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	0	-	0	(376)	(376)
Depreciação do exercicio	(6 601)	-	(4 146)	(9 298)	(20 045)
Valor liquido	**133 635**	**0**	**16 633**	**26 057**	**176 325**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2014					
Valor de aquisição ou reavaliado	165 029	0	34 942	62 954	262 925
Depreciação acumulada	(31 394)	0	(18 309)	(36 897)	(86 600)
Valor escriturado	**133 635**	**0**	**16 633**	**26 057**	**176 325**

A sede da empresa encontra-se neste momento hipotecada a favor do Banco Espírito Santo - Cabo Verde, pelo facto de ter financiado a remodelação da mesma no valor de 102 599 contos.

Nota 4 – Propriedades de investimento

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

		mESC	
		2014	**2013**
Propriedade de Investimento			
Terrenos e Recursos Naturais	(i)	2 382 181	2 382 181
		2 382 181	2 382 181
Edificios e Construções	(ii)	1 304 198	-
(-) Depreciação do Exercício		(19 461)	-
		1 284 737	-
		3 666 918	**2 382 181**

(i) O valor de mESC. 2 382 181 corresponde a cinco terrenos que foram reclassificados para Propriedades de Investimento, 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 no montante de mESC 36 180, encontra-se neste momento, hipotecado a favor do Banco Espírito Santo - Cabo Verde, pelo facto de 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 mESC 1 183 538, aquando do empréstimo no valor de mESC 75 000, para participação da IFH no capital social do Novo banco.

(ii) Esta rubrica engloba os custos das fracções da classe A que estavam arrendadas até a elaboração deste relatório.

Nota 5 – <u>Activos intangíveis</u>

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

	PROGRAMAS DE COMPUTADOR	OUTROS ACTIVOS INTANGÍVEIS	TOTAL GERAL
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2013			
Valor de aquisição ou reavaliado	10 693	12 791	23.484
Depreciação acumulada	(7 270)	(12 021)	(19 291)
Valor escriturado	**3 423**	**770**	**4 193**
VARIAÇÕES EM 2013			
Valor liquido inicial	3 423	770	4 193
Aquisições	2 360		2 360
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	-	-
Alienações-depreciação acumulada	-		-
Depreciação do exercicio	(2 855)	(733)	(3 588)
Imparidades do periodo	-	-	-
Reverão de imparidades	-	-	-
Valor liquido	**2 928**	37	**2 965**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2013	10.693	12.791	23.484
Valor de aquisição ou reavaliado			0
Depreciação acumulada	(10 125)	(12 754)	(22 879)
Valor escriturado	**568**	**37**	**605**
VARIAÇÕES EM 2014			
Valor liquido inicial	568	37	605
Aquisições	2 953	0	2 953
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado			0
Alienações/correcções depreciação acumulada			0
Depreciação do exercicio	(887)	(35)	(922)
Valor liquido	**2 634**	**2**	**2 636**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2014			
Valor de aquisição ou reavaliado	13 646	12 791	26 437
Depreciação acumulada	(11 012)	(12 790)	(23 801)
Valor escriturado	**2 635**	**2**	**2 637**

Nota 6 – <u>Participações financeiras – Método da equivalência patrimonial</u>

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

PARTICIPAÇÕES VALORIZADAS SEGUNDO O MEP

		Movimentos em 2013				Movimentos em 2014			
	Saldo em 31.12.12	Liquidação	Ajustamento de transição	Quota parte nos resultados	Saldo em 31.12.13	Aumento de Capital	Quota parte nos resultados	Saldo em 31.12.14	% de Participação
Novo Banco	83 945	-	-	(23 434)	60.511		(36 850)	23.661	25%
Sofhis Gere	2 000				2 000	1500	(1 841)	1 659	10%
	85 945	-	-	-23.434	62.511	1500	(38 691)	25.320	

PARTICIPAÇÕES VALORIZADAS AO CUSTO DE AQUISIÇÃO

	Valor Subscrito	% de Participação	Parcela Realizada	Parcela por Realizar
Novo Banco	150.000	25%	150.000	-
Sofhis Gere	3.500	10%	3.500	-
	153.500		153.500	-

O valor de mESC 36 850 corresponde à quota-parte do resultado provisório do Novo Banco – *25% do capital social* - referente ao ano de 2014, derivado da aplicação do método de equivalência patrimonial.

Nota 7 – Participações financeiras – Outros métodos

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

	mESC	
	2014	**2013**
Saldo Início do ano	11 108	10 197
Regularização	(2 000)	
Aumento de Justo Valor		911
	9 108	**11 108**

Nesta rubrica, o valor de mESC. 9 108, corresponde a participação financeira da empresa na CECV, cujo custo de aquisição é de mESC. 5 590, correspondente a 3 036 acções, cujo valor nominal é de mESC. 1 000 e o custo médio de aquisição mESC. 1 841. 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 2014).

Em 31 de Dezembro do ano de 2013 e 2014, as acções da CECV estavam cotadas na Bolsa de Valores por mESC 3 000.

A empresa tem uma participação de 10% no capital social da empresa Sofis, Gere, S.A, no valor de mESC 2 000. Este montante foi transferido para a rubrica – *Participações de Capital – Método de Equivalência Patrimonial* visto que a IFH exerce influência significativa através do administrador nomeado.

Nota 8 – Outros activos financeiros

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Outros Activos Financeiros é apresentado no quadro seguinte:

		mESC
	2014	**2013**
Outros Activos Financeiros		
Obrigações - BCA	925	925
Obrigações - IFH	202	202
Aquisição - Obrigações IFH	102	102
Reembolso	(485)	185
	559	**1 044**

Nota 9 – Activos por impostos diferidos

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

	Prejuízos Fiscais	**Activo por Imposto Diferido**	**Data Limite de Utilização**
Activos por Imposto Diferido			
Posição em 31 de Dezembro de 2012	155 189	8 648	
Variação em 2013			
Resultado do ano de 2010	63 000	8 648	2013
Desreconhecimento de remanescente de 2010	(63 000)	(8 648)	2013
Activo por Imposto Diferido ano de 2013	172 412	43 103	2016
Posição em 31 de Dezembro de 2013	172 412	43 103	
Variação em 2014			
Activo por Imposto Diferido ano de 2014	211 730	63 858	2017
Posição em 31 de Dezembro de 2014	**384 142**	**106 961**	

No ano de 2014, a empresa reconheceu activos por impostos diferidos, no valor de mESC 63 858, resultantes do prejuízo fiscal que se verificou nesse ano.

Nota 10 – Inventários

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, os inventários da Empresa tinham a seguinte composição:

	MERCADORIAS	PRODUTOS ACABADOS	PRODUTOS E TRABALHOS EM CURSO	MATÉRIAS-PRIMAS E DE CONSUMO	OUTROS PRODUTOS DE CONSUMO	OUTROS ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	TOTAL GERAL
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2013							
Valor Inicial	22 294	708 491	148 960	58 569	246	-	938.560
Valor escriturado	**22 294**	**708 491**	**148 960**	**58 569**	**246**	**0**	**938 560**
VARIAÇÕES EM 2013							
Valor liquido inicial	22 294	708 491	148 960	58 569	246	-	938 560
Variação de Produção	-	-	1 620 101	22 193	551	-	1 642 845
Consumo	-	-	-	-	(707)	-	(707)
Reclassificação para produtos acabados	-	361 244	(361 244)	-	-	-	0
Regularização de Edificios - CPT - Retrocessão	-	-	4 803 448	-	-	-	4803 448
Regularização de Produtos de Consumo	-	-	-	-	23		-
Custo de Produtos Vendidos	-	(198 946)	-	-	-	-	(198 946)
Valor liquido	22 294	870 789	6 211 265	80 762	113	**0**	7 185 200
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2013	**22 294**	**870 789**	**6 211 265**	**80 762**	**113**	**0**	**7 185 200**
VARIAÇÕES EM 2014							
Valor Inicial	22 294	870 789	6 211 265	80 762	113	0	7 185 223
Variação de Produção	-	-	5 774 876	-	-		5 774 876
Reclassificação para Imobilizado	-	(1 305 539)	-	-	-		(1 305 539)
Reclassificação para produtos acabados	-	3 325 147	(3 328 429)	-	-		(3 282)
Regularização de Edificios - CPT - Retrocessão	-	-	-	-	-		0
Regularização de Produtos de Consumo	-	-	-	-	(101)		(101)
Custo de Produtos Vendidos	(2 680)	(494 726)	-	(17 020)	-		(514 426)
Valor liquido	**19 614**	**2 395 672**	**8 657 712**	**63 743**	**12**	**0**	**11 136 751**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2014	**19 614**	**2 395 672**	**8 657 712**	**63 743**	**12**	**0**	**11 136 751**

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

Nota 11 – Clientes

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

	mESC	
	2014	**2013**
Clientes gerais		
CPT - Praia I - Palmarejo Grande	130 939	-
CPT - Assomada I	90 213	-
CPT - Boavista I	84 646	-
CPT - S. Vicente I	72 683	-
CPT - Praia 3 - Tira Chápeu	65 700	-
CPT - S. Vicente II	30 564	-
CPT - Ribeira Grande I	27 814	-
CPT - Praia 2 - Achada Grande Trás	22 000	-
Camâra Municipal da Praia	17 982	20 812
Outros < 10 000 contos	75 081	3 148
	617.623	**23.960**

Os valores a receber dos clientes correspondem essencialmente aos montantes que a IFH tem a receber das vendas dos empreendimentos Casa para Todos com reserva de propriedade, com um período médio de amortização da divida de 25 anos.

Nota 12 – Adiantamentos a fornecedores

Em 31 de Dezembro de 2014, os adiantamentos feitos aos fornecedores no âmbito do Programa Casa para Todos é apresentado no quadro seguinte:

		mESC	
		2014	**2013**
Adiantamento a Fornecedores			
Gabriel Couto - CPT - Praia10 - Palmarejo G.		217.141	307.489
Engeobra- Adiant. PCPT Praia 8.2		116.782	-
MRG. S.A. - Sucursal, CV Adiant. Praia 8.2		114.856	-
UDRA - CPT Boavista 4		107.943	189.617
Tecnovia - CPT - Praia 8.1- A. Limpo		78.964	184.966
CVC - CPT Praia 8.1 - A. Limpo		75.867	-
MSF CPT Boa Vista 3		60.319	190.539
CFS - CPT - Boa Vista 3		57.953	-
MSF - CPT - Praia 7.2 - Palha Sé		57.092	159.959
CFS - CPT Praia 7.2 - Palha Sé		54.853	-
Armando Cunha - CPT S. Vicente 5.1		52.434	-
Armando Cunha - Adiant. PCPT S.Vicente 4.2		42.647	105.460
Ferreira Build Power - Adto CPT SV. 5.3		35.448	-
Monte Adriano - CPT - Praia 7.1- Praia Sé		34.471	168.844
Luis Farzação S.A. - Adiant.PCPT Boa Vista 2		33.225	79.581
MTCV - Praia 7.1 - Palha Sé		33.120	-
Mota Engil - CPT - R.Grande 2		32.910	60.098
Empreitel Figueiredo - Adto CPT SV. 5.3		32.512	-
Outros < 30 000 contos		442.907	787.921
	Total	**1.681.444**	**2.234.475**

Nota 13 – Estado e outros entes públicos

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

		mESC	
		2014	**2013**
1-Valores a pagar			
IUR-Estimativa sobre resultados		-	5 909
IUR-Retenção na fonte	**(i)**	2 926	2 581
Previdencia social	**(i)**	3 761	3 539
Tributos das Autarquias Locais	**(ii)**	32 063	32 063
Total		**38 750**	**44 092**
2-Valores a recuperar			
IUR - Estimativa de Resultados		1 228	-
IUR-Retenção Fontes - Terceiros	**(iv)**	1 036	-
Total		**2 265**	0
3-Saldo liquido		**36 486**	**44 092**

(i) Iur – Retenção na Fonte/Previdência Social

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

(ii) Tributos a autarquias locais

Corresponde ao valor a pagar a câmara municipal relativo a urbanização do Palmarejo Grande.

Nota 14 – Outras contas a receber e pagar

O detalhe dos valores escriturados em Outras Contas a Receber e a Pagar é apresentado no quadro seguinte:

		mESC	
		2014	**2013**
Outras contas a receber			
Camâra Municipal da Praia	(i)	15.942	15.942
Fiscalização por conta de Empreiteiros	(ii)	20.052	10.489
Multa - Infra Norte - I Fase		6.000	6.000
Engeobra - Multa Nha Kaza 24 e36		5.000	5.000
Infra - Empréstimo Concedido		2.743	2.743
Celso Morais Fernandes		1.379	1.379
Camâra Municipal de S. Lourenço dos Orgãos		1.156	1.156
Diversos de valor inferior a 1.000 contos		5.700	5.924
		57.971	**48.632**
Perdas por Imparidade acumulada			
(-) Em Outras Contas a Receber		(12 122)	(12 122)
		(12 122)	(12 122)
Total		**45.848**	**36.509**
Outras contas a pagar			
Juros - CPT e Obrigacionistas	(iii)	193.342	20.646
Ministério da Desc. Habitação-Concurso	(iv)	22.970	22.970
Bolsa de Valores		8.455	3.000
Acréscimos por férias e subsídios ferias e encargos		6.474	5.470
Diversos de valor inferior a 200 contos		1.969	9.227
		233.209	**61.313**
Total		**233.209**	**61.313**

(i) Trata-se da venda de um lote de terreno sito em Achada Limpo;

(ii) Corresponde aos gastos com prorrogação de obra em que os gastos de fiscalização são por conta dos empreiteiros;

(iii) Corresponde aos acréscimos dos juros dos empréstimos obrigacionistas e os juros do Programa Casa para Todos;

(iv) Trata-se de todos os valores recebidos em concursos no âmbito do Programa Casa para Todos.

Nota 15 – Caixa e depósitos bancários

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

		mESC
	2014	**2013**
Caixa	**85**	**85**
Depósitos a ordem		
Banco Africano de Investimentos	305	543
BCA - Obrigações	34 848	-
Banco Comercial do Atlântico	2 055	476
Ecobank	250	7
Caixa Económica de Cabo Verde	2 087	111
Banco Espiríto Santo	1 141	29
Novo Banco	789	-
Banco Caboverdiano de Negócios	2 235	1.628
	43 710	**2 794**
Depósitos a Prazo		
Banco Comercial do Atlântico	50 000	**0**
	50 000	**0**
	93 795	**2 879**

Nota 16 – Capital realizado

O capital social da empresa, no montante de mESC 750 000, representado por 750 000 acções, com o valor nominal de mESC 1 000, cada uma, encontrava-se integralmente subscrito e realizado pelo Estado de Cabo Verde, accionista único da empresa.

Nota 17 – Outras variações no capital próprio

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

	mESC	
	2014	**2013**
Outras Variações no Capital Próprio		
Saldo Inicial	521 798	556 253
Reversão de activos por Impostos Diferidos		8 648
Reconhecimento de Activos por Impostos Diferidos	(63 858)	(43 103)
	457 940	**521 798**

O saldo desta rubrica, corresponde essencialmente a:

- mESC 551 791 resultante do aumento de justo valor (mESC 2 207 162) 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 mESC 551 791 (m ESC 2 207 162 x 25%).
- mESC 43 103 e mESC 63 858 referente ao resultado negativo apurado no exercício de 2013 e 2014 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 sete exercícios seguintes.

Nota 18 – Resultados transitados

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

	mESC	
	2014	**2013**
Resultados Transitados		
Saldo Incial	(215 279)	(268 993)
Resultados Transitados de 2012	-	2 266 237
Transf. Para Reserva Legal	-	(5 968)
Transf. Para Outras Reservas	-	(2 206 555)
Resultados Transitados de 2013	(194 803)	-
	(410 082)	**(215 279)**

Nota 19 – Financiamentos Obtidos

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

mESC

		2014			2013		
		Corrente	Não Correntes	Total	Corrente	Não Correntes	Total
Instituições de crédito							
Empréstimo Obrigacionista	(i)	330 000	993 495	1.323.495	420.000	330.000	750.000
Banco Espirito Santo	(ii)	23 776	93 548	117.325	4.255	122.783	127.038
Caixa Econômica de Cabo Verde	(iii)	6 476	52 756	59.232	7.129	59.232	66.361
Banco Caboverdiano de Negócios	(iv)			0			0
Empréstimo Projecto CPT			12 096 270	12.096.270	-	7.340.836	7.340.836
BAI				0	50.000		50.000
Banco Interatlantico		9 493		9.493	46.362	-	46 362
Novo Banco				0	9 845	-	9 845
Direcção Geral do Tesouro			75 000	75.000	-	75.000	75 000
		369.745	**13.311.070**	**13.680.815**	**537.591**	**7.927.851**	**8.465.442**

(i) O saldo desta rubrica resulta:

- Da Oferta Particular de Subscrição de admissão à negociação na Bolsa de Valores de Cabo Verde de 330 000 obrigações ordinárias, escriturais, de valor nominal de ESC 1 000 cada, com data de referência de subscrição de Setembro de 2010.

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

  - Maturidade de cinco anos.
  - Taxa de juro nominal aplicável a cada um dos períodos de juros será variável, indexada à TBA mais um spread de 2,9%, com um floor de 6,5%; pagamento de juros em prestações semestrais e sucessivas, com liquidação integral do empréstimo no final da maturidade.
  - O pagamento de juros efetuar-se-á semestral e postecipadamente, tendo os juros um "floor" de 6,5%, significando independentemente das oscilações do TBA, a taxa de cupão nunca poderá ser inferior a 6,5%.
  - Destinam-se a financiar parte restante dos custos com a infra-estruturação dos terrenos da empresa localizados no Palmarejo Grande.
  - O empréstimo tem como garantia o aval do estado.

- Da Oferta Particular de Subscrição de admissão à negociação na Bolsa de Valores de Cabo Verde de 1 000 000 obrigações ordinárias, escriturais, de valor nominal de mESC 1 cada, com data de referência de subscrição de Setembro de 2010.
  Os principais termos e condições do empréstimo resumem-se como segue:

- Maturidade de cinco anos.
- Taxa de juro nominal aplicável a cada um dos períodos de juros com taxa de juro fixa de 6.1425% ao ano; pagamento de juros em prestações semestrais e sucessivas, com liquidação integral do empréstimo no final da maturidade.
- O pagamento de juros efetuar-se-á semestral e postecipadamente, tendo a taxa de juro fixa de 6.1425%.
- Destinam-se ao pagamento das obrigações no total de 420 000 contos, e das contrapartidas (10% dos custos de construção e fiscalização do - Casa para Todos – que será assumida pela IFH, à luz do Contrato de retrocessão assinado entre o estado de Cabo verde e a IFH em Julho de 2013, financiar parte restante dos custos com a infra-estruturação dos terrenos da empresa localizados no sítio de Palmarejo Grande.

O empréstimo tem como garantia o aval do estado

(ii) Banco Espirito Santo

O saldo, em 2014, desta rubrica corresponde:

- mESC 93 041 correspondente à parte do empréstimo a pagar a médio e longo prazo, destinado 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, contratado em 30/11/2011.
- mESC 14 138 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, contratado em 28/11/2013.
- mESC 10 183 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 prestações mensais durante 5 anos, à taxa de 8,5% ao ano, contratado em 28/11/2013.

(iii) Caixa Económica de Cabo Verde

O valor de mESC 58 733, corresponde ao capital a pagar, referente a dois empréstimos contraídos junto à Caixa Económica de Cabo Verde, nos valores de mESC 4 200 e mESC 75 000, contratado em 17/05/2011 e 31/01/2012, respectivamente.

O primeiro 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.
O segundo 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.

(IV) Estado de Cabo Verde

O montante de mESC 12 096 270, corresponde ao montante desembolsado até 31 de Dezembro de 2014, âmbito do acordo de retrocessão de crédito celebrado entre o Estado de Cabo Verde e a IFH, no valor de mESC 21 894 218, equivalente ao montante total para a implementação dos projectos imputados na linha de crédito para a construção e fiscalização das obras do programa Casa para Todos.
O reembolso do capital, será paga em prestações semestrais iguais e consecutivas, num período de 20 anos, após um período de carência de 10 anos que decorre a partir da data do ponto da partida do crédito.
A taxa de juro é de 1.71%.

O valor de mESC 75.000, corresponde ao empréstimo concedido pelo estado, no ano de 2012, para participação da IFH no aumento do capital social do Novo Banco.

Nota 20 – Passivos por impostos diferidos

O valor de mESC 564 901 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 mESC 52 441, e à revalorização de Propriedades de investimento efectuada no ano 2012, no valor de mESC 2 207 162.

Nota 21 – Fornecedores

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

	mESC	
	2014	**2013**
Fornecedores		
Armando Cunha, S.A.	124.687	184.552
Mota Engil Eng Const SA Suc Cabo Verde	69.687	74.820
SGL - Sociedade de Construções, S.A.	67.704	74.445
Sogei - Engenharia & Construções	63.026	45.096
Monte Adriano - Eng. e Construção, SA - Sucursal	58.120	60.990
Construtora Udra Lda, Sucursal	49.095	42.028
Empreitel Figueiredo	44.240	101
ABB - Alexandre Barbosa Borges, S.A.	41.925	48.910
Tecnovia madeira, SA	38.350	6.170
CVC - Construções de Cabo Verde, SARL	36.846	5.928
Ferreira Build Power	34.968	0
MTCV - Cabo verde	32.209	35.551
Vilda - Construções	30.867	39.349
Gabriel Couto	30.648	0
Outros < 30 000 contos	293.588	298.952
	1.015.959	**916.892**
Total	**1.015.959**	**916.892**

Nota 22 – Adiantamento de clientes

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

		mESC	
		2014	**2013**
Adiantamento de Clientes			
Terreno - Palmarejo Grande	(i)	137.308	152.901
Edificio - Plaza Residence		-	10.000
Nha Kaza 36		-	2.650
CPT - Assomada I		878	1.600
CPT - Praia 2 - Achada Grande Trás		515	500
		138.702	**167.651**

(i) O valor corresponde essencialmente a venda de lotes de terrenos sito no Palmarejo Grande ocorrido em 2010, em que foi reconhecido como ganho o valor de mESC 53 863 em 2012, derivado da perda do sinal.

Nota 23 – Vendas e prestações de serviços

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

			mESC
		2014	2013
Vendas e prestações de serviços			
Areas Habitacionais	(i)	544 827	107.179
Terrenos		83 010	89.015
Areas Comerciais		24 300	25.974
Arrendamento	(ii)	12 282	4.105
		664.420	**226.273**

(i) Corresponde o valor das vendas no âmbito do Programa Casa para Todos com reserva de propriedade

(ii) O saldo desta rubrica corresponde aos arrendamentos das fracções da classe A

Nota 24 – Subcontratos

Esta rubrica compreende os gastos relacionados com os contratos de empreitada de construção e de fiscalização dos empreendimentos no âmbito do programa Casa para Todos, como segue:

		mESC
	2014	2013
Subcontratos		
Trabalhos Contratuais	5 507 898	1 501 774
Fiscalização	84 965	32 181
Trabalhos a Mais	21 106	7 710
Outros fornecimentos	7 271	7 677
	5.621.240	**1.549.342**

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

Nota 25 – Variação nos inventários de produção

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

	Exercicio de 2014			Exercicio de 2013		
	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção
Produtos acabados e semiacabados	870 789	2 395 672	1 524 883	708 491	870 789	162 298
Produtos e trabalhos em curso	6 211 127	8 657 712	2 446 585	148 960	6 211 127	6 062 167
Regularização de inventários		1 802 206	1 802 206		(4 803 448)	(4 803 448)
	7 081 916	**12 855 590**	**5 773 674**	**857 451**	**2 278 468**	**1 421 017**

Nota 27 – Fornecimentos e serviços externos

A decomposição desta rubrica é a que se segue:

		mESC	
		2014	**2013**
Vigilância & Segurança	(i)	27 076	10 382
Trabalhos Especializados	(ii)	11 148	5 550
Publicidade e propaganda	(iii)	7 135	5 184
Outros Fornecimentos e Serviços		6 537	4 193
Deslocações e Estadas		4 013	2 335
Electricidade		2 910	2 900
Rendas e Alugueres		2 141	2 616
Comunicação		2 505	2 813
Serviços de Informática		3 075	1 704
Contencioso e Notoriado		1 859	738
Limpeza, Higiene e Conforto		1 885	1 188
Combustíveis e Outros Fluidos		1 411	1 466
Conservação e Reparação		1 612	953
Honorários		1 339	618
Material de Escritório		1 775	738
Agua		548	853
Seguros		947	1 005
Comissões		414	1 936
Diveros de valor inferior a 300 contos		1 829	647
		80.156	**47.819**

(i) O saldo desta rubrica compreende os serviços de vigilância, no âmbito do contrato celebrado entre a IFH e a JS, para execução de trabalhos de vigilância e protecção das empreitadas/Obras até a entrega aos respectivos proprietários.

(ii) Trata-se essencialmente de serviços de:

- Vedação de terreno na - Zona K – em Palmarejo Grande no valor de mESC 1 604;
- Serviços de Consultoria do Plano de Negócio da IFH, bem como o estudo de viabilidade do edifício administrativo em Chã de Areia no valor de mESC 1 208;
- Serviços de desenvolvimento do diploma do regulamento – CPT no valor de mESC 1 100;
- Acção de Team Building no valor de mESC 988;
- Elaboração de um plano de comunicação e marketing do Programa – Casa para Todos – no valor de mESC 862.

(iii) Publicidade - O saldo desta rubrica engloba essencialmente os gastos com publicação nos jornais a lista de beneficiários do programa Casa para Todos, aquando da selecção.

Nota 28 – Gastos com o pessoal

Em 2014 e 2013, os gastos com o pessoal tiveram a composição e evolução retratada no quadro seguinte:

		mESC	
		2014	**2013**
Remunerações dos órgãos sociais	(i)	10 222	9 967
Remunerações do pessoal	(ii)	61 474	60 759
Encargos sobre remunerações	(iii)	10 309	9 993
Outros custos com pessoal	(iv)	1 603	1 188
		83 608	**81 908**

(i) Esta rubrica representa os pagamentos feitos aos Administradores a título de ordenados mensais, subsídios de natal e ferias.

(ii) Representa os ordenados pagos ao restante pessoal da empresa, subsídios de natal e ferias, compensação por caducidade de contrato.

(iii) Este saldo representa os encargos patronais suportados pela empresa.

(iv) Esta rubrica engloba os seguintes itens: subsídio de férias, subsídio de natal, SOAT e gastos de acção social.

Nota 29 – Outros rendimentos e ganhos

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

	mESC	
	2014	**2013**
Outros rendimentos e ganhos		
Compensação J & Mar pela perdas verificadas do edif.	-	3 237
Desreconhecimento de adiant. De clientes	-	2 064
Juros	53	-
Outros não especificados	5 224	5 398
	5 278	**10 699**

Nota 30 – Outros gastos e perdas

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

	mESC	
	2014	**2013**
Outros gastos		
Impostos Directos	5.373	487
Imposto de Selo	898	1.213
Donativos	213	129
Outros	246	1.455
Correcções de Exercícios Anteriores	1.666	217
Outros Impostos Indirectos	35	
Quotizações	43	43
Taxas	2	1.780
Dividas Incobráveis	-	2.967
	8 477	**8 291**

Nota 31 – Juros e perdas similares suportados

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

		mESC	
		2014	**2013**
Juros e perdas similares suportados			
Juros de Financiamento	(i)	263 950	114 472
Outros juros		7 620	5 250
		271 570	**119 722**

(i) Os juros de financiamento referem-se essencialmente aos juros dos empréstimos no âmbito do programa Casa para Todos mESC 162 095, juros obrigacionistas mESC 91 465 e mESC 10 390 de juros de empréstimos bancários.

Os Outros Juros referem-se a comissões, taxas de custódia dos títulos e taxas de manutenção periódica da cotação, relacionadas com as obrigações emitidas pela empresa.

Nota 32 – Imposto sobre o rendimento do período

	mESC	
	2014	**2013**
Resultado antes de impostos	(211 730)	(194 803)
A adicionar		
Juros referente a actualização de dívidas	-	-
Perdas imputadas de Subsidiárias - Equivalência Patrimonial	(38 692)	-
Insuficiência de provisão para Imposto sobre lucros	-	-
Donativos	-	-
Outros custos não aceites	-	-
	(38 692)	0
A deduzir		
Activos por Imposto Diferido	-	-
Juros referente a actualização de dívidas	-	-
Ganhos imputados de Subsidiárias - Equivalência Patrimonial	-	-
	0	0
Matéria colectável	(250 422)	(194 803)
Taxa aplicável	25,5%	25,5%
Activo por Imposto Diferido	(63 858)	(49 675)
Encargo corrente do imposto sobre rendimento	-	-
Efeito líquido do imposto diferido passivo	-	-
Imposto sobre o rendimento do período	(63 858)	(49 675)

NOTA 33 - Resultado por ação básico

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

		mESC
	2014	2013
Resultado atribuível aos accionistas	(211 730)	(194 803)
Número de acções	750.000	750.000
Número médio ponderado de acções		
Rsultado por acção básico (ESC)	**-0,28**	**-0,26**

Nota 34 – Acréscimos e diferimentos

Os acréscimos e diferimentos tinham a seguinte decomposição:

mESC

		2014	2013	Variação
1-Acrescimo de gastos				
Ferias do pesssoal	276-Acrescimo de gastos com o pessoal	6 474	5 470	-
Juros - CPT e Obrigacionistas	262-Devedores e credores por acrescimos	193 342	21 279	172 063
Seguros	281-Devedores e credores por acrescimos	650	658	(8)
		-		-
Total		**200 466**	**27 407**	**172 055**
2-Acrescimo de rendimentos				
Valor apurado grau de acabamen	216-Clientes por acrescimos de rendimento	-	-	-
Total		-	-	-
4-Diferimentos de rendimentos				
Valor apurado grau de acabamen	**282-Rendimentos a reconhecer**	106	**2**	104
Total		**106**	**2**	**104**

Nota 35 - Passivos contingentes e compromissos contratuais não reconhecidos nem divulgados noutras notas

Não foi identificado nenhum.

Nota 36 - Divulgações exigidas por diplomas legais

Não foi identificada nenhuma.

Nota 37 - Outras informações cuja divulgação seja considerada relevante para melhor compreensão da posição financeira e dos resultados.

Não foi identificada nenhuma.

NOTA 38 – Divulgações exigidas por diplomas legais

Não existem divulgações exigidas por diplomas legais.

NOTA 39 – Eventos subsequentes

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

Praia, 25 de Maio de 2015

A Direcção Financeira

Abílio Rogério Rocha

O Concelho de Administração

Paulo Jorge Medina Soares – Presidente

Jorge Paixão Silva Ramos – Administrador

Amaro da Luz – Administrador