

RELATÓRIO E CONTAS DE 2016 DA IFH



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. Leonilde Tatiana dos Santos
Secretária: Dra. Ana Margarida Martins

Conselho de Administração*

Presidente: Engº Francisco Neves
Administrador Executivo: Dr. Abraão Lima, Arquiteto Carlos Évora
*Obs. Tomada de posse no dia 10 de junho de 2016

Conselho de Administração Cessante*

Presidente: Dr. Paulo Soares
Administrador Executivo: Engº Jorge Ramos Paixão
*Obs. Exerceu o mandato até o dia 10 de junho de 2016

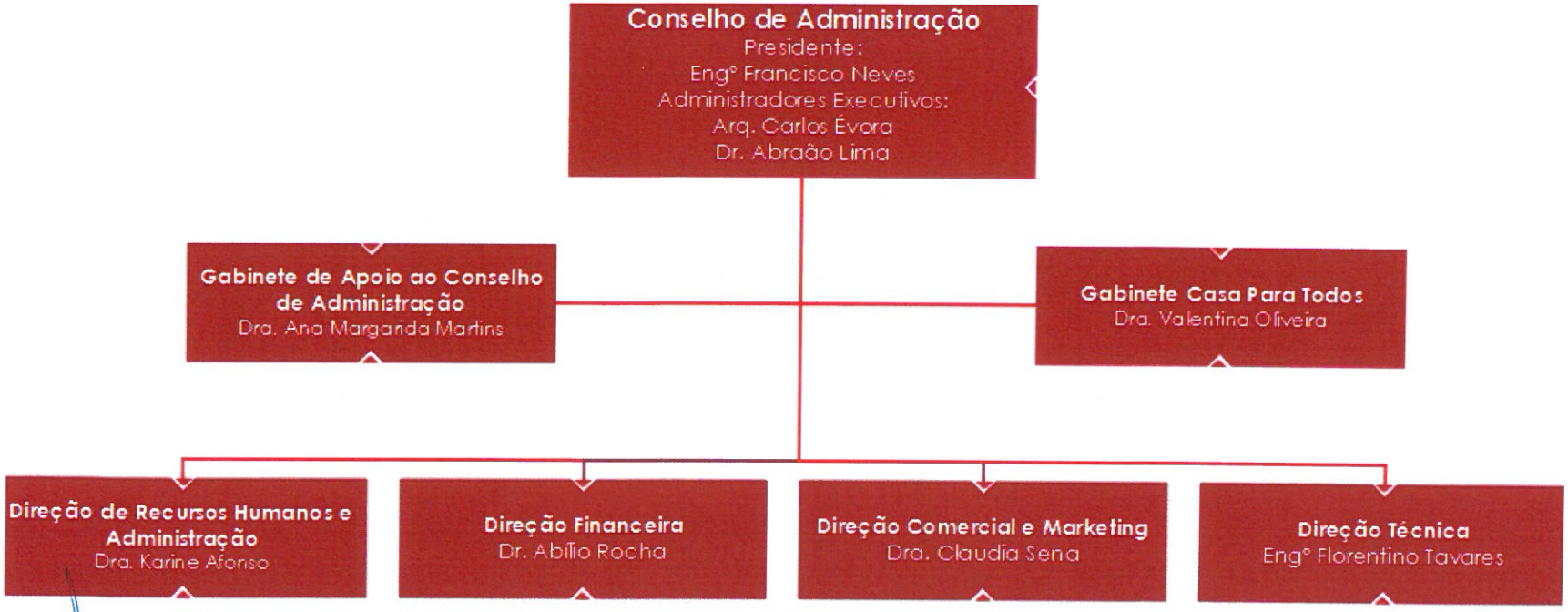
Conselho Fiscal

Presidente: Gustavo Moreira
1º Vogal: Admilson Afonso
2º Vogal: João de Pina Leno

Accionistas

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

Organigrama da empresa



ÍNDICE

MENSAGEM DE CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 5

RELATÓRIO DE GESTÃO 6

ATIVIDADE COMERCIAL 7

ATIVIDADE TÉCNICA 11

GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS 13

ATIVIDADE DO GABINETE CASA PARA TODOS 21

ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA 24

APLICAÇÃO DE RESULTADOS 34

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 35

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015 36

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA 37

DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO 38

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA 39

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 40

PARECER DO CONSELHO FISCAL 80

PARECER DE AUDITORIA 81

MENSAGEM DE CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

A 31 de Dezembro de 2016 o atual CA da IFH cumpria 204 dias (pouco mais de 6 meses), desde a tomada de posse (10 de junho), que coincidiu com o arranque de uma nova fase na vida da empresa. A intensa atividade por que foi marcada a empresa, não redundou em aumento de vendas, fato pelo qual o Balanço fixou-se em 22,6 milhões de contos 12% face a 2015 (20,3 milhões de contos), e os resultados negativos cifraram-se no montante de 227 471 contos face ao montante de 56 852 contos em 2015, fortemente influenciado pelos resultados financeiros.

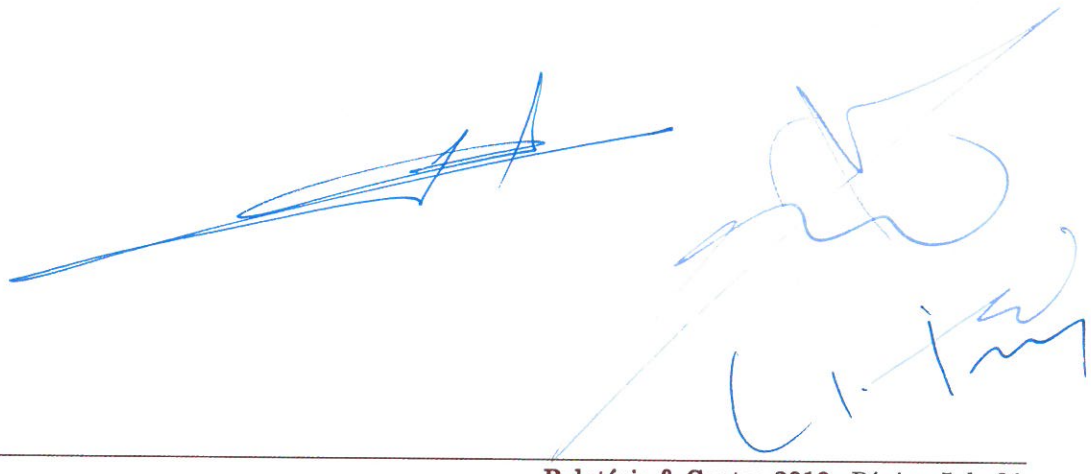
A atividade comercial foi restrita face os condicionalismos impostos pela Lei no que toca ao produto Casa para Todos que proíbe as atividades sociais durante o período eleitoral, tendo conhecido Cabo Verde em 2016, 3 pleitos Legislativas (março) Autárquicas (agosto) e Presidenciais (outubro), tendo ficado pela venda de 193 unidades, (177 apartamentos, 11 espaços comerciais e 5 terrenos).

Para além do seguimento das 14 empreitadas em curso, foram negociados e retomadas mais 3 empreitadas. Com o conjunto de 17 consórcios, foram fechados acordos de pagamento de indemnizações, juros de mora e com as fiscalizações a extensão dos respetivos contratos, pondo termino a um diferendo proveniente da gestão em 2015. Permanecem situações de empreitadas por resolver e que tem a ver com S Salvador do Mundo, S Filipe e Sal 5.

No capitulo das politicas de habitação de interesse social foram apresentadas ao Governo propostas de resolução com vista à desanexação de habitações das classes B e C do PCpT e preparação da medida com vista à transferência das habitações da classe A para os Municípios.

É nossa firme convicção em como, com o término das empreitadas e consequente entrega de mais de 3 mil para 2017 habitações a empresa deverá conhecer uma profunda reestruturação interna capaz de garantir o aumento substancial nas vendas, maior funcionalidade aos circuitos e seguridade aos processos.

Para apoiar e fazer acontecer as mudanças necessárias, a empresa continua a contar com profissionais destacados, que são o principal pilar da estratégia na superação da complexidade do Core Business, seus clientes e fornecedores.



RELATÓRIO DE GESTÃO



ATIVIDADE COMERCIAL

De realçar que o ano 2016 foi um ano absolutamente atípico, com uma série de condicionalismos que, de forma significativa determinaram o desenrolar das atividades e o desempenho da DCM, com destaque para suspensão das atividades de seleção de benificiários do programa Casa para Todos, deliberada pela CNE, na sequência dos 3 atos eleitorais que decorreram de março à outubro de 2016, o que ditou a impossibilidade do desenvolvimento das subsequentes etapas do processo, nomeadamente a alocação dos imóveis.

Marketing e Comunicação

Para 2016, tinha-se como objetivo reforçar a comunicação dos projetos e produtos com menos visibilidade e incentivar a sua venda, baseada numa estratégia personalizada para cada um, num equilíbrio entre o marketing direto e a publicidade. Todavia, em consequência dos condicionalismos inicialmente expostos, as atividades de Marketing & Comunicação (comercial e institucional) limitaram-se às seguintes:

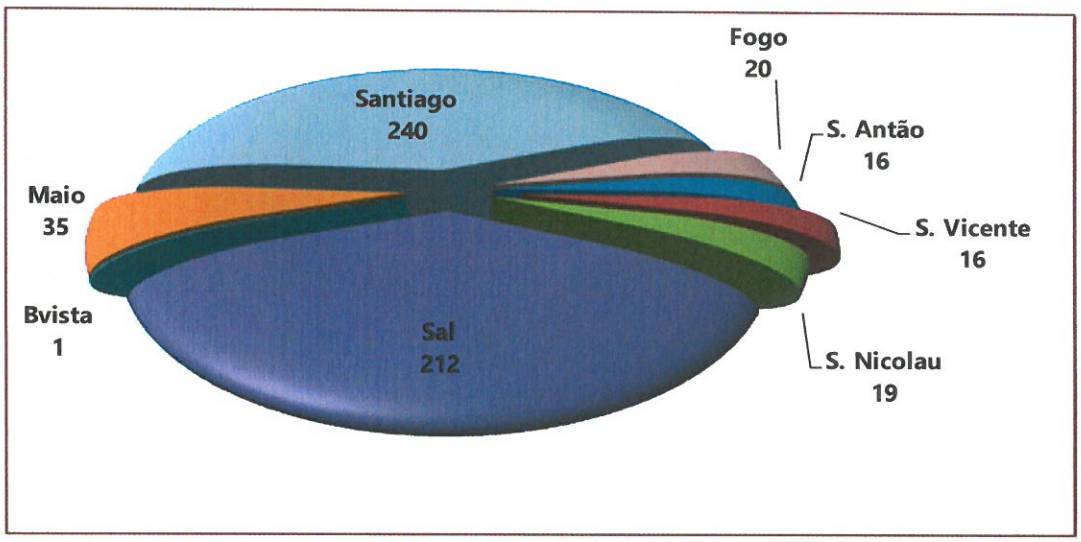
- Por ocasião da quadra natalícia, foi estabelecida uma parceria com a CVMóvel, numa campanha promocional dessa empresa, em que foi sorteado um apartamento construído pela IFH;
- Processo de renomeação dos empreendimentos construídos no âmbito do Programa Casa para Todos;
- Promoção do serviço de cobrança de rendas através dos Correios e da Rede Vint4;
- Plano de comunicação para a promoção do serviço de cobrança de rendas através dos Correios e da Rede Vint4;
- Plano de comunicação para a promoção dos imóveis disponíveis (o processo foi iniciado, mas não concluído);
- Plano de comunicação para a promoção dos produtos juntos dos emigrantes;
- Termos de referência para comercialização do empreendimento DÓ-RÉ-MI.



Comercialização

Para além dos produtos inicialmente em stock, em 2016, haveria um incremento substancial no âmbito da produção imobiliária dentro do Programa Casa para Todos, bem como o desenvolvimento de alguma produção própria, dai ter-se previsto a abertura de mais uma delegação da IFH para as ilhas do Sal e da Boa Vista. Sendo certo que, esta perspetiva ficou condicionada face a paralisação /retoma das empreitadas do Programa Casa para Todos no primeiro trimestre, que viria a adiar a conclusão das obras e/ou registo predial de alguns empreendimentos e o início da sua comercialização ainda em 2016

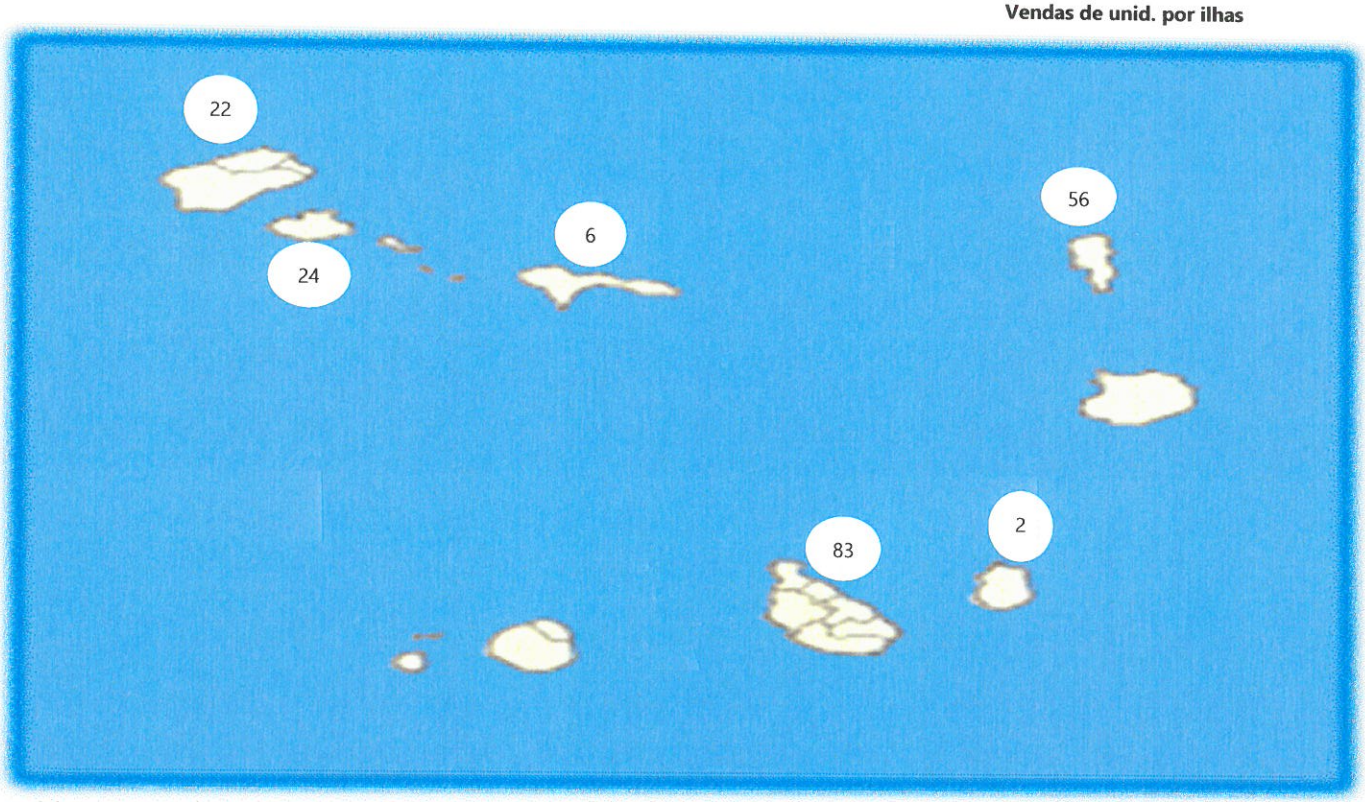
As atividades comerciais, no ano em análise, desenrolaram em torno do stock de imóveis disponíveis no início do ano de 2016, ao qual apenas no mês de novembro, foi acrescido o empreendimento Sal 6 cuja venda, no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, teve inicio no quatro trimestre.
O gráfico abaixo sintetiza as unidades produtos acabados em stock por ilhas.



Em 31 de dezembro de 2016, o stock é composto de 559 unidades, sendo que 81 frações correspondem a lote de terrenos para venda e os restantes são unidades habitacionais no montante global de 2,1 milhões de contos.

De forma resumida, os resultados conseguidos em termos de vendas, em unidades no ano de 2016, foram os seguintes:

Vendas de unid. por ilhas



O valor das vendas em 2016 é de aproximadamente 795,2 mil contos distribuídos como se segue:

- Vendas de áreas habitacionais no montante de 645,7 mil contos;
- Vendas de áreas comerciais no valor de 121,6 mil contos;
- Vendas de lotes de terrenos no montante de 27,9 mil contos.

Ainda, a nível da gestão interna, a direção foi confrontada com a necessidade de automatização de serviços de cobrança, bem assim a reformulação de circuitos e processos de venda:

- Em outubro foram celebrados contractos de prestação de serviço com os Correios de Cabo Verde e com SISP, o que veio a permitir agilizar o processo de pagamento e registo das rendas pagas e por conseguinte emissão automática de recibos;
- Deu-se continuidade ao levantamento e acompanhamento dos casos de incumprimento contratual, e o seu seguimento nas instâncias de recuperação, inclusive as judiciais;
- Verificou-se um aumento do atendimento Pós-venda, cuja resolução das situações corre por conta do âmbito do empreiteiro no âmbito da garantia de boa execução.
- Prossegue a ação de regularização de escrituras públicas decorrente da facilidade concedida a alguns adquirentes de imóveis no sistema de venda com pagamento em prestações com reserva do direito de propriedade – *de 2014 à 1ºtrimestre de 2016* -, em

que, excecionalmente, foi permitido a entrega dos imóveis sem a respetiva escritura pública de compra e venda.

Gestão de Registo de Imóveis

No âmbito da gestão de registo de imóveis, o programa para 2016 contemplou não só a regularização do registo da propriedade de alguns terrenos onde foram ou estão sendo edificados empreendimentos do Programa Casa para Todos, mas também a regularização do registo das construções.

Os casos de registo da propriedade de terrenos por concluir, são propriedades da alçada da Direção Geral do Património e da Contratação Pública (DGPCP) e dos Municípios do Sal, Praia e São Filipe.

ATIVIDADE TÉCNICA

O ano iniciou com as comunicações aos consórcios empreiteiros e fiscalizações para a retoma das atividades nos estaleiros. Pois, no ano transato registou-se a paralisação dos trabalhos em todas as empreitadas.



Feitas as comunicações, algumas empreitadas, retomaram normalmente de imediato as suas atividades, outras mais tarde e, outras só no ultimo trimestre do período após as delongas negociações. Mesmo assim, algumas nem retornaram aos estaleiros.
Das vinte e seis empreitadas por concluir no âmbito do programa Casa para Todos, 1 (uma) não teve inicio (Santa Cruz 2), duas continuaram paralisadas - (S. Filipe 1 e São Salvador do Mundo 1).
No que tange às restantes que foram afetadas pelo financiamento ressalvamos que a Praia 4 e Sal 5 não retomaram as suas atividades.
Foi dada continuidade à gestão das 21 empreitadas num total de 3.511 (três mil, quinhentos e onze) fogos onde foram recebidas três (Boavista 2, Mosteiros 1 e Sal 3) num total de 322 (trezentos e vinte e dois) fogos.

Concomitantemente à gestão das empreitadas a direção técnica encarregou de outras atividades paralelas e conexas ao programa Casa para Todos.

i) Propriedade Horizontal

A Regularização Jurídica dos empreendimentos, mais concretamente, as compilações das propriedades horizontais estão a cargo desta orgânica. No período foram adaptadas 5 (cinco) propriedades horizontais atendendo as exigências de outras entidades.

ii) Pós-venda

Foram solicitadas diversas intervenções a não resolução de todas as solicitações, deve-se a não pronta resposta por parte dos consórcios construtores e ainda de situações não atendíveis e que resultam pelo mau uso dos ocupantes/beneficiários.

iii) Negociações entre a IFH e os Consórcios construtores e Fiscalizadores

Uma das grandes tarefas neste período foram as negociações com os consórcios construtores. Os empreiteiros ao confrontarem com custos não previstos – extracontratuais - fizeram chegar à IFH as suas reivindicações.

As negociações lideradas pelo Conselho de Administração onde a direção técnica esteve envolvida com todos os seus recursos.
Dessas negociações em que os consórcios construtores solicitaram indemnizações no valor de 1,7 milhões de contos foi possível uma redução na ordem de 68%.

Relativamente às fiscalizações foram possíveis as seguintes reduções:

- Durante a suspensão/redução do ritmo das empreitadas – 35%
- Pós acordos até a conclusões previstas das empreitadas – 12.28%

iv) Parceria IFH/Index

Nesta parceria, em termos de obras, registaram-se atividades residuais no inicio do período.

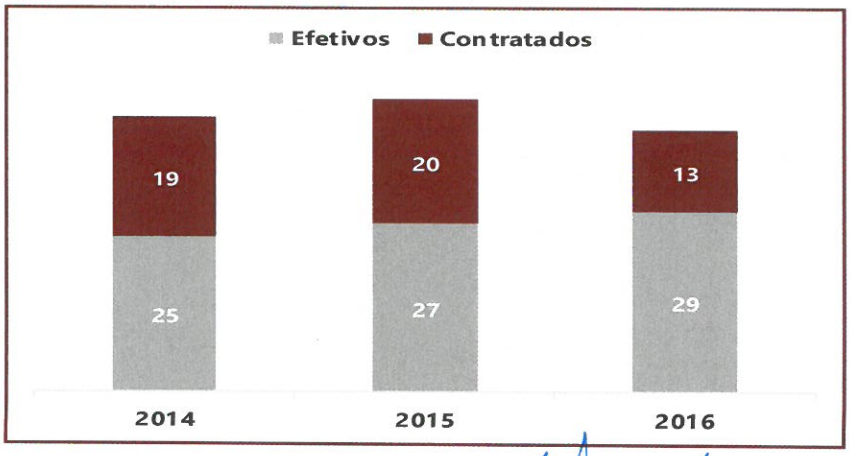
GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS

Quadro de Pessoal

No dia 31 de dezembro de 2016, estavam em efetividade de funções 42 colaboradores, sendo 29 efetivos e 13 contratados. Esse número incorpora um colaborador efetivo que se encontra em exercício de função no Conselho de Administração, na qualidade de Administrador Executivo.



Evolução do nº de Colaboradores nos últimos 3 anos – 2014 a 2016



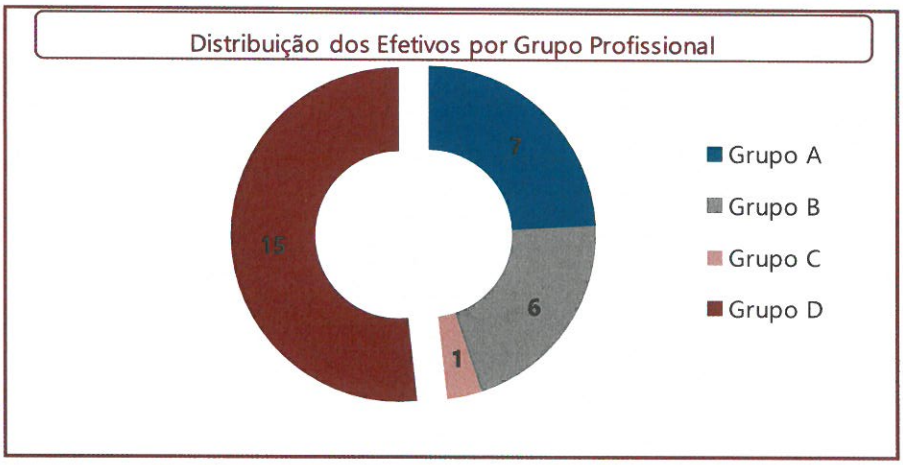
Da análise do gráfico acima verifica-se que, comparativamente aos anos anteriores, o número de colaboradores contratados diminuiu, em contrapartida, o numero de colaboradores efetivos aumentou.

Distribuição dos colaboradores

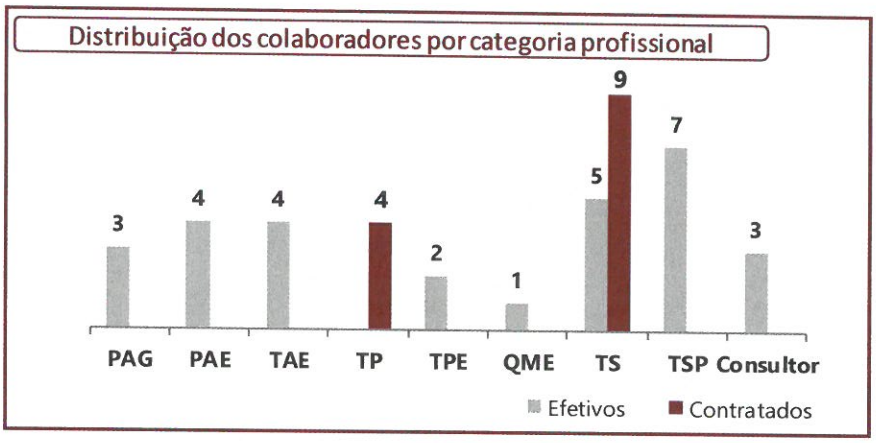
➢ Por Categoria Profissional

As carreiras que integram o quadro de pessoal efetivo da IFH estão organizadas em grupos profissionais que se estruturam da seguinte forma:

- **Grupo A** – *Grupo de Pessoal de Apoio* – integra as categorias de Auxiliar, Telefonista e Condutor.
- **Grupo B** – *Grupo de Pessoal Técnico* – integra as categorias de Técnico Administrativo (TA), Técnico Administrativo Especialista (TAE), Técnico Profissional (TP), e Técnico Profissional Especialista (TPE)
- **Grupo C** – *Grupo de Quadros Médios* – integra as categorias de Quadro Médio (QM) e Quadro Médio Especialista (QME),
- **Grupo D** – *Grupo dos Quadros Superiores* – integra as categorias de Técnico Superior (TS), Técnico Superior Principal (TSP), Técnico Superior Sénior (TSS) e Consultor (C).



Da análise do gráfico acima pode-se constatar que 50% dos colaboradores efetivos são quadros superiores. Reportando ao ano anterior, é de realçar que o **Grupo D-** *Grupo dos Quadros Superiores* passou a integrar mais 3 colaboradores que foram admitidos para o quadro de Pessoal da empresa.

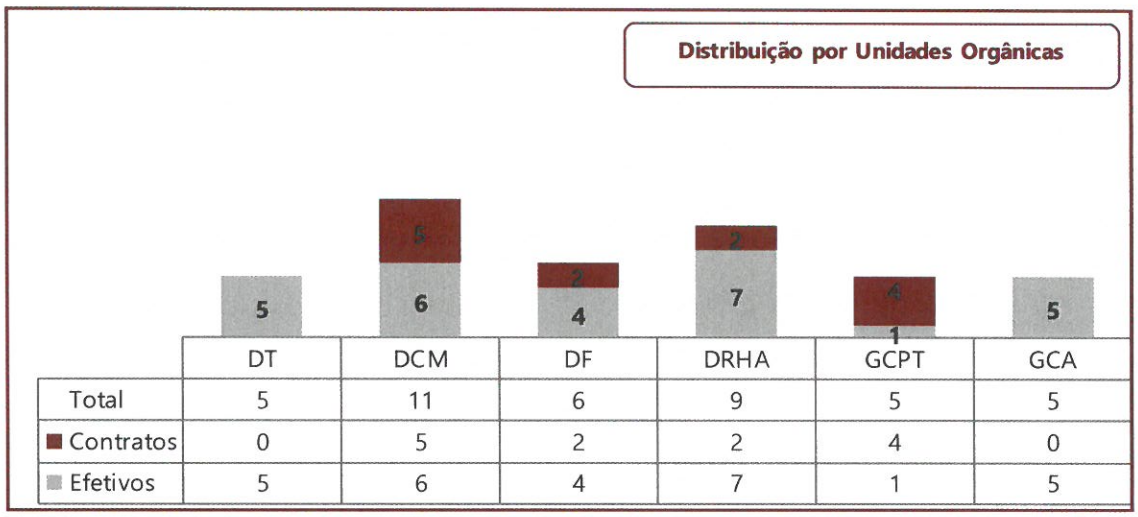


O gráfico supra apresenta a distribuição dos colaboradores, efetivos e contratados, por categoria profissional. É de destacar que todos os colaboradores contratados fazem parte das categorias de Técnico Profissional/TP e Técnico Superior/TS.

Refira-se ainda que, 3 (três) dos efetivos da empresa já atingiram o topo da carreira, categoria de Consultor.

➢ Por Unidade Orgânica

Durante o ano em análise, os colaboradores estavam distribuídos pelas Unidades Orgânicas da seguinte forma:



	DT	DCM	DF	DRHA	GCPT	GCA
Total	5	11	6	9	5	5
Contratos	0	5	2	2	4	0
Efetivos	5	6	4	7	1	5

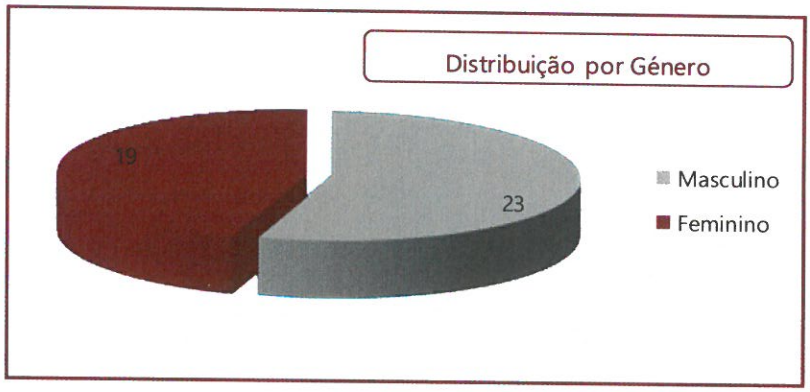
Legenda:

GCA (Gabinete Conselho de Administração), GCPT (Gabinete Casa para Todos), DRHA (Direção de Recursos Humanos e Administração), DF (Direção Financeira), DCM (Direção Comercial e Marketing), DT (Direção Técnica)

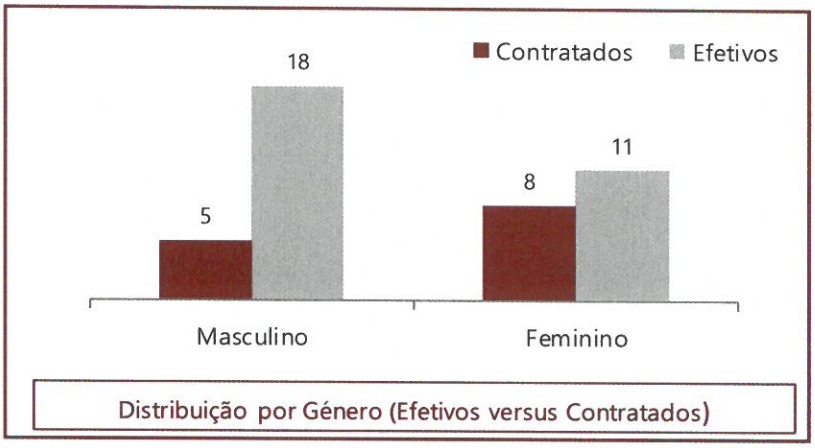
➢ Por Género

Em 2016, a distribuição dos colaboradores, por género era a seguinte:

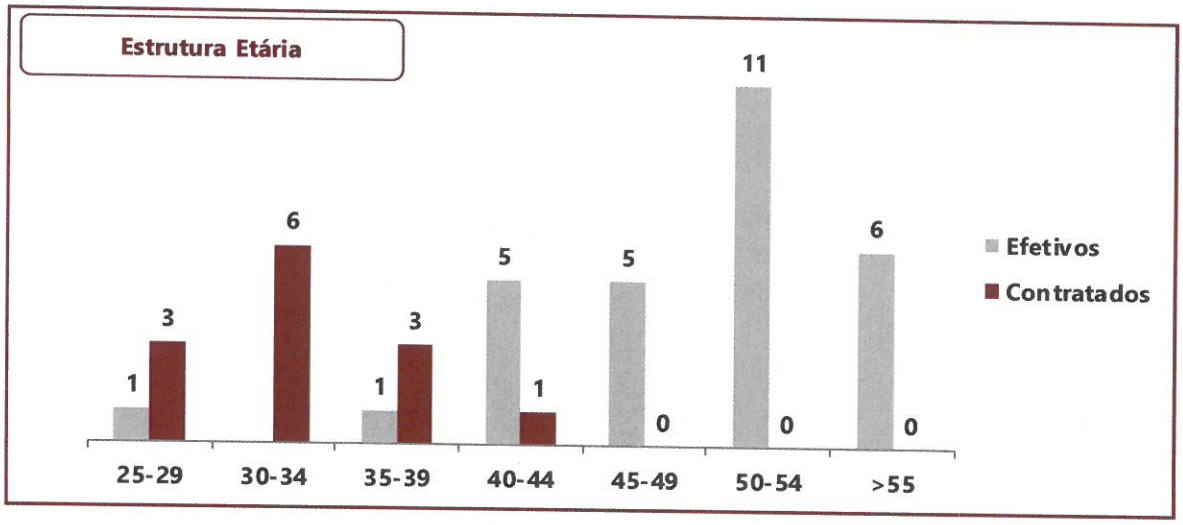
- Sexo masculino, com 23 colaboradores - 55%;
- Sexo feminino, com 19 colaboradoras - 45%.



A situação dos colaboradores, por género, quanto ao vínculo laboral era a seguinte:

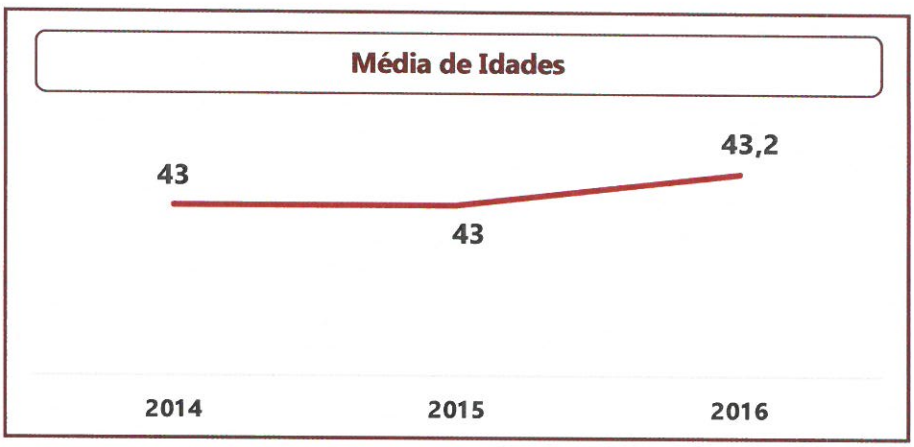


➢ Estrutura Etária



No gráfico acima, constata-se que:

- Em 2016, a maior parte dos colaboradores situava-se, predominantemente, na faixa etária [50-54];
- Dos Efetivos, 93% dos colaboradores tem idade igual ou superior a 40 anos;
- 69% dos colaboradores contratados têm idade compreendida entre [25-34].



Da análise do gráfico acima, constata-se que:

- A média de idades dos colaboradores durante o ano de 2016 foi de **43,2 anos**;
- A amplitude etária, que se traduz na diferença entre o colaborador mais novo (27 anos), e o mais velho (72 anos), é de 45 anos. A empresa tem em seu quadro de pessoal, 2 colaboradores que já atingiram a idade mínima de reforma, o que deverá ocorrer no decorrer no exercício 2017.

➢ Estrutura de Antiguidade

A estrutura de antiguidade dos efetivos da IFH, no ano 2016, apresenta-se da seguinte forma:

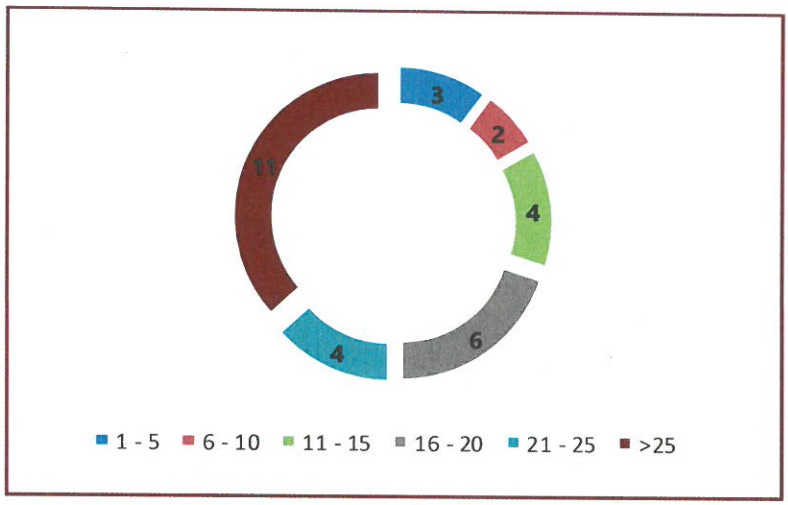


Gráfico: Estrutura de Antiguidade

É de salientar que:

- 50% tem uma antiguidade superior a 21 anos, pelo que se conclui que a empresa atingiu uma faixa etária de maturidade;
- Antiguidade média (soma das antiguidades na empresa /total de efetivos) é de 19,9 anos.

➢ Estrutura Habilitacional

Relativamente às habilitações literárias os colaboradores encontravam-se distribuídos da seguinte forma:

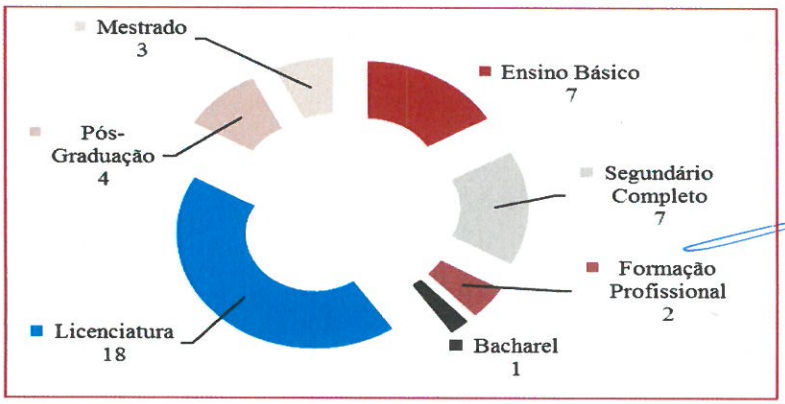


Gráfico 10: Estrutura Habilitacional/Quantidade

Movimentação de Pessoal

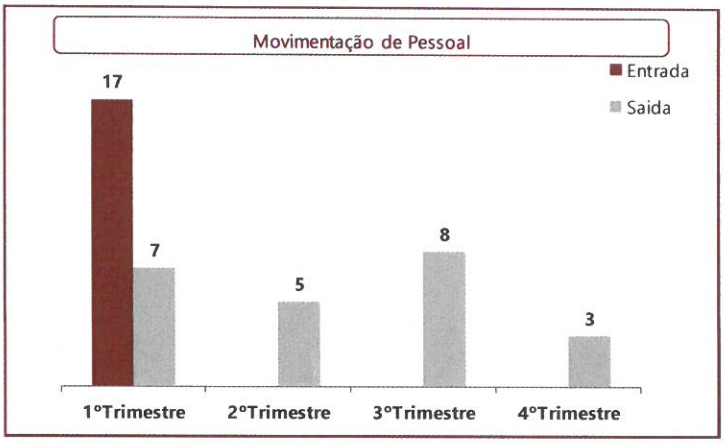
Durante o período em análise, foram admitidos 17 colaboradores durante o 1º trimestre, sendo 16 para a Direção Comercial e Marketing como atendedores do Programa Casa para Todos e 1 para a Direção de Recursos Humanos e Administração.

Relativamente às saídas, verificou-se a desvinculação de 23 Colaboradores, sendo:

- 1 por rescisão de contrato por iniciativa do trabalhador;
- 1 por rescisão de contrato por mútuo acordo;
- 21 por não renovação de contrato.

As não renovações de contratos deve-se à mudança de política de vendas, que antes eram suportadas por contratos de prestação de serviço.

O quadro abaixo demonstra a movimentação de pessoal existente durante o ano:



Sendo que:

- colaboradores passaram para o quadro efetivo da empresa, no 1º trimestre;
- 1 colaborador efetivo entra-se de licença sem vencimento desde junho;
- 1 colaborador efetivo que estava em comissão de serviço regressou em outubro;
- Durante o ano foram renovados contratos a prazo de 11 colaboradores.

Ações de Formação

Com o objetivo de melhoria contínua, a IFH tem apostado na qualificação e formação contínua dos recursos humanos dotando-os com as competências necessárias, que lhes permitam atingir todo o seu potencial, contribuindo assim para o sucesso da empresa. É com este pressuposto que, em 2016 a empresa promoveu 12 (doze) ações de formação, nas seguintes áreas:

- Encerramento Contas
- Sistema de Gestão de Qualidade
- Código da Contratação Pública
- Financiamento de Projetos
- Arbitragem, Conciliação e Contratação publica
- Agrupamento e Recurso a Terceiros no Procurement
- Auditoria Financeira
- Implementing, Instalação e Administração
- Gestão RH na Administração Pública
- Primavera-Módulos (Vendas, Contas Correntes, Caixas e Bancos)
- Redução do risco e reforço da resiliência Urbana

Durante o período em análise, foram proporcionadas 12 ações de formação a 19 colaboradores totalizando 402 horas, o que significa uma média de 10 horas de formação para cada colaborador.

ATIVIDADE DO GABINETE CASA PARA TODOS

O Gabinete Casa para Todos (GCPT) gere 3 processos **três processos**: (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.**

O ano 2016 iniciou-se com várias situações que condicionaram o desempenho do GCPT nomeadamente, a paralisação das empreitadas.

No decorrer do ano 2016 o GCPT viu-se limitado no desempenho das suas funções. Considerando que nesse ano ocorreram 3 atos eleitorais, a CNE entendeu não ser apropriado os atos de pré-seleção visto que o Programa Casa Para Todos tem um carácter governamental. Neste contexto, todas as ações de gestão corrente como pré-seleções e trabalho técnico social tiveram que ser canceladas.



Durante o terceiro trimestre a IFH recebeu visita de três organizações internacionais, nomeadamente, Banco Mundial, FMI e Comissão de Avaliação do DECRP III - Documento de Estratégia de Crescimento e Redução da Pobreza. Tinham como objetivo fazer a avaliação da implementação do Programa Casa para Todos. Isso resultou num engajamento a cem porcento do GCPT, em vários encontros de trabalho, visitas à obras e composição de informação e apresentações de modo a responder às questões levantadas por eles.

Com todas as situações descritas as atividades na empresa foram retomadas em pleno no quarto trimestre de 2016.

Gestão das empreitadas e fiscalização

Das 6010 habitações / 50 empreitadas, no final de 2016 o Programa Casa para Todos apresenta:

- 27 empreitadas concluídas, correspondentes a 2 410 habitações
- 23 contratos de empreitadas ativos, dispersas pelas ilhas de Santo Antão, São Vicente, Sal, Boa Vista, Fogo e Santiago correspondente a 3 600 habitações (1 134 Classe A, 1 486 Classe B e 980 Classe C).
- Dos contratos ativos, 22 empreitadas estão em execução correspondente a 3 570 habitações e uma obra por arrancar no Concelho de Santa Cruz – SANTA CRUZ 201/ST/2014, correspondente a 30 habitações, devido a dificuldades de resolução do problema de propriedade do terreno.

Gestão da linha de crédito do Programa CPT com Portugal

O primeiro semestre de 2016 foi marcado pelo fim do pagamento das faturas em atraso e arranque das empreitadas.

A renovação da linha implicou algum agravamento às condições do financiamento já que a modalidade de pagamento das faturas das situações de trabalho alterou obrigando o dono da obra a fazer o pagamento prévio dos 10% antes de se fazer o pedido de desembolso a Portugal.

Gestão das garantias bancárias das empreitadas e Fiscalização

Durante o ano fez-se uma análise das garantias de boa execução, das obras, salvaguardando os interesses do Dono da Obra. Procedeu-se à correção das garantias anómalas, bem assim acionados mecanismos para resolução de um caso que transita o exercício a aguardar regularização.

Gestão do Cadastro Único de habitação de Interesse Social

No âmbito do processo de gestão do SNHIS o Gabinete Casa Para Todos gere todo o processo de acesso à habitação, desempenhando as funções de gestão do processo de inscrição e todas as outras funções a ela inerentes tais como: gestão do aplicativo CUBHIS; Gestão dos postos de atendimentos; Gestão do processo de inscrição; Gestão das candidaturas; Gestão da atribuição.

Durante o ano 2016 e considerando as várias necessidades do sistema nacional no processo de atribuição, foram retomados processos no sentido de dar continuidade ao desenvolvimento do aplicativo e sua automatização, com a atualização o desenvolvimento de novos módulos, que permitiram uma melhoria da gestão de: Cadastro Online; venda direta, o desenvolvimento do módulo seguimento e reavaliação dos agregados familiares e módulo Observatório para fins estatísticos.

Em 2016 encontra-se no total 34 postos de atendimento com um total de 63 atendedores. Procedeu-se à formação e reciclagem dos atendedores, para além do acompanhamento à distância no dia-a-dia.
Durante o ano 2016 foram cadastrados pela primeira vez 2 983 agregados familiares em todo país (2 361 classe A, 493 Classe B e 129 Classe C):

Durante o ano 2016 o GCPT promoveu 2 atos de candidatura para pré-seleção de beneficiários de habitação nas ilhas do Sal e Boa Vista.

No final de 2016 haviam 22 candidaturas ativas que devem ser tratadas de modo a dar lugar a novas pré-seleções e fechar os processos de atribuição.

Trabalho Social

O trabalho técnico social manteve ações inclusivas com caráter socioeducativas, adequadas à realidade socioeconómica e cultural da população e às caraterísticas da área de intervenção, visando desenvolver o exercício da participação e inserção social dessas famílias, bem como a autonomia das mesmas.
Durante o ano 2016 foram visitados um total de 1 058 agregados familiares:

- 469 visitas com pré-seleção feita, nomeadamente, Sal 6 (121 agregados pré-selecionados) Sal 3 (122 agregados familiares), sal 7 (84 agregados familiares), Mosteiros (69 agregados familiares) e Boa Vista 2 (73 agregados familiares.
- 589 visitas para o processo de seguimento e reavaliação das famílias em 7 empreendimentos, correspondente localizados em 4 ilhas diferentes: Maio 1, Ribeira Brava 1, Tarrafal de 1, Porto Novo 1, Paul 1; Praia 1.2 e São Miguel 1.

Outras Atividades

O GCPT atuou em todos os processos de comunicação do programa casa para todos. Assim, durante o ano 2016, constituindo equipa de trabalho com outros departamentos esteve envolvida nos seguintes processos:

- Banco Mundial - Avaliação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e do Programa Casa Para Todos;
- FMI – avaliação da viabilidade económica e financeira do Programa Casa Para Todos;
- DECRP III - Comissão de Avaliação do Documento de Estratégia de Crescimento e Redução da Pobreza – questão do Género em caco verde.
- Levantamento do impacto do processo de mudança de classe das habitações;
- Desanexação do projeto praia 10 do sistema nacional de habitação de interesse social.
- Reestruturação da dívida do programa casa para todos em cooperação com Direção financeira e Ministérios das finanças;

ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

A. Enquadramento Macroeconómico

Economia Mundial

O crescimento global para o ano de 2016 é de 3,1 por cento, segundo as perspetivas do Fundo Monetário Internacional.

Sendo que os EUA cresceram 1,6%, em 2016, fortemente impulsionado pelo consumo privado, bem como também por um nível baixo de desemprego e um aumento de confiança.

Em relação a zona Euro, registou um crescimento de 1,7 por cento em termos reais em 2016, face ao 2,0 por cento ocorrido em 2015, fortemente impulsionado pela dinâmica dos consumos privados e público, de acordo com o Eurostat.

Relativamente ao Reino Unido, pese embora os receios que as incertezas acerca do processo de saída da União Europeia, a economia teve um crescimento real de 1,8%, contra os 2,2% registado em 2015, apesar da contração dos investimentos no trimestre da votação do brexit.

Os países da Africa Sub-Sahariana deverão crescer 1,4% em 2016.

Segundo o Banco Mundial, o crescimento econômico global projetado para o ano de 2017, é de 2,7%.

Esse crescimento moderado é impulsionado pela diminuição dos obstáculos à atividade dos países emergentes exportadores de matérias-primas e a sólida demanda doméstica das economias desenvolvidas importadoras.

O crescimento nas economias avançadas será de 1,8% em 2017, derivado do estímulo fiscal as economias desenvolvidas — especialmente nos Estados Unidos – poderá gerar um crescimento doméstico e global mais rápido do que o projetado, embora o aumento do protecionismo no comércio possa ter efeitos negativos.

O avanço nos mercados emergentes e nas economias em desenvolvimento deverá acelerar para 4,2%, em 2017, devido a um modesto aumento do preço dos produtos básicos.

A perspetiva de crescimento global é, no entanto, contida pela incerteza em relação às políticas econômicas das principais economias mundiais. Um período prolongado de incerteza poderá estender a lentidão do ritmo de crescimento, o que poderá trazer dificuldades para os países de baixa, média e alta renda.

Economia Nacional

O Instituto Nacional de Estatísticas (INE), através das Contas Nacionais Trimestrais, divulga que o Produto Interno Bruto registou um crescimento real, em 2016, de 3.9%, assinalando, deste modo, um crescimento real mais acelerado desde 2011, fortemente alavancado pelas dinâmicas da administração pública.

Pese embora o crescimento, segundo o Boletim de Estatísticas de Março de 2017 do BCV, em 2016, a taxa de desemprego fixou-se em 15,0%, contra os 12,4% registados em 2015.

Relativamente a taxa de inflação do exercício em análise esta fixou-se em -1,4%, ficando a 0,1 p.p abaixo do valor registado em 2015. A inflação homóloga, por sua vez, fixou-se em -1,5%. Esta evolução em termos homólogos, reflete a queda de preços nas classes Rendas de habitação, água, electricidade, gás e outros combustíveis (-0.3%), dos Acessórios, equipamento doméstico e manutenção corrente da habitação (-0.1%) e do Lazer, recreação e cultura (-0.1%), do reflexo da transmissão aos preços internos da inflação importada, bem como da diminuição do IVA de 15.5% em 2015 para 15% em 2016.

Quanto ao crédito interno líquido cresceu 4,6%, derivado do aumento de crédito por parte dos particulares e das empresas, reflexo das perspetivas mais otimistas do ao desempenho da economia.
O montante cedido aos particulares, em 2016, financiou, sobretudo, o consumo de bens e serviços (outros fins que não habitação).

As perspectivas para 2017, de acordo com Relatório de Política Monetária de Março de 2017 do BCV, são de evolução relativamente favorável da economia real com o arranque de importantes empreendimentos financiados com investimento direto estrangeiro aliadas as perspetivas de algum recobro dos investimentos públicos, bem com ao contínuo aumento da procura turística.

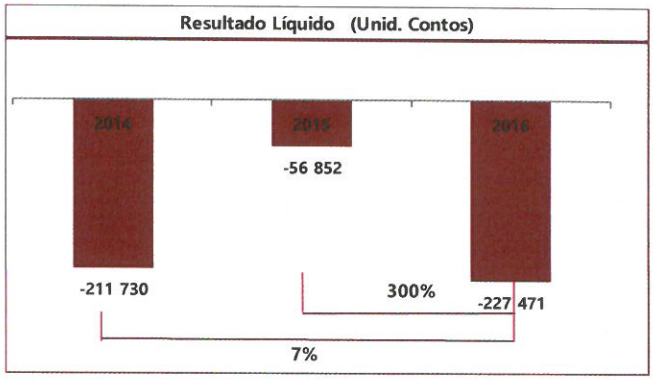
Neste sentido, segundo o BVC acredita que, em 2017, o crescimento real do PIB ocorrerá no intervalo de 3 a 4 por cento. Relativamente a inflação média anual, no mesmo relatório o BCV apresenta uma projecção no intervalo de 0,75 a 1,75 por cento.
O crédito à economia deverá crescer em torno de três por cento, depois de ter registado, em 2016, o maior crescimento dos últimos cinco anos.

B. Principais Indicadores

INDICADORES			
INDICADORES DE LIQUIDEZ	2016	2015	2014
Liquidez Corrente	9,73	18,60	7,27
Liquidez Imediata	0,04	0,46	0,05
Cash-flow/Vendas	34%	8%	18%
Ebitda	193 129	328 747	93 490
Margem Ebtida	23%	17%	14%
INDICADORES DE ENDIVIDAMENTO	2016	2015	2014
Grau de autonomia	7%	9%	11%
Solvabilidade	10%	10%	12%
Endevidamento	93%	91%	89%
Composição de Endevidamento	93%	96%	89%
INDICADORES DE RENTABILIDADE	2016	2015	2014
Rentabilidade das Vendas	9%	12%	-32%
Rentabilidade do Activo	-1,00%	-0,28%	-1%
Margem Líquida	-27%	-3%	-32%
Rentabilidade do Capital Próprio	-14,0%	-3,1%	-11%
INDICADORES DE GESTÃO	2016	2015	2014
Activo	22 682 373	20 324 332	17 568 222
Capital Próprio	1 626 328	1 853 798	1 893 765
Capital Social	750 000	750 000	750 000
Passivo	21 056 044	18 470 534	15 672 444
Volume de Vendas	851 730	1 969 787	664 420
Resultados Operacionais	78 391	245 568	53 062
Resultados Líquidos	(227 471)	(56 852)	(211 729)
VAB	340 677	480 290	180 297
VAB por Trabalhador	8 111	10 219	4 098

C. Análise da situação económico-financeira

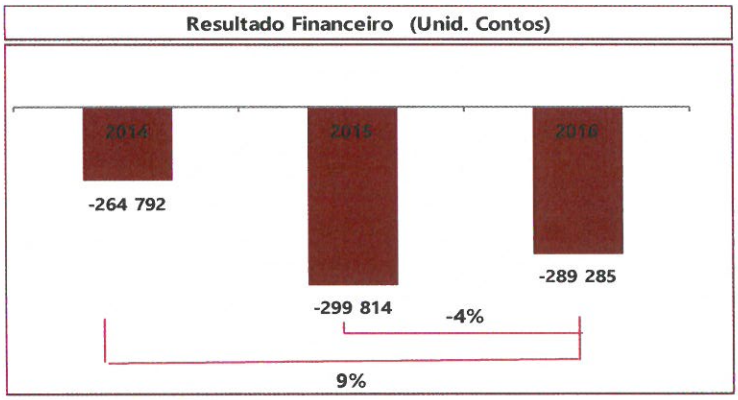
i. Resultado Líquido



A IFH, SA apresenta um resultado líquido negativo, no ano de 2016, de 227,4 mil contos, que é fortemente influenciado pelos gastos financeiros (juros e gastos similares), os quais, no último exercício, já representaram 50,1% do volume de negócios, bem como pelo decréscimo nas vendas de aproximadamente 57% (1,1 milhões de contos).

.

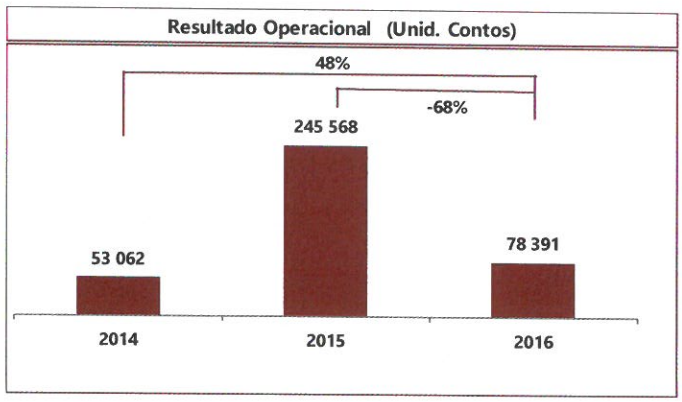
ii. Resultado Financeiro



Os resultados financeiros cifraram-se em 289,2 mil contos negativos, refletindo um decréscimo de 4% face ao período homólogo.

O resultado financeiro é fortemente justificado pelo grande volume de investimentos na materialização do Programa Casa para Todos, obrigando assim a IFH, a socorrer-se de instrumentos de gestão de Tesouraria, como são caso os empréstimos bancários e as contas caucionadas com os respetivos impactos a nível de custos financeiros no resultado líquido do exercício.

iii. Resultado Operacional



O resultado operacional diminui 68% (168,2 mil contos), - *de 245,6 mil contos em 2015 para 78,4 mil contos em 2016* - penalizado pelo impato do decréscimo das vendas em 57% (1.1 milhões de contos), comparativamente ao período homólogo e por conseguinte uma redução do indicador de Rentabilidade das Vendas de 12% para 9%.

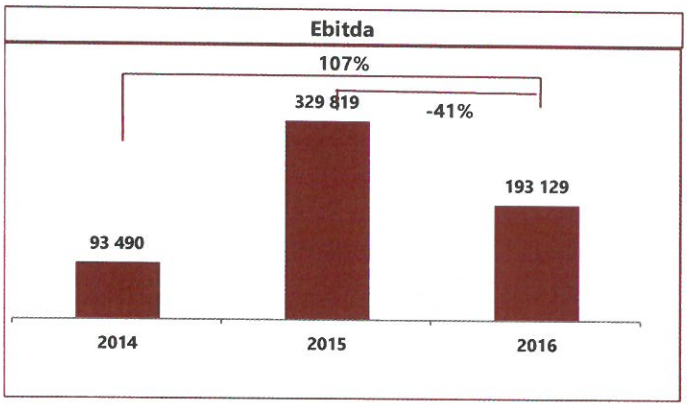
Ainda o Resultado Operacional inclui:

- As depreciações e amortizações que aumentaram de 83,1 mil contos em 2015 para 114,7 mil contos em 2016, refletindo o aumento dos investimentos em propriedade de investimentos (5,2 milhões de contos 2016 versus 4,7 milhões de contos em 2015);
- As perdas por imparidade registada nos créditos concedidos a clientes no valor de 20 mil contos em 2016 (5 mil contos em 2015);
- Outros Gastos e Perdas que diminuíram de 148 197 contos, em 2015, para 46 660 contos em 2016, em virtude do registo, em 2015, dos juros de mora na liquidação das faturas das empreitadas no valor de 93 mil contos.

O resultado operacional corresponde a 9% (12,5% em 2015) das vendas no ano de 2016.

iv. EBITDA

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 193,1 mil contos, um decréscimo de 41%, face ao ano anterior. A condicionar este indicador está a redução da faturação provocado pelas três eleições ocorridas durante o ano findo, em que durante esse período eleitoral foi deliberado pela Comissão Nacional de Eleições a proibição de qualquer ato promocional do Programa Casa para Todos.

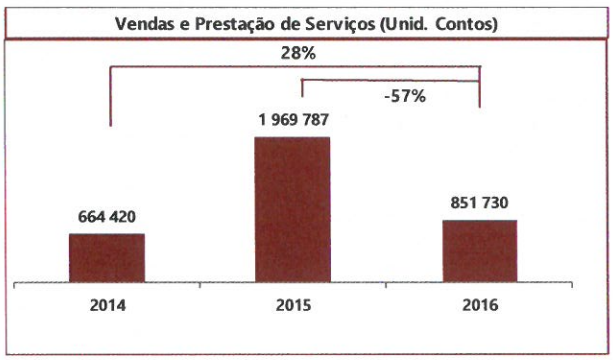


Entretanto o Ebtida foi totalmente absorvido pelos encargos financeiros. No decorrer do ano de 2016, houve uma melhoria da margem Ebtida de 17% para 23%.

O Net Debt to Ebtida em 2016, se situa num patamar elevado, evidenciando que a empresa se encontra fortemente alavancada e que enfrentará dificuldades para pagar as suas dividas e, por conseguinte, menos capacidade de contrair empréstimos adicionais necessários para crescer e expandir os negócios.

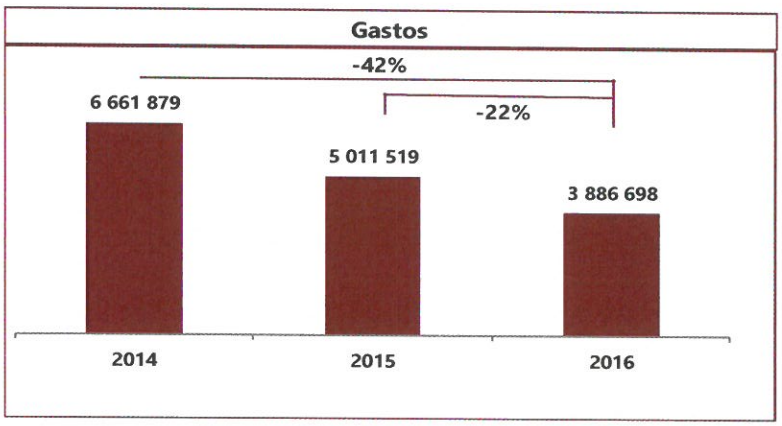
v. Vendas e Prestação de Serviços

As Vendas e Prestação de Serviços atingiram os 851,7 mil contos, o que corresponde a um decréscimo de 57% face aos 1,9 milhões de contos, apresentados no período homólogo, sendo esta variação justificada pelas três eleições ocorridas durante o período em análise (março à outubro), em que a IFH ficou impedido de comercializar os produtos do Programa Casa para Todos.



vi. Gastos

Os gastos totais aproximaram-se dos 3,9 milhões de contos, o que equivale a uma redução de 22 p.p. em relação ao ano de 2015.



A estrutura de gastos da IFH evidencia que os subcontratos – *gastos com empreitadas e fiscalização* - representam a maior fatia dos gastos totais com um peso de 76,9% (3,0 milhões de contos) e os gastos de financiamento com 11% (430,2 mil contos). Essas três rubricas tem um peso de 87,9% dos gastos totais.

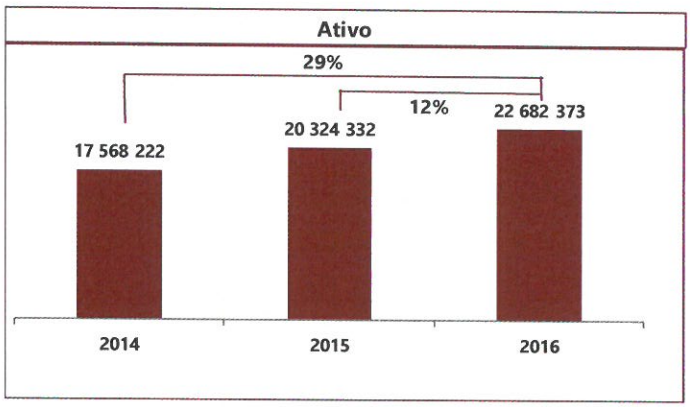
A rubrica de fornecimento e serviços externos no montante de 62,3 mil contos em 2016 (2015 - 101,1 mil contos) diminui 38,4% (38,8 mil contos), consequência da forte redução dos gastos de publicidade que passou de 27,9 mil contos em 2015 para 7,1 mil contos em 2016. De referir que dos gastos de publicidade incorridos em 2016, 6,6 mil contos foram gastos no 1º semestre, do período em análise.

Os gastos com pessoal aumentaram em 1,8% (1,6 mil contos) relativamente ao período homólogo, passando de 91,1 mil contos em 2015 para 62,7 mil contos em 2016. Esse aumento advém, essencialmente, das compensações pagas por fim de contrato e férias não gozadas.

Em 31 de dezembro de 2016, os gastos com depreciação são de aproximadamente 114,7 mil contos (2015 - 83,2 mil contos). Houve um acréscimo nessa rubrica de 37,9% (31,6 mil contos), derivado dos registos na rubrica de Propriedade de Investimentos, das habitações da classe A do programa Casa para Todos.

vii. Ativo

O ativo da IFH, SA equivale a 22,7 milhões de contos, o que corresponde a um acréscimo de 12 p.p. face ao valor de 20,3 milhões de contos, verificado a 31 de dezembro de 2015, justificado, essencialmente, pelo aumento da rubrica produtos e trabalhos em curso.



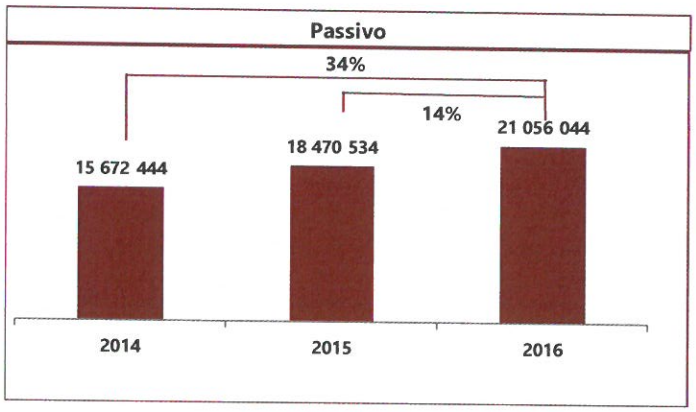
O ativo é composto, maioritariamente, por ativos correntes, do qual se destaca os inventários, que representa mais de 93% do ativo corrente. Nos últimos anos, a composição do ativo da empresa não tem apresentado grandes oscilações.

A rubrica de Inventários continua a ser a rubrica mais significativa, representando um valor de 13,3 milhões de contos, ou seja, 59% do total do ativo. Esta rubrica aumentou em 18,8% (2,1 milhões de contos), face ao final do último exercício. Esta evolução está relacionada com os investimentos realizados no âmbito do Programa Casa para Todos.

Em finais de 2016, os ativos tangíveis correspondem a 5,6 milhões de contos (4,8 milhões de contos em 2015). Sendo que 2,4 milhões de contos correspondem a incorporação dos 952 espaços habitacionais da classe A destinados ao arrendamento (investimento médio em cada fração é de 2 800 contos e o rendimento médio anual é de 72 contos). Os restantes 2,4 milhões de contos, engloba a reclassificação de terrenos da rubrica matérias-primas (após reavaliação ao preço de mercado) para a rubrica propriedades de investimento.
Os ativos tangíveis representam 23,6% do total do ativo.

viii. Passivo

Em 31 de dezembro de 2016, o passivo da IFH, SA equivale a cerca de 21,1 milhões de contos, tendo ocorrido um aumento de 14%. face ao valor no final do exercício de 2015, sendo esta variação, essencialmente, explicada pelos acréscimos das rubricas de empréstimos obtidos e outras contas a pagar.



A rubrica de financiamento obtidos sofreu um aumento de 2,1 milhões de contos, situando-se em 19,3 milhões de contos, o qual está, essencialmente, relacionado com os empréstimos bancários contraídos no decorrer de 2016 para fazer face aos desembolsos no âmbito do Programa Casa para Todos. No período em análise a rubrica de financiamentos representa 91,8% do total do passivo.

Por conseguinte, houve uma evolução negativa, no período em análise, do indicador de endividamento de 91% para 93% e o indicador de solvabilidade manteve-se em 10%.

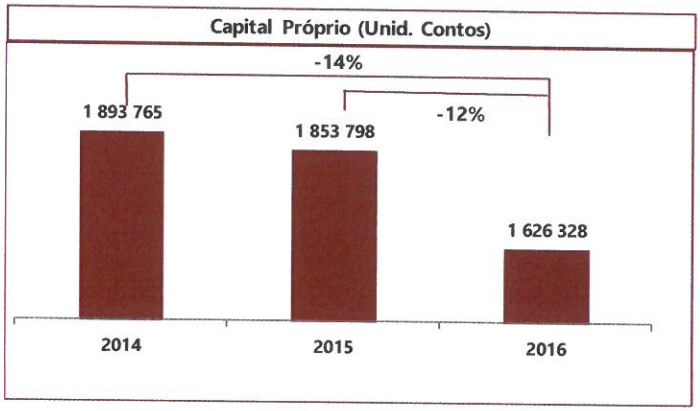
O Net Debt totalizava 19,3 milhões de contos em dezembro de 2016 (16,8 milhões em 2015), resultado de um acréscimo de 2,4 milhões de contos, face a dezembro de 2015, tendo aumentado relativamente ao período homólogo em 14,3%.

Em termos de maturidade, a divida bruta da IFH, SA, repartia-se em 1,8% de curto prazo e 98,2% de médio longo prazo, com maturidade de 6 anos no mercado nacional e de 25 anos no mercado internacional.

Durante o ano de 2016, o custo médio da divida da IFH, situou-se nos 2.2%.

Em 31 de dezembro de 2016, a rubrica de fornecedores ascendia a 550,3 mil contos (2015 – 224,9 mil contos), justificado, basicamente, por faturas não vencidas das empreitadas em curso.

ix. Capital Próprio



Os capitais próprios têm-se mantido relativamente estáveis, e financiam cerca de 7,1% do ativo da IFH. Em 31 de dezembro de 2016, os capitais próprios, são positivos em 1,6 milhões de contos, o que representa um decréscimo de 12% face ao ano de 2015. Esta variação deve-se ao resultado líquido do ano, que corresponde a um prejuízo de 227,5 mil contos. A conjugação do aumento do endividamento e os resultados negativos, no ano em análise, fizeram com que o indicador de Grau de Autonomia diminuísse de 9% para 7%.

O rácio Gearing nos mostra uma degradação acentuada da estrutura de capitais por via de um crescimento do ativo, maioritariamente na rubrica de inventários e de clientes.

x. Fluxo de Caixa

O fluxo de caixa líquido no período em análise foi negativo, com uma variação de 264,6 mil contos.

O rácio de recebimentos/vendas sofreu uma pequena melhoria passando de 8% (2015) para 33% em 2016.
Em virtude da política comercial – venda com reserva de propriedade e prazo de pagamento de aproximadamente 25 anos-, adotada em 2014 e 2015, fez com que a empresa registasse uma reduzida capacidade de transformar as vendas em dinheiro, o que tem trazido um enorme stress a tesouraria da empresa. Isto, dado que:

- Os recebimentos, nos dois últimos anos, não cobrem os desembolsos das contrapartidas (10% do valor das faturas das empreitadas e fiscalização);
- O fluxo de caixa operacional tem situado em montantes negativos e, consequentemente, durante o período em análise, a empresa não tem conseguido gerar caixa para fazer face ao serviço da divida;

E por conseguinte, a partir do ano de 2014, a IFH tem vindo a recorrer, sistematicamente, a empréstimos bancários, obrigacionistas e da Direção Geral de Tesouro para fazer face aos desembolsos relativos ao serviço da divida e as contrapartidas para materialização do Programa Casa para Todos.

O valor de crédito concedidos a clientes, em 31 de dezembro de 2016, ascende a 3,1 milhões de contos.

APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Conselho da Administração da IFH, S.A. de acordo com o estabelecido na lei e nos estatutos propõe à Assembleia Geral de Accionistas a seguinte aplicação dos Resultados Líquidos Negativo do Exercício de 2016, no valor de 227 471 contos.

Resultados Transitados	**227 471**	**100%**

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

	mESC	
	2016	**2015**
Resultado atribuível aos accionistas (mESC)	(227 471)	(56 852)
Número de acções	750 000	750 000
Rsultado por acção básico (ESC)	**(303)**	**(76)**

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A
NIF: 200146009
Sede: Praia - Santiago

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

ACTIVO	Nota	2016	2015
Activo Não Corrente			
Activos Fixos Tangíveis	3		
Edifícios e Outras Construções		120 433	127 034
Equipamento Transporte		7 924	11 445
Equipamento Administrativo		13 052	17 778
Propriedades de Investimento	4		
Terrenos e Recursos Naturais		2 382 181	2 382 181
Edifícios e Outras Construções		2 863 245	2 411 482
Activos Intangíveis	5		
Programas de Computador		535	1 519
Investimentos em Curso			
Activos Fixos Intangíveis em Curso		6 803	4 119
Participações Financeiras - Método de Equivalência Patrimonial	6	586	586
Participações Financeiras - Outros Métodos	7	8 835	9 412
Outros Activos Financeiros		140	325
Activos Por Impostos Diferidos	8	108 587	123 847
Clientes	10	2 814 459	2 072 235
Total do Activo Não Corrente		**8 326 781**	**7 161 963**
Activo Corrente			
Inventários	9		
Mercadorias		19 614	19 614
Produtos Acabados e Intermédios		2 056 818	2 720 450
Produtos e Trabalhos em Curso		11 255 009	8 480 497
Matérias-Primas, Subsidiárias e de Consumo		52 799	52 799
Outros Produtos e Consumo		315	208
Clientes	10	323 317	385 125
Adiantamentos a Fornecedores	11	531 403	1 120 791
Estado e Outros Entes Públicos	12	2 907	3 694
Outras Contas a Receber	13	52 784	53 499
Diferimentos		112	581
Caixa e Depósitos Bancários	14	60 513	325 113
Total do Activo Corrente		**14 355 591**	**13 162 368**
Total do activo		**22 682 373**	**20 324 332**

CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO	Nota	2016	2015
Capital Próprio	15		
Capital Realizado		750 000	750 000
Reservas Legais		6 790	6 790
Outras Reservas		2 216 728	2 216 728
Outras Variações no Capital Próprio		-	(441 054)
Resultados Transitados		(1 119 719)	(621 813)
Resultado Líquido do Período		(227 471)	(56 852)
Total do Capital Próprio		**1 626 328**	**1 853 798**
PASSIVO			
Passivo Não Corrente			
Financiamentos Obtidos	16	19 015 895	17 197 926
Passivos Por Impostos Diferidos	17	564 901	564 901
Outras Contas a Pagar			
Total do Passivo Não Corrente		**19 580 796**	**17 762 827**
Passivo Corrente			
Fornecedores	18	550 305	224 864
Adiantamentos de Clientes	19	126 859	123 866
Estado e Outros Entes Públicos	12	38 584	41 536
Financiamentos Obtidos	16	343 342	16 672
Outras Contas a Pagar	13	194 882	195 381
Diferimentos	20	221 276	105 389
Total do Passivo Corrente		**1 475 248**	**707 707**
Total do Passivo		**21 056 044**	**18 470 534**
Total do Capital Próprio e do Passivo		**22 682 373**	**20 324 332**

Direção Financeira **Conselho de Administração**

IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A
NIF: 200146009
Sede: Praia - Santiago

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2016 E 31 DE DEZEMBRO DE 2016
E 1 DE JANEIRO DE 2015 E 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2016	2015
Vendas e Prestações de Serviços	21	851 730	1 969 787
Subsídios a Exploração	20	8 346	10 347
Subcontratos	22	(2 991 283)	(2 618 883)
Ganhos/Perdas Imputadas de Subsidiárias, Associadas		-	(14 453)
Variação nos Inventários de Produção	23	2 661 294	2 835 000
Gastos com Mercadorias Vendidos e Matérias Consumidas	24	(127 115)	(1 600 427)
Resultado Operacional Bruto		**402 971**	**581 370**
Fornecimentos e Serviços Externos	25	(62 294)	(101 080)
Valor Acrescentado Bruto		**340 677**	**480 290**
Gastos Com o Pessoal	26	(92 789)	(91 118)
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas/Reversões)	10	(20 984)	(5 000)
Aumentos/Reduções de Justo Valor		(577)	304
Outros Rendimentos e Ganhos	27	13 462	92 468
Outros Gastos e Perdas	28	(46 660)	(148 197)
Resultado Antes de Dep., Amort., Perdas/Ganhos de Financ. e Impostos		**193 129**	**328 747**
Gastos/Reversões de Depreciação e de Amortização	29	(114 737)	(83 179)
Resultado Operacional (Antes de Perdas/Ganhos de Financiamento e Impostos)		**78 391**	**245 568**
Juros e Ganhos Similares Obtidos	30	140 974	55 439
Juros e Perdas Similares Suportados	31	(430 259)	(355 253)
Resultado antes de Impostos		**(210 894)**	**(54 247)**
Imposto Sobre o Rendimento do Período	8	(16 577)	(2 605)
Resultado Líquido do Período		**(227 471)**	**(56 852)**
Resultado líquido do período atribuível a:			
Detentores do capital da empresa-mãe		**(227 471)**	**(56 852)**
Resultado por acção básico (Escudos)	33	**(303)**	**(76)**

Direcção Financeira

Conselho de Administração

IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A
NIF: 200146009
Sede: Praia - Santiago

DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2016 E 31 DE DEZEMBRO DE 2016
E 1 DE JANEIRO DE 2015 E 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

DESCRIÇÃO	Capital Realizado	Reservas Legais	Outras Reservas	Outras Variações no Capital Próprio	Resultados Transitados	Resultado Liquido do período	Total de Capital Próprio
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2015	**750 000**	**6 790**	**2 216 728**	**(457 940)**	**(410 082)**	**(211 731)**	**1 893 765**
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO							
Resultado líquido do período	-	-	-	-	-	(56 852)	**(56 852)**
Ajustamentos por impostos diferidos	-	-	-	16 886	-	-	**16 886**
RESULTADO EXTENSIVO	**-**	**-**	**-**	**16 886**	**-**	**(56 852)**	**(39 966)**
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO							
Aplicação dos resultados do período anterior	-	-	-	-	(211 731)	211 731	-
	-	**-**	**-**	**-**	**(211 731)**	**211 731**	**-**
POSIÇÕES NO FIM DO PÉRIODO 2015	**750 000**	**6 790**	**2 216 728**	**(441 054)**	**(621 813)**	**(56 852)**	**1 853 798**
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2016	**750 000**	**6 790**	**2 216 728**	**(441 054)**	**(621 813)**	**(56 852)**	**1 853 798**
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO							
Resultado líquido do período	-	-	-	-	-	(227 471)	**227 471**
RESULTADO EXTENSIVO	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(227 471)**	**227 471**
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO							-
Aplicação dos resultados do período anterior	-	-	-	-	(56 852)	56.852	-
	-	**-**	**-**	**-**	**(56 852)**	**56 852**	**-**
OUTRAS OPERAÇÕES							
Outras variações no capital próprio				441 054	(441 054)		-
	-	**-**	**-**	**441 054**	**(441 054)**	**-**	**-**
POSIÇÕES NO FIM DO PÉRIODO 2016	**750 000**	**6 790**	**2 216 728**	**-**	**(1 119 719)**	**(227 471)**	**1 626 328**

Direção Financeira

Conselho de Administração

IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A
NIF: 200146009
Sede: Praia - Santiago

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2016 E 31 DE DEZEMBRO DE 2016
E 1 DE JANEIRO DE 2015 E 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2016	2015
Actividades Operacionais			
Recebimentos de Clientes		285 762	159 366
Pagamentos a Fornecedores	35	(2 227 539)	(681 650)
Pagamentos ao Pessoal		(91 609)	(88 444)
Caixa Gerada pelas Operações		**(2 033 386)**	**(610 728)**
Pagamento/Recebimento do Imposto Sobre o Rendimento		(2 420)	(3)
Outros Recebimentos/Pagamentos		1 509	(1 807)
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	**35**	**(2 034 298)**	**(612 539)**
Caixa das Actividades de Investimento			
Pagamentos Respeitantes a:			
Activos Fixos Tangíveis		(385)	(1 774)
Activos Intangíveis		-	(2 304)
Recebimentos Provenientes de:			
Outros Activos		-	92
Juros e Rendimentos Similares		58	112
Dividendos		304	152
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento(2)		**(30)**	**(3 722)**
Actividades de Financiamento			
Recebimentos Provenientes de:			
Financiamentos Obtidos	35	1 930 698	1 364 842
Pagamentos Respeitantes a:			
Financiamentos Obtidos		(29 267)	(385 257)
Juros e Gastos Similares		(133 513)	(132 062)
Outras Operações de Financiamento		(549)	(40)
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento(3)	**35**	**1 769 728**	**847 579**
Variação de Caixa e Seus Equivalentes (1+2+3)		**(264 600)**	**231 318**
Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período		**325 113**	**93 795**
Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período	14	**60 513**	**325 113**

Direcção Financeira

Conselho de Administração

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015

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

1 Atividade

A IFH – Imobiliária Fundiária e Habitat S. A. (adiante designada por IFH ou Empresa), 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 mil contos, detido 100% pelo Estado de Cabo Verde. Tem por objeto social a promoção imobiliária, a edificação de imóveis, a urbanização e infraestruturação de terrenos, a compra e a venda de lotes de terrenos para construção e outras atividades afins, complementares ou conexas com o seu objeto, desde que seja deliberada pela assembleia geral.

2 Políticas Contabilísticas

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.

As políticas contabilísticas mais significativas utilizadas na preparação dessas demonstrações financeiras encontram-se descritas abaixo.

Essas políticas foram aplicadas de forma consistente nos períodos comparativos, exceto se referido o contrário.

2.1 Bases de preparação

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

As demonstrações financeiras da IFH foram preparadas segundo a base no custo histórico, exceto no que respeita aos instrumentos financeiros derivados e investimentos financeiros detidos para negociação os quais se encontram-se registados ao justo valor.

A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com o Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro requer o uso de assunções e estimativas que afetam as quantias reportadas de ativos e passivos, assim como as quantias reportadas de rendimentos e gastos durante o período de reporte.

No entanto, é convicção da gestão que as estimativas e assunções adotadas, as quais se baseiam no melhor conhecimento da gestão em relação aos eventos e ações correntes, não incorporam riscos significativos que possam causar no decurso do próximo exercício, ajustamentos materiais ao valor dos ativos e passivos.

2.2 Ativos fixos tangíveis e depreciações

Os ativos fixos tangíveis encontram-se valorizados ao custo de aquisição, o qual inclui o valor de fatura do fornecedor acrescido de despesas de compra de instalação, líquido das respetivas depreciações acumuladas e, caso houver, de perdas de imparidade (ver Notas 2).

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

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

Edifícios e outras construções	3% a 4%
Equipamento transporte	12,5% e 20%
Equipamento administrativo	8.33% a 25%

O ativo tangível em curso não é objeto de amortização.

2.3 Subsídios Governamentais

Os subsídios do governo relacionados com ativos (terrenos para construção de habitações) no âmbito do Programa Casa para Todos são reconhecidos na rubrica de Diferimentos (ver nota 20) e reconhecidos em resultados (i) à medida que se vai vendendo os apartamentos (habitações das classes B e C) e (ii) durante a vida útil estimada dos edifícios (habitações da classe A).

2.4 Propriedades de investimento

As propriedades de investimento compreendem: terrenos, detidos para um uso futuro ainda não determinado, sendo, por isso, detidos para valorização do capital a longo prazo. Essa rubrica inclui, ainda, *as frações da classe A* - Habitações de Interesse Social do Programa Casa para Todos, em arrendamento, dos quais são destacados os custos dos terrenos onde se encontram implantados.

Inicialmente valorizados ao custo de construção, os terrenos passaram a ser valorizados a partir de 2012, pelo justo valor, baseado em avaliações efetuadas por técnico independente e especializado, devidamente certificado pela autoridade competente. A Empresa procede à atualização do justo valor através de avaliações subsequentes, 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".

As propriedades de investimento-edifícios – frações da classe A Habitações de Interesse Social - 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. Tendo em conta o método de custo adotado, o valor escriturado das propriedades de investimento-edifícios, em cada exercício, é líquido das depreciações acumuladas. O valor registado dos terrenos onde se encontram implantadas as propriedades de investimento-edifícios não é objeto de qualquer depreciação.

2.5 Ativos intangíveis e amortizações

Representam, essencialmente, softwares informáticos e são depreciados pelo método das quotas contantes ao longo de um período de 5 anos.

Os ativos intangíveis (despesas de desenvolvimento, outros direitos e gastos com trabalhos efetuados em edifícios sob controlo da Empresa) da IFH encontram-se registados ao custo de aquisição deduzido das respetivas amortizações acumuladas e das perdas por imparidade.

2.6 Imparidade de ativos

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

2.7 Ativos Financeiros

2.7.1 Participações financeiras

Referem-se a participações detidas nas entidades identificadas na Nota 6 e 7. Naquela em que a Sociedade detém controlo ou exerce influência significativa, o investimento encontra-se valorizado de acordo com o Método de Equivalência Patrimonial. Na outra, dado haver cotação na Bolsa de Valores, esta é utilizada para a valorização.

2.7.2 Outros ativos financeiros

Os outros ativos financeiros representam títulos de empréstimos por obrigações de outras sociedades, mensurados ao custo de aquisição, devido à inexistência de um mercado de compra e venda de obrigações, com um mínimo de liquidez

2.8 Inventários e ajustamentos

2.8.1 Mercadorias

Referem-se a terrenos adquiridos para venda, mensuradas ao custo de aquisição, o qual inclui o valor da fatura do fornecedor, acrescido de gastos adicionais, relacionados principalmente com o registo das transmissões e com o imposto único sobre o património.

2.8.2 Produtos acabados

Compreendem terrenos infraestruturados, espaços habitacionais e comerciais para venda e encontram-se valorizados ao custo de construção.

2.8.3 Produtos e trabalhos em curso

A rubrica de produtos e trabalhos em curso inclui os custos já incorridos com o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários promovidos pela Empresa, incluindo essencialmente os custos dos terrenos e de infra-estruturação e os custos de construção. Estes incluem projetos, licenças de construção, empreitadas, fiscalização, gastos de financiamento, os gastos de estrutura, incluindo gastos com a Direção Técnica, com o Gabinete Casa para Todos e parte dos gastos com a Direção Financeira e com o Conselho da Administração.

2.8.4 Matérias-primas

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

2.8.5 Ajustamentos em inventários

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

2.9 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 refletir a seu valor realizável líquido.

As contas de clientes são classificadas como ativo corrente, exceto na parte que a Empresa estima receber após 12 meses da data do balanço, a qual é classificada como ativo não corrente.

Os riscos efetivos de cobrança associados às contas a receber de clientes e outros devedores, apurados por referência a critérios de gestão e de avaliação comercial, são objeto de ajustamento por imparidade. Na identificação dos de situações de imparidade são utilizados diversos indicadores, nomeadamente (i) a análise de incumprimento, (ii) as dificuldades financeiras do devedor e (iii) a probabilidade de falência do devedor.

2.10 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, os quais são também considerados na elaboração da demonstração dos fluxos de caixa.

2.11 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.

2.12 Conversão cambial – transações e saldos

As transações efetuadas 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 transações 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.

2.13 Gestão de Riscos Financeiros

As atividades da IFH estão sujeitas a vários riscos financeiros, nomeadamente, risco de liquidez, risco de taxa de juro e risco de crédito.

2.13.1 Risco cambial

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

2.13.2 Risco de liquidez

Tendo em conta o desfasamento entre a fase de produção e a fase de comercialização dos espaços infraestruturados, habitacionais e comerciais, bem como a política de comercialização adotada que consiste na venda das frações com reserva de propriedade cujo prazo médio de pagamento é de 25 anos, a Empresa defronta problemas de liquidez que são geridos através da negociação de facilidades de créditos com instituições bancárias e empréstimos obrigacionistas, tendo como garantia o aval do estado.

A tabela abaixo apresenta as responsabilidades da IFH, por intervalo de maturidade residual contratual. Os montantes apresentados na tabela em contos são os fluxos de caixa contratuais não descontados.

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

		mESC
	2016	2015
Passivo corrente	1 126 633	478 453
Ativo corrente	1 075 050	820 437
Fluxos de caixa as atividades operacionais	n/d	(400 412)
	(51 583)	**(58 427)**

O passivo corrente encontra-se deduzido dos adiantamentos de clientes (ver Nota 19) e dos Diferimentos (ver Nota 6). O ativo corrente encontra-se deduzido (i) da parcela de inventários cuja expectativa de realização é superior a 12 meses, (ver Nota 10), (ii) dos Adiantamentos a fornecedores (ver Nota 12) e (iii) dos Diferimentos.

Não se encontra disponível (n/d) informação sobre os fluxos de caixa das atividades operacionais para 2017, não sendo, expectável, contudo, que venha a superar os mESC 51 853.

Assim, a Sociedade apresenta uma insuficiência de liquidez para o próximo exercício. Não sendo expectável que em 2016 gere cash flow suficiente, a Sociedade conta fundamentalmente com o apoio do seu acionista único (o Estado), através de aval, com o propósito de garantir financiamento para fazer face às suas responsabilidades.

2.13.3 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.

2.13.4 Risco de crédito

O risco de crédito está essencialmente relacionado com os créditos resultantes da venda e arrendamento de habitações.

Esse risco é mitigado pelo fato de, regra geral, a transmissão da propriedade dos bens vendidos apenas ser efetuada após a liquidação na totalidade dos valores em dívida.

Considera-se não existir uma concentração significativa de riscos de crédito, dado que o risco se encontra diluído por um vasto conjunto de clientes.

Até à da do fecho do relatório, a Sociedade ainda não tinha desenvolvido uma ferramenta que permite analisar a qualidade do crédito, bem como a monitorização permanente dos saldos a receber de clientes, procurando assim, minimizar os potenciais efeitos adversos.

2.14 Capital próprio

As ações ordinárias são classificadas no Capital próprio, quando realizadas.
A parcela não realizada do capital não é objeto de registo. Quando houver, os custos inerentes à emissão de novas ações são apresentados no capital próprio como uma dedução das entradas de Capital.
Havendo, as prestações acessórias de capital são reconhecidas no Capital próprio quando não existe prazo de reembolso definido, não estejam sujeitas a juros e cumpram as demais condições de reconhecimento na rubrica de Capital próprio.

2.15 Provisões, ativos e passivos contingentes

Provisões

São constituídas provisões sempre que a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante de acontecimentos passados e sempre que seja provável a necessidade de

afetação de recursos internos e cujo montante pode ser estimado com fiabilidade. Sempre que um dos critérios não seja cumprido ou a existência de obrigação esteja condicionada a ocorrência (ou não ocorrência) de determinado evento futuro, a IFH divulgará tal fato como um passivo contingente, salvo se a avaliação da exigibilidade da saída de recursos para liquidação do mesmo seja considerada remota.

Passivo Contingente

Os passivos contingentes são reconhecidos nas demonstrações financeiras quando a perda é considerada provável e possa ser quantificada com fiabilidade. Não são reconhecidos nem divulgados nas notas às contas se a perda for considerada remota. Serão, entretanto, divulgados nos casos em que a possibilidade de um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos for considerada possível.

Ativo Contingente

Os ativos contingentes não são reconhecidos, sendo, contudo, divulgados quando os ganhos são prováveis. Sendo possíveis os ganhos, são divulgados em certas situações. Sendo remotos, não são divulgados.

2.16 Financiamentos obtidos

Os empréstimos são reconhecidos inicialmente ao justo valor deduzidos de custos de transação incorridos e subsequentemente são mensurados ao custo amortizado. Qualquer diferença entre o valor de emissão (líquido de custos de transação incorridos) e o valor nominal é reconhecido em resultados durante o prazo dos empréstimos de acordo com o método do juro efetivo.

Os empréstimos são classificados como passivo corrente, a menos que a IFH tenha o direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por mais de 12 meses após a data do balanço.

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

Os rendimentos obtidos com o investimento temporário de empréstimos específicos ainda não utilizados nos ativos qualificáveis são deduzidos aos custos de empréstimos elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos nos resultados do período em que são incorridos.

2.17 Imposto sobre Rendimento de Pessoas Coletivas e impostos diferidos

Com a publicação da Lei nº 82/VIII/2015, de 7 de janeiro, que aprovou o Código do Imposto sobre Rendimentos das Pessoas Coletivas, o rendimento tributável é determinado com base no resultado do exercício antes de impostos, eventualmente ajustado pelos custos e proveitos que,

nos termos da referida lei, não devam ser considerados para efeitos fiscais, ao qual é aplicada uma taxa de 25,5%. Os prejuízos fiscais são reportáveis por um período de 7 anos após a sua ocorrência e suscetíveis de dedução a lucros fiscais gerados durante esse período, embora sujeitos a um máximo de dedução de 50% do resultado do respetivo exercício. Entretanto, até ao exercício de 2014 continuará a vigorar o Decreto-Lei nº1/96, de 15 de janeiro, que havia aprovado o Regulamento do Imposto Único sobre o Rendimento, nos termos do qual os prejuízos fiscais são suscetíveis de dedução a lucros fiscais gerados durante um período de três anos após a sua ocorrência.

Os resultados fiscais podem ser revistos pela Administração Fiscal por um período de cinco anos, pelo que os resultados fiscais de 2012 a 2016 podem vir a ser corrigidos.

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 Sociedade 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.

2.18 Reconhecimento do rédito

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

O rédito das prestações de serviços é reconhecido com base na prestação do serviço, no período em que esta ocorre.

Os dividendos são reconhecidos aquando do seu pagamento.

2.19 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.

3. Ativos fixos tangíveis

Os movimentos ocorridos nos ativos fixos tangíveis e respetivas depreciações resumem-se como segue:

mESC

	Edifícios e Outras Construções	Equipamento de Transporte	Equipamento Administrativo	Total Geral
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2015				
Valor de aquisição ou reavaliado	165 029	34 942	62 954	262 925
Depreciação acumulada	(31 394)	(18 309)	(36 897)	(86 600)
Valor escriturado	**133 635**	**16 633**	**26 057**	**176 325**
VARIAÇÕES EM 2015				
Valor liquido inicial	133 635	16 633	26 057	176 325
Aquisições	-	-	980	980
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	-	562	562
Alienações-depreciação acumulada	-	-	(388)	(388)
Depreciação do exercicio	(6 601)	(5 188)	(9 433)	(21 222)
Reverão de imparidades	-	-	-	-
Valor liquido	**127 034**	**11 445**	**17 778**	**156 257**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2015	165 029	34 942	63 545	263 516
Valor de aquisição ou reavaliado				
Depreciação acumulada	(37 995)	(23 497)	(45 768)	(107 260)
Valor escriturado	**127 034**	**11 445**	**17 777**	**156 256**
VARIAÇÕES EM 2016				
Valor liquido inicial	127 034	11 445	17 777	156 256
Aquisições	-	-	328	328
Correcções/Anulações	-	-	35	35
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	-	(98)	(98)
Depreciação do exercicio	(6 601)	(3 521)	(4 991)	(15 114)
Valor liquido	**120 433**	**7 924**	**13 051**	**141 408**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2016				
Valor de aquisição ou reavaliado	165 029	34 942	63 775	263 746
Depreciação acumulada	(44 596)	(27 018)	(50 724)	(122 338)
Valor escriturado	**120 433**	**7 924**	**13 052**	**141 408**

A rubrica de Edifícios e outras construções compreende, essencialmente, a sede da Empresa, cujo valor líquido contabilístico à data do balanço ascende a mESC 120 433. Encontra-se nesta data hipotecada, a favor do Banco Internacional de Cabo Verde, em decorrência do financiamento obtido para a sua remodelação (ver Nota 16).

4. Propriedades de investimento

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

mESC

	Terrenos	Edificios e Construção	Total Geral
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2015			
Valor de aquisição ou reavaliado	2 382 181	1 304 198	3 686 379
Depreciação acumulada	-	(19 461)	(19 461)
Valor escriturado	**2 382 181**	**1 284 737**	**3 666 918**
VARIAÇÕES EM 2015			
Valor liquido inicial	2 382 181	1 304 198	3 686 379
Transferências de Produtos acabados	-	1 191 866	1 191 866
Vendas de Prop. De Investimentos	-	(2 956)	(2 956)
Depreciação do exercicio	-	(62 165)	(62 165)
Valor liquido	**2 382 181**	**2 430 943**	**4 813 124**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2015			
Valor de aquisição ou reavaliado	2 382 181	2 493 108	4 875 289
Depreciação acumulada	-	(81 626)	(81 626)
Valor escriturado	**2 382 181**	**2 411 482**	**4 793 663**
VARIAÇÕES EM 2016			
Valor liquido inicial	2 382 181	2 493 108	4 875 289
Transferências de Produtos acabados	-	550 402	550 402
Depreciação do exercicio	-	(98 640)	(98 640)
Valor liquido	**2 382 181**	**2 944 870**	**5 327 051**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2016			
Valor de aquisição ou reavaliado	2 382 181	3 043 510	5 425 691
Depreciação acumulada	-	(180 266)	(180 266)
Valor escriturado	**2 382 181**	**2 863 245**	**5 245 426**

(i) Terrenos

Inicialmente e até 2011, os terrenos identificados abaixo encontravam-se classificados como Matérias primas, subsidiárias e de consumo, por terem sido adquiridos para desenvolvimento de projetos imobiliários.

Em 2012 foram transferidos para a rubrica de Propriedade de investimentos e avaliados os seguintes terrenos:

- Praia Negra – Praia – Santiago
- Quinta de Santana – São Vicente
- Praia Cabral – Boavista
- Agua Funda – Achada Limpo – Praia Santiago

O custo de aquisição desses terrenos ascendia a mESC 123 566, tendo a avaliação provocado ganhos por aumento de justo valor no valor de mESC 2 207 162. Desde então não foram objeto de nova avaliação.

A avaliação dos terrenos foi efetuada por um técnico independente, experiente, e credenciado pelo Banco de Cabo Verde, tendo sido utilizado os seguintes critérios, por forma a se poder obter os limites mínimo e máximo que o valor dos terrenos podem atingir num mercado de livre competição de compra e venda, sem qualquer tipo de pressão:

a) Método de Valor de Mercado;
b) Método Máximo Aproveitamento Eficiente.

Para determinação do justo valor foi aplicado o Método Máximo Aproveitamento Eficiente na medida em que traduz com razoável grau de aproximação a efetiva utilização dos terrenos em estudo, pois se baseia nas despesas que a Empresa terá efetivamente que suportar, incluindo a acessibilidade e a infra-estruturação de toda a área e na rentabilização das unidades vendáveis, no estrito respeito pelas imposições de ordem urbanística e ambiental estabelecidas por Lei

O terreno de Praia Negra de 1 064 m2, avaliado no montante de mESC 36 180, encontra-se neste momento, hipotecado a favor do Banco Internacional de Cabo Verde, no âmbito do financiamento da remodelação da sede da empresa.

Encontra-se também hipotecado, a favor da Caixa Económica de Cabo Verde, o terreno de Água Funda de 2 078 000 m2, sito na cidade da Praia, avaliado em mESC 1 183 538, em decorrência do empréstimo no valor de mESC 75 000, para participação da IFH no capital social do Novo banco.

(ii) Edifícios e outras construções

Compreendem as frações da classe A, do Programa Casa para Todos, em arrendamento. Encontram-se valorizados ao custo de construção.

5. Ativos intangíveis

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

mESC

	Programas de Computador	Outros Ativos Intangíveis	OUTROS ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS EM CURSO	Total Geral
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2015				
Valor de aquisição ou reavaliado	13 646	12 791	-	26 437
Depreciação acumulada	(11 012)	(12 789)	-	(23 801)
Valor escriturado	**2 634**	**2**	**-**	**2 637**
VARIAÇÕES EM 2015				
Valor liquido inicial	2 634	2	-	2 636
Aquisições	-	-	4 119	4 119
Depreciação do exercicio	(1 116)	(2)		(1 118)
Reverão de imparidades	-	-	-	-
Valor liquido	**1 518**	-	**4 119**	**5 637**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2015	13 646	12 791	4 119	30 556
Depreciação acumulada	(12 128)	(12 791)	-	(24 919)
Imparidade acumulada	-	-	-	-
Valor escriturado	**1 518**	-	**4 119**	**5 638**
VARIAÇÕES EM 2016				
Valor liquido inicial	1 518	-	4 119	5 637
Aquisições	-	-	2 684	2 684
Depreciação do exercicio	(984)	-	-	(986)
Valor liquido	**534**	**-**	**6 803**	**7 335**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2016				
Valor de aquisição ou reavaliado	13 646	12 791	6 803	33 240
Depreciação acumulada	(13 112)	(12 791)	-	(25 903)
Valor escriturado	**534**	**-**	**6 803**	**7 337**

6. Participações financeiras – Método da equivalência patrimonial

Em 2016, o saldo refere-se exclusivamente à participação de 10% detida da Sofhis Gere, com sede na Praia. A Sociedade exerce influência significativa nesta associada por via de participação no Conselho de Administração.

Os movimentos registados resumem-se como segue:

		Movimentos em 2015			Movimentos em 2016		
	Saldo em 31.12.14	Venda parte de participação	Quota parte nos resultados	Saldo em 31.12.15	Quota parte nos resultados	Saldo em 31.12.16	% de Participação
Sofhis Gere	1 659	-	(1 072)	587	-	587	10%

As informações financeiras desta participada à data de 31 de Dezembro de 2016 resumem-se como segue (em mESC):

Sofis Gere	2015	2014
Ativo	11 159	22 336
Passivo	5 758	5 299
Capital Prórpio	5 860	16 580
Prestação de Serviços	1 843	3 070
Resultado Líquido	(10 720)	(3 070)

7. Participações financeiras – Outros métodos

O saldo refere-se à participação detida na Caixa Económica de Cabo Verde, correspondente a 3 036 ações, valorizada ao preço da cotação na Bolsa de Valores, o qual em 31 de dezembro de 2016 era de ESC 2 910 (2015: ESC 3 100). Registou-se, assim, uma redução de justo valor de mESC 577.

Os dividendos recebidos desta participada em 2016 relativos ao exercício de 2015 e em 2015 relativos ao exercício de 2014 ascenderam a mESC 304, respetivamente.

Em 2015 a IFH cedeu ao Estado de Cabo Verde (acionista único) 12,5% da participação detida no Novo Banco, com valor contabilístico de mESC 10 281, por contrapartida da liquidação do empréstimo obtido do Estado de Cabo Verde, no montante de mESC 75 000, destinado à aquisição da referida participação, originando assim um ganho de mESC 64 719, registado em Outros rendimentos e ganhos (ver Nota 27).

Detém atualmente uma participação de 7,4% no Novo Banco, com valor contabilístico nulo por força dos resultados negativos apurados pelo banco, que veio a ser objeto de resolução em março de 2017.

8. Ativos por impostos diferidos

As diferenças temporárias que se consubstanciaram em ativos por impostos diferidos, relacionadas com prejuízos fiscais, resumem-se como segue:

mESC

	Prejuízos Fiscais	Activo por Imposto Diferido	Data Limite de Utilização
Activo por Imposto Diferido ano de 2013	172 412	43 103	2 016
Activo por Imposto Diferido ano de 2014	211 729	63 858	2 017
Posição em 31 de Dezembro de 2014	**384 141**	**106 961**	
Activo por Imposto Diferido ano de 2015	67 544	16 886	2 023
Posição em 31 de Dezembro de 2015	**451 685**	**123 847**	
Regulariz. Ativo por Imp. Diferido ano de 2013	(172 412)	(43 103)	
Correção Ativo por Imp. Diferido ano de 2014	(38 691)	(20 598)	2 017
Activo por Imposto Diferido ano de 2016	193 765	48 441	2 024
Total variação em 2016 (efeito no resultado)		(15 260)	
Posição em 31 de Dezembro de 2016	**434 347**	**108 587**	

O saldo de mESC 16 577 apresentado na rúbrica de Imposto sobre rendimento do período na Demonstração de resultados compreende os mESC 15 260 do efeito da variação do imposto diferido ativo referidos acima, adicionados de tributação autónoma no montante de mESC 1 317.

9. Inventários

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, os inventários da Empresa tinham a seguinte composição:

mESC

	Mercadorias	Produtos Acabados	Produtos e Trabalhos em Curso	Matérias-primas e de consumo	Outros produtos de consumo	Total Geral
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2015						
Valor Inicial	19 614	2 395 671	8 657 712	63 742	12	11.136.751
Valor escriturado	**19 614**	**2395 671**	**8 657 712**	**63 742**	**12**	**11 136 751**
VARIAÇÕES EM 2015						
Valor liquido inicial	19 614	2 395 671	8 657 712	63 742	12	11 136 751
Variação de Produção	-	-	2 835 000	-	-	2 835 000
Compras	-	-	0	123 346	5 185	128 531
Reclassificação para Propriedade de Investimento	-	(1 191 866)	0	-	-	(1 191 866)
Reclassificação para produtos acabados	-	3 012 215	(3 012 215)	-	-	0
Regularização de Produtos de Consumo	-	(7 464)	-	(134 290)	(4 989)	(146 743)
Custo de Produtos Vendidos	-	(1 488 107)	-	-	-	(1 488 107)
Valor liquido	**19 614**	**2 720 449**	**8 480 497**	**52 798**	**208**	**11 273 566**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2015	**19 614**	**2 720 449**	**8 480 497**	**52 798**	**208**	**11 273 566**
VARIAÇÕES EM 2016						
Valor Inicial	19 614	2 720 449	8 480 497	52 798	208	11 273 566
Variação de Produção	-	-	3 289 967	-	-	3 289 967
Reclassificação para Propriedade de Investimento	-	(550 402)	-	-	-	(550 402)
Reclassificação para produtos acabados	-	515 443	(515 455)	-	-	(12)
Compras/Doações	-	-	-	127 115	2 450	195 468
Regularização de Produtos	-		-	(127 115)	(2 343)	(195 361)
Custo de Produtos Vendidos	-	(628 673)	-	-	-	(628 673)
Valor liquido	**19 614**	**2 056 818**	**11 255 009**	**52 799**	**315**	**13 384 553**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2016	**19 614**	**2 056 818**	**11 255 009**	**52 799**	**315**	**13 384 553**

As mercadorias representam terrenos destinados a venda.

Os produtos acabados compreendem, essencialmente, frações de terrenos infraestruturados e unidades habitacionais destinadas a vendas.

Os produtos e trabalhos em curso compreendem, essencialmente, custo do terreno e de construção de vários empreendimentos.

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

Apesar de classificado como ativo corrente, somente uma parcela dos inventários, estimada em cerca de mESC 784 441 (2015: cerca de mESC 1 600 427), nomeadamente as unidades habitacionais do Programa Casa para Todos e frações de terrenos e uma parcela dos Trabalhos em curso e Matérias primas, é inferior a 12 meses.

É expectativa da Administração que o valor de realização (i) das unidades habitacionais e comerciais, quer das unidades do Programa Casa para Todos, quer das unidades fora deste programa, apesar do reduzido volume de vendas nos últimos anos, (ii) dos terrenos e (iii) dos terrenos para construção, registados em matérias primas, excederá o seu valor contabilístico. Relativamente aos projetos em curso, é igualmente expectativa da Administração que serão concluídos e que serão rentáveis. Assim, não é considerado necessário, em 31 de dezembro de 2016, qualquer ajustamento para fazer face a imparidade em inventários, por referência a critérios de avaliação técnico-comercial.

10. Clientes

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

		mESC
	2016	2015
CORRENTE		
CPT - Praia I - Palmarejo Grande	57 998	80 968
CPT - Praia 1.2 - Palmarejo Grande	36 222	56 449
CPT - Assomada I	23 459	37 408
CPT - Boavista I	7 947	12 794
CPT - S. Vicente I	81 435	102 527
CPT - Praia 3 - Tira Chápeu	8 980	14 311
CPT - S. Vicente II	5 867	9 006
CPT - Ribeira Grande I	19 076	18 055
CPT - Praia 2 - Achada Grande Trás	12 095	5 878
CPT - Praia 5	11 191	13 484
CPT - Paul	6 419	10 321
CPT - Sal 2	7 220	6 108
Outros < 50 000 contos	45 408	17 817
	323 317	385 125
NÃO CORRENTE		
Clientes	2 814 459	2 072 235
Total	**3 137 776**	**2 457 360**

O saldo da rubrica de clientes engloba, essencialmente, os montantes a receber pelas vendas dos empreendimentos do Programa Casa para Todos, com reserva de propriedade (até o cumprimento integral do preço declarado). O prazo médio de recebimentos é de aproximadamente 25 anos, sendo debitados juros à taxa anual de 5%.

As perdas por imparidade em saldos de clientes gerias foram, no exercício de 2016, aumentadas em mESC 20 984, derivado de alguns atrasos de clientes na liquidação dos créditos vencido, dos quais mESC 11 000 se referem a dívidas de arrendamento de frações d classe A.

11. Adiantamentos a fornecedores

Os saldos remanescentes dos adiantamentos concedidos aos fornecedores no âmbito dos contratos de empreitada para construção do Programa Casa para Todos são apresentados no quadro seguinte:

mESC

	2016	2015
Gabriel Couto - CPT - Praia10 - Palmarejo G.	21 274	143 506
Engeobra- Adiant. PCPT Praia 8.2	28 269	92 475
MRG. S.A. - Sucursal, CV Adiant. Praia 8.2	29 423	96 249
Engenheiros Associados	21 396	21 396
Casais - Sal 5	21 029	21 029
Empreitel Figueiredo - SV 5.3	19 664	26 761
MSF CPT Boa Vista 3	34 129	40 873
CFS - CPT - Boa Vista 3	32 790	39 270
MSF - CPT - Praia 7.2 - Palha Sé	37 942	46 675
CFS - CPT Praia 7.2 - Palha Sé	36 454	44 844
Armando Cunha - CPT S. Vicente 5.1	18 511	29 881
Tecnicil - Sal 5	20 205	20 205
Ferreira Build Power - Adto CPT SV. 5.3	20 467	27 853
Editur - Picos	20 557	20 557
Engeobra - São Filipe - Fogo	28 724	28 724
Outros < 23 000 contos	140 568	420 493
Total	**531 403**	**1 120 791**

Para fazer face aos adiantamentos concedidos, a IFH recebeu dos fornecedores uma garantia bancária de igual valor ao adiantamento concedido, a qual deve ser mantida até a receção provisória das empreitadas.

Encontram-se paralisadas as obras dos empreendimentos (São Filipe 1 desde de 2013 e de São Salvador do Mundo, desde finais de 2012), cujos saldos remanescentes dos adiantamentos concedidos à Engeobra e a Engenheiros Associados ascendem a mESC 28 724 e mESC 21 396, respetivamente, conforme evidenciado no quadro acima. Até à presenta data, essas garantias não foram executadas.

12. Estado e outros entes públicos

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

			mESC
		2016	2015
1-Valores a pagar			
IRPC-Estimativa sobre resultados		1 317	2 605
IRPS-Retenção na fonte	(i)	2 433	2 815
Previdência social		3 496	3 978
Câmara Municipal da Praia	(ii)	31 076	31 911
IVA		263	227
Total		**38 584**	**41 535**
2-Valores a recuperar			
IRPC - Estimativa de Resultados		1 160	1 160
IRPC-Retenção Fontes - Terceiros		1 747	2 534
Total		**2 907**	**3 694**
3-Saldo liquido		**35 677**	**37 842**

(i) IRPS – Retenção na Fonte/Previdência Social

Correspondem (i) às retenções do imposto sobre os rendimentos efetuados aos empregados e trabalhadores independentes e (ii) às contribuições da Empresa para a previdência social para entrega ao Estado, referentes, essencialmente, ao mês de dezembro, liquidadas em janeiro do ano seguinte.

(ii) Câmara Municipal da Praia

Corresponde ao valor a pagar na sequência da urbanização do Palmarejo Grande.

13. Outras contas a receber e a pagar

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

			mESC
		2016	2015
Outras contas a receber			
Electra	(i)	24 412	24 412
Camâra Municipal da Praia	(ii)	15 942	15 942
Fiscalização por conta de Empreiteiros	(iii)	4 752	7 708
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		8 523	6 282
		69 906	**70 621**
Perdas por Imparidade acumulada			
(-) Em Outras Contas a Receber	(iv)	(17 122)	(17 122)
Total		**52 784**	**53 499**
Outras contas a pagar			
Juros - CPT e Obrigacionistas	(v)	189 790	185 631
Bolsa de Valores		925	1 175
Acréscimos por férias e subsídios ferias e encargos		2 219	6 945
Diversos de valor inferior a 200 contos		1 947	1 630
Total		**194 882**	**195 381**

(i) Representa o valor concedido à Electra com a finalidade de promover a instalação de contadores pré-pagos nas habitações do Programa Casa para Todos. O reembolso do valor será feito mediante compensação com os valores devidos à Electra pelos serviços a prestar por esta para a ligação à rede pública das infra-estruturas da energia, água e esgotos dos empreendimentos do Programa Casa para Todos.

(ii) Resulta da venda de um lote de terreno sito em Achada Limpo;

(iii) Corresponde aos gastos com prorrogação da fiscalização das empreitadas, por conta dos empreiteiros;

(iv) Correspondem, essencialmente, aos ajustamentos por imparidade dos valores a receber da Engeobra e Infra-Vila Norte, nos montantes de mESC 5.000 e mESC 8 743, respetivamente;

(v) Corresponde aos acréscimos dos juros dos empréstimos obrigacionistas e do Programa Casa para Todos.

14. Caixa e depósitos bancários

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

			mESC
		2016	2015
Caixa		-	105
Depósitos a ordem			
Banco Caboverdiano de Negócios		37 542	2 907
Banco Comercial do Atlântico (BCA)		11 272	13 856
Caixa Económica de Cabo Verde		5 600	57 826
Novo Banco		1 592	1 390
Banco Africano de Investimentos		1 537	4 409
Ecobank		1 054	1 403
Banco Interatântico		988	1 925
BCA - Obrigações		472	472
Banco Espiríto Santo		456	821
		60 513	**85 008**
Depósitos a Prazo			
Caixa Económica de Cabo Verde	(i)	-	**240 000**
		-	**240 000**
		60 513	**325 113**

Os depósitos à ordem correspondem a valores em bancos para fazer face a necessidades correntes de tesouraria.

(i) Em 2015, os depósitos a prazo, por períodos de um mês, venciam juros à taxa anual de 2,75%.

Não existiam quaisquer restrições à utilização dos saldos registados nas rubricas de Caixa e seus equivalentes.

15. Capital Próprio

Os movimentos registados em 2016 e em 2015 nesta rubrica encontram-se evidenciados na Demonstração de Alterações no Capital Próprio.

Capital realizado

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

Reservas legais

De acordo com a legislação comercial em vigor, pelo menos 5% do resultado líquido anual, destina-se ao reforço da reserva legal, até que esta represente 20% do capital da Empresa. Esta reserva não é distribuível, a não ser em caso de liquidação da Empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, para ser incorporado no capital social.

Outras Reservas

As outras reservas compreendem (i) mESC 2 207 162 referentes a ganhos de justo valor resultantes da avaliação de Propriedades de investimento; não são disponíveis para distribuição e nem aumento de capital até que os bens reavaliados sejam alienados; e (ii) mESC 9 566 de reservas livres, as quais podem ser utilizadas para distribuição aos acionistas, desde que não sejam necessárias para cobrir perdas do exercício ou de exercícios anteriores (tendo em conta o saldo atual de resultados transitados, não podem ser distribuídas).

Outras variações no capital próprio

O saldo de mESC 441 054 apresentado em 2015 resulta do imposto diferido passivo no montante de mESC 564 901 (ver Nota 17), dos quais mESC 551 791 apurado sobre os ganhos de justo valor resultantes da avaliação de Propriedades de investimento (ver Outras Reservas acima), deduzido de impostos diferidos ativos calculados sobre os prejuízos fiscais, no montante de mESC 123 867 (ver Nota 8).

Em 2016 procedeu-se à reclassificação daquele saldo de mESC 441 054 para a rubrica de Resultados transitados, visando uma melhor classificação contabilística, dado que aqueles impostos diferidos, por se relacionarem com operações registadas na demonstração de resultados, deviam afetar os resultados líquidos dos respetivos períodos, os quais, assume-se, seriam transferidos para Resultados transitados.

Resultados transitados

Além dos mESC 441 054 transferidos da rubrica de Outras Variações no Capital Próprio (ver acima), a rubrica de Resultados transitados foi também debitada em mESC 56 851 resultantes da aplicação do resultado do exercício de 2015.

16. Financiamentos Obtidos

O saldo da rubrica Financiamentos Obtidos decompõe-se como segue (em mESC):

		2016			2015		
	Taxa	Correntes	Não correntes	Total	Correntes	Não correntes	Total
Empréstimos do Estado							
Empréstimo de Retrocessão	1,71%	-	16 065 698	16 065 698	-	14 431 812	14 431 812
Juros pagos pelo Tesouro - PCPT		-	533 859	533 859	-	292 007	292 007
Empréstimo Obrigacionista							
CECV - mESC 850 000	6,50%	-	850 000	850 000	-	850 000	850 000
BCA - mESC 1 000 000	6,41%	-	996 545	996 545	-	994 973	994 973
Caixa Económica de Cabo Verde							
Financiamento - mESC 300 000	7,00%	25 512	274 488	300 000	-	300 000	300 000
Financiamento - mESC 200 000	6,50%	20 134	179 866	200 000	-	200 000	200 000
Financiamento - mESC 75 000	7,75%	7 558	37 703	45 261	6 996	45 261	52 257
Banco Espírito Santo Cabo Verde							
Financiamento - mESC 102 600	7,40%	3 538	75 351	78 889	7 076	78 889	85 965
Financiamento - mESC 13 000	8,50%	2 600	2 383	4 983	2 600	4 983	7 583
Banco Caboverdiano de Negócios							-
Financiamento - mESC 500 000	6,80%	284 000	-	284 000	-	-	-
	Total de Empréstimos	**343 342**	**19 015 895**	**19 359 237**	**16 672**	**17 197 926**	**17 214 598**

Empréstimo Retrocessão

A 29 de Janeiro de 2010, o Governo de CV, assinou com Portugal um financiamento de 200 milhões de Euros, para a construção de 8 500 HIS (Habitação de Interesse Social), devendo o Estado de Cabo Verde comparticipar com 20 milhões de Euros, correspondentes a 10% do valor total do financiamento. Este financiamento visava essencialmente a construção de novas habitações.

O número de Habitações a serem construídas foi depois ajustado para 6.010, devido à necessidade de construção de mais equipamentos e infraestruturas e de compras residuais de alguns terrenos em locais onde o Estado, a IFH ou as Câmaras Municipais não tinham terrenos disponíveis.

O Programa estava inicialmente alocado no MAHOT, cabendo à IFH a participação efetiva através da prestação de serviços ao Governo, quais sejam; a elaboração dos cadernos de encargos; gestão dos concursos de empreitada e fiscalização; gestão das empreitadas e

fiscalização; gestão dos terrenos em parceria com o Governo; gestão da regularização jurídica dos imóveis; gestão das vendas e gestão do pós-venda. Assim a 25 de agosto de 2011, foi materializado entre a IFH e o Estado a prestação de serviço, através da assinatura de um Protocolo, autorizado pelo Governo através da Resolução 10/2011 de 24 de janeiro.
Contudo, no desenvolvimento da sua implementação, o Governo fez a retrocessão do programa Casa Para Todos referente ao financiamento obtido junto de Portugal para a IFH, passando a Empresa a ser detentora dos ativos e passivos daí resultante. O acordo de retrocessão foi assinado a 15 de julho de 2013.

Com o processo de retrocessão, a IFH toma posição efetiva na comparticipação financeira do programa, assumindo: (i) o pagamento dos 10% que eram da responsabilidade do Estado; (ii) as despesas fiscais e parafiscais que antes estavam sob isenção do Estado.

O saldo em 31 de dezembro de 2016, no montante de mESC 16 065 698, corresponde à parcela utilizada do referido empréstimo, cujo valor total se estima em mESC 21 894 218.

Findo o período de carência de 10 anos, o capital utilizado será reembolsado, em prestações semestrais iguais e consecutivas, durante 20 anos, com início no segundo semestre de 2 022. Vence juros à taxa anual de 1,71%.

Juros do empréstimo de retrocessão

O saldo representa a capitalização dos juros vencidos e não pagas pelo IFH, no âmbito do empréstimo de retrocessão (ver acima).

Não se encontram acordados entre as partes os termos e condições da liquidação desta dívida.

Empréstimos Obrigacionistas

- CECV – Caixa Econômica de Cabo Verde

O saldo desta rubrica resulta da Oferta Particular de Subscrição de admissão à negociação na Bolsa de Valores de Cabo Verde de 850 000 obrigações ordinárias, escriturais, de valor nominal de ESC 1 000 cada, com data de referência de subscrição de outubro de 2015.
Os principais termos e condições do empréstimo resumem-se como segue:

- Maturidade de cinco anos.
- Taxa de juro nominal de 6.5%, fixa, aplicável a cada um dos períodos de juros.
- Pagamento de juros em prestações semestrais e sucessivas, com liquidação integral do empréstimo no final da maturidade.

- Destinou-se a financiar 10% das contrapartidas das empreitadas e fiscalização no âmbito do Programa Casa para Todos.
- As obrigações serão reembolsadas semestralmente e em partes iguais de capital partir do 5º cupão inclusive e no montante de 1/10 do valor emitido, correspondente a mESC 85 000 até a amortização total do empréstimo.
- O empréstimo tem como garantia o aval do Estado.

o BCA – Banco Comercial do Atlântico

O saldo desta rubrica resulta da Oferta Pública 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 janeiro de 2014.

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

- Maturidade de cinco anos.
- Taxa de juro nominal de 6,1425%, fixa, aplicável a cada um dos períodos de juros;
- Pagamento de juros em prestações semestrais e sucessivas, com liquidação integral do empréstimo no final da maturidade;
- Este empréstimo foi contraído com a finalidade de liquidar as obrigações no total de 420 000 contos, e das contrapartidas (10% dos custos de construção e fiscalização do Programa Casa para Todos – assumida pela IFH, à luz do Contrato de retrocessão assinado entre o estado de Cabo verde e a IFH em julho de 2013.
- O empréstimo tem como garantia o aval do Estado.

Caixa Económica de Cabo Verde

O valor de mESC 545 261, corresponde ao capital a pagar, referente a três empréstimos contraídos junto à Caixa Económica de Cabo Verde, nos valores de mESC 75 000, mESC 200 000 e mESC 300 000 contratado em 31/12/2001, 26/05/2015 e 30/06/2015, respetivamente.
O primeiro empréstimo no valor de mESC 75 000, 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.

O segundo empréstimo no montante de mESC 200 000, destinou-se ao financiamento das contrapartidas das empreitadas e fiscalização à taxa de juro de 6.5% ao ano com capitalização mensal, e com prazo de pagamento de 7 anos, sendo dois anos de carência e cinco anos de amortização, apresentando uma carta de conforto do Estado de Cabo Verde.

O terceiro empréstimo no valor de mESC 300 000, destinou-se ao financiamento das contrapartidas das empreitadas e fiscalização à taxa de juro de 7% ao ano com capitalização mensal, e com prazo de pagamento de 7 anos, sendo dois anos de carência e cinco anos de amortização, apresentando como garantia um procuração irrevogável à CECV, na qual lhe confere poderes para em seu nome representar, autorizar e assinar a escritura de constituição de hipoteca a favor da Caixa Económica de Cabo Verde sobre um terreno de 2 600 000 m2, localizado em Palmarejo.

Banco Internacional de Cabo Verde

O saldo, em 2016, desta rubrica corresponde:

- Parcela remanescente de um empréstimo de mESC 102 599, 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.
- Em dezembro de 2015 foi liquidado o montante de mESC 14 138 correspondente a dívida da J&Mar, contraída junto ao BES para a construção de três habitações em Palmarejo Grande.
- mESC 6 138 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 prestações mensais durante 5 anos, à taxa de 8,5% ao ano, contratado em 28/11/2013.

BCN

O montante de mESC 284 000, corresponde a um empréstimo de mESC 500 000 contos, na modalidade de crédito de conta caucionada, destinados ao apoio de tesouraria.
O prazo global da operação é de 12 meses, correspondendo ao período durante a qual a IFH pode realizar desembolsos, sem ultrapassar o valor máximo do crédito aprovado.
Durante esse período serão cobrados as prestações dos juros convencionados, que se vencerão trimestralmente.
A taxa de juros anual é de 6.8%, com pagamento de juros trimestrais.
A Conta Corrente Caucionada poderá ser transformada em créditos de rendas.
Esse empréstimo tem como garantia o aval do Estado.
Os custos financeiros de empréstimos genéricos ou específicos diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, que levam necessariamente um período substancial de tempo para ficar disponíveis para o uso pretendido, são adicionados ao custo de tais ativos, até ao momento em que os ativos ficam substancialmente prontos para o uso pretendido.

O montante dos juros dos empréstimos que foi capitalizado como custo de obra em 2016 é de mESC 108 500.

17. 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 efetuada no ano de 2010, no valor de mESC 52 441, e à revalorização de Propriedades de investimento efetuada no ano 2012, no valor de mESC 2 207 162.

18. Fornecedores

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

		mESC
	2016	2015
Armando Cunha, S.A.	14 358	11 491
MSF Engenharia	40 215	6 224
SGL - Sociedade de Construções, S.A.	11 022	11 482
Sogei - Engenharia & Construções	9 142	7 109
Monte Adriano - Eng. e Construção, SA - Sucursal	10 438	1 493
Construtora Udra Lda, Sucursal	14 548	5 059
Empreitel Figueiredo	14 067	2 629
CFS - Construções Figueiredo e Soares	38 614	5 924
Tecnovia madeira, SA	34 541	3 932
CVC - Construções de Cabo Verde, SARL	33 187	3 778
Ferreira Build Power	14 536	2 631
MTCV - Cabo verde	10 029	1 435
Ecoedifica	11 472	7 327
Gabriel Couto	88 902	27 266
MRG, SA - Sucursal Cabo Verde	95 689	7 594
Outros < 9 000 contos	109 546	117 475
	550 305	**224 863**

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, os valores a pagar a fornecedores têm um vencimento inferior a 2 meses.

19. Adiantamento de clientes

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

mESC

		2016	2015
Terreno - Palmarejo Grande	(i)	124 949	122 413
Outros - Empreendimentos		1 911	1 453
		126 859	**123 866**

(i) O valor corresponde, essencialmente, à venda de lotes de terrenos, sitos no Palmarejo Grande, ocorrida em 2010.

20. Diferimentos

Os movimentos registados nesta rúbrica durante o exercício de 2016 resumem-se como segue:

mESC

	Rendas recebidas antecipamente	Subsídio Exploração	Subsídios de Investimentos	Total Geral
Saldo Incial	4 336	26 928	74 124	105 388
Doações do periodo	-	74 380	52 736	127 116
Rendimento de rendas a reconhecer no exercício seguinte	1 453	-	-	1 453
Rendimentos reconhecidos no exercício	(4 336)	(8 346)	-	(12 682)
	1 453	**92 962**	**126 860**	**221 276**

Os subsídios de exploração e os subsídios de investimento compreendem os terrenos doados pelas autarquias no âmbito das construções dos empreendimentos do Programa Casa para Todos, consoante os terrenos se destinam à construção para venda (classes B e C) ou para arrendamento (Classe A), respetivamente. Esses diferimentos são regularizados por contrapartida do reconhecimento de rendimentos, registados na Demonstração de resultados, (i) na rubrica Subsídios de Exploração, a medida que forem sendo vendidas os apartamentos da classe B e C e (ii) na rúbrica de Outros rendimentos, no montante equivalente à depreciação do exercício dos apartamentos da classe A.

21. Vendas e prestações de serviços

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

			mESC
		2016	2015
Areas Habitacionais	(i)	645 731	1 773 283
Terrenos		27 939	41 978
Areas Comerciais	(i)	121 580	122 879
Arrendamento	(ii)	56 480	31 647
		851 730	**1 969 787**

(i) Corresponde, essencialmente, ao valor das vendas a prazo das classes B & C, no âmbito do Programa Casa para Todos, com reserva de propriedade, (até o cumprimento integral do preço declarado), cujo prazo médio de pagamentos é de 25 anos. O custo de construção total dessas unidades vendidas foram de mESC 628 673 (2015: mESC 1 488 107).

(ii) O saldo desta rubrica corresponde essencialmente aos arrendamentos das frações da classe A, no âmbito do Programa Casa para Todos.

22. 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
	2016	2015
Trabalhos Contratuais	2 938 971	2 538 228
Fiscalização	49 011	65 749
Trabalhos a Mais	1 144	3 150
Outros fornecimentos	2 157	11 757
	2 991 283	**2 618 883**

Os valores acima foram imputados aos respetivos empreendimentos e afetaram a variação de produção.

23. Variação nos inventários de produção

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

	Exercicio de 2016			Exercicio de 2015		
	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção
Produtos acabados e semiacabados	2 720 450	2 056 818	(663 632)	2 395 672	2 720 450	324 778
Produtos e trabalhos em curso	8 480 497	11 255 009	2 774 512	8 657 712	8 480 497	(177 216)
Regularização de inventários	-	-	550 412	-	-	2 687 437
	11 200 946	**13 311 827**	**2 661 294**	**11 053 384**	**11 200 946**	**2 834 999**

As regularizações de inventários compreendem (i) mESC 550 402 (2015: mESC 1 191 866) de transferência de produtos acabados para propriedade de investimento. Em 2015 compreendiam ainda mESC 1 488 107 referentes a vendas de produtos acabados (ver Nota 24).

24. Gastos com mercadorias vendidas e matérias consumidas

O detalhe dos valores é apresentado no quadro seguinte:

	Exercicio de 2016	Exercicio de 2015		
	Matérias-Primas	Produtos Acabados	Matérias-Primas	Total
Existência Inicial (ver Nota 9)	52 799	2 395 672	63 742	2 459 414
Compras/doações	127 115	-	123 346	123 346
Transf. Para Prop. Investimento	-	(1 191 866)		(1 191 866)
Transf. Para Prod. Acabados	-	3 012 215		3 012 215
Regularizações		(7 464)	(21 969)	(29 433)
Existência Final (ver Nota 9)	(52 799)	(2 720 450)	(52 799)	(2 773 249)
	127 115	**1 488 107**	**112 320**	**1 600 427**

Em 2015, os mESC 1 488 107 referentes a vendas de produtos acabados ficaram incorretamente classificadas nesta rúbrica por contrapartida da rúbrica de variação nos inventários de produção (ver Nota 23).

25. Fornecimentos e serviços externos

A decomposição desta rubrica é a que se segue:

			mESC
		2016	2015
Vigilância & Segurança	(i)	22 186	30 931
Trabalhos Especializados	(ii)	8 991	4 963
Publicidade e propaganda	(iii)	7 111	27 920
Outros Fornecimentos e Serviços		2 331	10 767
Deslocações e Estadas		2 516	2 826
Electricidade		2 305	2 500
Rendas e Alugueres		150	1 144
Comunicação		2 388	3 184
Serviços de Informática		3 423	3 252
Contencioso e Notoriado		510	1 623
Limpeza, Higiene e Conforto		1 741	2 050
Combustíveis e Outros Fluidos		714	1 238
Conservação e Reparação		2 134	2 355
Honorários		2 178	2 530
Material de Escritório		1 630	1 253
Agua		591	896
Seguros		795	827
Comissões		229	120
Diveros de valor inferior a 300 contos		370	700
		62 294	**101 080**

(i) O saldo desta rubrica compreende os serviços de vigilância, no âmbito do contrato celebrado entre a IFH e a JS & Guia de Serviços, para execução de trabalhos de vigilância e proteção dos empreendimentos concluídos até a sua definitiva comercialização.

(ii) Trata-se, essencialmente, de:

- Serviços de auditoria a gestão da IFH, durante o período de 2010 a maio de 2016 no valor mESC 6 785;
- Serviços de auditoria referente ao ano de 2016 no valor de mESC 1 090;

(iii) Esta rubrica engloba, essencialmente, os gastos com a operacionalização do plano de comunicação integrada de marketing do Programa Casa para Todos, assim como os atos de inauguração, atos de pré-seleção e de entregas de casas.

26. Gastos com o pessoal

Em 2016 e 2015, os gastos com o pessoal tiveram a composição e evolução retratada no quadro seguinte:

mESC

		2016	2015
Remunerações dos órgãos sociais	(i)	11 457	11 161
Remunerações do pessoal	(ii)	68 136	66 547
Encargos sobre remunerações	(iii)	11 906	11 448
Outros custos com pessoal	(iv)	1 289	1 962
		92 789	**91 118**

Número Médio de Colaboradores	2016	2015
Orgãos Sociais	7	6
Trabalhadores efetivos	29	27
Trabalhadores contratados	13	20

O aumento desta rubrica em torno de 2% advém essencialmente das compensações por fim de contrato de 7 colaboradores.

27. Outros rendimentos e ganhos

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

mESC

	2016	2015
Alienação de parte de Participação no Novo Banco (Nota 7)	0	64 719
Juros	39	34
Outros rendimentos e ganhos não especificados	13 423	27 714
	13 462	**92 468**

Os outros rendimentos e ganhos não especificados contemplam, essencialmente, o reconhecimento das comissões de vendas dos apartamentos da classe B e C, no âmbito do Programa Casa para Todos, com reserva de propriedade, referentes ao exercício de 2014 e 2015. Em 2015, ainda compreendiam a venda de dossiês para concursos das empreitadas e fiscalização no âmbito do Programa Casa para Todos.

28. Outros gastos e perdas

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

mESC

		2016	2015
Impostos Directos	(i)	31 996	36 401
Correcções de Exercícios Anteriores		9 303	6 461
Juros cobrados pelos empreiteiros	(ii)	3 126	92 184
Imposto de Selo		1 923	4 266
Donativos		240	1 469
Outros		51	7 372
Quotizações		21	42
		46 660	**148 196**

(i) Compreendem, essencialmente, a estimativa do IUP das frações em stock até 31 de dezembro de 2016, bem como o IUP pago nas transmissões de terrenos e das frações vendidas.

(ii) Correspondem aos juros de mora cobradas pelos empreiteiros derivado aos atrasos verificados no pagamento das faturas, no âmbito do Programa Casa Para Todos. Durante o exercício de 2016, foram pagos juros de mora no valor de mESC 90 155, sendo a sua totalidade referente ao exercício de 2015.

29. Gastos/reversões de depreciação e de amortização

O saldo desta rúbrica compreende (i) mESC 15 114 (2015: mESC 21 222) de depreciação do exercício de ativos fixos tangíveis (ver Nota 3), (ii) mESC 98 640 (2015: mESC 62 165) de depreciação do exercício de propriedades de investimento (ver Nota 4) e mESC 984 (2015: mESC 1 118) de amortizações de ativos intangíveis (ver Nota 5).

30. Juros e ganhos similares obtidos

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

mESC

	2016	2015
Juros créditos de clientes do Programa Casa para Todos	138 005	55 222
Juros depósito a prazo	2 949	202
Outros	19	15
	140 974	**55 439**

31. Juros e perdas similares suportados

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

mESC

	2016	2015
Juros de empréstimos bancários	47 019	35 773
Juros empréstimos obrigacionistas	118 592	92 059
Juros empréstimos Casa para Todos	255 716	212 551
Outros	8 932	14 870
	430 259	**355 253**

Os custos financeiros de empréstimos diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, que levam necessariamente um período substancial de tempo para ficar disponíveis para o uso pretendido, são adicionados ao custo de tais ativos, até ao momento em que os ativos ficam substancialmente prontos para o uso pretendido. Em 2016, foram imputados o montante de mESC 108 500 de juros de financiamento aos produtos e trabalhos em curso do Programa Casa para Todos, por contrapartida da rúbrica de Variação nos inventários de produção (ver Nota 9 e 23).

32. Imposto sobre o rendimento do período

A determinação do prejuízo fiscal e o correspondente imposto diferido resume-se como segue:

		mESC
	2016	2015
Resultado antes de impostos	(210 894)	(54 247)
A adicionar		
Correções relativas a períodos de tributação anteriores	9 303	6 461
Anulação dos efeitos do método da equivalência patrimonial	-	14 453
Despesas não documentadas	-	1 511
As depreciações e amortizações efetuadas fora dos termos previstos no CIRPC	39	169
Perdas por Imparidade em Créditos	15 738	-
Acréscimos de 30% dos gastos com viaturas ligeiras de passageiros	1 543	2 342
50% dos gastos com despesas de representação	25	77
Menos-valias contabilísticas	-	19
Mais-valia fiscal resultante de mudanças no modelo de valorização	-	569
Diferença positiva entre mais valia e menso valia fiscal	-	512
Correções por limitação aos gastos de endividamento	-	25 253
	26 648	**51 366**
A deduzir		
Mais-Valias contabilísticas	-	(64 719)
Correções relativas a períodos de tributação anteriores	(9 519)	-
Menos-valia fiscal resultante de mudanças no modelo de valorização	-	56
	(9 519)	**(64 663)**
Lucro/(prejuizo) fiscal do periodo	(193 765)	(67 545)
Taxa aplicável	25,0%	25,0%
Imposto do periodo/(Imposto Diferido do periodo) (ver Nota 8)	(48 441)	(16 886)
Tributação Autonóma	1 317	2 605
Imposto sobre o rendimento do período	**(47 124)**	**(14 281)**

Em 2015, o imposto diferido relacionado com o prejuízo do exercício foi apresentado no Capital Próprio, na rubrica Outros instrumentos de capital próprio.

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
	2016	2015
Resultado atribuível aos accionistas (mESC)	(227 471)	(56 852)
Número de acções	750 000	750 000
Rsultado por acção básico (ESC)	**(303)**	**(76)**

34. Acréscimos e diferimentos

Os acréscimos e diferimentos tinham a seguinte decomposição:

		mESC
	2016	2015
Acrescimo de gastos		
Ferias do pesssoal (ver Nota 13)	2 219	6 945
Juros - CPT e Obrigacionistas (ver Nota 13)	189 790	185 631
Seguros	112	330
Total	**192 122**	**192 907**
Diferimentos de rendimentos (ver Nota 20)		
Rendas recebidas antecipamente	1 453	4 336
Subsídio Exploração	92 962	26 928
Subsídios de Investimentos	126 860	74 124
Total	**221 276**	**105 388**

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

No ano de 2015, o Programa Casa para Todos teve uma paralisação decorrente de atrasos da não renovação atempada da linha de crédito da Caixa Geral de Depósito.
Por conseguinte, as faturas das empreitadas não foram pagas pela Caixa Geral de Depósitos aquando do seu vencimento, o que levou a suspensão dos trabalhos de várias empreitadas, ao abrigo da legislação, tendo em conta que os atrasos nos pagamentos ultrapassaram os 180 dias e consequentemente os empreiteiros têm direito a resolução do contrato.
Os montantes indemnizatórios solicitados inicialmente pelos empreiteiros resultantes da paralisação foram de aproximadamente de mESC 2 000 000.

Entretanto a IFH, entrou em negociação com os empreiteiros, sendo que os valores indemnizatórios foram reduzidos para mESC 541 403. É convicção da Administração que esta responsabilidade será assumida pelo Estado de Cabo Verde.

36. Fluxo de Caixa de Atividades Operacionais e de Financiamento

Os desembolsos da Caixa Geral de Depósitos, no âmbito do Programa Casa para Todos, são pagos diretamente nas contas das empreitadas e da fiscalização. Estes pagamentos atingiram o

montante de mESC 1 633 886 (2015: mESC 2 335 541). Embora não havendo fluxo monetário nas contas bancárias do IFH, para um melhor compreensão e apresentação da Demonstração do Fluxo de Caixa, estes pagamentos foram reclassificados no exercício de 2016 para a rúbrica de Pagamentos a fornecedores no fluxo de caixa das atividades operacionais e na rúbrica de Recebimento provenientes de financiamentos obtidos no fluxo de caixa das atividades de financiamento, razão que justifica a diferença face ao exercício de 2015.

37. Partes relacionadas

A IFH é controlada pelo Estado de Cabo Verde, que detém 100%, do capital social da empresa.

37.1 Remuneração e Créditos concedidos ao Conselho de Administração

O Conselho de Administração da IFH foi considerado de acordo com a NFR 4 como sendo os únicos elementos responsáveis pela estratégia e gestão da empresa.
Durante os exercícios findos em 31 e dezembro de 2015 e 2016, as remunerações auferidas, bem como os créditos concedidos ao Conselho de Administração da IFH, ascenderam a:

		mESC
	2016	**2015**
Remunerações do Conselho de Administração	10 775	11 658
	10 775	**11 658**
Crédito à Habitação	2 718	2 927
	2 718	**2 927**

37.2 Saldos e transações entre as partes relacionadas – Acionista

No final do exercício de 2016, os saldos resultantes de transações com os acionistas, são os seguintes:

	Exercicio de 2016		**Exercicio de 2015**	
	Balanço		**Balanço**	
	Clientes	**Emprestimos**	**Clientes**	**Emprestimos**
	(Nota 10)	**(Nota 16)**	**(Nota 10)**	**(Nota 16)**
Estado de Cabo Verde	164 190	16 599 557	73 125	14 723 819

O valor em clientes corresponde a uma construção da esquadra policial da Ilha de Boa Vista e o Centro de Orlando Pantera sito na cidade da Praia.

38. Garantias Prestadas pela IFH

À data de balanço a IFH tem as seguintes garantias prestadas para fazer face aos financiamentos bancários (ver Nota 16):

			mESC
Garantia		Valor do Ativo Subjacente	Valor em Divída
Hipoteca de 1º grau sobre um trato de terreno com 64,63 hectáres situado em laranjo e Monte vaca		475 000	45 261
Hipoteca de 1º grau sobre a sede da empresa e um trato de terreno com 1,604 m2 situado em Praia Negra		43 000	228 673
Hipoteca de 1º grau de 19 frações sobre o prédio urbano situado em Achada são Filipe - Praia, denominado "Nha Kaza 36"	(i)	51 910	-
Hipoteca sobre o prédio com área de 2.600.000 m2, localizado em Palmarejo		1 200 000	300 000

39. Passivos contingentes e compromissos contratuais não reconhecidos

Não existem responsabilidades e compromissos de valor significativo não incluídos no balanço, bem como passivos contingentes de valor significativo a serem divulgadas no anexo.

40. Divulgações exigidas por diplomas legais

Não existem divulgações exigidas por diplomas legais.

41. Eventos subsequentes

No dia 13 de fevereiro de 2017, foi assinado um Memorando de entendimento entre a Chefia do Governo e Associação Nacional dos Municípios de Cabo Verde, com vista a encetar todas diligências tendentes à transferência da IFH para as câmaras municipais, da titularidade do direito de propriedade sobre as habitações da classe A do Programa Casa para Todos.

A transferência do direito da propriedade será feita para a Câmara Municipal onde se situa cada habitação.

O governo irá ressarcir à IFH no valor correspondente ao somatório dos preços das casas transferidas, calculados de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

Essa transferência terá um impato profundo nas contas da IFH, melhorando significativamente o passivo.

Até o dia 31 de março de 2017, a IFH aplicou multas aos empreiteiros por violação do prazo contratual, no montante total de mESC 107 171.

Praia, 29 de maio de 2017

A Direção Financeira

Abílio Rogério Rocha

O Conselho de Administração

Francisco Neves

Abraão Lima

Carlos Évora

PARECER DO CONSELHO FISCAL

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Relatório

No cumprimento das nossas funções legais e estatutárias, acompanhámos a atividade da Imobiliária Fundiária e Habitat, SA, examinámos os registos contabilísticos e demais documentos de prestação de contas referentes ao exercício de 2016, constatámos a observância da lei e dos estatutos e obtivemos do Conselho de Administração os esclarecimentos, informações e documentos solicitados.

As demonstrações financeiras, constituídas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados por Natureza, Demonstração dos Fluxos de Caixa, Demonstração das Alterações no Capital Próprio, Anexo e Notas Explicativas às demonstrações financeiras, lidos em conjunto com o parecer do Conselho Fiscal, permitem uma adequada compreensão da situação financeira, dos resultados e dos fluxos de caixa da Imobiliária Fundiária e Habitat, SA e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor. Os critérios valorimétricos utilizados merecem a nossa concordância.

Parecer

Assim, propomos que sejam aprovados o Relatório e Contas relativos ao exercíco de 2016.

Praia, 30 de Maio de 2016.

O CONTABILISTA CERTIFICADO /AUDITOR

/João Emanuel Brito Ledo Pina/

PARECER DE AUDITORIA

pwc

Relatório do Auditor Independente

Opinião com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da IFH – Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A. (a Empresa), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2016, a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos das matérias referidas nas alíneas a) a e) apresentadas na secção "Bases para a opinião com reservas", as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da IFH – Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A em 31 de dezembro de 2016 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Cabo Verde através do Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro.

Bases para a opinião com reservas

a) A Empresa adota o justo valor como método de mensuração das suas Propriedades de investimento, tendo reconhecido em anos anteriores, (i) ganhos de justo valor no montante total de milhares de Escudos (mESC) 2 207 162, à presente data apresentados no capital próprio, em Outras reservas, com contrapartida em (ii) Propriedades de investimento – Terrenos e recursos naturais, (iii) Impostos diferidos passivos, no valor de mESC 564 901, com contrapartida em (iv) Resultados transitados (ver Notas 2.4, 4, 15 e 17 do Anexo integrante das demonstrações financeiras). A reavaliação daqueles terrenos, efetuada com referência a 31 de dezembro de 2010, foi objeto de registo contabilístico nas demonstrações financeiras do exercício de 2012 e apenas por valor parcial do justo valor apurado pelo avaliador. Em 2014, os terrenos foram objeto de uma nova reavaliação, sem que, contudo, fosse feito qualquer registo contabilístico, quando deveriam ter sido reavaliados, e contabilizados, numa base anual. As situações atrás descritas contrariam a Norma de Relato Financeiro (NRF) 7, pelo que não estamos em condições de concluir sobre a razoabilidade de cada um dos saldos referidos acima, apresentados no balanço, e sobre o efeito em resultados do exercício de 2016, caso os terrenos tivessem sido reavaliados.

b) Conforme referido na Nota 4 do Anexo integrante das demonstrações financeiras, as frações da Classe A em arrendamento, classificadas em Propriedades de investimento, mantêm-se registadas ao custo de construção, deduzido das depreciações acumuladas, cujo saldo ascende à data do balanço a mESC 2 863 245. Conforme divulgado na Nota 41 do Anexo integrante das demonstrações financeiras, em fevereiro de 2017 foi celebrado um Protocolo de Entendimento entre o Estado de Cabo Verde e a Associação Nacional dos Municípios, o qual prevê a transferência de 2 086 frações da Classe A, já concluídas e em execução, para os municípios, aos preços de venda estabelecidos pelo Programa Nacional de Habitação de Interesse Social.

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISAs). As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras".

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião com reservas.

Somos independentes da Empresa de acordo com os requisitos do código de ética do International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA) e com os requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem Profissional de Auditores e Contabilistas Certificados, relevantes para a auditoria de demonstrações financeiras em Cabo Verde, e cumprimos as restantes responsabilidades éticas previstas nestes requisitos e no código de ética do IESBA.

Ênfase

As demonstrações financeiras relativas ao exercício de 2015 foram examinadas por outra sociedade de auditores, que sobre elas emitiu uma opinião sem reservas.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias. Além das matérias descritas na secção "Bases para a Opinião com Reservas", consideramos que a matéria descrita abaixo é a matéria relevante de auditoria a comunicar neste relatório.

Matérias relevantes de auditoria	***Síntese da abordagem de auditoria***
Programa Casa para Todos	
Em janeiro de 2010, os Governos de Cabo Verde e de Portugal assinaram um acordo de financiamento de 200 milhões de Euros para a construção de 8 500 Habitações de Interesse Social (posteriormente ajustadas para 6 010), devendo o Estado de Cabo Verde comparticipar com 20 milhões de Euros (10%) do valor do financiamento. Inicialmente, a missão definida para a IFH consistia na prestação, ao então Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território, de serviços de elaboração dos cadernos de encargos, gestão dos concursos de empreitada e	Identificamos os riscos associados à implementação do Programa e os respetivos reflexos em termos contabilísticos. Para o efeito, obtivemos um adequado conhecimento do referido contrato de retrocessão, avaliamos os procedimentos de controlo associados à implementação do programa e realizamos os testes substantivos para as áreas relevantes do balanço e da demonstração de resultados.

Quando prepara demonstrações financeiras, o órgão de gestão é responsável por avaliar a capacidade da Empresa para se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias relativas à continuidade e usando o pressuposto da continuidade a menos que o órgão de gestão tenha a intenção de liquidar a Empresa ou cessar as operações, ou não tenha alternativa realista senão fazê-lo.

Os encarregados da governação são responsáveis pela supervisão do processo de relato financeiro da Empresa.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISAs detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISAs, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

a) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

b) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Empresa;

c) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;

d) concluímos sobre o uso apropriado, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Empresa para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Empresa descontinue as suas atividades;