

RELATÓRIO & CONTAS DE 2017

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

Conselho de Administração*

Presidente: Dr. Abraão dos Santos Lima
Administrador Executivo: Arquiteto Carlos Évora, Dr. Abílio Rocha
*Obs. Tomada de posse no dia 04 de abril de 2018

Conselho de Administração Cessante*

Presidente: Eng.º Francisco Neves
Administrador Executivo: Dr. Abraão Dos Santos Lima, Arquiteto Carlos Évora
*Obs. Exerceu o mandato até o dia 03 de abril de 2018

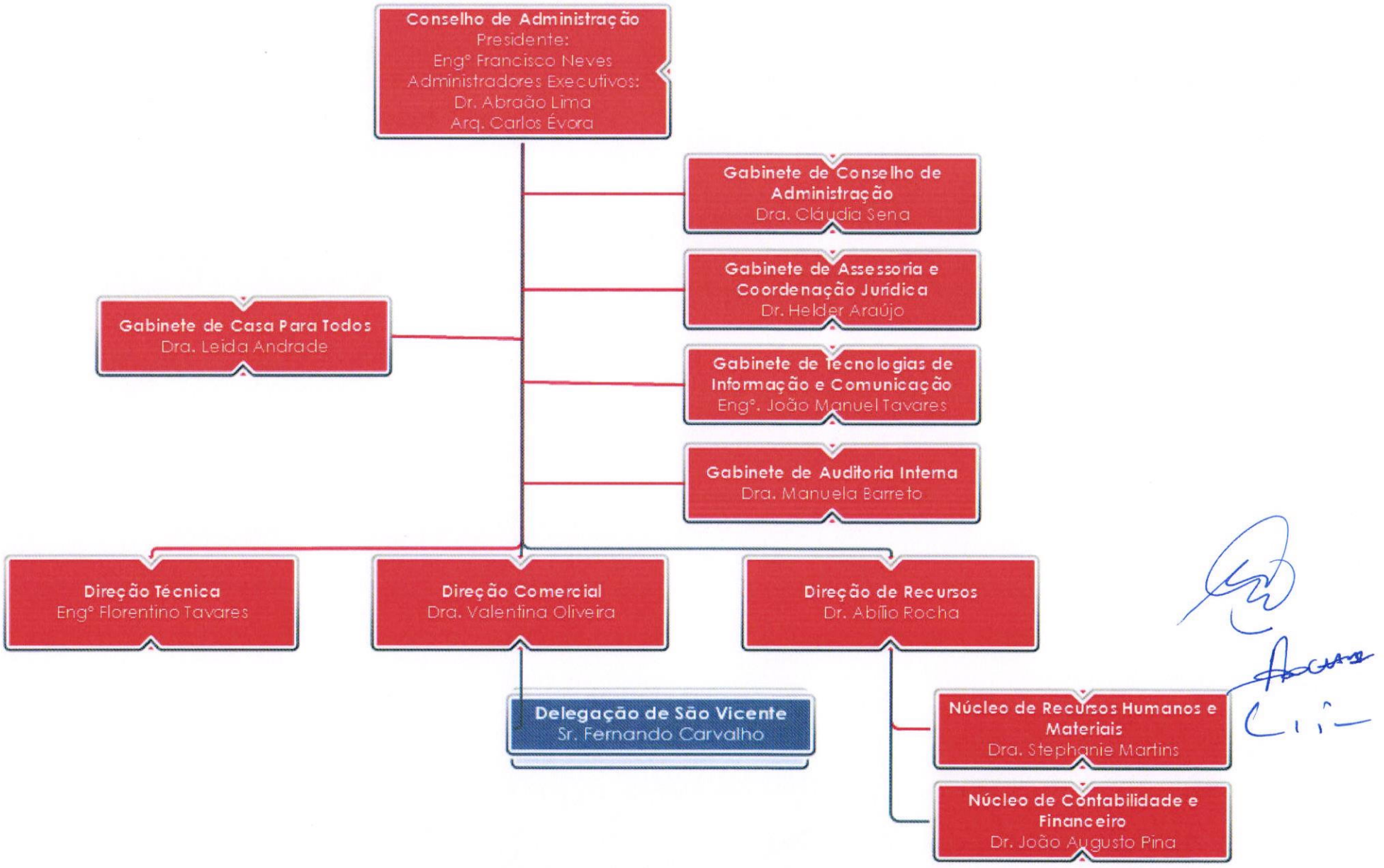
Conselho Fiscal

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

Acionistas

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 **7**

ATIVIDADE COMERCIAL 7
ATIVIDADE TÉCNICA 13
GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS 14
SISTEMA DE INFORMAÇÃO 20
AUDITORIA INTERNA 20
ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA 22

APLICAÇÃO DE RESULTADOS **33**

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS **35**

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 36
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA 37
DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÃO NO CAPITAL PRÓPRIO 38
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA 39

PARECER DO CONSELHO FISCAL **79**

PARECER DE AUDITORIA **80**

MENSAGEM DE CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2017 foi bastante positivo para IFH, podendo-se assinalar:

- a comercialização dos produtos da empresa, aumentando as vendas face ao ano anterior em cerca de 41%;
- recuperação assinalável a nível de performance operacional que redundou num resultado líquido do exercício positivo de 592,9 mil contos;
- Os ativos ascenderam 21,5 milhões de contos, sendo que a rubrica de inventários representa 72% do ativo;
- O passivo totalizou 19,2 milhões de contos, uma redução 1,9 milhões face ao período homólogo;
- O Ebitda atingiu o montante de 1,4 milhões de contos.

Por outro lado, o exercício de 2017 revelou-se bastante exigente devido ao pagamento das indemnizações aos empreiteiros derivado da paralisação das obras ocorridas em 2015, o que exigiu um esforço adicional de tesouraria superior a 400 mil contos.

Nesse ano foram tomadas medidas com vista a alcançar a médio prazo a sustentabilidade financeira, com destaque:

- A desanexação da classe B e C do programa de casa para todos, e que permitiu celeridade no processo das vendas;
- A assinatura da transferência de propriedade das habitações da classe A para a Administração Pública e, consequentemente, na diminuição do passivo em 9%, ou seja, em 1,9 milhões de contos, melhorando a performance dos rácios de endividamento, autonomia financeira e de solvabilidade;
- A Política de contenção de custos que resultou na diminuição das despesas relativas a fornecimento e serviços externos em 22%;
- Implementação da política comercial de venda a pronto que impactou o aumento de recebimentos em 46%.

Na área das empreitadas destacam-se:

- gestão rigorosa das mesmas quanto ao cumprimento do prazo;

- Introdução de algumas melhorias nos projetos iniciais dos empreendimentos com impato na performance comercial;
- Depósito Scrow para as empreitadas em que há desvios significativos entre a realização financeira e física da obra.

No que tange a comercialização, a IFH nesse ano assinou protocolos com os bancos comerciais onde foi disponibilizado linhas de crédito com taxas de juros abaixo dos praticados no mercado e com maturidade de 25 anos.

Para que a IFH pudesse responder aos novos desafios que lhe desenhavam, nomeadamente volume das obras em curso, gestão e comercialização de mais de 3 000 habitações, houve necessidade de proceder a recentragem da sua gestão, bem como a sua estrutura orgânica de forma a concentrar os recursos no core da empresa e racionalizar os recursos transversais, conferindo maior capacidade de resposta e eficiência.

Ainda, durante o ano de 2017, a IFH apostou fortemente na melhoria dos processos de negócios e na eficiência organizacional com destaque para o desenvolvimento do sistema de gestão SAC - Sistema e Atendimento de Clientes (proprietário) desenhado por forma a disponibilizar uma plataforma tecnológica que permite gerir a sua relação com os clientes nos eixos de Gestão de Atendimento, Gestão de Contratos e Gestão de Cobranças, Gestão de Pós-Vendas, bem como a prevenção em matéria de branqueamento de capitais.

Para o ano de 2018, a IFH continuará focada nos objetivos traçados que consiste em:

- Redução gradual do passivo, e, consequente melhoria da situação financeira;
- Redimensionamento e adequação da estrutura organizacional melhorando a eficiência;
- Aposta forte na comercialização dos produtos

O ano de 2017 foi de comemoração dos 35 anos da IFH, fato pelo qual enche de orgulho os colaboradores, os clientes, os fornecedores, bem assim ao acionista Estado que por isto digno de bolo e 35 velas.

RELATÓRIO DE GESTÃO



ATIVIDADE COMERCIAL

A nova política do Governo no que se refere à gestão do Sistema de Habitação de Interesse Social provocou na estrutura comercial da IFH mudanças durante o ano 2017.

No mês de fevereiro de 2017 o Governo assinou com os Municípios um acordo de transferência de toda habitação de interesse social.

No mês de junho foi desanexado do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social todos os imóveis da classe B e Classe C que ainda não tinham sido vendidos ou situações em que a empreitada não tinha sido concluída.

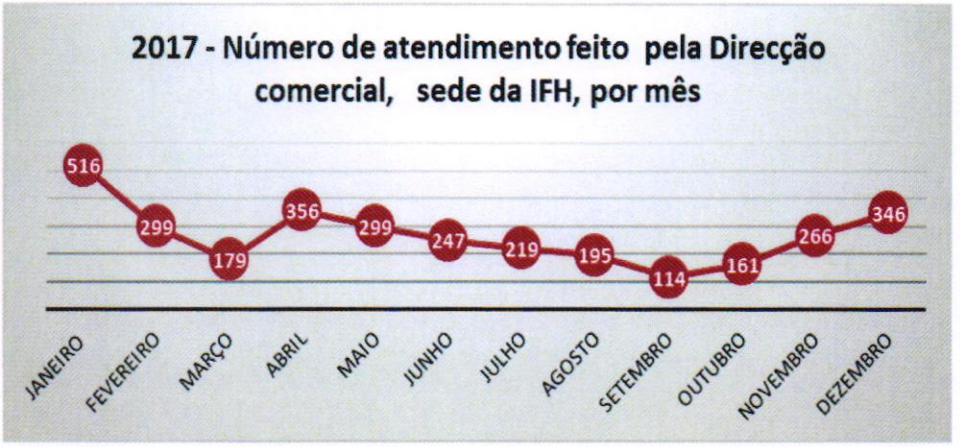
Conforme contrato de transferência das 2 229 habitações da Classe A para os Municípios, a IFH deu sequência ao processo e desenvolveu um conjunto de atividades, nomeadamente, (1) encontros com a equipa técnica dos municípios, (2) encontro com Associação dos Municípios, (3) digitalização de todos os processos do Programa Casa para Todos, incluído projetos, garantias bancárias, relatórios de pré-seleção, relatórios de trabalho técnico social, relatórios de seguimento e reavaliação das famílias e visitas a alguns condomínios, acompanhado das Câmaras Municipais.

Esses procedimentos fizeram com que no dia 29 de dezembro a IFH assinasse com o Estado de Cabo Verde o contrato de transferência definitiva do título de propriedade das habitações.

Com essas medidas estratégicas, verifica-se um novo rumo nos processos de marketing e comunicação, com mudança de paradigma na estrutura de comunicação da empresa, com elaboração de planos de marketing de todos os produtos. Resultou na implementação de nova dinâmica na IFH, com o lançamento dos produtos VILA KOLÁ SANJON, em São Vicente, Condomínios DOREMI, na cidade da Praia e VILA SANTA BARBARA, em Ribeira Grande de Santo Antão.

Por conseguinte, provocou alteração no sistema de atendimento da empresa, passando de um sistema local para um sistema de atendimento online, sistema esse desenvolvido com os recursos humanos da IFH e que responde aos processos de informação e venda, mas também aos processos de gestão de contratos, gestão de pós-venda e gestão de cobranças.

Neste novo contexto, constata-se que a IFH atendeu 3 197 pessoas, com momentos altos nos meses de janeiro, abril e dezembro devido a campanhas promocionais de produtos lançados nessa época, conforme o gráfico que se segue.



Entretanto, convém sublinhar que durante o ano de 2014 e 2015 foram comercializados 168 apartamentos, sendo que esses processos de vendas com reserva de propriedade não têm assinatura de contrato promessa de compra e venda e sem escritura pública de compra e venda. No decorrer de 2017 o número reduziu para 103 casos, sendo que 99% desses casos centravam-se na cidade da Praia.

Marketing e Comunicação

Durante o ano 2017 o setor de marketing teve como foco de atividade a criação de imagem de marca dos diversos produtos e, ao mesmo tempo, melhorar a imagem institucional.

Em linha com a política de contenção dos gastos e de modo a garantir esta ferramenta de promoção de venda, reduzindo custos de comunicação, a IFH tem vindo a sistematizar informações do mercado de procura, por área geográfica e por escalão de rendimento de modo a permitir um contacto direto, utilizando as tecnologias modernas de comunicação e informação, que reduzem custos, mas aumentam a eficiência das ações de publicidade.

Durante 2017 essa nova estratégia de comunicação contemplou:

- Marketing direto com recursos à base de dados da IFH;
- Montagem de apartamentos modelos como forma de melhor comunicar a potencialidade dos produtos;
- Uso de ferramentas online e redes sociais como forma de potenciar a comunicação a baixo custo.



Comercialização

Relativamente à comercialização, o contexto de venda das habitações sofreu uma grande alteração. Os processos que anteriormente eram feitos através de compra e venda a prestações com reserva de propriedade, passaram a ser processos de compra e venda a pronto.

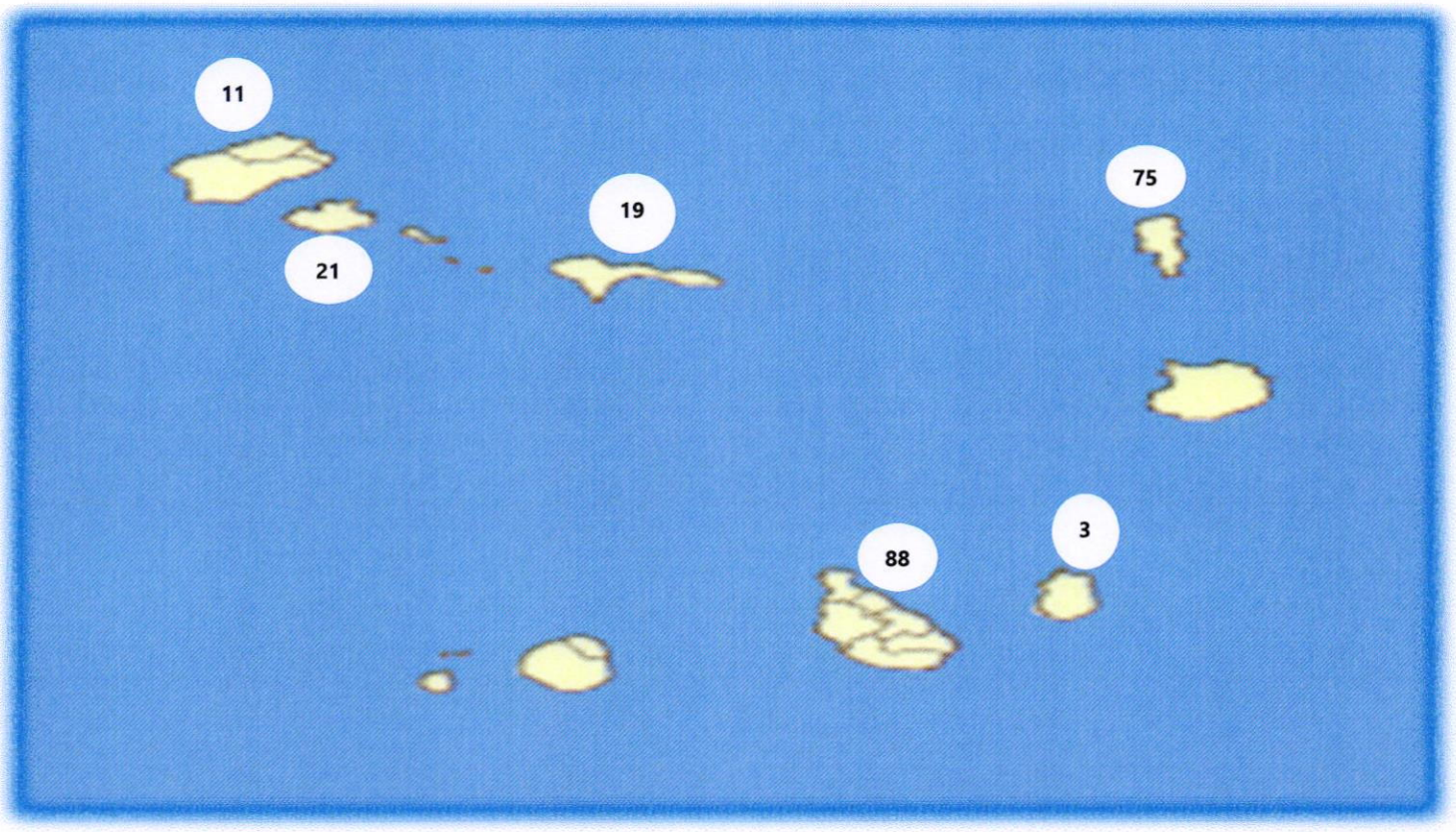
Os produtos da classe B e C do Programa casa para todos foram desanexados do programa e passaram a ser vendidos no mercado livre sem processos de candidatura.

Todavia, para alguns imóveis que tinham sido alvos de pré-seleção nos anos anteriores, e cujos processos de venda não tinham sido ainda concluídos, optou-se por um método misto de modo a, por um lado, não defraudar os processos que vinham sendo implementados e, por outro, facilitar a venda, já que esses na maioria dos casos encontravam-se em espaços geográficos periféricos de difícil venda, nomeadamente, Tarrafal de Santiago, Santa Cruz, São Pedro Latada - Praia, São Nicolau, Porto Novo e Maio.

As atividades comerciais, no ano em análise, desenrolaram em torno do stock de imóveis disponíveis no início do ano de 2017, assim como dos empreendimentos cuja conclusão da regularização jurídica estava prevista para o 1º trimestre de 2018.

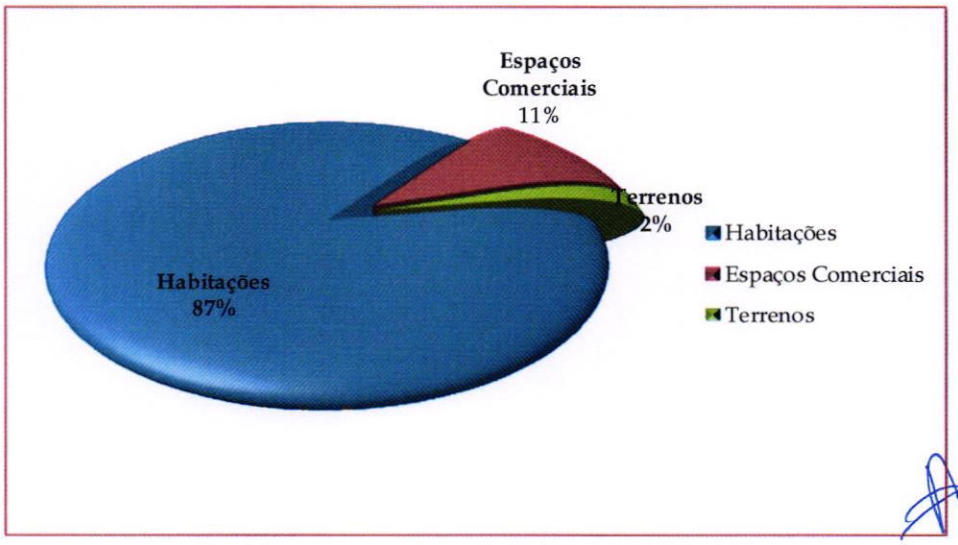
De forma resumida, os resultados conseguidos em termos de vendas, em unidades, no ano de 2017, foram os seguintes:

Vendas de unid. por ilhas



O valor das vendas em 2017 é de aproximadamente 1,1 milhão de contos distribuídos como segue:

- Vendas de áreas habitacionais no montante de 991,3 mil contos;
- Vendas de áreas comerciais no valor de 118,5 mil contos;
- Vendas de lotes de terrenos no montante de 26,4 mil contos.



Ainda a nível da gestão interna, foram desenvolvidas as seguintes atividades:

- No âmbito da transferência de propriedade da classe A para os municípios foi realizado um encontro com a ANMCV, com participação de vários representantes das Câmaras Municipais, no sentido de formação e preparação do processo de transferência das habitações;
- Ainda, nesse contexto foram realizadas ações de formações quanto ao enquadramento estratégico do Programa Casa para Todos, fundamento e funcionamento do CUBHIS - Cadastro Único de Beneficiários de Habitação de Interesse Social e Trabalho Social com os agregados familiares antes e após a ocupação, em 4 municípios do país, nomeadamente, Tarrafal, São Miguel, Sal e São Lourenço dos Órgãos;
- Deu-se continuidade ao levantamento e acompanhamento dos casos de incumprimento contratual e o seguimento de recuperação;
- Verificou-se 157 novos casos de Pós-venda, cuja resolução das situações corre por conta do empreiteiro, no âmbito da garantia de boa execução.
- Prosseguiu-se com 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.

Regularização Jurídica

Os processos de constituição e registo da propriedade horizontal dos empreendimentos têm deparado com alguns constrangimentos, devido a atraso nos processos de transferência de terrenos, e por dificuldades nas respostas de algumas Câmaras Municipais.

ATIVIDADE TÉCNICA

No final de 2017, das 50 empreitadas alocadas ao programa de habitação, concluiu-se cerca de 40 empreitadas, representando 80% do programa. Sendo que a previsão é durante o ano de 2018 serem rececionadas mais 6 empreitadas – São Vicente 5.1, Sal 4, Sal 8, Praia 4, Santa Cruz 3 e São Miguel 2.

As obras de 4 empreitadas estão paralisadas, como segue:

- Santa Cruz 2, que não arrancou devido a problemas com terreno de implantação;
- Sal 5, em que o empreiteiro solicitou rescisão do contrato após o atraso no pagamento das faturas pelo Dono da Obra em 2015;
- São Filipe 1, em que as obras estão paralisadas desde 2013 por problemas financeiros do consórcio;
- São Salvador do Mundo 1, cujas obras foram paralisadas em 2012 logo após o arranque, devido a insolvência do líder do consórcio.

Para as empreitadas de Sal 5 e São Filipe 1 está em curso o levantamento do ponto de situação em cada uma das obras para a posterior apresentação de uma proposta de conclusão das mesmas.



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

i) Permilagens, descritivos e fichas técnicas

Uma das atividades desenvolvidas pela direção técnica em concertação com outros departamentos foi de compilar as permilagens e descritivos para o efeito da elaboração das propriedades horizontais dos empreendimentos.

Igualmente, fruto da mudança de paradigma da política comercial dos produtos da IFH, foram elaboradas as fichas técnicas de cada empreendimento por forma a elucidar os potenciais compradores.

ii) Pós-venda

Com as reclamações dos clientes e, com o intuito de garantir a qualidade do produto fornecido, foram solicitadas diversas intervenções, algumas das quais não foram resolvidas devido à falta de resposta por parte dos consórcios construtores. Algumas reclamações não foram atendidas por resultarem do mau uso dos ocupantes/beneficiários.

Entretanto, foi criada a ferramenta SAC – Sistema de Atendimento a Clientes - que permite monitorar todas as reclamações de clientes, segregadas por serviços, por número de reclamações atendidas e a lista de reclamações pendentes.

iii) Fiscalização diretas nos empreendimentos

Por forma a racionalizar os custos da empresa, a fiscalização das empreitadas de Sal 4 e Sal 8 passou a ser feita diretamente pela direção técnica.

iv) Parceria IFH/Index

Nesta parceria que foi assinada desde agosto de 2014, a empreitada encontra-se paralisado, sendo que a IFH está em negociações com a Index por forma a recuperar o montante investido de aproximadamente 26 mil contos.

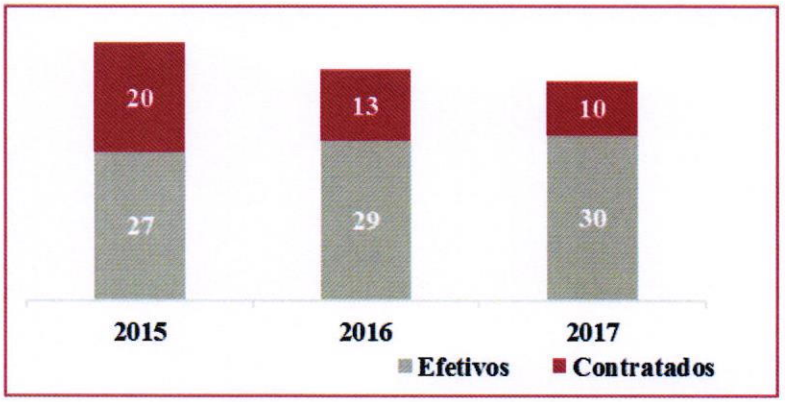
GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS

Quadro de Pessoal

No dia 31 de dezembro de 2017, estavam em efetividade de funções 40 colaboradores, sendo 30 efetivos e 10 contratados. Este número incorpora um colaborador efetivo que se encontra em exercício de função no Conselho de Administração, na qualidade de Administrador Executivo.



Evolução dos colaboradores nos últimos 3 anos – 2015 a 2017



Comparativamente a 2016, o gráfico apresenta a diminuição de 13 para 10 colaboradores contratados.

Relativamente aos efetivos, o número aumentou para 30 justificado pela saída de 2 colaboradores (desvinculação por mutuo acordo e passagem para reforma) e entrada de mais 3 colaboradores para o quadro de pessoal da empresa.

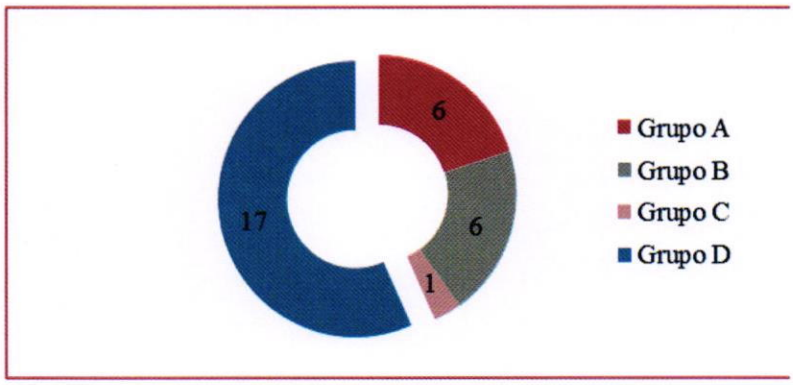
Distribuição dos colaboradores

➢ Por Categoria Profissional

As carreiras que integram o quadro de pessoal dos 30 efetivos 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, com 6 colaboradores;

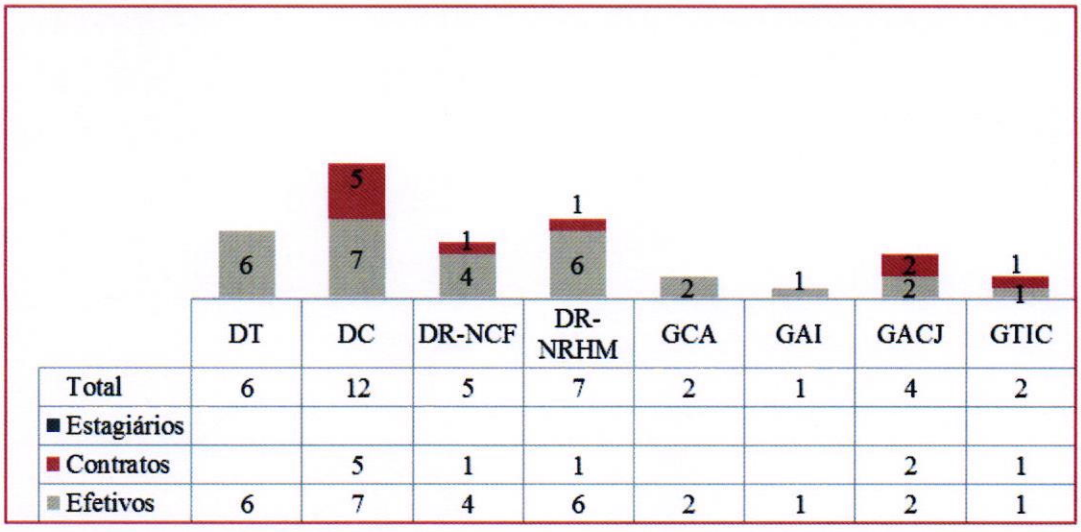
- **Grupo B** – *Grupo de Pessoal Técnico* – integra as categorias de Técnico Administrativo (TA), Técnico Administrativo Especialista (TAE), Técnico Profissional (TP), e Técnico Profissional Especialista (TPE), com 6 colaboradores;
- **Grupo C** – *Grupo de Quadros Médios* – integra as categorias de Quadro Médio (QM) e Quadro Médio Especialista (QME), com 1 colaborador;
- **Grupo D** – *Grupo dos Quadros Superiores* – integra as categorias de Técnico Superior (TS), Técnico Superior Principal (TSP), Técnico Superior Sénior (TSS) e Consultor (C), com 17 colaboradores.



Da análise do gráfico acima pode-se constatar que 57% dos colaboradores efetivos são quadros superiores.
Reportando ao ano anterior, é de realçar que o **Grupo D** - *Grupo dos Quadros Superiores* aumentou de 15 para 17 justificado pelo ingresso de 3 colaboradores para o quadro de Pessoal da empresa e passagem para a reforma de um colaborador deste mesmo grupo.
Relativamente ao **Grupo A** – *Grupo de Pessoal de Apoio*, o numero diminuiu de 7 para 6 colaboradores.
Convém sublinhar que a IFH dispõe de um colaborador pertencente ao Grupo D, que se encontra de licença sem vencimento desde junho de 2016.

➢ Por Unidade Orgânica

O quadro abaixo apresenta a distribuição dos colaboradores pelas Unidades Orgânica à data de 31 de dezembro.



	DT	DC	DR-NCF	DR-NRHM	GCA	GAI	GACJ	GTIC
Total	6	12	5	7	2	1	4	2
Estagiários								
Contratos		5	1	1			2	1
Efetivos	6	7	4	6	2	1	2	1

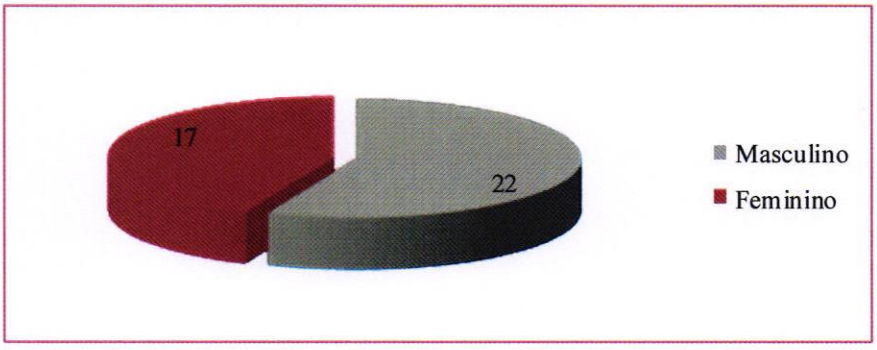
Legenda:

DT (Direção Técnica), DC (Direção Comercial), DR-NRHM (Núcleo de Recursos Humanos e Materiais); DR-NCF (Núcleo de Contabilidade e Finanças; GCA (Gabinete do Conselho de Administração); GACJ (Gabinete de Assessoria e Coordenação Jurídica); GTIC (Gabinete de Tecnologias de Informação e comunicação); GAI (Gabinete de Auditoria Interna)

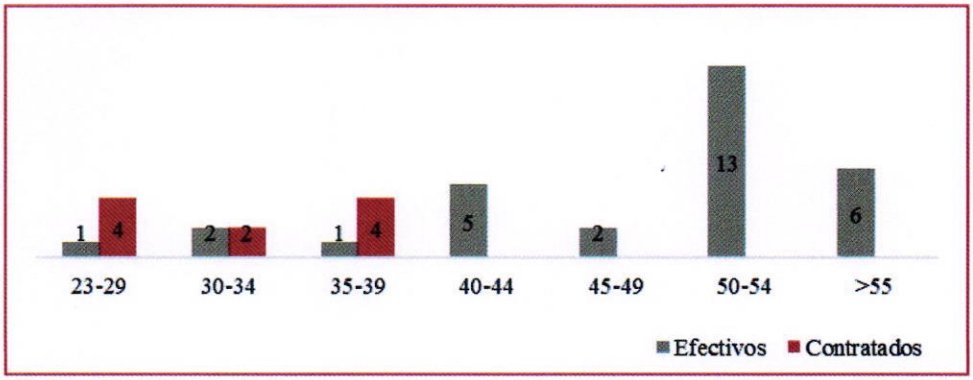
➢ Por Género

Em 2017, a distribuição dos colaboradores, por género era a seguinte:

- Sexo masculino, com 22 colaboradores - 56%;
- Sexo feminino, com 17 colaboradoras - 44%.



➢ Estrutura Etária

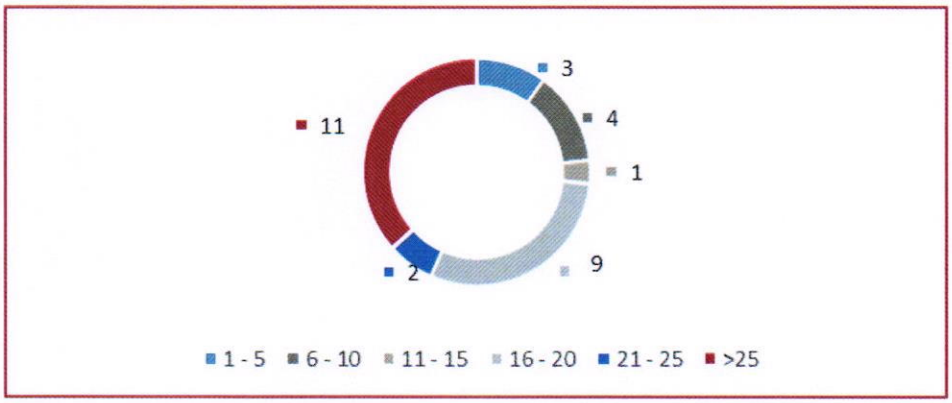


No quadro acima, constata-se que:

- Em 2017, a maior parte dos colaboradores efetivos situava-se predominantemente, na faixa dos [50-54);
- Dos efetivos, 87% dos colaboradores tem idade superior a 40 anos;
- Dos colaboradores contratados, todos têm idade inferior a 39 anos;
- Para o ano 2017, a média de idade é de 45 anos.

➢ Estrutura de Antiguidade

A estrutura de antiguidade dos efetivos da IFH, para o ano 2017, apresenta-se da seguinte forma.

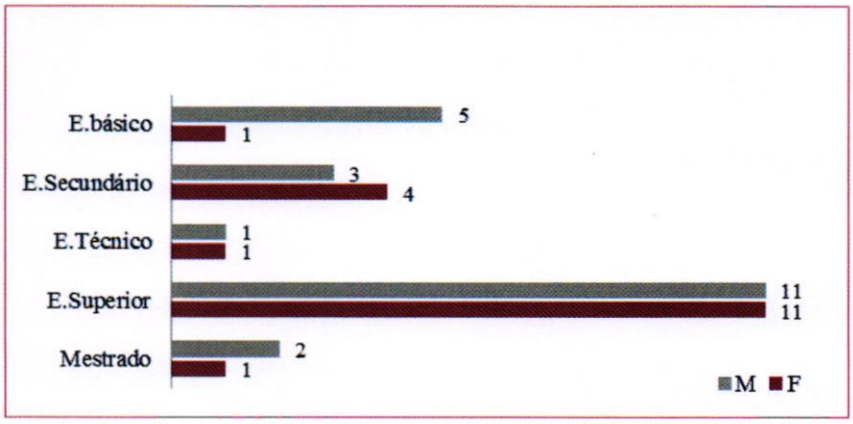


É de salientar que:

- 43% dos colaboradores tem antiguidade superior a 21 anos;
- A antiguidade média (soma da antiguidade/nº efetivos) é de 19 anos.

➢ Estrutura Habilitacional

A estrutura das habilitações, para o ano 2017, encontra-se distribuída da seguinte forma:



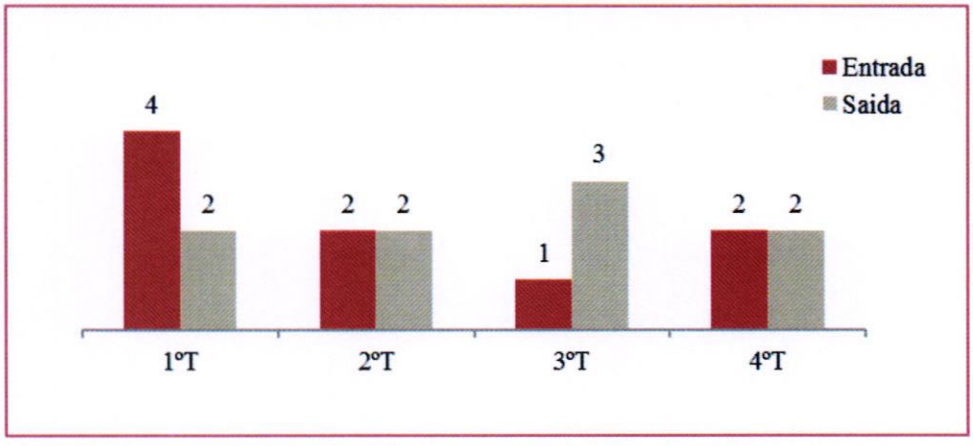
É de salientar que 25 colaboradores (62,5%) tem formação superior.

➢ Movimentação de Pessoal

Durante o período em analise, verificou-se:

- A admissão de 3 colaboradores para o quadro de pessoal da empresa;
- Admissão de 3 colaboradores no regime de contrato por tempo determinado;
- A nomeação de 12 colaboradores, na sequência da implementação da nova estrutura orgânica;
- A transferência interna de 5 colaboradores;
- A exoneração de 5 colaboradores.

O quadro abaixo demonstra a movimentação de pessoal durante o ano 2017.



➢ Formação Profissional

Durante o período em analise, foram ministradas 13 ações de formação, num total de 20 colaboradores, totalizando 539 horas, o que representa uma média de 13 horas de formação para cada colaborador.

Comparativamente ao ano anterior, houve um aumento de 12 para 13 ações, no entanto relativamente ao numero de horas, aumentou de 402 horas para 539 horas, ou seja, 137 horas a mais, justificado pela realização de uma formação com a duração de 20 horas destinadas a 13 colaboradores.

Foi instituído formações na metodologia e-Learning ministrados pelo IFB- Instituto de Formação Bancária.

SISTEMA DE INFORMAÇÃO

Durante o ano de 2017 foi desenvolvido com base nos recursos internos o SAC – Sistema de Atendimento a Cliente, estruturado em dois princípios fundamentais:

- **Segregação de funções** de modo a delimitar as ações dos agentes nos processos de atendimento e venda a clientes da empresa e
- **Branqueamento de capitais** no sentido de prevenção e deteção de práticas ilícitas.

Esse sistema foi desenhado com o propósito de disponibilizar uma solução tecnológica para a empresa gerir a sua relação com os clientes de forma eficiente e eficaz.

O SAC foi estruturado em três módulos:

- **Gestão de Atendimento** - Manifestação de interesse e Atendimento do Serviço Pós-Venda - reclamações/anomalias reportadas pelos clientes.
- **Gestão de Contratos** - Documentos necessários para a efetivação do contrato de compra e venda com intervenção do Gabinete Jurídico.
- **Gestão de Cobrança** - Recuperação de valores em incumprimento contratual por parte do cliente.

AUDITORIA INTERNA

A reconfiguração da Orgânica da IFH entrou em funcionamento a partir de 1 de janeiro de 2017 onde contempla um Gabinete de Auditoria Interna.

No decorrer de 2017, esse Gabinete desenvolveu as seguintes atividades:

- Identificação e definição dos tipos de risco que a IFH está sujeita na realização das suas atividades, a graduação desses riscos em elevada, média e baixa, seus impactos bem como a prioridade que deve ser dispensada pelo órgão de administração da IFH;
- Elaboração do Manual de procedimentos da IFH com vista à prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, com a colaboração de Juristas externos;
- Análise e parecer sobre processos e circuitos de gestão das garantias bancárias, tendo em vista a melhoria de gestão das garantias bancárias e salvaguarda dos direitos da IFH;

- Análise e adequação do procedimento sobre aquisição de bens e serviços do manual de procedimentos da IFH, ao abrigo do Código de Contratação Pública.

ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

A. Enquadramento Macroeconómico

Economia Mundial

A atividade econômica global continua firme e prevê-se que a produção global tenha crescido 3,7% em 2017, que é 0,1 ponto percentual mais rápido do que o previsto no outono e 0,5 ponto percentual superior ao de 2016. O aumento do crescimento tem sido amplo, com surpreendentes surpresas positivas na Europa e na Ásia.
As previsões do Banco Mundial apontam para um crescimento para o ano de 2017, de 2,3% para o EUA e de 6,8% para a China.
Em relação à zona do euro, a instituição multilateral fez as revisões de alta mais expressivas em relação às principais economias do mundo. A projeção para 2017 aumentou de 1,7% para 2,4%.

De acordo com o Banco Mundial, um dos elementos que ajudou no crescimento global em 2017 foi a expansão significativa do comércio internacional, que foi beneficiado pela melhora de investimentos. Mas a velocidade das operações de exportações e importações globais deve moderar em 2018 e 2019, com uma redução da aceleração da Formação Bruta de Capital Fixo em economias avançadas e menor volume de encomendas da China.

Segundo esta instituição, os preços de energia e de metais devem se estabilizar neste ano após terem apresentado avanços expressivos em 2017.

Em 2018, o crescimento nas economias avançadas deverá ser uma taxa levemente moderada de 2,2% à medida que os bancos centrais removerem gradualmente sua acomodação pós-crise e o investimento atingir um ponto de estabilização", apontou o relatório. "Segundo as projeções, o crescimento nos mercados emergentes e nas economias em desenvolvimento deverá se fortalecer chegando a 4,5% em 2018, à medida que os exportadores de produtos básicos continuarem a se recuperar.

Em relação a 2018, a estimativa para o crescimento global é de 3.1%. Para o ano de 2019 e 2020, esse crescimento deverá situar-se em torno de 3,0% e 2,9%, respetivamente.

Economia Nacional

O Instituto Nacional de Estatísticas (INE), através das Contas Nacionais Trimestrais (1.º a 3.º trimestre), divulga que o Produto Interno Bruto registou um crescimento real, em 2017, de 3,9%, assinalando, deste modo, um crescimento real mais acelerado desde 2011.

O inquérito de conjuntura do IV trimestre de 2017 indica que o ritmo de crescimento económico continua a acelerar no ultimo trimestre 2017, registando o valor mais alto dos últimos trinta e sete (37) trimestres consecutivos e evoluindo positivamente face ao trimestre homólogo. Neste contexto, o Ministério das finanças prevê um crescimento para do PIB de 4,5%, para 2017, conforme apontado nas Contas Públicas do IV trimestre de 2017.

Segundo o INE, através da sua nota de imprensa, a taxa de inflação, em 2017, fixou-se em 0,8% (-1,4% no ano anterior). O IPC registou uma variação homóloga de 0,3%, em dezembro de 2017, taxa inferior em 0,5 pontos percentuais (p.p.) à observada em novembro. As variações positivas ocorreram nas classes dos Bens e serviços diversos (+3,6%), das Rendas de habitação, água, eletricidade, gás e outros combustíveis (+3,4%), dos Hotéis, restaurantes, cafés e similares (+2,5%), da Saúde (+1,9%), do Ensino (+1,6%), das Bebidas alcoólicas e tabaco (+1,5%), do Lazer, recreação e cultura (+1,1%) e dos Transportes (+0,6%). Por outro lado, as variações negativas foram registadas nas classes dos Acessórios, equipamento doméstico e manutenção corrente da habitação (-0,5%), dos Produtos alimentares e bebidas não alcoólicas (-1,0%) e dos Vestuário e calçado (-3,4%).

O Crédito à Economia e o Crédito ao Setor Privado cresceram 5,3% e 4,3%, respetivamente, face ao mesmo período de 2016, sinalizando para melhores oportunidades de negócios e de investimentos.

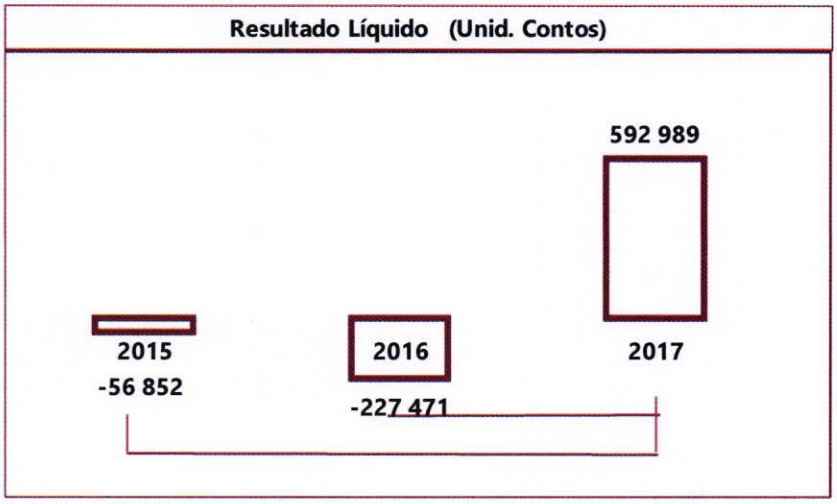
Segundo o BCV, através do seu Relatório de Indicadores Económicos e Financeiros – janeiro/2018, a taxa de juro média efetiva aplicada nos empréstimos reduziu, em novembro, para 9,03 por cento, valor inferior às taxas registadas, respetivamente, em novembro e dezembro de 2016 em 0,61 e 0,39 pontos percentuais. Por sua vez, as taxas de juro passivas, em termos médios, reduziram 0,64 pontos percentuais em termos homólogos e 0,75 pontos percentuais relativamente a dezembro de 2016, fixando-se em 2,26 por cento.

B. Principais Indicadores

INDICADORES			
INDICADORES DE LIQUIDEZ	2017	2016	2015
Liquidez Corrente	10,92	9,73	18,60
Liquidez Imediata	0,06	0,04	0,46
Cash-flow/Vendas	35%	34%	8%
Ebitda	1 439 778	193 129	328 747
Margem Ebtida	120%	23%	17%
INDICADORES DE ENDEVIDAMENTO	2017	2016	2015
Grau de autonomia	10%	7%	9%
Solvabilidade	12%	10%	10%
Endevidamento	89%	93%	91%
Composição de Endevidamento	92%	93%	96%
INDICADORES DE RENTABILIDADE	2017	2016	2015
Rentabilidade das Vendas	111%	9%	12%
Rentabilidade do Activo	2,8%	-1%	0%
Margem Líquida	49%	-27%	-3%
Rentabilidade do Capital Próprio	26,7%	-14%	-3%
INDICADORES DE GESTÃO	2017	2016	2015
Activo	21 468 565	22 682 372	20 324 332
Capital Próprio	2 219 317	1 626 328	1 853 798
Capital Social	750 000	750 000	750 000
Passivo	19 249 249	21 056 044	18 470 534
Volume de Vendas	1 198 937	851 730	1 969 787
Resultados Operacionais	1 326 600	78 391	245 568
Resultados Líquidos	592 988	(227 471)	(56 852)
VAB	286 396	340 677	480 290
VAB por Trabalhador	7 160	8 111	10 219

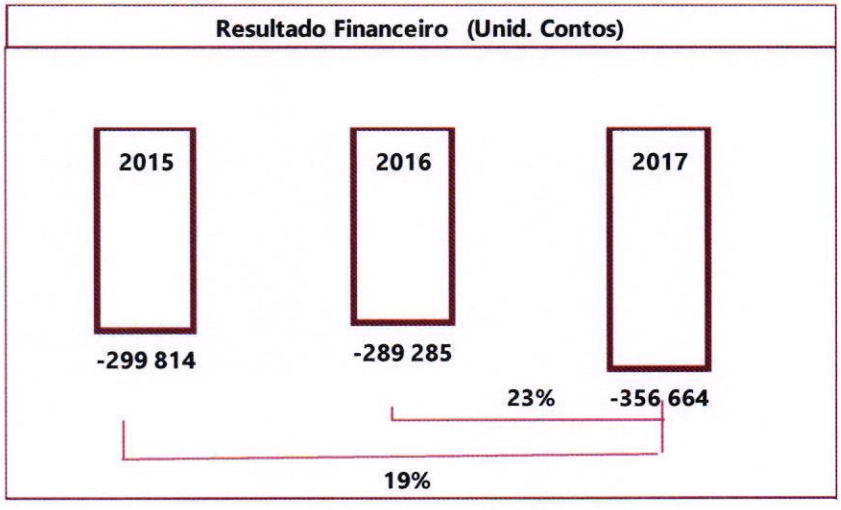
C. Análise da situação económico-financeira

i. Resultado Líquido



O resultado líquido totalizou 592,9 mil contos, representando uma melhoria de 824,4 mil contos face ao ano anterior, traduzindo no primeiro resultado positivo dos últimos 5 exercícios. Este resultado foi influenciado, positivamente, pelas vendas realizadas, pelo registo do justo valor das propriedades de investimentos apurados, por força do processo anual de avaliação, assim como, pela transferência do Direito de Propriedade das Habitações denominadas "Classe A" das Infraestruturas e dos Equipamentos a elas associadas ao Estado de Cabo Verde.

ii. Resultado Financeiro

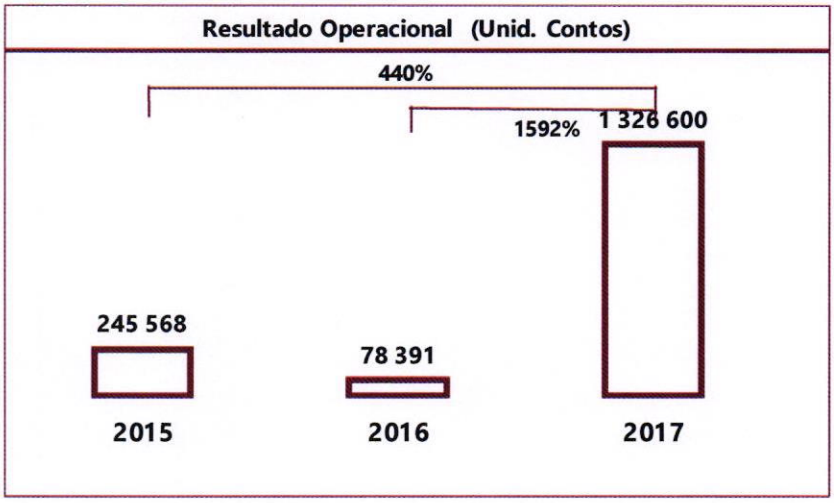


Os resultados financeiros (Ganhos de Financiamento subtraído Perdas de Financiamento) cifraram-se em 356,7 mil contos negativos, assinalando um acréscimo de 23% face ao período homólogo, influenciado pelo incremento dos juros suportados.

O resultado financeiro é fortemente justificado pelo grande volume de investimentos na materialização do Programa de Habitação, bem como a liquidação das indemnizações referente a paralisação das obras ocorridas no ano de 2015. Por conseguinte, obrigou a IFH, a socorrer-se de empréstimos bancários e contas caucionadas, para fazer face aos pagamentos da contrapartida nacional que não foi acautelado aquando da conceção do referido Programa.

Esse endividamento tem tido um forte impato a nível dos custos financeiros e, por conseguinte, no resultado líquido dos últimos anos.

iii. Resultado Operacional



Ao nível operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) a IFH registou um aumento 1598% (1,2 milhões de contos), - *de 78,3 mil contos em 2016 para 1,3 milhões de contos em 2017* – este aumento advém do impato do aumento das vendas em 41% (347,2 mil de contos), comparativamente ao período homólogo, assim como pelo registo do justo valor das propriedades de investimentos, e, por conseguinte, um aumento do indicador de Rentabilidade das Vendas de 9% para 111%.

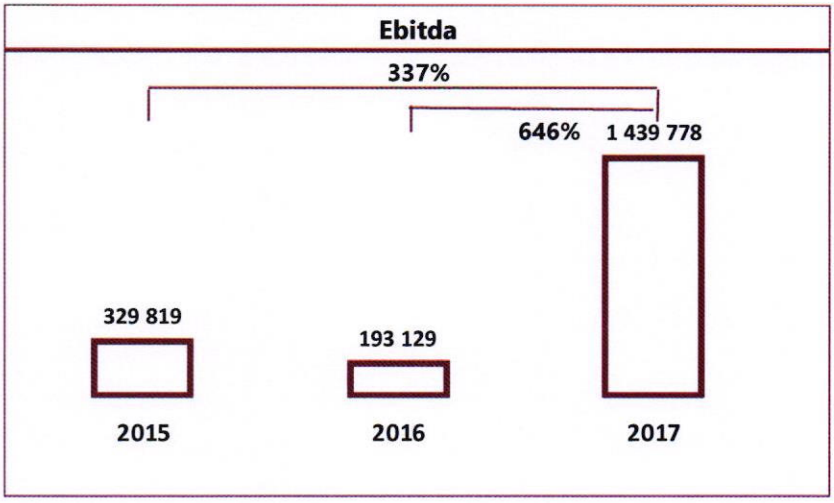
Ainda o Resultado Operacional inclui:

- As imparidades que aumentaram de 20,1 mil contos em 2016 para 42,1 mil contos em 2017, refletindo a imparidade registada nos créditos concedidos a clientes;
- A diminuição da rubrica Outros Gastos e Perdas de 46,7 mil contos, em 2016, para 12,5 mil contos em 2017, em virtude da não especialização dos gastos co IUP das frações em Inventários;

- Registo do justo valor das propriedades de investimentos apurados, por força do processo anual de avaliação no valor de 275 mil contos.

iv. EBITDA

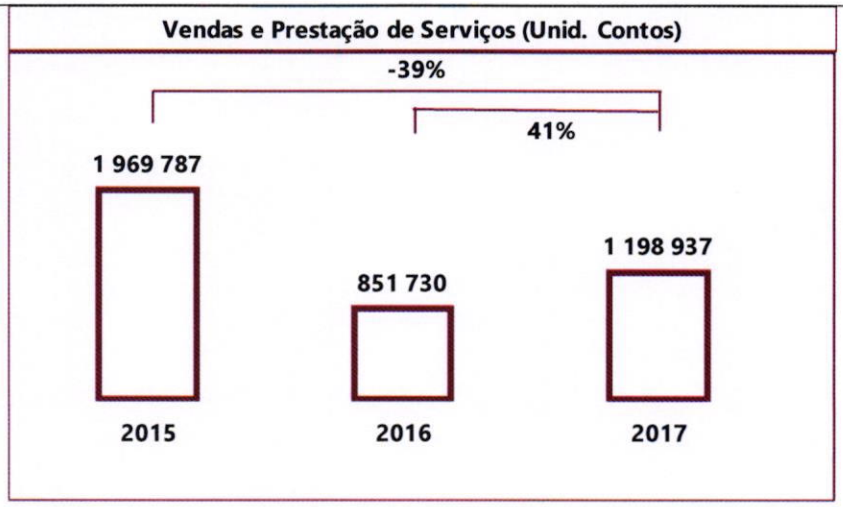
O EBITDA, que equivale ao cash-flow operacional medido pelo resultado operacional líquido de depreciações, amortizações, perdas de imparidade e provisões, apresenta um valor de 1,4 milhões de contos, um aumento de 649%, face ao ano anterior. Este indicador foi impulsionado pela transferência da Classe A do Programa de Habitação para os municípios, assim como a reavaliação dos terrenos registados na rubrica de propriedade de investimentos por força do sistema de normalização Contabilística e de Relato Financeiro.



No decorrer do ano de 2017, a margem Ebtida passou de 23% para 121%.

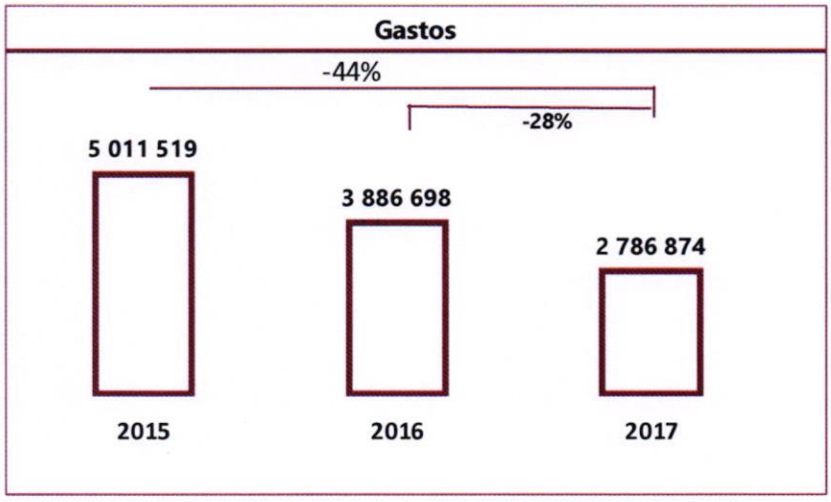
v. Vendas e Prestação de Serviços

As Vendas e Prestação de Serviços atingiram os 1,2 milhões de contos, assinalando um aumento de 41% face aos 851,7 mil de contos, apresentados no período homólogo, sendo que esta variação é justificada, essencialmente, pela transferência do Direito de Propriedade das Habitações denominadas "Classe A" das Infraestruturas e dos Equipamentos a elas associadas ao Estado de Cabo Verde.



vi. Gastos

Os gastos totais, em 2017, totalizaram 2,8 milhões de contos, representando uma diminuição homóloga de 28%. Esta variação é, essencialmente, justificada pelo impacto do decréscimo da rubrica de Subcontratos em 42% (1,3 milhões de contos), visto que 80% das empreitadas do Programa de Habitação já estão concluídas.



A estrutura de gastos da IFH evidencia que os subcontratos – *gastos com empreitadas e fiscalização* - representam a maior fatia dos gastos totais, com o montante de 1,7 milhões de contos, seguido dos gastos com produtos vendidos no valor 1,0 milhão de contos e os gastos de financiamento no valor 504,8 mil contos.

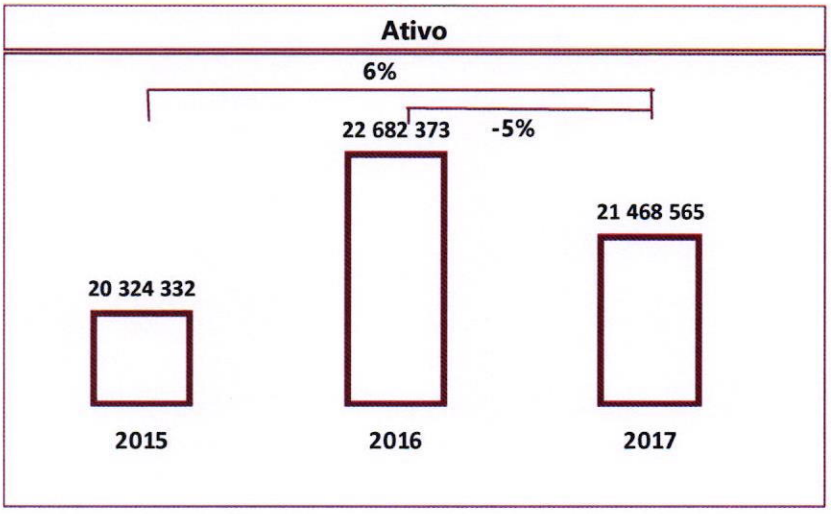
Em linha com a política de contenção de gastos, a rubrica de fornecimento e serviços externos no montante de 48,5 mil contos em 2017 (2016 - 62,3 mil contos) diminui 22% (13,8 mil contos), consequência da forte redução dos gastos de publicidade que passou de 7,1 mil contos em 2016 para 3,6 mil contos em 2017, assim como a diminuição da rubrica trabalhos especializados que passou de 8,1 mil contos em 2016 para 1,0 mil contos em 2017.

Os gastos com pessoal aumentaram em 2% (2 mil contos) relativamente ao período homólogo, passando de 92,8 mil contos em 2016 para 94,8 mil contos em 2017.

Em 31 de dezembro de 2017, os gastos com depreciação são de aproximadamente 113,2 mil contos (2016 – 114,7 mil contos), registando um decréscimo de 1%.

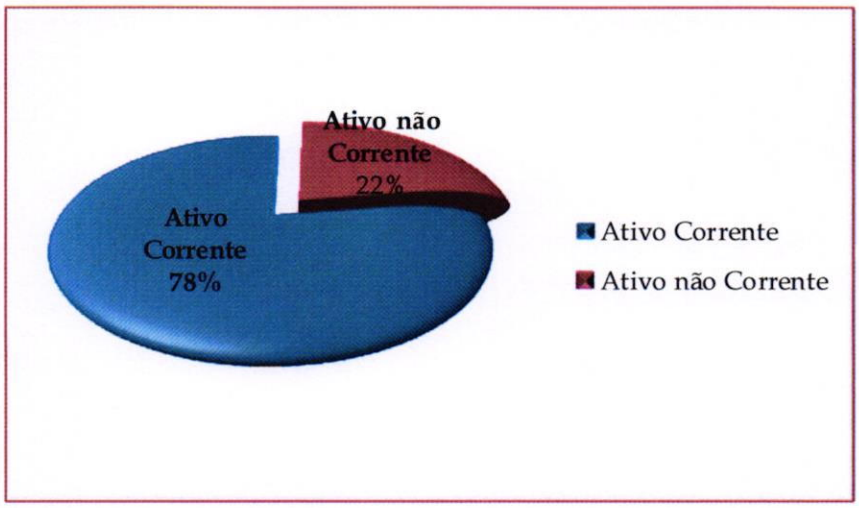
vii. Ativo

O ativo da IFH, SA, em dezembro de 2017, assume um valor de 21,5 milhões de contos, inferior em cerca de 22,7 milhões de contos face ao ano de 2016. Esse decréscimo é justificado, sobretudo, pela transferência do Direito de Propriedade das Habitações denominadas "Classe A" das Infraestruturas e dos Equipamentos a elas associadas ao Estado de Cabo Verde.



O ativo não corrente, de 4,6 milhões de contos, diminui 3,7 milhões de contos em relação ao ano de 2016, devido a transferência de propriedade das frações da classe "A" para o Estado de Cabo Verde, assim como a transferência de um terreno registado na rubrica de propriedade de investimentos para a rubrica de Inventários.

Os ativos correntes que ascenderam a 16,8 milhões de contos, um aumento de 2,5 milhões de contos, derivado fundamentalmente do aumento da rubrica de produtos acabados.



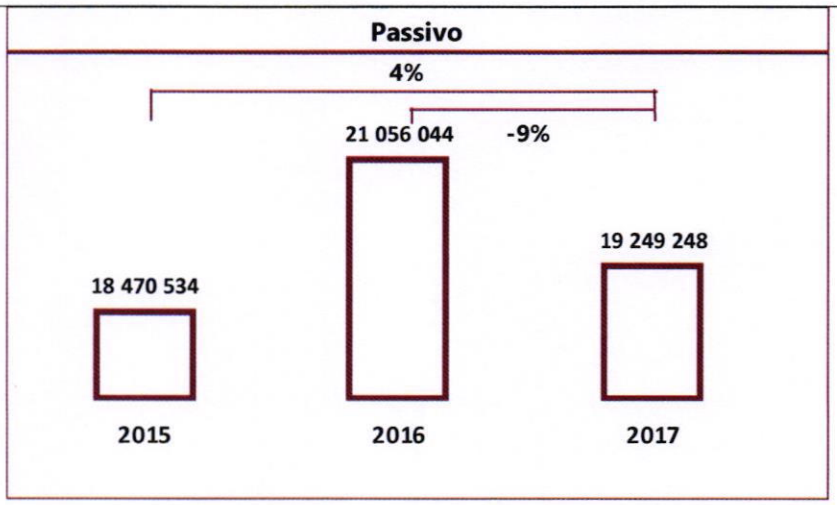
O ativo é composto, maioritariamente, por ativos correntes, do qual se destaca os inventários, que representa mais de 94% do ativo corrente. Nos últimos anos, a composição do ativo da empresa não tem apresentado grandes oscilações.

A rubrica de Inventários continua a ser a rubrica mais significativa, representando um valor de 15,7 milhões de contos, ou seja, 72% do total do ativo. Esta rubrica aumentou em 17% (2,3 milhões de contos), face ao final do último exercício. Esta evolução está relacionada com os investimentos realizados no âmbito do Programa de Habitação.

Em finais de 2017, os ativos tangíveis correspondem a 1,6 milhões de contos (3,8 milhões de contos em 2016), justificado pela transferência de propriedade das frações da classe A para os municípios e a transferência do terreno registado na rubrica de propriedade de investimento para a rubrica de inventários.
Os ativos tangíveis representam 8% do total do ativo.

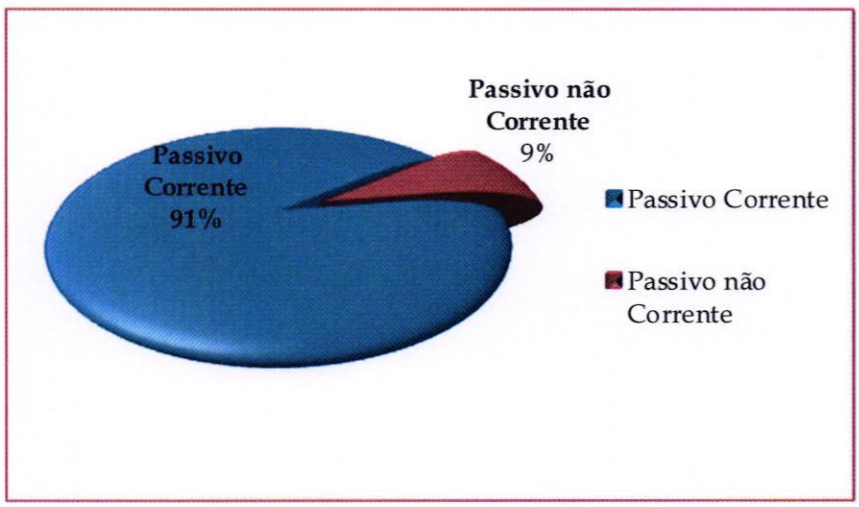
viii. Passivo

Relativamente ao passivo, que ascende aos 19,3 milhões de contos em 31 de dezembro de 2017, verificou-se um decréscimo de 1,8 milhões de contos, tendo ocorrido uma diminuição de 9%, face ao valor no final do exercício de 2016, sendo esta variação, essencialmente, explicada pelos decréscimos das rubricas de empréstimos obtidos.



O passivo não corrente, diminui 2 milhões de contos, passando de 19,6 milhões de contos para 17,6 milhões de contos, concentrado na rubrica de empréstimos, derivado da transferência de propriedade das frações da classe "A" para o Estado de Cabo Verde, sendo que o montante da transferência foi subtraído do valor do empréstimo de retrocessão.

O passivo corrente aumentou 143 mil contos, passando de 1,5 milhões de contos para 1,6 milhões de contos, justificado, essencialmente, pelo efeito líquido da diminuição da rubrica de fornecedores e o aumento do endividamento de curto prazo, derivado do início do reembolso parcial do Empréstimos Obrigacionistas contraído no ano de 2015 e assim como a amortização de capital de empréstimos bancários contraídos.



Em termos de maturidade, a divida bruta da IFH, SA, repartia-se em 9% de curto prazo e 91% de médio longo prazo, com maturidade de 6 anos no mercado nacional e de 25 anos no mercado internacional.

A rubrica de financiamento obtidos sofreu uma diminuição de 1,8 milhões de contos, situando-se em 17,5 milhões de contos(2016 – 19,4 milhões de contos), o qual está, essencialmente, relacionado com o contrato de Escritura Pública de Aquisição de Imóveis para a transferência de Direito de Propriedade das Habitações denominadas "Classe A" das Infraestruturas e dos Equipamentos a elas associadas ao Estado de Cabo Verde que foi subtraído do Acordo de Retrocessão assinado entre as partes a 15 de junho de 2013. No período em análise a rubrica de financiamentos representa 91% do total do passivo.

Por conseguinte, houve uma evolução positiva, no período em análise, do indicador de endividamento de 93% para 89% e o indicador de solvabilidade situou-se em 12%.

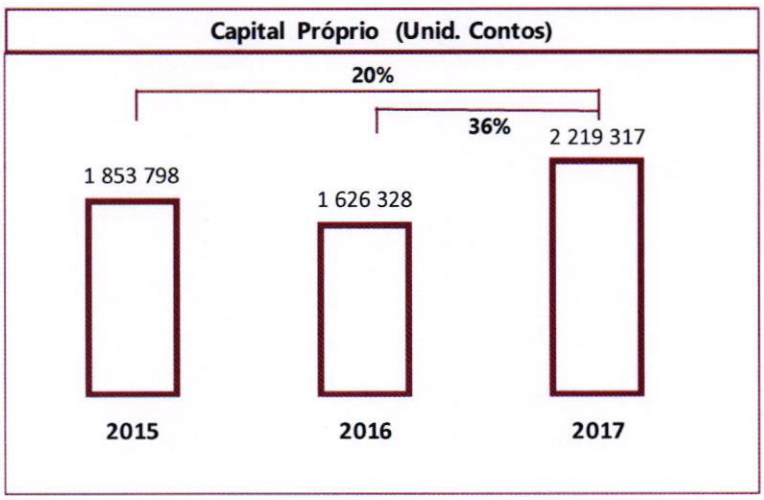
O Net Debt totalizava 17,4 milhões de contos em dezembro de 2017 (19,3 milhões em 2016), resultado de um decréscimo de 1,9 milhões de contos, face a dezembro de 2016, tendo diminuído relativamente ao período homólogo em 10%.

A estruturação do passivo aparece penalizada, relativamente ao período homólogo, devido a aproximação do reembolso parcial de um dos empréstimos obrigacionistas no montante de 170 mil contos, assim como reembolso de capital dos empréstimos bancários a rondar o valor de 371,3 mil contos.

Durante o ano de 2017, o custo médio da divida da IFH, situou-se nos 2.8%.

Em 31 de dezembro de 2017, a rubrica de fornecedores ascendia a 341,5 mil contos (2016 – 550,3 mil contos), justificado, basicamente, por faturas não vencidas das empreitadas em curso, assim como faturas retidas devido a não apresentação das Garantias de Boa execução conforme o caderno de encargos.

ix. Capital Próprio



O resultado líquido alcançado no período econômico em análise contribui significativamente para o aumento dos capitais próprios que atingiram o montante de 592,9 mil contos, mais 36% face ao valor apresentado em igual dia do ano anterior.

A conjugação da diminuição do endividamento e os resultados positivos, no ano em análise, fizeram com que o indicador de Grau de Autonomia aumentasse de 7% para 10%.

x. Fluxo de Caixa

O fluxo de caixa líquido no período em análise foi positivo, com uma variação de 37,5 mil contos.

	2017	2016
Fluxos de caixa das actividades operacionais	(1 858 715)	(2 034 297)
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento	5 218	(30)
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento	1 891 059	1 769 728
Variação de Caixa e Seus Equivalentes	37 562	(264 600)

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.

Entretanto no início do ano em análise, adotou-se a política de venda a pronto o que tem traduzindo numa melhoria de recebimentos aumentado o valor de recebimentos de 285,7 mil contos para 416,8 mil contos de 2017.
Apesar desse aumento dos recebimentos, o fluxo de caixa operacional foi amplamente penalizado pelos desembolsos no âmbito do programa de habitação no montante de 1,2 milhões de contos, assim como pela liquidação de parte das indemnizações decorrentes da paralisação das empreitadas ocorridas em 2015 no valor de 385,3 mil contos.

O valor de crédito concedidos a clientes, em 31 de dezembro de 2017, ascende a 3,4 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 Acionistas a seguinte aplicação dos Resultados Líquidos Positivo do Exercício de 2017, no valor de 592 989 contos.

Reserva Legal	29 649
Resultados Transitados	563 340

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

		mESC
	2017	**2016**
Resultado atribuível aos accionistas	592 989	(227 471)
Número de acções	750 000	750 000
Rsultado por acção básico (ESC)	**791**	**-303**

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A

NIF: 200146009

Sede: Praia – Santiago

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

ACTIVO	Nota	2017	2016
Activo Não Corrente			
Activos Fixos Tangíveis	3		
Edifícios e Outras Construções		113 832	120 433
Equipamento Transporte		2 916	7 924
Equipamento Administrativo		9 194	13 052
Propriedades de Investimento	4		
Terrenos e Recursos Naturais		1 474 000	2 382 181
Edifícios e Outras Construções		18 801	2 863 245
Activos Intangíveis	5		
Programas de Computador		2 651	535
Activos Intangiveis em Curso		4 346	6 803
Participações Financeiras - M.E.P	6	-	586
Participações Financeiras - Outros Métodos	7	8 835	8 835
Outros Activos Financeiros		48	140
Activos Por Impostos Diferidos	8	7 597	108 587
Clientes	9	2 979 639	2 814 459
Total do Activo Não Corrente		**4 621 859**	**8 326 781**
Activo Corrente			
Inventários	10		
Mercadorias		19 614	19 614
Produtos Acabados e Intermédios		6 349 696	2 056 818
Produtos e Trabalhos em Curso		8 058 685	11 255 009
Matérias-Primas, Subsidiárias e de Consumo		1 236 338	52 799
Outros Produtos e Consumo		10	315
Clientes	9	357 568	323 317
Adiantamentos a Fornecedores	11	169 588	531 403
Estado e Outros Entes Públicos	12	2 907	2 907
Outras Contas a Receber	13	554 052	52 784
Diferimentos		172	112
Caixa e Depósitos Bancários	14	98 076	60 513
Total do Activo Corrente		**16 846 705**	**14 355 591**
Total do activo		**21 468 565**	**22 682 373**

CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO	Nota	2017	2016
Capital Próprio			
Capital Realizado	15	750 000	750 000
Reservas Legais		6 790	6 790
Outras Reservas		2 216 728	2 216 728
Resultados Transitados		(1 347 189)	(1 119 719)
Resultado Líquido do Período		592 989	(227 471)
Total do Capital Próprio		**2 219 317**	**1 626 328**
PASSIVO			
Passivo Não Corrente			
Financiamentos Obtidos	16	16 629 634	19 015 895
Passivos Por Impostos Diferidos	17	633 740	564 901
Total do Passivo Não Corrente		**17 263 375**	**19 580 796**
Passivo Corrente			
Fornecedores	18	341 532	550 305
Adiantamentos de Clientes	19	91 432	126 859
Estado e Outros Entes Públicos	12	97 317	38 584
Financiamentos Obtidos	16	897 895	343 342
Outras Contas a Pagar	20	251 204	194 882
Diferimentos	21	306 494	221 276
Total do Passivo Corrente		**1 985 874**	**1 475 248**
Total do Passivo		**19 249 248**	**21 056 044**
Total do Capital Próprio e do Passivo		**21 468 565**	**22 682 373**

Núcleo de Contabilidade e Finanças

Direção de Recursos

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 2017 E 31 DE DEZEMBRO DE 2017
E 1 DE JANEIRO DE 2016 E 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2017	2016
Vendas e Prestações de Serviços	22	1 198 937	851 730
Subsídios a Exploração	23	22 316	8 346
Subcontratos	24	(1 738 631)	(2 991 283)
Ganhos/Perdas Imputadas de Subsidiárias, Associadas	6	(586)	-
Variação nos Inventários de Produção	25	1 084 536	2 661 294
Gastos com Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas	26	(231 656)	(127 115)
Resultado Operacional Bruto		**334 916**	**402 971**
Fornecimentos e Serviços Externos	25	(48 520)	(62 294)
Valor Acrescentado Bruto		**286 396**	**340 677**
Gastos Com o Pessoal	25	(94 820)	(92 789)
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas/Reversões)	10	(42 127)	(20 983)
Aumentos/Reduções de Justo Valor	4	275 358	(577)
Outros Rendimentos e Ganhos	29	1 027 451	13 462
Outros Gastos e Perdas	30	(12 480)	(46 660)
Resultado Antes de Dep., Amort., Perdas/Ganhos de Financ. e Impostos		**1 439 778**	**193 129**
Gastos/Reversões de Depreciação e de Amortização	31	(113 178)	(114 737)
Resultado Operacional (Antes de Perdas/Ganhos de Financiamento e Impostos)		**1 326 600**	**78 391**
Juros e Ganhos Similares Obtidos	32	102	140 974
Juros e Perdas Similares Suportados	33	(504 876)	(430 259)
Resultado antes de Impostos		**821 826**	**(210 894)**
Imposto Sobre o Rendimento do Período	12	(228 837)	(16 577)
Resultado Líquido do Período		**592 989**	**(227 471)**
Resultado Líquido do período atribuível a:			
Detentores do capital da empresa-mãe		**592 989**	**(227 471)**
Resultado Por Acção Básico (Escudos)	34	**791**	**(303)**

Núcleo de Contabilidade e Finanças

Direção de Recursos

Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÃO NO CAPITAL PRÓPRIO

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2017 E 31 DE DEZEMBRO DE 2017
E 1 DE JANEIRO DE 2016 E 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

DESCRIÇÃO		Notas	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 2016	1		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	2		-	-	-	-	-	**(227 471)**	**(227 471)**
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO									
Aplicação dos resultados do periodo anterior			-	-	-	-	(56 852)	56 852	-
	3		-	-	-	-	**(56 852)**	**56 852**	-
OUTRAS OPERAÇÕES									
Outras variações no capital próprio			-	-	-	441 054	(441 054)	-	-
	4		-	-	-	**441 054**	**(441 054)**	-	-
POSIÇÕES NO FIM DO PÉRIODO 2016	1+2+3+4	15	750 000	6 790	2 216 728	-	**(1 119 719)**	**(227 471)**	1 626 328
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2017	1		750 000	6 790	2 216 728	-	**(1 119 719)**	**(227 471)**	1 626 328
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO									
Resultado líquido do período			-	-	-	-	-	592 989	**592 989**
RESULTADO EXTENSIVO	2		-	-	-	-	-	**592 989**	**592 989**
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO									-
Aplicação dos resultados do periodo anterior			-	-	-	-	(227 471)	227 471	
	3		-	-	-	-	**(227 471)**	**227 471**	-
OUTRAS OPERAÇÕES									
	4		-	-	-	-	-	-	-
POSIÇÕES NO FIM DO PERÍODO DE 2017	1+2+3+4	15	750 000	6 790	2 216 728	-	**(1 347 189)**	**592 989**	**2 219 317**

Núcleo de Contabilidade e Finanças

Direção de Recursos

Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2017 E 31 DE DEZEMBRO DE 2017
E 1 DE JANEIRO DE 2016 E 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2017	2016
Actividades Operacionais			
Recebimentos de Clientes		416 754	285 762
Pagamentos a Fornecedores	35	(2 182 702)	(2 227 539)
Pagamentos ao Pessoal		(86 464)	(91 609)
Caixa Gerada pelas Operações		**(1 852 412)**	**(2 033 386)**
Pagamento/Recebimento do Imposto Sobre o Rendimento		-	(2 420)
Outros Recebimentos/Pagamentos		(6 303)	1 509
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		**(1 858 715)**	**(2 034 297)**
Caixa das Actividades de Investimento			
Pagamentos Respeitantes a:			
Activos Fixos Tangíveis		(573)	(385)
Activos Intangíveis		(259)	-
Investimentos Financeiros		-	(8)
Recebimentos Provenientes de:			
Activos Fixos Tangíveis		5 775	-
Investimentos Financeiros		92	-
Juros e Rendimentos Similares		6	58
Dividendos		176	304
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento(2)		**5 218**	**(30)**
Actividades de Financiamento			
Recebimentos Provenientes de:			
Financiamentos Obtidos	35	2 166 439	1 930 698
Outras Operações de Financiamento		-	2 359
Pagamentos Respeitantes a:			
Financiamentos Obtidos		(64 421)	(29 267)
Juros e Gastos Similares		(204 497)	(133 513)
Outras Operações de Financiamento		(6 461)	(549)
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento(3)		**1 891 059**	**1 769 728**
Variação de Caixa e Seus Equivalentes (1+2+3)		**37 562**	**(264 600)**
Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período		**60 513**	**325 113**
Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período	14	**98 076**	**60 513**

Núcleo de Contabilidade e Finanças
Direção de Recursos

Conselho de Administração

ANEXO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016

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

NOTA 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.

NOTA 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 as Propriedades de Investimentos, os quais 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.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração, para divulgação em 12 abril de 2018.

2.2 Ativos fixos tangíveis e depreciações

Os ativos fixos tangíveis encontram-se mensurados ao custo de aquisição, o qual inclui o valor de fatura do fornecedor acrescido de despesas de compra e instalação, líquido das respetivas depreciações acumuladas e, caso houver, de perdas de imparidade (ver Notas 2.5 e 3).

Os custos 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 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. Em 2016 compreendiam ainda *as frações da classe A* - Habitações de Interesse Social do Programa Casa para Todos, em arrendamento, entretanto alienadas durante o exercício de 2017 (ver Nota 4).

Inicialmente contabilizados como matérias primas e mensurados ao custo, os terrenos passaram a ser mensurados a partir de 2012, pelo justo valor, baseado em avaliações efetuadas por técnico independente e especializado, devidamente certificado pela autoridade competente. 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".

2.4 Ativos intangíveis e amortizações

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

2.5 Imparidade de ativos

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

2.6 Ativos Financeiros

2.6.1 Participações financeiras

As participações financeiras – outros métodos são inicialmente reconhecidas pelo custo de aquisição, e subsequentemente mensurados ao justo valor (valor de mercado bolsista) (ver Nota 7). Os ganhos ou perdas resultantes de alterações de justo valor são incluídos na demonstração de resultados dos períodos em que ocorrem.

2.6.2 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.

2.7 Inventários e ajustamentos

2.7.1 Mercadorias

Referem-se a terrenos adquiridos para venda, mensurados 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.

2.7.2 Produtos acabados

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

2.7.3 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, infra-estruturação e/ou construção. Estes incluem projetos, licenças de construção, empreitadas, fiscalização, gastos de financiamento, 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.

2.7.4 Matérias-primas

As matérias-primas referem-se a terrenos adquiridos para efeitos de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e para infraestruturação. São mensuradas (i) ao custo de aquisição, o qual inclui os gastos adicionais incorridos para as colocar no estado em que se encontram ou (ii) ao justo valor à data da alteração de uso de (a) detidos para um uso futuro ainda não determinado (Propriedade de investimentos) (ver Notas 2.3 e 4) para (b) começo de desenvolvimento com vista à venda, se haviam sido objeto de avaliação.

2.7.5 Ajustamentos em inventários

Os inventários são valorizados ou menor de entre o custo de aquisição ou construção e o valor líquido de realização esperado.
Os ajustamentos em inventários são determinados por referência a critérios de avaliação técnico-comercial.

2.8 Clientes e Outras contas a receber

Os saldos de Clientes e Outras contas a receber são reconhecidos inicialmente pelo seu valor atual.
São classificados 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 desses riscos são utilizados diversos indicadores, nomeadamente (i) a análise de incumprimento, (ii) as dificuldades financeiras do devedor e (iii) a probabilidade de falência do devedor.

2.9 Caixa e Depósitos bancários

Os montantes incluídos nesta rubrica correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários e investimentos de curto prazo de liquidez elevada, vencíveis até 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.

2.10 Subsídios

Os subsídios do Governo só são reconhecidos quando recebidos ou após haver segurança que os mesmos serão recebidos.

Os subsídios à exploração são reconhecidos na demonstração dos resultados de forma sistemática durante os períodos em que são reconhecidos os gastos que os mesmos visam compensar.

Os subsídios ao investimento, nomeadamente os terrenos para construção de habitações cedidos pelo governo e autarquias no âmbito do Programa Casa para Todos, são inicialmente registados na rúbrica de Diferimentos (passivo) (ver Nota 21), sendo subsequentemente reconhecidos como rendimentos (i) na rubrica de Subsídios à exploração, com a venda das habitações das classes B e C (ver Nota 23), por se tratarem de Inventários e (ii) durante a vida útil estimada das habitações da classe A ou com a sua alienação (ver Nota 29), por se tratarem de Propriedades de investimento.

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 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 se encontram expressos os financiamentos obtidos 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-se com problemas de liquidez, geridos através da negociação de facilidades de créditos com instituições bancárias e empréstimos obrigacionistas, tendo como garantia o aval do estado.

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

		mESC
	2017	2016
Passivo corrente	(1 587 948)	(1 127 113)
Ativo corrente	2 467 904	1 223 964
Fluxos de caixa as atividades operacionais	776 053	(1 852 412)
	1 656 009	**(1 755 561)**

O passivo corrente encontra-se deduzido dos adiantamentos de clientes (ver Nota 19) e dos Diferimentos (ver Nota 21). 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 11) e (iii) dos Diferimentos.

De acordo com orçamento de 2018, os fluxos de caixa das atividades operacionais para o referido ano é de mESC 776 053, o que faz com que a Sociedade apresenta um fundo de maneio positivo.

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 facto, 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 Empresa 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 nos 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 2013 a 2017 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, com exceção dos provenientes de investimentos pelo método de equivalência patrimonial, são reconhecidos quando for estabelecido o direito do acionista receber o pagamento.

2.19 Fluxos de Caixa

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

NOTA 3. Ativos fixos tangíveis

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

mESC

	Edificios e Outras Construções	Equipamento de Transporte	Equipamento Administrativo	Total Geral
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2016				
Valor de aquisição ou reavaliado	165 029	34 942	63 546	263 517
Depreciação acumulada	(37 995)	(23 497)	(45 768)	(107 260)
Valor escriturado	**127 034**	**11 445**	**17 778**	**156 257**
VARIAÇÕES EM 2016				
Valor líquido inicial	127 034	11 445	17 778	156 257
Aquisições	-	-	328	328
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	-	(98)	(98)
Alienações-depreciação acumulada	-	-	35	35
Depreciação do periodo	(6 601)	(3 521)	(4 991)	(15 114)
Valor liquido	**120 433**	**7 924**	**13 052**	**141 409**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2016				0
Valor de aquisição ou reavaliado	165 029	34 942	63 776	263 748
Depreciação acumulada	(44 596)	(27 018)	(50 724)	(122 338)
Valor escriturado	**120 433**	**7 924**	**13 052**	**141 409**
VARIAÇÕES EM 2017				
Valor líquido inicial	120 433	7 924	13 052	141 409
Aquisições	-	-	572	572
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	(18 862)	-	(18 862)
Alienações/correcções depreciação acumulada	-	16 409	-	16 409
Depreciação do período	(6 601)	(2 555)	(4 431)	(13 587)
Valor liquido	**113 832**	**2 916**	**9 194**	**125 942**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2017				
Valor de aquisição ou reavaliado	165 029	16 080	64 349	245 458
Depreciação acumulada	(51 198)	(13 164)	(55 155)	(119 516)
Valor escriturado	**113 832**	**2 916**	**9 194**	**125 942**

A rubrica de Edifícios e outras construções compreende, essencialmente, a sede da Empresa, cujo valor líquido contabilístico à data do balanço ascende a mESC 117 132. 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).

As alienações em Equipamentos de transportes, no exercício de 2017, compreendem 5 viaturas, cujo valor escriturado era de mESC 2 543, tendo gerado uma mais valia de mESC 3 322 (ver Nota 29).

NOTA 4. Propriedades de investimento

O detalhe dos valores escriturados em Propriedades de Investimento é apresentado no quadro seguinte:

mESC

	Terrenos	Edifícios e Construção	Total Geral
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2016			
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 Inventário - Produtos acabados	-	550 402	550 402
Depreciação do exercicio	-	(98 639)	(98 639)
Valor liquido	**2 382 181**	**2 944 871**	**5 327 052**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2016			
Valor de aquisição ou reavaliado	2 382 181	3 043 510	5 425 691
Depreciação acumulada	-	(180 265)	(180 265)
Valor escriturado	**2 382 181**	**2 863 245**	**5 245 426**
VARIAÇÕES EM 2017			
Valor líquido inicial	2 382 181	2 863 245	5 245 426
Alienações - valor de aquisição ou reavaliado	-	(3 022 985)	(3 022 985)
Aumento de justo valor de Propriedades de Investimento	275 358	-	275 358
Transferência para Inventários - Matérias Primas (ver Nota 10)	(1 183 539)	-	(1 183 539)
Alienações - depreciação acumulada	-	277 532	277 532
Depreciação do exercício	-	(98 992)	(98 992)
Valor liquido	**1 474 000**	**18 801**	**1 492 801**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2017			
Valor de aquisição ou reavaliado	1 474 000	20 526	1 494 526
Depreciação acumulada	-	(1 725)	(1 725)
Valor escriturado	**1 474 000**	**18 801**	**1 492 801**

(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 Propriedades de investimento e reavaliados os seguintes terrenos:

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

O custo de aquisição desses terrenos ascendia a mESC 123 566, tendo a reavaliação provocado ganhos por aumento de justo valor de mESC 2 258 615.

Em 2017, com exceção do terreno de "Agua Funda – Achada Limpo – Praia Santiago, os restantes terrenos referidos acima, cujo custo de aquisição era de mESC 43 720, foram reavaliados em mESC 1 183 539, tendo, assim, originado um aumento de justo valor de mESC 275 358.

A reavaliação dos terrenos foi efetuada por um técnico independente, 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 pode atingir num mercado de livre competição de compra e venda, sem qualquer tipo de pressão:

a) Método da comparação de Mercado;
b) Método do Rendimento – Método do valor residual.

Para determinação do justo valor foi utilizado o Método do rendimento que é baseado numa análise de rentabilidade do projeto a ser desenvolvido, que assenta no princípio de antecipação, tendo por referência o rendimento potencial do imóvel, após a sua conclusão.

A transferência para Inventários – Matérias primas compreende o terreno de Água Funda – Achada Limpo - Praia, cujo valor contabilístico à data da transferência era de mESC 1 183 539, tendo em conta a alteração do uso do respetivo terreno de (a) detido para valorização para (b) desenvolvimento de um projeto de infraestruturação com vista à posterior venda de lotes, com início previsto para primeiro semestre de 2018 (ver Nota 10).

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 com 2 078 000 m2, 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

As alienações ocorridas nesta rúbrica, compreendem as habitações denominadas de classe A do Programa Casa para Todos, com exceção de 5 habitações localizadas no Porto Novo, transferidas para o Estado de Cabo Verde em dezembro, pelo valor de mESC 3 479 949, originando uma mais valia de mESC 734 497 (ver Nota 29).

NOTA 5. Ativos intangíveis

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

mESC

	Programas de Computador	Outros Ativos Intangíveis	Ativos Intangíveis Em Curso	Total Geral
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2016				
Valor de aquisição ou reavaliado	13 647	12 791	4 119	30 557
Depreciação acumulada	(12 128)	(12 791)	-	(24 919)
Valor escriturado	**1 519**		**4 119**	**5 639**
VARIAÇÕES EM 2016				
Valor liquido inicial	1 519	-	4 119	5 638
Aquisições	-	-	2 684	2 684
Depreciação do exercicio	(984)	-	-	(984)
Valor liquido	**535**	-	**6 803**	**7 338**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2016				
Valor de aquisição ou reavaliado	13 647	12 791	6 803	33 242
Depreciação acumulada	(13 112)	(12 791)	-	(25 903)
Valor escriturado	**535**	**-**	**6 803**	**7 339**
VARIAÇÕES EM 2017				
Valor liquido inicial	535	-	6 803	7 338
Transferência de Ativos em curso	2 457	-	(2 457)	
Aquisições	259	-	-	259
Depreciação do exercício	(599)	-	-	(599)
Valor líquido	**2 651**	**-**	**4 346**	**6 997**
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2017				
Valor de aquisição ou reavaliado	16 362	12 791	4 346	33 500
Depreciação acumulada	(13 711)	(12 791)	-	(26 503)
Valor escriturado	**2 651**	**-**	**4 346**	**6 998**

NOTA 6. Participações financeiras – Método da equivalência patrimonial

Os movimentos registados nesta rúbrica resumem-se como se segue:

	Movimentos em 2016			Movimentos em 2017			
	Saldo em 31.12.15	Quota parte nos resultados	Saldo em 31.12.16	Quota parte nos resultados	Anulação	Saldo em 31.12.17	% de Participação
Sofhis Gere	587	-	587	-	(587)	-	10%

Em 2017, a participação detida na Sofhis Gere foi desreconhecida, com a liquidação da referida entidade.

NOTA 7. Participações financeiras – Outros métodos

O saldo de ESC 8 835 refere-se à participação detida na Caixa Económica de Cabo Verde, correspondente a 3 036 ações, valorizadas ao preço da cotação na Bolsa de Valores, o qual em 31 de dezembro de 2017 era de ESC 2 910 (2016: ESC 2 910).
Os dividendos recebidos desta participada em 2017 referentes ao exercício de 2016 e em 2016 referentes ao exercício de 2015 foram de mESC 176 e mESC 304, respetivamente.

NOTA 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		Ano
	2017	2016	Data Limite Utilização
Prejuízos Fiscais acumulado por utilizar			
Exercício de 2014	-	173 038	2 017
Exercício de 2015	-	67 544	2 023
Exercício de 2016	30 389	193 765	2 024
	30 389	434 347	
Taxa de imposto em vigor	25%	25%	
Ativo por imposto diferido	7 597	108 587	
Efeito em resultados (ver Nota 12)	100 990	15 260	
Ativo por imposto diferido em 2016	108 587	-	
Ativo por imposto diferido em 2015	-	123 847	

Tendo em conta o resultado positivo em 2017, foram utilizados os prejuízos fiscais dos exercícios de 2014, 2015 e uma parcela do 2016, no montante total de mESC 403 958, implicando uma diminuição dos Impostos diferidos ativos e respetivo efeito nos resultados do exercício no montante de mESC 100 990 (ver Nota 12).

NOTA 9. Clientes

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

mESC

	2017	2016
Programa Casa para Todos - Venda de imóveis		
S. Vicente I	805 080	814 349
Praia I - Palmarejo Grande	579 722	579 985
Praia 1.2 - Palmarejo Grande	359 029	362 220
Assomada I	220 147	234 588
Ribeira Grande I	184 972	190 756
Sal 6	144 397	29 226
Praia 2 - Achada Grande Trás	120 747	120 949
Praia 5	111 858	111 911
Praia 8.2 - Achada Limpo	106 718	-
Praia 3 - Tira Chápeu	87 278	89 799
Boavista I	79 700	79 470
Sal 2	71 271	72 200
Paúl	63 334	64 192
São Pedro Latada	63 334	64 192
Sal 1	61 382	61 301
S. Vicente II	57 746	58 672
Ribeira Brava São Nicolau	44 497	44 627
Sal 7	33 982	30 660
Santa Cruz 1	22 128	21 694
Outros , inferiores a mESC 2 000	45 159	25 230
	3 262 479	**3 056 023**
Programa Casa para Todos - Arrendamento	51 400	25 668
Empreendimentos IFH - Venda de imóveis	77 384	69 299
Empreendimentos IFH - Arrendamento	9 845	5 901
Outros	2 543	5 204
	3 403 652	3 162 094
Perdas por Imparidade acumulada	(66 445)	(24 317)
Total	**3 337 207**	**3 137 776**
Parcela Não corrente	**2 979 639**	**2 814 459**
Parcela Corrente	**357 568**	**323 317**

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%.

O valor de mESC 106 718 relativo ao empreendimento Praia 8.2 – Achada Limpo corresponde ao valor de venda efetuada em 2017 ao Estado de uma escola primária e de um imóvel denominado de Centro de Emergência Infantil (ver Nota 22).

As perdas por imparidade em saldos de clientes foram, no exercício de 2017, aumentadas em mESC 42 127 (2016: mESC 20 984), derivado aos atrasos de clientes na liquidação dos créditos vencidos.

NOTA 10. Inventários

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, 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 2016	**19 614**	**2 720 450**	**8 480 497**	**52 799**	**208**	**11 273 566**
VARIAÇÕES EM 2016						
Aumentos - gastos de construção	-	-	3 162 852	-	-	3 162 852
Reclassificação para Propriedade de Investimento	-	(550 402)	-	-	-	(550 402)
Reclassificação para Propriedade de Investimento	-	515 443	(515 455)	-	-	(12)
Reclassificação para Produtos em curso			127 115	(127 115)		
Compras/Doações	-	-	-	127 115	2 450	129 565
Regularização de produtos	-	-	-	-	(2 343)	(2 343)
Custo de Produtos Vendidos	-	(628 673)	-	-	-	(628 673)
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2016	**19 614**	**2 056 818**	**11 255 009**	**52 799**	**315**	**13 384 554**
VARIAÇÕES EM 2017						
Aumentos - gastos de construção	-	-	1 854 452	-	-	1 854 452
Reclassificação para Produtos acabados	-	5 425 267	(5 425 267)	-	-	-
Reclassificação para Produtos em curso	-	-	231 656	(231 656)	-	-
Outras Reclassificação	-	(133 503)	133 503	-		-
Transferência de Propriedade de Investimento (ver Nota 4)	-	-	-	1 183 539	-	1 183 539
Compras/Doações	-	-	9 333	231 656	1 332	242 321
Regularização de produtos	-	2 686	-	-	(1 638)	1 048
Custo de Produtos Vendidos	-	(1 001 571)	-	-	-	(1 001 571)
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2017	**19 614**	**6 349 696**	**8 058 685**	**1 236 338**	**10**	**15 664 342**

Mercadorias

As mercadorias representam terrenos destinados à venda.

Produtos acabados

Os produtos acabados compreendem, essencialmente, frações de terrenos infraestruturados, apartamentos e espaços comerciais destinados a vendas.
A reclassificação de Produtos e trabalhos em curso para Produtos acabados, no valor de mESC 5 425 267, relaciona-se com os empreendimentos do PCPT de (i) Praia 7.1 – Palha Sé 1, (ii) Praia 8.1 e 8.2 – Achada Limpo, (ii) Boavista 4, (iv) SV 4.2 – Vila Kolá Sanjon e (v) Ribeira Grande 3 – Povoação, concluídos no exercício de 2017.

A reclassificação de Produtos acabados para Produtos e trabalhos em curso, no montante de mESC 133 503, relaciona-se com as obras de infraestruturação (estrada e rede de esgotos), inicialmente imputadas ao empreendimento do PCPT de Achada Limpo, agora transferidas para o projeto de infraestruturação do terreno de Achada Limpo.

Produtos e trabalhos em curso

Os produtos e trabalhos em curso, compreendem o custo do terreno e custo de construção dos empreendimentos que estão em curso.

A reclassificação de Matérias-primas, subsidiárias e de consumo para Produtos e trabalhos em curso, compreendem os terrenos doados e adquiridos, destinados ao empreendimento de PCPT.

Os mESC 9 333 representam o custo de um terreno cedido para o empreendimento do PCPT, sito na Terra Branca, a ser compensado com entrega de uma fração no respetivo empreendimento (ver Nota 20 (iii)).

Matérias primas

As matérias-primas, subsidiárias e de consumo representam terrenos destinados à construção ou infraestruturação.

As compras/doações compreendem a aquisição de terrenos (mESC 49 651) e terrenos doados pelos municípios (mESC 182 005), destinados ao Programa Casa Para Todos.

Apesar de classificado como ativo corrente, somente uma parcela dos inventários, estimada em cerca de mESC 1 552 775 (2016: cerca de mESC 785 000), 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, registados como 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 2017, qualquer ajustamento/imparidade em inventários, por referência a critérios de avaliação técnico-comercial.

NOTA 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

	2017	2016
Engeobra - São Filipe - Fogo	28 724	28 724
Engenheiros Associados - São Salvador do Mundo	21 396	21 396
Casais - Sal 5	21 029	21 029
Editur - Picos	20 557	20 557
Tecnicil - Sal 5	20 205	20 205
MSF CPT Boa Vista 3	11 742	34 129
Luis Frazão Lda - Terra Branca	11 392	18 059
CFS - CPT - Boa Vista 3	11 281	32 790
HCI - Terra Branca	3 911	6 201
Armando Cunha - CPT S. Vicente 5.1	2 563	18 511
MRG. S.A. - Sucursal, CV Adiant. Praia 8.2	8	29 423
MSF - CPT - Praia 7.2 - Palha Sé	-	37 942
CFS - CPT Praia 7.2 - Palha Sé	-	36 454
Engeobra- Adiant. PCPT Praia 8.2	-	28 269
Gabriel Couto - CPT - Praia10 - Palmarejo G.	-	21 274
Ferreira Build Power - Adto CPT SV. 5.3	-	20 467
Empreitel Figueiredo - SV 5.3	-	19 664
Outros < 2 000 contos	17 556	117 084
	170 364	**532 179**
Perdas por imparidades	(776)	(776)
Total	**169 588**	**531 403**

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 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. As garantias bancárias desses empreendimentos já foram executadas, tendo a IFH já recebido em 23 de janeiro de 2018 a garantia bancária de São Salvador do Mundo.

NOTA 12. Estado e outros entes públicos

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

			mESC
		2017	2016
1- Valores a pagar			
IRPC-Estimativa sobre resultados	(i)	60 325	1 317
IRPC-Retenção na fonte	(ii)	2 314	2 433
Previdencia social	(ii)	3 331	3 496
Tributos das Autarquias Locais	(iii)	31 049	31 076
Iva - Pagar		298	263
Total		**97 317**	**38 584**
2- Valores a recuperar			
IRPC - Estimativa de Resultados		1 160	1 160
IRPC-Retenção Fontes - Terceiros		1 747	1 747
Total		**2 907**	**2 907**

(i) IRPC – Estimativa sobre rendimento

Compreende, essencialmente, a estimativa do imposto sobre o rendimento do exercício de 2017, no valor mESC 58 885, calculado como se segue:

	mESC	
	2017	2016
Resultado antes de impostos	821 826	(210 894)
A adicionar		
Correções relativas a períodos de tributação anteriores	4 346	9 303
Multas e coimas	3	-
As depreciações e amortizações efetuadas fora dos termos previstos no CIRPC	-	39
Perdas por Imparidade em Créditos	10 572	15 738
Acréscimos de 30% dos gastos com viaturas ligeiras de passageiros	979	1 543
50% dos gastos com despesas de representação	6	25
Prémios de seguros de pessoal	55	-
Correções por limitação aos gastos de endividamento	72 877	-
	88 838	**26 648**
A deduzir		
Correções relativas a períodos de tributação anteriores	(427)	(9 519)
Ajustamentos decorrentes da aplicação de justo valor	(275 358)	-
	(275 785)	**(9 519)**
Reporte de prejuízos fiscais do exercício de 2014 (conf. DL nº1/96, de 15 de Janeiro)	(173 038)	-
Lucro/(prejuízo) fiscal do Periodo	**461 841**	**(193 765)**
Reporte de prejuízos fiscais (conf. Lei nº 82/VIII/2015, de 7 de janeiro)		
- Exercício de 2015	(67 544)	-
- Exercício de 2016	(163 376)	-
Matéria colectável	**230 920**	**(193 765)**
Taxa aplicável	25,5%	25,0%
Imposto a pagar do periodo	**58 885**	**-**
Tributação Autonóma do período	123	1 317
Efeito Ativo por Imposto diferido no resultado (ver Nota 18)	100 990	15 260
Efeito Passivo por Imposto diferido no resultado (ver Nota 17)	68 839	-
Imposto sobre o rendimento do periodo	**228 836**	**16 577**

Nos termos do Decreto-Lei nº1/96, de 15 de janeiro, que aprovou o Regulamento do Imposto Único sobre os rendimentos (ver Nota 2.17), a Empresa reportou a totalidade dos prejuízos fiscais referentes ao exercício de 2014. Adicionalmente, reportou mESC 67 544 e mESC 163 376 dos prejuízos fiscais de 2015 e 2016, respetivamente, correspondentes a 50% do lucro fiscal de 2017, ao abrigo da Lei nº 82/VIII/2015, de 7 de janeiro, que aprovou o Código do Imposto sobre Rendimentos das Pessoas Coletivas (ver igualmente Nota 2.17).

Assim, o prejuízo fiscal remanescente do exercício de 2016 ascende a mESC 30 389 contos e o respetivo imposto diferido ativo a mESC 7 597 (ver Nota 8).

(ii) 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, que serão liquidadas em janeiro do ano seguinte.

(iii) Câmara Municipal da Praia

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

NOTA 13. Outras contas a receber

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

mESC

		2017	2016
Estado - Indeminizações pagas aos empreiteiros	(i)	497 894	-
Electra	(ii)	24 412	24 412
Camâra Municipal da Praia	(iii)	15 942	15 942
Valor a receber de Câmaras Municipais	(iv)	6 665	
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
Fiscalização por conta de Empreiteiros		695	4 752
Diversos de valor inferior a 1 000 contos		9 290	8 523
		571 174	**69 906**
Perdas por Imparidade acumulada		(17 122)	(17 122)
Total		**554 052**	**52 784**

(i) Estado - Indeminizações pagas aos empreiteiros

O saldo representa o pagamento efetuado em 2017 de indemnizações acordadas com empreiteiros, decorrentes da paralisação temporária das obras do Programa Casa para Todos ocorrida em 2015. É entendimento da Empresa que o Estado de Cabo Verde assumirá estas responsabilidades.

(ii) Electra

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 infraestruturas da energia, água e esgotos dos empreendimentos do Programa Casa para Todos.

(iii) Câmara Municipal da Praia

Resulta da venda de um trato de terreno sito em Achada Limpo.

(iv) Valor a receber de Câmaras Municipais

O valor corresponde ao IUP pago indevidamente a algumas Câmaras Municipais, e que posteriormente serão feitos acertos de contas.

NOTA 14. Caixa e depósitos bancários

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

mESC

	2017	2016
Caixa	35	-
Depósitos a ordem		
Caixa Económica de Cabo Verde	40 648	5 600
Banco Comercial do Atlântico	37 135	11 931
Banco Espiríto Santo	8 534	456
Banco Interatântico	8 076	988
Ecobank	1 372	395
Banco Africano de Investimentos	1 155	1 537
Novo Banco	618	1 592
BCA - Obrigações	472	472
Banco Caboverdiano de Negócios	29	37 542
	98 041	**60 513**
Total	**98 076**	**60 513**

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

NOTA 15. Capital Próprio

Os movimentos registados no ano de 2017 e em 2016 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 estando o respetivo montante disponível para distribuição e nem para o aumento de capital até que os bens avaliados 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).

NOTA 16. Financiamentos Obtidos

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

		2017			2016		
	Taxa	Correntes	Não correntes	Total	Correntes	Não correntes	Total
Empréstimos do Estado							
Empréstimo de Retrocessão	1,71%	-	13 072 890	13 072 890	-	16 065 698	16 065 698
Juros do empréstimo de retrocessão		-	814 396	814 396	-	533 859	533 859
Empréstimo - apoio à tesouraria		300 000	-	300 000	-	-	-
Empréstimo Obrigacionista							
CECV - mESC 850 000	6,50%	170 000	680 000	850 000	-	850 000	850 000
BCA - mESC 1 000 000	6,41%	-	998 219	998 219	-	996 545	996 545
Caixa Económica de Cabo Verde							
Financiamento - mESC 300 000	7,00%	51 929	248 071	300 000	25 512	274 488	300 000
Financiamento - mESC 200 000	6,50%	34 989	165 011	200 000	20 134	179 866	200 000
Financiamento - mESC 75 000	7,75%	8 165	29 538	37 703	7 558	37 703	45 261
Financiamento - mESC 300 000	7,00%	15 320	132 680	148 000	-	-	-
Banco Internacional de Cabo Verde							
Financiamento - mESC 102 600	7,40%	10 614	64 738	75 351	3 538	75 351	78 889
Financiamento - mESC 13 000	8,50%	2 383	-	2 383	2 600	2 383	4 983
Banco Caboverdiano de Negócios							-
Financiamento - mESC 500 000	6,80%	70 266	424 091	494 357	284 000	-	284 000
Financiamento - mESC 300 000	6,80%	234 230	-	234 230	-	-	-
		897 895	**16 629 634**	**17 527 529**	**343 342**	**19 015 895**	**19 359 237**

Empréstimo de 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 então MAHOT (atualmente MIHOT) cabendo à IFH a participação efetiva através da prestação dos seguintes serviços ao Governo: (i) a elaboração dos cadernos de encargos; (ii) gestão dos concursos de empreitada e fiscalização; (iii) gestão das empreitadas e fiscalização; (iv) gestão dos terrenos em parceria com o Governo; (v) gestão da regularização jurídica dos imóveis e (vi) gestão das vendas e 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 e (ii) as despesas fiscais e parafiscais que antes estavam sob isenção do Estado.

O saldo em 31 de dezembro de 2017, no montante de mESC 13 072 890, corresponde (i) à parcela utilizada do referido empréstimo no montante de mESC 17 290 647, deduzido (ii) do encontro de contas com valores de vendas efetuadas ao Estado de apartamentos da classe A e B do Programa Casa para Todos, nos montantes de mESC 3 479 949 e mESC 737 809, que se encontravam registadas em Propriedade de Investimentos (ver Notas 4 e 29) e Inventários (ver Notas 10 e 22), respetivamente.

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 2022, vencendo juros à taxa anual de 1,71%.

Juros do empréstimo de retrocessão

O saldo representa a capitalização dos juros vencidos e não pagos 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.

Empréstimo - apoio à tesouraria

Corresponde ao empréstimo de curto prazo, sem juros, concedido pelo Estado ao IFH, através da resolução 22/2017 de 7 de abril, para suprir as necessidades de tesouraria.

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 sete anos.
- Taxa de juro nominal de 6,5%, fixa, aplicável a cada um dos períodos de juros.
- Pagamento de juros semestrais e sucessivas.
- 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 (março de 2018) 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.

- 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 ESC 1 000 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 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 mESC 420 000, 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 total de mESC 685 703, corresponde ao capital utilizado e em dívida, referente aos quatro empréstimos contraídos junto à Caixa Económica de Cabo Verde., nos valores de mESC 75 000, mESC 200 000, mESC 300 000 e mESC 300 000 contratados em 01/07/2010, 26/05/2015, 30/06/2015 e 20/09/17, respetivamente.

O primeiro empréstimo no valor de mESC 75 000, contraído em julho de 2010, destinou-se à participação da IFH na capital social do Novo Banco. Vence juros à taxa de juro de 7% ao ano com capitalização mensal, é reembolsável em 10 anos e tem como apresenta 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, contraído em maio de 2015, destinou-se ao financiamento das contrapartidas das empreitadas e fiscalização. Vence juros à taxa de juro de 6,5% ao ano com capitalização mensal, é reembolsável em 5 anos após dois anos e sete meses de carência (conforme adenda assinado em 2017) e apresenta como garantia uma carta de conforto do Estado de Cabo Verde.

O terceiro empréstimo no valor de mESC 300 000, contraído em junho de 2015, destinou-se ao financiamento das contrapartidas das empreitadas e fiscalização. Vence juros à taxa de juro de 7,75% ao ano com capitalização mensal, é reembolsável em 5 anos, após dois anos e sete meses de carência (conforme adenda assinado em 2017) e apresenta como garantia uma procuração irrevogável à CECV, na qual é lhe conferida poderes para em seu nome representar, autorizar e assinar a escritura de constituição de hipoteca sobre um terreno de 2.600.000 m2, localizado em Palmarejo.

O quarto empréstimo no valor de mESC 300 000, contraído em setembro de 2017, destinou-se aos investimentos no Programa Casa Para Todos. O prazo empréstimo é de 6 anos, com período de carência de um ano. Vence juros à taxa de 7% ao ano e está garantido por o aval do Estado.

Banco Internacional de Cabo Verde

O saldo, em 2017, compreende:

- A parcela remanescente de um empréstimo de mESC 102 599, contratado em 30/11/2011, 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 tem como garantia da hipoteca da Sede da empresa e do terreno de Praia Negra.

- O valor remanescente de mESC 2 383, 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. Vence juros à taxa anual de 8,5% e está sendo amortizado em prestações mensais, vencendo a última em novembro de 2018

BCN

O saldo de mESC 494 357, corresponde ao valor utilizado do empréstimo de mESC 500 000, na modalidade inicial de crédito de conta caucionada, convertida durante o exercício de 2017 em créditos de renda, a ser pago no período de 6 anos, em prestações mensais, à taxa de juro de 6,8% ao ano, tendo a 1ª prestação ocorrida em 1/12/17.

O saldo de mESC 234 230 corresponde ao valor utilizado do empréstimo de mESC 250 000, na modalidade de crédito de conta caucionada, por período de um ano. Aquando do seu vencimento será transformado em crédito de rendas. Vence juros à taxa de juro de 6,8% ao ano, com capitalização trimestral.
Os dois empréstimos têm como garantia o aval do Estado.

NOTA 17. Passivos por impostos diferidos

O saldo de mESC 633 740 registado na rubrica Passivos por impostos diferidos (IDP) corresponde à parcela de 25% calculada sobre o aumento do justo valor de propriedades de investimento decorrente das avaliações efetuadas, como segue:

Ano	Justo Valor	IDP
2012	2 207 162	564 901
2017	275 358	68 839

NOTA 18. Fornecedores

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

mESC

	2017	2016
MRG, SA - Sucursal Cabo Verde	42 026	95 689
Armando Cunha, S.A.	34 180	14 358
MSF Engenharia	31 182	40 215
Construtora Udra Lda, Sucursal	31 127	14 548
CFS - Construções Figueiredo e Soares	29 936	38 614
Tecnovia madeira, SA	16 037	34 541
CVC - Construções de Cabo Verde, SARL	15 408	33 187
Ferreira Build Power	13 533	14 536
Empreitel Figueiredo	13 102	14 067
Fornecedores por acrécimos de gastos	13 037	-
Sogei - Engenharia & Construções	6 578	9 142
Monte Adriano - Eng. e Construção, SA - Sucursal	2 812	10 438
MTCV - Cabo verde	2 288	10 029
Gabriel Couto	2 122	88 902
SGL - Sociedade de Construções, S.A.	-	11 022
Ecoedifica	-	11 472
Outros < 3 000 contos	88 164	121 018
Total	**341 532**	**550 305**

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os valores a pagar a fornecedores têm vencimento inferior a 2 meses.

NOTA 19. Adiantamentos de clientes

Representam adiantamentos de clientes para a venda de habitações e terrenos nos seguintes empreendimentos:

mESC

	2017	2016
Vila Kolá Sanjon - São Vicente	34 870	-
Condomínio DÓ-RÉ-MI	27 582	-
Terreno - Palmarejo Grande	16 030	124 949
Vila Santa Bábara - Ribeira Grande 2	10 675	-
Outros - Empreendimentos	2 274	1 911
Total	**91 432**	**126 859**

Em 2016, os mESC 124 949 incluíam adiantamentos recebidos em 2010 para a venda de lotes de terrenos em Palmarejo Grande, no montante de mESC 104 895, reclassificados em 2017 para a rubrica de Outras Contas a Pagar, visto que a venda não vai ser concretizada (ver Nota 20 (ii)).

NOTA 20. Outras contas a pagar

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

mESC

		2017	2016
Acréscimos de gastos	(i)	126 053	189 790
Valor de adiantamento de um terreno (ver Nota 19)		104 895	-
Cedência de terreno para o PCPT Praia 4 - Terra Branca	(ii)	9 333	-
Acréscimos por férias e subsídios ferias e encargos		5 579	2 219
Bolsa de Valores		463	925
MTCV		364	544
Diversos de valor inferior a 200 contos		4 519	1 404
Total		**251 204**	**194 882**

(i) Acréscimos de gastos

Compreende, essencialmente, aos acréscimos dos juros dos financiamentos obtidos, no montante de mESC 107 424 (2016: mESC 138 392). Em 2016, incluía ainda os acréscimos do Imposto sobre Património, no montante de mESC 50 139, entretanto anuladas no exercício de 2017 (ver Nota 29 (i)).

(ii) Cedência de terreno para o PCPT Praia 4 - Terra Branca

Compreende ao valor referente a um terreno cedido pela Rotary Club da Praia para a construção do empreendimento PCPT – Praia 4, localizado na Terra Branca. Em contrapartida, a Rotary será compensada com uma fração no respetivo empreendimento.

NOTA 21. Diferimentos

Os movimentos registados nesta rúbrica durante o ano de 2017 resumem-se como segue:

mESC

	Rendas recebidas antecipadamente	Subsídio à exploração	Subsídio ao investimento	Total Geral
Posição a 31 de dezembro 2016	1 453	92 962	126 860	221 276
Doações do período	-	182 005	-	182 005
Rendimentos reconhecido no período	(346)	(22 316)	(74 124)	(96 786)
Posição a 31 de dezembro 2017	**1 107**	**252 651**	**52 736**	**306 494**

Os subsídios de exploração e 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, à medida que forem sendo vendidos os apartamentos da classe B e C (ver Nota 23) e (ii) na rúbrica de Outros Rendimentos, na proporção em que forem depreciados ou alienados os apartamentos da classe A, respetivamente (ver Nota 29).

As doações do período referem-se aos terrenos doados pelos municípios para os empreendimentos do PCPT: Praia 7.1 e Praia 7.2 – Palha Sé, Sal 4, Sal 5, São Filipe 1, Fonte Aleixo em São Filipe, Mosteiros e São Miguel 2.

NOTA 22. Vendas e prestações de serviços

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

mESC

	2017	2016
Áreas Habitacionais	991 353	645 731
Terrenos	26 407	27 939
Áreas Comerciais	118 514	121 580
Arrendamentos	62 663	56 480
	1 198 937	**851 730**

As vendas de Áreas Habitacionais e Áreas Comerciais compreendem os valores das vendas de apartamentos e espaços comerciais nos empreendimentos do Programa Casa para Todos.

Essas vendas incluem, em 2017, mESC 737 809 relativos aos imóveis de Classe A e B (cuja construção ficou concluída em 2017 e se encontravam registados em Inventários) vendidos ao Estado de Cabo Verde, conforme escritura pública de aquisição de imóveis de 29 de dezembro

de 2017, o qual prevê a transferência de um total de 2 229 frações da Classe A, já concluídas e em execução. Foram ainda alienados ao Estado, em 2017, imóveis pelo valor de mESC 3 479 949, os quais se encontravam registados em Propriedades de investimento (ver Notas 4 e 29). O referido Protocolo prevê ainda a venda de imóveis no valor de mESC 3 346 495, a ocorrer em 2018 com a conclusão da construção dos mesmos.

Adicionalmente, foram ainda vendidos ao Estado de Cabo Verde uma escola primária e um outro imóvel denominado de centro de emergência infantil, ambos nos empreendimentos PCPT Praia 8.2, pelo valor global de mESC 106 718.

Os Arrendamentos compreendem, essencialmente, as rendas das frações da classe A, no âmbito do Programa Casa para Todos.

NOTA 23. Subsídio à exploração

Corresponde a compensação da parte dos valores dos terrenos doados no âmbito do Programa Casa Para Todos, incorporados no custo de construção dos apartamentos das classes B e C, vendidos durante o exercício (ver Notas 2.10 e 21).

NOTA 24. Subcontratos

Esta rubrica compreende os gastos relacionados com os contratos de empreitada de construção e de fiscalização dos empreendimentos do programa Casa para Todos, como segue:

mESC

	2017	2016
Trabalhos contratuais	1 586 471	2 938 971
Fiscalização	35 374	49 011
Trabalhos a mais	106 107	1 144
Outros fornecimentos	10 679	2 157
	1 738 631	**2 991 283**

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

NOTA 25. Variação nos inventários de produção

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

	Exercício de 2017			Exercício de 2016		
	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção
Produtos acabados (ver Nota 10)	2 056 818	6 349 696	4 292 878	2 720 450	2 056 818	(663 632)
Produtos e trabalhos em curso (ver Nota 10)	11 255 009	8 058 685	(3 196 324)	8 480 497	11 255 009	2 774 512
Regularização de inventários (ver Nota 10)			(12 018)	-	-	550 412
	13 311 827	**14 408 381**	**1 084 536**	**11 200 947**	**13 311 827**	**2 661 294**

As regularizações em inventário no exercício de 2016 compreendia uma transferência de Produtos acabados para Propriedade de investimento.

NOTA 26. Gastos com mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas

Corresponde aos gastos com Matérias primas consumidas, conforme quadro seguinte:

mESC

	2017	2016
Existência Inicial (ver Nota 10)	52 799	52 799
Compras/Doações	231 656	127 115
Transferência de Propriedade de investimento	1 183 539	-
Existência Final (ver Nota 10)	(1 236 338)	(52 799)
Total	**231 656**	**127 115**

NOTA 27. Fornecimentos e serviços externos

A decomposição desta rubrica é a que se segue:

mESC

		2017	2016
Vigilância & Segurança	(i)	21 718	22 186
Honorários	(ii)	4 412	2 178
Publicidade e propaganda	(iii)	3 654	7 111
Outros Fornecimentos e Serviços		2 607	2 331
Serviços de Informática		2 535	3 423
Electricidade		2 322	2 305
Deslocações e Estadas		1 980	2 516
Comunicação		1 805	2 388
Conservação e Reparação		1 442	2 134
Material de Escritório		1 337	1 630
Limpeza, Higiene e Conforto		1 045	1 741
Trabalhos Especializados	(iv)	773	8 991
Diversos, de valor inferior a mESC 1 000		2 890	3 358
Total		**48 520**	**62 294**

(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 um gabinete jurídico para assessorar a Empresa nas negociações com os empreiteiros no âmbito da paralisação ocorrida em 2015.

(iii) No exercício de 2016, esta rubrica englobava, essencialmente, os gastos com a operacionalização do plano de comunicação no lançamento de vendas de alguns empreendimentos.

(iv) No exercício de 2016, esta rubrica englobava, essencialmente, os serviços de auditoria de gestão da IFH para o período compreendido entre janeiro de 2010 e maio de 2016, no montante de mESC 6 785

NOTA 28. Gastos com o pessoal

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

mESC

		2017	2016
Remunerações dos órgãos sociais	(i)	14 109	11 457
Remunerações do pessoal	(ii)	64 662	68 136
Encargos sobre remunerações		11 674	11 906
Outros gastos com pessoal	(iii)	4 374	1 289
		94 820	**92 789**

Número Médio de Colaboradores	2017	2016
Orgãos Sociais	7	7
Trabalhadores efetivos	30	29
Trabalhadores contratados	10	13

(i) Inclui os ordenados mensais e subsídios de férias atribuídos aos Administradores e aos membros do Conselho Fiscal. O aumento deve-se, essencialmente, aos retroativos pagos aos Administradores no exercício de 2017.

(ii) A diminuição ocorrida nas remunerações do pessoal deve-se, essencialmente, a diminuição dos trabalhadores contratados e as compensações por fim de contrato de 7 colaboradores ocorridas no exercício de 2016.

(iii) O aumento em outros gastos com pessoal deriva, essencialmente, da indeminização paga a dois colaboradores.

NOTA 29. Outros rendimentos e ganhos

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

mESC

		2017	2016
Alienação de Propriedades de investimento (ver Nota 4)		734 497	-
Juros de créditos de clientes do Programa Casa para Todos	(i)	148 212	-
Compensação de subsídios ao investimento (ver Notas 2.10 e 21)		74 124	-
Anulação dívidas de IUP - anos 2014 a 2016	(ii)	66 640	-
Alienação de viaturas (ver Nota 3)		3 322	-
Outos rendimentos		656	13 462
		1 027 451	**13 462**

(i) Correspondem aos juros relativos aos créditos dos clientes dos empreendimentos do PCPT resultante da venda, à prestação, das habitações das classes B e C. Em 2016, os juros no montante de mESC 138 005 encontravam-se evidenciados na rubrica de Juros e ganhos similares obtidos (ver Nota 32).

(ii) Corresponde à anulação do valor reconhecido como gastos do Imposto Único sobre Património (IUP) relativos aos exercícios de 2015 e 2016. Conforme estipula o artigo 14º do regulamento do IUP (decreto lei nº 18/99 de 26 de abril), o IUP não é devido nos imóveis destinados à venda cujos prazos de inscrição matricial não tenham ultrapassado os 3 anos.

NOTA 30. Outros gastos e perdas

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

mESC

	2017	2016
Imposto de Selo	6 965	1 923
Correcções de Exercícios Anteriores	4 346	9 303
Outros	1 087	50
Quotizações	43	22
Impostos Directos	39	31 996
Juros cobrados pelos empreiteiros	-	3 126
Donativos	-	240
	12 480	**46 660**

Os Impostos Diretos em 2016, compreendiam, essencialmente, a estimativa do IUP das frações em Inventários à data do balanço. A diminuição do saldo em 2017 deve-se ao facto referido na Nota 29 (ii).

NOTA 31. Gastos/reversões de depreciação e de amortização

O saldo desta rúbrica compreende (i) mESC 13 587 (2016: mESC 15 114) de depreciação do período de ativos fixos tangíveis (ver Nota 3); (ii) mESC 98 992 (2016: mESC 98 640) de depreciação do período de propriedades de investimento (ver Nota 4), e mESC 599 (2016: mESC 984) de amortizações de ativos intangíveis (ver Nota 5).

NOTA 32. Juros e ganhos similares obtidos

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

mESC

	2017	2016
Juros créditos de clientes do Programa Casa para Todos (ver Nota 29 (i))	-	138 005
Juros depósitos a prazo	102	2 949
Outros	-	19
	102	**140 973**

NOTA 33. Juros e perdas similares suportados

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

mESC

	2017	2016
Juros empréstimos de retrocessão	288 473	255 716
Juros empréstimos obrigacionistas	118 379	118 592
Juros de empréstimos bancários	84 338	47 019
Outros gastos de financiamento	13 687	8 932
	504 876	**430 259**

Os gastos 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. No ano de 2017, foram imputados o montante de mESC 85 930 (2016: mESC 108 500) de juros de financiamento aos produtos e trabalho em curso do Programa Casa para Todos, por contrapartida da rúbrica de Variação nos inventários de produção (ver Notas 10 e 25).

NOTA 34. Resultado por ação básico

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

mESC

	2017	2016
Resultado atribuível aos accionistas	592 989	(227 471)
Número de acções	750 000	750 000
Rsultado por acção básico (ESC)	**791**	**(303)**

NOTA 35. Acréscimos e diferimentos

Os acréscimos e diferimentos tinham a seguinte decomposição:

mESC

	2017	2016
Acréscimo de gastos		
Férias de pessoal (ver Nota 20)	5 579	2 219
Juros PCPT e Obrigacionista (ver Nota 20)	119 388	189 790
Seguros	-	112
Total	**124 967**	**192 122**
Diferimentos de rendimentos (ver Nota 21)		
Rendas recebidas antecipadamente	1 107	1 453
Subsídio à exploração	252 651	92 962
Subsídio ao investimento	52 736	126 860
	306 494	**221 276**

NOTA 36. Passivos contingentes e compromissos contratuais não reconhecidos nem divulgados noutras notas

Não são conhecidas outras responsabilidades e contingências além das referidas nas Notas anteriores.

Não existem responsabilidades e compromissos de valor significativo não incluídas no balanço.

NOTA 37. 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. Esses pagamentos atingiram o montante de mESC 1 224 950 (2016: mESC 1 633 886). Embora não havendo fluxo monetário nas contas bancárias da IFH, para um melhor compreensão e apresentação da Demonstração do Fluxo de Caixa, estes pagamentos foram incluídos na 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.

NOTA 38. Partes relacionadas

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

38.1 Remuneração do Conselho de Administração e dívidas para com a IFH

Durante os exercícios findos em 31 dezembro de 2017 e 2016, as remunerações auferidas pelo CA, bem como as dívidas com créditos concedidos aos mesmos, ascenderam a:

mESC

	2017	2016
Remunerações do Conselho de Administração	14 109	11 457
Dívida pela compra de um apartamento	2 502	2 718

38.2 Saldos e transações entre as partes relacionadas – Acionista

Os principais saldos e transações com o acionista, ocorridas em 2017 e 2016, sumarizam-se como se segue:

38.2.1 Vendas de imóveis

mESC

	2017	2016
Alienação de Propriedade de investimento - Apartamentos Classe A PCPT (ver Nota 4 e 29)	3 479 949	-
Vendas apartamentos Classe A e B PCPT (ver Nota 22)	737 809	-
Vendas esquadra policial, escola primaria, entre outros imóveis (ver Nota 22)	106 718	91 065
	4 324 476	**91 065**

38.2.2 Dívidas da Empresa para com o acionista

mESC

	2017	2016
Empréstimo de retrocessão - Projeto Casa Para Todos (ver Nota 16)	13 072 890	16 065 698
Juros empréstimo de retrocessão - PCPT (ver Nota 16)	814 396	533 859
Empréstimo para apoio à tesouraria (ver Nota 16)	300 000	
	14 187 286	**16 599 557**

38.2.3 Dívidas do acionista para com a IFH

mESC

	2017	2016
Clientes (ver Nota 9)	312 069	255 255
Outras contas a receber - Pag. por conta do Estado - Indemin. Empreiteros (ver Nota13)	493 894	-
	805 963	**255 255**

As dívidas do IFH para com o acionista e as dívidas do acionista para com o IFH, bem como o valor resultantes das vendas para o acionista previstas para 2018, serão objeto de encontro de contas durante o exercício de 2018.

NOTA 39. Divulgações exigidas por diplomas legais

Não existem divulgações exigidas por diplomas legais.

NOTA 40. Acontecimentos após a data do balanço

Devido à violação dos cadernos de encargos, no dia 23 de janeiro de 2018 a IFH foi ressarcida dos montantes dos adiantamentos concedidos aos empreiteiros dos empreendimentos do PCPT de Terra Branca e São Salvador do Mundo (ver Nota 11).

Praia, 12 de abril de 2018

Núcleo de Finanças e Contabilidade

O Conselho de Administração

PARECER DO CONSELHO FISCAL

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Exmo. Acionista

Exmo. Conselho de Administração da IFH – Imobiliária, Fundiária e Habitat, SA.

1. O presente parecer incide sobre o Relatório e Contas relativos ao exercício de 2017, apresentados pelo Conselho de Administração da Imobiliária Fundiária e Habitat, SA., sendo emitido em cumprimento do disposto nos nºs 1 e 2 do artigo 450º do Decreto-Legislativo nº3/99.

2. Fiscalizámos os atos da administração do IFH, no citado exercício de 2017, através de contactos periódicos, de carácter informativo, com o Conselho de Administração e a Direção de Recursos, e da tomada de conhecimento do conteúdo das Atas das reuniões do Conselho de Administração, tendo solicitado e obtido os esclarecimentos que considerámos necessários, nas circunstâncias do nosso trabalho de fiscalização, e nada tendo observado em contrário às práticas de gestão geralmente aceites e que pudesse constituir, de alguma forma, um incumprimento deliberado das disposições legais e estatutárias.

3. No âmbito das nossas atribuições, apreciámos a adequação e consistência das políticas contabilísticas adotadas pela entidade e que se encontram divulgadas no Anexo às demonstrações financeiras, examinámos as demonstrações financeiras da Entidade referente ao exercício de 2017 e constatámos que as referidas demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística e Relato Financeiro de Cabo Verde no que se refere a aplicação consistente das políticas contabilísticas, estando o nosso relatório concordante com a opinião do auditor independente sobre as referidas demonstrações financeiras.

4. Analisámos o Relatório de Gestão do Conselho de Administração e analisámos a sua conformidade com as demonstrações financeiras apresentadas. Na sequência, constatámos que as informações financeiras nela contidas refletem razoavelmente as atividades desenvolvidas ao longo do exercício, estão de acordo com as demonstrações financeiras apresentadas e cumpre todos os requisitos previstos no artigo no artigo 164º do Código das Empresas Comerciais.

5. Face ao exposto, somos de opinião que, exceto quanto aos efeitos dos assuntos descritos nas alíneas b) a e) do Relatório do Auditor Independente – "Bases para Opinião com Reservas" - as demonstrações financeiras do exercício 2017 e o Relatório de Gestão do Conselho de Administração estão de acordo com as disposições contabilísticas, estatutárias e legais aplicáveis, para efeitos de aprovação na Assembleia Geral dos Acionistas.

08 de maio de 2018

Conselho Fiscal de IFH, SA.
Representado por:

João Emanuel Brito Ledo Pina - Contabilista Certificado/Auditor

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 2017, 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 ao efeito da matéria referida na alínea a) e exceto quanto aos possíveis efeitos das matérias referidas nas alíneas b) 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 2017 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) Alguns terrenos doados e adquiridos pela Sociedade no âmbito do Programa Casa para Todos (PCPT), no montante total de mESC 231 656 (ver Nota 10 do Anexo integrante das demonstrações financeiras), com obras em curso à data de 31 de dezembro de 2016, apenas foram objeto de registo contabilístico no exercício de 2017. Nas circunstâncias, as rubricas de Inventários, Diferimentos (passivo) e Fornecedores em 31 de dezembro de 2016, apresentadas nas demonstrações financeiras de 2017 para efeitos comparativos, encontram-se subavaliadas nos montantes de mESC 231 656, mESC 182 005 e mESC 49 651, respetivamente.

b) A Empresa adota o justo valor como método de mensuração das suas Propriedades de investimento. Contudo, os terrenos foram objeto de avaliação apenas com referência a (a) 31 de dezembro de 2010 e objeto de registo contabilístico nas demonstrações financeiras no exercício de 2012, por um valor parcial do justo valor então apurado e (b) 31 de dezembro de 2017, quando deveriam ter sido avaliados e o respetivo efeito contabilizado numa base anual. Ademais, a avaliação efetuada em 2017, pelo método do rendimento, incorporando o modelo dos "cash flows descontados", não considerou a estimativa dos "cash flows" a serem gerados em cada período subsequente, nem uma taxa de desconto para atualização dos "cash flows" para o momento presente.

   Adicionalmente, a Empresa transferiu em 2017 um dos terrenos avaliados em 2010, pelo valor de mESC 1 183 539, para a rubrica de Inventários - Matérias-Primas, Subsidiárias e de Consumo, tendo em conta a alteração do seu uso (ver Notas 4 e 10 do Anexo integrante das demonstrações financeiras), não tendo, contudo, registado a transferência pelo justo valor à respetiva data.

As situações descritas contrariam a Norma de Relato Financeiro (NRF) 7, pelo que não estamos em condições de concluir sobre (a) a razoabilidade dos saldos reconhecidos no período em (i) ganhos de justo valor no montante total de mESC 275 358 (2016: mESC 2 207 162, apresentados no capital próprio, em Outras reservas), com contrapartida em (ii) Propriedades de investimento - Terrenos e recursos naturais, no valor de mESC 275 358 (2016: mESC 2 207 162), (iii) Impostos diferidos passivos, no valor de mESC 68 839 (2016: mESC 564 901), (iv) Resultados transitados (ver Notas 4, 15 e 17 do Anexo integrante das demonstrações financeiras) no valor de mESC 68 839 (2016: mESC 564 901), (b) a razoabilidade do saldo de mESC 1 183 539 evidenciado em Inventários e (c) o efeito em resultados do exercício de 2017 decorrente das situações descritas.

c) Conforme referido na Nota 4 do Anexo integrante das demonstrações financeiras, as habitações denominadas de Classe A, alienadas ao Estado de Cabo Verde em 2017 por mESC 3 479 949, originando uma mais valia de mESC 734 497, encontravam-se classificadas em Propriedades de Investimento, mensuradas ao custo de construção. Não tendo sido, em anos anteriores, valorizadas ao justo valor, de forma consistente com a mensuração de Terrenos e recursos naturais, conforme preconizado pela NRF 7, não estamos em condições de aferir sobre os respetivos efeitos em resultados do ano de 2017 e em resultados transitados.

d) Tendo em consideração (i) a inexistência de evidência de um controlo efetivo sobre o cumprimento, por parte dos clientes, das condições contratuais resultantes da venda e do arrendamento de habitações, (ii) a inexistência de suporte contratual para algumas vendas de habitações efetuadas até julho de 2016 e (iii) o risco inerente à própria atividade da Empresa, relacionado, fundamentalmente, com o caráter social do PCPT (capacidade financeira dos destinatários do Programa, prazos de crédito bastante alargados, entre outros aspetos), e não obstante as vendas de habitações serem efetuadas com reserva de propriedade, não estamos em condições de concluir, com um razoável grau de segurança, sobre a probabilidade de recuperação de grande parte do saldo de clientes, no valor estimado de cerca de mESC 3 025 000, líquido de perdas por imparidade acumuladas de mESC 66 445, dos quais mESC 42 127 reconhecidos em 2017 (ver Nota 9 do Anexo integrante das demonstrações financeiras).

e) Tendo em consideração (i) o reduzido volume de vendas dos Produtos acabados ocorrido até à data, principalmente de espaços comerciais de alguns empreendimentos do PCPT e de bens promovidos pela Empresa, fora do âmbito do PCPT, (ii) a metodologia de custeio adotada para a valorização das frações do PCPT, (iii) os atrasos verificados na conclusão das obras, com impacto negativo no custo final das mesmas, (iv) as margens reduzidas praticadas nas vendas das frações, atendendo ao seu caráter social e (v) a paralisação das obras nos empreendimentos do PCPT de São Filipe do Fogo e São Salvador do Mundo, não estamos em condições de concluir, com razoável grau de segurança, sobre a efetiva recuperação de parte significativa dos investimentos em Inventários, no valor estimado de cerca de mESC 9 980 000, dos quais cerca de mESC 8 300 000 não se encontravam disponíveis para venda à data do Balanço.

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.

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 - Divulgações incluídas nas Notas 2.3, 2.7.2, 2.7.3, 2.7.4, 2.10, 4, 9, 10, 11, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29 e 33, do Anexo integrante das demonstrações financeiras. Em janeiro de 2010, os Governos de Cabo Verde e de Portugal assinaram um 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%) o 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 empreitadas e fiscalização, gestão das empreitadas e fiscalização, gestão dos terrenos em parceria	Identificamos os riscos associados à implementação do Programa e os respetivos reflexos em termos contabilísticos. Para o efeito, (a) obtivemos um adequado conhecimento das leis e regulamentos aplicáveis aos contratos e acordos assinados no âmbito do Programa Casa para Todos, incluindo o contrato de retrocessão (b) avaliamos os procedimentos de controlo associados à implementação do programa e (c) realizamos testes substantivos para as áreas relevantes do balanço e da demonstração de resultados, nomeadamente, pedidos de confirmação de saldos, testes de recuperação dos valores a receber e dos inventários, análise das avaliações das Propriedades de investimento e análise dos contratos de compra e venda de habitações. Analisamos também a adequação das divulgações efetuadas, face ao normativo contabilístico em vigor.

Matérias relevantes de auditoria	*Síntese da abordagem de auditoria*
com o Governo, gestão da regularização jurídica dos imóveis e gestão das vendas e pós-venda. Entretanto, em julho de 2013, o Governo reformulou o Programa Casa para Todos com a assinatura do acordo de retrocessão, nos termos do qual a IFH assumiu todos os ativos e passivos, relativos ao financiamento do Programa. Dado o seu caráter social e político, a implementação deste Programa é suscetível de provocar impactos significativos na posição financeira e na performance anual da IFH. Nesta medida, esta constituiu uma matéria relevante de auditoria.	

Outra informação – relatório de gestão

O órgão de gestão é responsável pela preparação do relatório de gestão. A outra informação compreende o relatório de gestão, mas não inclui as demonstrações financeiras e o relatório do auditor sobre as mesmas.

A nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não cobre a informação constante do relatório de gestão e não expressamos qualquer garantia de fiabilidade sobre essa outra informação.

No âmbito da auditoria sobre as demonstrações financeiras, a nossa responsabilidade é fazer uma leitura do relatório de gestão e, em consequência, considerar se a informação constante do relatório de gestão é materialmente inconsistente com as demonstrações financeiras ou com o conhecimento que obtivemos durante a auditoria, ou se de qualquer outra forma aparenta estar materialmente distorcida. Se, com base no trabalho efetuado, concluirmos que existe uma distorção material nesta outra informação, exige-se que relatemos sobre esse facto. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades do órgão de gestão e dos encarregados da governação pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela preparação e apresentação apropriadas das demonstrações financeiras de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Cabo Verde através do Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro, e pelo controlo interno que determine ser necessário para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro.

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;

e) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada.

Comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada por nós durante a auditoria.

26 de abril de 2018

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

Carlos Manuel Sim Sim Maia

Carlos Manuel Sim Sim Maia, R.O.C.