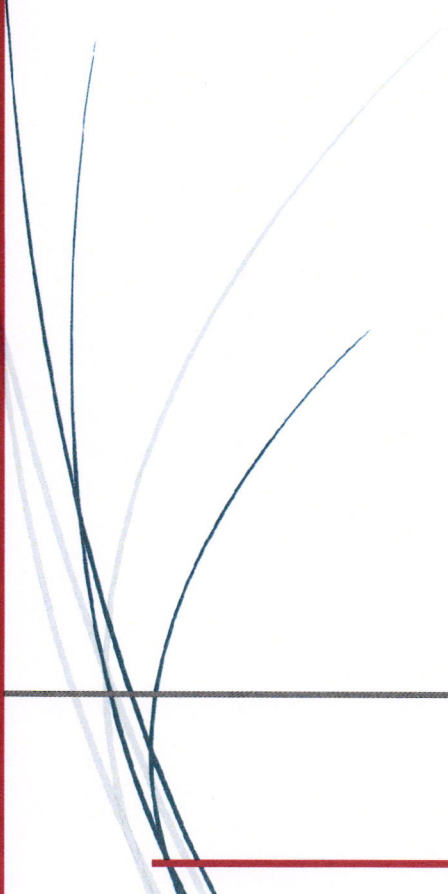



RELATÓRIO E CONTAS 2018



ÓRGÃOS SOCIAIS

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

Assembleia-Geral

Presidente: Dra. Leonilde Tatiana dos Santos

Secretária: Dra. Margarete da Luz

Conselho de Administração

Presidente: Eng. José Miguel Duarte Martins*

Administradores Executivos: Dr. Abílio Rogério Rocha

Arq. Carlos Alberto Melo Lima Évora

*Obs. Tomada de posse no dia 08 de abril de 2019

Conselho de Administração

Presidente: Dr. Abraão dos Santos Lima*

Administradores Executivos: Dr. Abílio Rogério Rocha

Arq. Carlos Alberto Melo Lima Évora

*Obs. Exerceu o mandato até o dia 14 de fevereiro de 2019

Conselho Fiscal

Presidente: Gustavo Gomes Moreira

1º Vogal: Admilson de Jesus Ferreira Afonso

2º Vogal: João Emanuel de Brito Ledo de Pina

Acionistas

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



ESTÁ A NASCER AQUI

SEU LUGAR PARA AMAR

+238 262 64 30 + 238 262 28 53 800 6000
info@ifh.gov.cv www.ifh.gov.cv facebook.com/ifhcv

*Li-f-
Acusa*

[Handwritten signature]

ÍNDICE GERAL

MENSAGEM DE CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	4
RELATÓRIO DE GESTÃO	7
ATIVIDADE COMERCIAL	8
ATIVIDADE TÉCNICA	12
GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS	16
SISTEMA DE INFORMAÇÃO	19
ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA	22
APLICAÇÃO DE RESULTADOS	35
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	37
BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017	38
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS	39
DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÃO NO CAPITAL PRÓPRIO	40
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	41
PARECER DE AUDITORIA	82
PARECER DO CONSELHO FISCAL	83

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2018 foi marcado pela consolidação das estratégias adotadas desde o início do mandato, cujos resultados estão espelhados nas contas da empresa e nos diversos indicadores de atividade.

Dentro das estratégias adotadas convém enumerar os de maior impacto nos resultados da IFH, que são:

- A recentragem de suas atividades de forma a condizerem com o “core” da empresa;*
- Reforçar modelo de gestão e Governança;*
- A assinatura da transferência de propriedade das habitações da classe A para a Administração Pública;*
- Adoção da política comercial de vendas a pronto;*
- Introdução de algumas melhorias nos projetos iniciais dos empreendimentos com impacto na performance comercial;*
- Fazer face a todos os compromissos assumidos através do autofinanciamento;*
- E a sistematização das informações.*

A estratégia que tem vindo a ser adotada materializou-se na obtenção de resultados líquidos num valor de 106,5 mil contos. Porém há o reconhecimento como perda de imparidade em inventário numa parte do contrato assinado em 2011, para a elaboração do projeto de arquitetura para construção de um empreendimento no Palmarejo Grande, e que impactou negativamente o resultado de 2018, no valor de 25,1 mil contos. O ano de 2018 corresponde ao segundo ano consecutivo com resultados positivos.

Ainda, a estratégia adotada permitiu uma redução do passivo entre 2016 e 2018 no valor de 4,3 milhões de contos, atingindo em 2018 o maior fluxo de caixa operacional em toda a história da IFH, acima de um milhão de contos.

No que tange aos objetivos fixados do Plano de Atividades e Orçamento para o ano de 2018, foram superados em mais de 80%.

U. I. I. Sousa

Por outro lado, o exercício de 2018 foi marcado pela mudança do status quo, ou seja, a empresa passou a fazer face a todos os compromissos assumidos através do autofinanciamento.

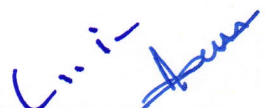
Relativamente à venda dos produtos, para que a IFH pudesse responder aos desafios de comercialização de aproximadamente 1000 imóveis, houve necessidade de se alargar a rede de distribuição da empresa através de um concurso público, cujo impacto será sentido no decorrer de 2019.

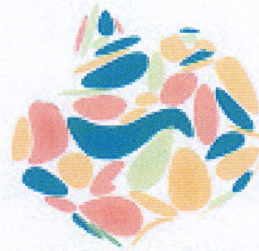
Um outro aspeto que mereceu atenção prende-se com a questão de cobrança. Apesar de se ter desenvolvido um sistema de gestão SAC - Sistema e Atendimento de Clientes, que tem como um dos eixos a Gestão de Cobranças, ainda há um longo caminho a percorrer. A quando das vendas com reserva de propriedade, com maturidade média de 25 anos, não se acautelou a qualidade do crédito, o que agrava o risco do negócio, e, por conseguinte, redundou-se numa imparidade na rubrica de clientes nos últimos dois anos num montante de 82,5 mil contos

Para o ano de 2019, a IFH continuará focada nos objetivos traçados que consiste em:

- Redução gradual do passivo, e, conseqüente melhoria da situação financeira;*
- Continuar com a política de sistematização da informação;*
- Diversificação da oferta de produtos - lotes de terrenos urbanizados - e aposta forte na comercialização e, conseqüentemente, na comunicação dos produtos em stock;*
- Não contrair mais empréstimos para fazer face aos compromissos assumidos.*

Pelos resultados alcançados um profundo agradecimento aos colaboradores da IFH, aos clientes e fornecedores, bem como aos restantes membros dos Órgãos Sociais e ao Acionista Estado.





CONDOMÍNIO
SALINAS



SINTA-SE EM CASA NO CORAÇÃO DA BOA VISTA.

U. i. - Assina

RELATÓRIO DE GESTÃO

Cl. II - Assa

ATIVIDADE COMERCIAL

O ano 2018 foi um ano de consolidação da estratégia da IFH a nível comercial e de apoio ao Estado no processo de transferência e acompanhamento de gestão de habitação de interesse social no âmbito de transferência para aos Municípios

Na matéria comercial, a IFH continuou com o processo de reforço na criação de uma marca para cada produto com a sua denominação e identidade. Essa estratégia fez com que os produtos ganhassem presença no mercado e, desta forma, individualizar o processo de venda a pronto pagamento.

A nível da contratação, elaborada nos anos anteriores, a IFH implementou uma estratégia de formalização dos processos de contratação e de cobrança e recuperação de parte dos valores devidos ao nível de incumprimento de compra e venda, com reserva de propriedade feitas num passado mais recente.

No processo de relação com o cliente, a IFH, com o foco na satisfação plena do cliente, tem vindo a reforçar o processo do atendimento das reclamações que facilita a comunicação e a gestão da estatística, tendo atingido em 2018 o total de 3.751 processos.

No que se refere à implementação da estratégia do Governo, de transferência das habitações de interesse social para os municípios, esse processo foi concluído tendo a IFH assinado os autos de entrega de chaves, perfazendo um total de 2.242 habitações, comunicando e reunindo com os beneficiários do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e fazendo a efetiva cobrança dos valores em dívida e a comunicação do novo gestor do processo.

Esses procedimentos levaram a IFH, de agosto a dezembro de 2018, a visitar todos os Concelhos do país e a reunir-se com todas as estruturas das Câmaras Municipais.

Como estratégia de comunicação, a IFH continuou a privilegiar o método de comunicação direta, com recurso à base de dados dos clientes. Esse método de comunicação proporcionou uma maior aproximação aos clientes.

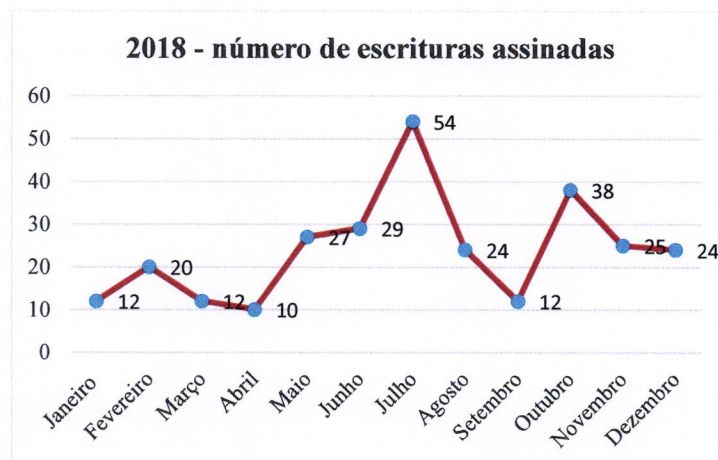
Para a definição de preço dos produtos, constituiu-se uma comissão para avaliação dos produtos e o comportamento do mercado e, dessa forma, aplicar preços consentâneos com a política da empresa, respeitando as orientações do Acionista "Estado" relativamente ao preço das habitações a custos controlados.

Para melhor responder à demanda do mercado no âmbito da distribuição geográfica dos produtos, a IFH ambicionou, no ano de 2018, reforçar o processo de vendas com o lançamento do Concurso de Adesão dos Agentes Imobiliários que ficará concluído durante o 1º semestre do ano de 2019.

Ainda de modo a facilitar os processos de compra e na materialização da estratégia comercial, continuou a contar com o reforço de parceria dos Bancos Comerciais para responder às necessidades prementes com taxas de juro competitivas para os diferentes nichos de mercado (jovens e casais).

Essas estratégias têm sido determinantes, permitido uma reaproximação aos demais *Stakeholders* e recuperar a confiança das famílias cabo-verdianas para com a IFH.

Durante o ano 2018 foram realizadas o total de 287 escrituras.



Marketing e Comunicação

Durante o ano 2018 passou-se a contar com uma entidade terceira para prestar serviços de reforço do setor de marketing e comunicação dos produtos da IFH nos processos de venda, além do Plano de Marketing e Comunicação da empresa.

Essa entidade teve como foco da sua atividade, a continuação da criação de imagem de marca para os diversos produtos e, ao mesmo tempo, melhorar a imagem institucional com foco em:

- Marketing direto com recurso à base de dados da IFH;
- Montagem de apartamentos modelos para melhor comunicar o potencial dos produtos;

- Uso de ferramentas online e das redes sociais para intensificar e potenciar a comunicação do baixo custo.



Comercialização

No que tange à faturação, durante o ano de 2018, com a venda de 1.221 imóveis atingiu-se o valor de 4,6 milhões de contos. 307 correspondem à venda de produtos de *Standing* I e II no montante de 1,3 milhões de contos e 914 advêm do processo de transferência da Classe A para o Estado no valor de 3,3 milhões de contos.

Dos 307 contratos de compra e venda, 39 imóveis foram vendidos com reserva de propriedade e pagamento a prestações, com planos de pagamento até 25 anos e taxa de comissão até 7%. De entre estas situações, encontram-se os imóveis vendidos à SES- Polícia Nacional e aos funcionários das TACV, conforme acordo estabelecido com o Governo. Enquanto estratégia comercial no que diz respeito a venda com reserva de propriedade, a IFH vem adotando outros princípios de avaliação permitindo reduzir os riscos inerentes.

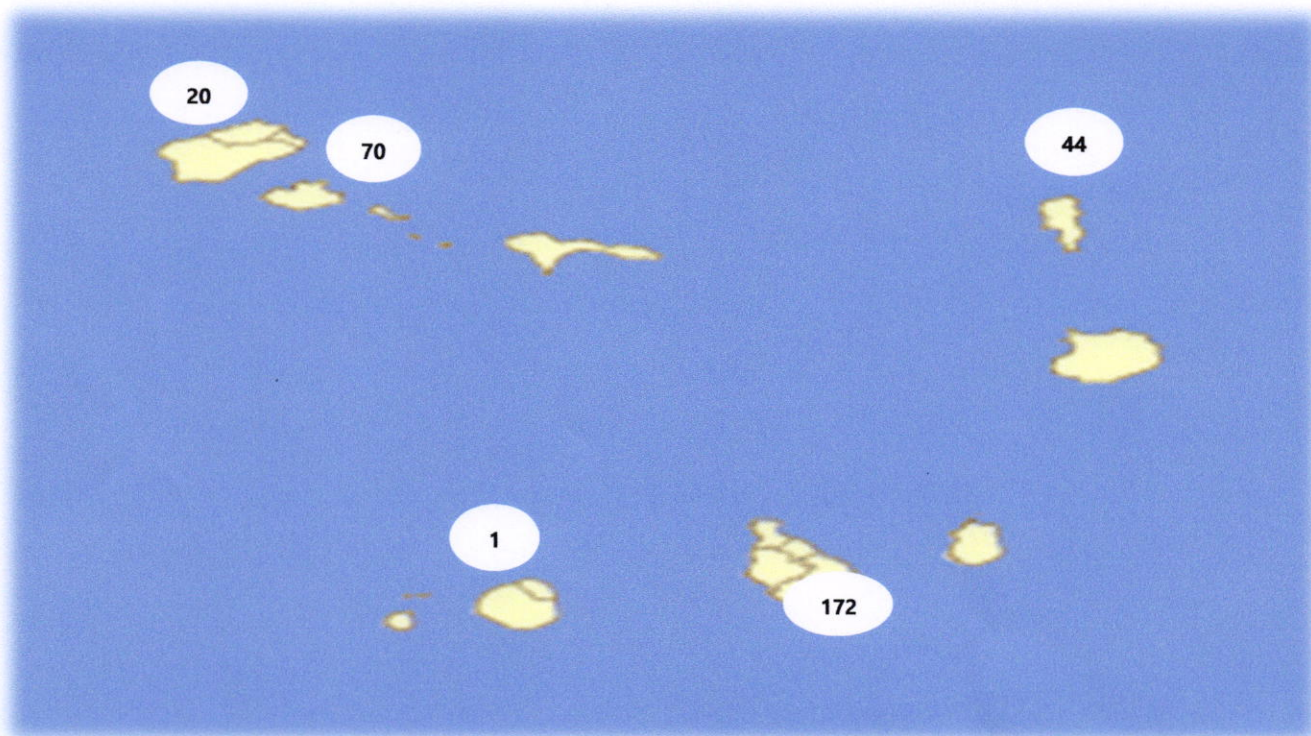
Relativamente a venda de espaços comerciais e dos lotes de terrenos (12 unidades) em Palmarejo Grande, regista-se uma baixa taxa de realização.

Em relação aos lotes de terreno, tem-se adotado uma estratégia de venda em quarteirão para investidores, anteriormente reserva da IFH, por forma a garantir não só a procura que se fazia sentir, mas a qualidade urbana. Quanto aos espaços comerciais e por natureza do negócio e das experiências anteriores, vem-se verificando um comportamento idêntico ao passado, destacando-se que o interesse acontece numa fase bem posterior e, coincidentemente com a consolidação do local em questão.



Resumindo, os resultados das vendas em unidade, com exceção das transferências da "Classe A" no ano de 2018, foram os seguintes:

Vendas de unid. por ilhas



O valor das vendas em 2018 é de aproximadamente 4,6 milhões de contos distribuídos como se segue:

- Vendas de áreas habitacionais no montante de 4,5 milhões de contos;
- Vendas de áreas comerciais no valor de 6,4 mil contos;
- Vendas de lotes de terrenos no montante de 20,7 mil contos.

Regularização Jurídica

Os processos de constituição e registo da propriedade horizontal dos empreendimentos vêm enfrentando constrangimentos que se devem ao atraso nos processos de transferência de terrenos, e pelas dificuldades nas respostas de algumas Câmaras Municipais.

Derivado dos constrangimentos acima, dos dezanove empreendimentos propostos para regularização no decorrer do ano de 2018, só foram concluídos seis.

C.F.
Acus

ATIVIDADE TÉCNICA

Por forma a adequar-se aos seus objetivos, com ênfase na mudança de paradigma e reorientação estratégica dos produtos, além da gestão do programa “Casa para Todos”, a Direção Técnica sofreu alterações na Orgânica.

Contou com dois Núcleos Operacionais, o Núcleo de Obras e Pós-Venda (NOPV) e o de Estudos e Projetos (NEP).

O Núcleo de Obras e Pós-Venda incumbiu-se, essencialmente, da gestão das empreitadas e assistência no âmbito do pós-venda, e o Núcleo de Estudos e Projetos ocupou-se da elaboração de planos urbanísticos e infraestruturação, idealizações de novos conceitos tendo em vista a valorização dos produtos edificados pela IFH, e na elaboração dos procedimentos condizentes à contratação de operadores económicos.

i. Gestão das Empreitadas

Deu-se continuidade aos projetos em execução.

Em 2018, previa-se a conclusão de 6 empreitadas - São Vicente 5.1, Sal 4, Sal 8, Praia 4, Santa Cruz 3 e São Miguel 2. Não obstante esforços desenvolvidos, apenas São Vicente 5.1 foi concluída e recebida provisoriamente. Excetuando São Miguel 2, as demais encontram-se na fase de conclusão.

Concluíram-se os trabalhos da obra São Lourenço dos Órgãos 1, tendo ocorrido, também, a sua receção provisória.

O empreiteiro de São Miguel 2 abandonou o estaleiro da obra no primeiro trimestre de 2018, passando a integrar as obras descontinuadas. As restantes obras que não tiveram continuidade são a de São Filipe 1, São Salvador do Mundo 1 e a do Sal 5.

Em 2018 iniciou-se os procedimentos de posse administrativa de São Salvador do Mundo 1 e Sal 5, devendo ficar concluídos em 2019.

As ligações das infraestruturas e a otimização das redes de infraestruturas em obras já recebidas, nomeadamente, Praia 7.1, Praia 7.2, Praia 8.1, Praia 8.2, Boavista 3, Boavista 4 e Praia 10 foram, também, atividades promovidas e acompanhadas.

Terminado o prazo de garantia das obras recebidas provisoriamente em 2013, efetuou-se diligências no sentido de as receber definitivamente. Efetivaram-se receções definitivas de

Praia 2, Praia 3, Santa Catarina de Santiago e ainda do projeto Boavista 1 cujo prazo de garantia expirou em 2017. Nas obras Sal 1, Porto Novo 1, Santa Cruz 1, Praia 1, Tarrafal de São Nicolau, Ribeira Brava 1 e Ribeira Grande 1, foram feitas as vistorias, prevendo-se ocorrer as receções definitivas em 2019.

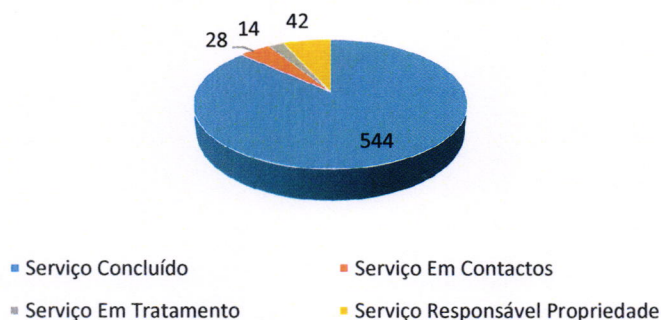
Realizadas obras de melhorias e valorização dos espaços comuns dos empreendimentos em processo de comercialização, nomeadamente no Condomínio DÓ-RÉ-MI em Palmarejo Grande e no Condomínio Salinas, em Sal Rei.

Colaborou-se com a participação nas negociações dos empreiteiros, no intuito de converter o valor das penalizações, por incumprimento em execução de mais valias nos empreendimentos São Vicente 4.1, São Vicente 5.1, São Vicente 5.2, São Vicente 5.3, Sal 4, Sal 8, Praia 4, Praia 8.1, Praia 8.2, Santa Cruz 3, Boavista 4 e São Lourenço dos Órgãos 1.

ii. Pós-venda

Com as reclamações dos clientes e, com o intuito de garantir a qualidade do produto fornecido, foram solicitadas 628 intervenções ao longo do 2018. Algumas ainda não foram resolvidas pelo facto do empreiteiro se encontrar em mobilização, conforme parâmetros temporais estabelecidos no contrato, ou por resultarem do mau uso dos ocupantes/beneficiários:

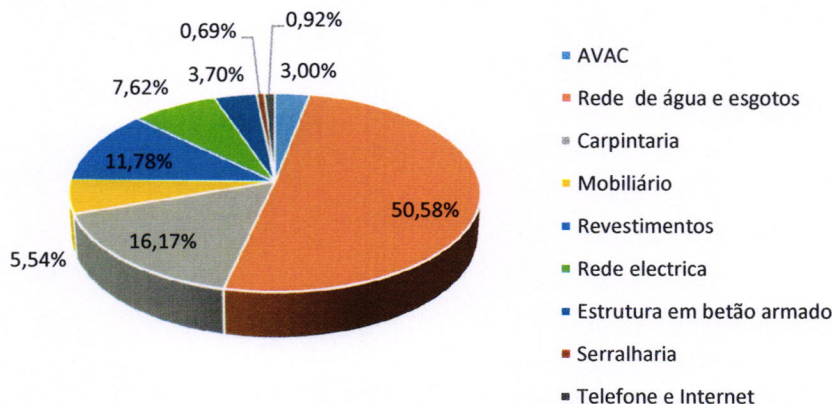
Estado da reclamações



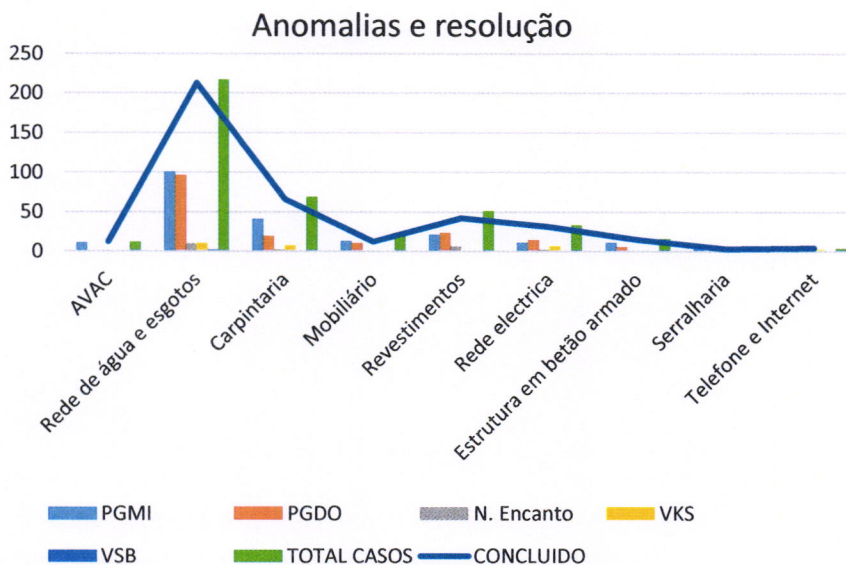
Regista-se uma taxa de realização na ordem dos 93%.

As anomalias incidem, sobretudo, nas redes de saneamento (água e esgotos), correspondendo a praticamente 50% das reclamações recebidas. Indo, portanto, de encontro à média aceite internacionalmente no sector.

PÓS-VENDA 2018 - Incidência de Anomalias

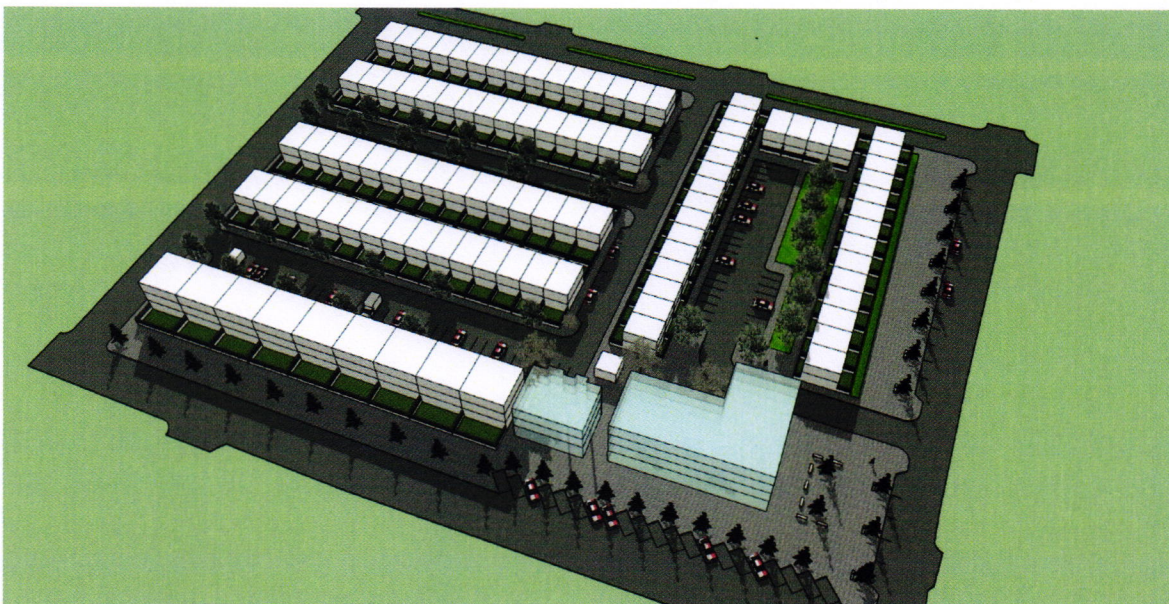


Ilustra-se a distribuição das anomalias/resolução admitindo os principais empreendimentos disponíveis para comercialização em 2018, Condomínios DÓ e MI em Palmarejo Grande, Vila kola Sanjon em Ribeira de Julião, Vila Santa Bárbara em Ribeira Grande e Novo Encanto nos Espargos:



iii. Infraestruturação/planos urbanísticos

Efetou-se o projeto de loteamento e infraestruturação em Ponta de Atum, Tarrafal de Santiago. Consiste num loteamento de 2 ha, visando a infraestruturação e produção de 102 lotes de terreno.



Vista aérea geral

O processo encontra-se em fase de concurso público.

iv. Outras atividades

Destacam-se a georreferenciação e marcação de terrenos pertencentes da IFH em Gato Valente, Achada Limpa e Praia Cabral; pareceres e propostas, no intuito de auxiliar no cumprimento dos objetivos, condução de processos de contratação pública tendo em vista as necessárias adjudicações, compilação das permissões e descritivos para a elaboração de propriedades horizontais dos empreendimentos, fichas técnicas e colaboração na definição dos preços de venda dos produtos

GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS

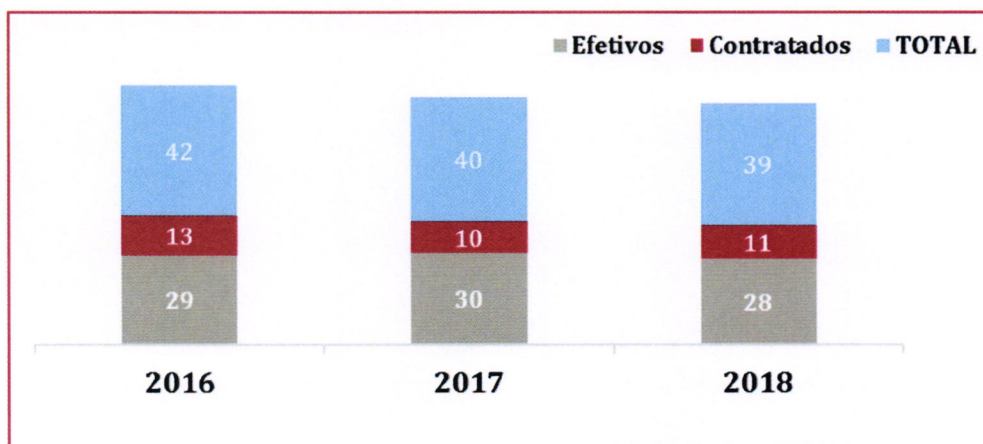
Quadro de Pessoal

À data de 31 de dezembro de 2018, estavam em efetividade de funções 39 colaboradores, sendo 28 efetivos e 11 contratados. Este número incorpora dois colaboradores efetivos que se encontram em exercício de função no Conselho de Administração, na qualidade de Administradores Executivos.

Nesta data a IFH tem um colaborador efetivo que se encontra em comissão de serviço no Instituto Nacional de Gestão do Território, em regime de requisição externa.



Evolução dos colaboradores nos últimos 3 anos – 2016 a 2018



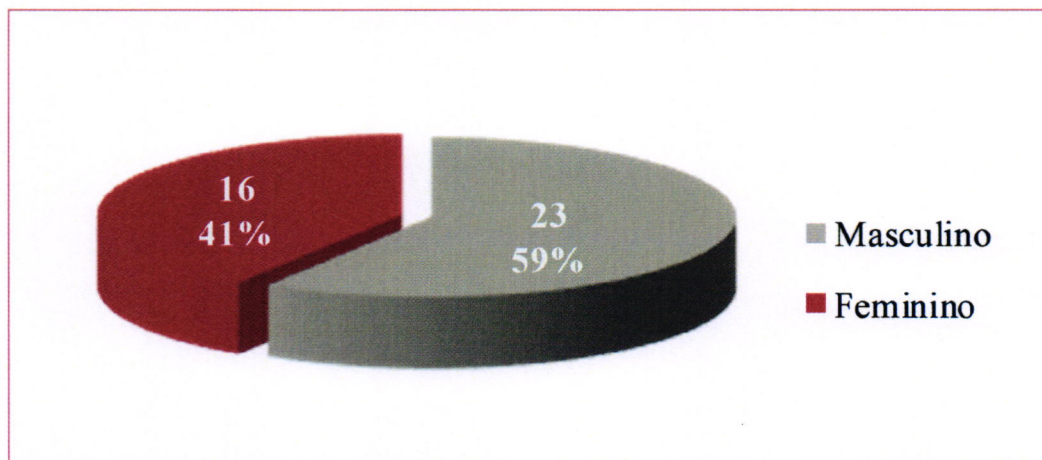
Comparativamente a 2017, o gráfico apresenta uma diminuição nos colaboradores efetivos (-2) e um aumento de colaboradores contratados (+1).

Relativamente aos 28 efetivos, a diminuição (-2) justifica-se pela saída de 3 colaboradores compensada pela passagem de 1 colaborador para o quadro de efetivos.

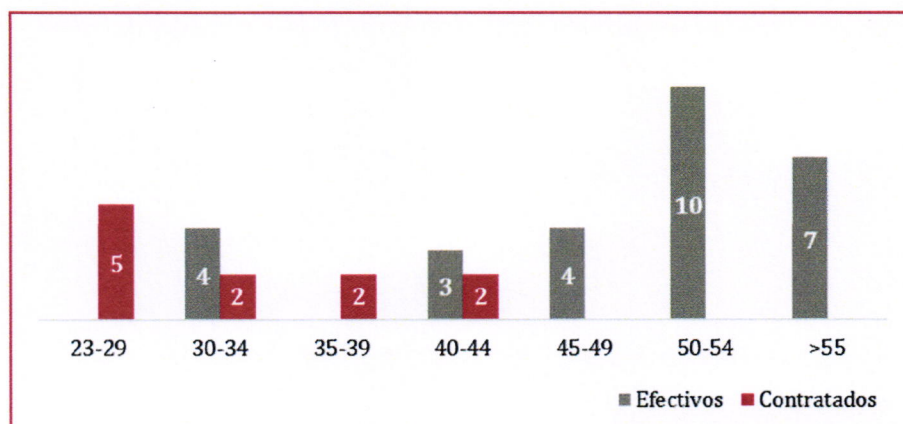
No que concerne aos 11 colaboradores contratados, apesar de um colaborador ter passado para o quadro efetivo, registou-se um aumento (+1) justificado pela contratação de 2 colaboradores que estavam em regime de estágio profissional.

Por Género

Em 2018, a distribuição dos colaboradores, por género era a seguinte:



Estrutura Etária



No quadro acima, constata-se que:

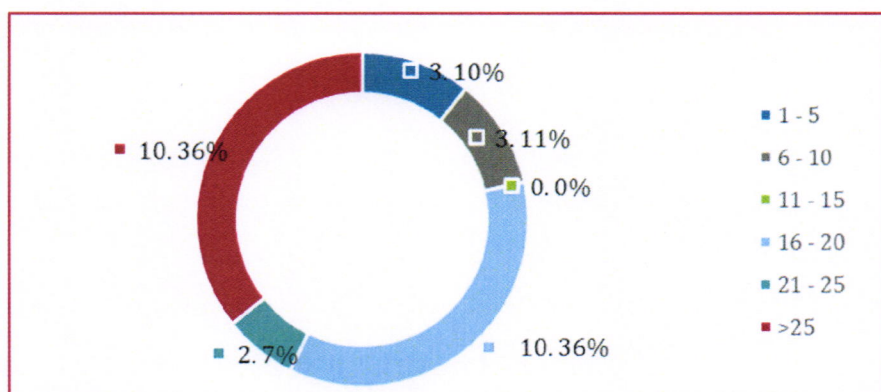
Luís Sousa



- Em 2018, a maior parte dos efetivos situava-se predominantemente, na faixa dos [50-54];
- Dos efetivos, 86% tem idade superior a 40 anos;
- A faixa etária predominante nos contratados, é a de [23-29];
- Para o ano 2018, a média de idade foi de 42 anos.

Estrutura de Antiguidade

A estrutura de antiguidade dos efetivos da IFH, para o ano 2018, apresenta-se da seguinte forma:

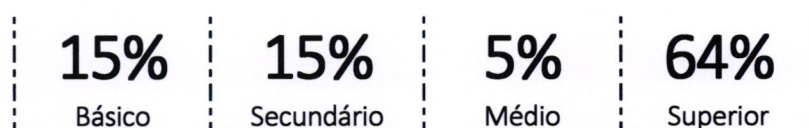


Salienta-se que:

- 43% dos colaboradores a antiguidade é superior a 21 anos;
- A antiguidade média (soma da antiguidade/nº efetivos) é de 20 anos;

Estrutura Habitacional

No que concerne às habilitações literárias, para o ano 2018, os colaboradores encontram-se distribuídos da seguinte forma:



Formação Profissional

Durante o período em análise, foram disponibilizadas 10 ações de formação a 20 colaboradores, totalizando 573 horas, representando uma média de 15 horas para cada

C.F. - [Assinatura]

colaborador, abrangendo todas as unidades orgânicas da empresa, com destaque para as seguintes formações:

- Liderança Pessoal e Gestão de Projetos;
- Office Extensions;
- Submissão Eletrônica da DAICF;
- Benefícios Fiscais;
- Gestão de Conflitos e Qualidade
- Cálculo Financeiro e Gestão de Crédito;
- Rececionista e Técnicas em atendimento ao Público;
- Auditoria Interna com base nos riscos;
- Contratação Pública;
- Lavagem de Capitais e Financiamento de Terrorismo.

Responsabilidade Social

Enquadrado na responsabilidade social da empresa, durante o ano de 2018, a IFH acolheu estagiários em dois regimes de estágios:

Estágio Curricular (duração de 360 horas) - no âmbito do Protocolo com as Universidades para a realização de Estágios Curriculares, a empresa acolheu seis estagiários, sendo quatro para o Gabinete de Tecnologias de Informação e Comunicação e dois para a Direção Comercial.

Estágio Profissional (duração de 6 meses) – Realização de quatro estágios profissionais, sendo um deles concretizado em parceria com o Centro de Emprego.

SISTEMA DE INFORMAÇÃO

Durante o ano de 2018 foram desenvolvidos com base nos recursos internos os seguintes sistemas:

SIGAHS

O Sistema de Gestão de Arrendamento de Habitação Social (SIGAHS) é uma ferramenta desenvolvida para apoiar as Câmaras Municipais, para a gestão dos arrendamentos das Habitações de Interesse Social da Classe A, do programa Casa Para Todos, no âmbito dos contractos de afetação assinados com Governo de Cabo Verde.

Encontra-se dividido em quatro módulos estruturantes: Administração do Sistema, Gestão de Imóveis, Gestão de Clientes e Contratos, Gestão de Faturação. Os módulos são acedidos conforme nível de perfil de utilização, respeitando a segregação de funções.

AUDIT

Por forma a melhor coadjuvar o Gabinete de Auditoria Interna (GAI) a realizar suas tarefas de forma mais concertada e eficiente, o GTIC iniciou o desenvolvimento do AUDIT em junho de 2018, que tem como objetivo a automatização dos processos de controlo interno e de questão de riscos, nos domínios:

- Contabilístico
- Financeiro
- Operacional
- Informático
- Recursos humanos
- Apoio técnico e consultoria dos órgãos sociais da empresa.

A utilização do AUDIT assenta-se em pressupostos de que o GAI:

- apresentará os planos de auditoria com ações, objetivos e calendário;
- os planos de auditoria são aprovados pelo administrador do pelouro;
- casos não operacionais/específicos requerem carta mandato;
- o que investe no GAI faculdades bastantes para:
- verificar a existência, a suficiência e a aplicação dos controlos internos;
- verificar se as normas internas estão sendo seguidas;
- produzir relatório de auditoria (introdução, análise, deficiências, riscos e recomendações);
- verificar a necessidade de melhoramento das normas internas vigentes e contribuir para o seu aperfeiçoamento;
- avaliar a necessidade de novas normas internas.

SADAD

A avaliação de desempenho se revela como uma ferramenta importante para qualquer organização, fornece subsídios para a tomada de decisões em relação ao capital humano e demais objetivos estratégicos.

O GTIC, em parceria com os estagiários do ISCEE, desenvolveu o SADAD - Sistema de Avaliação de Desempenho e Auto-Desenvolvimento, cujo objetivo primordial é modernizar a avaliação do desempenho atual na IFH, possibilitando uma maior interação dos colaboradores no que tange a avaliação, usando para isso o ambiente web, acessível via browser nas estações de trabalho através da intranet.

SGC (versão Web)

Para uma melhoria na gestão das correspondências na IFH, foi desenvolvido um Sistema de Gestão de Correspondências, utilizando a tecnologia Web, caracterizando-se pela independência a nível da plataforma, tando em hardware como em software.

Com base tecnológico na versão desktop do SGC, atualmente em uso, o SGC versão Web, apresenta como principal objetivo a integração de todos os departamentos administrativos e a automatização do processamento na gestão de entrada, circulação interna e saída de correspondências da IFH

SIG

Com o volume de informação a ser cada vez maior e mais exigente, torna-se fundamental organizar um sistema de informação empresarial que se transforme numa ferramenta de trabalho que realmente atenda às necessidades dos gestores, com agilidade e confiabilidade.

Nesse sentido, o GTIC planeja desenvolver um sistema único integrando todos os demais sistemas, denominado de SIG (Sistema Integrado de Gestão) que incorpora módulos estruturais e respetivas funcionalidades.



O CORAÇÃO PERTO DO QUE MAIS GOSTO

Nascido no coração de Sal Rei, ilha da Boa Vista, o Condomínio Salinas tem uma localização privilegiada. Situado a apenas 5 minutos de uma das praias de água azul e areia branca mais bonitas de Cabo Verde, oferece uma qualidade de vida ímpar.



U.F. - Lucas



ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA

A. Enquadramento Macroeconómico

Economia Mundial

A atividade económica global do ano de 2018 iniciou com uma nota otimista, impulsionada pela recuperação na manufatura e no comércio internacional ao longo de 2017.

Entretanto no decorrer do ano de 2018, houve uma quebra de confiança dos investidores que resultou numa perda de dinamismo derivado da aplicação de tarifas pelas maiores economias sobretudo dos Estados Unidos da América e de medidas retaliatórias por outras como a China. A escalada da retórica protecionista fez crescer as incertezas sobre a política comercial, o que afeta as decisões de investimento futuro.

Apesar dessas medidas, a economia norte-americana cresceu a um ritmo acelerado em 2018, uma vez que os cortes de impostos e o aumento dos gastos estimularam a demanda. O FMI vê a economia mundial a crescer 3,7% em 2018, igualando a taxa de crescimento registada em 2017. Trata-se de uma revisão em baixa face às estimativas anunciadas pelo FMI em julho, altura em que apontava para uma aceleração da economia para 3,9%.

O PIB da maior economia do mundo deverá crescer 2,9% este ano e abrandar para 2,5% em 2019. O FMI também vê a economia europeia a abrandar em 2019, mas de forma menos pronunciada. Depois do crescimento de 2,4% em 2017, a expansão da Zona Euro vai abrandar para 2% no ano de 2018 e 1,9% no ano de 2019.

Os mercados emergentes também justificam o corte nas previsões para a economia global. "Entre os mercados emergentes e economias em desenvolvimento, as previsões de crescimento para muitos exportadores energéticos foram revistas em alta devido aos preços mais elevados do petróleo, mas as estimativas foram cortadas para a Argentina, Brasil, Irão, Turquia e outros, refletindo fatores específicos de cada país, tensões geopolíticas e maiores custos de importação de bens energéticos", refere o FMI.

A segunda maior economia do mundo deverá crescer 6,6% em 2018 e 6,2% em 2019 devido ao efeito das tarifas comerciais impostas pelos Estados Unidos o que representa uma travagem substancial face ao crescimento de 6,9% atingido no ano passado.

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 2018, de 4,8%, assinalando, deste modo, um crescimento real mais acelerado desde 2011.

O inquérito de conjuntura do IV trimestre de 2018 indica que o ritmo de crescimento económico continua a acelerar no ultimo trimestre 2018, tendo evoluído positivamente relativamente ao mesmo período de 2017, revelando uma conjuntura económica favorável. Neste contexto, o Ministério das finanças prevê um crescimento entre 4 a 5%, para 2018.

Segundo o INE, através da sua nota de imprensa, a taxa de inflação, em 2018, fixou-se em 1,3% (+0,54% no ano anterior). O IPC registou uma variação homóloga de -0,3%, em dezembro de 2017, taxa inferior em 1,2 pontos percentuais (p.p.) à observada em novembro. As variações positivas ocorreram nas classes dos transportes (+4,0%), dos acessórios, equipamento doméstico e manutenção corrente da habitação (+2,2%), da saúde (+1,7%), do Lazer, recreação e cultura (+1,6%), dos Hotéis, restaurantes cafés e similares (+1,6%) e das Bebidas alcoólicas e tabaco (+1,4%).

Por outro lado, as variações negativas foram registadas nas classes dos Vestuário e calçado (-0,1%), das rendas de habitação, água, eletricidade, gás e outros combustíveis (-0,2%) e dos Bens e serviços diversos (-0,4%).

A previsão é que o Crédito à Economia cresça 6,0% em 2018 e 7,1%, em 2019, sinalizando para melhores oportunidades de negócios e de investimentos.

Para 2019, o Governo cabo-verdiano prevê um crescimento económico entre os 4,5 e 5,5%, uma redução da dívida pública de 127,9% para 126,3% do PIB, um défice de 3%, redução da taxa de desemprego de 12,2% para 11,5% e inflação entre 1,5 e 2%.

B. ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

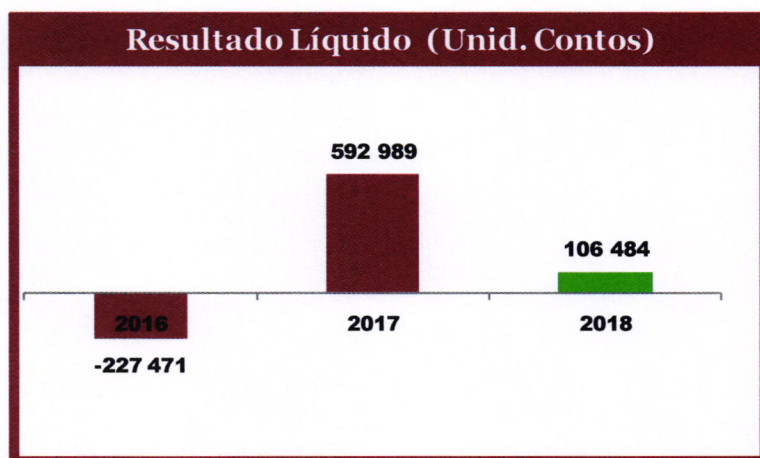
O ano de 2018 ficou marcado por um desempenho económico e financeiro positivo, tendo-se alcançado o melhor resultado de sempre da IFH em termos de recebimentos. Aliado a este facto, registou-se uma melhoria nos indicadores de solvabilidade e de autonomia financeira.

Os resultados alcançados tornam-se ainda mais significativos dado que emergem da implementação de uma série de políticas que se traduziram num aumento substancial das vendas a pronto e, conseqüentemente numa inflexão do passivo.

PRINCIPAIS INDICADORES

INDICADORES			
INDICADORES DE LIQUIDEZ			
	2018	2017	2016
Liquidez Corrente	6,55	10,92	9,73
Ebitda	519 802	1 439 778	193 129
Margem Ebtida	11%	120%	23%
INDICADORES DE ENDEVIDAMENTO			
	2018	2017	2016
Grau de autonomia	13%	10%	7%
Solvabilidade	15%	12%	10%
INDICADORES DE RENTABILIDADE			
	2018	2017	2016
Rentabilidade das Vendas	11%	111%	9%
Rentabilidade do Activo	0,6%	3%	-1%
Rentabilidade do Capital Próprio	4,6%	27%	-14%
INDICADORES DE GESTÃO			
	2018	2017	2016
Activo	18 008 729	21 468 565	22 682 372
Capital Próprio	2 325 801	2 219 317	1 626 328
Passivo	15 682 929	19 249 249	21 056 044
Volume de Vendas	4 634 964	1 198 937	851 730
Resultados Operacionais	505 918	1 326 600	78 391
Resultados Líquidos	106 484	592 988	-227 471

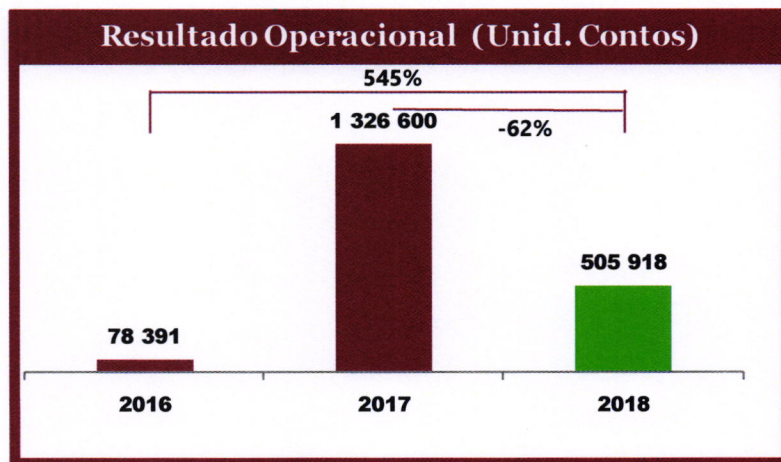
RESULTADO LÍQUIDO



O resultado líquido de 2018 ascendeu a 106,5 mil contos, registando um decréscimo de cerca de 486,5 mil contos face ao resultado de 2017, representando uma variação de 82%. Concorreram para a obtenção deste resultado (i) as transferências do Direito de Propriedade das Habitações denominadas "Classe A" das Infraestruturas e dos Equipamentos a elas associadas ao Estado de Cabo Verde, (ii) a redução dos Passivos por impostos diferidos, no valor de 64,8 mil contos em decorrência da redução da taxa de imposto sobre o rendimento de 25% para 22%, (iii) as vendas realizadas e (iv) as medidas de contenção de gastos levadas a cabo em 2018, com especial incidência nos Gastos com Financiamentos e nos Gastos com Pessoal no valor de (-70,4 mil contos), assim como a redução dos gastos com depreciação e amortização no montante de 99,3 mil contos, reflexo da estratégia adotada no ano de 2017.

RESULTADO OPERACIONAL

Regista-se nesta rubrica uma descida face ao ano anterior, com uma redução global de 62% (cerca de 820,6 mil contos).



Ao nível operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) a IFH registou um decréscimo de 62%, - de 1,3 milhões de contos em 2017 para 505,9 mil contos em 2018. Esta diminuição advém do impacto da transferência da classe A para o Estado de Cabo Verde, assim como pelo registo do justo valor das propriedades de investimentos ocorrido em 2017.

Ainda o Resultado Operacional inclui:

- As imparidades no valor de 42,1 mil contos em 2017 para 42,5 mil contos em 2018, refletindo a imparidade registada nos créditos concedidos a clientes;

- O aumento da rubrica Outros Gastos e Perdas de 12,5 mil contos, em 2017, para 29,0 mil contos em 2018, em virtude da especialização do Imposto Selo pago pela Direção Geral de Tesouro e correção de exercícios anteriores no valor de 6,8 mil contos;
- O reconhecimento como perda de imparidade em inventários de parte do contrato assinado em 2011, para elaboração do projeto de arquitetura para construção de um empreendimento no Palmarejo Grande que impactou negativamente o resultado de 2018, no valor de 25,1 mil contos.

RENDIMENTOS TOTAIS

Os rendimentos totais ascenderam a 4,8 milhões de contos (+115%) face ao período homólogo.

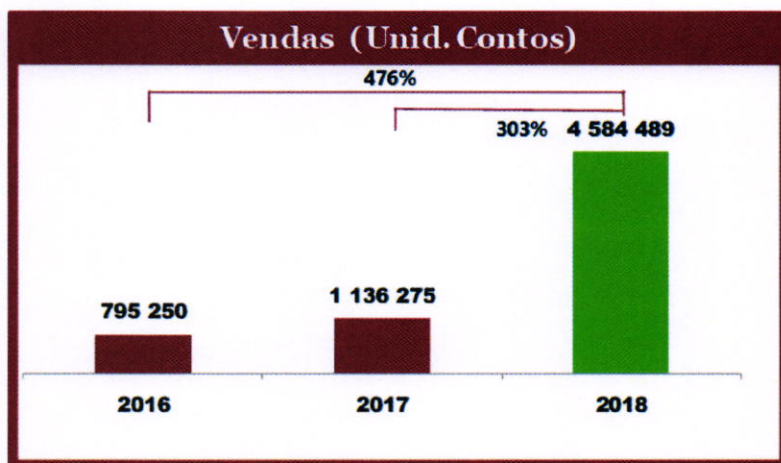
VOLUME DE NEGÓCIOS

O Volume de Negócios ascendeu 4,6 milhões de contos (aumento de 287%).

Registou um aumento de 3,7 milhões de euros (+287%) face a 2017, decorrente fundamentalmente das transferências das frações denominadas "Classe A" no valor de 3,3 milhões de contos.

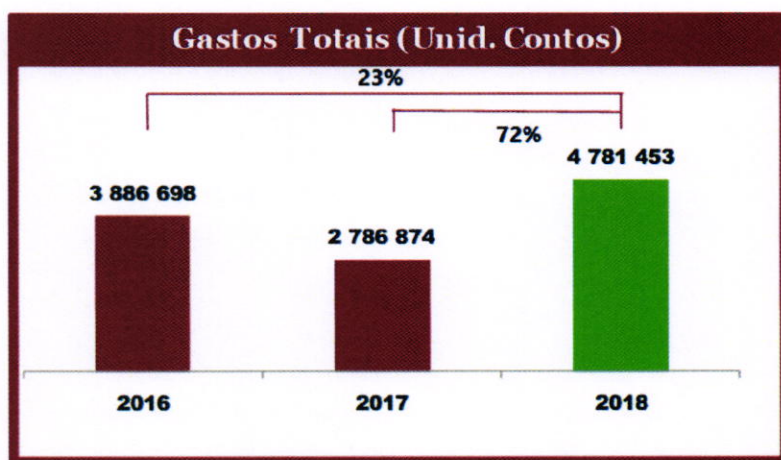
VENDAS

As Vendas e a Prestação de Serviços atingiram os 4,6 milhões de contos, assinalando um aumento de 303% face aos 1,2 milhões 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 no montante de 3,3 milhões de contos.



GASTOS TOTAIS

Os gastos totais totalizaram a 4,8 milhões de contos, verificando-se um aumento de quase 2,0 milhões de contos em relação a 2017, o que representa uma variação de 72%, sendo de salientar que advém, essencialmente, do aumento substancial da rubrica Variação de Inventários de Produção derivado do aumento de vendas em 287%.



A estrutura de gastos da IFH evidencia que a Variação nos Inventários de Produção representa a maior fatia dos gastos totais, com o montante de 3,8 milhões de contos, seguido dos gastos com financiamentos no valor 446,6 mil contos.

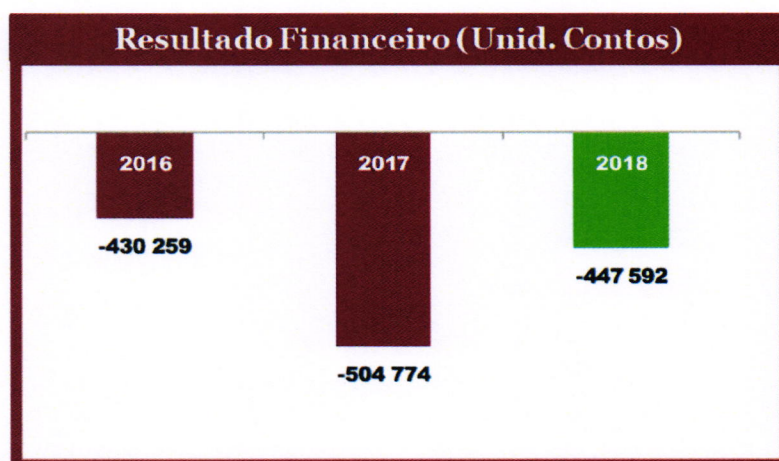
Apesar da política de contenção, a rubrica de fornecimento e serviços externos, no montante de 77,4 mil contos em 2018 (2017 - 48,5 mil contos), aumentou 22% (28,9 mil contos), consequência do aumento no valor de 15,5 mil contos dos serviços de vigilância nos empreendimentos concluídos, o aumento da rubrica trabalhos especializados (Plano

Estratégico, Plano de Marketing e Comunicação e Revisão do Manual de Procedimentos) que passou de cerca de 700 contos em 2017 para 6,1 mil contos em 2018.

Os gastos com pessoal diminuíram em 13% (12 mil contos) relativamente ao período homólogo, passando de 94,8 mil contos em 2017 para 82,8 mil contos em 2018.

Em 31 de dezembro de 2018, os gastos com depreciação são de aproximadamente 13,8 mil contos (2017 – 113,1 mil contos), registando um decréscimo de 88%.

RESULTADO FINANCEIRO



Os resultados financeiros (Ganhos de Financiamento subtraído Perdas de Financiamento) cifraram-se em 447,6 mil contos negativos, assinalando um acréscimo de 11% face ao período homólogo, influenciado pelo incremento dos juros suportados.

Constata-se uma redução dos gastos financeiros (-56,1 mil contos) que resulta sobretudo da diminuição do passivo e o reembolso do capital no montante de 419,9 mil contos de acordo com o plano de amortização previsto, aliada a uma criteriosa gestão da sua tesouraria.

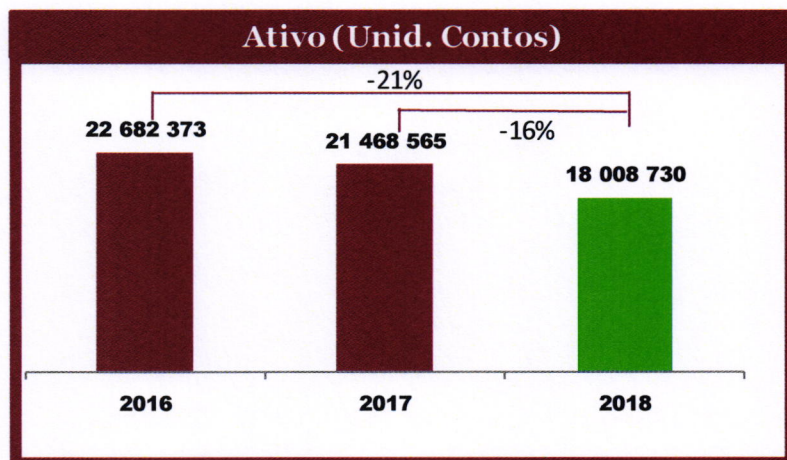
Atendendo às atuais condições de mercado, o custo médio de financiamento na IFH situou-se em níveis bastante atrativos em 2018, atingindo o valor médio de 3,1%. Salienta-se ainda que se verificou um aumento de cerca de 0,2% no custo do financiamento face ao ano anterior, cujo valor atingido foi de 2,88%. Esse aumento advém da transferência da classe A para os municípios.

C. F. - [assinatura]



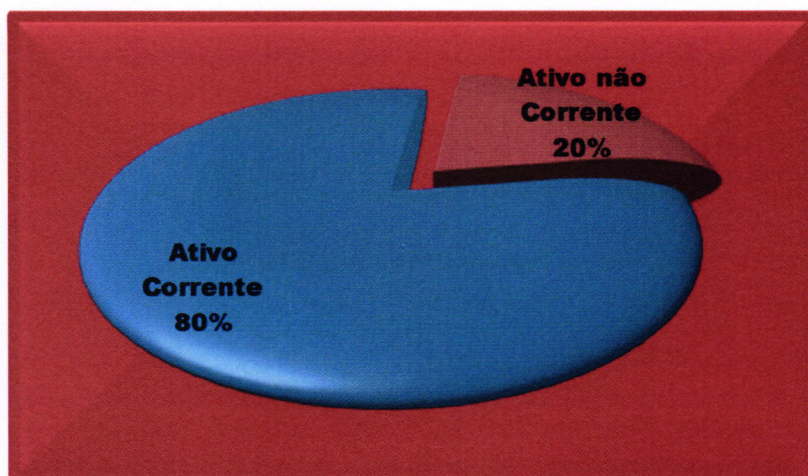
ATIVO

O ativo da IFH, SA, ascende a 18,0 milhões de contos, inferior em cerca de 3,5 milhões de contos face ao ano de 2017. Esse decréscimo é justificado, sobretudo, pela transferência do Direito de Propriedade das Habitações denominadas "Classe A" das Infraestruturas e dos Equipamentos a elas associadas para o Estado de Cabo Verde.



O ativo não corrente, de 3,7 milhões de contos, diminui 933 mil contos em relação ao ano de 2017, devido à transferência de um terreno registado na rubrica de propriedade de investimentos para a rubrica de Inventários.

Os ativos correntes que ascenderam a 14,3 milhões de contos, registaram uma redução de 2,5 milhões de contos, derivado fundamentalmente da diminuição dos inventários.



Luís Sousa



O ativo é composto, maioritariamente, por ativos correntes, do qual se destaca os inventários, que representa mais de 90% 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 12,8 milhões de contos, ou seja, 71% do total do ativo. Esta rubrica diminuiu em 18% (2,8 milhões de contos), face ao final do último exercício, em resultado das transferências

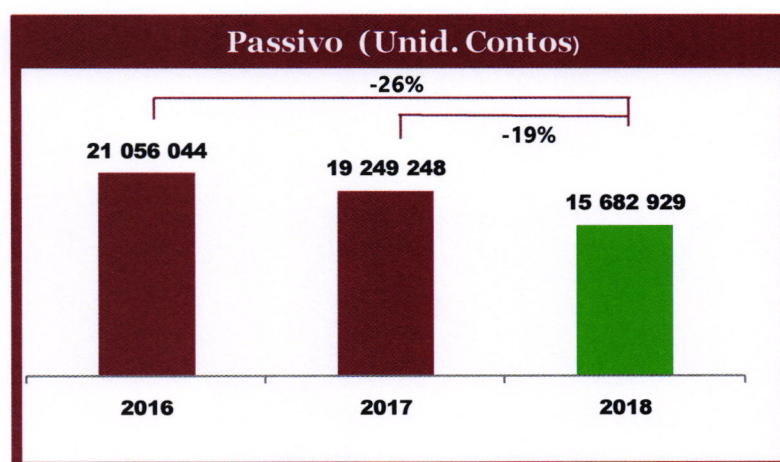
da denominada Classe A para o Estado de Cabo Verde e de vendas das 307 unidades no decorrer de 2018.

As dívidas de clientes sofreram um aumento durante o ano de 2018, no montante de 63 mil contos, derivado, em parte, da venda ao Serviço Social da Polícia Nacional.

Em finais de 2018, os ativos tangíveis correspondem a 471 mil contos (1,6 milhões de contos em 2017), justificado pela transferência do terreno registado na rubrica de propriedade de investimento para a rubrica de inventários. Os ativos tangíveis representam 2,6% do total do ativo.

PASSIVO

O passivo da empresa é de 15,7 milhões de contos em 31 de dezembro de 2018. Verificou-se um decréscimo de 3,5 milhões de contos (19%) face ao exercício anterior, justificado, essencialmente, explicada pelos decréscimos das rubricas de empréstimos obtidos.

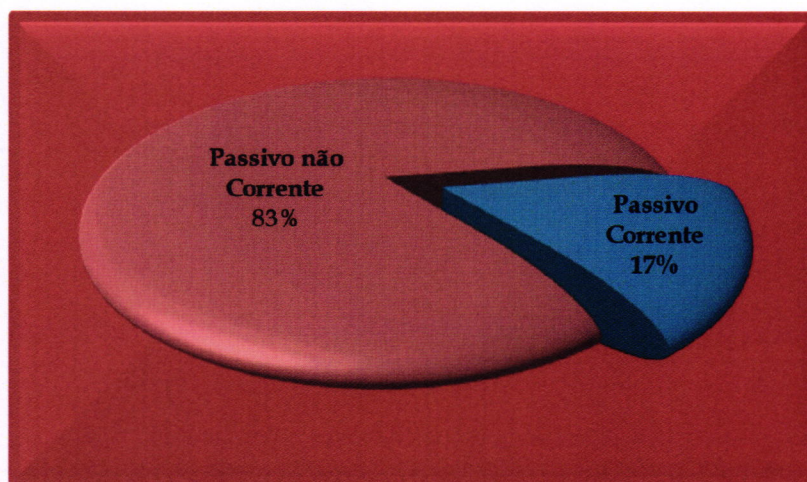


O passivo não corrente, diminuiu 4,8 milhões de contos, passando de 17,3 milhões de contos para 12,5 milhões de contos, concentrado na rubrica de empréstimos, derivado da

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 617,9 mil contos, passando de 2,0 milhões de contos para 2,6 milhões de contos, justificado, essencialmente, pelo efeito do aumento do endividamento de curto prazo, dos quais 1 milhão de contos se referem ao empréstimo obrigacionista contraído em 2014, com vencimento em 5 janeiro de 2019, e pelo efeito

contrário 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 dívida bruta da IFH, SA, repartia-se em 17% de curto prazo e 83% de médio longo prazo, com maturidade de 5 anos no mercado nacional e de 24 anos a dívida de retrocessão.

A rubrica de financiamento obtidos sofreu uma diminuição de 759,9 mil contos, situando-se em 14,2 milhões de contos (2017 – 17,5 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 solvabilidade de 12% para 14%.

O Net Debt totalizava 15,0 milhões de contos em dezembro de 2018 (17,4 milhões em 2017), resultado de um decréscimo de 2,4 milhões de contos, face a dezembro de 2017, tendo diminuído relativamente ao período homólogo em 14%.

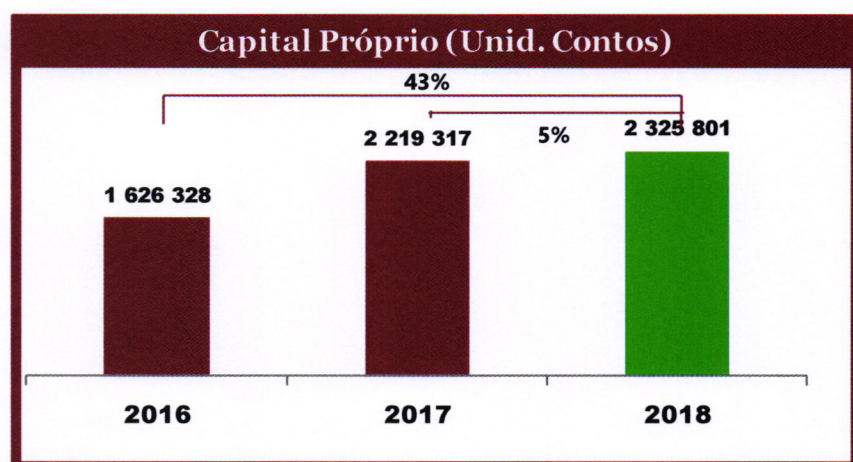
Luís Sousa


A estruturação do passivo aparece penalizada, relativamente ao período homólogo, devido a aproximação do reembolso dos empréstimos obrigacionistas no montante de 1,2 milhões contos, assim como do reembolso de capital dos empréstimos bancários a rondar o valor de 0,5 milhões de contos.

Durante o ano de 2018, o custo médio da dívida da IFH, situou-se nos 3.1%.

Em 31 de dezembro de 2018, a rubrica de fornecedores ascendia a 190,5 mil contos (2017 – 341,5 mil contos), justificado, basicamente, por faturas retidas devido a incompletudes detetadas aquando da receção provisória.

CAPITAL PRÓPRIO



O resultado líquido alcançado no período económico em análise contribui para o aumento dos capitais próprios que atingiram o montante de 106,5 mil contos, mais 5% 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 10% para 13%.

FLUXO DE CAIXA

	2018	2017
Fluxos de caixa das actividades operacionais	1 028 542	(633 765)
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento	1 135	5 218
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento	(458 860)	666 110
Varição de Caixa e Seus Equivalentes	570 816	37 563

O *cash flow* do ano foi positivo em 570,8 mil contos, devido sobretudo às políticas comerciais e financeiras traçadas para o referido ano, e, por conseguinte, verifica-se que os fluxos de caixa decorrentes da atividade operacional atingiram o montante de 1 milhão de contos, assegurando o pagamento de todos os compromissos assumidos pela empresa e permitindo assegurar o pagamento do serviço da dívida referente ao empréstimo obrigacionista no valor de 332 mil contos no dia 5 de janeiro de 2019.

O valor de crédito concedidos a clientes, em 31 de dezembro de 2018, ascende a 3,4 milhões de contos.

Luís Alves

APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Conselho da Administração da IFH, S.A. de acordo com o estabelecido na lei e nos estatutos propõe à Assembleia Geral de Accionistas a seguinte aplicação dos Resultados Líquidos Positivo do Exercício de 2018, no valor de 106,5 mil contos.

	mESC
	2018
Reserva Legal	5 324
Resultados Transitados	101 160

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

	2018	mESC 2017
Resultado atribuível aos accionistas	106 484	592 989
Número de ações	750 000	750 000
Resultado por ação básico (ESC)	142	791



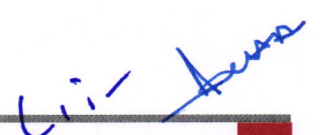
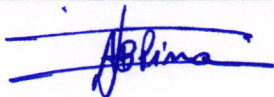


 condomínio **coral**

**SUA CASA
UMA RESERVA
NATURAL**

+238 262 64 30 / 585 13 80 + 238 262 28 53 800 6000
info@ifh.gov.cv www.ifh.cv facebook.com/ifhcv



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A
NIF: 200146009
Sede: Praia – Santiago
BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

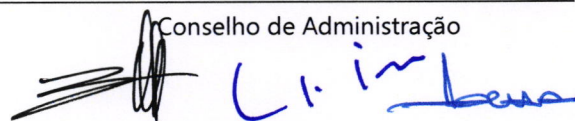
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

ACTIVO	Notas	2018	2017
Activo Não Corrente			
Activos Fixos Tangíveis	3		
Edifícios e Outras Construções		107 231	113 832
Equipamento Transporte		1 579	2 916
Equipamento Administrativo		5 229	9 194
Activos Fixos Tangíveis em Curso		2 884	-
Propriedades de Investimento	4	-	-
Terrenos e Recursos Naturais		357 000	1 474 000
Edifícios e Outras Construções		-	18 801
Activos Intangíveis	5		
Programas de Computador		1 638	2 651
Activos Fixos Intangíveis em Curso		4 648	4 346
Participações Financeiras - Outros Métodos	6	8 804	8 835
Outros Activos Financeiros		48	48
Activos Por Impostos Diferidos	7	-	7 597
Clientes	8	3 199 580	2 979 639
Total do Activo Não Corrente		3 688 642	4 621 859
Activo Corrente			
Inventários	9		
Mercadorias		19 614	19 614
Produtos Acabados e Intermédios		9 562 817	6 349 696
Produtos e Trabalhos em Curso		887 314	8 058 685
Matérias-Primas, Subsidiárias e de Consumo		2 353 338	1 236 338
Outros Produtos e Consumo		258	10
Clientes	8	200 666	357 568
Adiantamentos a Fornecedores	10	71 099	169 588
Estado e Outros Entes Públicos	11	3 091	2 907
Outras Contas a Receber	12	552 872	554 052
Diferimentos		128	172
Caixa e Depósitos Bancários	13	668 892	98 076
Total do Activo Corrente		14 320 089	16 846 705
Total do activo		18 008 730	21 468 565
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
	Notas	2018	2017
Capital Próprio			
Capital Realizado	14	750 000	750 000
Reservas Legais		36 439	6 790
Outras Reservas		2 216 728	2 216 728
Resultados Transitados		(783 850)	(1 347 189)
Resultado Líquido do Período		106 484	592 989
Total do Capital Próprio		2 325 801	2 219 317
PASSIVO			
Passivo Não Corrente			
Financiamentos Obtidos	15	12 498 949	16 629 634
Passivos Por Impostos Diferidos	16	568 845	633 740
Total do Passivo Não Corrente		13 067 794	17 263 375
Passivo Corrente			
Fornecedores	17	190 768	341 532
Adiantamentos de Clientes	18	61 434	91 432
Estado e Outros Entes Públicos	11	107 955	97 317
Financiamentos Obtidos	15	1 744 055	897 895
Outras Contas a Pagar	19	246 118	251 204
Diferimentos	20	264 806	306 494
Total do Passivo Corrente		2 615 135	1 985 873
Total do Passivo		15 682 929	19 249 248
Total do Capital Próprio e do Passivo		18 008 730	21 468 565

Núcleo de Contabilidade

Direcção de Recursos

Conselho de Administração



IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A

NIF: 200146009

Sede: Praia – Santiago

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

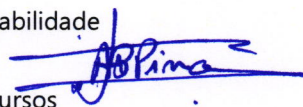
E 1 DE JANEIRO DE 2017 E 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

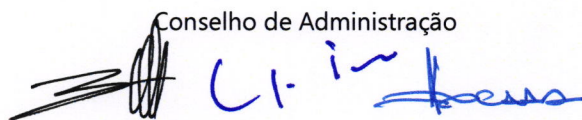
	Notas	2018	2017
Vendas e Prestações de Serviços	21	4 634 964	1 198 937
Subsídios a Exploração	22	42 058	22 316
Subcontratos	23	(102 608)	(1 738 631)
Ganhos/Perdas Imputadas de Subsidiárias, Associadas	6	-	(586)
Varição nos Inventários de Produção	24	(3 949 551)	1 084 536
Gastos com Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas	25	(11 873)	(231 656)
Resultado Operacional Bruto		612 991	334 916
Fornecimentos e Serviços Externos	26	(77 474)	(48 520)
Valor Acrescentado Bruto		535 517	286 396
Gastos Com o Pessoal	27	(82 812)	(94 820)
Ajustamentos de Inventários (Perdas/Reversões)	9	(25 134)	
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas/Reversões)	8	(42 548)	(42 127)
Aumentos/Reduções de Justo Valor	6	(30)	275 358
Outros Rendimentos e Ganhos	28	163 883	1 027 451
Outros Gastos e Perdas	29	(29 072)	(12 480)
Resultado Antes de Dep., Amort., Perdas/Ganhos de Financ. e Impostos		519 802	1 439 778
Gastos/Reversões de Depreciação e de Amortização	30	(13 884)	(113 178)
Resultado Operacional (Antes de Perdas/Ganhos de Financiamento e Impostos)		505 918	1 326 600
Juros e Ganhos Similares Obtidos		1 126	102
Juros e Perdas Similares Suportados	31	(446 466)	(504 876)
Resultado antes de Impostos		60 578	821 826
Imposto Sobre o Rendimento do Período	11	45 906	(228 837)
Resultado Líquido do Período		106 484	592 989
Resultado Por Acção Básico	32	141,98	790,65

Núcleo de Contabilidade

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 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

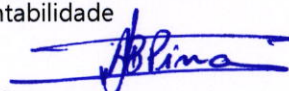
E 1 DE JANEIRO DE 2017 E 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

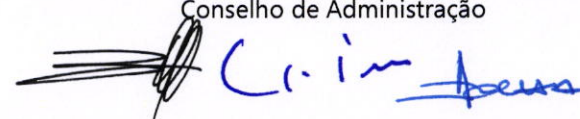
DESCRIÇÃO		Capital Realizado	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Resultado Líquido do período	Total de Capital Próprio
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2017	1	750 000	6 790	2 216 728	(1 119 719)	(227 471)	1 626 328
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO							
Resultado líquido do período		-	-	-	-	592 989	592 989
RESULTADO EXTENSIVO	2	-	-	-	-	592 989	592 989
OUTRAS OPERAÇÕES							
Aplicação dos Resultados do período anterior	3	-	-	-	227 471	227 471	
POSIÇÕES em 31 de Dezembro 2017	1+2+3+4	750 000	6 790	2 216 728	(1 347 190)	592 989	2 219 317
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2018	1	750 000	6 790	2 216 728	1347 190	592 989	2 219 317
Resultado líquido do período		-	-	-	-	106 484	106 484
Outras alterações reconhecidas no capital próprio							
RESULTADO EXTENSIVO	2	-	-	-	-	106 484	106 484
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO	3						
OUTRAS OPERAÇÕES							
Aplicação dos Resultados do período anterior			29 649		563 339	(592 989)	-
	4	-	29 649	-	563 339	592 989	-
POSIÇÕES NO FIM DO PERÍODO DE 2018	1+2+3+4	750 000	36 439	2 216 728	(783 850)	106 484	2 325 801

Núcleo de Contabilidade

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 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

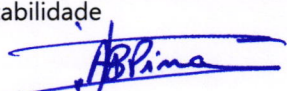
E 1 DE JANEIRO DE 2017 E 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

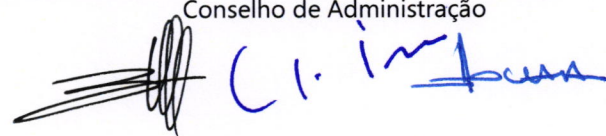
	Notas	2018	2017
Actividades Operacionais			
Recebimentos de Clientes		1 342 083	416 754
Pagamentos a Fornecedores	35	(299 332)	(2 182 702)
Pagamentos ao Pessoal		(84 872)	(86 464)
Caixa Gerada pelas Operações		957 878	(1 852 412)
Outros Recebimentos/Pagamentos		70 663	(6 303)
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		1 028 542	(1 858 715)
Caixa das Actividades de Investimento			
Pagamentos Respeitantes a:			
Activos Fixos Tangíveis		(34)	(573)
Activos Intangíveis		-	(259)
Recebimentos Provenientes de:			
Activos Fixos Tangíveis		-	5 775
Investimentos Financeiros		-	92
Juros e Rendimentos Similares		923	6
Dividendos		246	176
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento(2)		1 135	5 218
Actividades de Financiamento			
Recebimentos Provenientes de:			
Financiamentos Obtidos	35	181 708	2 166 439
Pagamentos Respeitantes a:			
Financiamentos Obtidos		(419 942)	(64 421)
Juros e Gastos Similares		(220 085)	(204 497)
Outras Operações de Financiamento		(541)	(6 461)
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento(3)		(458 860)	1 891 060
Varição de Caixa e Seus Equivalentes (1+2+3)		570 816	37 563
Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período		98 076	60 513
Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período	13	668 892	98 076

Núcleo de Contabilidade

Direção de Recursos



Conselho de Administração



IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A

NIF: 200146009

Sede: Praia - Santiago

ANEXO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

(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 infraestruturização 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.

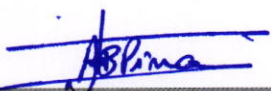
Essas políticas foram aplicadas de forma consistente nos períodos comparados, exceto se referido o contrário.

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 às 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 10 de abril de 2019.

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 gastos de compra e instalação, líquido das respectivas 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 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 depreciação.

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.

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 por autoridade competente. As variações no justo valor das propriedades de investimento 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 constantes 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 mensuradas ao justo valor (valor de mercado bolsista) (ver Nota 6). 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.

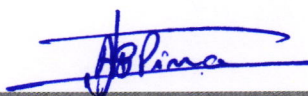
2.7 Inventários e ajustamentos

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, infraestruturação e/ou construção. Estes incluem projetos, licenças de construção, empreitadas, fiscalização, gastos de financiamento, gastos de estrutura, incluindo gastos com a Direção Técnica, e parte dos gastos com a Direção Financeira e com o Conselho de 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 (Propriedades de investimento) (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 mensurados 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

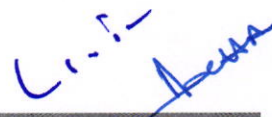
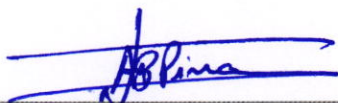
Os saldos de Clientes e Outras contas a receber são reconhecidos inicialmente pelo seu valor atual.

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 rubrica de Diferimentos (passivo) (ver Nota 20), sendo subsequentemente reconhecidos como rendimentos (i) na rubrica de Subsídios à exploração, com a venda dos imóveis (ver Nota 22), por se tratarem de Inventários e (ii) durante a vida útil estimada das habitações da classe A ou com a sua alienação, por se tratarem de Propriedades de investimento.

2.11 Benefícios aos empregados

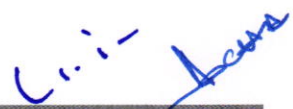
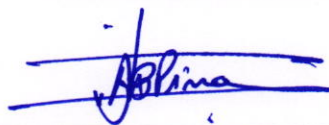
Em conformidade com o Decreto - Legislativo nº 5/2007, de 16 de outubro de 2007, que aprova o Código Laboral Cabo-verdiano, em vigor a partir de abril de 2008, os trabalhadores têm direito a 22 dias úteis de férias remuneradas, anualmente, que se vencem no dia 01 de janeiro de cada ano.

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

A informação relativa à liquidez em cada um dos anos resume-se da seguinte forma (em mESC):

	mESC	
	2018	2017
Passivo corrente	(2 362 692)	(1 587 948)
Ativo corrente	2 432 706	2 467 904
Fluxos de caixa as atividades operacionais	926 315	1 028 542
	996 329	1 908 498

O passivo corrente encontra-se deduzido dos adiantamentos de clientes (ver Nota 18) e dos Diferimentos (ver Nota 20). O ativo corrente encontra-se deduzido (i) da parcela de inventários cuja expectativa de realização é superior a 12 meses, (ver Nota 9), (ii) dos Adiantamentos a fornecedores (ver Nota 10) e (iii) dos Diferimentos.

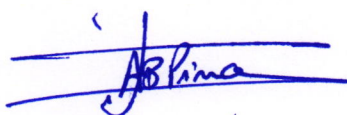
De acordo com orçamento de 2019, os fluxos de caixa das atividades operacionais para o referido ano é de mESC 926 315, o que faz com que a Sociedade apresenta um fundo de maneo positivo.

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 data 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.

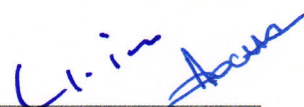
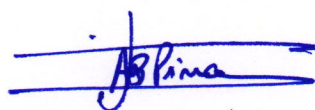
2.15 Provisões, ativos e passivos contingentes

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 divulga 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 2014 a 2018 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 respectiva 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.

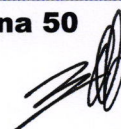
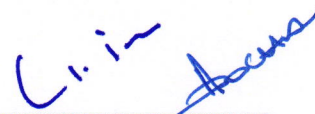
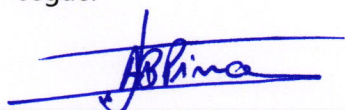
Os dividendos, com exceção dos provenientes de investimentos pelo método de equivalência patrimonial, são reconhecidos quando for estabelecido o direito do acionista receber o pagamento.

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 respectivas depreciações resumem-se como segue:



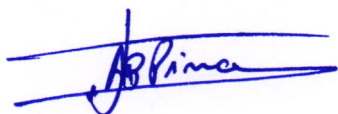
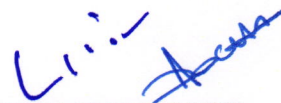
	mESC				
	Edifícios e Outras Construções	Equipamento de Transporte	Equipamento Administrativo	Ativos fixos tangíveis em curso	Total Geral
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2017					
Valor de aquisição ou reavaliado	165 029	16 080	64 349	-	245 458
Depreciação acumulada	(51 198)	(13 164)	(55 155)	-	(119 516)
Valor escriturado	113 832	2 916	9 194	-	125 942
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-depreciação acumulada	-	16 409,00	-	-	16 409
Depreciação do período	(6 601)	(2 555)	(4 431)	-	(13 587)
Valor líquido	113 832	2 916	9 194	-	125 941
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
VARIAÇÕES EM 2018					
Valor líquido inicial	113 832	2 916	9 194	-	125 942
Aquisições	-	-	73	2 884	2 957
Correcções/Anulações	-	417,00	(35)	-	382
Depreciação do período	(6 601)	(1 754)	(4 003)	-	(12 358)
Valor líquido	107 231	1 579	5 229	2 884	116 924
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018					
Valor de aquisição ou reavaliado	165 029	16 080	64 422	2 884	248 415
Depreciação acumulada	(57 799)	(14 501)	(59 192)	-	(131 492)
Valor escriturado	107 231	1 579	5 229	2 884	116 923

A rubrica de Edifícios e outras construções compreende, essencialmente, a sede da Empresa, cujo valor líquido contabilístico à data do balanço ascende a mESC 102 835 (2017: 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 15).

Em 2017, as alienações em Equipamentos de transportes compreendiam 5 viaturas, cujo valor escriturado era de mESC 2 543, tendo gerado uma mais valia de mESC 3 322 (ver Nota 28)

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 2017			
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)
Alienações/correções depreciação acumulada	-	277 532	277 532
Aumento de justo valor de Propriedades de Investimento	275 358	-	275 358
Transf. de Propriedades De Investimento para Inventários	(1 183 539)	-	(1 183 539)
Depreciação do exercício	-	(98 992)	(98 992)
Valor líquido	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
VARIAÇÕES EM 2018			
Valor líquido inicial	1 474 000	18 801	1 492 801
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	(20 526)	(20 526)
Depreciação do exercício	-	(513)	(513)
Alienações/correções depreciação acumulada	-	2 238	2 238
Transf. de Propriedades De Investimento para Inventários	(1 117 000)	-	(1 117 000)
Valor líquido	357 000	-	357 000
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018			
Valor de aquisição ou reavaliado	357 000	-	357 000
Valor escriturado	357 000	-	357 000

(i) Terrenos

Em 2012, os seguintes terrenos foram transferidos da rubrica de Inventário – Matérias primas, subsidiárias e de consumo para a rubrica de Propriedades de investimento, tendo em conta a sua alteração de uso de detidos para desenvolvimento de projetos imobiliários com vista à venda para detidos para um uso futuro ainda não determinado:

- Praia Negra – Praia – Santiago
- Quinta de Santana – São Vicente
- Praia Cabral – Boa Vista
- Água Funda – Achada Limpa – Praia – Santiago

O custo de aquisição desses respetivos terrenos ascendia a mESC 123 566, tendo sido reavaliadas pelo montante de mESC 2 382 181 na data de alteração de uso, provocando, conseqüentemente, ganhos por aumento de justo valor de mESC 2 258 615.

Em 2017, com exceção do terreno de "Água Funda – Achada Limpa – 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 ganhos por aumento de justo valor de mESC 275 358, no respetivo exercício.

As reavaliações dos terrenos foram efetuadas por um técnico independente e credenciado pelo Banco de Cabo Verde.

A reavaliação de 2017 teve por base os seguintes critérios, por forma a se poder obter os limites mínimo e máximo que os valores dos terrenos poderiam 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 a 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.

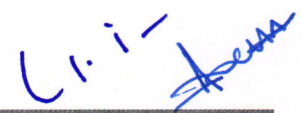
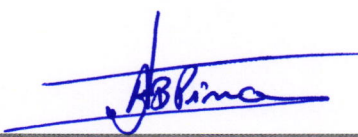
A transferência para Inventários – Matérias primas, subsidiárias e de consumo compreende o terreno de Monte Babosa - Praia, cujo valor contabilístico à data da transferência era de mESC 1 117 000, tendo em conta a alteração do uso do respetivo terreno de (a) detido para valorização para (b) desenvolvimento de um projeto de infraestruturação com vista à posterior venda de lotes, com início previsto para primeiro semestre de 2019 (ver Nota 9).

Em 2017, a transferência para Inventários – Matérias primas, subsidiárias e de consumo compreendia o terreno de Água Funda – Achada Limpa - Praia, cujo valor contabilístico à data da transferência era de mESC 1 183 539, tendo em conta, igualmente, a sua alteração do uso. O projeto de infraestruturação do respetivo terreno prevista inicialmente para o primeiro semestre de 2018 foi adiado para o exercício de 2019 (ver Nota 9).

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.

(ii) Edifícios e outras construções

As alienações ocorridas nesta rúbrica, compreendem ao remanescente de 5 habitações denominados de classe A do Programa Casa para Todos localizadas no Porto Novo, que não chegaram a ser transferidas para o Estado em 2017. O valor de venda das 5 habitações foram de mESC 26 511, originando uma mais valia de mESC 8 191 (ver Nota 28).



As alienações em 2017 compreendiam as habitações denominadas de classe A do Programa Casa para Todos, transferidas para o Estado de Cabo Verde pelo valor de mESC 3 479 949), tendo originado mais valia de mESC 734 497) (ver Nota 28).

NOTA 5. Ativos intangíveis

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

	mESC			
	Programas de Computador	Outros Ativos Intangíveis	OUTROS ATIVOS INTANGÍVEIS EM CURSO	Total Geral
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2017				
Valor de aquisição ou reavaliado	13 647	12 791	6 803	33 241
Depreciação acumulada	(13 112)	(12 791)	-	(25 903)
Valor escriturado	535	-	6 803	7 339
VARIAÇÕES EM 2017				
Valor líquido 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	33 499
Depreciação acumulada	(13 711)	(12 791)	-	(26 503)
Valor escriturado	2 651	-	4 346	6 998
VARIAÇÕES EM 2018				
Valor líquido inicial	2 651	-	4 346	6 997
Transferência de Ativos em Curso Para Prog. De Computador	-	-	-	-
Aquisições	-	-	301	301
Depreciação do exercício	(1 013)	-	-	(1 013)
Valor líquido	1 638	-	4 647	6 285
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018				
Valor de aquisição ou reavaliado	16 363	12 791	4 647	33 802
Depreciação acumulada	(14 724)	(12 791)	-	(27 516)
Valor escriturado	1 638	-	4 648	6 287

NOTA 6. Participações financeiras – Outros métodos

O saldo de mESC 8 804 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 2018 era de mESC 2 900 (2017: mESC 2 910).

Os dividendos recebidos desta participada em 2018 referentes ao exercício de 2017 e em 2017 referentes ao exercício de 2016 foram de mESC 246 e mESC 176, respetivamente.

NOTA 7. Ativos por impostos diferidos

Em 2017, o saldo compreendia ao remanescente do crédito do imposto derivado do prejuízo fiscal do exercício de 2016, entretanto utilizado no exercício de 2018 (ver Nota 11)

NOTA 8. Clientes

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

	mESC	
	2018	2017
Programa Casa Para Todos - Venda de imóveis		
S. Vicente I	796 658	805 080
Praia I - Palmarejo Grande	571 071	579 722
Praia 1.2 - Palmarejo Grande	353 005	359 029
Assomada I	214 363	220 147
Ribeira Grande I	178 468	184 972
Sal 6	227 743	144 397
Praia 2 - Achada Grande Trás	120 556	120 747
Praia 5	111 716	111 858
Praia 8.2 - Achada Limpo	106 718	106 718
Praia 3 - Tira Chápeu	86 581	87 278
Boavista I	80 093	79 700
Sal 2	70 256	71 271
Paúl	59 372	63 334
São Pedro Latada	44 072	48 009
Sal 1	83 518	61 382
S. Vicente II	57 158	57 746
Ribeira Brava São Nicolau	44 272	44 497
Sal 7	40 283	33 982
Santa Cruz 1	22 657	22 128
Outros, inferiores a mESC 20 000	88 735	45 159
Sub-total	3 357 295	3 247 154
Programa Casa para Todos - Arrendamento	75 544	51 400
Empreendimentos IFH - Venda de imóveis	73 912	77 384
Empreendimentos IFH - Arrendamento	7 288	9 845
Outros	-	2 543
Total Geral	3 514 039	3 388 326
Perdas por Imparidade acumuladas	(108 993)	(66 445)
Total	3 405 046	3 321 882
Parcela Não corrente	3 204 380	2 979 639
Parcela Corrente	200 666	342 243

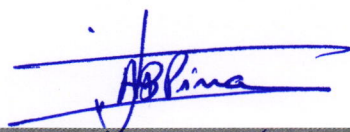
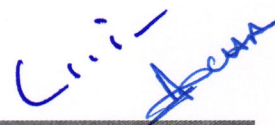
O saldo da rubrica de clientes engloba, essencialmente, os montantes a receber pelas vendas dos empreendimentos do Programa Casa para Todos, com reserva de propriedade (até o cumprimento integral do preço declarado). O prazo médio de recebimentos é de aproximadamente 25 anos, sendo debitados juros à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

As perdas por imparidade em saldos de clientes foram, no exercício de 2018, aumentadas em mESC 42 548 (2016: mESC 42 127), derivado aos atrasos de clientes na liquidação dos créditos vencidos.

NOTA 9. Inventários

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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 2017						
Valor Inicial	19 614	2 056 818	11 255 009	52 799	315	13 384 554
Valor escriturado	19 614	2 056 818	11 255 009	52 799	315	13 384 554
VARIAÇÕES EM 2017						
Valor líquido inicial	19 614	2 056 818	11 255 009	52 799	315	13 384 554
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 Reclassificações	-	(133 503)	133 503	-	-	-
Transferências de Propriedades de investimento	-	-	-	1 183 539	-	1 183 539
Compras/Doações	-	-	9 333,00	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)
Valor líquido	19 614	6 349 696	8 058 685	1 236 338	10	15 664 342
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2017						
	19 614	6 349 696	8 058 685	1 236 338	10	15 664 342
VARIAÇÕES EM 2018						
Valor Inicial	19 614,00	6 349 696	8 058 685	1 236 338	10	15 664 342
Aumentos - Gastos de construção	-	-	117 100	-	-	117 100
Reclassificação para produtos acabados	-	7 283 935	(7 283 935)	-	-	-
Transferências de Propriedades de investimento (ver nota 4)	-	-	-	1 117 000	-	1 117 000
Compras	-	-	-	-	973	973
Regularizações	-	970	20 598	-	541	22 109
Consumo	-	-	-	-	(1 266)	(1 266)
Custo de Produtos Vendidos	-	(4 071 784)	-	-	-	(4 071 784)
Perdas por imparidades do exercício	-	-	(25 134)	-	-	(25 134)
Valor líquido	19 614	9 562 817	887 314	2 353 338	258	12 823 339
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018						
Valor bruto	19 614	9 562 817	912 448	2 353 338	258	12 848 474
Perdas por imparidades acumuladas	-	-	-25 134	-	-	-25 134
Valor escriturado	19 614	9 562 817	887 314	2 353 338	258	12 823 339

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 7 283 935, relaciona-se com os empreendimentos do PCPT de (i) São Vicente, 5.1, 5.2 e 5.3 (ii) Sal 4 e 8, (iii) Boavista 2 e 3, (iii) Condomínio DÓ-RÉ-MI, no Palmarejo Grande, (iv) Praia 7.2, (v) São Lourenço dos Órgãos e (vi) Mosteiros, concluídos no exercício de 2018.

Em 2017, a reclassificação de Produtos e trabalhos em curso para Produtos acabados, no valor de mESC 5 425 267, compreendia 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 2 – Povoação, concluídos no exercício de 2017.

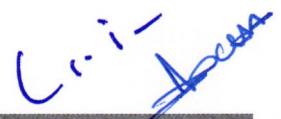
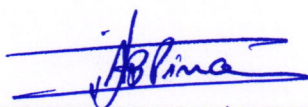
A reclassificação de Produtos acabados para Produtos e trabalhos em curso, em 2017, no montante de mESC 133 503, relacionava-se com as obras de infraestruturização (estrada e rede de esgotos), inicialmente imputadas ao empreendimento do PCPT de Achada Limpo e posteriormente, no exercício de 2017, transferidas para o projeto de infraestruturização do terreno de Achada Limpo.

Produtos e trabalhos em curso

Compreendem os custos do terreno e de construção dos empreendimentos, em fase de construção.

Em 2017, a reclassificação de Matérias-primas, subsidiárias e de consumo para Produtos e trabalhos em curso, compreendia terrenos doados e adquiridos, destinados ao empreendimento de PCPT.

No ano de 2018, foi constituída uma perda por imparidade em inventários, no valor de mESC 25 134, relacionado com gastos já incorridos do projeto denominado "Project Management do empreendimento Lote 9 Palmarejo Grande - construção de edifícios, condomínio de habitação e comércio", pelo facto da IFH ter descontinuado o projeto, que se encontrava inativo desde 2011.



Matérias primas

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

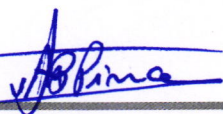
É expectativa da Administração que o valor de realização (i) das unidades habitacionais e comerciais, quer das unidades do Programa Casa para Todos, quer das unidades fora deste programa, registados como Produtos acabados, excederá o seu valor contabilístico. Relativamente aos projetos em curso, com exceção do projeto denominado de "Project Management do empreendimento Lote 9 Palmarejo Grande" referido acima, é igualmente expectativa da Administração que todos os outros projetos serão concluídos e que serão rentáveis.

Assim, não é considerado necessário, em 31 de dezembro de 2018, qualquer outro ajustamento por imparidade em inventários, por referência a critérios de avaliação técnico-comercial.

NOTA 10. Adiantamentos a fornecedores

Os adiantamentos a fornecedores compreendem, essencialmente os valores remanescentes dos adiantamentos concedidos aos empreiteiros do Programa Casa para Todos, e decompõe-se conforme se segue:

	mESC	
	2018	2017
Engenheiros Associados	-	21 396
Casais - Sal 5	21 029	21 029
MSF CPT Boa Vista 3	-	11 742
CFS - CPT - Boa Vista 3	-	11 281
Armando Cunha - CPT S. Vicente 5.1	-	2 563
Tecnici - Sal 5	20 205	20 205
Editur - Picos	-	20 557
Engeobra - São Filipe - Fogo	-	28 724
Luis Frazão Lda - Terra Branca	-	11 392
HCI - Terra Branca	3 911	3 911
Outros < 2 000 contos	26 730	17 564
	71 875	170 364
(-) Perdas por imparidades	776	776
Total	71 099	169 588




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.

No ano de 2018 a IFH executou as garantias bancárias dos seguintes fornecedores:

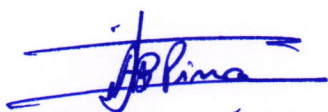
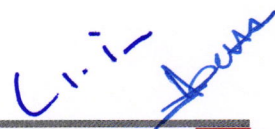
- Engeobra, no valor de mESC 14 075
- Engenheiros Associados, no valor de mESC 21 396
- Editur, no valor de mESC 20 557
- Luis Frazão Lda, no valor de mESC 18 059, dos quais o valor de mESC 6 667 será regularizado junto do respetivo fornecedor (ver nota 19 (v)).

A empresa espera recuperar uma parte do remanescente dos adiantamentos concedidos a fornecedores através da execução da garantia bancária, caso houver incumprimento por parte dos respetivos empreiteiros.

NOTA 11. Estado e outros entes públicos

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

		2018	mESC 2017
1- Valores a pagar			
IRPC-Estimativa sobre resultados	(i)	71 717	60 325
IRPC-Retenção na fonte	(ii)	2 058	2 314
Previdência	(ii)	2 831	3 331
Tributos das Autarquias Locais	(iii)	31 049	31 049
IVA		300	298
Total		107 955	97 317
2- Valores a recuperar			
IRPC - Estimativa de Resultados		1 160	1 160
IRPC-Retenção Fontes - Terceiros		1 931	1 747
Total		3 091	2 907
3 - Saldo líquido (1 - 2)		104 863	94 410

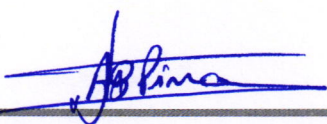
(i) IRPC – Estimativa sobre rendimento

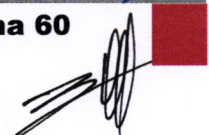
Compreende, essencialmente, a estimativa do imposto sobre o rendimento do exercício de 2018, no valor de mESC 11 331 e imposto sobre o rendimento do ano 2017, no valor mESC 58 886, calculados como se segue:

	mESC	
	2018	2017
Resultado antes de impostos	60 578	821 826
A adicionar		
Correções relativas a períodos de tributação anteriores	3 031	4 346
Multas e coimas	-	3
Perdas por Imparidade em Créditos	10 742	10 572
Acréscimos de 30% dos gastos com viaturas ligeiras de passageiros	932	979
50% dos gastos com despesas de representação	21	6
Prémios de seguros de pessoal	173	55
Correções por limitação aos gastos de endividamento		72 877
	14 899	88 838
A deduzir		
Correções relativas a períodos de tributação anteriores	(655)	(427)
Ajustamentos decorrentes da aplicação de justo valor		(275 358)
	(655)	(275 785)
Reporte de prejuízos fiscais de 2014 (conf. DL. N° 1/96, de 15 de janeiro)		(173 038)
Lucro/Prejuízo fiscal do período	74 823	461 841
Reporte de prejuízos fiscais (conf. DL. N° 82/VIII/2015, de 7 de janeiro)		
- Exercício de 2015	-	(67 544)
- Exercício de 2016	(30 387)	(163 377)
Matéria colectável	44 436	230 920
Taxa aplicável	25,5%	25,5%
Imposto a pagar do período	11 331	58 885
Tributação Autónoma do período	61	123
Efeito Ativo por imposto diferido no resultado (ver Nota 7)	7 597	100 990
Efeito Passivo por imposto diferido no resultado (ver Nota 16)	(64 895)	68 839
Imposto sobre o rendimento do período	(45 906)	228 836

Em 2017, 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, ascendendo a mESC 30 387, foi reportado no exercício de 2018.





(ii) IRPS – Retenção na Fonte/Previdência

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, tendo sido 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 12. Outras contas a receber

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

		2018	mESC 2017
Outras contas a receber			
Estado - Indeminizações Pagas aos empreiteiros	(i)	490 422	497 894
Electra	(ii)	24 412	24 412
Camãra Municipal da Praia	(iii)	15 942	15 942
Valor a receber de Câmaras Municipais	(iv)	6 665	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
Camãra Municipal de S. Lourenço dos Orgãos		1 156	1 156
Estado	(v)	8 265	-
Diversos de valor inferior a 1.000 contos		8 012	9 985
		569 994	571 175
Perdas por Imparidade acumulada			
(-) Em Outras Contas a Receber		(17 122)	(17 122)
	Total	552 872	554 052

(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.

No ano de 2018, o referido valor teve a redução de mESC 7 472, resultante do acordo assinado entre a IFH e as empresas Armando Cunha e Spencer construções.

(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. O saldo será compensado com valores devidos à Câmara (ver Nota 11 (iii)).

(iv) Valor a receber de Câmaras Municipais

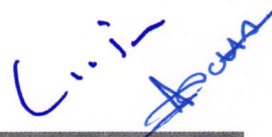
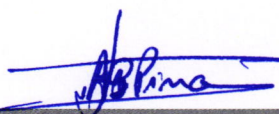
O valor corresponde ao IUP pago indevidamente a algumas Câmaras Municipais, e que posteriormente será objeto de acertos de contas.

(v) Estado

O valor corresponde a venda de um espaço composto por jardim infantil, creche e salão comunitário no empreendimento PCPT de Achada Grande Trás.

NOTA 13. Caixa e depósitos bancários

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



	mESC	
	2018	2017
Caixa	8	35
Depósitos a ordem		
Caixa Económica de Cabo Verde	112 669	40 648
Banco Comercial do Atlântico	382 859	38 086
Banco Espírito Santo	13 673	8 534
Banco Interatântico	15 184	8 076
Ecobank	419	422
Banco Africano de Investimentos	989	1 155
Novo Banco	0	618
BCA - Obrigações	25 975	472
Banco Caboverdiano de Negócios	17 117	29
Total	568 885	98 041
Depósitos a Prazo		
Banco interatlântico	100 000	-
Total	668 892	98 076

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

NOTA 14. Capital Próprio

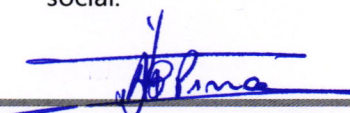
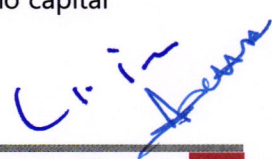
Os movimentos registados em 2018 e em 2017 nesta rubrica encontram-se evidenciados na Demonstração de Alterações no Capital Próprio.

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.


No ano de 2018, foi transferido para a rubrica de reservas legais, o valor de mESC 29 649, referente a 5% do resultado líquido do ano 2017.

Outras Reservas

As outras reservas compreendem: (i) mESC 2 206 555 referentes a uma parte de ganhos de aumento de justo valor resultantes da avaliação de Propriedades de investimento feita no ano de 2012, 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 10 173 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).

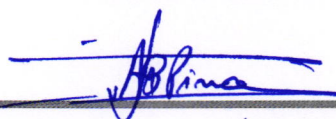
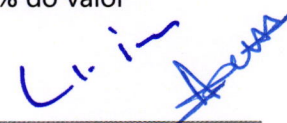
NOTA 15. Financiamentos Obtidos

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

	2018				2017			
	Taxa	Correntes	Não correntes	Total	Correntes	Não correntes	Total	
Empréstimos do Estado								
Empréstimo de Retrocessão	1,71%	-	9 800 069	9 800 069	-	13 072 890	13 072 890	
Juros do empréstimo de retrocessão		-	1 067 807	1 067 807	-	814 396	814 396	
Empréstimo Apoio à tesouraria		300 000		300 000	300 000		300 000	
Empréstimos Obrigacionistas								
mESC 850 000	6,50%	170 000	510 000	680 000	170 000	680 000	850 000	
mESC 1 000 000	6,41%	1 000 000		1 000 000		998 219	998 219	
Empréstimos Bancários								
Caixa Económica de Cabo Verde								
Financiamento - mESC 300 000	7,00%	55 683	192 387	248 071	51 929	248 071	300 000	
Financiamento - mESC 200 000	6,50%	37 332	127 679	165 011	34 989	165 011	200 000	
Financiamento - mESC 75 000	7,75%	8 821	20 718	29 538	8 165	29 538	37 703	
Financiamento - mESC 300 000	7,00%	52 843	234 512	287 355	15 320	132 680	148 000	
Banco Internacional de Cabo Verde								
Financiamento - mESC 102 600	7,40%	7 076	57 662	64 738	10 614	64 738	75 351	
Financiamento - mESC 13 000	8,50%	0	0	-	2 383	0	2 383	
Banco Caboverdiano de Negócios								
Financiamento - mESC 500 000	6,80%	75 195	348 896	424 091	70 266	424 091	494 357	
Financiamento - mESC 207 525	6,80%	37 104	139 218	176 322	234 230		234 230	
Total de Empréstimos		1 744 055	12 498 949	14 243 004	897 895	16 629 634	17 527 530	

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.

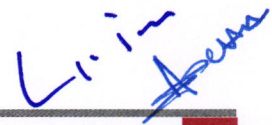
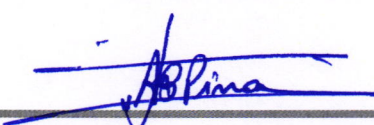
Com o processo de retrocessão, a IFH toma posição efetiva na comparticipação financeira do programa, assumindo (i) o pagamento dos 10% que eram da responsabilidade do Estado e (ii) as despesas fiscais e parafiscais que antes estavam sob isenção do Estado.

O saldo em 31 de dezembro de 2018, no montante de mESC 9 800 069, corresponde à parcela utilizada do referido empréstimo, no montante de mESC 17 320 356, deduzida (a) do encontro de contas com valores de vendas efetuadas ao Estado de apartamentos da classe A e B do Programa Casa para Todos nos anos de 2017 e 2018, no montante total de mESC 7 519 495 (ver Notas 4, 9, 21 e 28) e b) de uma regularização, no montante de mESC 791.

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

Juros do empréstimo de retrocessão

O saldo representa a capitalização dos juros vencidos e não pagos pela 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 à IFH, através da resolução 22/2017, de 7 de abril, para suprir as necessidades de tesouraria.

Empréstimos Obrigacionistas

O empréstimo obrigacionista de mESC 850 000 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:

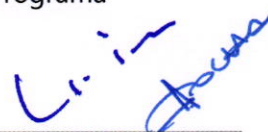
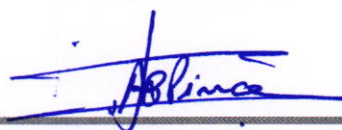
- Maturidade de sete anos.
- Taxa de juro nominal de 6,5%, fixa, aplicável a cada um dos períodos de juros.
- Pagamento de juros semestrais e sucessivas.
- Destinou-se a financiar 10% das contrapartidas das empreitadas e fiscalização no âmbito do Programa Casa para Todos.
- As obrigações serão reembolsadas 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.

No ano de 2018 foi amortizado o valor de mESC 170 000 do referido empréstimo.

O empréstimo obrigacionista de mESC 1 000 000 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.

Empréstimos Bancários

1- Caixa Económica de Cabo Verde

O valor total de mESC 729 975, corresponde ao capital remanescente, referente a 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.

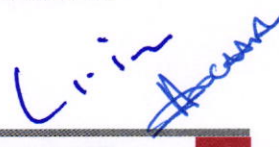
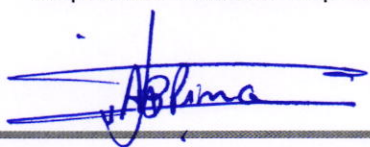
O segundo empréstimo no montante de mESC 200 000, contraído em maio de 2015, destinou-se ao financiamento das contrapartidas das empreitadas e fiscalização. Vence juros à taxa de juro de 6,5% ao ano com capitalização mensal, é reembolsável em 5 anos após dois anos e sete meses de carência (conforme adenda assinado em 2017) e apresenta como garantia uma carta 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 pelo aval do Estado.

2- Banco Internacional de Cabo Verde

O saldo, em 2018, compreende a parcela remanescente de mESC 64 738, corresponde ao 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.

3- Banco Caboverdiano de Negócios

O saldo de mESC 348 896, corresponde à parcela remanescente de um empréstimo de mESC 500 000, na modalidade inicial de crédito de conta caucionada, convertido 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 139 218 corresponde ao valor remanescente de um empréstimo de mESC 207 525, na modalidade inicial de crédito de conta caucionada, convertido durante o exercício de 2018 em créditos de renda, a ser pago no período de 4 anos e 8 meses, em prestações mensais, à taxa de juro de 6,8% ao ano, tendo a 1ª prestação ocorrida em 1/07/18.

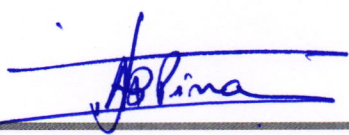
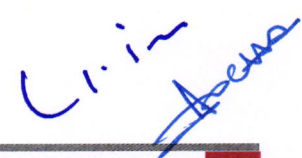
Os dois empréstimos têm como garantia o aval do Estado.

NOTA 16. Passivos por impostos diferidos

O saldo de mESC 568 845 (2017: mESC 633 741) registado na rubrica Passivos por impostos diferidos (IDP) corresponde à parcela de 22,44% (Taxa de IRPC incluindo incêndio) (2017: 25%) calculada sobre o aumento do justo valor de propriedades de investimento decorrente das avaliações efetuadas, como segue:

	2018			2017		
	Justo Valor	Taxa de IRPC e incêndio	IDP	Justo Valor	Taxa de IRPC	IDP
Aumento de justo valor em 2010	52 442	22,44%	11 768	52 442	25%	13 110
Aumento de justo valor em 2012	2 207 162	22,44%	495 287	2 207 162	25%	551 791
Aumento de justo valor em 2017	275 358	22,44%	61 790	275 358	25%	68 840
Total	2 534 962		568 845	2 534 962		633 741

No ano de 2018 houve uma redução dos Passivos por impostos diferidos, no valor de mESC 64 895 em decorrência da redução da taxa de imposto sobre o rendimento de 25% para 22%, conforme publicação no BO nº 89, de 31 de dezembro de 2018, que aprova o Orçamento de Estado para o ano económico de 2019.

NOTA 17. Fornecedores

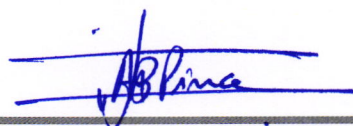
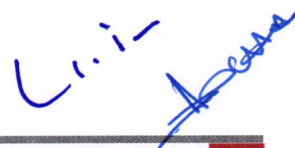
O detalhe dos valores escriturados na rubrica Fornecedores é apresentado no quadro seguinte:

	2018	mESC 2017
Armando Cunha, S.A.	6 776	34 180
MSF Engenharia	12 980	31 182
Sogei - Engenharia & Construções	4 524	6 578
Monte Adriano - Eng. e Construção, SA - Sucursal	431	2 812
Construtora Udra Lda, Sucursal	-	31 127
Empreitel Figueiredo	8 379	13 102
CFS - Construções Figueiredo e Soares	12 447	29 936
Tecnovia madeira, SA	16 037	16 037
CVC - Construções de Cabo Verde, SARL	15 408	15 408
Ferreira Build Power	8 616	13 533
MTCV - Cabo verde	-	2 288
Gabriel Couto	2 090	2 122
MRG, SA - Sucursal Cabo Verde	42 026	42 026
Fornecedores por acréscimos de gastos	617	13 037
DUPLANO – Projectos e Obras de Eng. Civil, Lda	4 333	-
VILDA-CONSTRUÇÃO CIVIL, SA - SUCURSAL	10 487	-
Outros < 2 000 contos	45 617	88 165
Total	190 768	341 532

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os valores a pagar a fornecedores têm vencimento inferior a 2 meses.

NOTA 18. Adiantamentos de clientes

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

	mESC	
	2018	2017
Terreno - Palmarejo Grande	22 989	16 030
Condomínio DÓ-RÉ-MI	16 277	27 582
Vila Kolá Sanjon - São Vicente	9 920	34 870
Vila Santa Bárbara - Ribeira Grande 2	9 220	10 675
Outros - Empreendimentos	3 029	2 274
	61 434	91 432

NOTA 19. Outras contas a pagar

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

		mESC	
		2018	2017
Acréscimos de gastos	(i)	102 198	126 053
Bolsa de Valores		400	463
Acréscimos por férias e subsídios férias e encargos		3 011	5 579
MTCV		472	364
Valor de adiantamento de um terreno	(ii)	104 895	104 895
Cedência de terreno para PCPT Praia 4 - Terra Branca	(iii)	9 333	9 333
Estimativa valor para conclusão de obras	(iv)	13 422	-
Valor de garantia a regularizar	(v)	6 667	-
Diversos de valor inferior a 200 contos		5 720	4 519
	Total	246 118	251 204

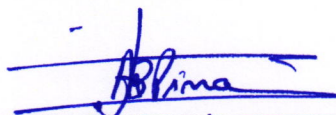
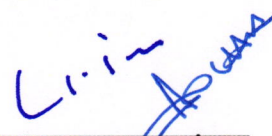
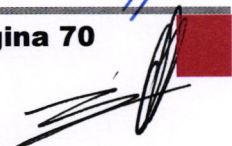
(i) Acréscimos de gastos

Compreendem, essencialmente, os acréscimos dos juros dos financiamentos obtidos, no montante de mESC 102 194 (2017: mESC 107 424).

(ii) Adiantamento recebido para a venda de terreno

Compreende ao valor de um adiantamento recebido em 2010 para a venda de lotes de terrenos em Palmarejo Grande, reclassificado em 2017 para a rubrica de Outras Contas a Pagar, visto que a venda não vai ser concretizada.

(iii) 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.

(iv) Estimativa para conclusão de obras

Corresponde à estimativa de gastos com escrituras, registos e melhorias em alguns empreendimentos do projeto CPT.

(v) Valor de garantia a regularizar

Corresponde ao valor recebido a mais de uma garantia bancária executada em 2018, pendente de regularização junto do respetivo fornecedor (ver Nota 10).

NOTA 20. Diferimentos

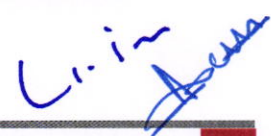
Os movimentos registados nesta rubrica durante os anos de 2017 e 2018 resumem-se como segue:

	mESC			
	Rendas recebidas antecipadamente	Subsídio à exploração	Subsídio ao investimento	Total Geral
Posição a 31 de dezembro de 2016	1 453	92 962	126 860	221 276
Doações do período	-	182 005	-	182 005
Rendimentos reconhecidos no período	(346)	(22 316)	(74 124)	(96 786)
Posição a 31 de dezembro de 2017	1 107	252 651	52 736	306 495
Reclassificação no período		30 454	(30 454)	-
Rendas recebidas antecipadamente	370	-	-	370
Rendimentos reconhecidos no período	-	(42 058)	-	(42 058)
Posição a 31 de dezembro de 2018	1 477	241 047	22 282	264 806

Os subsídios à exploração e ao 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 (Inventário - classes B e C) ou para arrendamento (Propriedades de investimento - classe A), respetivamente.

Em 2018, a reclassificação dos Subsídios ao investimento para Subsídios à exploração resulta da nova estratégia da Empresa de reverter os empreendimentos que se destinavam ao arrendamento para a venda.

Esses diferimentos são regularizados por contrapartida do reconhecimento de rendimentos, registados na Demonstração de resultados, (i) na rubrica de Subsídios de Exploração, à medida


que forem sendo vendidos os apartamentos classificados como inventários (ver Nota 22) e (ii) na rubrica de Outros Rendimentos, na proporção em que forem depreciados ou alienados os apartamentos classificados como Propriedades de investimento, respetivamente (ver Nota 28).

NOTA 21. Vendas e prestações de serviços

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

	2018	mESC 2017
Áreas Habitacionais	4 557 337	991 353
Terrenos	20 766	26 407
Áreas Comerciais	6 386	118 514
Arrendamentos	50 475	62 663
	4 634 964	1 198 937

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 mESC 3 166 895 e mESC 737 809 relativos aos imóveis do PCPT vendidos ao Estado de Cabo Verde nos exercícios de 2018 e 2017, respetivamente, com a conclusão da construção dos respetivos empreendimentos, conforme escritura pública de aquisição de imóveis de 29 de dezembro de 2017, o qual previa a transferência de um total de 2 229 frações da Classe A. Ainda no âmbito desta escritura, foram ainda alienados ao Estado de Cabo Verde, em 2017, imóveis pelo valor de mESC 3 479 949, os quais se encontravam registados em Propriedades de investimento (ver Notas 4 e 28). A referida escritura prevê ainda a venda de imóveis no valor de mESC 159 350, referente ao PCPT São Miguel 2, a ocorrer em 2019 com a conclusão da construção do mesmo.

Adicionalmente, no exercício de 2018, foram ainda vendidos ao Estado de Cabo Verde alguns imóveis dos empreendimentos do PCPT de Santa Cruz 1, Paúl - Santo Antão e São Pedro Latada, ilha de Santiago, no montante total de mESC 117 892.

Em 2017, as vendas ao Estado de Cabo Verde incluíam ainda 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 22. 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, relativamente às unidades vendidas durante o exercício (ver Nota 2.10 e 20).

NOTA 23. Subcontratos

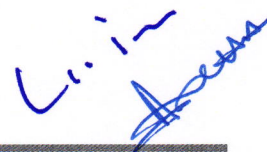
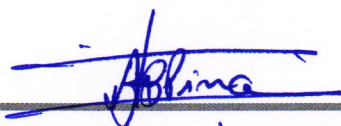
Esta rubrica compreende os gastos relacionados com os contratos de empreitada de construção e de fiscalização dos empreendimentos do programa Casa para Todos, como segue:

	mESC	
	2018	2017
Trabalhos Contratuais	53 411	1 586 471
Fiscalização	1 532	35 374
Trabalhos a Mais	24 353	106 107
Outros fornecimentos	23 313	10 679
	102 608	1 738 631

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

NOTA 24. Variação nos inventários de produção

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



	mESC					
	2018			2017		
	Saldo Inicial	Saldo final	Varição de produção	Saldo Inicial	Saldo final	Varição de produção
Produtos acabados (ver Nota 9)	6 349 696	9 562 817	3 213 121	2 056 818	6 349 696	4 292 878
Produtos e trabalhos em curso (ver Nota 9)	8 058 685	912 448	(7 146 237)	11 255 009	8 058 685	(3 196 324)
Regularização de inventários (ver Nota 9)	-	-	(16 436)	-	-	(12 018)
	14 408 381	10 475 266	(3 949 551)	13 311 827	14 408 381	1 084 536

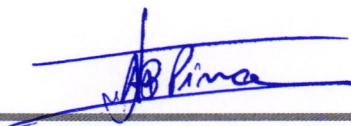
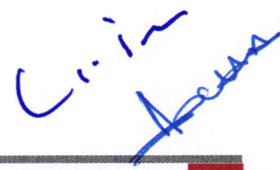
NOTA 25. Gastos com mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas

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

	mESC	
	2018	2017
Matérias primas		
Inventário Inicial (ver nota 9)	1 236 338	52 799
Compras	11 873	231 656
Transferência de Propriedades de Investimento	1 117 000	1 183 539
Inventário Final (ver Nota 9)	2 353 338	1 236 338
Total	11 873	231 656

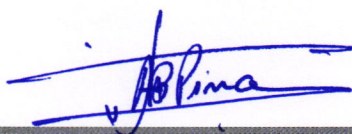
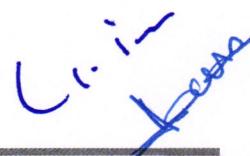
NOTA 26. Fornecimentos e serviços externos

A decomposição desta rubrica é a que se segue:


		mESC	
		2018	2017
Vigilância & Segurança	(i)	37 209	21 718
Trabalhos Especializados	(ii)	6 116	773
Publicidade e propaganda		3 273	3 654
Outros Fornecimentos e Serviços	(iii)	12 230	2 607
Deslocações e Estadas		3 053	1 980
Electricidade		2 500	2 322
Comunicação		2 146	1 805
Serviços de Informática		1 800	2 535
Limpeza, Higiene e Conforto		1 403	1 045
Conservação e Reparação		1 048	1 442
Honorários		2 331	4 412
Material de Escritório		1 227	1 337
Diversos de valor inferior a 1 000 contos		3 139	2 890
Total		77 474	48 520

- (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) O aumento verificado nesta rubrica deve-se, essencialmente, aos gastos com serviços de: (i) elaboração de plano estratégico 2018-2021, (ii) colocação de marcos nos terrenos da Empresa, (iii) manutenção de elevadores e outros trabalhos efetuados no empreendimento DÓ-RÉ-MI e (iv) consultoria de análise de transferências de imóveis de classe A para os Municípios.
- (iii) O aumento verificado nesta rubrica, deve-se, essencialmente, (i) à estimativa dos gastos de escritura e registos de alguns empreendimentos, no valor de mESC 6 199 e (ii) gastos para conclusão do empreendimento DÓ-RÉ-MI, no valor de mESC 1 943.


NOTA 27. Gastos com o pessoal

		mESC	
		2018	2017
Remunerações dos órgãos sociais	(i)	13 052	14 109
Remunerações do pessoal	(ii)	57 249	64 662
Encargos sobre remunerações	(iii)	10 732	11 674
Outros gastos com pessoal	(iv)	1 780	4 374
		82 812	94 820

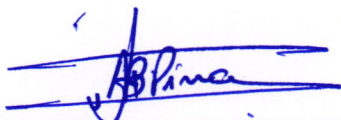
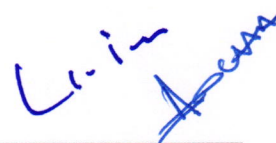
Número Médio de Colaboradores		2018	2017
Órgãos Sociais		7	7
Trabalhadores efetivos		28	30
Trabalhadores contratados		11	10

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

- (i) Inclui os ordenados mensais atribuídos aos Administradores e aos membros do Conselho Fiscal. A diminuição verificada no exercício de 2018 deve-se, ao não pagamento de subsídio de natal e subsídio de férias aos Administradores em 2018.
- (ii) A diminuição ocorrida nas remunerações do pessoal deve-se, essencialmente, à saída de dois diretores, licença de maternidade de duas colaboradoras e licença sem vencimento de uma colaboradora pelo período de três meses.
- (iii) Inclui os encargos da entidade patronal com previdência social dos trabalhadores da Empresa
- (iv) A diminuição do saldo deriva, essencialmente, da indemnização paga a dois colaboradores em 2017.

NOTA 28. Outros rendimentos e ganhos

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


	mESC	
	2018	2017
Alienação de Propriedades de investimento (ver Nota 4)	8 191	734 497
Juros de créditos de clientes do Programa Casa para Todos (i)	143 668	148 212
Compensação de subsídios ao investimento (ver Notas 2.10 e 20)	-	74 124
Anulação dívidas de IUP - anos 2014 a 2016 (ii)	-	66 640
Alienação de viaturas	-	3 322
Venda de espaço comercial	8 265	-
Outros rendimentos	3 759	656
	163 883	1 027 451

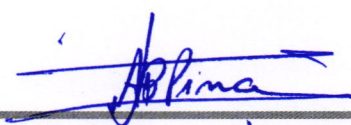
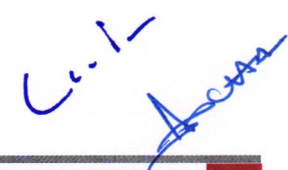
- (i) Correspondem aos juros relativos aos créditos dos clientes dos empreendimentos do PCPT resultantes da venda, à prestação, das habitações das classes B e C.
- (ii) Em 2017, compreendia à anulação dos valores reconhecidos indevidamente como gastos do Imposto Único sobre Património (IUP) relativos 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 29. Outros gastos e perdas

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

	mESC	
	2018	2017
Impostos Directos	2 789	39
Correcções de Exercícios Anteriores	6 845	4 346
Imposto de Selo	11 807	6 965
Donativos	15	-
Outros	7 527	1 087
Quotizações	89	43
	29 072	12 480

O aumento verificado nos gastos com imposto de selo, deve-se ao facto da Caixa Geral de Depósitos passar a cobrar o referido imposto sobre juros do empréstimo de retrocessão a partir do ano 2018.


NOTA 30. Gastos/reversões de depreciação e de amortização

O saldo desta rubrica, no valor total de mESC 13 884 (2017: mESC 113 178) compreende (i) mESC 12 358 (2017: mESC 13 587) de depreciação do período de ativos fixos tangíveis (ver Nota 3), (ii) mESC 513 (2017: mESC 98 992) de depreciação do período de propriedades de investimento (ver Nota 4), e mESC 1 013 (2017: mESC 599) de amortizações de ativos intangíveis (ver Nota 5).

NOTA 31. Juros e perdas similares suportados

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

	mESC	
	2018	2017
Juros de empréstimos bancários	101 142	84 338
Juros de empréstimos obrigacionistas	112 471	118 379
Juros de empréstimos de retrocessão	225 682	288 473
Outros gastos de financiamento	7 171	13 687
	446 466	504 876

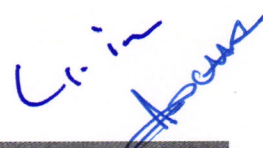
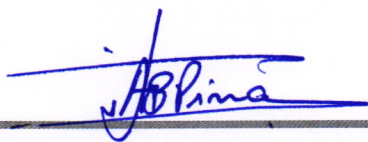
Os gastos financeiros de empréstimos diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, que levam necessariamente um período substancial de tempo para ficar disponíveis para o uso pretendido, são adicionados ao custo de tais ativos, até ao momento em que os ativos ficam substancialmente prontos para o uso pretendido.

No ano de 2018, não foram imputados quaisquer juros aos empreendimentos, considerando que os mesmos já se encontravam substancialmente concluídos no exercício anterior.

Em 2017, tinham sido imputados o montante de mESC 85 930 de juros de financiamento aos produtos e trabalho em curso do Programa Casa para Todos, por contrapartida da rubrica de Variação nos inventários de produção (ver Notas 9).

NOTA 32. Resultado por ação básico

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



	mESC	
	2018	2017
Resultado atribuível aos accionistas	106 484	592 989
Número de acções	750 000	750 000
Resultado por acção básico (ESC)	142	791

NOTA 33. Acréscimos e diferimentos

Os acréscimos e diferimentos tinham a seguinte decomposição:

	mESC	
	2018	2017
Acréscimo de gastos		
Férias de pessoal (ver nota 19)	3 011	5 579
Juros PCPT e Obrigacionista (ver nota 19)	102 198	119 388
seguros e outros	128	-
Total	105 337	124 967
Diferimentos de rendimentos (ver nota 20)		
Rendas recebidas antecipadamente	1 477	1 107
Subsídio à exploração	241 046	252 651
Subsídio ao investimento	22 282	52 736
	264 806	306 494

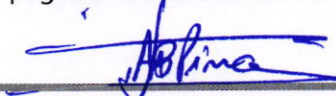
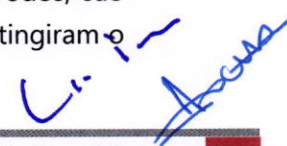
NOTA 34. Passivos contingentes e compromissos contratuais não reconhecidos nem divulgados noutras notas

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 35. 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 29 708 (2017: mESC 1 224 950). Embora não havendo fluxo monetário nas contas bancárias da IFH, para uma melhor compreensão e apresentação da Demonstração de Fluxos 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 36. Partes relacionadas

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

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

Durante os exercícios findos em 31 dezembro de 2018 e 2017, as remunerações auferidas pelo CA, bem como as dívidas com créditos concedidos aos mesmos, ascenderam a:

	mESC	
	2018	2017
Remunerações do Conselho de Administração	13 052	14 109
Dívida pela compra de um apartamento	2 363	2 718

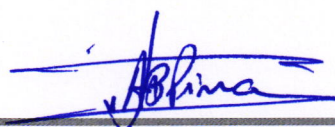
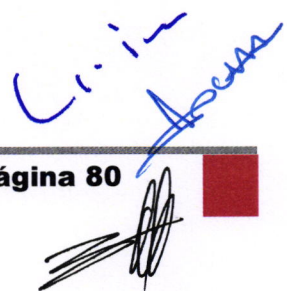
36.2 Saldos e transações entre as partes relacionadas – Acionista

Os principais saldos e transações com o acionista, ocorridas em 2018 e 2017, resumiram-se como se segue:

36.2.1 Vendas de imóveis

	mESC	
	2018	2017
Alienação de Propriedades de investimento - Apartamentos Classe A PCPT (ver nota 4)	26 511	3 479 949
Vendas de apartamentos Classe A e B (ver Nota 21)	3 284 787	737 809
Venda de um espaço no empreendimento Achada Grande Trás (ver Nota 29)	8 265	106 718
	3 319 563	4 324 476

36.2.2 Dívidas da Empresa para com o acionista

	mESC	
	2018	2017
Empréstimo de Retrocessão - Projeto Casa Para Todos (ver Nota 15)	9 800 069	13 072 890
Juros do empréstimo de retrocessão - PCPT (ver Nota 15)	1 060 893	814 396
Imposto de selo sobre juros do empréstimo de retrocessão - PCPT (ver Nota 15)	6 915	
Empréstimo para apoio á tesouraria (ver Nota 15)	300 000	300 000
	11 167 877	14 187 286

36.2.3 Dívidas do acionista para com a IFH

	mESC	
	2018	2017
Clientes (ver Nota 9)	270 898	312 069
Outras contas a receber (ver Nota 29)	8 265	
Outras contas a receber - Pag. Por conta do Estado - Indemini. Empreiteiros (ver Nota 13)	490 422	493 894
Saldo Final	769 585	805 963

NOTA 37. Divulgações exigidas por diplomas legais

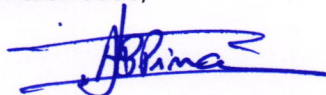
Não existem divulgações exigidas por diplomas legais.

NOTA 38. Acontecimentos após a data do balanço

No dia 7 de janeiro de 2019, o empréstimo obrigacionista no montante de mESC 1 000 000 atingiu o prazo de maturidade, tendo a IFH liquidado a parcela de mESC 302 000, e o remanescente de mESC 698 000 foi objeto de um *Roll Over*, com uma maturidade de 4 anos, remunerados à taxa de juro anual de 5,5% (antes de 6,1425%.)

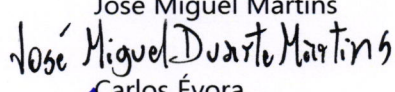
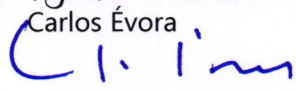
Praia, 10 de abril de 2019

O Núcleo de Contabilidade,



Direção de Recursos

O Conselho de Administração,

José Miguel Martins

 Carlos Évora

 Abílio Rocha

PARECER DE AUDITORIA



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 2018, a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos das matérias referidas nas alíneas a) a d) 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 2018 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) 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 milhares de Escudos (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 Norma de Relato Financeiro (NRF) 10, não estamos em condições de aferir sobre os respetivos efeitos em resultados do ano de 2017 e em resultados transitados, apresentados nas demonstrações financeiras de 2018 para efeitos comparativos.
- 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 2010 e 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 e em 2018 terrenos avaliados em 2017 e 2010, pelos valores de mESC 1 183 539 e mESC 1 117 000, respetivamente, para a rubrica de Inventários - Matérias-Primas, Subsidiárias e de Consumo, tendo em conta a alteração do seu

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. - sucursal Cabo Verde
Edifício BAI Center, Piso 2 Dto, Avenida Cidade de Lisboa, C.P. 303 Praia, República de Cabo Verde
Tel. +238 261 5934/5, Fax +238 261 6028, www.pwc.com/cv
Matriculada na CRPCA de Cabo Verde sob o n.º 893, NIF: CV 200 119 036

uso (ver Notas 4 e 9 do Anexo integrante das demonstrações financeiras), não tendo, contudo, registado aquelas transferências pelos justos valores às respetivas datas.

As situações descritas contrariam a NRF 10, pelo que não estamos em condições de concluir sobre (a) a razoabilidade dos saldos reconhecidos em períodos anteriores em (i) ganhos de justo valor, nos montantes de mESC 275 358 e mESC 2 207 162 (apresentados no capital próprio, em Resultados transitados e Outras reservas, respetivamente), com contrapartida em Propriedades de investimento - Terrenos e recursos naturais e (ii) Impostos diferidos passivos, no valor total de mESC 633 740, com contrapartida em imposto sobre o rendimento de períodos anteriores (apresentado no capital próprio, em Resultados transitados), (b) a razoabilidade do saldo de mESC 2 300 539 evidenciado em Inventários e (c) o efeito em resultados do exercício de 2018 e Resultados transitados decorrente das situações descritas.

- c) Pese embora alguma melhoria verificada ao nível do controlo sobre o cumprimento, por parte dos clientes, das condições contratuais resultantes da venda e do arrendamento de habitações, mantém-se (i) a inexistência de suporte contratual para algumas vendas de habitações efetuadas até julho de 2016 e (ii) o risco inerente à atividade da Empresa, relacionado, fundamentalmente, com o carácter social do PCPT (capacidade financeira dos destinatários do Programa, prazos de crédito bastante alargados, entre outros aspetos). Desta forma, 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 3 088 000 (2017: mESC 3 025 000), líquido de perdas por imparidade acumuladas de mESC 108 993, dos quais mESC 42 548 reconhecidas em 2018 (ver Nota 8 do Anexo integrante das demonstrações financeiras).
- d) 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) os atrasos verificados na conclusão das obras, com impacto negativo no custo final das mesmas, (iii) as margens reduzidas praticadas nas vendas das frações, atendendo ao seu carácter social, (iv) a paralisação das obras nos empreendimentos do PCPT de São Filipe do Fogo e São Salvador do Mundo e (v) a localização de alguns empreendimentos do PCPT, 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 7 500 000, dos quais cerca de mESC 6 400 000 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
<p>Programa Casa para Todos - Divulgações incluídas nas Notas 2.7.2, 2.7.3, 2.10, 4, 8, 9 10, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28 e 31, do Anexo integrante das demonstrações financeiras.</p> <p>Em janeiro de 2010, os Governos de Cabo Verde e de Portugal assinaram um acordo de financiamento de 200 milhões de Euros para a construção de 8 500 Habitações de Interesse Social (posteriormente ajustadas para 6 010), devendo o Estado de Cabo Verde participar com 20 milhões de Euros, 10% do valor do financiamento.</p> <p>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 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.</p> <p>Dado o seu carácter social e político, a implementação deste Programa é suscetível de provocar impactos significativos na posição financeira e na performance anual da IFH.</p>	<p>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.</p> <p>Analizamos também a adequação das divulgações efetuadas, face ao normativo contabilístico em vigor.</p>

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.

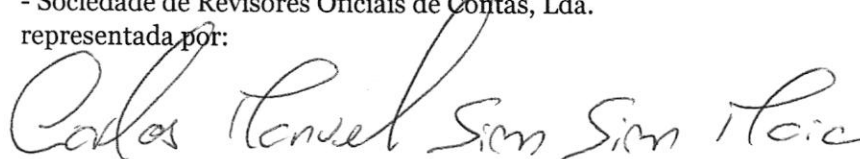
Como parte de uma auditoria de acordo com as ISAs, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- 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.

9 de abril de 2019

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

A handwritten signature in black ink, reading "Carlos Manuel Sim Sim Maia". The signature is written in a cursive, flowing style.

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

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 2018, 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. Fiscalizamos os atos da administração do IFH, no citado exercício de 2018, 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, apreciamos 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 2018 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.

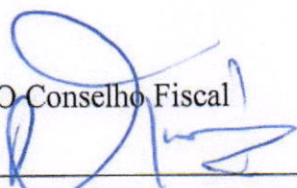
4. Analisámos o Relatório de Gestão do Conselho de Administração e analisámos a sua conformidade com as demonstrações financeiras apresentadas. Na sequência, constatámos que as informações financeiras nela contidas refletem razoavelmente as atividades desenvolvidas ao longo do exercício, estão de acordo 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 a) a d) do Relatório do Auditor Independente – “Bases para Opinião com Reservas” - as demonstrações financeiras do exercício 2018 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.

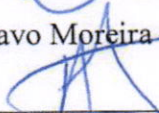
Praia, 16 de Abril de 2019



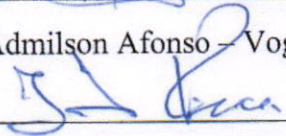
O Conselho Fiscal



/Gustavo Moreira – Presidente/



/Admilson Afonso – Vogal/



/João Ledo – Vogal/




CONDOMÍNIO
SALINAS

Handwritten signature

Handwritten signature