



RELATÓRIO & CONTAS DE 2022

Índice

ÓRGÃOS SOCIAIS.....	3
ORGANOGRAMA DA EMPRESA	4
MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	5
RELATÓRIO DE GESTÃO.....	6
PRIORIDADES ESTRATÉGICAS PARA O ANO DE 2022	7
OS GRANDES OBJETIVOS PROGRAMADOS PARA 2022	7
ENVOLVENTE ECONÓMICA	8
SÍNTESE DA ATIVIDADE DA IFH.....	10
GESTÃO DAS EMPREITADAS, INFRAESTRUTURAÇÃO DE TERRENOS E SERVIÇO PÓS-VENDA	10
COMERCIAL	13
COBRANÇA	14
COMUNICAÇÃO & MARKETING	15
CAPITAL HUMANO	18
SISTEMA DE INFORMAÇÃO	20
OUTRAS ATIVIDADES	22
ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA	25
RÁCIOS FINANCEIROS	26
RÁCIOS ECONÓMICOS	27
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS.....	28
PROPOSTA DE APLICAÇÃO DO RESULTADO.....	38
PERSPECTIVAS PARA 2023	39
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	41
BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021	42
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS.....	43
DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO.....	44
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	45
ANEXO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021	46
RELATÓRIO DE AUDITORIA	87
RELATÓRIO DO CONSELHO FISCAL.....	88




ÓRGÃOS SOCIAIS

A Imobiliária, Fundiária e Habitat, SA, nos termos do artigo 5º dos seus Estatutos, descreve, como órgãos sociais os seguintes:

ASSEMBLEIA-GERAL *

Presidente: Dr. Virgílio Moreno Sousa Graça
Secretária: Eng.ª Malene Alais Barbosa Almeida

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO *

Presidente: Eng.º José Miguel Duarte Martins
Administrador Executivo: Eng.º Natalino Jorge Ferreira Martins
Administradora Executiva: Dra. Fátima Ribeiro Gonçalves

CONSELHO FISCAL *

Presidente: Dr. Amílcar Gonçalves De Melo
Vogal: Dr. Alberto Vieira Dos Santos Fernandes
Vogal: Eng.ª Darlene Sofia da Silva Barros Vera Cruz

* Obs: Tomada de posse em 1 de outubro de 2022.

ÓRGÃOS SOCIAIS CESSANTES (Exerceram o mandato até o dia 30 de setembro de 2022):

ASSEMBLEIA-GERAL

Presidente: Dra. Leonilde Tatiana dos Santos
Secretário: Patrick Barreto Lopes

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente: Eng. José Miguel Duarte Martins
Administrador Executivo: Dr. Abílio Rocha
Administradora não Executiva: Dra. Sheila Monteiro

CONSELHO FISCAL

Presidente: Dr. Gustavo Moreira
1º Vogal: Dr. Admilson Afonso
2º Vogal: Dr. João Ledo de Pina

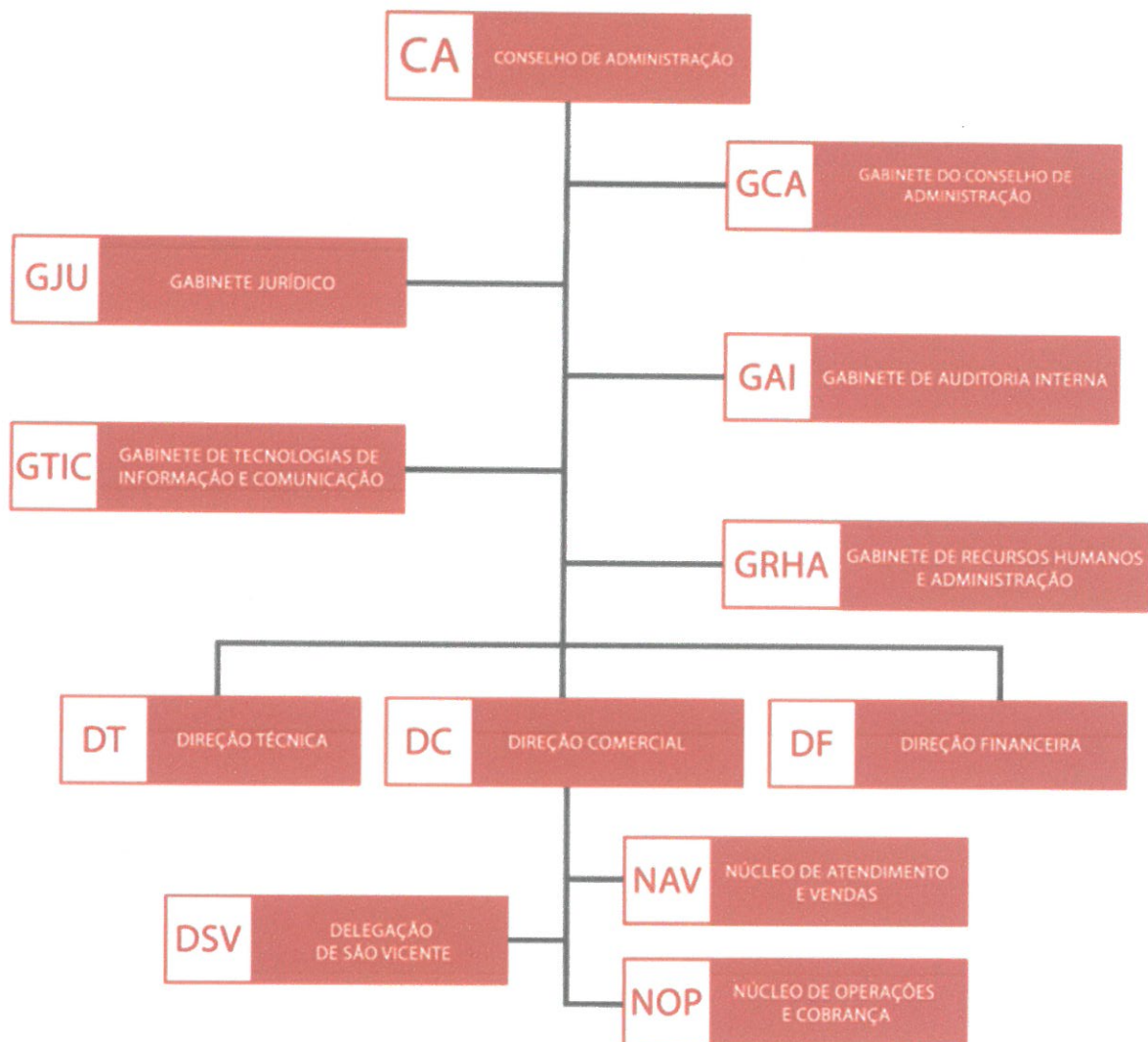
ACIONISTA

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



Fátima Gonçalves

ORGANOGRAMA DA EMPRESA



W
Fátima Conceição
[Assinatura]

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Com muito entusiasmo, o Conselho de Administração apresenta o Relatório e Contas que reflete o nosso compromisso em fornecer informações transparentes e precisas sobre o desempenho da nossa empresa.

É com enorme satisfação que informamos que este ano registamos um resultado positivo, fruto das estratégias assertivas adotadas para fazer face às adversidades do mercado, da dedicação de toda a equipa e do compromisso dos nossos parceiros. Neste quesito especial menção ao Ministério de Educação, com o qual a parceria para facilitar a aquisição de apartamentos por parte dos seus funcionários permitiu a IFH alcançar resultados muito além dos almejados para o ano de 2022.

Destacamos a taxa de atingimento conseguida em algumas rúbricas decisivas para a sustentabilidade da IFH e para o setor empresarial do Estado de Cabo Verde:

- Resultado Líquido: de 42 mil contos representando um aumento de 156% relativamente ao programado;
- Resultado Operacional: de 284 mil contos representando um aumento de 53% relativamente ao programado;
- Número de imóveis comercializados: 309, representando um aumento de 54% relativamente ao projetado;
- Taxa de realização de 93% na cobrança dos valores da venda a prestações com reserva de propriedade.

Na prossecução dos supremos desideratos da IFH enquanto empresa pública e Órgão Executivo do modelo de governação do setor de habitação no país, enquadrada na recentragem da IFH em setembro de 2022, foram aprovados os novos estatutos da empresa com o objetivo de prosseguir a sua missão de contribuir para o acesso à habitação digna para todos, com especial foco nas classes de baixo rendimento e nos jovens.

Embora, os projetos em curso continuem a ser executados, a partir da entrada em vigor dos novos estatutos os novos projetos têm sido desenvolvidos à luz dos mesmos.

No que concerne aos projetos em curso destaca-se:

- Infraestruturação da Urbanização Quinta de Sant'Anna, na Ilha de São Vicente;
- Conclusão do Condomínio Atlântico I;
- Requalificação e beneficiação do edifício onde funcionava a Delegação da IFH em São Vicente;
- Alteração do PD de Palmarejo Grande (Zona 5) entregue à Câmara Municipal da Praia (CMP) para aprovação, em setembro de 2021, e à data sem qualquer resposta.

Atribuições realizadas no decurso de 2022 enquadradas nos novos estatutos:

- Arrendamento do parque habitacional do estado, para suporte ao qual foi desenvolvido internamente um novo software SIGA - Sistema Integrado Gestão de Arrendamento;
- Condução e gestão em representação do Estado dos concursos públicos de construção dos novos blocos habitacionais; e
- Gestão de verbas do setor de habitação.

Os resultados alcançados são encorajadores e conferem alento para encarar os desafios que teremos no decurso de 2023, sobretudo, os associados:

- Aos novos estatutos da empresa que obrigam a mudanças orgânicas no funcionamento da empresa;
- Ao relacionamento com outras instituições, nomeadamente do poder municipal;
- À parceria com o Estado de Cabo Verde, uma vez que os novos projetos não se autofinanciam pelo que teremos de identificar e recorrer a fundos públicos;
- Aos projetos desenvolvidos em parceria/aceitação com outras entidades exigindo, portanto, a coordenação e sua validação por entidades externas à IFH;
- À solução ideal para a questão da sustentabilidade da IFH à luz dos novos estatutos. Não obstante, estar em curso a contratação de serviços de consultoria com vista à elaboração do Business Plan da IFH 2023 - 2027 e o Plano de Reestruturação da IFH, instrumentos estes fundamentais no alinhamento da atuação da empresa com a nova e recentrada política nacional de habitação não estarão a disposição à empresa tempestivamente pelo que a mesma terá que prosseguir com a sua reorganização, independentemente dos mesmos.

Tem sido uma aposta constante da IFH a melhoria dos seus processos internos e a inovação nos produtos e serviços, com vista, a atender às demandas/desafios habitacionais em constante evolução.

Neste sentido, expressamos a nossa gratidão e reconhecimento a todos os nossos colaboradores, parceiros e clientes, que têm sido fundamentais para o sucesso da nossa empresa, com a confiança de que com o empenho e dedicação de todos, continuaremos a crescer e a contribuir para o desenvolvimento do setor imobiliário nacional.

Nossos agradecimentos ao Acionista pelo seu contínuo apoio e confiança na nossa empresa, comprometendo-nos a continuar a trabalhar incansavelmente nos limites que as condições financeiras existentes permitem para a concretização de iniciativas que visam alcançar a população que mais necessita de suporte do Estado, para ter uma habitação condigna e viver em espaços urbanos com melhores condições.

RELATÓRIO DE GESTÃO



Tatiana Gonçalves

PRIORIDADES ESTRATÉGICAS PARA O ANO DE 2022

- Plano de Recentragem e Reestruturação da IFH em linha com o Plano Nacional de Habitação;
- Redução do Passivo;
- Investimentos em infraestruturação de terrenos e construção de habitações;
- Estudar novas fontes de receitas no sector imobiliário em parceria com os bancos, Estado e outras entidades relevantes;
- Conclusão dos subprogramas no âmbito do Programa Nacional de Habitação de Cabo Verde - 2021/2025;
- Elaboração do Plano Estratégico 2022/2026.

OS GRANDES OBJETIVOS PROGRAMADOS PARA 2022

- Vendas e Prestação de Serviços no valor de 854 milhões de escudos;
- Os recebimentos não deverão ser inferiores a mil milhões de escudos;
- Diminuição do Passivo em 600 milhões de escudos;
- Continuação dos trabalhos da empreitada de infraestruturação da Urbanização de Quinta de Sant'Anna;
- Início da empreitada para a conclusão da construção de Condomínio Atlântico I;
- Orçamento de produção para construção de habitações, espaços comerciais/serviço e infraestruturação de terrenos é de aproximadamente 336,9 milhões de escudos;
- Diminuição de gastos com Financiamento.



Felício Gonçalves

ENVOLVENTE ECONÓMICA

Economia Mundial

O relatório do Fundo Monetário Internacional (FMI), de outubro de 2022, prevê que o crescimento global desacelere de 6,0% em 2021 para 3,2% em 2022 e 2,7% em 2023. Para este desempenho, contribuem fatores como: a tensão geopolítica entre a Rússia e Ucrânia e os efeitos diretos e indiretos pandemia da COVID-19.

Ainda, segundo o FMI a política monetária deverá manter o rumo para restaurar a estabilidade dos preços, e a política fiscal deverá aliviar as pressões sobre o custo de vida, mantendo uma postura suficientemente restritiva e alinhada com a política monetária. As reformas estruturais podem apoiar ainda mais a luta contra a inflação, melhorando a produtividade e aliviando as restrições do lado da oferta, enquanto a cooperação multilateral é necessária para acelerar a transição para a energia verde e evitar a fragmentação.

De acordo com a previsão do FMI, em 2022, as economias da área do Euro, dos EUA e do Reino Unido expandiram em, respetivamente, 3,1%, 1,6% e 3,6%, o que compara com o crescimento registado em 2021 de 5,2%, 5,7% e 7,4%.

Na Europa, por exemplo, o FMI anunciou que, em 2023, a França deverá registar um crescimento de 0,7%, tal como Portugal. Espanha deverá crescer 1,2% enquanto a Alemanha se fica pelos 0,8%. Já a Itália deverá entrar em recessão com uma contração de 0,2% da sua economia.

Para os EUA, o FMI tem uma previsão um pouco mais positiva, mantendo a previsão de crescimento de 1% em 2023, enquanto a China deverá ter um crescimento de 4,4% e a Rússia deverá ver a sua economia regredir 2,3%.

O crescimento global em 2023 deve desacelerar para 1,7%, dos 3% esperados seis meses atrás. Essa desaceleração ocorre devido à inflação elevada, taxas de juros mais altas, redução dos investimentos e repercussões da invasão russa na Ucrânia, segundo o último relatório do Banco Mundial.

O crescimento da renda per capita nos mercados emergentes e nas economias em desenvolvimento, para os próximos dois anos, está projetado para 2,8% em média - um

Fátima Gonçalves

ponto percentual abaixo da média de 2010-2019. Na África Subsaariana - que abriga cerca de 60% dos extremamente pobres do mundo - o crescimento da renda per capita em 2023-24 deve ser em média de apenas 1,2%, uma taxa que pode aumentar os índices de pobreza ao invés de diminuí-los.

Economia Nacional

Em relação a economia nacional, os dados do Indicador de Atividade Económica (IAE) do Ministério das Finanças e Fomento Empresarial, apontam para o contínuo crescimento da atividade económica. No 1º semestre de 2022, de acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatísticas (INE) a atividade económica cresceu 17,2% (2,9% no semestre homólogo).

O FMI aponta para um crescimento da economia nacional de 10,5% ainda em 2022 e de 4,8% em 2023.

A forte e ampla recuperação da economia de Cabo Verde continuou em 2022. A economia já regista cinco trimestres consecutivos de crescimento positivo, apoiada por uma recuperação no setor de turismo. Isso ajudou a melhorar a posição fiscal e colocou a relação dívida/PIB em uma trajetória descendente.

Quanto à evolução dos preços, o FMI prevê que a taxa de inflação atinja 8,8% em 2022, e que em 2023 esta evolua para 6,5%, justificado pelo aumento dos preços globais de alimentos e de energia.

Em relação às Finanças Públicas, de acordo com os dados do BCV, fruto do agravamento de impostos sobre alguns produtos e a retoma dos serviços públicos após o levantamento das restrições associadas a pandemia da COVID-19, as contas públicas registaram, nos primeiros oito meses do ano de 2022, uma melhoria do défice em 3.655 milhões.

Quanto ao stock da dívida do Estado excluindo os Títulos de Rendimento de Mobilização de Capital (TRMC), a 31 de agosto de 2022, aumentou para 298 mil milhões de escudos, representando cerca de 144,7 por cento do PIB projetado pelo Banco de Cabo Verde para 2022.



Fabiana Conceição

SÍNTESE DA ATIVIDADE DA IFH

GESTÃO DAS EMPREITADAS, INFRAESTRUTURAÇÃO DE TERRENOS E SERVIÇO PÓS-VENDA

No âmbito das suas competências e enquadrado no seu objeto, a IFH na persecução de atividades com vista à redução do défice habitacional e na oferta de produtos com preços controlados, visando de forma indireta a regulação de mercado, em 2022 atuou no ramo imobiliário, nomeadamente na continuidade da gestão dos processos de habitação de interesse social e na infraestruturização de terrenos, passando para isso nas etapas de planeamento de modo ao melhor e eficiente aproveitamento da sua bolsa de terrenos, tendo sempre como objetivo satisfazer a demanda do mercado, com ênfase nas classes com menor solvabilidade. Assim, no âmbito da gestão das empreitadas e infraestruturização de terrenos, salienta-se que a IFH em 2022, em consonância com o estipulado no seu programa de atividades, desenvolveu as seguintes atividades:

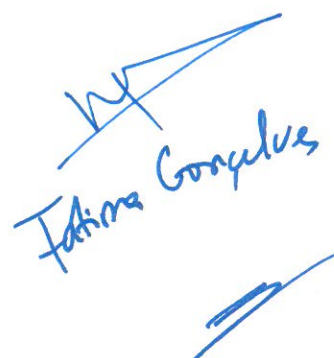
1. Deu-se continuidade às obras de Infraestruturização da Urbanização Quinta de Sant'Anna localizada em Mindelo, Ilha de São Vicente, num terreno com aproximadamente 8,0 ha, que visa disponibilizar no mercado 202 lotes de terreno, completamente infraestruturados, replicando a experiência da IFH. Apesar das dificuldades de ordem financeira do empreiteiro, que nesse momento são extensíveis a outros operadores económicos, a IFH mediante contragarantia prestada pelo empreiteiro, tem vindo a catalisar a conclusão dos trabalhos com o pagamento direto das faturas, especialmente dos grandes materiais, numa espécie de gestão conjunta. A taxa de realização da empreitada, situa-se nos 30% e prevê-se a sua conclusão no final de primeiro semestre de 2023;

Fotos obras Infraestruturização Urbanização Quinta de Sant'Anna



Handwritten signature: Fatima Gonçalves

2. Enquadrado no âmbito das habitações de interesse social, nomeadamente do anterior Programa Casa Para Todos (CpT), fez-se em outubro/22 a receção provisória do empreendimento Santa Cruz 3 (Condomínio Redonda); Fez-se a vistoria com vista à receção definitiva de 6 empreitadas do Programa CpT, sendo que 3 obras foram recebidas definitivamente, estando as restantes em fase de correção das anomalias detetadas; Em 2022 continuou-se com a resposta aos serviços de pós-venda, que, embora tenham tido uma diminuição considerável comparativamente a anos anteriores (117 serviços -90 reclamações), a taxa de realização foi positiva na ordem dos 65% (sendo que os restantes estão em tratamento e o grosso refere-se a anomalias detetadas nas vistorias para receção definitiva, cujo processo está em curso); De modo a projetar-se a conclusão das empreitadas paralisadas do Programa CpT, nomeadamente Sal 5 e São Filipe 1, analisaram-se diversos cenários alternativos;
3. Embora não previsto no Plano de Actividades e Orçamento de 2022 (PAO/2022), no cumprimento da Deliberação Unânime por Escrito n.º 15/2022, e enquadrado nos seus novos estatutos, a IFH fez a gestão dos concursos de empreitada e de fiscalização, para a construção de Edifícios de Habitação de Interesse Social, num total de 484 habitações, nomeadamente em Ribeira de Julião - Mindelo (4 Blocos Habitacionais - 236 Habitações), Achada São Filipe - Praia (2 Blocos Habitacionais - 118 habitações), Vale de Palmarejo Grande - Praia (2 Blocos Habitacionais - 118 habitações) e Preguiça - São Nicolau (1 Bloco Habitacional - 12 Habitações). Perspetiva-se que as obras arrancam no primeiro trimestre de 2023;
4. Visando consubstanciar a conclusão do Condomínio Atlântico I, situado em Cidadela, Cidade da Praia, cujos 45 apartamentos e espaços condominais foram objetos de permuta entre o Estado e a IFH, após concurso público, as obras arrancaram em agosto de 2022 (quando estava previsto no PAO/2022 que fosse em fevereiro/2022, mas imprevistos associados a problemas com a emissão da licença de construção e da aprovação do Projeto por parte da Câmara Municipal da Praia, levou ao atraso na consignação da obra), estando a decorrer de acordo com o programado, sendo que a taxa de realização se situa nos 28% e prevê-se a conclusão das obras para agosto de 2023;


Tatiana Gonçalves

Condomínio Atlântico I - Out/22



Condomínio Atlântico I - Dez/22



5. Fez-se a receção definitiva da obra de manutenção do Bloco de Cooperantes, sito em Achada Santo António, Cidade da Praia;
6. Visando rentabilizar o nosso património devoluto, projetou-se a remodelação do Edifício da IFH (onde, até 2017, funcionava Delegação da IFH em São Vicente), situado no centro de Mindelo, com a oferta de 6 espaços comerciais e de serviços. As obras arrancaram em agosto de 2022. A taxa de realização é de 35% e prevê-se a conclusão das obras para o final do 1º trimestre de 2023;

Edifício onde funcionava a Delegação IFH em São Vicente
- Out./2022

Foto Dez./2022



7. Relativamente ao planeamento e conseqüente infraestruturização de terrenos, tinha-se previsto para 2022 o início das obras de infraestruturização da Zona 5 da Urbanização Palmarejo Grande (transformação de um lote para uso hoteleiro, numa área aproximada de intervenção com 3,8 ha, em 69 lotes para uso misto, justificada pela procura no mercado), o qual estava condicionado à aprovação pela Câmara Municipal da Praia da proposta de alteração do Plano Detalhado, o que até à presente data ainda não aconteceu; Tinha-se previsto a aprovação dos Planos Urbanísticos de Achada Limpa (4 Planos Detalhados - com área total de implantação de 195 ha), cujo processo de elaboração do projeto urbanístico encontra-se concluído, mas o processo não avançou pelo facto da Câmara Municipal da Praia não ter aprovado a autorização para a sua elaboração - Contrato Programa.

Fátima Gonçalves

Zona 5 - Urbanização Palmarejo Grande -
Planta Síntese

Proposta de Ordenamento - Achada Limpá



COMERCIAL

Definiu-se como grandes objetivos em termos de comercialização e de cobrança para o ano de 2022:

- a comercialização de 201 imóveis no valor de 852 milhões de escudos;
- a cobrança das prestações, das vendas com reserva de propriedade, no valor mensal de 22,5 milhões de escudos;
- o recebimento de clientes, no valor acima de mil milhões de escudos;
- a taxa de incumprimento previsto em torno de 18%;
- uma comunicação assertiva com os clientes residentes nos empreendimentos com receção definitiva prevista para 2022;

Para alcançar os objetivos traçados, foi definido um conjunto de ações, nomeadamente:

- reforçar com a Banca a criação de produtos financeiros interessantes para os produtos da IFH, principalmente para os produtos vendidos em planta.
- reforçar a promoção do sistema de co-financiamento ou subsídio do Estado;
- promover o reforço da comunicação com as mediadoras imobiliárias a nível nacional e identificar parceiros com relações internacionais dado à diversidade de produtos que irão entrar para o stock da empresa.

Em 2022, a IFH atendeu aproximadamente 5.100 pessoas nos vários pontos de atendimento a nível nacional.

Handwritten signature:
 Tatiana Gonçalves

O volume de vendas atingiu o montante de 1,3 mil milhões de escudos, correspondente a 309 imóveis, sendo 17 lotes de terreno, 290 habitações e 2 espaços comerciais.

Das vendas realizadas em 2022, 32% foram feitas com pagamento a pronto e 68% através de pagamento às prestações com reserva de propriedade.

A taxa de execução orçamental é de 153%.

O protocolo assinado entre a IFH, o Ministério da Educação e o Ministério das Infra-Estruturas, do Ordenamento do Território e Habitação (MIOTH), para melhoria das condições de acesso à habitação dos funcionários do Ministério da Educação, impulsionou o processo da venda com pagamento a prestações, representando 39 % da faturação realizada em 2022.

Ainda no que se refere ao processo de apoio à aquisição da primeira habitação, o Estado subsidiou 7 processos de compra e venda, conforme Resolução do Conselho de Ministro nº 161/2019, de 30 de dezembro, publicado no Boletim Oficial nº 129 da I Série, com entrada em vigor em 31 de dezembro de 2019, retificada através da Resolução 46/2021, de 09 de abril, que representou 2.3% da faturação.

No âmbito das relações institucionais entre IFH e o Estado de Cabo Verde e considerando os contratos de agenciamento para gestão do património habitacional do Estado, a IFH vem fazendo gestão de 821 habitações, dos quais 445 foram contratados em 2021 e 235 contratações foram realizadas no ano 2022. Dessas habitações, 232 transitaram para 2023 ainda por contratar. Ressalta-se que o valor de recebimento em 2022 foi de 21.768.277\$00 e os valores pendentes acumulados são de 23.583.402\$00, com tendência crescente de inadimplência desde o ano 2021.

Em novembro de 2021, a IFH fez o lançamento da Urbanização Quinta de Sant'Anna para venda dos lotes de terreno, em planta. O processo de contratação iniciou-se em janeiro 2022. Esta urbanização conta com 201 lotes de terrenos. Em 2022 foram contratados 18% dos lotes num valor global de 61.711.260\$00 com adiantamentos na ordem de 26.122.949\$00. O processo de faturação decorrerá no final da empreitada com a entrega dos lotes.

COBRANÇA

Em relação à cobrança, foram definidas as seguintes ações:



Fatima Gonçalves

- continuar em contacto com as famílias que interromperam o pagamento regular das prestações com vista a construir soluções adequadas para cada situação potenciando os resultados da cobrança;
- celebração de acordos de regularização de dívida assentes em prestações adequadas à situação económica dos clientes por forma a permitir a recuperação faseada da dívida;
- contratação de prestação de serviços de cobrança de rendas, mediante pagamento de uma comissão de 10%, no âmbito do contrato de gestão de agenciamento rubricado entre o Estado de Cabo Verde e a IFH para gestão de 524 imóveis;
- formalização das dívidas de clientes com confissão de dívida a título executivo.

Pese embora, o contexto de crise económica e financeira:

- a taxa de realização em relação ao valor cobrado, nas vendas em regime de reserva de propriedade, foi de 93%.

No final de dezembro de 2022, a empresa contava com 1 170 contratos de vendas a prestações.

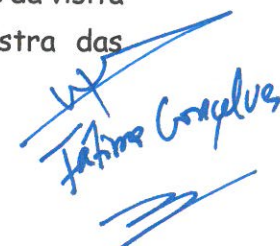
Em 2022, foi recebido, de clientes de vendas a prestações, o valor 252,2 milhões de escudos que representa uma média mensal de 21 mil contos.

Não obstante o valor recebido, o valor pendente continua aumentando. Em 31 de dezembro de 2021 o valor pendente de clientes era de 212 milhões de escudos, enquanto que em 31 de dezembro de 2022 o valor pendente aumentou para 249 milhões de escudos, representado um aumento de 37 milhões de escudos face ao exercício anterior.

COMUNICAÇÃO & MARKETING

Em relação à Comunicação & Marketing, as políticas mantêm-se: privilegiar canais publicitários de baixo custo; gestão do marketing centrada nos clientes e nos produtos; aumentar a notoriedade institucional. No ano de 2022, realizou-se um conjunto de ações a nível institucional, comunicação interna e externa, nomeadamente:

- Assinatura de cinco Protocolos, com a MJ&Tech, a Electra, com o Ministério da Educação o MIOHT, e com o MF Group;
- Divulgação da tomada de posse do novo Conselho de Administração da IFH e da visita da Secretária de Estado da Habitação de Portugal e da Sra. Ministra das Infraestruturas, do Ordenamento do Território e Habitação à IFH;
- Participação na XXVª Edição da Feira Internacional de Cabo Verde - FIC;



- Produção da campanha de Natal e preparação da celebração dos 40 anos da Empresa;
- Lançamento e início de utilização do novo Portal Interno em conjunto com o GTIC;
- Captação de imagens drone de alguns empreendimentos e terrenos da empresa, bem como captação fotográfica, incluindo a 360º para visitas virtuais;
- Produção e divulgação do Folheto Informativo, trimestralmente;
- Realização de algumas atividades de *endomarketing* em conjunto com o GRHA;
- Divulgação do 3D do apartamento modelo da Vila Monte;
- Produção e divulgação da campanha publicitária de venda e arrendamento de espaços comerciais;
- Produção da campanha publicitária para o lançamento do Condomínio Redonda;
- Difusão spots publicitários na rádio, dos empreendimentos Condomínio Coral e Condomínio Salinas;
- Colocação de uma estrutura com *outdoor* na Urbanização Quinta de Sant'Anna e outra no centro da Cidade do Mindelo;
- Consolidação do sistema de comunicação digital integrado, promovendo a empresa e empreendimentos, tendo-se verificado um aumento significativo de seguidores e interação em todas as plataformas: 93.543 visualizações no website, 230 contatos recebidos no *chatbot*, 6.276 contatos na plataforma CRM, 32.323 visualizações, 353.565 pessoas alcançadas e 2.438 mensagens recebidas no *Facebook*, 397 visualizações e 10.884 impressões orgânicas no *Linkedin*, 114.133 impressões e 54.975 contas alcançadas no *Instagram*, 8,6 mil visualizações e 12,8 mil impressões no canal *Youtube*;
- Reforço da promoção dos produtos da IFH, assim como a política de subsidiação de habitações;

O orçamento de Marketing & Publicidade para o ano 2022 era de 6,7 milhões de escudos. Foi realizado o total de 3,7 milhões de escudos, ou seja, uma taxa de realização na ordem dos 55%.


Fatima Goncalves

"Em 2022,
a IFH alcançou um volume de
negócios
acima dos 1,3 mil milhões de
escudos"

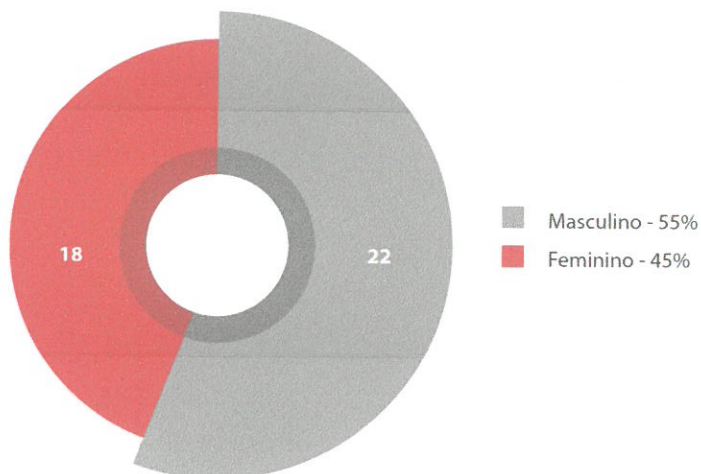

Fatima Gonçalves



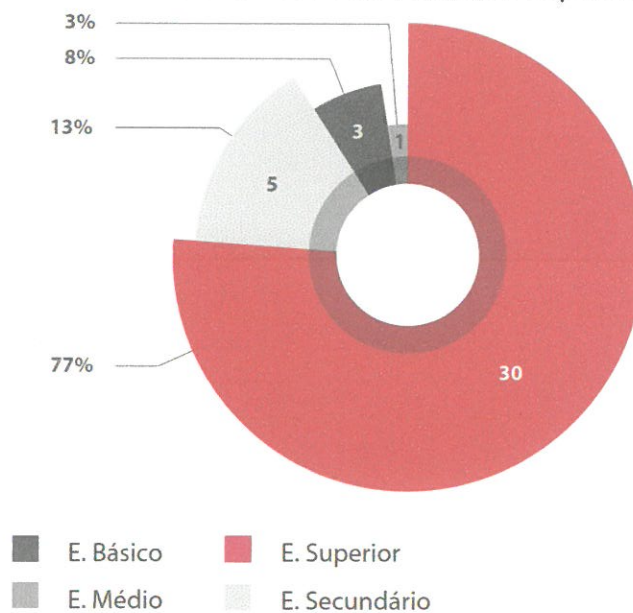
CAPITAL HUMANO

1. Caracterização do Capital Humano

- N° Colaboradores - 39, sendo 33 efetivos e 6 contratados (1 estagiário)
- Género

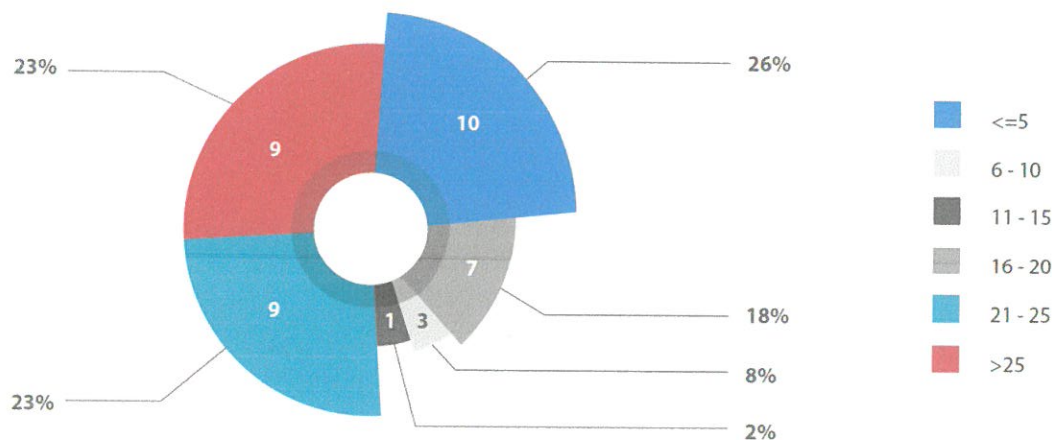


- Habilitação - 77% dos colaboradores tem formação superior.

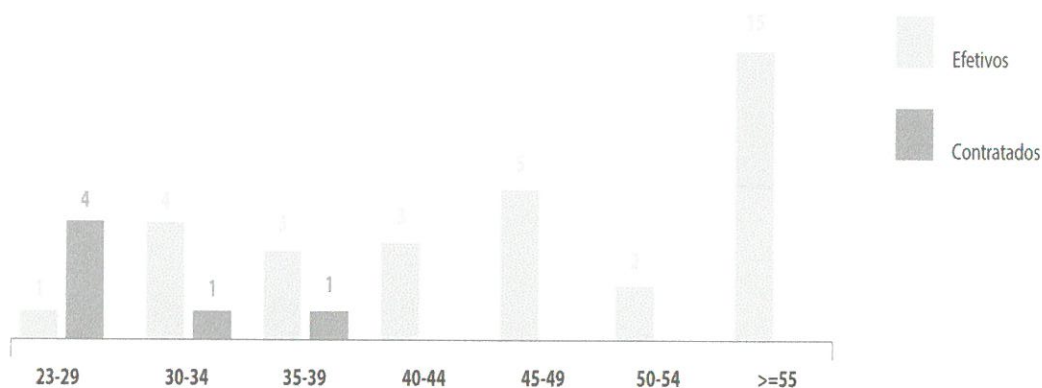


- Antiguidade - 46% dos efetivos tem antiguidade > 20 anos de serviço.

W
Fátima Gonçalves



- Faixa etária - 64% dos colaboradores tem idade superior a 40 anos.



- Relações Profissionais - 33% dos colaboradores são sindicalizados.

2. Formação e desenvolvimento profissional

Durante o período em análise, foram disponibilizadas 9 ações de formação, mais 2 ações de formação que o ano anterior:

W
Fátima Gonçalves

[Signature]

Nº	Formação	Entidade Formadora	Nº Horas	Nº Participante	UO
1	Formação Encerramento do Exercício	OPACC	7	1	DR
2	Inspeção de Edifícios	LEC	20	3	DT
3	Introdução à Contratação Pública	ARAP	30	2	DR, DT
4	Rácios e Indicadores de RH	APG	7	1	DR
5	Gestão e Recuperação de Crédito	IFB	18	3	DC
6	Lavagem de Capital e Financiamento do Terrorismo	UIF	7	13	DC
7	Gestão Estratégica de RH	Mundi Consulting	25	1	DR
8	Formação em Controlo Interno e Auditoria Interna	CCS	15	1	GAI
9	Fórim RH	Atitude RH ACG-RH	8	2	DR

As ações acima referidas totalizam 335 horas e foram destinadas a 21 colaboradores.

2.1 Custos com as Ações de Formação

Para o ano 2022 registou-se o custo de 347 contos nesta rubrica, representando uma taxa de execução de 44% face ao valor previsto no PAO 2022 (784 contos).

Comparativamente ao ano anterior, registou-se uma diminuição de 38% (130 contos) justificado pelo facto de em 2021 ter sido disponibilizada uma ação de formação *TeamBuilding* destinada a toda a equipa da empresa (Sede e Delegação de São Vicente).

SISTEMA DE INFORMAÇÃO

Tendo em conta que as tecnologias de informação e comunicação assumem um papel de relevo na eficiência e na eficácia em toda a atividade de IFH, definiu-se como objetivo nuclear para 2022, prosseguir com a implementação de novas ferramentas informáticas mais robustas e conectadas de modo a diminuir a intervenção humana em processos rotineiros.

Fabian Gonçalves

Assim sendo, no decorrer do ano 2022, todos os sistemas de informação foram consideravelmente atualizados quer a nível de conteúdos quer a nível de implementação de novas funcionalidades de modo a corresponderem às necessidades de gestão.

Destaca-se a entrada em produção do Sistema de Emissão de Credenciais de Consulta (SECC), com o propósito de fazer a gestão e emissão de credenciais das consultas médicas para os colaboradores da IFH e respetivos membros do agregado familiar, bem como de novos *dashboards* que contêm métricas e indicadores-chave de performance com dados sistematizados a partir dos sistemas integrados no SIG, nomeadamente, de:

- Arrendamento (SIGA);
- Plano de Pagamento (SAC);
- Credenciais de Consultas Médicas (SECC);
- Processos Judiciais (SGPJ).

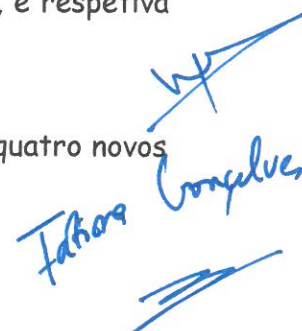
Novas funcionalidades foram implementadas no sistema SAC (Sistema de Atendimento a Clientes) mais concretamente nos módulos de Cobrança (Plano de Dívidas) e Empreendimentos (Gestão de Obras, Gestão de Vigilância e Gestão de Guardas).

Ainda, foram adicionados novos campos calculados para parametrização do módulo de SAC Cobrança de forma a permitir a extração automática de informações no quadro de Taxa de Incumprimento nomeadamente: (i) Dívida Total do Cliente, (ii) Capital em Dívida, (iii) Capital Vencido e Não Liquidado, (iv) Juros Vencidos e Não Liquidados, (v) Juros Reais Vencidos e Não Liquidados, conforme recomendação da PwC no âmbito de relatório de auditoria de controlo interno.

A intranet corporativa ficou remodelada com o novo portal interno que possibilita mais interatividade com os colaboradores e maior alinhamento com os objetivos da empresa. Destaca-se, no 3º trimestre, a migração do ERP - Primavera para a versão V10. A nova versão entrou em produção em agosto de 2022.

No decorrer do 4º trimestre, o destaque vai para a instalação do integrador da Plataforma Digital de Monitorização e Avaliação das Empresas do SEE - Sector Empresarial do Estado, no ERP - Primavera v10, em coordenação com a UASE, com o objetivo principal de permitir uma visão centralizada do desempenho das empresas que compõem o Setor Empresarial do Estado, nas vertentes financeira, estratégica e operacional, e respetiva monitorização.

Em termos de investimentos no parque informático, a IFH fez aquisição de quatro novos computadores *all-in-one*.


Fabiana Gonçalves

OUTRAS ATIVIDADES

Gabinete Jurídico

O Gabinete Jurídico prosseguiu com as suas funções de prestação de serviços jurídicos às Direções e ao CA da IFH, com principal enfoque na emissão de pareceres, elaboração de contratos, processos de contratação pública e de cobrança, bem como no acompanhamento das questões legais provenientes gestão da bolsa de terrenos da IFH.

No decorrer de 2022, no que se refere à cobrança de dívidas por via judicial, foram emitidas: (i) quarenta e sete notificações avulsas, via tribunais; (ii) trezentos e trinta e nove interpelações, aos clientes em incumprimento. Também foram enviados para escritórios de advogados seis processos de clientes para efeito de cobrança judicial. Foram recuperados 4 imóveis por incumprimento de clientes.

Ainda, relativamente à cobrança de dívidas, foram recuperados num total de 7,9 milhões de escudos, de diversos clientes.

No que tange à gestão de terrenos, manteve-se as rondas habituais na Cidade da Praia, tanto da empresa de vigilância como da equipa da IFH.

Foram concentrados esforços especificamente em Cova da Moura (Achada São Filipe), Alto da Glória (Gato Valente) e Achada Lém Varela (Achada Limpa), considerados os locais mais críticos, alvos de construções clandestinas.

Demos especial enfoque em Cova da Moura, uma vez que têm ocorrido ocupações ilegais, e com a total cobertura das autoridades municipais. Houve diversas intervenções da equipa de vigilância no sentido de controlar algumas tentativas de construção.

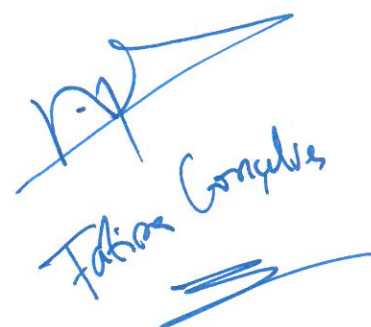
Gabinete de Auditoria Interna

Em linha com o Plano de Auditoria Interna para o ano de 2022, aprovado pelo Conselho de Administração, foram realizadas várias atividades, entre as quais se destacam as seguintes ações de auditoria:

- Avaliação dos clientes em matéria de Prevenção e Combate à Lavagem de Capitais (auditoria remota ao longo do ano);
- Auditoria ao processo de Patrocínio Judiciário;

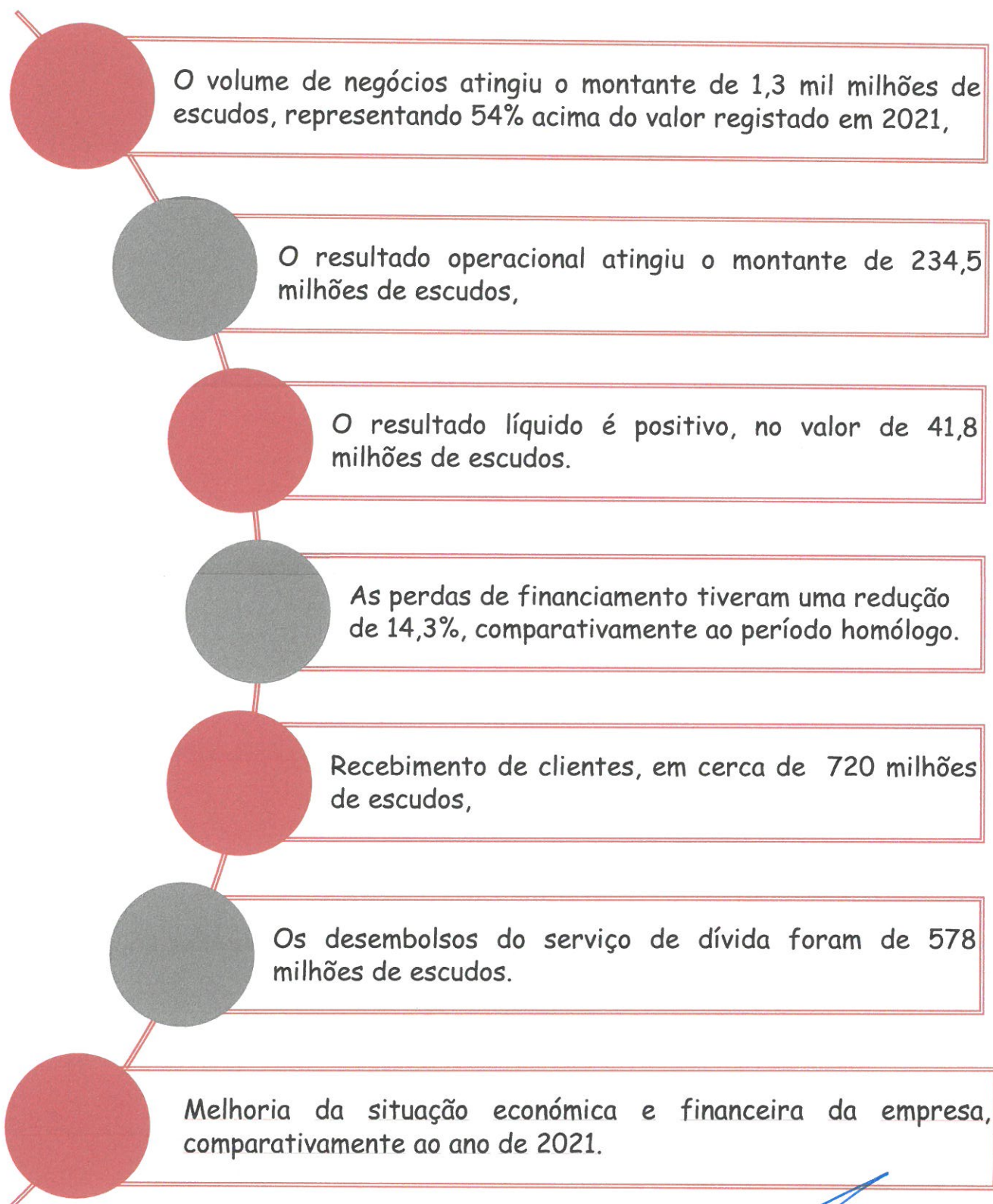
Fátima Gonçalves

- Auditoria ao processamento e pagamento de salários e encargos sobre remunerações;
- Auditoria à receção provisória dos empreendimentos Vila Monte;
- Auditoria ao processo de Contratação de Serviços;
- Auditoria ao processo de Venda com Reserva de Propriedade e pagamento a prestações;
- Auditoria ao processo de Anulação de Vendas e Devolução do património;
- Auditoria ao processo de Planeamento e Gestão do economato;
- Auditoria ao processo de Pós-venda





Fabiana Gonçalves

PRINCIPAIS DESTAQUES



WV
Fátima Gonçalves

ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA


Fátima Gonçalves


RÁCIOS FINANCEIROS

Rátios Financeiros	31/12/22	31/12/21	31/12/20
Liquidez Geral	4,58	5,13	3,51
Liquidez Reduzida	0,61	0,53	0,93
Liquidez Imediata	0,37	0,37	0,23
Solvabilidade	0,22	0,21	0,18
Autonomia Financeira	0,18	0,17	0,15
Endividamento	0,82	0,83	0,85
Composição do Endividamento	0,18	0,17	0,26

Analisando os rácios financeiros pode-se constatar que em 31 de dezembro de 2022, comparativamente ao mesmo período do ano anterior, houve uma evolução favorável dos rácios financeiros, com exceção da liquidez geral, o que demonstra uma melhoria da situação financeira da empresa em 2022.

Os resultados do rácio da solvabilidade têm vindo a aumentar ao longo dos anos, demonstrando uma melhoria da capacidade da empresa em fazer face aos seus compromissos financeiros, tendo atingido, em 2022, a percentagem de 22%.

O rácio de autonomia financeira apresentou uma evolução favorável ao longo do triénio, passando de 0,15 em 2020, para 0,18, em 2022, o que demonstra uma maior solidez financeira da empresa, com o nível de endividamento a diminuir.

Pela análise do rácio de composição do endividamento, constata-se que o passivo da empresa é maioritariamente de médio e longo prazo (82%), enquanto que o passivo corrente representa 18% do passivo total, isto demonstra uma elevada estabilidade do financiamento da empresa.


Fabiano Gonçalves



RÁCIOS ECONÓMICOS

Rátios Económicos	31/12/22	31/12/21	31/12/20
Rotação do Ativo	9,9%	6,4%	18,5%
Margem Líquida	3,2%	-3,4%	2,1%
Rentabilidade do Ativo	0,3%	-0,2%	0,4%
Rentabilidade Operacional do Ativo	1,8%	1,4%	2,4%
Rentabilidade do Capital Próprio	1,8%	-1,2%	2,6%
Rentabilidade do Ativo Corrente	14,9%	8,9%	23,9%

Analisando os rácios económicos, verifica-se que houve um aumento de todos os rácios em 2022, comparativamente ao ano de 2021, o que reflete a melhoria da situação económica da empresa em 2022.

O rácio de rotação de ativo teve uma evolução positiva, passando de 6,4% em 2021 para 9,9% em 2022, representando um aumento de 3,5 pontos percentuais, devido ao maior volume de vendas verificado em 2022.

A rentabilidade operacional do ativo teve uma ligeira recuperação em 2022, comparativamente ao ano de 2021, passando de 1,4% em 2021 para 1,8% em 2022, apesar da recuperação esse valor é reduzido. No ano de 2022 por cada 100 escudos investidos no ativo, a Empresa consegue gerar 1,8 escudos de resultado operacional.

O retorno proporcionado ao acionista é de 1,8%, apesar da rentabilidade do capital próprio ter aumento em 2022, este valor é reduzido.

Em 2022, houve uma melhoria tanto da situação económica como financeira da empresa, face ao ano de 2021.

W
Fátima Gonçalves

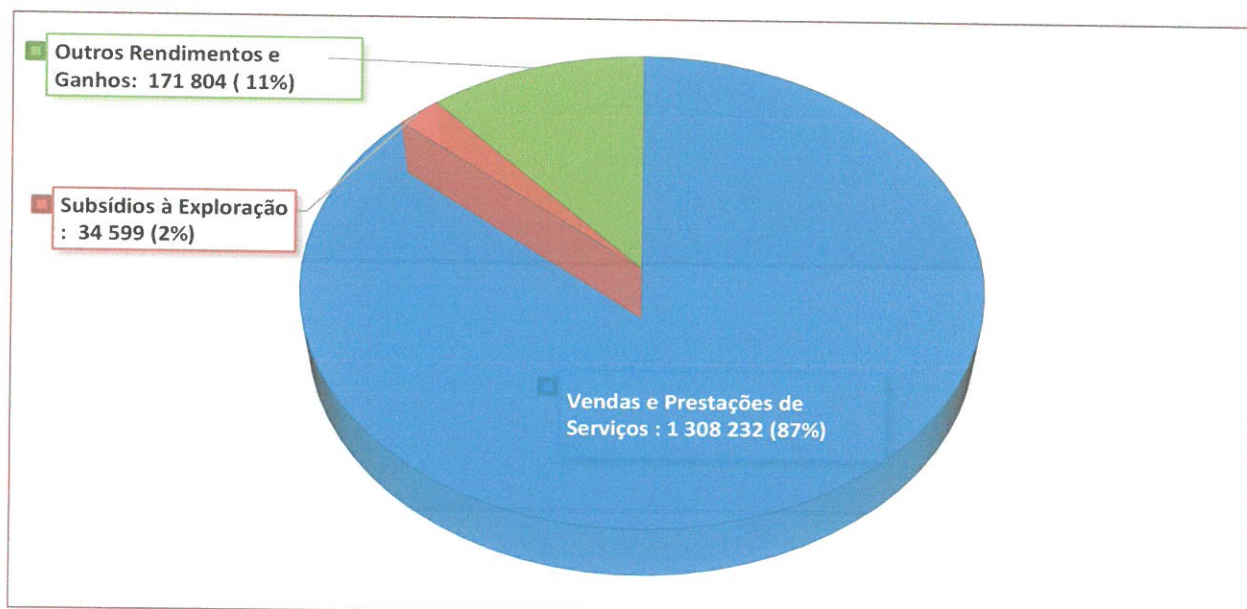
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

	Valor orçado ano 2022	Valor realizado ano 2022	Valor realizado ano 2021	Varição absoluta do valor realizado 2022/2021	Varição Relativa do valor realizado 2022/2021	Varição relativa do valor realizado/previsto ano 2022
Vendas e Prestações de Serviços	853 878	1 308 232	851 962	456 270	54%	53%
Subsídios à Exploração	15 812	34 599	19 633	14 965	76%	119%
Subcontratos	(336 871)	(62 090)	(41 998)	(20 093)	48%	-82%
Varição nos Inventários de Produção	(347 646)	(996 852)	(503 474)	(493 378)	98%	187%
Gastos com Mercadorias Vendidas e Matéria	-	-	(85 000)	85 000	-	-
Resultado Operacional Bruto	185 173	283 888	241 123	42 765	18%	53%
Fornecimentos e Serviços Externos	(77 112)	(62 362)	(62 556)	194	0%	-19%
Valor Acrescentado Bruto	108 060	221 526	178 567	42 959	24%	105%
Gastos Com o Pessoal	(92 547)	(88 213)	(84 771)	(3 442)	4%	-5%
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas/Re	(25 000)	(23 702)	(33 464)	9 762	-29%	-5%
Outros Rendimentos e Ganhos	160 011	166 414	160 050	6 364	4%	4%
Outros Gastos e Perdas	(34 170)	(34 763)	(20 127)	(14 636)	73%	2%
Resultado Antes de Dep., Amort., Perdas/Ganhos de Financ. e Impostos	116 354	243 585	201 606	41 978	21%	109%
Gastos/Reversões de Depreciação e de Amo	-8 849	(9 050)	(9 934)	885	-9%	2%
Resultado Operacional (Antes de Perdas/Ganhos de Fin. e Impostos)	107 505	234 535	191 672	42 863	22%	118%
Juros e Ganhos Similares Obtidos	4 800	5 390	7 119	-1 729	-24%	12%
Juros e Perdas Similares Suportados	(187 476)	(185 864)	(227 494)	41 630	-18%	-1%
Resultado antes de Impostos	(75 170)	54 061	(28 702)	82 763	288%	172%
Imposto Sobre o Rendimento do Período		(12 235)	(31)			
Resultado Líquido do Período	(75 170)	41 826	(28 733)	70 560	246%	156%

RENDIMENTOS TOTAIS

Em 2022, os rendimentos totais da empresa ascenderam a 1,5 mil milhões de escudos, que representam um aumento de 45,8% face ao ano anterior, com a decomposição conforme o gráfico abaixo (valores em milhões de escudos):

Handwritten signature:
 João Gonçalves



1) Vendas e Prestação de Serviços

No ano de 2022, o volume negócios, é de 1,3 mil milhões de escudos, representando um aumento de 54%, comparativamente ao ano anterior (852 milhões de escudos).

A taxa de realização das Vendas e Prestações de Serviços face ao orçamentado para o ano de 2022, é de 153%.

2) Subsídios à exploração

Os subsídios à exploração compreendem (i) a compensação na parte proporcional dos valores dos terrenos doados no âmbito do Programa de Habitação, incorporados no custo de construção dos apartamentos, relativamente às unidades vendidas durante o exercício no valor de 28,8 milhões de escudos, e (ii) a subsidiação do Governo na venda de 7 apartamentos em dois empreendimentos, no valor de 5, 8 milhões de escudos.

Comparativamente ao período homólogo, verifica-se um aumento de 76%.

Relativamente ao programado para 2022, a taxa de execução é de 119%.

3) Outros Rendimentos e Ganhos

Os Outros Rendimentos e Ganhos, no valor de 172 milhões de escudos, representam 11% do total dos rendimentos e compreendem, essencialmente, as comissões relativas a vendas a prestações com reserva de propriedade.

Handwritten signature:
Fátima Gonçalves

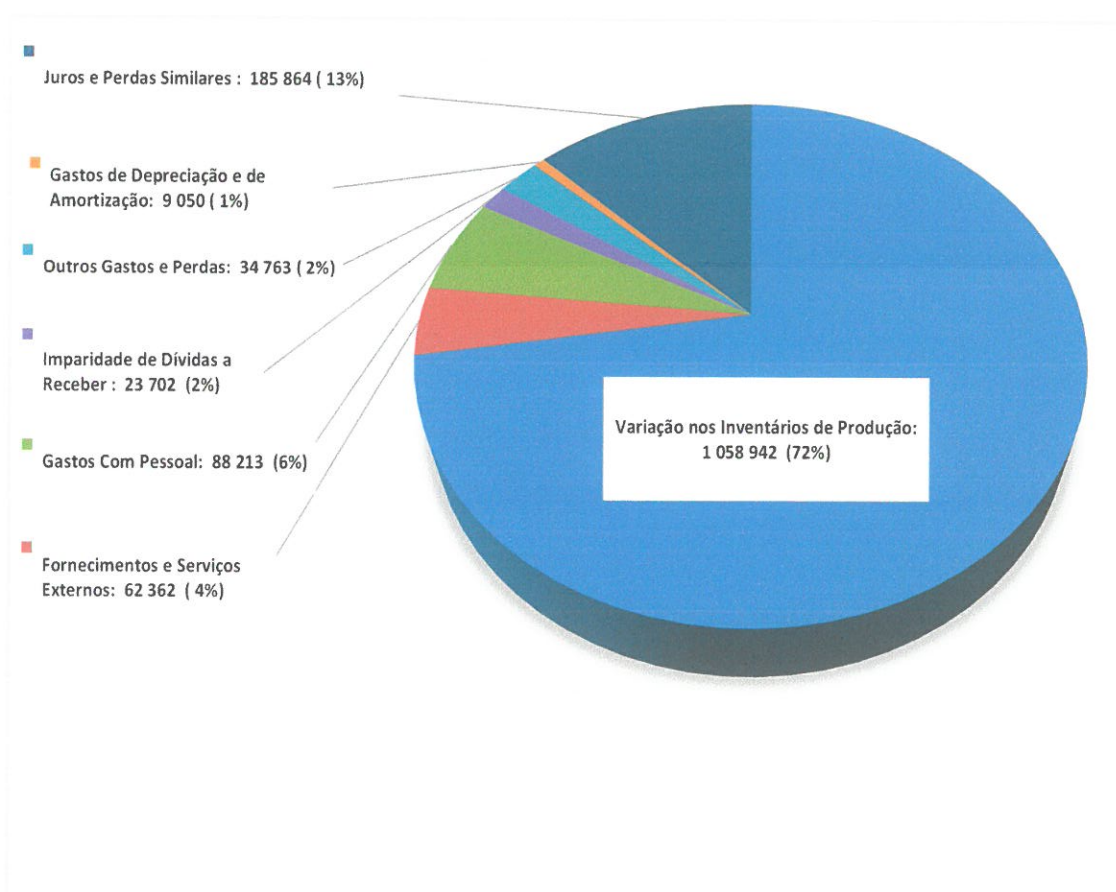
A taxa de execução orçamental dessa rubrica é de 104%.

GASTOS TOTAIS

Em 2022, os gastos totais da empresa atingiram o montante de 1,46 mil milhões de escudos o que representa um aumento de 37% em relação ao período homólogo, tendo a rubrica Variação de Inventários de Produção representado 72% do total dos gastos.

O aumento na rubrica de Variação de Inventários de Produção deve-se ao maior volume de vendas verificado em 2022.

O detalhe de outros gastos encontra-se no gráfico abaixo (valores em milhões de escudos):



1) Fornecimentos e Serviços Externos

A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos, no valor de 62,4 milhões de escudos, praticamente não teve variação em relação ao ano anterior, cujo valor era de 62,5 milhões de escudos.

Fabrice Conquluz

A taxa de execução orçamental é de 100% do valor orçado.

2) Gastos com o Pessoal

Em 2022, os Gastos com o Pessoal totalizam a quantia de 88 milhões de escudos, representando um aumento de 3,4 milhões de escudos (+ 4%), comparativamente ao ano anterior.

O aumento do valor desta rubrica deve-se às progressões nas carreiras de alguns colaboradores da empresa, novas contratações, reajuste nos salários dos colaboradores em regime de contrato a termo certo e a entrada de mais um Administrador executivo a partir de outubro/22.

A taxa de execução dessa rubrica é de 95% em relação ao programado para 2022.

3) Imparidade de Clientes

Em 2022, o valor desta rubrica é de 23,7 milhões de escudos, comparativamente ao período homólogo, houve uma diminuição de 9,7 milhões de escudos (-29%). Essa diminuição deve-se ao fato de no ano de 2022, a empresa ter constituída perda por imparidade de clientes, com prestações em atraso a partir de 5º mês e também devido à maior eficiência nas cobranças.

A taxa de execução orçamental desta rubrica é de 95%.

4) Outros Gastos

A rubrica de Outros Gastos, no valor de 34,7 milhões de escudos, teve um aumento de 14,6 milhões de escudos (+ 73%) em relação ao período anterior (20 milhões de escudos). O aumento do valor dessa rubrica deve-se à sujeição ao IUP de alguns empreendimentos, a partir 2022, por força da alínea f) do o art.º 14º do Regulamento de IUP.

A taxa de execução orçamental desta rubrica é de 102%.

5) Perdas com Financiamento

As Perdas com Financiamento, no valor de 185,9 milhões de escudos, é a segunda rubrica com maior peso no total dos gastos (13%).

Fátima Gonçalves

Comparativamente ao ano de 2021, houve uma diminuição na ordem de 41,6 milhões de escudos (- 18%), justificado pela diminuição da rubrica de financiamentos obtidos.

Em 2022, o peso das perdas de financiamento em relação ao volume de negócios é de 14,2%, enquanto que em 2021 era de 26,7%.

Essa rubrica registou uma taxa de execução orçamental de 99% face ao previsto para 2022.

RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional do ano 2022, no valor de 234,5 milhões de escudos, comparativamente ao ano de 2021 (191,7 milhões de escudos), teve um aumento de 22%, derivado do aumento do volume de negócios em 2022.

O resultado operacional foi suficiente para cobrir as perdas de financiamento líquidas (180,4 milhões de escudos), originando um resultado antes de imposto de 54 milhões de escudos e um imposto sobre o rendimento de 12,2 milhões de escudos.

Em 2022, o rácio resultado operacional/volume de negócios é de 17,9%, comparativamente ao ano de 2021 (22,5%), houve uma diminuição 4,6 pontos percentuais.

A taxa de execução orçamental é de 118%.

RESULTADO LÍQUIDO

O resultado líquido do período, no valor de 41,8 milhões de escudos positivos, teve um aumento de 246%, comparativamente ao resultado do ano de 2021 (28,8 milhões de escudos negativos), derivado do aumento do volume de negócios que passou de 851,1 milhões de escudos em 2021 para 1,3 mil milhões de escudos em 2022.

O aumento do volume de negócios de 54% fez com que o resultado líquido do período aumentasse 246%.

A taxa de execução orçamental desta rubrica relativamente ao previsto para o ano de 2022, é de 256%.

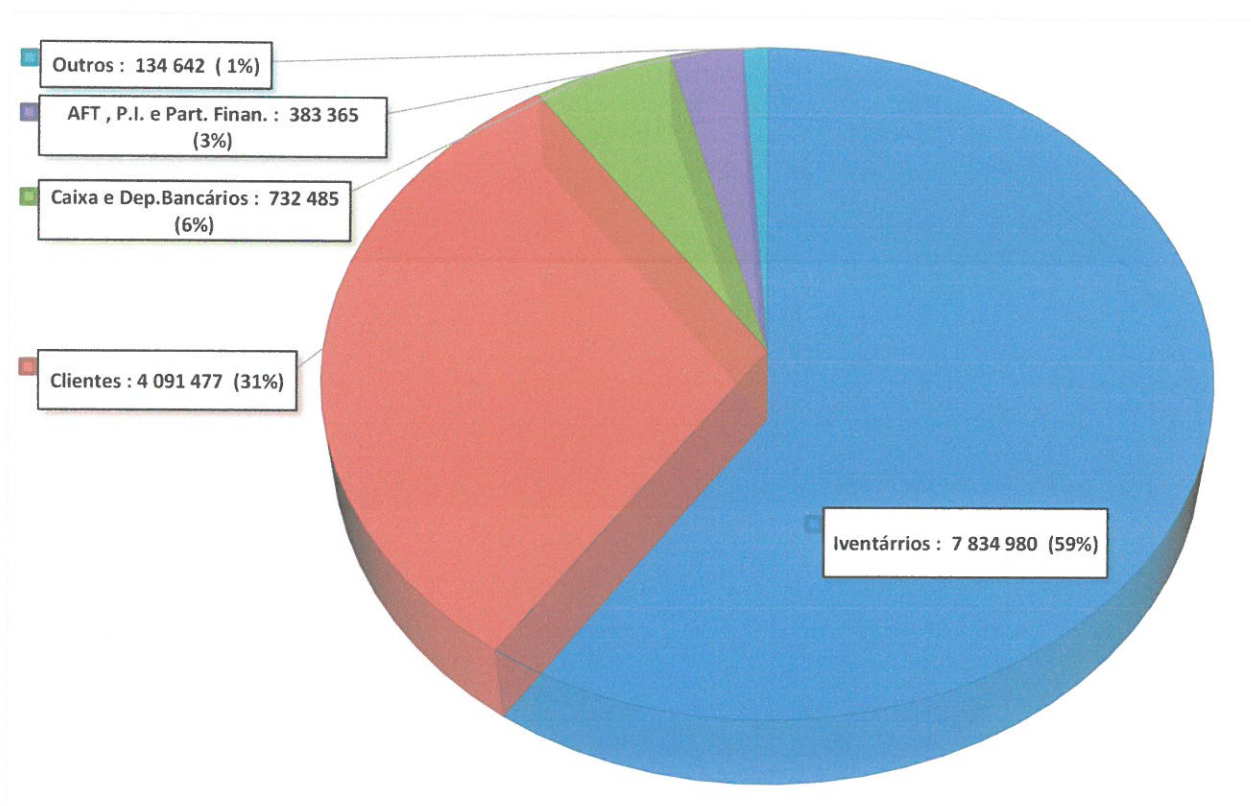
Fátima Gonçalves

ATIVO

O total do ativo da empresa, no valor de 13,18 mil milhões de escudos, teve uma diminuição de 1% comparativamente ao ano de 2021 (13,37 mil milhões de escudos).

No ativo corrente, cujo valor é de 9 mil milhões de escudos, as rubricas com maior peso são as de produtos acabados e de matérias primas que representa 53% do total do ativo.

Para uma análise detalhada das principais componentes do ativo da Empresa, apresenta-se o gráfico seguinte:



Os inventários, no valor total de 7,8 mil milhões de escudos, correspondem a principal rubrica do ativo, representado cerca de 59% do total do ativo o que está de acordo com tipo de atividade da empresa.

Comparativamente ao ano de 2021, os inventários tiveram uma diminuição de 12,4%, justificada pelas vendas ocorridas em 2022.

Fátima Gonçalves

[Assinatura]

A rubrica de clientes, no valor total líquido de perdas por imparidades acumuladas, de 4 mil milhões de escudos, representa 31% do valor total do ativo. Esta rubrica teve um aumento em 2022, no montante de 711 milhões de escudos (21%), devido às vendas a prestações com reservas de propriedade realizadas em 2022.

Os clientes de cobrança duvidosa (perda por imparidade acumulada), no valor de 290,2 milhões de escudos, representam 6,62% do total da dívida de clientes (4,38 mil milhões de escudos), representando uma redução de 0,88 pontos percentuais, face ao ano de 2021, cujo valor era de 7,5%.

A taxa de execução orçamental da rubrica de clientes, em relação ao valor do programado para o ano de 2022, é de 125,5%.

PASSIVO

Em 2022, o passivo da empresa, no valor de 10,8 mil milhões de escudos, comparativamente ao ano de 2021, teve uma diminuição 2%, devido ao pagamento da dívida de empréstimos.

Apesar da diminuição do endividamento, o capital alheio é a principal fonte de financiamento da empresa, que apresenta um nível de endividamento de 82%, em 2022. Em 2021 o endividamento da empresa era de 83%.

A rubrica de Financiamentos obtidos, no valor total de 9,18 mil milhões de escudos, teve um decréscimo de 2%, quando comparado com o ano anterior.

No exercício findo, da análise do rácio da estrutura do endividamento, constata-se que o passivo da empresa é na sua maioria de longo prazo, pois o passivo não corrente representa 82% do total do passivo, enquanto que o passivo corrente representa 18% do passivo total.

O valor total do passivo (10,8 mil milhões de escudos), comparativamente ao valor programado para 2022 (10,5 mil milhões de escudos), teve um desvio desfavorável de 2,6%.

CAPITAL PRÓPRIO

O capital próprio da empresa, em 2022, é cerca de 2,5 mil milhões de escudos.


Fátima Gonçalves

Comparativamente ao ano 2021 (2,3 mil milhões de escudos), houve um aumento em cerca de 41,8 milhões de escudos, resultante do lucro verificado em 2022.

A rentabilidade do capital próprio passou de (-1,25%) de 2021 para 1,8% em 2022.

Na análise do capital próprio, é de se referir que o valor da rubrica de outras reservas, no valor de 2,2 mil milhões de escudos, corresponde ao montante do justo valor de alguns terrenos que foram objeto de reavaliação em 2012.

Fátima Gonçalves



DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

	Valor orçado ano 2022	Valor realizado ano 2022	Valor realizado ano 2021	Varição absoluta de valores realizados 2022/2021	Varição relativa de valores realizados 2022/2021	Varição Relativa do valor realizado/previsto ano 2022
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais						
Recebimentos de Clientes	1 018 836	719 747	768 162	(48 416)	-6%	-29%
Pagamentos a Fornecedores	(410 663)	(184 247)	(153 243)	31 004	20%	-55%
Pagamentos ao Pessoal	(94 031)	(84 175)	(82 597)	1 578	2%	-10%
Caixa Gerada pelas Operações	514 142	451 325	532 323	(15 834)	-15%	-12%
Outros Recebimentos/Pagamentos	(29 191)	153 545	36 752	116 793	318%	626%
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais (1)	484 951	604 869	569 075	35 795	6,29%	25%
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento						
Pagamentos Respeitantes a:						
Activos Fixos Tangíveis	(1 738)	(3 468)	(375)	(3 093)	825,77%	99%
Activos Intangíveis		(951)	-	-	-	-
Recebimentos Provenientes de:						
Dividendos		1 057	-	-	-	-
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento(2)	- 1 738	(3 362)	(375)	(2 987)	797,51%	93%
Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento						
Pagamentos Respeitantes a:						
Financiamentos Obtidos	(584 568)	(525 886)	(585 746)	(59 859)	-10%	-10%
Juros e Gastos Similares	(198 394)	(52 214)	(103 474)	(51 260)	-50%	-74%
Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento(3)	(782 962)	(578 101)	(689 220)	(111 119)	-16%	-26%
Varição de Caixa e Seus Equivalentes (1+2+3)	(299 750)	23 407	(120 520)	(143 926)	119%	108%
Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período	568 000	709 078	829 598	(120 520)	-15%	25%
Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período	268 250	732 485	709 078	23 406	3%	173%

Fabio Gonçalves

Em 2022, os Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais (FCAO), sem considerar o valor de 162 pertencente ao Estado (ver a nota 12 do anexo), é de 442,9 milhões de escudos, representando um decréscimo de 22%, face ao exercício anterior.

Em 2022, os FCAO não foram suficientes para fazer face ao pagamento da totalidade do serviço da dívida, cujo valor é de 578 milhões de escudos.

Em 2022, o rácio da cobertura do serviço da dívida é de 76,6%, enquanto que em 2021 foi de 83%, o que significa que em 2022, os FCAO cobrem apenas 76,6% do serviço da dívida.

O montante de recebimentos totalizou aproximadamente 874,3 milhões de escudos, enquanto que os pagamentos atingiram o montante de 850,9 milhões de escudos.


Comparativamente ao valor programado, a taxa de realização dos FCAO foi de 125%, que representa um desvio favorável de 25%. O desvio favorável de 25%, deve-se, praticamente, à entrada do valor pertencente ao Estado, acima referido.

A empresa tem gerado Caixa e seus equivalentes no fim do período a um bom nível, do ano 2018 a 2022, que somada aos FCAO tem permitido a empresa investir em novos loteamentos de terrenos com os seus próprios recursos e fazer os pagamentos dos serviços da dívida, contribuindo desta forma para a diminuição do passivo e, conseqüentemente, a diminuição dos gastos com financiamento.

Outras divulgações requeridas

Dando cumprimento ao novo Código das Sociedades Comerciais, em vigor desde outubro de 2019, as seguintes informações complementares constam do anexo às demonstrações financeiras: (i) número e valor nominal das ações, (ii) saldos e transações com partes relacionadas e informações sobre remuneração dos auditores e membros dos órgãos sociais e (iii) a exposição da Empresa aos riscos financeiros como riscos de crédito, liquidez, taxa de juro e cambial, nas Notas 13, 34 e 1.13, respetivamente.

Fátima Gonçalves



PROPOSTA DE APLICAÇÃO DO RESULTADO

Considerando:

- (i) Que no ano de 2021 a empresa teve um prejuízo, no valor de 28.702.124 escudos;
- (ii) Que os Resultados transitados são negativos, no valor de 710.010.993 escudos;
- (iii) A necessidade de reforçar o capital próprio da Empresa, por forma a melhorar a autonomia financeira da mesma,

O Conselho da Administração propõe à Assembleia Geral que o resultado líquido positivo do período, no montante de 41.826.348 escudos, seja afetado da seguinte forma:

- 5% para reserva legal (2.091.317 escudos) e
- 95% para resultados transitados (39.735.031 escudos).

Fátima Gonçalves



PERSPECTIVAS PARA 2023

As prioridades para o exercício de 2023 procuram responder aos crescentes desafios que se colocam à IFH, no âmbito de competências e responsabilidades cada vez mais alargadas e complexas, tendo como elementos enquadradores a evolução da situação económica e financeira da empresa e o PLANAH - Plano Nacional de Habitação de Cabo Verde 2021-2030.

Neste contexto, foram definidos os seguintes objetivos estratégicos para o ano de 2023:

- 1) Atingir um volume de negócios de 1, 38 mil milhões de escudos;
- 2) Atingir um resultado operacional 276 milhões de escudos;
- 3) Atingir um resultado antes de imposto de 128 milhões de escudos, imposto sobre o rendimento de 14,3 milhões de escudos e um resultado líquido de 113,8 milhões de escudos;
- 4) Atingir um nível de recebimento de clientes de 1, 15 mil milhões de escudos;
- 5) Adotar estratégias, no sentido de melhorar a situação económica e financeira da Empresa;
- 6) Imprimir uma maior dinâmica e eficiência no acompanhamento dos clientes de vendas prestações com reserva de propriedade, no sentido de diminuir a taxa de incumprimento;
- 7) Concluir a empreitada de infraestruturização da Urbanização Quinta da Sant'Anna com uma área de 8 ha, localizada na Cidade do Mindelo;
- 8) Concluir a empreitada para conclusão da construção do Condomínio Atlântico I;
- 9) Prosseguir com a aposta na introdução de melhorias na arquitetura tecnológica e infraestrutura física de suporte, atendendo às especificidades e necessidades das diferentes unidades orgânicas;
- 10) A gestão de recursos humanos estará focalizada no diagnóstico e na operacionalização de ações que visem a melhoria dos instrumentos de gestão;
- 11) Prosseguir com a consolidação dos instrumentos e procedimentos de controlo interno que tem vindo a desenvolver e que se afiguram essenciais no âmbito do modelo de governação definido.
- 12) Elaborar os Termos de Referência para a Contratação de Serviços de Consultoria com vista à Elaboração do *Business Plan* da IFH 2023-2027 e o Plano de Reestruturação da IFH com a assistência técnica do Banco Mundial;
- 13) Negociar com o Estado de Cabo Verde no sentido de efetuar o encontro de contas com a dívida de retrocessão na transferência de habitações ao Estado sitas nas ilhas do Sal (Empreendimento Sal 5), Santiago (Condomínio Várzea da Igreja, no


Jaime Gonçalves

- Concelho de São Lourenço dos Órgãos e Condomínio Redonda, no Concelho de Santa Cruz), Maio (Condomínio Marsol) e Fogo (Empreendimento Xaguata/São Filipe 1);
- 14) Gestão das empreitadas e fiscalizações da construção de 4 (quatro) blocos habitacionais na Cidade da Praia, Ilha de Santiago e de 4 (quatro) blocos habitacionais em Ribeira de Julião, Ilha de São Vicente e da empreitada de construção de 1 (um) bloco habitacional em Preguiça, Concelho da Ribeira Brava em São Nicolau;
 - 15) Gestão dos contratos de arrendamento de 1.229 imóveis e de hospedagem dos 97 quartos de empreendimento situado em Sal Rei na Ilha de Boa Vista, São Vicente, Praia e Espargos na ilha do Sal, em conformidade com os Contratos de Gestão assinados entre o Estado de Cabo Verde e a IFH;
 - 16) Finalização do Projeto de loteamento do terreno em Achada Limpa em parceria com o Estado de Cabo Verde;
 - 17) No âmbito do fomento e do fortalecimento contínuo de um relacionamento interinstitucional próximo e frutífero com os demais intervenientes do modelo de governação do setor habitacional em Cabo Verde, desenvolver-se-á uma parceria/cooperação com o Município do Sal, nas áreas de planeamento urbano, nomeadamente, suporte e apoio na elaboração dos planos urbanísticos, urbanização, infraestruturização e construção de habitações sociais;
 - 18) Auxílio ao Governo na resolução da problemática da construção clandestina e na eliminação das barracas nos principais centros urbanos do país;
 - 19) Elaboração de uma proposta conjunta entre a IFH, a Unidade do Acompanhamento do Setor Empresarial do Estado (UASE), a Direção Nacional do Orçamento e da Contratação Pública (DNOCP) e a Direção Geral do Tesouro (DGT), de solução de pagamento da dívida do empréstimo de retrocessão, por forma a garantir a sustentabilidade da dívida da Empresa a médio longo prazo;
 - 20) Montagem de um sistema pelo qual a IFH realizará a gestão financeira e operacional do parque habitacional do Estado;
 - 21) Elaboração de estudos e desenvolvimento de novos projetos habitacionais no país, nomeadamente, nos municípios da Praia, São Vicente, Ribeira Grande de Santo Antão e Porto Novo.

Tatiana Gonçalves



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Fátima Gonçalves


IFH - IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A.

NIF: 200146009

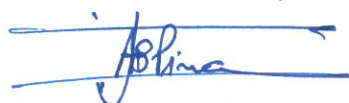
Sede: Praia - Santiago

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

ATIVO	Notas	2022	2021
Ativo Não Corrente			
Ativos Fixos Tangíveis	3		
Edifícios e Outras Construções		89 007	95 881
Equipamento de Transporte		4 165	2 803
Equipamento Administrativo		2 356	1 834
Outros Ativos Fixos Tangíveis		4 427	4 427
Propriedades de Investimento	4		
Terrenos e Recursos Naturais		272 000	272 000
Ativos Intangíveis	5		
Programas de Computador		785	98
Participações Financeiras - Outros Métodos	6	10 626	8 303
Clientes	7	3 762 593	3 164 111
Total do Ativo Não Corrente		4 145 958	3 549 457
Ativo Corrente			
Inventários	8		
Mercadorias		26 618	26 618
Produtos Acabados e Intermédios		4 585 085	5 620 359
Produtos e Trabalhos em Curso		882 189	818 091
Matérias-Primas, Subsidiárias e de Consumo		2 340 339	2 340 339
Outros Produtos e Consumo		749	814
Clientes	7	328 885	215 925
Adiantamentos a Fornecedores	9	40 284	13 519
Estado e Outros Entes Públicos	10	-	1 224
Outras Contas a Receber	11	94 176	76 130
Diferimentos		182	171
Caixa e Depósitos Bancários	12	732 485	709 078
Total do Ativo Corrente		9 030 991	9 822 269
Total do Ativo		13 176 949	13 371 726
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
	Notas	2021	2020
Capital Próprio			
Capital Realizado	13	750 000	750 000
Reservas Legais		46 787	46 787
Outras Reservas		2 216 728	2 216 728
Resultados Transitados		(710 011)	(681 278)
Resultado Líquido do Período		41 826	(28 733)
Total do Capital Próprio		2 345 330	2 303 504
PASSIVO			
Passivo Não Corrente			
Financiamentos Obtidos	14	8 290 579	8 584 650
Passivos Por Impostos Diferidos	15	568 845	568 845
Total do Passivo Não Corrente		8 859 425	9 153 496
Passivo Corrente			
Fornecedores	16	211 365	216 560
Adiantamentos de Clientes	17	47 901	26 508
Estado e Outros Entes Públicos	10	165 850	134 633
Financiamentos Obtidos	14	885 682	752 969
Outras Contas a Pagar	18	480 110	574 003
Diferimentos	19	181 286	210 052
Total do Passivo Corrente		1 972 194	1 914 726
Total do Passivo		10 831 619	11 068 222
Total do Capital Próprio e do Passivo		13 176 949	13 371 726

O Contabilista Certificado,



O Conselho de Administração,



 José Miguel Duarte Martins

 Fátima Gonçalves Natalino Jorge Ferreira

 Relatário e Contas 2022

IFH - IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A.

NIF: 200146009

Sede: Praia - Santiago

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

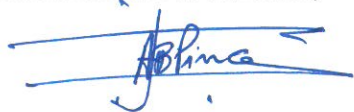
PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

E 1 DE JANEIRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

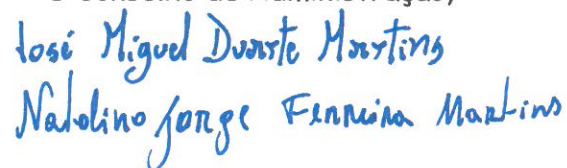
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2022	2021
Vendas e Prestações de Serviços	20	1 308 232	851 962
Subsídios a Exploração	21	34 599	19 633
Subcontratos	22	(62 090)	(41 998)
Varição nos Inventários de Produção	23	(996 852)	(503 474)
Gastos com Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas	24	-	(85 000)
Resultado Operacional Bruto		283 888	241 123
Fornecimentos e Serviços Externos	25	(62 362)	(62 556)
Valor Acrescentado Bruto		221 526	178 567
Gastos Com o Pessoal	26	(88 213)	(84 771)
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas/Reversões)	7	(23 702)	(33 464)
Aumentos/Reduções de Justo Valor	6	2 323	1 351
Outros Rendimentos e Ganhos	27	166 414	160 050
Outros Gastos e Perdas	28	(34 763)	(20 127)
Resultado Antes de Dep., Amort., Perdas/Ganhos de Financ. e Impostos		243 585	201 606
Gastos/Reversões de Depreciação e de Amortização	29	(9 050)	(9 934)
Resultado Operacional (Antes de Perdas/Ganhos de Financiamento e Impostos)		234 535	191 672
Juros e Ganhos Similares Obtidos		5 390	7 119
Juros e Perdas Similares Suportados	30	(185 864)	(227 494)
Resultado antes de Impostos		54 061	(28 702)
Imposto Sobre o Rendimento do Período	10	(12 235)	(31)
Resultado Líquido do Período		41 826	(28 733)
Resultado Por Acção Básico	31	56	-38

O Contabilista Certificado,



O Conselho de Administração,




IFH - IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A.

NIF: 200146009

Sede: Praia - Santiago

DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

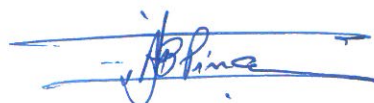
PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

E 1 DE JANEIRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

Descrição		Notas	Capital Realizado	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Resultado Líquido do período	Total de Capital Próprio
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2021	1		750 000	43 644	2 216 728	(692 281)	62 865	2 380 955
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado líquido do período			-	-	-	-	(28 733)	28 733
Alterações nas políticas contabilísticas e as correções de erros			-	-	-	(48 718)	-	48 718
RESULTADO EXTENSIVO	2		-	-	-	(48 718)	(28 733)	(77 451)
OUTRAS OPERAÇÕES								
Aplicação dos Resultados do período anterior	3		-	3 143	-	59 722	(62 865)	-
POSIÇÕES em 31 de Dezembro 2021	1+2+3+4		750 000	46 787	2 216 728	(681 277)	(28 733)	2 303 504
POSIÇÕES NO INÍCIO DO PÉRIODO 2022	1	13	750 000	46 787	2 216 728	(681 277)	28 733	2 303 504
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado líquido do período			-	-	-	-	41 826	41 826
RESULTADO EXTENSIVO	2		-	-	-	-	41 826	41 826
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								
	3		-	-	-	-	-	-
OUTRAS OPERAÇÕES								
Aplicação dos Resultados do período anterior	4		-	-	-	(28 733)	28 733	-
			-	-	-	28 733	28 733	-
POSIÇÕES NO FIM DO PERÍODO DE 2022	1+2+3+4	13	750 000	46 787	2 216 728	(710 011)	41 826	2 345 330

O Contabilista Certificado



O Conselho de Administração,

José Miguel Duarte Martins

Fátima Filipeiro Gonçalves

Natalino Jorge Ferreira Martins

IFH - IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A.

NIF: 200146009

Sede: Praia - Santiago

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

E 1 DE JANEIRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2022	2021
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimentos de Clientes		719 747	768 162
Pagamentos a Fornecedores		(184 247)	(153 243)
Pagamentos ao Pessoal		(84 175)	(82 597)
Caixa Gerada pelas Operações		451 325	532 323
Outros Recebimentos/Pagamentos		153 545	36 752
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		604 869	569 076
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento			
Pagamentos Respeitantes a:			
Activos Fixos Tangíveis		(3 468)	(375)
Activos Intangíveis		(951)	-
Recebimentos Provenientes de:			
Dividendos		1 057	-
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento(2)		(3 362)	(375)
Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamentos Respeitantes a:			
Financiamentos Obtidos		(525 886)	(585 746)
Juros e Gastos Similares		(52 214)	(103 474)
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento(3)		(578 101)	(689 220)
Varição de Caixa e Seus Equivalentes (1+2+3)		23 407	(120 520)
Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período		709 078	829 598
Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período	12	732 485	709 078

O Contabilista Certificado



O Conselho de Administração,
 José Miguel Duarte Martins
 Fátima Ribeiro Gonçalves
 Natolino Jorge Ferreira Martins

IFH - IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A.

NIF: 200146009

Sede: Praia - Santiago

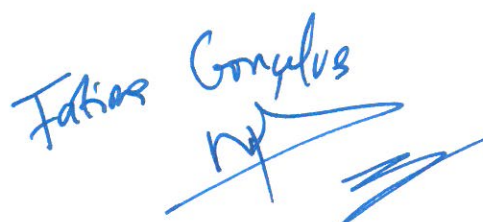
ANEXO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

(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 de mESC 750 000 é detido 100% pelo Estado de Cabo Verde.

Nos termos dos anteriores estatutos, o objeto social da Empresa compreendia 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. Os atuais estatutos, publicados, que entraram em vigor no dia 7 de setembro de 2022, estabelecem como objeto social: a) estudar, propor e executar as políticas do Governo para o setor da habitação, b) dinamizar as medidas de política financeira do sector e contribuir para o financiamento de programas habitacionais de interesse social promovidos pelos sectores público, cooperativo e privado; c) apoiar os municípios na elaboração e implementação das políticas e planos municipais de habitação; d) intervir no mercado de solos, como instrumento da política do Governo com vista à regulação da oferta de terrenos urbanizados para a construção de habitação de interesse social; e) responsabilizar-se pela gestão e a conservação do parque habitacional social detido pelo Estado e coordenar, quando assim o Estado entender, a passagem da gestão para as Câmaras Municipais; f) proceder à fiscalização de 2ª linha das obras do sector habitacional promovidas pelas autarquias com financiamento do Estado, quer em regime de empreitada, quer em regime de administração direta, etc.



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 o método do custo histórico, exceto no que respeita às Propriedades de Investimento, os quais encontram-se registados ao justo valor.

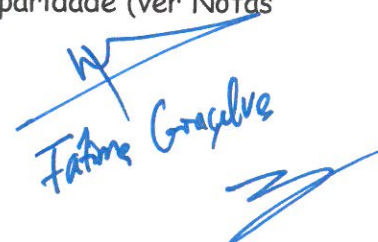
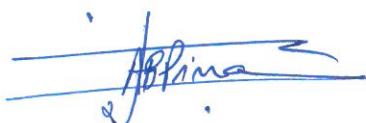
A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com o Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro requer o uso de suposições e estimativas que afetam as quantias reportadas de ativos e passivos, assim como as quantias reportadas de rendimentos e gastos durante o período de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

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

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração, para divulgação em 24 de março de 2023.

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 respetivas depreciações acumuladas e, caso houver, de perdas de imparidade (ver Notas 2.5 e 3).



Os custos subsequentes são incluídos na quantia escriturada do bem ou reconhecidos como ativos separados sempre que melhorem o nível de desempenho originalmente avaliado do ativo existente ou aumentem a sua vida útil, quando for provável que benefícios económicos futuros fluirão para a empresa e o custo do ativo possa ser mensurado com fiabilidade. Todos os outros dispêndios subsequentes são reconhecidos como 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 de transporte	12,5% e 20%
Equipamento administrativo	8,33% a 25%

Os ativos fixos tangíveis em curso não são objeto de depreciação.

2.3 Propriedades de investimento

As propriedades de investimento (PI) compreendem terrenos detidos para um uso futuro ainda não determinado, sendo, por isso, detidos para valorização do capital a longo prazo.

Os terrenos registados em Propriedades de investimento foram inicialmente contabilizados como matérias primas e mensurados ao custo. A partir de 2012, alguns terrenos que tinham sido contabilizados como matérias primas, foram reclassificados para Propriedades de investimento, tendo a Empresa adotado como sua política contabilística para a sua mensuração o modelo de justo, 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

Os ativos intangíveis representam, essencialmente, softwares informáticos e são amortizados pelo método das quotas constantes ao longo de um período de 3 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 Participações financeiras

As participações financeiras 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.

2.7 Inventários e ajustamentos

2.7.1 Mercadorias

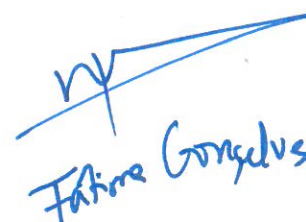
As mercadorias referem-se a terrenos adquiridos para venda, mensurados ao custo de aquisição, o qual inclui o valor da fatura do fornecedor, acrescido de gastos adicionais, relacionados principalmente com o registo das transmissões e com o imposto único sobre o património.

2.7.2 Produtos acabados

Os 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

Os produtos e trabalhos em curso compreendem 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 e 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 ao menor valor entre o custo de aquisição ou de 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

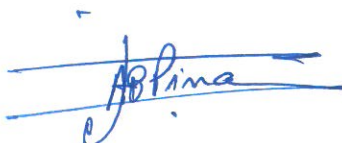
Os saldos de Clientes e Outras contas a receber são reconhecidos inicialmente pelo seu valor atual.

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 do Governo, nomeadamente os terrenos para construção de habitações cedidos pelo governo e autarquias no âmbito do Programa de Habitação, são inicialmente registados na rubrica de Diferimentos (passivo) (ver Nota 19), sendo subsequentemente reconhecidos como rendimentos na rubrica de Subsídios à exploração com a venda dos imóveis (ver Nota 21), por se tratarem de Inventários.

2.11 Benefícios aos trabalhadores

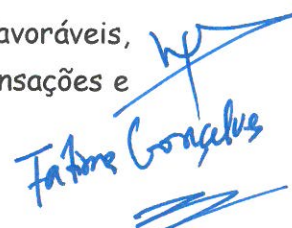
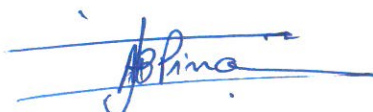
Em conformidade com o Decreto-Legislativo nº 5/2007, de 16 de outubro, revisto pelo Decreto-Legislativo nº 5/2010, de 16 de junho, e Decreto-Legislativo nº 1/16, de 03 de fevereiro), que aprova o Código Laboral Cabo-verdiano, os trabalhadores têm direito a 22 dias úteis de férias remuneradas, anualmente, que se vencem no dia 1 de janeiro de cada ano.

A Empresa reconhece, em cada exercício, as responsabilidades com as férias e subsídios de férias vencidos e não gozados até o final do mesmo exercício. 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 os saldos das contas expressas em moeda estrangeira no final do exercício 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):

	2022	2021
Passivo corrente	(1 736 986)	(1 678 166)
Ativo corrente	2 217 077	1 854 857
Fluxos de Caixa das atividades operacionais	484 496	604 869
	964 587	781 560

O passivo corrente encontra-se deduzido dos adiantamentos de clientes (ver Nota 16) e dos Diferimentos (ver Nota 19). O ativo corrente encontra-se deduzido (i) da parcela de inventários cuja expectativa de realização é superior a 12 meses, (ver Nota 8), (ii) dos Adiantamentos a fornecedores (ver Nota 9) e (iii) dos Diferimentos.

De acordo com o orçamento de 2023, os fluxos de caixa das atividades operacionais para o referido ano é de mESC 484 496, o que faz com que a Empresa apresente um fundo de maneiio 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.

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.

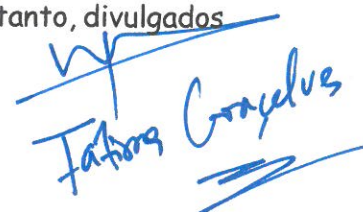
2.15 Provisões, ativos e passivos contingentes

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 à 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.

Passivos Contingentes

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 no anexo 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.

Ativos Contingentes

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.

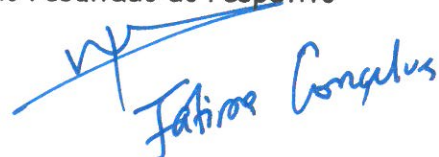
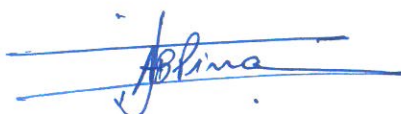
Os empréstimos são classificados como passivo corrente, a menos que a IFH tenha o direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por mais de 12 meses após a data do balanço.

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 o 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 o Rendimento 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. 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.



Os resultados fiscais podem ser revistos pela Administração Fiscal por um período de cinco anos, pelo que os resultados fiscais de 2018 a 2022 podem vir a ser corrigidos.

O imposto diferido é calculado, com base no método da responsabilidade de balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a respetiva base tributável.

A base tributável dos ativos e passivos é determinada de forma a refletir as consequências de tributação decorrentes da forma como a Sociedade espera, à data do balanço, recuperar ou liquidar a quantia escriturada dos seus ativos e passivos.

Para a determinação do imposto diferido é utilizada a taxa em vigor à data de balanço, ou a taxa que esteja já aprovada para utilização futura. Os impostos diferidos ativos são reconhecidos na medida em que seja provável que os lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para utilização da diferença temporária. Os impostos diferidos ativos são revistos anualmente e reduzidos sempre que deixe de ser provável que os mesmos possam ser utilizados.

Os impostos diferidos são classificados como não corrente.

2.18 Reconhecimento do rédito

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

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

Os dividendos, são reconhecidos 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

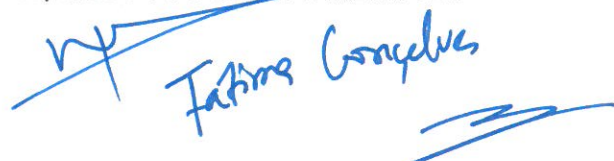
Os movimentos ocorridos nos ativos fixos tangíveis e respectivas depreciações resumem-se como segue:

	mESC				
	Edifícios e Outras Construções	Equipamento de Transporte	Equipamento Administrativo	Ativos fixos tangíveis em curso	Total Geral
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2021					
Valor de aquisição ou reavaliado	174 120	20 070	69 152	-	263 342
Depreciação acumulada	(71 365)	(16 697)	(65 392)	-	(153 454)
Valor escriturado	102 755	3 373	3 760	-	109 888
VARIAÇÕES EM 2021					
Valor líquido inicial	102 755	3 373	3 760	-	109 888
Aquisições	-	-	375	4 427	4 802
Depreciação do período	(6 874)	(570)	(2 300)	-	(9 744)
Valor líquido	95 881	2 803	1 835	4 427	104 945
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2021					
Valor de aquisição ou reavaliado	174 120	20 070	69 428	4 427	268 045
Depreciação acumulada	(78 239)	(17 267)	(67 595)	-	(163 100)
Valor escriturado	95 881	2 803	1 834	4 427	104 945
VARIAÇÕES EM 2022					
Valor líquido inicial	95 881	2 803	1 834	4 427	104 945
Aquisições	-	2 080	1 783	-	3 863
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	1 980	-	-	1 980
Alienações/correções depreciação acumulada	-	(1 980)	-	-	(1 980)
Depreciação do período	(6 874)	(718)	(1 261)	-	(8 853)
Valor líquido	89 007	4 165	2 356	4 427	99 955
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2022					
Valor de aquisição ou reavaliado	174 120	20 170	71 212	4 427	269 928
Depreciação acumulada	(85 112)	(16 005)	(68 856)	-	(169 974)
Valor escriturado	89 007	4 165	2 356	4 427	99 955

A rubrica de Edifícios e Outras Construções compreende, essencialmente, a sede da Empresa, cujo valor líquido contabilístico à data do balanço ascende a mESC 78 685 (2021: mESC 84 723). Encontra-se nesta data hipotecada a favor do International Investment Bank SA (IIB), em decorrência do financiamento obtido para a sua remodelação (ver Nota 14).

Em 2022, a empresa adquiriu uma viatura ligeira de passageiro pelo valor de mESC 2 080, para o uso dos serviços administrativos, tendo sido alienada uma viatura adquirida em 2011, que se encontrava totalmente depreciada.

A empresa adquiriu também, em 2022, equipamentos administrativos, no valor total de mESC 1 783, sendo mESC 887 referentes a computadores, mESC 776 a UPS e mESC 121 a outros equipamentos.

NOTA 4. Propriedades de investimento

O saldo de mESC 272 000, sem qualquer movimento nos exercícios de 2022 e 2021, refere-se aos valores reavaliados dos terrenos de Praia Negra - Praia - Santiago (mESC 45 000) e de Praia Cabral - Boa Vista (mESC 227 000), cujos custos de aquisição eram de mESC 4 218 e mESC 10 564, respetivamente.

Em 2012, os seguintes terrenos foram transferidos da rubrica de Inventários - 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, na Cidade da Praia, Santiago
- Urbanização Quinta de Sant'Anna, em São Vicente
- Praia Cabral, na Boa Vista
- Água Funda / Achada Limpa, na Cidade da Praia, Santiago

O custo de aquisição desses terrenos ascendia a mESC 89 295, tendo sido reavaliados, em 2012, pelo montante de mESC 2 382 181 na data de alteração de uso, provocando, consequentemente, ganhos por aumento de justo valor de mESC 2 258 615.

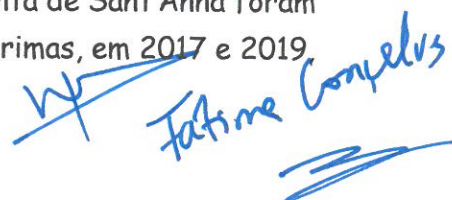
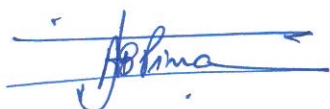
Em 2017, com exceção do terreno de Água Funda / Achada Limpa, na Cidade da Praia, os restantes terrenos referidos acima, cujo custo de aquisição era de mESC 48 255 e o valor reavaliado em 2012 de mESC 908 181, foram novamente reavaliados por mESC 1 183 539, tendo, assim, originado ganhos por aumento de justo valor de mESC 275 358.

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

A reavaliação feita em 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. Os terrenos de Água Funda / Achada Limpa e da Urbanização Quinta de Sant'Anna foram reclassificados de propriedades de investimentos para matérias primas, em 2017 e 2019.



respetivamente, tendo em conta as suas alterações de uso, para desenvolvimento de projetos de infraestruturização com vista à venda de lotes.

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

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 2021				
Valor de aquisição ou reavaliado	16 664	12 791	4 346	33 802
Depreciação acumulada	(16 645)	(12 791)	-	(29 436)
Valor escriturado	19	-	4 346	4 365
VARIAÇÕES EM 2021				
Valor líquido inicial	19	-	4 346	4 365
Aquisições	269	-	-	269
Desrecohecimento	-	-	(4 346)	(4 346)
Amortização do exercício	(190)	-	-	(190)
Valor líquido	98	-	-	98
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2021				
Valor de aquisição ou reavaliado	16 933	12 791	-	29 724
Depreciação acumulada	(16 835)	(12 791)	-	(29 626)
Valor escriturado	98	-	-	98
VARIAÇÕES EM 2022				
Valor líquido inicial	98	-	-	98
Aquisições	883	-	-	883
Depreciação do exercício	(196)	-	-	(196)
Valor líquido	785	-	-	785
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2022				
Valor de aquisição ou reavaliado	17 816	12 791	-	30 607
Depreciação acumulada	(17 031)	(12 791)	-	(29 822)
Valor escriturado	785	-	-	785

Em 2022, a empresa adquiriu a versão 10 do software Primavera pela quantia de mESC 883.

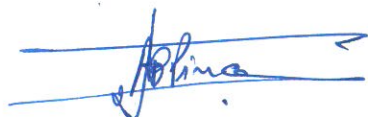
NOTA 6. Participações financeiras - Outros métodos

O valor de mESC 10 626 (2021: mESC 8 303) refere-se à participação detida na Caixa Económica de Cabo Verde, correspondente a 3 036 ações, mensuradas ao preço da cotação

na Bolsa de Valores, o qual em 31 de dezembro de 2022 era de ESC 3 500 (2021: ESC 2 735).

O aumento de justo do valor das ações da CECV, em 2022, originou um ganho, no valor de mESC 2 323 (em 2021 registou-se uma perda de mESC 1 351).

Em 2022, a Empresa recebeu mESC 1 057 de dividendos resultante desta participação financeira.



NOTA 7. Clientes

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

	mESC	
	2022	2021
Programa de habitação - Venda de imóveis		
S. Vicente I	565 979	586 211
Praia I - Palmarejo Grande	502 629	516 490
Condomínio Salinas - Boa Vista 4	441 276	254 276
Novo Encanto -Sal 6	421 943	392 006
Praia 1.2 - Palmarejo Grande	331 639	335 924
Vila Acácia I	302 673	24 543
Outros, inferiores a mESC 20 000	241 736	81 059
Assomada I	182 013	189 809
Ribeira Grande I	158 223	162 050
Condomínio Coral - Sal 4	154 099	89 146
Vila Monte II	153 363	39 145
Praia 2 - Achada Grande Trás	106 362	112 189
Praia 5 - Ponta d'água	87 059	101 334
Sal 1	79 497	80 725
Praia 3 - Tira Chápeu	76 635	77 895
Boavista I	75 894	77 078
Sal 2	67 883	69 111
Paúl	51 721	56 841
S. Vicente II	51 351	53 375
São Pedro Latada	46 941	46 625
Ribeira Brava São Nicolau	39 525	43 432
Sal 7	38 165	39 050
Sal 3	30 767	29 826
Santa Cruz 1	24 306	23 748
Condomínio DÓ	24 179	25 027
Condomínio Rotchinha	285	20 535
Sub-total	4 256 143	3 527 448
Programa de habitação - Arrendamento	63 636	64 069
Empreendimentos IFH - Venda de imóveis	54 820	54 692
Empreendimentos IFH - Arrendamento	7 096	6 594
Total Geral	4 381 695	3 652 803
Perdas por Imparidade acumuladas	(290 218)	(272 767)
Total	4 091 477	3 380 036
Parcela Não corrente	3 762 593	3 164 111
Parcela Corrente	328 885	215 925

O saldo da rubrica de clientes engloba, essencialmente, os montantes a receber pelas vendas dos empreendimentos do Programa de Habitação, com reserva de propriedade (até o cumprimento integral do preço declarado). O prazo médio de recebimentos é de aproximadamente 25 anos, sendo debitados, anualmente, uma comissão que varia entre 3% a 7%.

Em fevereiro de 2017 o Governo assinou com os Municípios um acordo de transferência de toda habitação de interesse social.

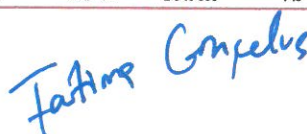
Na sequência deste, diversas habitações foram efetivamente transferidas, tendo a dívida resultante sido regularizada através de acerto de contas com o empréstimo de retrocessão do Estado, dos quais mESC 20 535 em 2022 (ver Nota 14).

As perdas por imparidade acumuladas de clientes foram, no exercício de 2022, (i) reforçadas em mESC 23 702 (2021: mESC 33 464), derivado ao incumprimento de clientes na liquidação dos créditos vencidos, e utilizadas em mESC 5 087, correspondentes aos saldos de clientes anteriormente ajustados por imparidade e cujos apartamentos foram recuperados pela empresa.

NOTA 8. Inventários

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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 2021						
Valor Inicial	26 618	6 188 863	511 164	2 425 339	581	9 152 566
Valor escriturado	26 618	6188 863	511 164	2 425 339	581	9 152 566
VARIAÇÕES EM 2020						
Valor líquido inicial	26 618	6 188 863	511 164	2 425 339	581	9 152 565
Aumentos - Gastos de construção	-	-	127 777	-	-	127 777
Reclassificação para produtos acabados	-	37 502	(37 502)	-	-	-
Regularizações	-	25 244	-	-	-	25 244
Aquisições	-	-	216 652	-	1 393	218 045
Consumo	-	-	-	(85 000)	(1 161)	(86 161)
Custo de Produtos Vendidos	-	(631 251)	-	-	-	(631 251)
Valor líquido	26 618	5 620 359	818 091	2 340 339	814	8 806 221
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2021						
	26 618	5 620 359	818 091	2 340 339	814	8 806 221
VARIAÇÕES EM 2022						
Valor Inicial	26 618	5 620 359	818 091	2 340 339	814	8 806 221
Aumentos - Gastos de construção	-	-	64 098	-	-	64 098
Regularizações	-	25 676	-	-	-	25 676
Aquisições	-	-	-	-	1 040	1 040
Consumo	-	-	-	-	(1 105)	(1 105)
Custo de Produtos Vendidos	-	(1 060 950)	-	-	-	(1 060 950)
Valor líquido	26 618	4 585 085	882 189	2 340 339	749	7 834 981
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2022						
Valor bruto	26 618	4 585 085	907 323	2 340 339	749	7 860 114
Perdas por imparidades acumuladas	-	-	(25 134)	-	-	(25 134)
Valor escriturado	26 618	4 585 085	882 189	2 340 339	749	7 834 980


Mercadorias

As mercadorias representam os terrenos no seu estado bruto destinados à venda.

Produtos acabados

Os produtos acabados compreendem, essencialmente, as frações de terrenos infraestruturados, os apartamentos e os espaços comerciais destinados à venda.

As regularizações, no valor de mESC 25 676, correspondem a 6 apartamentos vendidos a prestações com reserva de propriedade em anos anteriores e recuperados pela Empresa em 2022, dos clientes que estavam em incumprimento.

Produtos e trabalhos em curso

Os produtos e trabalhos em curso compreendem os custos do terreno e de construção dos empreendimentos, em fase de construção.

Os gastos de construção, no valor de mESC 64 098, correspondem aos trabalhos realizados nos seguintes empreendimentos: Urbanização Quinta de Sant'Anna, edifício onde funcionava a Delegação da IFH em São Vicente e o Condomínio Atlântico I.

Matérias-primas

As Matérias-primas, subsidiárias e de consumo representam, essencialmente, terrenos destinados à construção ou à infraestruturação e os materiais de construção recebidos das empresas Casais e Tecnicil Construções, no valor de mESC 8 574, referente ao empreendimento Sal 5, no âmbito do acordo de resolução assinado entre a IFH e as referidas empresas.

É importante mencionar que apesar de classificados como ativo corrente, somente uma parcela dos inventários, estimada em cerca de mESC 1 060 782 (2021: cerca de mESC 684 417), nomeadamente as unidades do programa de habitação e frações de terrenos e uma parcela dos Trabalhos em curso e Matérias-primas, o prazo de realização é inferior a 12 meses.

É expectativa da Administração que o valor de realização das unidades habitacionais e comerciais, quer das unidades do Programa de Habitação, quer das unidades fora deste programa, registados como Produtos acabados, excederá o seu valor contabilístico.

Relativamente aos projetos em curso, é igualmente expectativa da Administração que todos os projetos serão vendidos sem perdas para a Empresa.

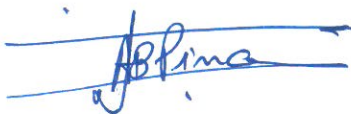
Assim, é considerado adequado o saldo de ajustamento por imparidade em 31 de dezembro de 2022, no montante de mESC 25 134, por referência a critérios de avaliação técnico-comercial.


NOTA 9. Adiantamentos a fornecedores

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

	mESC	
	2022	2021
Armando Cunha - Infraest. Quinta de Sant' Anna	38 934	13 299
MF Group - Construção e Serviços, Lda	957	-
Império - Indústria & Reconstrução de Pneus	503	503
Construções Santana, Lda - São Domingos	273	273
Outros < 250 contos	393	220
	41 060	14 295
- Perdas por imparidades	776	776
Total	40 284	13 519

Para fazer face aos adiantamentos concedidos, a IFH recebeu dos fornecedores garantias bancárias de igual valor do adiantamento concedido, as quais devem manter em vigor até a receção provisória das empreitadas.





NOTA 10. Estado e outros entes públicos

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

		mESC	
		2022	2021
1- Valores a pagar			
IRPC a pagar de anos anteriores	(i)	100 987	100 987
IRPC do período	(ii)	9 793	-
Tributos das Autarquias Locais	(iii)	50 741	29 525
Retenção de imposto sobre rendimentos	(iv)	2 421	2 282
Contribuições de segurança social	(iv)	1 907	1 840
Total		165 850	134 633
2- Valores a recuperar			
IRPC- Retenção na fonte -Terceiros		-	1 224
Total		-	1 224
3 - Saldo liquido (1 - 2)		165 850	133 409

(i) IRPC a pagar de anos anteriores

O valor corresponde ao imposto sobre o rendimento de exercícios anteriores, pendentes de liquidação.

(ii) IRPC do período

Os valores do imposto sobre o rendimento dos anos 2022 e 2021 foram calculadas como segue:

	mESC	
	2022	2021
Resultado antes de impostos	54 061	(28 702)
Acréscimos		
Correções relativas a períodos de tributação anteriores	-	1 939
Perdas por imparidade de dívidas a receber	4 559	27 153
Acréscimos de 30% dos gastos com viaturas ligeiras de passageiros	678	550
50% dos gastos de representação	28	19
Prémios de seguros de pessoal	184	185
Total de acréscimos	5 449	29 847
Deduções		
Ajustamentos decorrentes da aplicação do justo valor	(2 323)	(1 351)
Eliminação da dupla tributação económica de lucros distribuídos	(1 057)	-
Benefícios fiscais (art. 35º CBF)	(421)	(429)
Mais-valia contabilística	(250)	-
Menos-valia fiscal	(521)	-
Total de deduções	(4 571)	(1 780)
Lucro/Prejuízo fiscal do período	54 939	(636)
Reporte de prejuízos fiscais (art. 59º do CIRPC)		
- Exercício de 2021	(636)	-
Matéria colectável	54 303	(636)
Taxa aplicável	22,44%	22,4%
Valor do Imposto sobre o rendimento do período	12 186	-
Retenções na fonte	1 218	1 255
Utilização de crédito de imposto de anos anteriores	1 224	-
Imposto a pagar	9 744	-
Tributação autónoma do período	49	31
Imposto total a pagar	9 793	31

(iii) Tributos das Autarquias Locais

O valor corresponde à quantia a pagar na sequência da venda de terrenos da urbanização de Palmarejo Grande, no valor de mESC 29 022, devendo ser regularizado por encontro de contas no em 2023, e o valor de IUP de diversos empreendimentos da Empresa, no valor total de mESC 21 719.

(iv) IRPS - Retenção na Fonte/Previdência

Os valores correspondem (i) às retenções do imposto sobre os rendimentos efetuados aos trabalhadores dependentes e trabalhadores independentes e (ii) às contribuições da Empresa para a previdência social referentes, essencialmente, ao mês de dezembro, tendo sido liquidadas em janeiro do ano seguinte.

NOTA 11. Outras contas a receber

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

	mESC	
	2022	2021
Outras contas a receber		
Estado - Indemnizações pagas aos empreiteiros	(i) 20 636	20 636
Estado - Sistema Hidropressor do empreendimento Vila Monte	(ii) 20 330	9 567
Camãra Municipal da Praia	(iii) 15 942	15 942
Estado - Subsidição do Estado a jovens e a pessoas deficientes	(iv) 15 363	9 530
Valor a receber de Câmaras Municipais	(v) 6 665	6 665
Engeobra - Multa Nha Kaza 24 e 36	(vi) 5 000	5 000
Electra	(vii) 4 983	4 983
Investimentos no edificio Central Park	(viii) 2 201	-
Camãra Municipal de S. Lourenço dos Orgãos	(ix) 1 156	1 156
Diversos de valor inferior a 1.000 contos	7 171	7 923
	99 446	81 401
Perdas por Imparidade acumulada		
(-) Em Outras Contas a Receber	(5 271)	(5 271)
Total	94 176	76 130

(i) Estado - Indemnizações pagas aos empreiteiros

O saldo representa o valor a receber do Estado correspondente ao remanescente das indemnizações pagas pela Empresa aos empreiteiros, na sequênciã da paralisação temporária das obras do Programa de Habitação ocorrida em 2015, nos termos acordados entre as partes.

(ii) Estado - Sistema Hidropressor do empreendimento Vila Monte

O saldo resulta da construção de um reservatório de água e na aquisição de equipamentos para aumentar a pressão de água para o abastecimento dos apartamentos do empreendimento Vila Monte, da responsabilidade do Estado, mas pagos à Electra pela IFH. A regularização deste valor será feita por encontro de contas com o Estado.

(iii) Câmara Municipal da Praia

Resulta da venda de um trato de terreno sito em Achada Limpa. O saldo deverá ser compensado com valores devidos à Câmara.

(iv) Estado - Subsidição do Estado a jovens e a pessoas com deficiência.




O valor de mESC 15 363 corresponde ao subsídio a receber do Estado pelas vendas efetuadas, em 2022 e 2021, de 19 apartamentos a jovens e a pessoas com deficiência inscritas no Cadastro Social Único, no âmbito da Resolução do Conselho de Ministro 46/2021, de 09 de abril.

(v) Valor a receber de Câmaras Municipais

O valor corresponde ao IUP pago indevidamente a algumas Câmaras Municipais. Espera-se que o saldo seja regularizado por acertos de contas.

(vi) Engeobra - Multa

O valor corresponde à multa aplicada à empresa Engeobra no ano 2011, devido ao atraso na execução dos empreendimentos Nha Kaza 24 e Nha Kaza 36, situados em Achada São Filipe, na Cidade da Praia.

(vii) Electra

Representa o valor concedido à Electra com a finalidade de promover a instalação de contadores pré-pagos nas habitações do Programa de Habitação. 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 de Habitação.

O saldo de mESC 4 983 será regularizado em 2023, mediante acerto de contas com a Electra.

(viii) Investimentos no Edifício Central Park

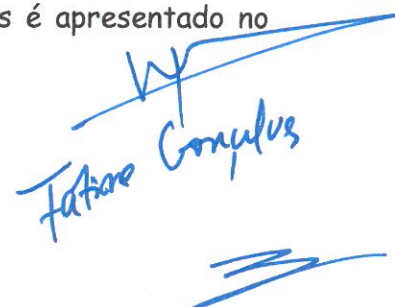
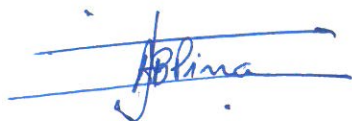
O valor corresponde a valores investidos pela IFH no Edifício Central Park que será objeto de regularização em 2023, com a venda do último apartamento desse empreendimento.

(ix) Câmara Municipal de São Lourenço dos Órgãos

O valor corresponde ao empréstimo concedido pela Empresa à Câmara Municipal de São Lourenço dos Órgãos, no ano de 2010, a ser compensado com terreno.

NOTA 12. Caixa e depósitos bancários

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



	mESC	
	2022	2021
Caixa	105	35
Depósitos a ordem		
International Investment Bank	159 448	6 202
Caixa Económica de Cabo Verde	159 296	50 496
Banco Comercial do Atlântico	53 313	24 782
Banco Caboverdiano de Negócios	11 511	6 092
Banco Interatlântico	11 209	9 792
Banco Africano de Investimentos	2 540	2 032
Novo Banco	1 108	153
Ecobank	365	1 432
Total 1	398 789	100 980
Depósitos a Prazo		
Banco Interatlântico	100 000	190 000
Caixa Económica de Cabo Verde	100 000	185 000
Banco Comercial do Atlântico	-	100 000
Banco iib	73 591	73 063
Banco Caboverdiano de Negócios	60 000	60 000
Total 2	333 591	608 063
Total Geral	732 485	709 078

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

Na conta no *International Investment Bank* (iib) existe um valor de mESC 159 364 pertencente ao Estado para efetuar os pagamentos das despesas de execução de projetos do Setor de Habitação, no âmbito da Deliberação Unânime por Escrito número 13/2022. O valor transferido para a conta da IFH ascende a mESC 213 635, tendo sido pagas despesas no valor total de mESC 54 271, resultando, assim, no saldo de mESC 159 364 (ver Nota 18).

Pertencem ainda ao Estado um valor total de mESC 2 594, referente a rendas de habitações do Estado geridas pela Empresa (ver Nota 18).

NOTA 13. Capital Próprio

Os movimentos registados em 2022 e em 2021 nesta rubrica encontram-se evidenciados na Demonstração de Alterações no Capital Próprio.

Capital realizado

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

Reservas legais

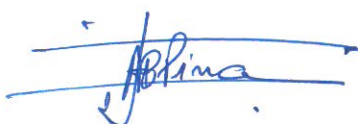
De acordo com a legislação comercial em vigor, pelo menos 5% do resultado líquido anual, destina-se ao reforço da reserva legal, até que esta represente 20% do capital da Empresa. Esta reserva não é distribuível, a não ser em caso de liquidação da Empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos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

Outras Reservas

As outras reservas compreendem (i) mESC 2 206 555 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).

Resultados transitados

O movimento a débito de mCVE 28 733 registado em Resultados transitados, compreende a aplicação do resultado do exercício de 2021.



NOTA 14. Financiamentos Obtidos

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

	Taxa	2022		2021		Total	
		Correntes	Não correntes	Correntes	Não correntes		
Empréstimos do Estado							
Empréstimo de Retrocessão	1,71%	197 537	7 102 802	7 300 339	183 015	7 137 575	7 320 589
Juros do empréstimo de retrocessão		-	1 166 549	1 166 549	-	781 771	781 771
Empréstimos Obrigacionistas							
mESC 850 000	6,50%	85 000	-	85 000	170 000	85 000	255 000
mESC 698 000	5,50%	451 000	-	451 000	98 800	401 600	500 400
Empréstimos Bancários							
Caixa Económica de Cabo Verde							
Financiamento - mESC 300 000	7,00%	-	-	-	68 653	-	68 653
Financiamento - mESC 200 000	6,50%	-	-	-	45 346	-	45 346
Financiamento - mESC 75 000	7,75%	-	-	-	894	-	894
Financiamento - mESC 300 000	7,00%	51 937	-	51 937	65 152	51 937	117 089
International Investment Bank							
Financiamento - mESC 102 600	7,40%	7 076	21 228	28 303	7 076	28 303	35 379
Banco Caboverdiano de Negócios							
Financiamento - mESC 500 000	6,80%	90 148	-	90 148	84 716	90 148	174 864
Financiamento - mESC 207 525	6,80%	2 984	-	2 984	29 316	8 317	37 635
Total de Empréstimos		885 682	8 290 579	9 176 261	752 969	8 584 650	9 337 619

Empréstimo de Retrocessão

A 29 de Janeiro de 2010, o Governo de Cabo Verde assinou com a Caixa Geral de Depósitos e com o Governo Português (como garante) um financiamento de 200 milhões de Euros para a construção de 8.500 HIS (Habitação de Interesse Social), no qual o Estado de Cabo Verde comparticiparia com 20 milhões de Euros, correspondentes a 10% do valor total do financiamento.

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 ao então MAHOT - Ministério do Ambiente, Habitação e Ordenamento do Território (atualmente MIOTH - Ministério das Infra-Estruturas, do Ordenamento do Território e Habitação), 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 nº 10/2011 de 24 de janeiro.

Contudo, no desenvolvimento da sua implementação, o Governo através de um acordo de celebrado com a IFH, em 15 de julho de 2013, fez a retrocessão do programa de Habitação do referido financiamento para a IFH, passando a Empresa a ser detentora dos ativos e passivos daí resultantes.

Com o processo de retrocessão, a IFH tomou a 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 2022, no montante de mESC 7 300 339, 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 denominados de *Standing II* e *Standing III* e dos equipamentos sociais do Programa de Habitação nos anos de 2017 a 2022, no valor total de mESC 10 019 226, dos quais mESC 20 250 referente ao exercício de 2022 e (b) de uma regularização, no montante de mESC 791, efetuada em 2018.

Findo o período de carência de 10 anos, o capital remanescente deverá ser reembolsado, em prestações semestrais iguais e consecutivas, durante 20 anos, com início no segundo semestre de 2022, vencendo juros à taxa que entre as seguintes for maior: (a) *Euribor* a 6 (seis) meses acrescida do *spread* de 2% ou (b) taxa anual de 1,71%.

Em 2023, o valor previsto para o pagamento do capital é de mESC 197 537.

Juros do empréstimo de retrocessão

O valor representa os juros vencidos e não pagos, considerados suscetíveis de capitalização pela Empresa.

O saldo de mESC 1 166 549 compreende mESC 781 771 transitados do exercício anterior, acrescidos de (i) juros e o imposto de selo sobre os juros do período de setembro de 2020 a dezembro de 2021, no valor de mESC 256 052, que se encontrava registada na conta de acréscimos de gastos e (ii) juros e o imposto de selo sobre os juros do período de janeiro a dezembro de 2022, no valor total de mESC 128 726.

Em 2022, a Empresa apresentou ao Estado uma proposta de pagamento dos juros e do imposto de selo sobre os juros, com início no segundo semestre de 2025, pelo que o saldo é classificado como sendo não corrente. É, ainda entendimento da Empresa a dívida não é remunerada.

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 a 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 sucessivos.
- Destinou-se a financiar 10% das contrapartidas das empreitadas e fiscalização no âmbito do Programa de Habitação.
- As obrigações serão reembolsadas semestralmente e em partes iguais de capital a 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

O empréstimo obrigacionista de mESC 698 000 resulta do *Roll Over* do Empréstimo obrigacionista de mESC 1 000 000, ocorrido em janeiro de 2019.

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

- Valor nominal de ESC 1 000 cada.
- Maturidade de quatro anos.
- Taxa de juro fixa anual de 5,5 %, com capitalização semestral.
- O pagamento de juros é feito semestralmente e postecipado.
- Base de cálculo dos juros 30/360.
- As obrigações serão reembolsadas semestralmente e em partes iguais de capital a partir a partir do 3º cupão inclusive (julho/20), no montante de mESC 49 400, e o restante capital em dívida será pago na data de pagamento do 8º cupão.
- Este empréstimo destina-se ao *Roll Over* de uma parte da Obrigação IFH, SA C 6,1425% 2019, emitida, em 2014, com maturidade de 5 anos.
- O empréstimo tem como garantia o aval do Estado.

O empréstimo obrigacionista de mESC 1 000 000 havia resultado 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. Em janeiro de 2019, este empréstimo 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*, conforme referido acima.

O referido empréstimo será, em 2023, objeto de um *Roll Over*, com pagamento do capital, no valor de mESC 101 000, e o remanescente de mESC 350 000, a ser pago no prazo de 2,5 anos, em prestações semestrais, com a carência de 6 meses.

Empréstimos Bancários

1- Caixa Económica de Cabo Verde

O saldo de mESC 51 937 corresponde à parcela remanescente do empréstimo de mESC 300 000, contraído em setembro de 2017, destinado aos investimentos no Programa de Habitação. O prazo empréstimo é de 6 anos, com período de carência de um ano, vencendo-se a última prestação em setembro de 2023. O referido empréstimo vence juros à taxa de 7% ao ano e está garantido pelo aval do Estado.

Os restantes empréstimos ficaram totalmente amortizados em 2022.

2- International Investment Bank

O saldo de mESC 28 303 corresponde à parcela remanescente do empréstimo de mESC 102 599, contratado em novembro de 2011, destinado à remodelação da Sede da Empresa. Tem um prazo de amortização de 15 anos, vence juro à taxa de 7% ao ano, com capitalização semestral, vencendo a última prestação em dezembro de 2026, e tem como garantia a hipoteca da Sede da Empresa e do terreno de Praia Negra.

3- Banco Caboverdiano de Negócios

O saldo de mESC 90 148 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, vencendo a última prestação em novembro de 2023.

O saldo de mESC 2 984 corresponde ao valor remanescente de um empréstimo de mESC 207 525, na modalidade inicial de crédito de conta caucionada, convertido em 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 última vencido em janeiro de 2023.

Os dois empréstimos têm como garantia o aval do Estado.

NOTA 15. Passivos por impostos diferidos

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

	2022			2021			mESC
	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	22,44%	11 768	
Aumento de justo valor em 2012	2 207 162	22,44%	495 287	2 207 162	22,44%	495 287	
Aumento de justo valor em 2017	275 358	22,44%	61 790	275 358	22,44%	61 790	
Total	2 534 962		568 845	2 534 962		568 845	

Não tendo ocorrido até à data qualquer venda dos terrenos objeto de reavaliação, não se procedeu ao desreconhecimento do imposto diferido.

NOTA 16. Fornecedores

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

	mESC	
	2022	2021
Estado (Ver a nota 8 - Produtos e trabalhos em curso)	124 000	124 000
MRG, SA - Sucursal Cabo Verde	42 026	42 026
MSF Engenharia	10 473	10 473
CFS - Construções Figueiredo e Soares	8 595	8 318
VILDA-CONSTRUÇÃO CIVIL, SA - SUCURSAL	4 708	4 708
DUPLANO – Projectos e Obras de Eng. Civil, Lda	4 333	4 333
Sogei - Engenharia & Construções	-	4 524
Outros < 4 000 contos	16 412	18 179
Total	211 365	216 560

NOTA 17. Adiantamentos de clientes

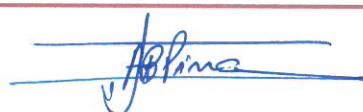
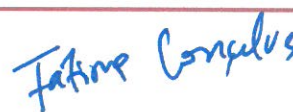
Esta rubrica representa os adiantamentos efetuados pelos clientes para a venda de habitações e terrenos nos seguintes empreendimentos:

	mESC	
	2022	2021
Terreno Quinta de Sant` Anna - São Vicente	26 123	1 453
Condomínio Finançon	4 531	81
Vila Acácia II	4 303	3 200
Terreno - Palmarejo Grande	1 328	10 555
Terreno Ponta de Atum - Tarrafal de Santiago	118	118
Vila Santa Bárbara - Ribeira Grande 2	38	3 258
Condomínio DÓ-RÉ-MI	19	1 062
Vila Monte V	-	1 531
Outros - Empreendimentos	11 440	5 251
Total	47 901	26 508

NOTA 18. Outras contas a pagar

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

	mESC	
	2022	2021
MIOTH - Valor para construção de edifícios e reabilitação (ver Nota 12)	159 364	-
Estimativa de encargos com imposto sobre o rendimento	(i) 149 364	149 364
Adiantamento recebido para venda de terreno	(ii) 104 895	104 895
Acréscimos de gastos	(iii) 18 667	265 001
Garantia de Boa Execução - Projeto Sal 8	(iv) 12 679	15 348
Valor da garantia de Boa Exec. a pagar à CM de São Miguel	(v) 11 235	11 235
Acréscimos por férias e subsídios férias e encargos	4 386	3 831
Valor de garantia a regularizar	(vi) 3 853	3 853
Garantia de Boa Execução - Projeto Sal 7	(vii) 3 800	3 800
MIOTH - Valor de renda de habitações (ver Nota 12)	2 594	-
Garantia de Boa Execução - Projeto São Miguel I	(viii) 1 280	2 600
Execução Seguro Caução - projeto Mosteiros 1	(ix) 1 200	1 200
Diversos de valor inferior a 1.200 contos	6 793	12 875
Total	480 110	574 003


(i) Estimativa de encargos com imposto sobre o rendimento

O saldo destina-se a fazer face a possíveis encargos com imposto sobre rendimentos referentes a exercícios anteriores.

(ii) Adiantamento recebido para venda de terreno

O valor compreende o 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) Acréscimos de gastos

Em 2022, o valor compreende os acréscimos de juros dos empréstimos obrigacionistas e bancários. O saldo de 2021, relacionado com juros e imposto de selo relativos ao empréstimo de retrocessão, foi reclassificado para a rubrica de Financiamentos obtidos por se considerar que são suscetíveis de capitalização, conforme referido na Nota 14.

(iv) Garantia de boa execução - Empreendimento Sal 8

O valor corresponde à garantia de boa execução executada em 2021, do referido empreendimento, destinado aos trabalhos de reparação e de conclusão do referido empreendimento.

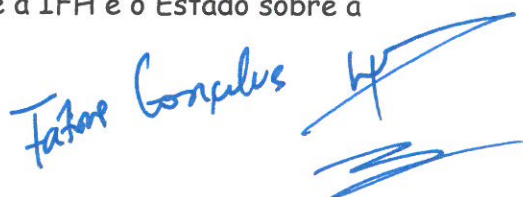
Em 2022, foi utilizado o valor de mESC 2 669 para a realização dos trabalhos de reparação de rede de esgoto do referido empreendimento.

(v) Garantia de boa execução - Empreendimento São Miguel 2

O valor corresponde à garantia de boa execução do empreendimento de São Miguel 2 recebida pela Empresa, e a ser paga à Câmara Municipal de São Miguel, no âmbito do acordo de transferência da posse do referido empreendimento.

(vi) Valor de garantia a regularizar

O valor corresponde ao montante de garantia bancária de adiantamento executada aos empreiteiros Editur e Engenheiros Associados do empreendimento de São Salvador do Mundo a ser regularizado com a conclusão da negociação entre a IFH e o Estado sobre a transferência desse empreendimento para o Estado.



(vii) Garantia de boa execução - Projeto Sal 7

O valor corresponde à garantia de boa execução do referido empreendimento executada pela Empresa, em 2020, e destinada aos trabalhos de correções de eventuais anomalias no referido empreendimento.

(viii) Garantia de boa execução - Empreendimento São Miguel 1

O valor corresponde à garantia de boa execução do referido empreendimento executada pela Empresa, em 2020, e destinada aos trabalhos de correções de eventuais anomalias no referido empreendimento.

Em 2022, foi utilizado o valor de mESC 1 320, para a realização dos trabalhos de reparação de anomalias do referido empreendimento.

(ix) Execução seguro caução - Projeto Mosteiros 1

O valor corresponde à garantia de boa execução do referido empreendimento executada pela Empresa, em 2019, e destinada aos trabalhos de correções de eventuais anomalias no referido empreendimento.

NOTA 19. Diferimentos

Os movimentos registados nesta rúbrica durante os anos de 2022 e 2021 resumem-se como segue:

	mESC
	Subsídio à exploração
Posição a 31 de dezembro de 2020	220 157
Rendimentos reconhecidos em 2021	(10 104)
Posição a 31 de dezembro de 2021	210 052
Rendimentos reconhecidos em 2022	(28 766)
Posição a 31 de dezembro de 2022	181 286

Os subsídios à exploração compreendem os terrenos doados pelas autarquias no âmbito das construções dos empreendimentos do Programa de Habitação.

Esses diferimentos são regularizados por contrapartida de rendimentos e registados na Demonstração de resultados, na rubrica de Subsídios de Exploração, à medida que forem vendidos os apartamentos classificados como inventários (ver Nota 21).

NOTA 20. Vendas e prestações de serviços

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

	mESC	
	2022	2021
Áreas Habitacionais	1 241 021	570 900
Terrenos	49 396	237 859
Áreas Comerciais	9 628	36 392
Prestações de serviços	8 187	6 811
Total	1 308 232	851 962

As vendas de Áreas Habitacionais e Áreas Comerciais compreendem os apartamentos e os espaços comerciais vendidos nos diversos empreendimentos da Empresa. O aumento verificado em 2022 resulta de vendas efetuadas aos funcionários Ministério da Educação, no âmbito do protocolo assinado entre a Empresa, o Ministério da Educação e o Ministério das Infra-Estruturas, do Ordenamento do Território e Habitação.

Em 2022, foram vendidos 7 apartamentos com subsídio do Governo, no valor total de mESC 29 527, dos quais mESC 23 694 (2021: mESC 41 683) foram registados na conta de Vendas e os restantes mESC 5 833 (2021: mESC 9 530) foram registados na conta de Subsídios à exploração (ver Notas 11 e 21).

Em 2021, foram vendidos 16 apartamentos com subsídio do governo, no valor total de mESC 51 213, dos quais mESC 41 683 foram registados na conta de vendas e os restantes mESC 9 530 foram registados na conta de Subsídios à exploração (ver Notas 11 e 21).

Existem 2 contratos de agenciamento, assinados entre a Empresa e o Estado, para gestão de contratos de arrendamento de habitações de interesses social pertencentes ao Património do Estado. Os valores das prestações de serviços referentes aos anos de 2022 e de 2021 são de mESC 9 527 e mESC 4 383, respetivamente, registados em Prestações de serviços.

NOTA 21. Subsídios à exploração

Os subsídios à exploração compreendem (i) à compensação na parte proporcional dos valores dos terrenos doados no âmbito do Programa de Habitação, incorporados no custo de construção dos apartamentos, relativamente às unidades vendidas durante o exercício no valor de mESC 28 766 (2021: mESC 10 103), (ver Notas 2.10 e 19), e (ii) à subsidiação do Governo na venda de 7 apartamentos nos empreendimentos de Vila Acácia I e de Vila Monte IV, no valor de mESC 5 833 (2021: mESC 9 530 (ver Nota 11 e 20).

NOTA 22. Subcontratos

Esta rubrica compreende os gastos relacionados com os contratos de empreitada de construção e de fiscalização dos empreendimentos da Empresa, como segue:

	mESC	
	2022	2021
Trabalhos Contratuais	50 058	38 027
Fiscalização	4 002	3 054
Outros fornecimentos	1 463	916
Total	62 090	41 998

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

NOTA 23. Variação nos inventários de produção

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

	2022			2021		
	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção
Produtos acabados (ver Nota 8)	5 620 359	4 585 085	(1 035 274)	6 188 863	5 620 359	(568 504)
Produtos e trabalhos em curso (ver Nota 8)	818 091	882 189	64 098	511 164	818 091	306 927
Aquisição/regularização de inventários	-	-	(25 676)	-	-	(241 897)
	6 438 450	5 467 274	(996 852)	6 700 027	6 438 450	(503 474)

Em 2022, o valor de mESC 25 676 corresponde à regularização de inventários dos apartamentos recuperados pela Empresa em 2022, de clientes que estavam em incumprimento (ver Nota 8).

NOTA 24. Gastos com mercadorias vendidas e matérias consumidas

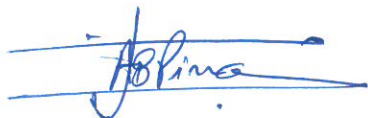
Em 2021, o saldo correspondia ao custo do terreno onde se iniciou, em 2021, a construção da Urbanização Quinta de Sant'Anna, transferido da rubrica de Matérias primas para Produtos e trabalhos em curso.

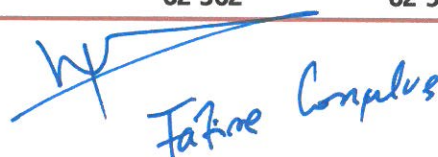
	2022	2021
	Matérias primas	Matérias primas
Inventário Inicial (ver Nota 8)	2 340 339	2 425 339
Inventário Final	2 340 339	2 340 339
Total	-	85 000

NOTA 25. Fornecimentos e serviços externos

A decomposição desta rubrica é a que se segue:

		2022	2021
		mESC	mESC
Vigilância & Segurança	(i)	23 611	26 049
Outros Fornecimentos e Serviços	(ii)	7 222	6 568
Honorários	(iii)	5 241	4 840
Electricidade		4 615	3 166
Publicidade e propaganda		3 985	4 292
Diversos de valor inferior a 1 000 contos		3 683	3 770
Comunicação		2 690	2 165
Deslocações e Estadas		2 317	1 259
Trabalhos Especializados		2 308	4 065
Conservação e Reparação		2 217	2 452
Limpeza, Higiene e Conforto		2 057	1 741
Serviços de Informática		1 356	1 144
Material de Escritório		1 060	1 046
Total		62 362	62 556



 *Fátima Campos*



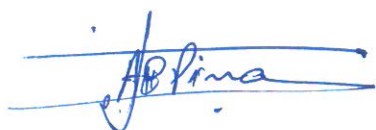
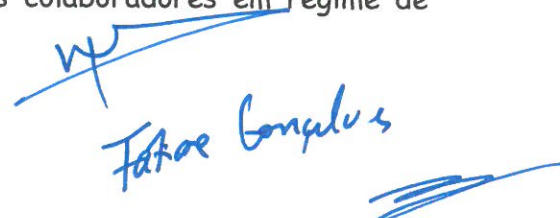
- (i) O valor desta rubrica compreende, os serviços de vigilância e proteção dos empreendimentos concluídos e por concluir até à sua definitiva comercialização, dos terrenos de Achada São Filipe, Gato Valente e Achada Limpa e sede da empresa, no âmbito do contrato celebrado entre a IFH e as empresas de segurança.
- (ii) O valor corresponde os seguintes serviços: (i) serviços de atendimento na sede da Empresa e atendimento de clientes na Boa Vista e no Sal, (ii) trabalhos realizados na ETAR (Estação de Tratamento de Águas Residuais) do empreendimento Boa Vista 2, serviços prestados mensalmente à empresa por uma jurista e outros serviços.
- (iii) O valor corresponde aos honorários dos advogados que prestam serviços à Empresa. O aumento do saldo face a 2022 deve-se ao aumento de processos movidos a clientes por incumprimento no pagamento das dívidas.

NOTA 26. Gastos com o pessoal

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

		mESC	
		2022	2021
Remunerações dos órgãos sociais	(i)	10 818	10 003
Remunerações do pessoal	(ii)	64 692	62 112
Encargos sobre remunerações	(iii)	11 516	11 112
Outros gastos com o pessoal	(iv)	1 188	1 545
		88 213	84 771
Número Médio de Colaboradores		2022	2021
Órgãos Sociais		7	7
Trabalhadores efetivos		33	31
Trabalhadores contratados		6	8

- (i) O valor é referente aos ordenados mensais atribuídos aos Administradores e aos membros do Conselho Fiscal e as senhas de presenças dos membros da Assembleia Geral. O aumento verificado no ano 2022, deve-se, essencialmente, ao fato de a partir de outubro de 2022, o CA passar a ter três administradores executivos.
- (ii) O aumento verificado nas remunerações do pessoal deve-se aos seguintes fatos: (i) progressões nas carreiras de nove colaboradores, (ii) contratação de dois colaboradores e (iii) reajuste nos salários dos colaboradores em regime de contrato a termo certo.

- (iii) O valor é referente aos encargos da entidade patronal com a previdência social e seguros de acidente de trabalho dos colaboradores da Empresa.
- (iv) O valor é referente a gastos com a ação social, o seguro de vida, a formação dos colaboradores da empresa e outros gastos com o pessoal.

NOTA 27. Outros rendimentos e ganhos

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

		mESC	
		2022	2021
Comissões de créditos de clientes do Programa de habitação	(i)	163 335	158 003
Outos rendimentos	(ii)	3 079	2 047
Total		166 414	160 050

- (i) O valor corresponde a comissões sobre os créditos dos clientes dos empreendimentos do Programa de Habitação resultantes da venda a prestações com reserva de propriedade, das habitações de *Standing I* e *Standing II*.
- (ii) O valor corresponde a ganhos provenientes de vendas de dossiers de concursos de empreitada e de fiscalização e outros rendimentos, no valor total de mESC 2 022, e dividendos recebidos da CECV, no valor de mESC 1 057.

NOTA 28. Outros gastos e perdas

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

		mESC	
		2022	2021
IUP	(i)	25 530	891
Correcções de Exercícios Anteriores		-	1 939
Imposto de Selo	(ii)	5 754	6 635
Outros	(iii)	3 436	10 618
Quotizações		43	43
Total		34 763	20 127

- (i) O valor corresponde ao imposto único sobre o património (IUP).
- (ii) O valor corresponde ao imposto de selo sobre os juros do empréstimo de retrocessão e dos empréstimos bancários.




- (iii) Os outros gastos, no valor de mESC 3 436 (2021: mESC 10 618), correspondem a perdas resultantes da recuperação de alguns apartamentos vendidos em anos anteriores, dos clientes que estavam em incumprimento.

NOTA 29. Gastos/reversões de depreciação e de amortização

O valor desta rubrica, no montante total de mESC 9 050 (2021: mESC 9 934) compreende: (i) mESC 8 853 (2021: mESC 9 744) de depreciação do período de ativos fixos tangíveis (ver Nota 3), (ii) e mESC 196 (2021: mESC 190) de amortizações de ativos intangíveis (ver Nota 5).

NOTA 30. Juros e perdas similares suportados

O detalhe dos valores escriturados na rubrica Juros e perdas similares, relacionados com os financiamentos descritos na Nota 14, é apresentado no quadro seguinte:

	mESC	
	2022	2021
Juros de empréstimos bancários	23 315	44 944
Juros de empréstimos obrigacionistas	36 753	53 237
Juros de empréstimo de retrocessão	123 775	126 201
Outros gastos de financiamento	2 021	3 111
	185 864	227 494

NOTA 31. Resultado por ação básico

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

	2022	2021
Resultado atribuível aos acionistas	41 826	(28 733)
Número de ações	750 000	750 000
Resultado por ação básico	56	-38

NOTA 32. Acréscimos e diferimentos

Os acréscimos e diferimentos tinham a seguinte decomposição:

	mESC	
	2022	2021
Acréscimo de gastos		
Férias de pessoal (ver Nota 18)	4 386	3 831
Juros dos empréstimos de retrocessão, bancários e obrigacionistas (ver Nota 18)	18 667	265 001
Total	23 053	268 832
Diferimentos de rendimentos (ver Nota 19)		
Subsídio à exploração	181 286	210 052
Total	181 286	210 052

NOTA 33. 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 34. Partes relacionadas

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

Durante os exercícios findos em 31 dezembro de 2022 e 2021, as remunerações auferidas pelo CA, bem como as dívidas com créditos concedidos aos mesmos, ascenderam a:

	mESC	
	2022	2021
Remunerações do Conselho de Administração	8 937	8 138
Dívida pela compra de um apartamento (até 30 de setembro/22)	4 309	4 412

34.2 Saldos e transações entre as partes relacionadas - Acionista

Os principais saldos e transações com o acionista Estado resumiram-se como se segue:

34.2.1 Vendas de imóveis e prestações de serviços

	mESC	
	2022	2021
Gestão de arrendamento de imóveis (ver Nota 20)	6 527	4 387
Venda de apartamentos standing I e II (ver Nota 7)	-	20 535
Vendas de terreno (ver Nota 8 - Produtos e trabalhos em curso)	-	92 652
Total	6 527	117 574

34.2.2 Dívidas da Empresa para com o acionista

	mESC	
	2022	2021
Empréstimo de Retrocessão (ver a nota 14)	7 300 339	7 320 589
Juros do empréstimo de retrocessão (ver a nota 14)	1 133 514	1 009 742
Imposto de selo sobre juros do empréstimo de retrocessão (ver a nota 14)	33 035	28 082
Total	8 466 889	8 358 413

34.2.3 Dívidas do acionista para com a IFH

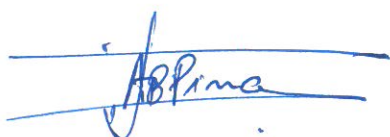
	mESC	
	2022	2021
Clientes (ver Nota 7)	4 410	24 660
Outras contas a receber (ver Nota 11)	56 329	39 733
Total	60 739	64 393

NOTA 35. Divulgações exigidas por diplomas legais

35.1 Remuneração dos órgãos sociais e auditores externos

Durante os exercícios findos em 31 dezembro de 2022 e 2021, as remunerações auferidas pelos outros órgãos sociais e auditores externos resumem-se como segue:

	mESC	
	2022	2021
Remunerações do Conselho Fiscal	1 781	1 814
Remunerações da Assembleia Geral	100	50
Honorários de Auditores Externos	1 817	1 783
Total	3 698	3 647

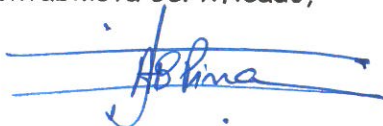



NOTA 36. Acontecimentos após a data do balanço

Desde a data do fecho de contas até à esta data não se verificou qualquer acontecimento que possa influenciar significativamente as Demonstrações Financeiras apresentadas ou que mereça menção no anexo.

Cidade da Praia, 24 de março de 2023.

O Contabilista Certificado,



João Augusto Barros de Pina

O Conselho de Administração,



José Miguel Duarte Martins



Fátima Ribeiro Gonçalves



Natalino Jorge Ferreira Martins

RELATÓRIO DE AUDITORIA



Fátima Gonçalves



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 2022, a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração de 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 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 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Cabo Verde através do Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro.

Bases para a opinião com reservas

- a) A Empresa adota o justo valor como método de mensuração das suas Propriedades de investimento. Contudo, os terrenos foram objeto de avaliação apenas com referência a (i) 31 de dezembro de 2010 e objeto de registo contabilístico nas demonstrações financeiras nos exercícios de 2010 e 2012, por um valor parcial do justo valor então apurado e (ii) 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, 2018 e 2019 terrenos avaliados em 2010 e 2017, por milhares de Escudos (mESC) 1 183 539, mESC 1 117 000 e mESC 85 000, respetivamente, para a rubrica de Inventários - Matérias-primas, Subsidiárias e de Consumo, tendo em conta a alteração do seu uso (ver Notas 4 e 8 do Anexo integrante das demonstrações financeiras), não tendo, contudo, registado aquelas transferências pelos justos valores às respetivas datas.

As situações descritas acima contrariam a NRF 10 – Propriedades de Investimento, 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 2 207 162 e mESC 275 358 (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 2 385 539 evidenciado em

Real

Inventários e (c) o efeito em Resultados do exercício de 2022 e Resultados transitados decorrente das situações descritas.

- b) Tendo em consideração (i) a inexistência de suporte contratual para algumas vendas de habitações efetuadas até julho de 2016, (ii) o risco inerente à atividade da Empresa, relacionado, fundamentalmente, com o caráter social do Programa de Habitação, anteriormente designado por Programa Casa Para Todos (capacidade financeira dos destinatários do Programa, prazos de crédito bastante alargados, entre outros aspetos) e (iii) as prestações vencidas e não pagas até à data, 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 uma parte significativa do saldo de clientes, no valor estimado de cerca de mESC 850 000, líquido de perdas por imparidade acumuladas de mESC 290 218, dos quais mESC 23 702 reconhecidas em 2022 (ver Nota 7 do Anexo integrante das demonstrações financeiras).
- c) Tendo em consideração as incertezas sobre a forma de realização e de conclusão de parte dos produtos acabados e dos produtos e trabalhos em curso, desenvolvidos no âmbito do então Programa Casa Para Todos (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 3 100 000 (2021: mESC 3 930 000), parte integrante do saldo à data do balanço ascendendo a mESC 5 467 274 (2021: mESC 6 438 450).

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.

Matéria relevante de auditoria	Síntese da abordagem de auditoria
<p>Programa de Habitação (anteriormente, Programa Casa para Todos) - Divulgações incluídas nas Notas 2.7.2, 2.7.3, 2.10, 7, 8, 11, 14, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27 e 30, do Anexo às 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), no âmbito do então designado Programa Casa para Todos, 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 Empresa 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.</p> <p>Entretanto, em julho de 2013, o Governo reformulou o Programa com a assinatura do acordo de retrocessão, nos termos do qual a Empresa assumiu todos os ativos e passivos, relativos ao financiamento do Programa.</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, 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 por naturezas, nomeadamente, pedidos de confirmação de saldos, testes de recuperação dos valores a receber e dos inventários 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>

Matéria relevante de auditoria**Síntese da abordagem de auditoria**

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 Empresa.

Nesta medida, esta constituiu uma matéria relevante de auditoria.

Outras matérias

O Relatório do Auditor Independente por nós emitido em 31 de março de 2022, referente ao exercício de 2021, referia que se encontravam por esclarecer os termos relativos ao prazo de pagamento dos juros vencidos e à incidência de juros de mora associados ao empréstimo de retrocessão contratualizado com o Estado de Cabo Verde, pelo que não estávamos em condições de concluir se, ao abrigo das cláusulas contratuais, (i) a dívida de mCVE 781 771 apresentada como passivo não corrente (ver Nota 14 do Anexo às demonstrações financeiras) não deveria ter sido classificada como corrente e (ii) juros de mora, ascendendo a cerca de mCVE 170 000, não deveriam ter sido reconhecidos. As referidas cláusulas contratuais foram, em 2022, confirmadas pelo Estado de Cabo Verde, motivo pelo qual a reserva incluída no Relatório do auditor Independente referente ao exercício de 2021 já não é aplicável.

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

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 distorções materiais devido a fraude ou a erro.

Quando prepara demonstrações financeiras, o órgão de gestão é responsável por avaliar a capacidade da Empresa de 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 a 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

e) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os 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.

31 de março de 2023

PricewaterhouseCoopers Cabo Verde
- Sociedade de Auditores Certificados, Lda.
representada por:



Armando José C. Ferreira Rodrigues, Auditor Certificado

RELATÓRIO DO CONSELHO FISCAL



Fabiano Gonçalves

IFH - IMOBILIÁRIA FUNDIÁRIA E HABITAT, SA
RELATÓRIO E CONTAS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REFERENTES AO EXERCÍCIO DE 2022

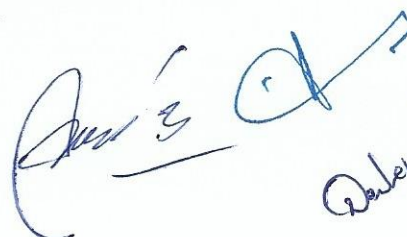
PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal (CF) da IFH - IMOBILIÁRIA FUNDIÁRIA E HABITAT, SA exercendo as funções e competências que lhe são atribuídas pela lei e pelos estatutos da empresa, emite o seu Parecer sobre o relatório e contas da IFH, SA referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o qual compreende, nomeadamente, o relatório de Gestão do Conselho de Administração, o Balanço, a Demonstração dos Resultados e o Anexo, documentos que evidenciam os seguintes montantes:

(Valores em mCVE)

	<u>2022</u> (real)	<u>2022</u> (previsão)	<u>2021</u> (real)
Rendimentos totais	1.516.958	1.034.501	1.040.116
Gastos totais	1.462.896	1.109.671	1.068.818
Gastos Financeiros	185.864	187.476	227.494
Gastos com o Pessoal	88.213	92.547	84.771
Fornecimentos e Serv. Externos	62.362	77.112	62.556
Resultados (antes impostos)	54.061	(75.170)	(28.702)
Total Ativo Líquido	13.176.949	12.497.353	13.371.726
Total do Passivo	10.832.619	10.291.567	11.068.222

- 1) O CF foi nomeado para desempenhar este cargo em 14 de Outubro de 2022, e neste sentido não pode acompanhar as atividades desenvolvidas pela empresa ao longo de todo o exercício de 2022. Não obstante, verificamos os registos contabilísticos do exercício nas matérias que consideramos relevantes. Para formar uma opinião sobre as contas, solicitamos ao Conselho de Administração e aos serviços todos os esclarecimentos necessários à compreensão e entendimento das demonstrações financeiras em questão, os quais foram prontamente facultados.
- 2) Tivemos acesso ao Relatório do Conselho de Administração e analisamos a sua conformidade com as demonstrações financeiras, constatamos que as informações aí contidas refletem adequadamente as atividades desenvolvidas no exercício e estão de acordo com as demonstrações financeiras apresentadas.


Dulce Vaz-ans

- 3) Verificamos que em relação a eventuais responsabilidades futuras estas estão adequadamente salvaguardadas.
- 4) Decorrente da análise das demonstrações financeiras o CF entende formalizar algumas RECOMENDAÇÕES que têm a ver com determinados procedimentos contabilístico adotados pela empresa, como forma de futuramente se melhorar a apresentação destas demonstrações, como se segue:

4.1) Critérios de classificação/contabilização de terrenos: na contabilização destes bens a empresa adota três critérios para a sua relevação contabilística:

- i) Propriedade de Investimentos;
- ii) Terreno infraestruturado para venda;
- iii) Terreno como matéria-prima para a construção de habitações.

O CF é de opinião que os critérios adotados para se proceder a distinção/classificação dos terrenos não são claros e assim recomenda que a empresa deve elaborar um Manual de Procedimento Contabilístico que, entre outras normas, deve conter os critérios que devem presidir esta classificação no momento em que estes bens são adquiridos. É nosso entendimento que a adoção deste dispositivo irá garantir a fiabilidade dos registos contabilísticos e facilitar a revisão das operações financeiras, autorizadas pelos responsáveis.

4.2) Reconhecimento de imparidades em dívidas de clientes (venda de habitações com reserva de propriedade): a rubrica Imparidade Acumulada apresenta no final do exercício um montante bastante material, no valor de CVE 290.218.296. No cálculo da imparidade em dívidas de clientes é tido em conta, nomeadamente, os seguintes débitos: i) o valor do imobilizado que inclui a percentagem de lucro da empresa; ii) débito numa comissão (...) numa percentagem média de 5% sobre o remanescente do valor em dívida, que é faturada ao cliente mensalmente.

Consideramos que o risco que a empresa enfrenta nesta transação limita-se ao não encaixe do valor da comissão, caso o cliente esteja insolvente, atendendo que a propriedade plena não é transferida ao cliente até que a empresa seja ressarcida do valor global da venda. Nestas circunstâncias, o CF recomenda que seja revisto o critério de reconhecimento deste tipo de imparidade e seja previsto no já recomendado Manual de Procedimento Contabilístico as normas que devem presidir este procedimento.

4.3) O acionista Estado, através da alínea e) do n.º 1 do art.º 4.º da Portaria n.º 48/2021, determina que as empresas públicas devem facultar, através de meio eletrónico, ao membro do Governo responsável pela área das Finanças, por intermédio da Unidade



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the text 'Dolores Vera - 2019'.

Responsável pelo Acompanhamento do Sector Empresarial do Estado, até o dia 31 de Março do ano seguinte ao período a que respeitam, o relatório anual de gestão e contas do exercício, bem como o relatório do auditor externo e o parecer do CF.

No sentido de que o órgão de fiscalização possa contribuir para que este requisito legal seja cumprido tempestivamente, o CF RECOMENDA que as contas sejam preparadas com a devida antecedência de modo a que se possa efetuar as necessárias análises, solicitar os esclarecimentos que houver e emissão do Parecer em devido tempo.

- 5) Após a realização do nosso trabalho, e salvo as reservas constantes do relatório do auditor externo, é opinião do Conselho Fiscal de que as demonstrações financeiras da IFH - IMOBILIÁRIA FUNDIÁRIA E HABITAT, SA refletem adequadamente a situação económico-financeira da entidade em 31 de dezembro de 2022, satisfazendo também as disposições legais e estatutárias aplicáveis. Assim, emite o seu Parecer no sentido de que sejam aprovados o Relatório e Contas apresentados pelo Conselho de Administração referentes ao exercício de 2022.
- 6) Proposta de aplicação dos resultados do exercício de 2022:

No exercício de 2022 a empresa registou um Resultado Líquido (d.i.) de 41.826 contos e para aplicação deste resultado, o Conselho de Administração propõe o seguinte:

Considerando:

- (i) Que no ano de 2021 a empresa teve um prejuízo, no valor de 28.702.124 escudos;*
- (ii) Que os Resultados transitados são negativos, no valor de 710.010.993 escudos;*
- (iii) A necessidade de reforçar o capital próprio da Empresa, por forma a melhorar a autonomia financeira da mesma,*
- (iv) O Conselho da Administração propõe à Assembleia Geral que o resultado líquido positivo do período, no montante de 41.826.348 escudos, seja afetado da seguinte forma:*
 - 5% para reserva legal (2.091.317 escudos) e*
 - 95% para resultados transitados (39.735.031 escudos).*

O CF analisou a proposta de aplicação do resultado e atendendo que:

- a) a Reserva Legal ainda não se encontra integralmente constituída (valor de 46.787 contos \equiv 6,23% do capital social);
- b) os Resultados Transitados são negativos no valor de 710.011 contos);
- c) eventuais responsabilidades futuras estas estão adequadamente salvaguardadas, o Conselho Fiscal recomenda:



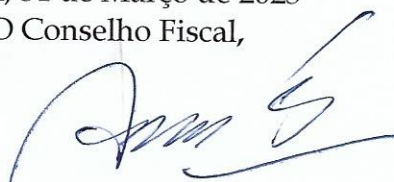
Handwritten signatures and a name stamp. The name stamp reads "Domenico Vieira Amz".

- a) Que sejam aprovados em Assembleia Geral da empresa o Relatório e Contas do Conselho de Administração relativo ao exercício de 2022;
- b) Que seja igualmente aprovada em Assembleia Geral a proposta do Conselho de Administração relativa à aplicação do resultado do exercício de 2022.

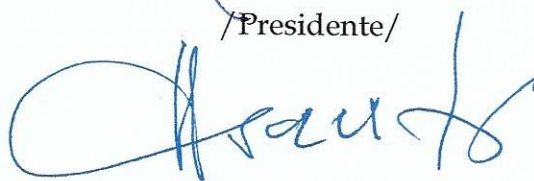
Finalmente, o Conselho Fiscal aproveita a oportunidade para expressar o seu agradecimento ao Conselho de Administração e a todo o pessoal da Empresa com que contactou, pela valiosa colaboração recebida no desempenho das suas funções.

Praia, 31 de Março de 2023

O Conselho Fiscal,



.....
Amílcar Melo
/Presidente/



.....
Alberto Fernandes
/Vogal/



.....
Darlene Vera-Cruz
/Vogal/