



SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DAS ILHAS DE BOA VISTA E MAIO, SA



RELATÓRIO DE GESTÃO E DE CONTAS DA SDTIBM DE 2022

Sal-Rei, Maio 2023

Índice

Índice

I.	Mensagem para os Acionistas	1
II.	Balanço das Atividades Desenvolvidas	4
1.	Promoção de Investimentos nas ZDTIs de Boa Vista e Maio	4
i.	Negócios	4
ii.	Planeamento e Infraestruturação das ZDTIs	7
2.	Promoção do Desenvolvimento Inclusivo e Sustentável	8
3.	Garantia de Sustentabilidade Financeira	10
4.	Melhoria do Capital Humano e Organizacional	10
III.	Análise Económica e Financeira das Demonstrações Financeiras	13
1.	Desempenho Financeiro	13
2.	Demonstração de Resultados	18
3.	Principais Indicadores Financeiros	21
4.	Proposta para Aplicação de Resultados 2022	23
IV.	Relatório de Contas 2022	24
V.	Anexo ao Balanço e à Demonstração dos Resultados em 31/12/2022	28
VI.	Relatório de Auditor Independente	62
VII.	Parecer do Fiscal Único	63

I. Mensagem para os Acionistas

No cumprimento das disposições legais e estatutárias, vem o Conselho de Administração, eleito em 19 de fevereiro de 2021, dar conhecimento aos acionistas e a terceiros os aspetos mais relevantes relacionados com a atividade da empresa no exercício económico de 2022.

Senhores Acionistas,

2022 foi um ano caracterizado por condicionantes importantes na implementação do Plano de Atividades aprovado pela Assembleia Geral (AG) da SDTIBM. A pandemia do COVID-19, a guerra na Ucrânia e as suas implicações no ambiente de negócios e nas atividades públicas e privadas, impactaram negativamente as transações com a SDTIBM. Consequentemente, a ausência de receitas por esta via, limitou ou impediu a realização de várias atividades/investimentos que estavam programados para 2022.

Apesar dos constrangimentos acima referidos, foram concluídos todos os trabalhos de produção de água e rede de abastecimento de água aos Povoados do Norte e iniciou-se o fornecimento de água à Povoação Velha através da rede. As subsidiárias AEB (Água e Energia da Boa Vista) e AEM (Água e Energia do Maio) funcionaram normalmente em 2022. Na AEB constatou-se um aumento considerável de faturação comparativamente ao ano anterior, com a entrada em funcionamento de todos os hotéis, que representam 80% da faturação da empresa.

Não obstante as condicionantes relacionadas com o ambiente de negócios, o trabalho de alargamento e consolidação de relações de confiança com investidores e parceiros prosseguiu em 2022.

O Promotor do Projeto **CALTCON** na ZDTI de Chave Centro está há muito tempo em incumprimento, apesar de múltiplas reuniões e trocas de correspondências, a Administração da SDTIBM avançou para a rescisão do protocolo, por deixar de acreditar da capacidade do Promotor em implementar os 3 projetos.

Os preparativos previstos para implementação do acordo de parceria entre SDTIBM e IHCV para as ZDTIs do Maio assim como o **Projeto Little África**, apesar da pandemia e de alguns atrasos verificados por parte do promotor, as atividades para implementação do Projeto encontram-se na sua fase final, prevendo-se o início das obras no quarto trimestre de 2023.

A Convenção de Estabelecimento para a implementação do Projeto assim como a lei para criação da Zona Económica Especial da Ilha do Maio já foram aprovadas.

Em 2021 a SDTIBM assinou dois memorandos de entendimento para implementação de projetos de imobiliária turística, um com a Carquejinha Beach and Golf Resort para a ZDTI de Santa Mónica, que resultou na assinatura do Contrato de Investimento em 2022, e outro com a BARLAVENTUS em Chave Sul. Os referidos acordos visam a implementação de unidades hoteleiras de 5 estrelas e 5 estrelas premium que vão contribuir para transformar Boa Vista num destino de golfe assim como o seu upgrade.

Foi apresentado e aprovado um Projeto da DUNAS INVEST S.A. para realização de uma unidade hoteleira constituída por 45 vivendas de luxo para a zona da Calheta Formosa.

As obras da **TUI Magic Life** que tiveram início nos finais de 2019 estiveram a um bom ritmo nos primeiros 4 meses, entretanto suspensas devido à pandemia, prevendo-se o reinício para 2023.

O adiamento sucessivo em apresentar um plano para a início do projeto **Nova PROCAVE**, apesar da insistência da SDTIBM em obter uma informação dos investidores, sem sucesso, o protocolo com esta empresa foi resolvido. Protocolo esse que não tinha qualquer reflexo nas demonstrações financeiras.

Iniciou-se o processo negocial para implementação de um Projecto de Resort Residencial para reformados abastados, para duas mil unidades de alojamento com um grupo Germano-Romeno.

Considerando o adiamento sucessivo da apresentação de um plano para a retoma do projeto White Sands e do exercício de opção de compra das parcelas, e após a SDTIBM ter conhecimento da situação financeira do White Sands Resort, a SDTIBM rescindiu o contrato com este Promotor.

No entanto, posteriormente iniciou-se um processo para viabilização da conclusão do resort WS entre o Governo e o TRG, com participação ativa da SDTIBM.

Com o propósito de criar oportunidades de negócio, principalmente para investidores nacionais, assim como e de diversificar a oferta de produtos turísticos da Boa Vista, em 2022 a SDTIBM, após a conclusão do Plano de Urbanização e de loteamento de uma parcela da ZDTI de Chave Norte e elaboração de material publicitário, pretende colocar no mercado em 2023 o produto denominado “Tambrera Village”, destinado a médio e pequenos investidores. Com os mesmos objetivos, após a transferência da gestão da orla costeira para a SDTIBM, foram celebrados vários acordos para pequenos investimentos com promotores locais da cadeia de valor da indústria do turismo.

Neste quadro de condicionantes financeiras acima mencionadas, a SDTIBM não conseguiu cumprir as atividades do Plano Estratégico que implicam investimentos. No entanto, continuou a implementar as outras atividades do mesmo plano.

Continua imperativo o esforço de valorização do Capital humano da SDTIBM e das duas ilhas. A SDTIBM mantém uma estreita colaboração com outras instituições no apoio ao processo de candidatura e atribuição de bolsas aos jovens de Boa Vista e Maio que frequentam os cursos de formação profissional na Escola de Hotelaria e Turismo, principalmente nas áreas de Cozinha, Restauração e Bebidas, Guia e Animação Turística, Pastelaria e Panificação e Gestão de Alojamento Hoteleiro.

Em 2022, a tesouraria da empresa manteve-se suficientemente saudável, permitindo-lhe honrar todos os seus compromissos financeiros e contribuir para a realização de estudos, projetos e algumas obras para as ilhas da Boa Vista e Maio.

Os esforços para captação do investimento externo foram limitados essencialmente a contactos via e-mail e algumas videoconferências. O passivo da SDTIBM aumentou cerca de 2,8%, e o capital próprio diminuiu cerca de 11%, comparativamente ao ano de 2021.

Por outro lado, destaca - se o aumento do ativo, com especial realce para a rubrica de investimento por conta dos acionistas, cuja variação foi de 5% face ao ano de 2021.

Em 2022 a SDTIBM obteve um EBTDA negativo no valor de mCVE 20 712, quando em 2021 tinha sido negativo de mCVE 121 479. Esse desempenho fundamenta-se, essencialmente, pela não realização das vendas programadas e pelo registo das provisões pelas perdas ocorridas nas empresas participadas (AEB e AEM).

A Administração da SDTIBM agradece aos acionistas pela confiança nela depositada e pelas condições criadas, que lhe permitiram desempenhar as suas funções num quadro de normalidade. Por sua vez, expressa a garantia de lealdade institucional, o seu compromisso de continuar a dar o máximo da sua capacidade para o desenvolvimento turístico das Ilhas da Boa Vista e do Maio e para o reforço do prestígio e da projeção da instituição.

II. Balanço das Atividades Desenvolvidas

1. PROMOÇÃO DE INVESTIMENTOS NAS ZDTIS DE BOA VISTA E MAIO

i. Negócios

Carquejinha Beach and Golf Resort

Este Projeto, diversificado e inclusivo, pretende criar condições para transformar a Boa Vista num dos Top – 100 destinos de golf. Será constituído por hotéis e boutique hotéis de luxo, aldeamento turístico, 4 campos de golf, campos de ténis, infraestruturas para atividades equestres, lagunas com praias artificiais, etc.

Em Agosto de 2021 foi assinado um MoU. Logo a seguir iniciou-se um processo de negociação para assinatura do Contrato de Investimento a ser realizado em várias fases e que pode representar um encaixe total para a SDTIBM de 124 Milhões de Euros a longo prazo e 12 Milhões de Euros a curto prazo. O Contrato foi celebrado em julho de 2022. Os estudos para realização do Projeto encontram-se em curso.

BARLAVENTUS

Em Agosto de 2021 a SDTIBM assinou um acordo para implementação do Projeto com um grupo formado por investidores americanos, inglês e cabo-verdiano, sediados na Arábia Saudita, para desenvolvimento de um Hotel de 5 estrelas +, um campo de golfe de standard internacional e um Club House na ZDTI de Chave Sul. Para a realização deste projeto já foi assegurado um financiamento de 90 MEuros e falta mobilizar 12,5 MEuros em participações para o arranque do Projeto.

DUNAS INVEST

Foi apresentado e aprovado um Projeto da DUNAS INVEST S.A. para realização de uma unidade hoteleira constituída por 45 vivendas de luxo para a zona da Calheta Formosa. O

avanço deste projeto está condicionado à resolução da questão das infraestruturas para o Cais de Santa Mónica, só possível e viável quando for vendido mais terrenos na zona.

Little África Maio

Após i) assinatura do acordo de parceria entre SDTIBM e IHCV para as ZDTIs do Maio, ii) aprovação do Masterplan para o **Little África Maio** iii) aprovação pelo Governo da Convenção de Estabelecimento; iv) elaboração do Estudo de Viabilidade para criação da empresa fruto desta parceria **Little Africa Services**, v) elaboração do Estudo de Viabilidade da ZEEIM (Zona Económica Especial para Ilha do Maio), vi) aprovação pela ANCV do Diploma para a criação da ZEEIM, estão criadas todas as condições por parte das instituições de Cabo Verde para o início da implementação deste Projeto. Encontram-se em curso os vários estudos para materialização do Projeto, cujo início das obras está previsto para segundo semestre de 2023.

Projeto da CAVEMA (Barceló Lacacão)

O negócio com a CABO VERDE MANAGEMENT (CAVEMA) foi concluído em 2019. Devido a dificuldades do Promotor este perdeu a favor da banca uma das 3 parcelas. A SDTIBM, após obter esta informação, tem procurado alternativas para promover investimento nesta parcela. As outras duas parcelas continuam na posse do promotor e aptas para investimento.

Acordo com a PROCAVE

Depois de muito tempo aguardando o investidor para o arranque do projeto, após a nossa insistência em obter alguma resposta deste, sem sucesso, consideramos o contrato com este investidor resolvido. Este projeto não implicou nenhuma operação de contabilidade. Ficou só em contrato promessa e sem pagamento de nenhum sinal.

Paraíso Boa Vista/Royal Blue Bay Golf Resort/TUI Magic Life

A 1ª fase do Projeto global foi parcialmente realizada, iniciou-se a construção da 1ª unidade hoteleira, da TUI MAGIC LIFE (575 quartos) em 2019 e encontra-se em curso. A segunda fase que devia ser realizada pela RBBGR em substituição do Paraíso Boa Vista, foi cancelada com a rescisão do contrato entre SDTIBM e RBBGR.

CALTCON

Durante 2020 ainda foi aprovado o Master Plan do Primeiro Resort de 5 estrelas Premium, com 498 unidades de alojamento, com 1.283 camas. Foi elaborado e aprovado o EIA assim como já foi elaborado e submetido o POD. A construção deste Resort prevista inicialmente para 2022, não foi iniciada. O Promotor encontra-se em incumprimento desde fevereiro de 2021. Após muita insistência da SDTIBM nas múltiplas reuniões e trocas de correspondências sem resultados concretos, a Administração da SDTIBM avançou para a rescisão do protocolo, pois deixou de acreditar na capacidade do Promotor em implementar os 3 projetos.

Urbanização e Promoção de Lacação

Face aos sucessivos incumprimentos da nossa parceira, BUCAN, e às várias tentativas de sanear as nossas divergências com o intuito de dar continuidade à parceria, sem sucesso, a SDTIBM notificou a BUCAN sobre a rescisão do Acordo e pretende viabilizar a construção das infraestruturas de Lacação no quadro do contrato com a Carquejinha Golf and Beach Resort.

Outros factos relevantes:

INFORMAÇÃO RESERVADA

As dificuldades financeiras do RESORT GROUP persistiram em 2021 e adquiriram contornos muito preocupantes, já não se acredita na capacidade deste promotor em concluir a construção do empreendimento e de levar adiante o ambicioso projeto global acordado com a SDTIBM (construção de um total de seis resorts, incluindo o “Meliá White Sands”).

Apesar das várias diligências e notificações da SDTIBM, o promotor não foi capaz de apresentar um Plano para execução do Contrato. É neste contexto que em março de 2021 a SDTIBM partiu para a rescisão unilateral do Contrato.

Tendo em conta o interesse público o Governo, a SDTIBM e o TRG assinaram um memorando para viabilizar a conclusão do White Sands.

Website da SDTIBM

A website da SDTIBM, após o seu redesign, tem funcionado normalmente ao longo de 2022 e tem servido como meio privilegiado de publicação de novos negócios da SDTIBM.

Welcome App

A *Welcome App* da Boa Vista continuou operacional ao longo de 2022. A *Welcome App* do Maio, que se pretendia desenvolver, não avançou porque o Instituto do Turismo está a desenvolver um produto similar de informação aos visitantes para todo o Cabo Verde.

ii. Planeamento e Infraestruturação das ZDTIs

Oferta de Boas Condições de Acesso do Investidor aos Terrenos Infraestruturados das ZDTI

A SDTIBM continua engajada em criar novos produtos para uma clientela diversificada e com um enfoque especial para investimento privado nacional. É neste contexto que a SDTIBM vem trabalhando no Planeamento mais micro para apresentação ao mercado de produtos diversificados. Assim, a SDTIBM elaborou um Projeto de Urbanização na ZDTI de Chave Norte, a “Tambreira Village”, e elaborou um plano de promoção deste novo produto.

Depois da aprovação do POOCM da Boa Vista, foi iniciado o Processo de Elaboração do **Plano de Ordenamento da Orla Costeira e Mar adjacente (POOCM) do Maio**. Estes estudos estão sendo liderados pelo INGT e contam com uma participação ativa da SDTIBM. Do ponto de vista da eficácia destes planos, é de realçar que a SDTIBM já vem utilizando os procedimentos do POOC-M no âmbito da sua atuação de gestão das zonas balneares contíguas às ZDTIs.

Desenvolvimento das Infraestruturas Primárias nas ZDTI

A SDTIBM continua a depender de terceiros e de mobilização de recursos financeiros adicionais provenientes de negócios já celebrados para executar as obras de infraestruturas primárias nas diferentes ZDTIs, com destaque nas ZDTIs de Chaves e de Santa Mónica. Com efeito, o ano de 2022 não foi um ano bom em termos de arrecadação financeira, o que dificultou a execução das obras essenciais.

Os acordos estabelecidos com os grupos TRG e BUCAN mostraram-se infrutíferos por dificuldades e incapacidade de vária ordem demonstrada por estes investidores.

As infraestruturas primárias vão ser desenvolvidas de acordo com a concretização de cada venda de parcelas de terreno para construção de hotéis, de forma a garantir a estes investimentos todos os serviços de água, energia, saneamento, acesso rodoviário, etc.

A SDTIBM, através da AEB, tem procurado parcerias alternativas para aumento e melhoria do fornecimento de água, energia e saneamento na ilha, incluindo para as ZDTI's.

2. PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO INCLUSIVO E SUSTENTÁVEL

Promoção da participação de operadores nacionais na cadeia de valor do turismo

A diminuição de receitas relativamente ao previsto nos IGPs, cujas razões foram anteriormente apontadas, dificultou a realização de boa parte das ações previstas. Não obstante este constrangimento, conseguiu-se implementar várias atividades importantes.

Uma vez que ainda não foi possível implementar a Unidade de Gestão de Praias (UGP), a sua missão de aplicação de diretrizes gerais de disciplinamento, gestão, uso e ocupação da orla marítima, foi assegurada pelas Unidades de Gestão de Desenvolvimento de Negócios e de Planeamento e Infraestruturas, nomeadamente tramitação dos processos, implementação dos projetos e fiscalização. De referir que os investimentos contratualizados para as orlas marítimas adjacentes às ZDTI de Chave e Santa Mónica são desenvolvidos na sua maioria por promotores nacionais, aumentando assim a participação de nacionais na cadeia de valor do turismo na ilha da Boa Vista.

Até 31 de dezembro de 2022 registamos na orla marítima das ZDTI de Chave e de Santa Mónica 13 concessões com contrato assinado e 42 pequenos negócios de venda de artesanato legalizados.

		ZDTI Chave	ZDTI Sta. Mónica	Total
Concessões	Bar de praia	6	2	8
	Solário	2	1	3
	Desportos náuticos	2		2
Pequenos negócios	Venda de artesanato	30	12	42

Formação

- No âmbito do Protocolo com a EHTCV, os 10 jovens da Boa Vista e do Maio que se encontravam a frequentar o curso de Técnica de Gestão Hoteleira, com o apoio da SDTIBM (pagamento das propinas, alojamento e alimentação), terminaram a formação em Fevereiro de 2022.
- O protocolo com o IEFP tem sido materializado, dentro das possibilidades da SDTIBM, com a cedência da sala de formação da empresa para a realização das ações de formação.
- Foi assinado um Protocolo de cooperação com o ISCE (Instituto Superior de Ciências Educativas) para a atribuição de duas bolsas de estudo, anuais, para a frequência de qualquer dos seus cursos de formação inicial ou complementar na área do Turismo na referida instituição de ensino, em Portugal. As primeiras bolsas foram atribuídas para o ano lectivo 2022-2023 a duas alunas (1 do Maio e 1 da Boa Vista) que iniciaram as aulas em Outubro de 2022.

Investimentos para Valorização dos Destinos Boa Vista e Maio

- Continuou-se a execução das obras do Largo de Santa Isabel, depois de uma ligeira paragem provocada pela resolução do contrato de empreitada inicial.
- As empreitadas de requalificação das Frentes Marítimas (Estoril, Praia de Diante e Praia Cabral) estão adjudicadas mas aguardam ainda o arranque.
- A empresa subsidiária AEM (Água e Energia do Maio) funcionou normalmente em 2022 e tem investimentos importantes em curso para a melhoria de eficiência e de capacidade, nomeadamente no reforço da capacidade de produção de água dessalinizada com recurso à energia solar. Estes investimentos que contaram com a assistência da LUXDEV, conjuntamente com uma assistência técnica internacional, permitiram à AEM consolidar a sua prestação.
- A AEB, depois de registar uma queda abrupta de faturação (perto de 80%) em 2021 devido à inatividade da indústria hoteleira, só veio a conhecer algum sinal de melhoria da tesouraria em 2022. Foram dezoito (18) meses de perdas a todos os níveis, mas nunca abdicou da sua responsabilidade de garantir o fornecimento de água e energia de forma contínua às populações da Boa Vista e à economia da ilha. Nesse período deu-se início a um conjunto de investimentos, com suporte da SDTIBM, para o reforço de abastecimento de água nas localidades do Norte e Povoação Velha.

3. GARANTIA DE SUSTENTABILIDADE FINANCEIRA

A maioria dos investimentos realizados pela SDTIBM é público. Assim, contabilisticamente não são considerados como custos, mas, sim, **investimentos por conta dos acionistas**. Esta situação tem criado alguns constrangimentos na gestão financeira da SDTIBM.

Tendo em conta os investimentos que vem fazendo em nome dos acionistas, a SDTIBM apresentou uma proposta de encontro de contas com o Estado por forma a diminuir as dívidas para com este. Por enquanto, apenas se concretizou o encontro de contas relativamente ao IRPC.

Num esforço permanente de melhorar as receitas através das vendas e da diminuição do passivo corrente, a SDTIBM em 2022, apesar da pandemia que levou à suspensão dos investimentos em carteira, intensificou contactos com vários investidores. Como resultado, assinou um Acordo para implementação do **Projecto da Carquejinha Beach and Golf Resort**, assim como do projeto de **Barlaventus**, grupo de empresários sediados no Médio Oriente. Também em Agosto foi iniciada negociações com um grupo Romeno-Germânico que está a criar um consórcio com um grupo Turquia e Suíço para a construção de um resort para reformados com 2 mil unidades. Estes novos negócios poderão proporcionar uma arrecadação muito importante de receitas para os próximos anos.

Com a transferência da gestão das praias (frente às ZDTI'S) para a STDIBM, as concessões existentes mais as novas concessões, cujos contratos de concessão começaram a ser assinados com novos promotores, irão constituir receitas adicionais para os próximos anos, melhorando assim a solidez financeira da Empresa.

4. MELHORIA DO CAPITAL HUMANO E ORGANIZACIONAL

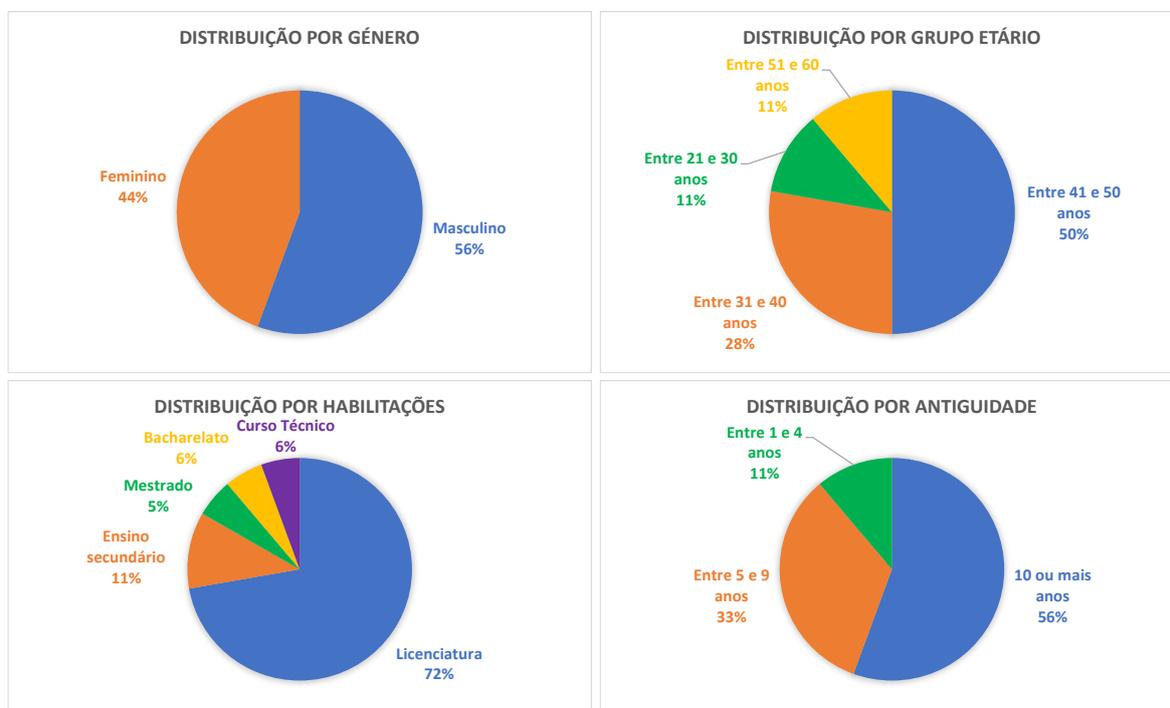
Os recursos humanos da SDTIBM representam o seu principal ativo, já que é sabido que o sucesso de qualquer organização depende grandemente do seu desenvolvimento do seu capital humano, que, à partida, se traduzirá na melhoria da sua produtividade. Por esta razão, a sua capacitação permanente, assim como a sua motivação, devem ser valorizadas e refletidas nos instrumentos de gestão da Sociedade.

Nesse sentido, e apesar das dificuldades sentidas no decorrer do ano 2022, ainda derivadas dos constrangimentos financeiros e das restrições impostas em decorrência da pandemia do COVID-19 e do incumprimento por parte de alguns investidores, foi concluído o processo de **revisão / adequação dos instrumentos de gestão dos recursos humanos** da Sociedade, estando a empresa pronta para iniciar a implementação do novo manual integrado de gestão de recursos humanos em janeiro de 2023.

A consultoria teve como objetivo a revisão e atualização dos instrumentos normativos de gestão de recursos humanos, fortalecendo a atuação da Unidade de Gestão responsável pela gestão dos RH, regulando e motivando as relações de trabalho no seio da Sociedade, oferecendo ferramentas que permitam gerir os recursos humanos de forma efetiva. Nesse sentido, a empresa passou a ter um conjunto de instrumentos funcionais e adaptados à sua realidade, que fazem parte no Manual Integrado de Gestão de Recursos Humanos:

- Sistema de Funções e Competências
- Sistema de Gestão de Carreiras
- Sistema de Avaliação e Desempenho
- Sistema de Formação e Desenvolvimento
- Sistema de Remunerações e Incentivos
- Sistema de Recrutamento e Seleção

Em 2022 não houve alteração no **quadro de pessoal** da SDTIBM, que é composto por 16 colaboradores em funções na sede na Boa Vista e 2 colaboradores na delegação do Maio.



Caracterização do quadro de pessoal da SDTIBM por género, faixa etária, habilitações e antiguidade na empresa.

Da análise dos gráficos verifica-se que (1) existe um equilíbrio na distribuição por género com 56% de homens para 44% de mulheres; (2) a maioria dos colaboradores encontra-se na faixa etária entre os 41 e 50 anos (50%); (3) 72% dos colaboradores possuem licenciatura; e (4) e a maioria (56%) dos colaboradores têm mais de 10 anos de empresa.

Os dados avançados evidenciam um quadro de pessoal bastante qualificado, com muita experiência profissional e que conhece muito bem a empresa, constituindo-se num forte aliado na busca de soluções para ultrapassar os desafios que enfrenta.

No tocante ao **ambiente organizacional** da empresa deu continuidade à revisão dos procedimentos internos referentes à gestão documental e ao processo de avaliação e aprovação de projetos de investimento (pequenos negócios (venda de artesanato), concessões na orla marítima, empreendimentos turísticos).

Relativamente à gestão dos documentos, já se encontra em implementação o procedimento que visa, sobretudo, o controlo de todos os documentos recebidos e enviados pela empresa, possibilitando a sua boa organização, proporcionando um melhor fluxo de trabalho para todos, facilitando o acompanhamento de processos, evitando as perdas, a exposição de conteúdos sigilosos, a demora em localizar informações, a duplicação e o atraso na tomada de decisões.

O processo de avaliação e aprovação de projetos de investimento encontra-se em fase de finalização com a elaboração dos fluxogramas e definição das responsabilidades dos intervenientes. Deu-se início à digitalização de toda a informação produzida, quer dos projetos já aprovados quer dos projetos em fase de aprovação, e o seu tratamento por via digital, num único fluxo onde os diferentes intervenientes terão acesso de modo a conhecer a cada momento em que fase do processo um determinado projeto se encontra, diminuindo os tempos de processamento e aumentando a eficiência na resposta.

III. Análise Económica e Financeira das Demonstrações Financeiras

1. DESEMPENHO FINANCEIRO

Segundo os dados económicos do FMI - Fundo Monetário Internacional, o ano de 2022 foi marcado pelo o desenvolvimento de vacinas, apoio monetário, fiscal e financeiro sem precedentes, com destaque para a alocação histórica de direitos especiais de saque (DES) do FMI no equivalente a cerca de US\$ 650 bilhões, possibilitaram uma recuperação global.

Contudo, a invasão da Ucrânia pela Rússia tirou essa recuperação da trajetória planeada e prejudicou seriamente as perspetivas económicas mundiais, tendo como consequência o aumento acentuado dos riscos económicos.

Entretanto, as tensões geopolíticas e sociais se elevaram à medida que a pobreza e a desigualdade cresceram e a inflação em muitos países aumentou, alimentada por uma combinação de aumento dos preços da energia, dos alimentos e das commodities, de escassez de mão de obra e de ruturas nas cadeias de suprimento.

Assim, a tendência da recuperação da atividade corporativa, continuou de uma forma progressiva, atenuando os efeitos das vulnerabilidades da dívida que estão aumentando, o que poderá resultar em custos e riscos para devedores, credores e, de maneira mais ampla, para a estabilidade e prosperidade da economia nacional.

Porém, dos efeitos económicos acima referidos, destaca-se com maior impacto sobre a estrutura financeira da SDTIBM, a vulnerabilidade da dívida no mercado nacional e internacional, que poderão afetar na mobilização de recursos para implementação de projetos turísticos nas ZDTI da Ilha Boa Vista e Maio, nomeadamente, os dos protocolos comerciais já assinados com os investidores:

- parceria com investidor para infraestruturação de ZDTI do Sul da Vila do Maio no valor estimado de 500.000.000€ (quinhentos milhões de euros), que serão realizados por fases: (i) Fase I.A – Realização de investimentos em infraestruturação, na edificação de 3.000 quartos e na construção das instalações da Africa Word; (ii) Fase I.B- Construção de 3.000 quartos; Fase I.C- Construção das Vilas Maio East e das Vilas Maio West;

- protocolo de venda de terrenos na ZDTI de Santa Monica O preço global dos TERRENO é de 128.758.166€ (cento e vinte e oito milhões setecentos e cinquenta e oito mil e cento e sessenta e seis euros), dos quais, em 2023 a SDTIBM arrecadará cerca de 12.143.085€ (doze milhões, cento quarenta três mil e oitenta cinco euros);
- reforço nos investimentos públicos por conta dos acionistas de forma a capitalizar as duas ilhas (Boa Vista e Maio), em termos de infraestruturas básicas para o desenvolvimento turístico.

Assim, neste contexto a posição financeira da SDTIBM sofreu as seguintes alterações, conforme o quadro abaixo:

Resumo da Demonstração da Posição Financeira em 31 de Dezembro de 2022, 2021 e 2020

Milhares de escudos (mCVE)	2022	2021	2020	Δ % (2022/2021)
ATIVO	11 672 808	11 625 952	11 497 709	0%
Ativos fixos tangíveis e intangíveis	69 029	74 025	76 297	-7%
Propriedade de Investimentos	9 575 583	9 575 583	9 575 583	0%
Investimentos financeiros	33 124	39 633	46 248	-16%
Acionistas	1 485 038	1 410 524	1 374 293	5%
Inventários	400 666	400 666	400 666	0%
Clientes	-	15 127	9 062	-100%
Outras Contas a Receber, Estados e Diferimentos	105 586	105 149	7 693	0%
Caixa e Bancos	3 783	5 246	7 868	-28%
CAPITAIS PRÓPRIOS	1 420 097	1 574 615	1 786 621	-10%
PASSIVO	10 252 711	10 051 337	9 711 088	2,0%
Dívida financeira*	2 664 078	2 328 116	2 017 729	14%
Provisões para riscos e encargos	551 675	389 147	66 853	42%
Fornecedores	3 936	3 546	1 660	11%
Adiantamentos de clientes	21 327	253 890	551 750	-92%
Credores e outros passivos **	7 011 694	7 076 639	7 073 097	-1%
CAPITAIS PRÓPRIOS + PASSIVO	11 672 808	11 625 952	11 497 709	0%

*Inclui financiamento obtido junto do acionista Estado de Cabo Verde

**Inclui dívida com o acionista Estado de Cabo Verde, relativamente a transmissão onerosa de terrenos e os respectivos custos com expropriações.

Do quadro acima pode-se concluir que o passivo da SDTIBM aumentou cerca de 2%, e capital próprio diminuiu cerca de 10%, comparativamente ao ano de 2021.

Por outro lado, destaca - se o aumento do ativo, com especial destaque para a rubrica de investimento por conta dos acionistas cujo a variação foi de 5% face ao ano de 2021.

Ativo líquido

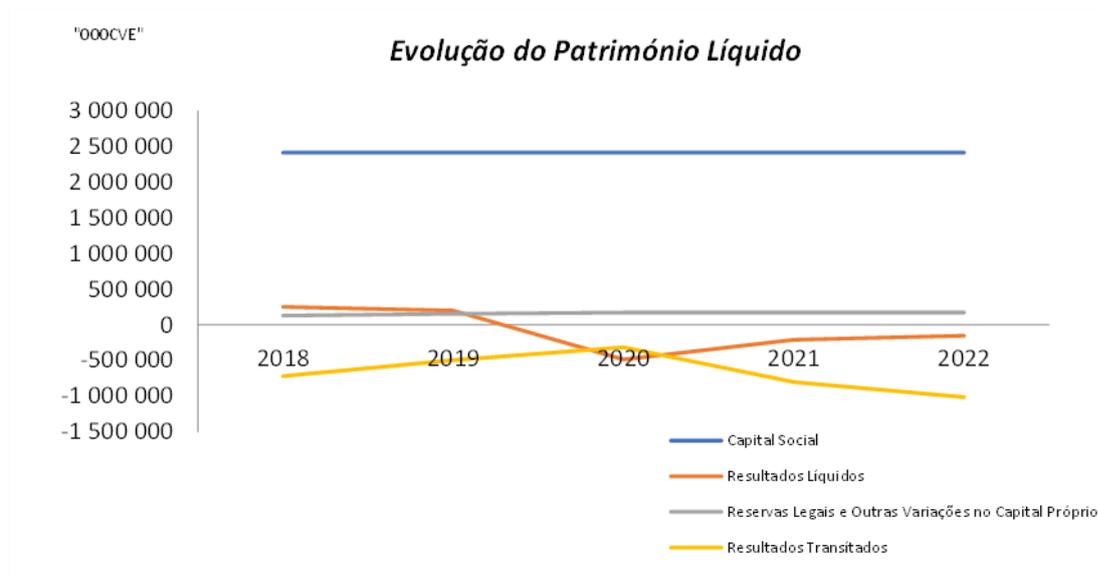
O ativo líquido da empresa, no valor de 11 672 808 mCVE, teve um aumento de 46 856 mCVE em 2022, comparado com ano de 2021. O aumento registou-se, essencialmente, nas rubricas de Obras por Conta dos Acionistas e de Outras Contas a Receber.

Por conseguinte, as rubricas de clientes, ativo fixo tangível e disponibilidade tiveram uma redução quando comparado com o período homólogo.

Os terrenos classificados como Propriedade de Investimento representam cerca de 82% do Ativo total.

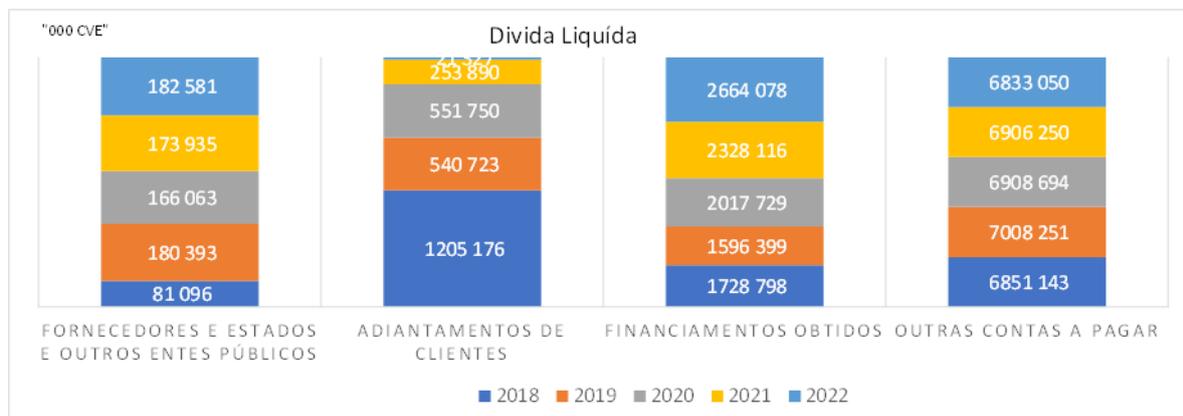
Capital Próprio

O património líquido diminuiu cerca de 11% comparativamente ao ano anterior, devido ao resultado líquido do exercício negativo no valor de mCVE 154 518, conforme o gráfico abaixo.



Passivo

No Passivo, observa-se um aumento no valor de mCVE 201 374 face ao ano de 2021, justificado pela variação da rubrica adiantamento de clientes e da dívida financeira, conforme o gráfico infra:



Por outro lado, o passivo encontra-se impactado pela rubrica provisões para eventuais riscos para com terceiros da participada AEB no valor de mCVE 534 987.

Dívida financeira - Financiamento

Em consequência da não realização dos influxos financeiros de exploração, a empresa viu-se obrigada a aumentar o endividamento em cerca de mCVE 335 963, o que representa um acréscimo de serviço de dívida em 14%, face ao ano de 2021.

O quadro infra evidencia a evolução do financiamento líquido:

Milhares de escudos (mCVE)	2022	2021	2020	Δ % (2022/2021)
Financiamentos bancários (CP+MLP)	2 465 134	2 137 172	1 826 785	14,1%
Financiamento concedido pelo Estado de Cabo Verde	198 944	190 944	190 944	0,3%
Total	2 664 078	2 328 116	2 017 729	14%

Fornecedores

A área de “*Procurement*” da SDTIBM tem como principal objetivo garantir a aquisição de equipamentos/materiais e de serviços técnicos necessários à atividade, de forma a garantir um serviço de qualidade dentro dos prazos necessários.

As aquisições desses equipamentos/matérias foram executadas com elevada qualidade técnica, aos melhores preços, dentro das normas regulamentares da Lei da Contratação Pública e cumprindo todos os procedimentos estabelecidos na empresa.

Outros Credores e Adiantamentos

Em 2022, as dívidas para com os credores da SDTIBM estão distribuídas da seguinte forma:

Médio e longo prazo:

- mCVE 2 683 425 referem-se aos Credores de Indemnizações de terrenos na Ilha da Boa Vista e Maio;
- mCVE 3 281 290 dizem respeito à transmissão onerosa de terrenos a pagar à DGPCP;
- mCVE 497 438 referem-se aos Credores por acréscimos de gastos;

Curto prazo:

- mCVE 156 785 referem-se aos Credores de Indemnizações de terrenos na Ilha da Boa Vista na ZDTI de Chave;
- mCVE 81 152 referem-se aos créditos com a Camara Municipal da Boa Vista e Maio;
- mCVE 19 866 dizem respeito à dívida com empreiteiros na construção de Via Estruturante na Ilha da Boa Vista;
- mCVE 13 440 referem-se a dívida para com a Bucan – Construções Imobiliárias;
- mCVE 11 000 dizem respeito à dívida com AEM – Águas, Energia do Maio;
- mCVE 21 327 dizem respeito à adiantamentos recebidos de clientes;
- mCVE 85 268 referem-se a dívidas para com os demais credores, com especial destaque para os acréscimos de gastos, que representam cerca de mCVE 69 165.

Fluxo de Caixa

Milhares de escudos (mCVE)	2022	2021	2020	Δ % (2022/2021)
Cash Flow Operacional	(47 003)	(144 304)	(76 043)	-67%
Cash Flow Investimento	(39 013)	(60 038)	(248 846)	-35%
Cash Flow Financiamento	84 581	201 876	323 115	-58%
Caixa e seus equivalentes	3 783	5 218	7 684	-27%

Os Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais (FCAO) negativos atingiram os mCVE 47 003, representando um decréscimo de 67% face ao exercício anterior. Em 2022, os FCAO não foram suficientes para fazer face ao pagamento das atividades operacionais e de investimento em cerca de mCVE 86 016.

Assim, a empresa tem suportado o serviço da dívida e manutenção das atividades operacionais através de gestão dos Cash flow de financiamento, apesar de em 2022 ter havido uma redução em cerca de 58% face ao período homólogo.

2. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

EBTADA - Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization

Em 2022 a SDTIBM obteve um EBTDA negativo no valor de mCVE 20 712, comparativamente ao de 2021 no valor negativo de mCVE 121 479. Esse desempenho reflete, essencialmente, efeito positivo da redução das provisões pelas perdas ocorridas nas empresas participadas (AEB e AEM) e o efeito negativo da redução dos rendimentos associados à anulação de adiantamentos recebidos de clientes. O quadro infra reflete o desempenho operacional descrito:

Resumo da Demonstração de Resultados para Períodos Findos em 31 de Dezembro de 2022, 2021 e 2020

Milhares de escudos (mCVE)	2022	2021	2020	Δ % (2022/2021)
Prestações de serviços	3 385	35	3 027	9571%
Total de Rendimentos	3 385	35	3 027	9571%
Perdas imputados de subsidiárias, associadas	(6 509)	(6 615)	(45 448)	2%
Fornecimentos e serviços externos	(16 426)	(17 781)	(12 918)	8%
Gastos com pessoal	(52 357)	(57 151)	(61 084)	-8%
Provisões e imparidades	(174 340)	(324 699)	(239 249)	-46%
Outros gastos e rendimentos	225 534	284 731	(32 771)	-21%
EBITDA	(20 712)	(121 479)	- 388 442	83%
Amortizações e depreciações	(5 704)	(5 490)	(5 209)	4%
EBIT	(26 416)	(126 969)	- 393 652	79%
Juros e encargos financeiros	(123 325)	(107 564)	(91 893)	15%
EBT	(149 741)	(234 533)	(485 545)	36%
Impostos sobre os lucros	(4 776)	22 527	(55)	
Resultado líquido	(154 518)	(212 006)	(485 600)	27%

Resultado líquido

O resultado líquido de 2022, está impactado pelo desempenho económico negativo das participadas AEB e AEM no valor de mCVE 169 038 e, positivamente, pela anulação dos adiantamentos recebidos e clientes, no valor de mESC 243 589. O Gráfico infra mostra a evolução dos resultados líquidos dos últimos cinco anos:



Os resultados líquidos de 2022 ascenderam a mCVE 154 518 negativo, o que indica na SDTIBM a evolução dos resultados líquidos do período poderá ser irregular ao longo dos anos.

Gastos Operacionais

Os gastos operacionais fixos (Fornecimento Serviços Externo, Pessoal e Outros Gastos) registaram uma diminuição, comparativamente ao ano de 2021. Os gastos com o pessoal têm maior peso nos gastos operacionais fixos, em contrapartida, a SDTIBM vem apostando nos seus próprios recursos humanos para analisar os projetos de investimentos, bem como para elaborar *master plans* internos.

Os gastos operacionais de SDTIBM encontram-se desagregados das seguintes formas:

Fornecimentos e serviços externos

Em 2022, registou-se uma diminuição dos gastos com fornecimentos e serviços em cerca de mCVE 1 355 comparativamente ao ano de 2021, conforme o quadro infra:

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Descrição	Totais Anuais		Variação	
	2 022	2 021	Var.Abs	Δ %
Milhares de Escudos	2 022	2 021	Var.Abs	Δ %
Água	504	340	165	48%
Electricidade	2 152	1 959	193	10%
Combustíveis e outros fluidos	118	92	26	29%
Conservação e reparação	413	848	-435	-51%
Material de escritório	209	254	-45	-18%
Publicidade e propaganda	526	56	471	843%
Limpeza, higiene e conforto	1 149	1 261	-112	-9%
Rendas e alugueres	2 239	2 051	188	9%
Comunicação	1 114	1 151	-37	-3%
Seguros	234	246	-13	-5%
Vigilância e segurança	1 144	880	264	30%
Royalties	290	457	-167	-36%
Estudos e pareceres	2 925	5 157	-2 232	-43%
Deslocações e estadas	568	1 021	-453	-44%
Honorários	2 098	1 575	523	33%
Contencioso e notariado	206	81	125	155%
Serviços Bancários	182	194	-12	-6%
Outros fornecimentos e serviços	259	49	210	425%
TOTAL	16 426	17 781	-1 355	-8%

Entretanto, a rubrica de gastos com Estudos e Pareceres, contribuiu, consideravelmente, para a redução dos gastos com Fornecimentos e Serviços Externos, muito embora algumas rubricas tenham registado ligeiros acréscimos relativamente ao ano anterior.

Gastos com Pessoal

Os gastos com pessoal e benefícios aos empregados tiveram uma redução de 8% comparativamente ao ano anterior, conforme o quadro infra:

GASTOS COM O PESSOAL

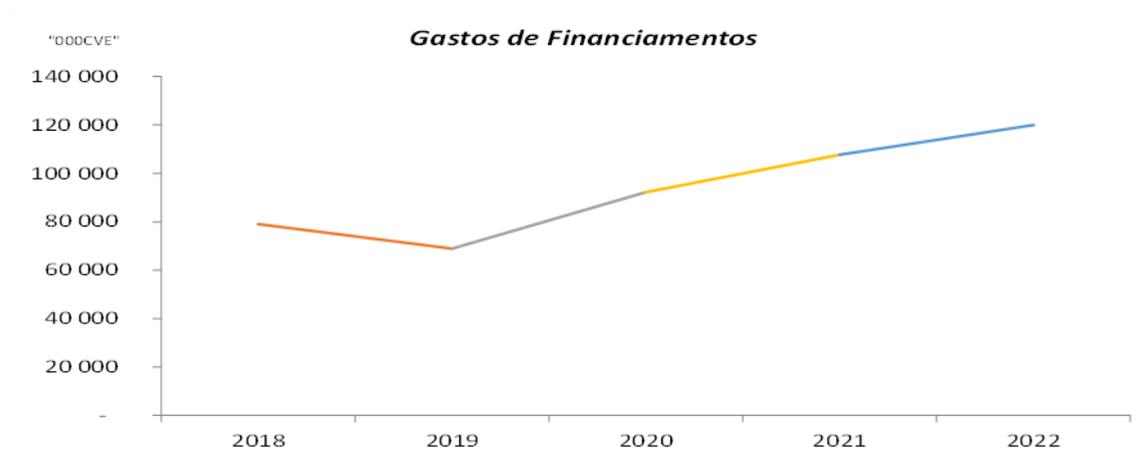
Descrição	Totais Anuais		Variação	
	2 022	2 021	Var.Abs	Δ %
Milhares de Escudos	2 022	2 021	Var.Abs	Δ %
Remunerações dos órgãos sociais	8 863	11 422	-2 559	-22%
Remunerações do pessoal	35 737	36 252	-515	-1%
Encargos sobre remunerações	6 827	6 892	-65	-1%
Seguros acid. no trabalho e doenças	56	57	0	0%
Outros gastos com o pessoal	470	672	-202	-30%
Formação	166	759	-593	-78%
TOTAL	52 357	57 151	-4 794	-8%

A redução dos gastos com o pessoal, foi devido a não remuneração por parte de um administrador executivo durante o ano de 2022.

Gastos de financiamentos

Os gastos líquidos de financiamento aumentaram em cerca de 17% comparativamente ao ano de 2020, justificado pela contratação de novos empréstimos e pela não realização do

encaixe financeiros previsto para o ano de 2022. O Gráfico infra demonstra a evolução dos gastos de financiamentos obtidos nos últimos cinco anos:

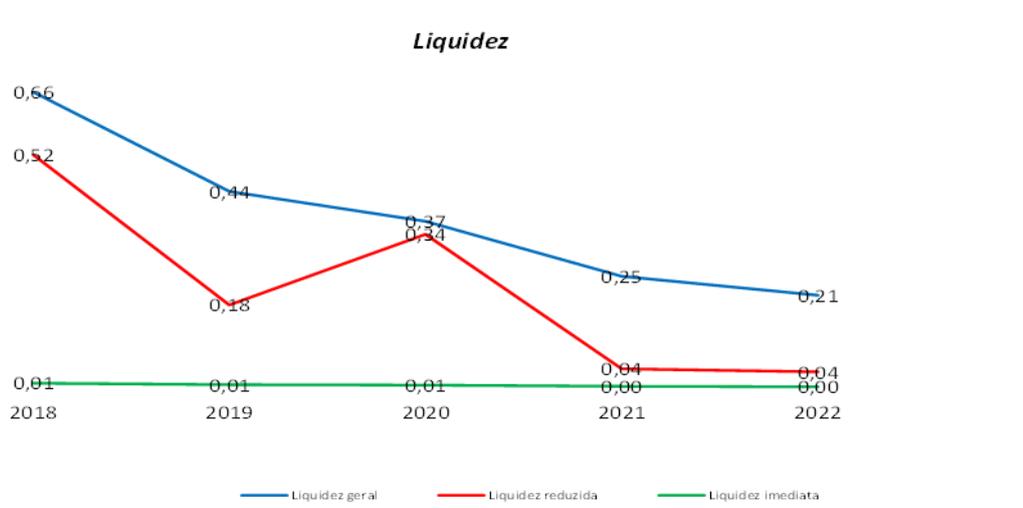


3. PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS

Liquidez

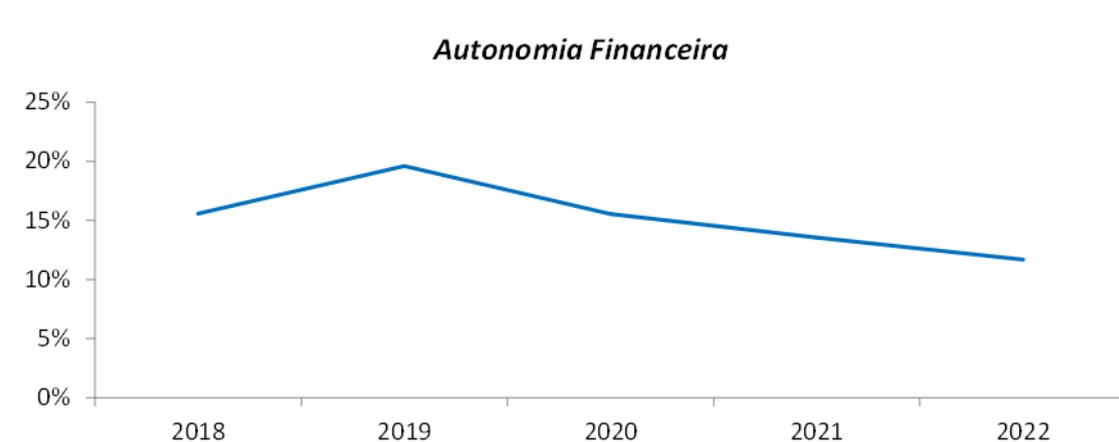
A liquidez imediata, situou-se em 0,01, em linha com o do ano anterior, como se pode constatar pelo gráfico abaixo. Convém realçar que, apesar da pouca expressão do referido rácio, a Sociedade tem um conjunto de acordos de compra e venda que poderão garantir a satisfação dos compromissos de curto prazo.

Em termos globais este indicador diminuiu comparativamente ao ano de 2022.



Autonomia Financeira

Autonomia financeira diminuiu em cerca de 2% comparativamente ao ano de 2022. O gráfico infra apresenta a evolução histórica deste indicador:



Contudo, excluindo os valores dos adiantamentos de clientes e de indemnizações a pagar aos ex-possuidores de terrenos e dívidas com transmissão onerosa de terrenos, constantes dos passivos correntes e não correntes, no valor de mCVE 6 843 633, os indicadores financeiros, estão dentro dos parâmetros desejados.

O ativo é constituído, principalmente, por terrenos nas ZDTI da Boa Vista e do Maio, que possuem, como atrás referido, um valor real bem acima do seu valor contabilístico, em virtude do respetivo custo de aquisição ter sido inferior ao correspondente ao valor de mercado. Por outro lado, os referidos terrenos valorizaram-se com a aprovação dos respetivos POT's e com a construção das infraestruturas primárias.

Efetivamente, a SDTIBM ainda dispõe de 76 milhões de m² de terrenos. Sendo assim, mesmo que 50% desta área seja preservada para elevar a qualidade turística das ZDTI, o valor mínimo dos restantes 50%, na base de 1.000\$00/m², ronda os 38 milhões de contos, isto é, quase 4 vezes superior ao valor de todo o passivo.

4. PROPOSTA PARA APLICAÇÃO DE RESULTADOS 2022

Considerando que o resultado líquido do exercício de 2022 é de mCVE 154 518 negativos, o Conselho de Administração propõe a seguinte aplicação:

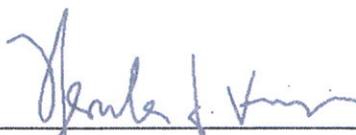
Para Resultados TransitadosmCVE 154 518.

Sal Rei, maio de 2023

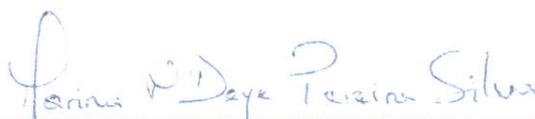
O Conselho de Administração,



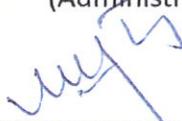
Luís Nataniel Monteiro Silva
(Presidente)



Hercules Jorge Vieira
(Administrador)



Marina N'Deye Pereira Silva
(Administradora)



José Luís Santos
(Administrador)



Carlos Querido Borges
(Administrador)

IV. Relatório de Contas 2022

SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DAS ILHAS BOA VISTA E MAIO - SDTIBM, S.A
 NIF: 252300343
 BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
 (valores expressos em milhares de Escudos - mCVE)

Rubricas	Notas	Data de referência	
		2022	2021
		Valores	Valores
ACTIVO			
Activo não Corrente			
Activos fixos tangíveis	3		
Terrenos e recursos naturais		467	467
Edifícios e outras construções		61 668	66 072
Equipamentos de transporte		5 161	5 966
Equipamentos Administrativos		1 458	1 162
Outros activos fixos tangíveis		275	353
Propriedades de investimentos			
Terrenos e recursos naturais	4	9 575 583	9 575 583
Activos intangíveis			
Programas de computador		0	4
Activos por impostos diferidos	5	30 810	33 198
Participação financeira-Método da equivalência patrimonial	6	33 124	39 633
Accionistas/Sócios	7	1 485 038	1 410 524
Outros contas a receber	10	54 833	61 994
Total do activo não corrente		11 248 416	11 194 956
Activo Corrente			
Inventários			
Terrenos	8	354 196	354 196
Produtos e trabalhos em curso		46 470	46 470
Clientes	9	-	15 127
Estados e outras entidades públicas	17	2 417	3 162
Outras contas a receber	10	11 479	6 722
Diferimentos		6 048	73
Caixa e depósitos bancários	11	3 783	5 246
Total do activo corrente		424 392	430 996
Total do Activo		11 672 808	11 625 952
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital Próprio			
Capital realizado	12	2 414 086	2 414 086
Reservas legais		100 801	100 801
Ajustamentos em activos financeiros		72 786	72 786
Outras variações no capital próprio		416	416
Resultados transitados		(1 013 473)	(801 467)
Resultados líquido do período		(154 518)	(212 006)
Total do capital próprio		1 420 097	1 574 615
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Provisões	13	551 675	389 147
Financiamentos Obtidos	14	1 245 273	1 333 958
Adiantamentos de clientes	15	-	161 404
Outras contas a pagar	16	6 462 153	6 503 436
Total do Passivo não corrente		8 259 101	8 387 944
Passivo Corrente			
Fornecedores		3 936	3 546
Adiantamentos de clientes	15	21 327	92 486
Estados e outros entes públicos	17	178 645	170 389
Financiamentos obtidos	14	1 418 806	994 158
Outras contas a pagar	16	370 897	402 814
Total do passivo Corrente		1 993 610	1 663 393
Total do passivo		10 252 711	10 051 337
Total do Capital Próprio e do Passivo		11 672 808	11 625 952

O Conselho de Administração

Luis Nataniel Silva
 - Presidente -

Hercules Jorge Vieira

-Administrador-

Marina Pereira Silva

-Administradora-

José Luis Santos

-Administrador-

Carlos Querido Borges

-Administrador-

Técnico de Contas

Adilson Ildo O.G. Correia

RELATÓRIO DE GESTÃO E DE CONTAS 2022

SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DAS ILHAS BOA VISTA E MAIO - SDTIBM, S.A

NIF: 252300343

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 e milhares de Escudos - mCVE)

RUBRICAS	Notas	PERÍODO	
		2022	2021
		Valores	Valores
Vendas e Prestações de serviços		3 385	35
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	6	(6 509)	(6 615)
Gastos com mercadorias vendidas e matérias consumidas		-	-
Resultado Operacional Bruto		(3 124)	(6 580)
Fornecimento e Serviços Externos	18	(16 426)	(17 781)
Valor Acrescentado Bruto		(19 549)	(24 360)
Gastos com o pessoal	19	(52 357)	(57 151)
Ajustamentos de inventários (perdas/reversões)		-	-
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	6 e 10	(11 811)	(2 406)
Provisões (aumentos/reduções)	13	(162 529)	(322 294)
Aumentos/reduções de justo valor		-	-
Outros rendimentos e ganhos	20	262 380	319 932
Outros gastos e perdas	21	(36 846)	(35 201)
Resultado antes de depreciações, amortizações, perdas/ganhos financ. e impostos		(20 712)	(121 479)
Gastos/Reversões de depreciação e amortização	3	(5 704)	(5 490)
Perdas/reversões por imparidade de Ativos depreciables/amortizáveis		-	-
Resultado Operacional (antes de perdas/ganhos financeiros e impostos)		(26 416)	(126 969)
Juros e ganhos similares obtidos		-	181
Juros e perdas similares suportados	22	(123 325)	(107 745)
Resultados antes de impostos	17	(149 741)	(234 533)
Imposto sobre o rendimento do período		(4 776)	22 527
Resultado Líquido do Período		(154 518)	(212 006)
Resultado líquido do período atribuível a:			
Detentores do capital da empresa-mãe		(154 518)	(212 006)
Resultado por acção básico (Esc)	25	(640)	(878)

O Conselho de Administração

Luis Nataniel Silva
- Presidente -

Hercules Jorge Vieira
- Administrador -

Marina Pereira Silva
- Administradora -

José Luis Santos
- Administrador -

Carlos Querido Borges
- Administrador -

Técnico de Contas

Adilson Inácio de G. Correia

RELATÓRIO DE GESTÃO E DE CONTAS 2022

SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DAS ILHAS BOA VISTA E MAIO - SDTIBM, S.A
 NIF: 252300343
 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO 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 e milhares de Escudos - mCVE)

RUBRICAS	PERÍODO		
	Notas	2022	2021
		Valores	Valores
Método Directo			
Fluxos de caixa das actividades operacionais			
Recebimentos de clientes		20 116	13 381
Pagamentos a fornecedores		(9 117)	(12 807)
Pagamentos ao pessoal		(45 913)	(59 057)
		(34 915)	(58 483)
Caixa gerada pelas operações			
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		-	(36)
Outros recebimentos/pagamentos		(12 154)	(85 785)
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		(47 069)	(144 304)
Fluxos de caixa das actividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Activos fixos tangíveis		-	(7 400)
Activos intangíveis		-	-
Investimentos financeiros		-	(2 000)
Outros activos	13	(55 954)	(50 819)
Recebimentos provenientes de:			
Juros e rendimentos similares		2 998	181
Propriedade de investimentos		6 994	-
Outros activos		6 950	-
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)		(39 013)	(60 038)
Fluxos de caixa das actividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		768 768	523 933
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		(511 618)	(259 727)
Juros e gastos similares		(172 569)	(62 330)
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)		84 581	201 876
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		(1 501)	(2 466)
Caixa e seus equivalentes no início do período		5 218	7 684
Caixa e seus equivalentes no fim do período	11	3 717	5 218

O Conselho de Administração

Luis Nataniel Silva

- Presidente -

Hercules Jorge Vieira

-Administrador-

Marina Pereira Silva

-Administradora-

José Luis Santos

-Administrador-

Carlos Querido Borges

-Administrador-

Técnico de Contas

Adilson Ildo G. G. Correia

RELATÓRIO DE GESTÃO E DE CONTAS 2022

SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DAS ILHAS BOA VISTA E MAIO - SDTIBM, S.A

NIF: 252300343

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 e milhares de Escudos - mCvE)

DESCRIÇÃO	NOTAS	Capital próprio atribuído aos detentores do capital						
		Capital realizado	Resultados transferidos	Reservas legais	Outras variações no capital próprio	Ajustamentos em activos financeiros	Resultado líquido do período	Total
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2021	1	2 414 086	(315 867)	100 801	416	72 786	(485 600)	1 786 621
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Outras alterações reconhecidas no capital próprio		-	-	-	-	-	(212 006)	(212 006)
Resultado líquido do período		-	-	-	-	-	(212 006)	(212 006)
RESULTADO EXTENSIVO	2	-	-	-	-	-	(212 006)	(212 006)
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO	3	-	-	-	-	-	-	-
OUTRAS OPERAÇÕES								
Aplicação de resultado de exercício anterior	4	-	(485 600)	-	-	-	485 600	-
		-	(485 600)	-	-	-	485 600	-
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO 2021	1+2+3+4	2 414 086	(801 467)	100 801	416	72 786	(212 006)	1 574 616
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2022	1	2 414 086	(801 467)	100 801	416	72 786	(212 006)	1 574 616
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado líquido do período		-	-	-	-	-	(154 518)	(154 518)
RESULTADO EXTENSIVO	2	-	-	-	-	-	(154 518)	(154 518)
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO	3	-	-	-	-	-	-	-
OUTRAS OPERAÇÕES								
Aplicação de resultado de exercícios anteriores	4	-	(212 006)	-	-	-	212 006	-
		-	(212 006)	-	-	-	212 006	-
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO 2022	1+2+3+4	2 414 086	(1 013 473)	100 801	416	72 786	(154 518)	1 420 097

O Conselho de Administração

Luis Nataniel Silva
- Presidente -

Hercules Jorge Vieira
- Administrador -

Marina Pereira Silva
- Administradora -

José Luis Santos
- Administrador -

Carlos Querido Borges
- Administrador -

Técnico de Contas

Adilson Lima da S. Correia

V. Anexo ao Balanço e à Demonstração dos Resultados em 31/12/2022

(Todos os montantes estão expressos em milhares de Escudos - mCVE)

Introdução

A SDTIBM - Sociedade de Desenvolvimento Turístico das ilhas de Boa Vista e Maio, SA (adiante designada por SDTIBM ou Sociedade) foi constituída pelo Decreto-Lei nº 36/2005, de 6 de junho, que foi alterado pelo Decreto-Lei nº 7/2010, de 22 de março. O âmbito da sua atuação foi inicialmente estabelecido pelo Decreto - Legislativo nº 1/2005, de 19 de janeiro, que veio a ser alterado pela Lei nº 75/VI/2010. O capital social, no montante de 2 414 086 milhares de escudos (mCVE), é detido por entidades públicas (ver Nota 12).

O objeto social da SDTIBM, definido pelo seu Estatuto, consiste no planeamento físico, na gestão e administração das zonas turísticas especiais (Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral e Zonas de Reserva e Proteção Turística) nas Ilhas da Boa Vista e do Maio, com vista à promoção e desenvolvimento do turismo.

Nota 0 – Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com o SNCRF - Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro, aprovado pelo Decreto-Lei nº 5/2008, de 4 de fevereiro, que entrou em vigor em 1 de janeiro de 2009. A fim de facilitar a sua leitura, os valores apresentados no presente Anexo encontram-se expressos em milhares de Escudos Cabo-verdianos (mCVE).

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração, para divulgação em 11 de maio de 2023.

Nota 1 – Resumo das principais políticas contabilísticas adotadas

As principais políticas contabilísticas e critérios valorimétricos utilizados na preparação destas demonstrações financeiras encontram-se descritas a seguir:

1.1. Ativos fixos tangíveis e depreciações

Os ativos fixos tangíveis da SDTIBM encontram-se registados ao custo de aquisição, que inclui o valor da fatura do fornecedor, acrescido de despesas de compra e instalação.

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

As depreciações são calculadas segundo o método das quotas constantes, em base duodecimal.

As principais taxas utilizadas, que se aproximam das requeridas durante o período de vida útil estimado dos diferentes componentes dos ativos fixos tangíveis, para, reduzir o seu custo ao valor residual esperado, são as seguintes:

Edifícios e outras construções	4%
Equipamento de transporte	12,5%
Equipamento administrativo	8,33% a 25%
Outros ativos fixos tangíveis	10 a 33,33%

1.2. Ativos intangíveis e amortizações

Compreendem *softwares* de computador. As amortizações são calculadas segundo o método das quotas constantes, em base duodecimal, a partir do mês do início da sua entrada em atividade operacional, pelo período de três anos.

1.3. Participações financeiras

Referem-se a participações detidas nas entidades identificadas na Notas 6.

As participações financeiras de (a) 60% na Águas e Energia de Boavista (AEB), adquirida no exercício de 2016 e (b) 49% na Águas e Energia de Maio (AEM), adquirida no exercício de 2019, encontram-se valorizadas de acordo com o Método de Equivalência Patrimonial, dado que a Sociedade exerce controlo e influência significativa sobre as referidas participadas.

Segundo este método, o investimento é inicialmente registado pelo seu custo e, posteriormente, ajustado em função das alterações verificadas após a aquisição, na quota-parte do investidor no capital próprio da participada.

Os preceitos contabilísticos vigentes em Cabo Verde não contemplam a preparação e apresentação de contas consolidadas.

1.4. Propriedades de investimento

Compreendem terrenos detidos para valorização do capital a longo prazo e encontram-se valorizados ao custo de aquisição, acrescido das despesas adicionais necessárias para as colocar no estado em que se encontram. Os referidos custos de aquisição incluem indemnizações devidas aos anteriores proprietários, estudos, registos notariais e processos comprovativos de posse. Na falta de uma avaliação atualizada desses bens não se procedeu à determinação do respetivo justo valor. Os terrenos não são objeto de depreciação.

1.5. Imparidade de ativos

Os ativos sujeitos a depreciação e amortização e as participações financeiras são revistos, quanto à imparidade, sempre que os eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor pelo qual se encontram escriturados possa ser irrecuperável. 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, deduzidos 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).

1.6. Inventários e ajustamentos

Referem-se a terrenos adquiridos para a venda, valorizadas ao custo de aquisição, o qual inclui as despesas adicionais necessárias para as colocar no estado em que se encontram.

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

1.7. Contas a receber de Clientes e Outros devedores e imparidade

Os saldos de clientes e devedores são reconhecidos inicialmente pelo seu valor nominal (histórico) ou, caso aplicável, pelo valor descontado, deduzido de qualquer perda de imparidade (ver Notas 9 e 10).

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, caso existam, são objeto de ajustamento por imparidade.

1.8. Empréstimos obtidos

Os empréstimos obtidos são reconhecidos inicialmente ao seu valor nominal ou justo valor, quando diferente, deduzido dos respetivos custos quando incorridos. Os encargos financeiros são calculados de acordo com a taxa de juro efetiva e contabilizados na demonstração de resultados. Os empréstimos são registados pelo valor líquido dos gastos de operação, os quais são considerados como uma parcela dos juros suportados em cada período.

Os empréstimos obtidos são classificados no passivo corrente, exceto se a Sociedade possuir um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 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.

1.9. Caixa e equivalentes de caixa

Os montantes incluídos na rubrica de caixa e equivalentes de caixa, correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários e outros investimentos de liquidez elevada e com maturidades iniciais até 3 meses e que possam ser imediatamente mobilizáveis com risco insignificante de alteração de valor. Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a rubrica de caixa e equivalentes de caixa compreende também os descobertos bancários apresentados no balanço, na rubrica de Financiamentos obtidos.

1.10. Responsabilidades assumidas com o pessoal

De acordo com a legislação Cabo-verdiana vigente, os trabalhadores têm anualmente direito a um mês de férias remuneradas, gasto este que representa um direito adquirido pelo serviço prestado no ano civil anterior ao do seu pagamento. A sociedade reconhece, em cada exercício, as responsabilidades que concernem os gastos com as férias vencidas e não gozadas, até o final do mesmo exercício, e os correspondentes subsídios de férias e Natal. Estas responsabilidades encontram-se apresentadas no balanço na Rubrica Outras Contas a Pagar. Os trabalhadores encontram-se integralmente abrangidos pelo sistema contributivo de proteção social, gerido pelo Instituto Nacional de Previdência Social - INPS, pelo que, a SDTIBM não assume qualquer responsabilidade, presente ou futura, relacionada com o pagamento de pensões ou complementos de reforma.

1.11. Conversão cambial – transações e saldos

Todos os ativos e passivos da Sociedade expressos em moedas estrangeiras foram convertidos para Escudos cabo-verdianos, utilizando como referência as taxas de câmbio vigentes na data do balanço. As transações em moeda estrangeira foram expressas, essencialmente, em Euros, cuja paridade para Escudos é fixa (1 Euro equivale a 110\$265). 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 das cobranças, pagamentos ou à data do balanço, são registadas como ganhos e gastos na demonstração dos resultados do exercício.

1.12. Reconhecimento do rédito

Os réditos decorrentes das vendas são reconhecidos na demonstração dos resultados quando os riscos e vantagens significativos inerentes à posse dos ativos vendidos são transferidos para o comprador.

1.13. Especialização de exercícios

Os rendimentos e gastos são registados de acordo com o princípio da especialização de exercícios, ou seja, são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que são recebidos ou pagos. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos gerados, são registadas no balanço nas rubricas de outras contas a pagar e outras contas a receber.

1.14. Classificação como corrente e não corrente

Os ativos e passivos são classificados como correntes e não correntes tendo em conta o ciclo de exploração da Sociedade. Com base neste critério, poderão ser incluídos no Ativo corrente montantes cuja realização não se espera que ocorra nos próximos 12 meses, nomeadamente, no caso de Inventários. Sempre que isto se verifica, é divulgado o valor em relação ao qual a expectativa de regularização é superior a 12 meses.

1.15. Imposto sobre o rendimento e impostos diferidos

Com a publicação da Lei nº 82/VIII/2015, de 7 de janeiro, que aprovou o Código do Imposto sobre Rendimentos das Pessoas Coletivas, o rendimento tributável é determinado com base no resultado do exercício antes de impostos, eventualmente ajustado pelos custos e proveitos que, nos termos da referida Lei, não devam ser considerados para efeitos fiscais, ao qual é aplicado uma taxa de 22%. Os prejuízos fiscais são reportáveis por um período de 7 anos após a sua ocorrência. São, também, suscetíveis de dedução aos lucros fiscais gerados

durante esse período, embora estejam 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 5 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 empresa espera, à data do balanço, recuperar ou liquidar a quantia escriturada dos seus ativos e passivos.

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

Em existindo, os impostos diferidos são classificados como Não corrente.

1.16. Provisões

São constituídas provisões no balanço sempre que a Sociedade identifique uma obrigação presente (legal ou construtiva) que resulte de acontecimentos passados e sempre que seja provável que uma diminuição, estimada com fiabilidade, de recursos incorporando benefícios económicos será necessária para liquidar a obrigação.

1.17. Gestão de riscos financeiros

A exposição da Sociedade a riscos financeiros não é significativa e inclui, principalmente, variações de taxas de juro.

1.18. Risco cambial

O risco cambial é reduzido, dado que existe uma paridade fixa do Escudo face ao Euro, moeda em que são, predominantemente, efetuadas as vendas ao estrangeiro e são expressas as operações com entidades estrangeiras.

1.19. Risco da taxa de juro

Os empréstimos vencem juros a taxas variáveis, encontrando-se por isso a Sociedade sujeita ao risco da variação da taxa de juro. Não são contratados instrumentos de fixação das taxas de juro.

1.20. Risco de crédito

Não se reconhece existir risco elevado de crédito dado que a transmissão de propriedade só é efetuada após a liquidação dos valores em dívida.

1.21. Risco de liquidez

A Sociedade tem recorrido a créditos bancários de curto prazo para financiar os seus investimentos e necessidades de tesouraria.

O risco de liquidez da SDTIBM em cada um dos anos apresenta-se da seguinte forma:

	mCVE	
	2022	2021
Activo corrente	424 392	430 996
Passívo corrente	(1 972 283)	(1 570 907)
Fluxo de caixa das atividades operaciona	1 338 957	(144 305)
	(208 934)	(1 284 216)

O ativo corrente encontra-se deduzido dos diferimentos. O passivo corrente encontra-se deduzido de Adiantamentos de clientes (ver Nota 15).

A SDTIBM prevê um fluxo de caixa das atividades operacionais no valor de mCVE 1 338 957 para o exercício de 2023 com a venda de terreno à CARQUEJINHA LIMITED, nos termos do Protocolo assinado, o que, a concretizar-se, mitigará significativamente o défice de tesouraria. As necessidades de liquidez em 2022 foram supridas, essencialmente, com recurso a empréstimos bancários destinados ao apoio de tesouraria. Por outro lado, não foram regularizadas as dívidas para com o Estado (ver Nota 17) e para com credores diversos e ex-possuidores de terrenos (ver Nota 16).

1.22. Resultado por ação básico

Os resultados por ação básica são calculados dividindo o lucro atribuível aos acionistas pelo número de ações durante o período. Não existem quaisquer ações que confirmam direitos preferenciais.

1.23. Estimativas e julgamentos

As estimativas e julgamentos são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência e outros fatores, designadamente, em eventos futuros que se acredita ser expectável virem a ocorrer, de acordo com as circunstâncias atuais.

Nota 2 – Fluxos de Caixa

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

Nota 3 – Ativos Fixos Tangíveis

Os movimentos ocorridos nestas rubricas decompõem-se como se segue:

	mCVE					Total
	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e Outras Construções	Equipamentos de Transporte	Equipamentos Administrativos	Outros Ativos Fixo Tangível	
POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2021						
Valor de aquisição	467	110 121	13 770	33 362	7 706	165 425
Depreciação acumulada	-	(39 643)	(10 552)	(31 666)	(7 274)	(89 135)
Valor escriturado	467	70 477	3 217	1 696	432	76 289
VARIAÇÕES EM 2021						
Valor líquido inicial	467	70 477	3 217	1 696	432	76 290
Aquisições	-	-	3 217	-	-	3 217
Abates-valor de aquisição ou reavaliado	-	-	(6 900)	-	-	(6 900)
Abates-depreciação acumulada	-	-	6 900	-	-	6 900
Depreciação do exercício	-	(4 405)	(469)	(534)	(79)	(5 486)
Valor líquido	467	66 072	5 966	1 162	353	74 021
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2021						
Valor de aquisição	467	110 121	16 987	33 362	7 706	168 642
Depreciação acumulada	-	(44 048)	(11 021)	(32 199)	(7 352)	(94 621)
Valor escriturado	467	66 072	5 966	1 162	353	74 021
VARIAÇÕES EM 2022						
Valor líquido inicial	467	66 072	5 966	1 162	353	74 021
Depreciação do exercício	-	(4 405)	(804)	(413)	(79)	(5 700)
Valor líquido	467	61 668	5 161	1 458	275	69 029
POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2022						
Valor de aquisição ou reavaliado	467	110 121	16 987	34 070	7 706	169 351
Depreciação acumulada	-	(48 453)	(11 826)	(32 612)	(7 431)	(100 322)
Valor escriturado	467	61 668	5 161	1 458	275	69 029

Em 2021, a aquisição de Equipamento de transporte, no valor de mCVE 3 217, referia-se a uma viatura.

Nota 4 – Propriedades de investimento

Compreendem terrenos detidos para valorização a longo prazo e não para venda a curto prazo, no curso ordinário do negócio da Sociedade, valorizados ao custo de aquisição, acrescido de todos os custos adicionais associados, nomeadamente, indemnizações, estudos, avaliação, registos notariais e processos comprovativos de posse. Os terrenos decompõem-se como segue:

	mCVE					
	2022			2021		
	Terrenos não vendáveis	Terrenos Indefinidos	Total	Terrenos não vendáveis	Terrenos Indefinidos	Total
ZDTI de Boa Vista						
ZDTI de Chaves	689 602	1 069 184	1 758 786	689 602	1 069 184	1 758 786
ZDTI de Stª Monica	2 210 697	2 031 274	4 241 971	2 210 697	2 031 274	4 241 971
ZDTI de Morro d'areia	174 902	700 202	875 103	174 902	700 202	875 103
	3 075 200	3 800 660	6 875 860	3 075 200	3 800 660	6 875 860
ZDTI de Maio						
ZDTI Sul de Vila do Maio	217 796	745 959	963 755	217 796	745 959	963 755
ZDTI Sul de Ribeira de D. João	281 843	1 151 277	1 433 120	281 843	1 151 277	1 433 120
ZDTI Pau Seco	-	302 848	302 848	-	302 848	302 848
	499 638	2 200 085	2 699 723	499 638	2 200 085	2 699 723
	3 574 839	6 000 744	9 575 583	3 574 839	6 000 744	9 575 583

Os terrenos não vendáveis são classificados tendo em conta o Plano de Ordenamento Turístico (POT) e relacionam-se, essencialmente, com as áreas protegidas, interditas, comprometidas, de proteção de infraestruturas aeroportuárias e rodoviárias.

As Propriedades de investimento não foram objeto de avaliação, pelo que não foi divulgado o respetivo justo valor.

Nota 5 – Ativos por Impostos diferidos

As diferenças temporárias que se consubstanciaram em ativos por impostos diferidos, relacionam-se com prejuízos fiscais de 2022 e 2020 (ver Nota 17):

	mCVE	
	2022	2021
Prejuízo Fiscais acumulados por utilizar	140 045	150 898
	140 045	150 898
Taxa de imposto em vigor	22%	22%
Ativo por imposto diferido	30 810	33 198

Nota 6 – Participações financeiras – Método de Equivalência Patrimonial

Resume-se no quadro seguinte as informações relativas às participações financeiras valorizadas segundo o Método de Equivalência Patrimonial (MEP):

	mCVE		Total Participação
	AEM	AEB	
Saldo em 31.12.2020	46 248	-	46 248
Movimentos ocorridos em 2021			
Aquisições	-	-	-
Quota parte nos resultados de 2021	(6 615)	-	(6 615)
Saldo em 31.12.2021	39 633	-	39 633
<i>% de Participação</i>	49%	60%	
Movimentos ocorridos em 2022			
Quota parte nos resultados de 2022	(6 509)	-	(6 509)
Saldo em 31.12.2022	33 124	-	33 124
<i>% de Participação</i>	49%	60%	

A Sociedade detém controlo sobre a AEB – Águas e Energia da Boa Vista e exerce influência significativa na AEM - Águas e Energia do Maio, pelo que esses investimentos foram valorizados segundo o MEP.

A participação na AEB corresponde a 28 800 ações, adquiridas em 2016 pelo montante mCVE 288 000, originando uma goodwill no montante de mCVE 72 511, o qual fazia parte integrante do valor escriturado da participação, entretanto, totalmente anulado por força dos resultados negativos da subsidiária nos últimos anos. Encontram-se penhoradas a favor da Caixa Económica de Cabo Verde 23 040 ações.

Em 2022 a participação nos resultados negativos da AEB ascende a mCVE 162 529 (2021: mCVE 322 293), reconhecidos como provisões para fazer face às responsabilidades, parciais, da Sociedade, na qualidade de entidade dominante, perante terceiros (ver Nota 13).

Face a este cenário, foram ajustados por imparidade, em anos anteriores, os saldos de mCVE 43 380 referentes a empréstimos concedidos, registados em Outros ativos financeiros, e

mCVE 142 089 relativos a valores a receber, registados em Outras contas a receber (ver Nota 10).

A participação na AEM corresponde a 49 00 ações, integralmente subscritas em novembro de 2019, encontrando-se uma parcela de 11 000 mCVE por realizar (ver Nota 16).

As informações financeiras das duas participadas à data de 31 de dezembro de 2022 e 2021 resumem-se como segue (em mCVE):

	mCVE	
	2022	2021
AEB- Águas e Energia da Boa Vista		
Total ativo	3 610 748	3 342 522
Capital próprio	(1 341 154)	(1 070 272)
Total passivo	4 951 902	4 412 794
Total de rendimentos	1 677 131	658 678
Total de custo e gastos	(1 948 013)	(1 195 834)
Resultado líquido	(270 882)	(537 156)
AEM- Águas e Energia do Maio		
Total ativo	279 194	270 272
Capital próprio	91 993	105 276
Total passivo	187 201	164 996
Total de rendimentos	37 793	36 580
Total de custo e gastos	(51 076)	(50 079)
Resultado líquido	(13 283)	(13 499)

Nota 7 - Acionistas

O saldo a receber de acionistas resulta da construção pela SDTIBM das seguintes infraestruturas do domínio público do Estado e do domínio público municipal:

	mCVE	
	2022	2021
Investimentos por conta do Estado		
Via Estruturante		
Fase I	332 606	332 606
Fase II e Acesso à Povoação Velha	656 811	656 811
Via Principal de Chave	30 944	30 944
Acesso e Redeviário de ZDTI de Chave	24 150	24 150
Estudos e Projectos	5 967	5 967
Equipamentos	6 999	6 999
	1 057 477	1 057 477
Investimentos por conta do Município da Boa Vista		
Estudos e Projectos	83 087	83 087
Requalificação Urbana e do Largo Santa Isabel	126 859	52 345
	209 946	135 433
Investimentos por conta do Município do Maio		
Estudos e Projectos	12 541	12 541
Via de ligação ao Nucleo 1 da ZDTI de Maio	32 037	32 037
Obras de requalificação	173 036	173 036
	217 614	217 614
	1 485 038	1 410 524

O valor debitado aos acionistas compreende, além do custo de construção, os encargos financeiros resultantes dos financiamentos contraídos para o efeito, tanto os juros vencidos como os juros vincendos, este último, no valor remanescente à data do balanço de mCVE 61 775 (2021: mCVE 101 407), com contrapartida em Outras contas a pagar (ver Nota 16), nos casos em que a infraestrutura construída tenha sido transferida para o acionista.

Relativamente à Via Estruturante, o valor inclui um financiamento no âmbito do protocolo entre SDTIBM e Ministério de Infraestruturas destinado à construção de infraestruturas de rede viária (Via Estruturante Fase II e acesso à Povoação Velha, na ilha da Boa Vista), no valor de mCVE 639 205, assinado em março de 2018.

Em relação ao Município da Boa Vista, em 2020, foi assinado o Protocolo de Colaboração com o Município da Boa Vista para financiamento do Projeto de Requalificação Urbana do Largo Santa Isabel e Praia de Diante, no valor de mCVE 497 862, dos quais foram desembolsados mCVE 74 513 em 2022 (2021: mCVE 5 082).

Quanto ao Município do Maio, em 2022 não houve qualquer financiamento de investimento no âmbito da parceria de colaboração com aquele município para execução de Projeto de Requalificação dos Povoados.

Não se encontram acordadas as condições de regularização da dívida do Estado e dos Municípios, em termos de prazo e remuneração. Não havendo expectativa de qualquer recebimento em 2023, todo o saldo é classificado como não corrente.

Nota 8 - Inventários

	mCVE	
	2022	2021
Mercadorias	354 196	354 196
Produtos e trabalhos em curso	46 470	46 470
	400 666	400 666

Mercadorias

O saldo desta rubrica, refere-se ao custo dos seguintes terrenos, cuja venda é expectável que ocorra a curto prazo:

Mercadorias	mCVE					
	2022			2021		
Descrição	Terreno (m ²)	Custo Unitário	Valor (mCVE)	Terreno (m ²)	Custo Unitário	Valor (mCVE)
ZDTI de ST ^a Monica	490 244	242	118 628	490 244	242	118 628
Transferência	-	-	-	-	-	-
	490 244		118 628	490 244		118 628
ZDTI de Chaves	902 507	175	158 283	902 507	175	158 283
ZDTI Sul da Vila do Maio	500 000	155	77 285	500 000	155	77 285
	1 892 751		354 196	1 892 751		354 196

Nos termos da Resolução n.º 19/2020, de 30 de janeiro, foi aprovado a minuta da Convenção de Estabelecimento entre o Estado de Cabo Verde e a IHCV - International Holding Cabo Verde, Sociedade Unipessoal, Lda para o desenvolvimento do Projeto AFRICA WORLD na ZDTI de Sul de Vila do Maio.

O Protocolo de parceria entre a SDTIBM e IHCV – Internacional Holding Cabo Verde SGPS permite que a SDTIBM participe no capital social da Sociedade denominada “ Little Africa Services”, a realizar com a entrega de terrenos de ZDTI de Sul da Vila do Maio, no valor de mCVE 77 285.

Produtos e trabalho em curso

Referem -se a custos com projetos de execução de redes infraestruturas primárias a serem executadas nas ZDTI de Santa Mónica e Lacação.

Não é considerado necessário, em 31 de dezembro de 2022, qualquer ajustamento para fazer face a imparidade associada a esses inventários, por referência a critérios de avaliação técnico-comercial.

Nota 9 – Clientes

O saldo desta rubrica tem a seguinte composição:

	mCVE	
	2022	2021
Paraiso Boa Vista	868	868
Cabo Verde Management	8 194	8 194
Caltcon Cv	6 065	6 065
	15 127	15 127
Perdas por imparidade acumuladas	(15 127)	-
	-	15 127

A dívida da Cabo Verde Management diz respeito a serviços de avaliação do Master Plan.

Em 2022 a totalidade do saldo clientes foi ajustado por imparidade.

Nota 10 – Outras contas a receber

O saldo desta rubrica tem a seguinte composição:

		mCVE					
		2022			2021		
		Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Agua, Energias de Boa Vista	(i)	142 089	-	142 089	145 404	-	145 404
Fundo do Ambiente	(ii)	5 027	50 670	55 698	4 782	57 832	62 614
ASDIS - Microfinanças	(iii)	-	4 500	4 500	-	4 500	4 500
T+Telecomunicações		2 694	-	2 694	-	-	-
Sepricave		1 786	-	1 786	1 786	-	1 786
Lorenzo Areia Construções		1 173	-	1 173	-	-	-
Adriano Antonio Lima		1 148	-	1 148	-	-	-
Outros		2 356	-	2 356	2 859	-	2 859
		156 273	55 170	211 443	154 831	62 332	217 163
Perdas por Imparidade Acumulada	(i)	(144 794)	(338)	(145 132)	(148 109)	(338)	(148 447)
		11 479	54 833	66 311	6 722	61 994	68 716

(i) Águas e Energia de Boa Vista (AEB)

O saldo compreende, essencialmente, (i) mCVE 89 975 relativos à venda de terrenos para instalação da parcela técnica de Chaves e Lacação ocorrida em 2016, (ii) mCVE 43 815 (2021: mCVE 43 815) relativos aos valores acumulados dos serviços de consultoria e de gestão prestados pela SDTIBM, nos exercícios de 2016 a 2020 e (iii) mCVE 11 614 de juros acumulados de financiamentos relativo aos exercícios de 2016 a 2019, deduzido de mESC 3 315 regularizados por encontro de contas em 2022.

O pagamento do produto da venda do terreno deveria ser feito mediante disponibilidade de tesouraria da AEB, num período máximo de três anos a contar da data de faturação, sem juros.

O saldo encontra-se ajustado por imparidade, tendo, em 2022, sido objeto de reversão os mESC 3 315 referidos acima.

(ii) Fundo de Ambiente

Foi assinado, em conjunto com Fundo do ambiente (FA), um contrato para o financiamento do "Projeto de reforço da instalação de unidades de produção de água dessalinizada e obras complementares nas redes de água e electricidades". Para a realização do investimento a SDITBM, enquanto acionista maioritário da AEB, contraiu um empréstimo no montante de mCVE 60 480 junto da Caixa Económica de Cabo Verde (ver Nota 14), em condições especiais e com o aval do Estado.

O FA será responsável por amortizar, a fundo pedido e sem custos para a SDTIBM, o montante total do crédito e todas as despesas adicionais (despesas bancárias e juros). Assim, saldo de igual montante é apresentado na rubrica de Financiamentos obtidos (ver Nota 14).

O saldo da rubrica reflete o valor dos empréstimos e as despesas bancárias subjacentes à utilização do empréstimo.

(iii) ASDIS - Microfinanças

O saldo corresponde à primeira tranche do fundo atribuído para reforçar a capacidade de resiliência dos micro e pequenos empresários das Ilhas Boa Vista e Maio, através do acesso ao microcrédito. O saldo é reembolsável em 36 meses, após um período de carência de 12 meses. Não é remunerado. À data 31 de dezembro de 2022, a segunda tranche, de igual valor, não tinha sido ainda atribuída.

Nota 11 – Caixa e Bancos

	mCVE	
	2022	2021
Caixa	40	38
Depósito à Ordem		
Caixa Económica de Cabo Verde	329	52
Banco Cabo Verdeano de Negócios	35	35
Banco Comercial do Atlântico	379	649
IIB- International Investment Bank	300	1 003
Ecobank	-	706
Banco Africano de Investimento	401	543
	1 443	2 988
Depósito a prazo	2 300	2 220
Total Disponibilidades	3 783	5 246
Descobertos bancários	(66)	(28)
Caixa e equivalente nos fluxos de caixa	3 717	5 218

Os valores relativos aos descobertos bancários encontram-se incluídos na rubrica de Financiamentos obtidos (ver Nota 14).

Nota 12 – Capital Próprio

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

O capital social da SDTIBM encontra-se totalmente realizado pelo Estado e pelos Municípios da Boa Vista e do Maio, na proporção constante do quadro seguinte:

Acionistas	%	mCVE
Estado de Cabo Verde	51%	1 231 184
Município da Boa Vista	35%	844 930
Município do Maio	14%	337 972
Total	100%	2 414 086

Segundo os estatutos, aos lucros líquidos apurados será dada a seguinte aplicação:

- (a) Reserva legal ou outras reservas que a lei determinar ou a Assembleia deliberar

- (b) Cobertura de eventuais prejuízos de exercícios anteriores
- (c) Uma percentagem para a constituição de quaisquer outros fundos ou reservas, mediante aprovação da Assembleia Geral.
- (d) Valor remanescente para dividendos aos acionistas.

As reservas legais só podem ser utilizadas (i) para cobrir a parte do prejuízo registado no balanço de cada exercício, que não possa ser coberta pela utilização de outras reservas, (ii) para cobrir os prejuízos transitados de exercícios anteriores. que não possam ser cobertos pelo lucro do exercício nem pela utilização de outras reservas e (iii) para incorporação no capital estatutário.

Conforme o processo judicial instaurado por um terceiro contra o Estado de Cabo Verde, no Tribunal da Comarca da Praia, a SDTIBM ficou como fiel depositário de 10% das ações pertencente ao acionista Estado de Cabo Verde.

Os resultados negativos dos exercícios de 2021 (mCVE 212 006) e de 2020 (mCVE 485 600) foram transferidos para Resultados transitados.

Nota 13 – Provisões

O saldo decompõe-se como se segue:

		mCVE	
		2022	2021
Riscos e encargos diversos	(i)	534 987	372 459
Processos Judiciais em curso	(ii)	16 688	16 688
		551 675	389 147

(i) Riscos e encargos diversos

Conforme referido na Nota 6, a provisão destina-se a fazer face à responsabilidade da Sociedade, enquanto entidade dominante da subsidiária AEB, para com os terceiros. Foram aumentadas em 2022 e 2021 em mCVE 162 529 e mCVE 322 294, respetivamente.

(ii) Processos judiciais em curso

O saldo desta rubrica corresponde ao valor de indemnizações que se estima venha a ser exigível aquando do desfecho do processo judicial intentado em 2007 por dois ex-

trabalhadores. O valor provisionado representa a melhor estimativa do valor a ser pago, na opinião dos serviços jurídicos da Sociedade.

Nota 14 – Financiamentos obtidos

	mCVE						
	2022			2021			
	Corrente	Não Corrente	Total	Corrente	Não Corrente	Total	
Caixa Económica de Cabo Verde							
Financiamento - mCVE 771 855	A	57 518	511 976	569 495	-	546 756	546 756
Financiamento - mCVE 350 000	A	30 153	280 052	310 205	28 048	308 526	336 574
Financiamento - mCVE 60 480	A	5 027	50 670	55 698	4 782	55 698	60 480
Conta Corrente Caucionado - mCVE 190 394 e mCVE 116 085	B	308 573	-	308 573	265 400	-	265 400
Conta Corrente Caucionado - mCVE 220 000	B	81 424	-	81 424	-	-	-
Descoberto bancário	B	21 000	-	21 000	-	-	-
Conta Corrente Caucionado - mCVE 14 290		-	-	-	14 290	-	14 290
Banco Interatlântico							
Financiamento - mCVE 270 000	C	25 606	206 982	232 588	9 418	226 020	235 438
Conta Corrente Caucionado - mCVE 50 000	D	49 688	-	49 688	54 659	-	54 659
Descoberto bancário		66	-	66	28	-	28
Ecobank							
Conta Corrente Caucionado - mCVE 165 398	E	192 299	-	192 299	165 397	-	165 397
Banco Caboverdeano de Negocios							
Financiamento - mCVE 7 400	F	1 374	4 648	6 023	1 284	6 014	7 298
Conta Corrente Caucionado - mCVE 270 000	G	320 430	-	320 430	265 852	-	265 852
Conta Corrente Caucionado - mCVE 300 000	G	300 000	-	300 000	184 999	-	184 999
Descoberto bancário		17 648	-	17 648	-	-	-
		<u>1 410 806</u>	<u>1 054 328</u>	<u>2 465 134</u>	<u>994 158</u>	<u>1 143 014</u>	<u>2 137 172</u>
Empréstimos de sócios e associados							
Estado de Cabo verde	H	8 000	190 944	198 944	-	190 944	190 944
		<u>1 418 806</u>	<u>1 245 272</u>	<u>2 664 078</u>	<u>994 158</u>	<u>1 333 958</u>	<u>2 328 116</u>

Caixa Económica de Cabo Verde

A. Financiamento - Via estruturante

O saldo compreende:

- (i) o remanescente de um empréstimo de mCVE 771 855, contraído em agosto de 2012, para financiar a construção da Via Estruturante Fase I da Boa Vista e a construção do edifício da sede da Sociedade, cujo saldo contabilístico à data do balanço ascende a mCVE 569 495; vence juros à taxa anual de 8,25% e é reembolsável em 30 prestações semestrais, com início em fevereiro de 2023, na sequência da renegociação feita em 2022. O aumento de mCVE 22 738 do empréstimo face ao ano transato corresponde aos juros vencidos em 2022, capitalizados;
- (ii) o remanescente do empréstimo de mCVE 350 000 contraído em 2020 para financiar o programa de investimentos na infraestruturação das ZDTI na valorização do destino turístico na ilha da Boa Vista, cujo saldo contabilístico à data do balanço ascende a

mCVE 310 205; vence juros à taxa anual de 6,5% e é reembolsável em 120 prestações mensais, de capital e juros;

- (iii) o remanescente do empréstimo no montante de mCVE 60 480, contraído em fevereiro de 2021, para financiar novas unidades e equipamentos de produção e distribuição de água dessalinizada à empresa AEB – Águas e Energias de Boavista, para aumentar a sua capacidade de produção e melhorias de qualidade de água para o consumo dos bairros de Boavista; vence juros à taxa de 5% e é reembolsável em 120 prestações mensais, com início em janeiro de 2022; as prestações e todas das despesas pagas pela SDTIBM relacionadas com este empréstimo serão reembolsadas pelo Fundo de Ambiente, subscritor do financiamento em conjunto com a Sociedade (ver Nota 10(ii)).

Os dois primeiros empréstimos encontram-se garantidos por hipoteca de um trato de terreno com 119,3 hectares, registado em Propriedades de Investimento, e com o aval do Estado de Cabo Verde, através da Resolução n.º 37/2020, de 4 março.

B. Caixa Económica de Cabo Verde – Conta corrente caucionada

O saldo compreende:

- (i) um empréstimo de mCVE 308 572, na modalidade de crédito de conta caucionada, destinado ao apoio de tesouraria, contratado em maio de 2016, renovável anualmente, e vence juros à taxa anual de 8%. Encontra-se garantido por hipoteca sobre um lote de terreno, designado da parcela 1B, localizado na zona de ZDTI de Santa Mónica;
- (ii) a parcela utilizada de um empréstimo no valor de mCVE 220 000, destinado exclusivamente ao financiamento das obras em curso no Largo Santa Isabel. Vence juros à taxa anual de 7,255% e é reembolsável em 120 prestações mensais. Tem como garantia o aval do Estado, conforme a Resolução do Conselho de Ministro n. 81/2022, de agosto de 2022.
- (iii) Os mCVE 21 000 correspondem o valor de descoberto bancário negociado com o banco em novembro de 2022.

C. Banco Interatlântico – Financiamento

Corresponde à parcela remanescente de um empréstimo sob a modalidade de conta corrente caucionada, no montante de mCVE 270 000, contratado em 16 de julho de 2009 e renegociado em agosto de 2018, destinado a financiar o plano de atividade da SDTIBM. O crédito foi convertido para a modalidade de crédito rendas, sendo reembolsável em 120

prestações mensais, com início em setembro de 2022, nos termos da renegociação havido em 2022. Vence juros à taxa anual de 5,125%.

D. Banco Interatlântico – Conta corrente caucionada

Saldo remanescente incorporado num empréstimo sob a modalidade de conta corrente caucionada, no montante máximo de mCVE 50 000, por um período de doze meses, renovável, destinado ao apoio de tesouraria. Vence juros à taxa anual de 6,625%.

Os empréstimos C) e D) encontram-se garantidos por hipoteca de um trato de terreno com 107 hectares, registado em Propriedades de Investimento, cujo saldo contabilístico à data do balanço ascende a mCVE 258 915.

E. Ecobank

Comprende a parcela utilizada de um financiamento, sob a forma de conta corrente caucionada, por um período de um ano, renovável, destinado a financiar a tesouraria de curto prazo. Vence juros à taxa anual de 7,5%.

O financiamento está garantido por (i) uma hipoteca de 1º grau sobre um lote de terreno, com uma área de 152.000 m², localizado na ZDTI de Santa Mónica, (ii) hipoteca de terreno sob o número C-1 (480) AP. 22-11-2017, até o montante máximo de mCVE 192 299 e (iii) por domiciliação dos pagamentos do The Resort Group (TRG).

F. Banco Caboverdiano de Negócios - Financiamento

Corresponde ao valor remanescente de um empréstimo no valor de mCVE 7 400, sob o crédito hipotecário, destinado à aquisição de duas viaturas, com prazo de reembolso de 62 meses. Vence juros à taxa anual de 7,5%.

G. Banco Caboverdiano de Negócios - Conta corrente caucionada

O saldo compreende:

- (i) dois empréstimos, sob a forma de conta corrente caucionada, nos montantes de mCVE 150 000 e mCVE 120 000, contratados em 2019, por períodos de um ano e três meses, respetivamente, renováveis, à taxa anual de 7,5%, sendo o primeiro empréstimo garantido por hipoteca de um trato de terreno, localizado na ZDTI Santa Mónica, Boavista, com área de 207.699,13 m²;
- (ii) um empréstimo, sob a modalidade conta corrente, no valor de mCVE 300 000, contrato em 2021, destinado ao investimento na infraestruturização das ZDTIs, à taxa

de juro anual de 6%, com aval do Estado de Cabo Verde, através da Resolução n.º 37/2020, de 4 março.

um descoberto bancário, no valor de mCVE 17 400, remunerado à taxa anual de 16,08%, por um prazo de dois meses.

H. Estado de Cabo Verde

O saldo compreende (i) um financiamento recebido do Estado de Cabo Verde em 2007 no valor de mCVE 190 944, não remunerado e sem prazo de reembolso definido, e (ii) um financiamento contraído em dezembro de 2022, no valor de mCVE 8 000, não remunerado e com prazo de reembolso em um ano.

Nota 15 – Adiantamentos de Clientes

Representam os saldos remanescentes dos adiantamentos recebidos de clientes por conta de negócios a concretizar no futuro, como segue:

	mCVE			
	2022		2021	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Bucan - Construções e Imobiliária , SA	-	-	-	161 404
Carquejinha Limited	11 027	-	-	-
Mendes & Mendes	10 301	-	10 301	-
Paraíso Boa Vista - Empreendimento Turístico	-	-	60 133	-
Caltcon CV	-	-	22 053	-
The Resort Group PLC	-	-	-	-
	21 327	-	92 486	161 404

Carquejinha Limited

Os principais termos e condições do Protocolo celebrado entre as partes no dia 15 de Junho de 2022, resumem-se como segue:

- Construção de complexos hoteleiros, complexos residenciais, Club Houses, campos de golfe e outras superfícies comerciais no terreno com a área de 8,109,285m² situado na ZDTI de Santa Mónica, ilha da Boavista;
- A aquisição e desenvolvimento das parcelas de Terreno necessárias para a implementação do Empreendimento serão feitas de forma faseada, tendo, porém o Promotor a obrigação de exercer a opção de compra sobre todos os lotes de terreno no

prazo de de 25 (vinte e cinco) anos a contar da data da primeira escritura de compra e venda.

- O preço global dos terrenos é de € 128.758.166 (cento e vinte e oito milhões setecentos e cinquenta e oito mil e cento e sessenta e seis euros) e será pago em prestações de acordo com as fases do Empreendimento a serem desenvolvidas.
- Em 2023 será exercida a fase 1, cujo o valor a receber pela SDTIBM ascende a mCVE 1 338 957, conforme o anexo 6 do referido protocolo.

Mendes & Mendes

O saldo corresponde ao adiantamento efetuado no âmbito do contrato de compra e venda assinado entre a SDTIBM e o promotor “Mendes & Mendes” em maio de 2013, para a compra de um lote de terreno de 6 615 m², localizado na ZDTI de Chaves, ao preço total de mCVE 11 445. O rédito da venda será registado no momento da transferência da posse de terreno, que deveria ocorrer com o pagamento da última prestação, vencida, entretanto, em dezembro de 2013.

Bucan – Construções e Imobiliária, SA

Os principais termos e condições do Protocolo celebrado entre as partes em abril de 2009 e respetiva adenda em novembro de 2012, resumem-se como segue:

- A SDTIBM disponibilizou à Bucan uma área de aproximadamente de 700 hectares de terreno localizados no extremo leste da ZDTI de Santa Mónica – Lacacão, sendo que este último se compromete em investir, desenvolver e promover a realização integrada de infraestruturas, de equipamentos, de instalação turísticas, de hotelaria e imobiliário turístico na referida localização (“Empreendimento”), nos seguintes termos:
 - a) 1ª Fase: venda de 50 hectares de terreno específica e exclusivamente destinados à construção de 2 500 quartos de alta qualidade, cujas obras deveriam estar concluídas até maio de 2016, o que não aconteceu;
 - b) 2ª Fase: disponibilização de 351,38 hectares, em regime de parceria entre as partes, e construção das infraestruturas internas relativas a acessos rodoviários, redes de água, eletricidade, comunicações e saneamento e a estrada principal interna de todo o Empreendimento até dezembro de 2017;
 - c) 3ª Fase: disponibilização de 169,42 hectares de terreno, em regime de parceria entre as partes, para a conclusão da construção das infraestruturas internas relativas a acessos rodoviários, água, eletricidade, comunicação,

- recolha e tratamento de águas residuais, num prazo máximo de 4 anos, a contar da data que a Bucan comunicar à SDTIBM a intenção de iniciar as referidas infraestruturas, sendo esta nunca superior a dezembro de 2017;
- d) 4ª Fase: Execução da componente Campo de Golfe com início a partir do momento em que 60% do número de quartos previsto para todo o Empreendimento estiver concluído.
- A área afeta ao Empreendimento reparte-se nas seguintes categorias:
 - a) Categoria A: 50 hectares de terrenos destinados à construção de 2 500 quartos de alta qualidade, vendidos a Bucan ao preço de 6 euros/ m²;
 - b) Categoria B: 375,6 hectares de terreno destinados a loteamento, infraestruturização, promoção e comercialização por venda de associação entre a SDTIBM (entra com o elemento terreno) e a Bucan (entra com o elemento planeamento, loteamento, infraestruturização e comercialização), sendo o produto da venda dos lotes infraestruturados repartidos na proporção de 50% do preço entre as partes;
 - c) Categoria C: 160,5 hectares de terreno destinados a campo de golfe, atividades recreativas e serviços, que, em regra, serão disponibilizados aos empreendedores em regime de concessão, por períodos mínimos de 35 anos, ao preço mínimo de 0,75 euros/ m².
 - Estima-se que o valor das infraestruturas da responsabilidade da Bucan será de aproximadamente de 40 milhões de euros.
 - A Bucan obriga-se a pagar à SDTIBM como adiantamento por conta de vendas futuras, o montante global de 7 477 850 euros (824 545 mCVE), tendo a última parcela de 1 416 117 euros (156 148 mCVE) sido recebida em 2016.
 - A Bucan disponibilizou a SDTIBM o montante de 7 000 000 euros a título de financiamento para a construção das rodovias de ligação entre o Aeroporto Internacional de Boavista e a Santa Mónica – Lacação e o radial que liga a via estruturante ao Empreendimento.

Por incumprimento da Parte da BUCAN, em junho de 2022 a SDTIBM rescindiu de forma unilateral o Protocolo de Entendimento, baseado na declaração com Justa Causa, ao abrigo da Cláusula Décima-Quinta n. 91 do Protocolo e do artigo 801º do Código Civil. A SDTIBM fixou á BUCAN um prazo de 90 (noventa) dias para proceder ao pagamento da quantia de CVE 32 933 736 (trinta e dois milhões novecentos e trinta e tres mil e setecentos e trinta e seis escudos), o que não aconteceu. Em 2022, os adiantamentos recebidos da Bucan, no valor de mCVE 161 404, foram reconhecidos como rendimentos (ver Nota 20).

Paraíso Boa Vista / Royal Blue Bay Golf & Resort, SA

Em março de 2018 a Sociedade celebrou o denominado Novo Protocolo de Entendimento com a Royal Blue Bay Golf & Resort, SA, abreviadamente RBBGR, entidade detida maioritariamente pela Paraíso Boa Vista (PBV), BV, de quem sucedeu a posição contratual, na sequência da rescisão pela SDTIBM de um anterior Protocolo assinado em fevereiro de 2016, sob alegação de incumprimentos por parte da PBV.

A RBBGR comprometeu-se a compensar monetariamente a SDTIBM por juros de mora vencidos, relacionados com o contrato, no valor de mCVE 22 053, até 31 de dezembro de 2019, o que não aconteceu.

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

- A SDTIBM disponibilizou um trato de terreno com uma área de 102 hectares na ZDTI de Chave para construção de um resort de cinco estrelas e um campo de golfe, em regime de exploração hoteleira.
- RBBGR obriga-se a desenvolver o projeto de empreendimento de um hotel de quatro estrelas e um Club House Golf na área cedida em regime de subconcessão. O Empreendimento será desenvolvido em duas fases, sendo a primeira no período compreendido entre 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2021, e a segunda entre 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2035.
- O preço global negociado de compra e venda é de mCVE 4 313 556, dos quais serão deduzidos os valores de indemnização acordada de mCVE 754 257 e dos descontos praticados de mCVE 862 712, o que perfaz o valor da venda efetiva de mCVE 2 696 587.
- O valor global da indemnização negociado foi feito no âmbito do processo judicial intentado pela PBV e o segundo autor, Giannino Mariani (Ação Declarativa n.º 24/2010).
- RBBGR obriga-se a pagar o preço de venda efetiva de forma parcelada, sendo mCVE 758 219 em 2018, correspondentes ao lote RC1/RC4 (POD.CHS1.01 A01), com superfície de 108.314,64m², e mCVE 83 309 até a data de celebração da escritura pública da parcela POD. CHC.10 com superfície 25.513,13 m².

A venda do lote RC1/RC4 à Chaves Hotel & Investimentos, SA, ocorreu em fevereiro de 2019, tendo sido recebido os mCVE 758 219.

- O remanescente deveria ser pago, a partir de 31 de dezembro de 2020, em 15 prestações anuais, sendo as cinco primeiras no valor de mCVE 72 363 e as restantes 10 no valor de mCVE 155 062. A transmissão da posse e propriedade do terreno deveria ser feita de forma faseada, mediante o pagamento integral do preço da parcela a transferir.

- Em abril de 2019, a RBBGR rescindiu de forma unilateral o Protocolo de Entendimento Assinado em 28 de março de 2018.

Em 2022, os adiantamentos recebidos, no valor de mCVE 60 133, foram reconhecidos como rendimentos (ver Nota 20).

CALTCON CV - SA

Os principais termos e condições do Protocolo celebrado entre as partes em março de 2020, e respetiva adenda em novembro de 2020, resumem-se como segue:

- A SDTIBM obriga-se a ceder ao Promotor, em regime de compra e venda, livre de ónus ou encargos, 832 429m² de terreno destinados ao desenvolvimento do empreendimento OCEAN BAY RESORT & SPA, com área edificável total de 130 390 m²;
- Aprovar previamente, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da sua apresentação pelo promotor, o Plano de Ordenamento Detalhado;
- Executar, até à data da conclusão do empreendimento, as obras de infraestruturas primárias previstas no POT, isto é, as redes viárias principais, de telecomunicações, de abastecimento de energia eléctrica, de água e de saneamento, que servirão o empreendimento;
- O Promotor obriga-se a pagar o preço global do terreno no valor de 26 078 000 € (vinte e seis milhões e setenta oito mil euros), correspondentes ao preço por m² de edificabilidade de 200€ (duzentos euros) da seguinte forma:
 - a) Até o dia 30 de novembro de 2020, o Promotor pagará, a título de sinal, á SDTIBM a quantia de 100 000€ (cem mil euros);
 - b) Até o dia 30 de Dezembro de 2020, o Promotor pagará, a título de reforço de sinal, á SDTIBM a quantia de 100 000€ (cem mil euros), o que veio a acontecer em 2021;
 - c) Até o dia 30 de janeiro de 2021, o Promotor pagará, a título de reforço de sinal, á SDTIBM a quantia de 3 911 700€ (três milhões e novecentos e onze mil e setecentos euros), o que não aconteceu;
 - d) Os remanescentes do preço serão pagos na data celebração da escritura pública de compra e venda do terreno.
- Em caso de mora o Promotor obriga-se a indemnizar à SDTIBM, por cada dia de atraso no pagamento, no valor de 2 500€ (dois mil e quinhentos euros) e a partir do 30º (trigésimo) dia de atraso a SDTIBM poderá optar pela rescisão do protocolo.

Por incumprimento da Parte da Calcton, em fevereiro de 2022 a SDTIBM rescindiu de forma unilateral o Protocolo de Entendimento, tendo os adiantamentos recebidos, no valor de mCVE 22 053, sido reconhecidos como rendimentos (ver Nota 20).

The Resort Group PLC (TRG)

Os principais termos e condições do Protocolo celebrado entre as partes em agosto de 2011 e respetiva adenda em outubro de 2012, resumem-se como segue:

- A SDTIBM disponibilizou à TRG uma área de 77,39 hectares de terrenos, localizada na ZDTI de Santa Mónica – Porto de Santa Mónica, para desenvolvimento de um Empreendimento turístico, compreendendo um Hotel Marina e 6 Resorts, pelo preço global de 39 535 662 euros, mediante opções de compra parcelares ou na sua globalidade.
- O Hotel Marina será objeto de um acordo de intenção, no âmbito do Protocolo referido acima, nos termos do qual serão definidos que a construção, gestão e exploração da Marina ficarão a cargo da TRG e com uma Concessão de exploração em regime de exclusividade, por um período mínimo de 50 anos.
- A execução e implantação dos seis Resorts serão efetuadas de forma faseada, não obedecendo a uma ordem, devendo, no entanto, cada um dos Resorts ser concluído nos seguintes prazos: Fase A e B não foram realizadas conforme previsto no protocolo, cujo a data de término era setembro de 2019; Fase C – Setembro de 2021; Fase D – Setembro de 2024; Fase E – Setembro de 2026 e Fase F – Setembro de 2028. Caso a TRG não exerça o direito de opção de compra em relação a uma parcela até à data de conclusão da fase anterior, a SDTIBM fica desvinculada de qualquer obrigação perante a mesma, podendo livremente negociar as demais parcelas.
- A TRG obriga-se a fazer o pagamento do adiantamento de 4 000 000 de euros em duas parcelas iguais, tendo a última parcela vencido e paga em junho de 2012. Mediante o exercício de opção de compra a TRG pagará a contraprestação da parcela do terreno adquirido em quatro prestações iguais, sendo a primeira com a assinatura da escritura pública de compra e venda e o remanescente após 12, 21 e 30 meses, respetivamente, após a assinatura da referida escritura pública. O incumprimento dos pagamentos das referidas prestações confere à SDTIBM o direito de exercer o direito de reversão.
- A TRG obriga-se a executar a infraestruturação de redes de estradas, energia, água e saneamento, abrangendo a área de ligação ao Empreendimento, numa extensão de 6 037 metros. As condições para a realização da infraestruturação serão objeto de um acordo específico, ainda não assinado entre as partes.
- O fornecimento dos serviços de infraestruturas primárias será garantido pela SDTIBM. Em caso de dificuldade nesse fornecimento, a SDTIBM autorizará, mediante um acordo

específico a assinar entre as partes, a TRG a instalar infraestruturas de produção provisórias, cujo direito de propriedade será posteriormente revertido à SDTIBM, sendo o custo total das infraestruturas deduzido dos pagamentos relativos ao preço global do Empreendimento.

Por incumprimento da Parte de The Resort Group PLC (TRG), a SDTIBM rescindiu, em março de 2021, de forma unilateral o Protocolo de Entendimento, tendo os adiantamentos recebidos no valor de mCVE 308 886 sido reconhecidos, em 2021, como rendimentos (ver Nota 20).

Decorre no Tribunal Arbitral um processo judicial interposto, em 2021, pela TRG, em que peticona a ilicitude e ineficácia da resolução do Protocolo de Entendimento celebrado com a SDTIBM e a manutenção do vínculo contratual, e a condenação da SDTIBM ao pagamento de uma indemnização de mCVE 694 311. A SDTIBM, por sua vez, contestou solicitando que (i) fosse declarada a extinção por caducidade, da obrigação de a SDTIBM vender os terrenos à TRG e a resolução do Protocolo por incumprimento culposo e definitivo da TRG e uma indemnização de mCVE 367 469, (iii) exercida a cláusula de reversão gratuita do terreno, POD.CSM.06, vendido nos termos do protocolo, à sociedade “White Sands Beach Hotel, & SPA”, em outubro de 2012, pelo valor de mCVE 928 149, bem como as referidas benfeitorias realizadas sobre o referido POD, a favor do Estado de Cabo Verde, de acordo com as disposições previstas na Lei n.º 75/VII/2010, de 23 de agosto, do Decreto-Lei n.º 2/97, de 21 de janeiro e da Portaria n.º 7/201, de fevereiro.

Nota 16 – Outras contas a pagar

		mCVE					
		2022			2021		
		Não			Não		
		Corrente	corrente	Total	Corrente	corrente	Total
Direcção Geral do Património e Contratação Pública	(i)	-	3 281 290	3 281 290	-	3 281 290	3 281 290
Credores P/Indemnização terrenos de BV	(ii)	156 785	2 683 425	2 840 210	156 785	2 683 425	2 840 210
Credores por acréscimos de gastos	(iii)	72 550	497 438	569 989	142 216	538 721	680 937
Camara Municipal da Boa Vista	(iv)	81 152	-	81 152	44 972	-	44 972
Bucan - Construções Imobiliárias	(v)	13 440	-	13 440	13 440	-	13 440
Água e Energia do Maio	(vi)	11 000	-	11 000	11 000	-	11 000
Armando Cunha - Cabo Verde SA	(vii)	9 933	-	9 933	9 933	-	9 933
Elevation Engenharia	(vii)	9 933	-	9 933	9 933	-	9 933
Sistema - Engenharia e Serviços de Território e Ambiente		7 135	-	7 135	7 135	-	7 135
Camara Municipal do Maio	(iv)	4 127	-	4 127	4 127	-	4 127
Acréscimos de férias e encargos do pessoal		1 208	-	1 208	2 853	-	2 853
Outros		3 633	-	3 633	420	-	420
		370 897	6 462 153	6 833 050	402 814	6 503 436	6 906 250

(i) Direção Geral do Património e Contratação (DGPC)

O saldo desta rubrica compreende (ii) mCVE 3 188 743 referentes ao valor remanescente a pagar pela aquisição dos terrenos das ZDTI's, (ii) mCVE 68 547 correspondentes a 2% sobre as vendas de terrenos, e (iii) mCVE 24 000 referentes ao custo do terreno adquirido e cedido à AEB para a instalação da sua parcela técnica.

Não se encontram acordadas as condições de regularização da dívida para com a DGPC, em termos de prazo e remuneração, sendo expetável que seja por encontro de contas.

Não havendo uma expetativa razoável de quando poderão ocorrer os pagamentos/encontro de contas, todo o saldo foi apresentado como não corrente.

(ii) Credores por indemnização de terrenos

O saldo refere-se a indemnizações a serem pagas aos anteriores possuidores de terrenos das Ilhas da Boa Vista e Maio. A estimativa das indemnizações a pagar, feita em 2010, teve como pressuposto que as mesmas incidem sobre 5% da totalidade dos terrenos, sendo o respetivo valor da indemnização fixado em mCVE 3 136 273. Desde então, foram pagas indemnizações no montante total de mCVE 296 063.

Não se encontram acordadas entre as partes quaisquer condições de pagamento do valor estimado pela Sociedade, o qual tão pouco mereceu ainda a concordância expressa dos ex-possuidores, nomeadamente, em termos de prazos e eventual remuneração do valor em dívida. Adicionalmente, decorrem presentemente processos em tribunal de alguns dos ex-possuidores.

O valor classificado como Corrente representa a estimativa da Sociedade do valor da indemnização a ser paga em 2023.

(iii) Credores por acréscimo de gastos

O saldo compreende, essencialmente:

- (a) Estimativas de gastos com infraestruturas a serem construídas pela Sociedade nos terrenos vendidos à Decameron/New Horizon, em 2015, no montante de mCVE 338 898 e
- (b) à Chaves Hotel & Investimentos, SA, em 2019, no montante de mCVE 138 308;

(b) Juros vincendos no âmbito do financiamento da Caixa Económica de Cabo Verde (ver Nota 14) para construção das Fases II e III da Via estruturante em Boavista, por conta do Estado (ver Nota 7), cujo saldo a 31 de dezembro de 2022 era de mCVE 61 775 (2021: mCVE 101 407).

(c) Estimativas de gastos com IUP décima a favor de Câmaras Municipais de Boa Vista e Maio no valor de mCVE 23 933 e valores a pagar aos empreiteiros para Construção da Via Estruturante Fase I no montante de mCVE 19 866.

Em 2021, o saldo incluía ainda mCVE 80 661 referentes a juros de financiamentos bancários abrangidos pela moratória, na sequência da pandemia COVID-19.

(iv) Câmara Municipal da Boa Vista / Câmara Municipal do Maio

Os saldos a pagar relacionam-se com o IUP – Imposto Único sobre o Património anual, nos montantes de mCVE 63 031 e mESC 4 127, respetivamente, e com as obras do Largo Santa Isabel (mCVE 18 121), na Boa Vista.

(v) Bucan – Construções Imobiliárias

Valor remanescente devido à Bucan pela venda de terreno da parcela técnica de Lacacção à AEB, no âmbito do protocolo assinado.

(vi) Águas e Energia do Maio

O saldo refere-se ao remanescente do capital subscrito na referida empresa, cujo prazo de realização era o primeiro trimestre de 2020.

(vii) Armando Cunha e Evolution Engenharia

Trata-se de valores a pagar no âmbito do Contrato Construção da Estrada - Via Estruturante da Ilha da Boa Vista, referentes a trabalhos já executados, mas não faturados.

Nota 17 – Estado e Outros Entes Públicos

O saldo desta rubrica tem a seguinte composição:

		mCVE	
		2022	2021
Saldo devedor			
	Imposto corrente a recuperar	-	-
	Imposto sobre valor Acrescentado	2 417	3 162
		2 417	3 162
Saldo Credor			
	Imposto s/rendimento exerc	(i) 168 917	166 539
	Retenção de Imposto sobre Rend.	(ii) 2 821	487
	Previdência Social	(ii) 4 296	743
	Imposto corrente - Tributação Autonomo	1	10
	Outros Impostos a pagar	2 609	2 609
		178 645	170 389

(i) Imposto sobre o rendimento

Compreende, essencialmente, o saldo remanescente do imposto sobre o rendimento dos exercícios de 2021 (mCVE 10 661), 2019 (mCVE 100 514) e de 2018 (mCVE 59 223), pendentes de pagamento.

Os encargos dos exercícios de 2022 e de 2021, evidenciados na Demonstração dos Resultados Líquidos, foram calculados como se segue (em mCVE):

	mCVE	
	2022	2021
Resultado Antes de Impostos	(149 741)	(234 533)
A Adicionar		
Anulação de efeitos de aplicação de Método Eq. Patrimonial	6 509	6 615
Imposto Único Sobre Património	351	351
Imposto de Exercícios Anteriores	1 696	1 792
Provisões não aceites	162 529	322 294
Acréscimos de Gastos	363	395
	171 447	331 447
Lucro/Prejuízo fiscal do período	21 706	96 914
Reporte de prejuízo fiscais (conf. DL. Nº 82/VIII/2015, de 7 de Janeiro)		
Exercício 2020 (50% do lucro do exercício)	10 853	48 457
Matéria Coletável	10 853	48 457
Taxa Aplicável	22,00%	22,00%
Colecta	2 388	10 661
Tributação Autónoma do período	1	10
Imposto a pagar	2 389	10 670
Efeitos Ativos por Imposto diferido	2 388	(33 198)
Imposto sobre rendimento do período	4 776	(22 527)

Os ativos por imposto diferidos tiveram um efeito no imposto sobre rendimento de período de 2022 no valor de mCVE 2 388.e

(ii) Retenção do Imposto Único sobre Rendimento/ Previdência Social

Correspondem (i) às retenções do imposto sobre os rendimentos efetuados aos empregados e trabalhadores independentes e (ii) às contribuições da Sociedade para a previdência social, liquidadas em janeiro de 2023.

Nota 18– Fornecimentos e Serviços Externos

O saldo decompõe-se como segue:

	mCVE	
	2022	2021
Serviço especializados	2 925	5 157
Deslocações e estadas	568	1 021
Honorários	2 098	1 575
Rendas	2 213	2 016
Conservação e reparação	413	848
Publicidade e propaganda	526	56
Comunicação	1 114	1 151
Electricidade	2 152	1 959
Vigilância e segurança	1 144	880
Contencioso e notariado	206	81
Limpeza, higiene e conforto	1 149	1 261
Outros	1 917	1 776
	16 426	17 781

A diminuição verificada, face ao ano de 2021, deve-se, essencialmente, à redução de gastos com serviços especializados. Entretanto, as demais rubricas tiveram um ligeiro aumento, comparativamente ao ano anterior.

Nota 19 – Gastos com o Pessoal

	mCVE	
	2022	2021
Remunerações dos Órgãos Sociais		
Ordenados	8 647	11 151
Subsídios de Comunicação	216	271
	8 863	11 422
Remuneração do Pessoal		
Vencimentos	28 363	29 018
Subsídios de Rendas	2 520	2 520
Subsídios de Natal	2 406	2 367
Subsídios de Férias	2 449	2 347
	35 737	36 252
Outros Gastos com Pessoal		
Indemnizações	238	1 098
Encargos sobre Remunerações	6 827	6 892
Outros	692	1 487
	7 758	9 477
	52 357	57 151
Número médio de empregados	21	21
Número de empregados no final do ano	21	21

A diminuição verificada comparativamente ao ano de 2021, deve-se à não remuneração de um administrador executivo.

Nota 20 – Outros rendimentos e ganhos

	mCVE	
	2022	2021
Rendas e outros rendimentos	15 715	3 035
Outros rendimentos	246 665	315 463
Alienações	-	1 435
	262 380	319 932

As Rendas compreendem rendas de terreno e de taxas de ocupação da orla marítima, nos termos do Contrato de Concessão da Orla Marítima da ZDTI de Chave.

Os Outros rendimentos compreendem, essencialmente, (i) a anulação dos adiantamentos recebidos de clientes na sequência da rescisão dos protocolos, sendo, em 2022, com a Bucan, Paraíso Boa Vista e Clacton, no valor total de mCVE 243 589, e em 2021, com a Resort Group no valor de mCVE 308 886, e (ii) juros e rendas de propriedade no valor de mCVE 3 075.

Nota 21 – Outros gastos e perdas

	mCVE	
	2022	2021
Imposto único sobre património	23 933	23 933
Investimentos necessários para integração turística de Boavista e Maio	207	3 576
Imposto de selo	10 887	5 779
Outros	1 819	1 913
	36 846	35 201

Nota 22 – Juros e perdas similares suportados

O saldo desta rubrica inclui, essencialmente, juros de financiamentos bancários (ver Nota 14).

Nota 23 – Resultado por ação básico

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

	mCVE	
	2022	2021
Resultado atribuível aos accionistas (mCVE)	(154 518)	(212 006)
Nº de acções	<u>241 409</u>	<u>241 409</u>
Resultado por acção básico (CVE)	<u>(640)</u>	<u>(878)</u>

Nota 24 - Garantias

As garantias prestadas pela Sociedade relacionam-se com financiamentos bancários obtidos e encontram-se descritos na Nota 14.

Nota 25 – Partes Relacionadas

Os principais saldos e transações ocorridas em 2022 e 2021 entre a Sociedade e partes relacionadas sumarizam-se nos quadros seguintes (em mCVE):

	2022		
	Balanço		Demonstração de resultados
	Acionista	Contas a pagar	Outros Gastos
	(ver Nota 7)	(ver Nota 16)	(ver Nota 21)
Estado de Cabo Verde	1 057 477	6 121 500	-
Município da Boavista	209 946	99 211	18 059
Município do Maio	217 614	4 127	5 874
AEB- Águas Energia da BV	-	-	-
	<u>1 485 038</u>	<u>6 224 838</u>	<u>23 933</u>

(i) Não existem transações com os Administradores.

As remunerações dos Administradores incluídas na rubrica de Gastos com o pessoal ascendem a mCVE 8 647 mCVE (2021: mCVE 11 151).

Nota 26 – Responsabilidades e compromissos financeiros não incluídos no balanço

Referiam-se, essencialmente, aos Protocolos assinados com os promotores, conforme descritos na Nota 14, entretanto rescindidos em 2022.

Nota 27 – Divulgações exigidas por Diplomas Legais

Durante o exercício findo em 31 dezembro de 2022, as remunerações auferidas pelos Auditores externos, Conselho de Administração e Fiscal Único ascenderam a mCVE 1 725, mCVE 8 503 e mCVE 360, respetivamente.

Nota 28 – Acontecimentos subsequentes

Não ocorreram outros factos ou eventos subsequentes à data do balanço e que devessem ser registados ou divulgados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022.

.....

VI. Relatório de Auditor Independente



Relatório do Auditor Independente

Opinião com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da SDTIBM - Sociedade de Desenvolvimento Turístico das ilhas de Boa Vista e Maio, SA (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 dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos das matérias referidas nas alíneas a) a e) apresentadas na secção "Bases para a opinião com reservas", as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da SDTIBM - Sociedade de Desenvolvimento Turístico das ilhas de Boa Vista e Maio, SA 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 detém uma participação financeira de 60% na AEB – Águas e Energia da Boavista, SA, adquirida em março de 2016 por milhares de Escudos (mCVE) 360 511, posteriormente mensurada pelo método da equivalência patrimonial, do qual resultaram (i) o reconhecimento de provisões para fazer face à responsabilidade da Empresa, enquanto entidade dominante, para com os credores da participada, no valor de mCVE 162 529 (2021: mCVE 322 293) e, em anos anteriores, (ii) Perdas imputadas de subsidiárias de mCVE 42 695 e um saldo nulo da referida participação. Refira-se que relativamente ao exercício de 2021, os auditores da AEB emitiram uma escusa de opinião sobre as demonstrações financeiras devido à existência de limitações de âmbito relacionadas com as principais áreas das demonstrações financeiras (ativos fixos tangíveis, ativos intangíveis, inventários e custos das mercadorias vendidas e das matérias consumidas, clientes, outras contas a pagar, financiamentos obtidos e juros e gastos similares suportados, fornecedores e estado e outros entes públicos), tendo concluído ainda pela existência de uma incerteza material relacionada com a continuidade da AEB, atendendo ao seu capital próprio negativo e aos resultados negativos significativos apurados em 2021 e anos anteriores e ao facto do ativo corrente ser manifestamente inferior ao passivo corrente, factos que, a manterem-se em 2022, são suscetíveis de afetar as demonstrações financeiras anexas, em montantes não possíveis de quantificar. Esta reserva é igualmente aplicável ao exercício anterior.

PricewaterhouseCoopers Cabo Verde – Sociedade de Auditores Certificados, Lda.

Edifício BAI Center, Piso 2 Dto, Avenida Cidade de Lisboa, C.P. 303 Cidade da Praia, República de Cabo Verde
Tel: +238 261 5934/5, Fax: +238 261 6028, www.pwc.com/cv/pt/

Matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel da Praia sob o nº 282682902/420191217

NIF: 282 682 902, Capital Social: CVE 1.500.000

Inscrita na lista da OPACC sob o nº 6

PricewaterhouseCoopers Cabo Verde – Sociedade de Auditores Certificados, Lda, pertence à rede de entidades que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente.

b) A Empresa mantém, em 31 de dezembro de 2022, um saldo a pagar, a título de indemnização, aos anteriores detentores dos terrenos da Boa Vista e Maio, transitado de exercícios anteriores, no montante de milhares de Escudos (mCVE) 2 840 210 (ver Nota 16 (ii) do Anexo às demonstrações financeiras). Considerando (i) os pressupostos utilizados para o reconhecimento daquela responsabilidade, (ii) a existência de processos litigiosos em curso, (iii) o facto de não ter sido acordado qualquer plano de amortização da dívida, em termos de prazo e eventual remuneração, e (iv) o reduzido valor de indemnizações pagas até ao momento, não estamos em condições de (a) concluir com o necessário rigor sobre a razoabilidade do referido saldo e a sua classificação em passivo corrente ou não corrente, e (b) estimar o efeito financeiro decorrente do desfasamento temporal existente entre o momento do reconhecimento da dívida e a data do efetivo pagamento da mesma. Esta reserva é igualmente aplicável ao exercício anterior.

c) O Relatório do Auditor Independente por nós emitido em setembro de 2022, relativo ao exercício de 2021, fazia referência ao Protocolo de entendimento celebrado com a TRG – The Resort Group, envolvendo a venda de terrenos e a construção das respetivas infraestruturas. Consideramos que a informação disponível não era de molde a permitir garantir, com razoável nível de segurança, que em resultado da implementação do referido Protocolo não existiriam perdas para a Empresa. Uma parcela desses terrenos foi vendida em 2012, tendo a Empresa reconhecido o respetivo rédito, sem, contudo, registar a responsabilidade contratualmente assumida para a construção das infraestruturas, pelo que o passivo e os resultados transitados, negativos, encontravam-se subavaliados por montante não quantificado. Em 2021, a Empresa, sob alegação de incumprimento por parte da TRG, rescindiu de forma unilateral o referido Protocolo, tendo reconhecido como rendimentos os adiantamentos recebidos no valor de mCVE 308 886 (ver Notas 15 e 20 do Anexo às demonstrações financeiras). De acordo com a resposta obtida da advogada, decorre atualmente um processo judicial no Tribunal Arbitral interposto pela TRG a reclamar, a título principal, a manutenção do Protocolo ou, a título subsidiário, uma indemnização de mCVE 694 311 pela resolução ilícita do referido Protocolo pela Empresa. Esta, por sua vez, reclama uma indemnização de mCVE 367 469 por incumprimento culposo e definitivo da TRG e a reversão gratuita para o Estado dos terrenos vendidos e as benfeitorias construídas. Face às informações disponíveis, não estamos em condições de determinar a natureza e extensão dos eventuais efeitos que a resolução do diferendo possa provocar nas demonstrações financeiras anexas. Esta reserva é igualmente aplicável ao exercício anterior.

d) Conforme referido nas Notas 16 (i) e 7 do Anexo às demonstrações financeiras, a Empresa apresenta (a) saldos a pagar ao acionista Estado de Cabo Verde, entidade relacionada, no montante total de mCVE 3 281 290, transitados de exercícios anteriores, e (b) saldos a receber dos acionistas Estado de Cabo Verde e Municípios, entidades relacionadas, no montante total de mCVE 1 485 038, dos quais mCVE 1 410 524 transitam de exercícios anteriores, sobre os quais não incidem juros. Não se encontrando formalmente acordadas as respetivas datas de pagamento e recebimento, não é possível determinar o efeito que a determinação do valor descontado daqueles saldos provocaria nas demonstrações financeiras anexas. Esta reserva é igualmente aplicável ao exercício anterior.

e) Conforme referido na Nota 4 do Anexo às demonstrações financeiras, as Propriedades de investimento, registadas ao custo pelo valor de mCVE 9 575 583, não foram objeto de avaliação, pelo que não foi divulgado o respetivo justo valor, conforme exigido pelo normativo contabilístico. Adicionalmente, consideramos que as informações disponíveis não são de molde a permitir-nos aferir sobre a recuperabilidade de uma parcela daquele saldo, no valor de mCVE 3 574 839, referente a terrenos classificados como não vendáveis. Esta reserva é igualmente aplicável ao exercício anterior.

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.

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.

9 de junho de 2023

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



Armando José C. Ferreira Rodrigues, Auditor Certificado

VII. Parecer do Fiscal Único
