



# RELATÓRIO E CONTAS

Imobiliária, Fundiária e Habitat

2023

# Índice

<b>ÍNDICE GERAL</b>	<b>2</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS</b>	<b>3</b>
<b>ÍNDICE DE TABELAS</b>	<b>3</b>
<b>1) ÓRGÃOS SOCIAIS</b>	<b>4</b>
<b>2) ORGANOGRAMA DA EMPRESA</b>	<b>5</b>
<b>3) MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>4) PRIORIDADES ESTRATÉGICAS PARA O ANO DE 2023</b>	<b>9</b>
<b>5) OS GRANDES OBJETIVOS PROGRAMADOS PARA 2024</b>	<b>10</b>
<b>6) ENVOLVENTE ECONÓMICA</b>	<b>11</b>
<b>7) SÍNTESE DA ATIVIDADE DA IFH</b>	<b>12</b>
<b>7.1 GESTÃO DAS EMPREITADAS, INFRAESTRUTURAÇÃO DE TERRENOS E SERVIÇO</b>	<b>12</b>
<b>7.2 COMERCIAL</b>	<b>16</b>
<b>7.3 COMUNICAÇÃO &amp; MARKETING</b>	<b>18</b>
<b>7.4 CAPITAL HUMANO</b>	<b>20</b>
<b>7.5 SISTEMA DE INFORMAÇÃO</b>	<b>22</b>
<b>7.6 OUTRAS ATIVIDADES</b>	<b>23</b>
<b>8) PRINCIPAIS DESTAQUES</b>	<b>25</b>
<b>9) RÁCIOS FINANCEIROS</b>	<b>27</b>
<b>10) RÁCIOS ECONÓMICOS</b>	<b>28</b>
<b>11) DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS</b>	<b>29</b>
<b>11.1 RENDIMENTOS TOTAIS</b>	<b>29</b>
<b>11.1.1 Vendas e Prestação de Serviços</b>	<b>30</b>
<b>11.1.2 Subsídios à exploração</b>	<b>30</b>
<b>11.1.3 Outros Rendimentos e Ganhos</b>	<b>30</b>
<b>11.2 GASTOS TOTAIS</b>	<b>30</b>
<b>11.2.1 Fornecimentos e Serviços Externos</b>	<b>31</b>
<b>11.2.2 Gastos com o Pessoal</b>	<b>31</b>
<b>11.2.3 Imparidade de Clientes</b>	<b>31</b>
<b>11.2.4 Outros Gastos</b>	<b>31</b>
<b>11.2.5 Perdas com Financiamento</b>	<b>31</b>
<b>11.3 RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>31</b>
<b>11.4 RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>32</b>
<b>11.5 ATIVO</b>	<b>32</b>
<b>11.6 PASSIVO</b>	<b>33</b>
<b>11.7 CAPITAL PRÓPRIO</b>	<b>33</b>
<b>11.8 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA</b>	<b>34</b>
<b>11.9 OUTRAS DIVULGAÇÕES REQUERIDAS</b>	<b>35</b>
<b>12) PROPOSTA DE APLICAÇÃO DO RESULTADO</b>	<b>36</b>
<b>13) PERSPECTIVAS PARA 2024</b>	<b>37</b>
<b>14) DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>39</b>
<b>RELATÓRIO DE AUDITORIA</b>	<b>81</b>
<b>RELATÓRIO DO CONSELHO FISCAL</b>	<b>86</b>

# Índice de Figuras

Figura 1 - Organograma	5
Figura 2 - Obras Infraestruturação Urbanização Quinta de Sant'Anna	13
Figura 3 - Condomínio Atlântico I – Nov/23	13
Figura 4 - Edifício Ex-Delegação IFH –São Vicente –Out./2022	13
Figura 5 - Foto Dez./2023	13
Figura 6 - Ribeira de Julião Lote 1 e 2	14
Figura 7 - Preguiça	14
Figura 8 - Zona K Lote 1	14
Figura 9 - Zona K Lote 2	14
Figura 10 - Zona 5 – Palmarejo Grande – Planta Síntese	15
Figura 11 - Proposta de Ordenamento - Achada Limpa	15
Figura 12 - IPOMEA	17
Figura 13 -Website IFH	18
Figura 14 - SIG	22

# Índice de Tabelas

Tabela 1 - Construção de habitações sociais	15
---	----

# 1. ORGÃOS SOCIAIS

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

## ASSEMBLEIA-GERAL

**Presidente:**

Dr. Virgílio Moreno Sousa Graça

**Secretária:**

Eng.ª Malene Alais Barbosa Almeida

## CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**Presidente:**

Eng.º José Miguel Duarte Martins

**Administrador Executivo:**

Eng.º Natalino Jorge Ferreira  
Martins

**Administradora Executiva:**

Dra. Fátima Ribeiro Gonçalves

## CONSELHO FISCAL

**Presidente**

Dr. Amílcar Gonçalves  
De Melo

**1º Vogal**

Dr. Alberto Vieira Dos  
Santos Fernandes

**2º Vogal**

Eng.ª Darlene Sofia da  
Silva Barros Vera Cruz

## ACIONISTA

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

## 2. ORGANOGRAMA DA EMPRESA

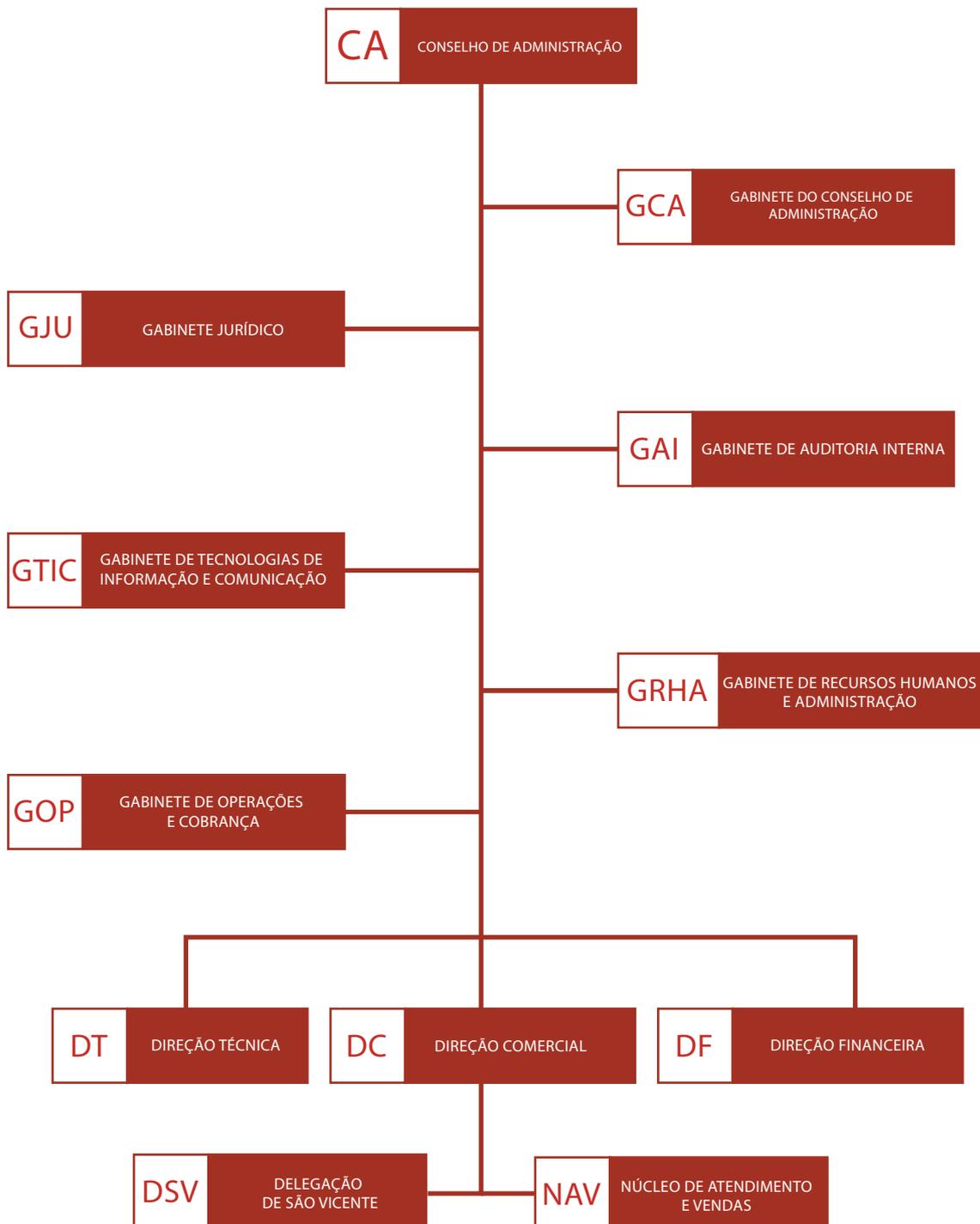


Figura 1 - Organograma

### 3. MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2023 é marcado pela consolidação das estratégias e orientações operacionais adotadas pela empresa no âmbito da nova e recentrada Política Nacional de Habitação (PNH), com um quadro institucional renovado, nomeadamente, a aprovação dos novos Estatutos da IFH pelo Decreto-lei n.º 42/2022 de 6 de setembro.

Neste sentido, destacamos as seguintes atividades desenvolvidas:

- Gestão dos contratos de arrendamento de 1.229 imóveis e de hospedagem dos 97 quartos dos empreendimentos situados em Sal Rei na Ilha de Boa Vista, São Vicente, Praia e Espargos na Ilha do Sal, em conformidade com os Contratos de Gestão assinados entre o Estado de Cabo Verde e a IFH;
- Elaboração de estudos e desenvolvimento de novos projetos habitacionais, resultando no lançamento de vários concursos de empreitadas para construção de habitações, destinadas a combater o défice habitacional no país sobretudo nos quintis de menor rendimento e nos jovens;
- Gestão das empreitadas de construção de um total de 496 Habitações Sociais nas ilhas de São Vicente, Santiago e São Nicolau;
- Gestão de verbas do setor de habitação.

No que tange aos objetivos financeiros fixados e fruto das estratégias assertivas adotadas para fazer face às adversidades do mercado, da dedicação de toda a equipa e do compromisso dos nossos parceiros, a empresa para este ano regista um resultado positivo de 226,2 milhões de escudos. Este resultado foi atingido mesmo com o reconhecimento de uma perda por imparidade de produtos acabados de 23 espaços comerciais do Condomínio DÓ-RÉ-MI, no valor de 107 848 mESC, uma vez que o valor líquido de realização esperado dos referidos espaços é inferior aos seus preços de custo.

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

- Resultado líquido é positivo: de 226,2 milhões de escudos
- Resultado Operacional: de 394,8 milhões de escudos representando um aumento de 68% comparativamente ao ano de 2022;
- Volume de negócios: de 2,13 mil milhões de escudos, representando 63% acima do valor registado em 2022

Os resultados alcançados são encorajadores e conferem alento para encarar os desafios que teremos no decurso de 2024.

Outros aspetos que merecem destaques, são a maximização das vendas dos imóveis construídas no âmbito do Programa Casa para Todos, de forma ao integral fecho deste programa e a transformação do Núcleo de Operações e Cobrança (NOP) em Gabinete de Operações e Cobrança (GOP), reforçando, deste modo, o processo da cobrança e reduzindo a taxa de inadimplência.

No que concerne aos projetos em curso previamente à entrada em vigor dos novos estatutos destaca-se:

Conclusão da Infraestruturação da Urbanização Quinta de Sant ' Anna, na ilha de São Vicente no final de primeiro trimestre de 2024:

- Conclusão do Condomínio Atlântico I em novembro de 2023 e estando agora na fase de receção provisória.
- Requalificação e beneficiação do edifício da ex-Delegação da IFH em São Vicente - As obras arrancaram em agosto de 2022, estando concluída e rececionada em 2023.
- Desenvolvimento do projeto de Infraestruturação da Zona 5 - Palmarejo Grande por via de uma parceria com um privado.

Não podemos deixar de ressaltar os nossos agradecimentos aos colaboradores da IFH, cuja resiliência, dedicação e comprometimento com os objetivos da empresa são a base do sucesso da empresa, bem como, aos nossos parceiros e clientes.

Por fim, endereçar uma palavra de apreço e gratidão ao acionista, Estado de Cabo Verde pela confiança depositada nesta equipa que permite que a recentragem da empresa e a prossecução do novo objeto social decorra nos limites que as condições financeiras existentes permitem, com a concretização de iniciativa que alcançam a população que mais necessita de suporte do Estado para ter uma habitação condigna e viver em espaços urbanizados.

# RELATÓRIO DE GESTÃO

## 4. PRIORIDADE ESTRATÉGICAS PARA O ANO DE 2023

1. Maximizar a venda das habitações construídas no âmbito do Programa Casa para Todos ainda em stock na IFH;
2. Promover o arrendamento subsidiado pelo Estado, dos espaços comerciais construídos no âmbito do Programa Casa para Todos ainda em stock;
3. Atingir um volume de negócios mínimo de 1,38 mil milhões de escudos;
4. Atingir um nível de recebimento de clientes de 1,15 mil milhões de escudos;
5. Adotar estratégias, no sentido de melhorar a situação económica e financeira da Empresa;
6. Imprimir uma maior dinâmica e eficiência no acompanhamento dos clientes no âmbito da venda a prestações com reserva de propriedade, no sentido de diminuir a taxa de incumprimento;
7. Continuar com a execução da empreitada de infraestruturação da Urbanização Quinta da Sant'Anna com uma área de 8 ha, localizada na Cidade do Mindelo;
8. Finalizar a empreitada para conclusão da construção do Condomínio Atlântico I;
9. Gestão das empreitadas e fiscalizações da construção de 4 blocos habitacionais na Cidade da Praia, Ilha de Santiago, 4 blocos habitacionais em Ribeira de Julião, Ilha de São Vicente e construção de 1 bloco habitacional em Preguiça, Concelho da Ribeira Brava em São Nicolau;
10. Gestão dos contratos de arrendamento de 1.229 imóveis e de hospedagem dos 97 quartos dos empreendimentos situados em Sal Rei na Ilha de Boa Vista, São Vicente, Praia e Espargos na Ilha do Sal, em conformidade com os Contratos de Gestão assinados entre o Estado de Cabo Verde e a IFH;
11. No âmbito do fomento e do fortalecimento contínuo de um relacionamento interinstitucional próximo e frutífero com os demais intervenientes do modelo de governação do setor habitacional em Cabo Verde, assinou-se um Protocolo com o Município do Sal para a promoção da urbanização de Fontona, Vila de Palmeira, Ilha do Sal;
12. Apresentou-se uma proposta à Unidade do Acompanhamento do Setor Empresarial do Estado (UASE), à Direção Nacional do Orçamento e da Contabilidade Pública (DNOCP) e à Direção Geral do Tesouro (DGT), com vista à solução do pagamento da dívida do empréstimo de retrocessão, por forma a garantir a sustentabilidade da dívida da Empresa a médio longo prazo;
13. Propôs-se um sistema pelo qual a IFH realizará a gestão financeira e operacional do parque habitacional do Estado;
14. Elaboração de estudos e desenvolvimento de novos projetos habitacionais, resultando no lançamento de vários concursos de empreitadas para construção de habitações, destinadas a combater o défice habitacional no país sobretudo nos quintis de menor rendimento e nos jovens.

## 5. OS GRANDES OBJETIVOS PROGRAMADOS PARA 2024

- Atingir um volume de negócios de 2 mil milhões de escudos;
- Atingir um resultado líquido de 360,4 milhões de escudos;
- Elaboração do Plano Estratégico da IFH para o triénio 2024 / 2026.
- Lançamento de concursos e gestão da construção das habitações e da infraestruturação de terrenos em conformidade com o programa de habitação definido com o Estado de Cabo Verde.
- Gestão do arrendamento do património habitacional do Estado, incluindo a gestão das hospedagens nos Blocos de Quartos no Sal e na Boavista.
- Conclusão da obra de infraestruturação da Urbanização de Quinta de Sant'Anna.
- Prosseguir com a aposta forte nos serviços de cobrança, incluindo a dinamização das ações de cobrança nos clientes do arrendamento social.
- Planeamento urbanístico num dos tratos de terreno da IFH em Tarrafal de Santiago e parceria com a Câmara Municipal do Sal para desenvolvimento da Urbanização de Fontona.
- Projeto de planeamento urbanístico e de infraestruturação do terreno em Achada Limpa em parceria com o Estado de Cabo Verde;
- Prosseguir com as políticas que asseguram a sustentabilidade da dívida a médio longo prazo;
- Assistência técnica ao Estado de Cabo Verde para a gestão dos programas e projetos públicos de habitação, lançamento de novos concursos de empreitadas de construção de habitações sociais e a sua respetiva gestão;
- Gestão das verbas dos Estado de Cabo Verde transferidas no âmbito da Deliberação Unânime por Escrito (DUE) nº 13/2022 de 7 julho.

## 6. ENVOLVENTE ECONÓMICA



### Economia Mundial

De acordo com o relatório do Fundo Monetário Internacional (FMI), publicado em outubro de 2023, o crescimento global deverá desacelerar de 3,5% em 2022 para 3,0% em 2023 e 2,9% em 2024. Este desempenho será significativamente inferior à média histórica (2000–2019) de 3,8%.

A desaceleração do crescimento global é atribuída a uma combinação de fatores, nomeadamente:

- O aumento das taxas de juro, que encarece o crédito e desfavorece o investimento e o consumo;
- A redução dos investimentos, que afeta a produtividade e a capacidade de crescimento das economias;
- A invasão russa na Ucrânia, que gerou instabilidade política e incerteza económica na região e no mundo;
- Os efeitos diretos e indiretos da pandemia da COVID-19.

A invasão russa na Ucrânia é um fator particularmente relevante, pois tem provocado um aumento dos preços das energias e dos alimentos, o que tem pressionado as economias de todo o mundo.

A inflação global atingiu máximos de várias décadas em 2022, mas tem vindo a diminuir desde então. No entanto, as medidas básicas para contornar a inflação estão a revelar-se mais rígidas o que faz que os preços estejam a aumentar mais rapidamente do que os salários. Esta experiência de inflação elevada pode gerar expectativas de inflação persistentemente elevadas, o que pode dificultar o trabalho dos bancos centrais para controlar a inflação.

No que tange as economias mais avançadas, de acordo com o relatório do FMI as economias da zona Euro, dos Estados Unidos e do Reino Unido deverão crescer, respetivamente, 0,7%, 2,1% e 0,5% em 2023. Este desempenho será significativamente inferior ao crescimento registado em 2022.

Na Europa, o FMI prevê que a França cresça 1,3% em 2024, a Espanha 1,7% e a Alemanha 0,9%. A Itália deverá crescer 0,7%. Ainda, de acordo com o relatório do FMI, o crescimento económico dos Estados Unidos deverá diminuir de 2,1% em 2023 para 1,5% em 2024. A China deverá crescer 4,2% e a Rússia 1,1%.

O crescimento económico na África Subsariana deverá diminuir pelo segundo ano consecutivo em 2023, para 3,3%, devido à guerra na Ucrânia, que provocou um aumento dos preços das energias e dos alimentos, bem como à subida das taxas de juro. No entanto, o FMI prevê que a região recupere em 2024, com o crescimento a aumentar para 4,0%.

A inflação deverá diminuir na maior parte da região, com as finanças públicas a seguirem gradualmente uma trajetória mais sustentável.



### Economia Nacional

De acordo com o Orçamento do Estado de Cabo Verde para o ano de 2024, prevê-se que o crescimento económico do país deverá diminuir de 5,7% em 2023 para 4,7% a 5% em 2024. Este abrandamento é explicado pela evolução do setor do turismo e do consumo privado, que deverão ser afetados pela incerteza económica global e pelo aumento dos preços.

No que respeita à inflação, o Orçamento prevê que os preços aumentem 2,8% em média em 2024, um valor inferior aos 8% registados em 2023. Este declínio deve-se à previsão de queda dos preços das matérias-primas energéticas e não energéticas no mercado internacional, bem como à normalização das cadeias de abastecimento globais e à redução

das pressões sobre os custos de produção.

A taxa de inflação deverá continuar a diminuir em 2025, atingindo os níveis consistentes com o objetivo de estabilidade dos preços. Assim, prevê-se que a taxa de inflação média anual reduza para 4% em 2025.

Ainda, o Orçamento do Estado de Cabo Verde de 2024 aponta que a dívida pública deverá diminuir de 114,7% do PIB em 2023 para 110,5% do PIB em 2024. Este declínio deverá ser sustentado pelo crescimento económico, que deverá gerar receitas adicionais.

O défice orçamental deverá diminuir de 3,5% do PIB em 2023 para 2,5% do PIB em 2024. Este resultado deverá ser alcançado graças à combinação de um aumento das receitas fiscais, de um abrandamento das despesas correntes e de um aumento das transferências.

A taxa de desemprego deverá situar-se nos 8,2% da população ativa em 2024.

Em relação ao ano de 2023, segundo o Relatório do Banco Central, o terceiro trimestre do corrente ano, as contas públicas registaram um superávit de 2.563,6 milhões de escudos. Este resultado foi superior ao registado no trimestre anterior, que foi de 787,1 milhões de escudos. O superávit deveu-se ao aumento das receitas fiscais, das outras receitas e das transferências, bem como ao abrandamento das despesas correntes e das despesas com ativos não financeiros.

Ainda, de acordo com dados do Banco de Cabo Verde, o crédito à economia deverá resultar num abrandamento do crescimento da liquidez na economia para 5,3% e 5% em 2023 e 2024, comparativamente a um crescimento de 5,9% em 2022. Este abrandamento pode ser explicado por uma combinação de fatores, incluindo a evolução menos favorável da atividade económica nacional, o impacto adverso da elevada inflação nos rendimentos reais e nas decisões de consumo e de investimento, afetando a procura de novos empréstimos, bem como, os

critérios de aprovação pelos bancos de novos empréstimos ligeiramente mais restritivos.

Por seu turno, a procura de financiamento bancário pelos particulares reduziu ligeiramente em setembro de 2023, face a junho do mesmo ano. De acordo com os bancos, este abrandamento deveu-se ao menor recurso ao financiamento para despesas de consumo relativas a bens duradouros, à baixa confiança dos consumidores e ao maior recurso às poupanças.

Quanto ao stock da dívida do Estado incluindo e excluindo os Títulos de Rendimento de Mobilização de Capital (TRMC), a 30 de setembro de 2023, reduziu em 0,5 por cento, face a 30 de junho de 2023, para respetivamente, 310,3 e 299,3 mil milhões de escudos, representando 121,9 e 117,6 por cento do PIB projetado pelo Banco de Cabo Verde para 2023.

## 7. SÍNTESE DA ATIVIDADE DA IFH

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

No âmbito das suas competências e enquadrado no seu objeto, a IFH na persecução de atividades com vista à redução do défice habitacional e na oferta de produtos com preços controlados, visando de forma indireta a regulação de mercado, em 2023 atuou no ramo imobiliário, nomeadamente na continuidade da gestão dos processos de habitação social e na infraestruturação de terrenos, passando para isso nas etapas de planeamento de modo ao melhor e eficiente

aproveitamento da sua bolsa de terrenos, tendo sempre como objetivo satisfazer a demanda do mercado, com ênfase nas classes com menor solvabilidade. Assim no âmbito da gestão das empreitadas e infraestruturização de terrenos, em consonância com o estipulado no Programa de Atividades, salientam-se as seguintes atividades desenvolvidas em 2023:

**1.** Deu-se continuidade às obras de Infraestruturização da **Urbanização Quinta de Sant'Anna** localizada em Mindelo, Ilha de São Vicente, terreno com aproximadamente 8,0 ha, que visa disponibilizar ao mercado 202 lotes de terreno completamente infraestruturados. Apesar das dificuldades de ordem financeira do empreiteiro, a IFH mediante contragarantia prestada e atualizada pelo empreiteiro, tem vindo a catalisar a conclusão dos trabalhos com o pagamento direto das faturas, especialmente dos grandes materiais, numa espécie de gestão conjunta. A taxa de realização da empreitada, situa-se nos 90 % e prevê-se a sua conclusão no final de primeiro trimestre de 2024;



Figura 2 -  
Obras Infraestruturização Urbanização Quinta de Sant'Anna

**2.** Visando a **conclusão da construção do Condomínio Atlântico I**, situado em Cidadela, Cidade da Praia, após concurso público as obras arrancaram em agosto de 2022, concluído em novembro de 2023 e estando agora na fase de receção provisória.



Figura 3 - Condomínio Atlântico I – Nov/23

**3.** Visando rentabilizar o património da IFH, procedeu-se à remodelação do Edifício situado no centro do Mindelo e onde funciona a Delegação da Empresa, com a oferta de 6 espaços para atividades comerciais e/ou de serviços. As obras arrancaram em agosto de 2022, estando concluída e rececionada em 2023.



Figura 4 - Edifício onde funcionava a Delegação IFH em São Vicente - Out./2022



Figura 5 - Foto Dez./2023

**4.** Enquadrado no âmbito das habitações sociais, nomeadamente do Programa Casa Para Todos, fez-se em 2023 a **receção provisória** do empreendimento Santa Cruz 3 (Condomínio Redonda) e **recebemos definitivamente** as empreitadas de Sal 3, São Vicente 5.2 e 5.3 em abril, Praia 8.1 em julho e, parcialmente, as

empreitadas Praia 10 em maio (à exceção dos elevadores) e Boavista 3 em julho (blocos de edifícios que ainda está por assinar de auto). Ainda no processo de receção definitiva, estão várias empreitadas onde infelizmente os empreiteiros não têm conseguido executar os trabalhos de correção das anomalias apontadas durante as vistorias realizadas para este efeito. São as empreitadas de **Ribeira Grande 2** (Mota Engil/Spencer), **São Vicente 1** (Armando Cunha/Sina Construções), **São Vicente 4.2** (Armando Cunha/Spencer), **Praia 8.2** (MR-G/Engeobra), **Praia 7.1** (Monte Adriano/MTCV), **Praia 7.2** (MSF/CFS), **Mosteiros 1** (Armando Cunha/Sogei) e **São Lourenço dos Orgãos 1** (Armando Cunha e Spencer).

**5.** A IFH passou a partir do primeiro trimestre/2023 a gerir as empreitadas/fiscalizações para a construção dos edifícios de habitação social do Estado de Cabo Verde (em continuidade ao processo de gestão dos concursos iniciados no ano de 2022). O processo contempla a construção de um total de 484 Habitações Social nomeadamente em Ribeira de Julião – Mindelo (4 Blocos Habitacionais – 236 Habitações), Zona K - Praia (4 Blocos Habitacionais – 236 habitações), Preguiça – São Nicolau (12 Habitações unifamiliares). As obras na Ilha de São Vicente (Ribeira Julião) iniciaram no final do primeiro trimestre 2023, em São Nicolau (Preguiça) tiveram início em meados de agosto e na Ilha de Santiago (Zona K) em finais do terceiro trimestre.



Figura 6 - Ribeira de Julião Lote 1 e 2



Figura 7 - Preguiça



Figura 8 - Zona K Lote 1



Figura 9 - Zona K Lote 2

Ainda, relativamente às obras do Estado de Cabo Verde, foram lançados os concursos para as empreitadas de construção de habitações sociais na Zona de Iraque (São Vicente), em Achada Leitão (São Salvador do Mundo), em Achada Bolanha (São Miguel) em Rincão (Santa Catarina de Santiago), e a fiscalização para a empreitada em Iraque., Ainda nesse âmbito, em final de 2023, encontravam-se em curso a elaboração dos dossiers de concurso para as empreitadas em Ribeira da Barca, Santa Catarina de Santiago e mais 2 (duas) na Zona K (denominadas Zona K1 e Zona K2), assim discriminados no seguinte quadro:

PROJETO	LOCAL	Nº HABITAÇÕES	TIPOLOGIAS		TIPO
São Vicente - Iraque	Iraque - Ribeira de Julião	66	T0		Unifamiliar
			T1		
			T2	66	
Praia - Zona K1	Zona K	83	T0	28	Edifício multifamiliar
			T1	55	
			T2		
Praia - Zona K2	Zona K	83	T0	28	Edifício multifamiliar
			T1	55	
			T2		
São Miguel	Achada Bolonha	12	T0		Unifamiliar
			T1		
			T2	12	
Santa Catarina - Rincão	Rincão - Santa Catarina	20	T0		Unifamiliar + Edifício multifamiliar
			T1		
			T2	20	
Santa Catarina - Ribeira Da Barca	Ribeira da Barca - Santa Catarina	20	T0		Edifício multifamiliar
			T1		
			T2	20	
São Salvador Do Mundo	Achada Leitão - São Salvador do Mundo	12	T0		Unifamiliar.
			T1		
			T2	12	
TOTALS	Nº habitações	296	T0	56	
			T1	110	
			T2	130	
			Nº empreitadas	7	

Tabela 1 - Construção de habitações sociais

6. Relativamente ao planeamento e consequente infraestruturização de terrenos, tinha-se previsto desde 2021 o início das obras de **Infraestruturação da Zona 5 - Palmarejo Grande** (área de intervenção com aproximadamente 3,8 ha, resultando na transformação de um lote com uso hoteleiro, em 69 lotes de uso misto, cuja procura justificava-se no mercado), e cujo arranque estava condicionado à aprovação da Câmara Municipal da Praia (CMP) da proposta de alteração do Plano Detalhado (PD). Em virtude da reiterada não reação da CMP em relação à alteração de PD proposta, apesar das constantes insistências por parte da IFH, optou-se por desenvolver o projeto por via de uma parceria com um privado nacional.



Figura 10 - Zona 5 – Palmarejo Grande – Planta Síntese

Tinha-se previsto a **aprovação dos Planos Urbanísticos de Achada Limpá** (4 Planos Detalhados – com área total de implantação de 195 ha), cujo processo de elaboração do projeto urbanístico encontra-se concluído, mas o processo não avançou pelo facto da CMP não ter aprovada a autorização para a sua elaboração – Contrato Programa.



Figura 11 - Proposta de Ordenamento - Achada Limpá



## 7.2 COMERCIAL

A Direção Comercial da IFH é composta por dois núcleos, designados por Núcleo de Atendimento e Venda e Núcleo de Operações Cobrança, sendo que no início de novembro de 2023, o Núcleo de Operações e Cobrança (NOP) foi transformada em Gabinete de Operações e Cobrança (GOP), passando a responder diretamente ao CA.

Durante o ano 2023 registaram-se 5.228 atendimentos entre registos no sistema de fila de espera na sede da IFH e registos de manifestação de interesse nas outras ilhas através do sistema de atendimento SAC. Desses atendimentos, 27% foram registados no nosso sistema de atendimento e venda pela primeira vez, traduzindo em 969 reservas (19% dos atendimentos) e 496 processos de venda/faturação.

Para o ano 2023, a IFH tinha como objetivo vender 324 imóveis a nível nacional no valor de 1.382.277.087\$00, sendo que 813.213.587\$00 representa venda com pagamento a pronto, onde, para além dos imóveis em stock, pretendia-se faturar os lotes de terreno na Urbanização Quinta de Sant'Anna e os apartamentos do Condomínio Atlântico I.

Em 2023 as vendas foram de 2.123.651.280\$00, representando 154% do valor previsto no Orçamento 2023. Das vendas realizadas, 83% foram feitas através de pagamento a prestações com reserva de propriedade e 17% a pronto pagamento.

No processo de venda a pronto pagamento ressalta-se os processos com subsidiação do Estado, na compra de habitação por jovens e pessoas com deficiência inscritas no Cadastro Social Único, realizadas ao abrigo da Resolução do Conselho de Ministro nº 161/2019, de 30 de dezembro. Durante o ano 2023 foram 8 processos, no valor de 53.727.000\$00 cuja subsidiação foi até 20% do preço de venda.

O Protocolo de assinado a 03/05/2022, entre a

IFH, o Ministério da Educação e o Ministério da Habitação, que beneficia os funcionários do Ministério de Educação, culminou em 183 vendas no valor de 799.150.770\$00 no decurso de 2023.

Relativamente ao tipo de imóvel vendido, ressalta-se que 454 são habitações, no valor de 1.984.751.101\$00, 7 são espaços comerciais no valor de 41.780.760\$00 e 18 são lotes de terreno no valor de 94.461.910\$00. Deve-se, todavia, ressaltar que relativamente à Urbanização Quinta de Sant'Anna, dos 201 lotes disponíveis, já foram contratados 39 lotes de terreno, no valor aproximado de 64.902.230\$00, e cujo pagamento de adiantamento do preço por parte dos clientes totaliza 30.757.650\$00.

No âmbito do processo e compra e venda com pagamento a prestações, a IFH iniciou o ano com 1053 processo ativos e concluiu o ano com 1431 processos, registando um aumento de 26%. Além dos contratos com pessoa singulares, também há 16 processos com instituições públicas, num total de 131 imóveis. No contexto de recebimentos de valores, proveniente dos processos de compra e venda com pagamento a prestações e reserva de propriedade, foi arrecadado o montante de 344.123.480\$00, sendo que 91% refere-se a clientes particulares, 8% a instituições do Estado e 1% a clientes internos (ou seja, trabalhadores da empresa).

A taxa de realização do recebimento das vendas a prestações em relação ao orçamentado é de 101% e em relação ao contratado é de 92%, situação interessante, dado que a percentagem de incumprimento global tende a reduzir.

A dinâmica positiva de recebimentos está relacionado com: a entrada de novos processos, principalmente dos funcionários do Ministério da Educação cujos pagamentos são deduzidos diretamente no salário; processos de pagamento a prestações, com antecipação do pagamento do capital vincendo; a renegociação dos planos de pagamento com alargamento dos prazos ou redução dos prazos; redução da comissão de venda para os

funcionários do Ministério da Educação; e entrada de valores extraordinários negociados no âmbito dos acordos de liquidação de dívidas.

Mesmo considerando a substância dos valores recebidos, os valores pendentes continuam aumentando. Existe um conjunto de clientes, principalmente dos processos de venda anteriores a 2016, que mantêm um comportamento inadimplente, igualmente constante. Assim, se no dia 31 de dezembro de 2022 o valor pendente registado era de 249.174.836\$000, no dia 31 de dezembro de 2023 esse valor já tinha sofrido um aumento para 291.302.700\$00. Dos clientes inadimplentes, 274 encontram-se em tratamento jurídico já que representam um valor contratual na ordem de 1.067.379.739\$00 e tem um valor pendente na ordem de 222.178.214\$00.

No que se refere à prestação de serviço, a IFH tem 3 contratos de prestação de serviço com o Estado de Cabo Verde, no sentido de agenciamento dos processos de arrendamento social.

No final de 2023 constavam 1219 imóveis (Sal, Boavista, São Vicente, Praia) destinados para arrendamento social e 777 encontravam-se contratados.

A relação do valor faturado acumulado (107.657.216\$00) e do valor recebido acumulado (59.691.839\$00), em 2023, regista-se uma taxa de realização de 49%. Com isso, os valores pendentes acumulados eram de 47.965.377\$00.

O património habitacional do Estado, ainda apresenta, 440 imóveis disponíveis, sendo que a maioria (365 unidades) localiza-se na Ilha do Sal. Além do processo de arrendamento da habitação, a IFH iniciou em novembro 2023 a gestão da hospedagem de um Bloco de 97 quartos na Ilha da Boavista, pertencente ao Estado de Cabo Verde. Este formato constitui uma estratégia de alojamento temporário, para as pessoas em transição entre as ilhas de modo a apresentar uma solução imediata, menos dispendiosa e ambientalmente equilibrado, em situação transitória. No final de 2023 (primeiro mês de gestão) a taxa de ocupação era de 44%.



Figura 12 - IPOMEA

## 7.3 COMUNICAÇÃO & MARKETING

No ano de 2023, realizou-se um conjunto de ações nomeadamente a nível institucional, interno e externo:

- Campanha de celebração do 40º aniversário da IFH e sua divulgação nos canais digitais;
- Criação do PodIFH, um ciclo de podcast, no qual foram produzidos e divulgados três episódios;
- Criação de uma política de sustentabilidade, a IFH Verde;
- Produção e montagem de letreiros em Vila Monte, no espaço remodelado da Delegação da IFH em São Vicente, no empreendimento IPOMEA e no Condomínio Atlântico I;
- Lançamento do Condomínio Redonda em Santa Cruz, do Ipomea na Ilha da Boavista e do Condomínio Tetris em São Filipe;
- Divulgação da assinatura do Auto de Consignação da construção de habitações sociais em São Vicente, São Nicolau, e na Zona K na Cidade da Praia;
- Publicação de anúncios de concursos públicos para empreitadas de construção de habitações sociais na zona de Iraque, Achada Bolanha, Achada Bolanha e em Achada Leitão;
- Comunicação da Premiação da IFH como “The Most Outstanding Company in Real Estate across Africa”, no âmbito da African Governance Conference and Awards 2023;
- Divulgação da visita do Embaixador de São Tomé e Príncipe e do PCA do Instituto de Habitação e Imobiliária de São Tomé e Príncipe (IHI) à IFH;
- Divulgação da celebração da assinatura de Protocolo com a Câmara Municipal do Sal, no domínio do planeamento urbano, infraestruturização e gestão das habitações sociais, bem como celebração de Protocolos com a SISP e com o IHI de São Tomé e Príncipe;
- Folheto Informativo (interno): produção e divulgação dos folhetos trimestrais;
- Portal Interno: atualização a nível de conteúdos para a plataforma;
- Produção e atualização de processos de

marketing, iniciando pela Manual de Acolhimento e Integração;

- Realização de ações de endomarketing nas datas comemorativas a nível nacional e mundial, bem de apoio a causas sociais nomeadamente doação de sangue, “Setembro Amarelo”, “Outubro Rosa” e “Novembro Azul”;
- Continuidade da divulgação da campanha de Subsídio das Habitações por parte do Estado, nos meios digitais, assim como da campanha de venda e arrendamento de espaços comerciais;
- Reforço da promoção dos empreendimentos em stock e lançamento de novos empreendimentos: Condomínio Redonda, Ipomea e Condomínio Tetris;
- Consolidação do sistema de comunicação digital integrado, promovendo a empresa e empreendimentos, tendo-se verificado um aumento significativo de seguidores e interação em todas as plataformas: 43 mil visualizações e 164 contatos recebidos no chatbot do website, no processo de comunicação com potenciais clientes, através da plataforma CRM, foram registados 8.523 contatos, no Facebook registou-se 16.669 seguidores, 54.067 visualizações, 357.025 pessoas alcançadas e 1.556 mensagens, enquanto que no LinkedIn foram 900 seguidores, 419 visualizações; 9649 impressões orgânicas. Já no Instagram registou-se 1099 seguidores, 132.080 impressões e 29.667 contas alcançadas. Quanto ao canal do Youtube verificou-se 7,2 mil visualizações, 233 inscritos no canal e 73,9 mil impressões.

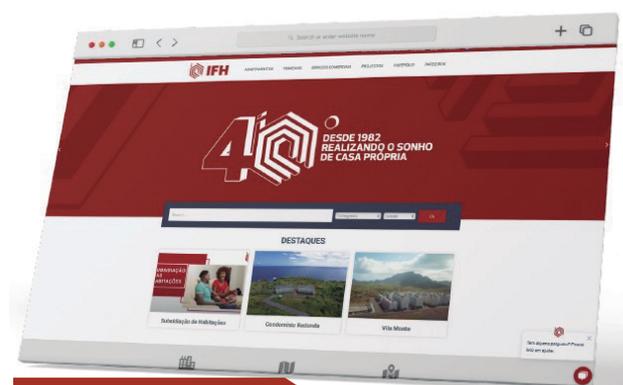


Figura 13 - Website IFH

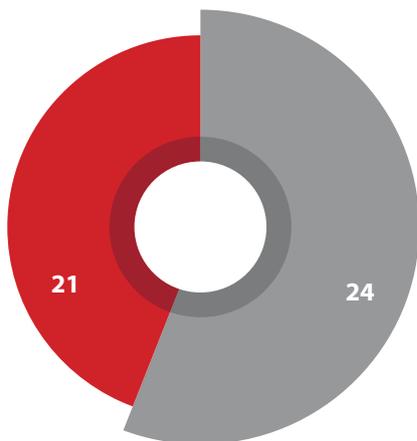
“Em 2023,  
a IFH alcançou um  
volume de negócios acima dos  
2.13 mil milhões de escudos”



## 7.4 CAPITAL HUMANO

### Caracterização do Capital Humano

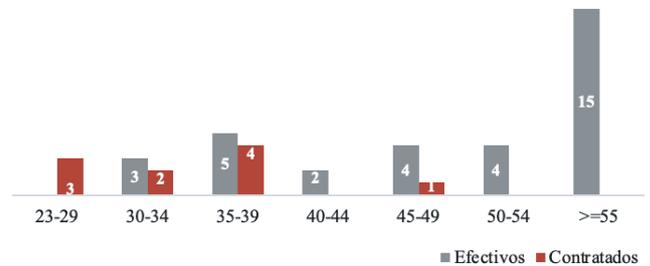
- Nº Colaboradores – 43, sendo 33 efetivos e 10 contratados (2 estagiários)
- Género:



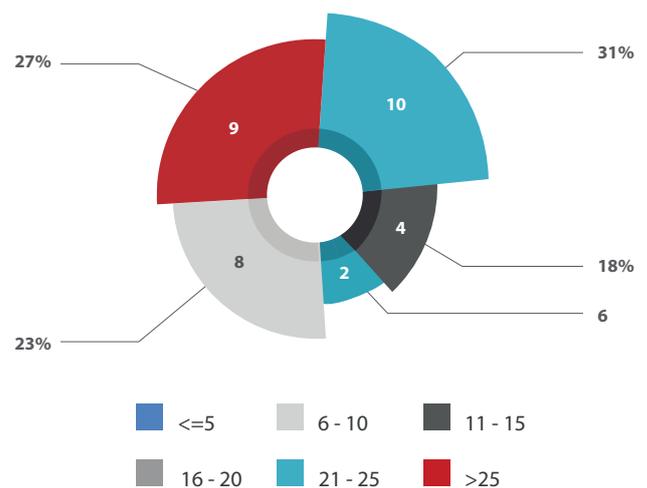
■ Masculino - 53% ■ Feminino - 47%

Estes valores representam uma taxa de feminização de 47%, mais 2% que o ano anterior.

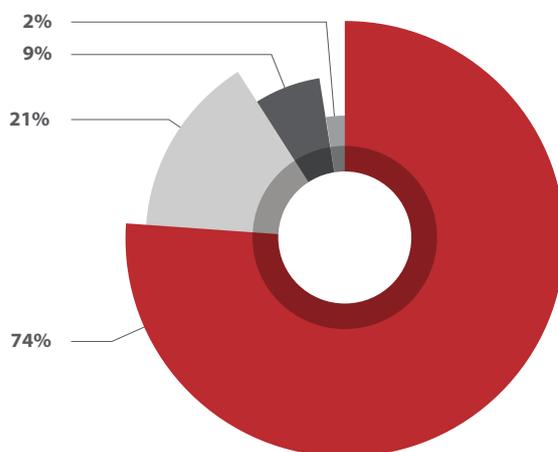
- Composição Etária - a IFH apresenta uma faixa etária variada, abrangendo os 23 aos 69 anos, resultando em uma média de idade de 46 anos.



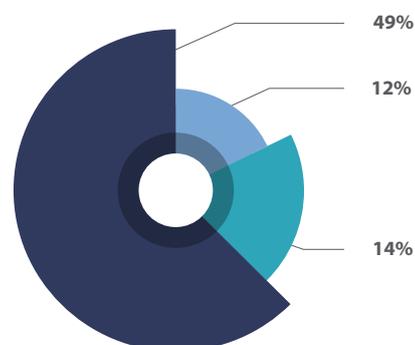
- Antiguidade - a empresa mantém uma equipa com vínculo contratual estável, com uma média de antiguidade de 20 anos.



- Habilitação - 74% dos colaboradores tem formação superior.



■ E. Básico ■ E. Superior  
 ■ E. Médio ■ E. Secundário



Dentro do ensino superior  
 ■ Licenciatura ■ Mestrado  
 ■ Pós-Graduação

## Formação e desenvolvimento profissional

Durante o período em análise, foram disponibilizadas 10 ações de formação, totalizando 415 horas e beneficiando 25 colaboradores, conforme elencado no quadro abaixo.

Nº	Formação	Entidade Formadora	Nº Horas	Nº Participante	UO
1	Introdução à Contratação Pública	ARAP	30	4	CA, GJU, GTIC
2	Reestruturação Financeira das Empresas	PD Consulting	2	1	CA
3	WorkShop - Dia do Profissional de RH	Forum RH	3	2	GRHA
4	WorkShop - Ginastica Laboral	Physios	1	30	Todos
5	Excel	GTIC - Engº João Tavares	10	16	Todos
6	Workshop Programa de Capacitação sobre o Projeto Fase II de Integração dos Mercados de Capitais da África Ocidental (WACMI)	Bolsa de Valores	16	1	DF
7	Avaliação Nacional de Risco aos Setores Turismo e Imobiliário	UIF	40	1	GAI
8	Gestão de Marca, Retenção e Fidelização de Clientes, Comunicação e Vendas	PWC Academy	12	4	CA, DC
9	Forum RH 2023 - A Era das Pessoas	Atitude RH ACG-RH	7	2	GRHA
10	Configuring RH	Primavera Academy	7,5	1	GRHA

No o ano 2023 registou-se o custo de 277 400 CVE, o que corresponde a uma taxa de execução de apenas 37% em relação ao valor orçamentado no PAO 2023.



## 7.5 SISTEMA DE INFORMAÇÃO

Tendo em conta que as tecnologias de informação e comunicação assumem um papel de relevo na eficiência e na eficácia em toda a atividade de IFH, definiu-se com objetivo nuclear para 2023, prosseguir com a implementação de novas ferramentas informáticas mais robustas e conectadas de modo a diminuir a intervenção humana em processos rotineiros.

Assim sendo, no decorrer do ano 2023, todos os sistemas de informação foram consideravelmente atualizados quer a nível de conteúdos quer a nível de implementação de novas funcionalidades de modo a corresponderem às necessidades de gestão.

Os destaques de desenvolvimentos são:

- Sistema de Gestão de Arrendamento (SIGA) - novo módulo de atendimento que permitirá a inscrição de beneficiários dos imóveis do Estado sistematizando todas as informações pessoais e caracterização das respetivas residências;
- Sistema de Gestão de Hospedagem (SGH) - novo sistema para garantir a gestão de hospedagem no âmbito do Programa de Realojamento nas ilhas do Sal e da Boavista;
- Sistema de Gestão de Contratação Pública (SGCP) - novo sistema para manter um registo detalhado das contratações e para publicitar as fichas de contratos efetuados, conforme previsto no Estatuto da ARAP (artigo 15º, nº 1, alínea d) e no Código da Contratação Pública (artigo 27º). Foi criada a base de dados e desenhos de formulários de parametrização e introdução de dados;
- Sistema de Gestão de Riscos (SGP) - novo sistema para garantir aos tomadores de decisão o acesso às informações relacionadas aos riscos enfrentados, além de melhorar o grau de cumprimento dos objetivos da empresa, reduzi-los e controlar situações adversas;
- Sistema de Gestão Documental (SGD) - reestruturação com novos campos calculados no módulo de tratamento de documentos (Arquivo Físico e Digital);
- Sistema de Manual de Procedimentos (SMP) - implementação de novos fluxogramas e integração de áudios (conversão de texto), com recurso a inteligência artificial, que possibilitam a leitura das atividades inerentes aos procedimentos, ponto a ponto, sem a necessidade de deslizar a barra de rolagem para ler cada uma das tarefas descritas do procedimento;
- Sistema de Atendimento a Clientes (SAC):
  - o Implementação das operações de Arrendamento e Comodato em conjunto com as de Contrato e Escritura;
  - o Novos campos foram adicionados na Ficha e Cobrança, nomeadamente, Parecer do TEC (Técnico de Cobrança);
- ERP - Primavera v10:
  - o Implementação da tecnologia de QR Code nas faturas (FA e FAR) por se trata de uma importante ferramenta de comunicação para o negócio uma vez que pode atuar na melhoria da identidade e divulgação da marca IFH, além da proximidade com o cliente e no controlo financeiro;
  - o Instalação do integrador da Plataforma Digital de Monitorização e Avaliação das Empresas do Sector Empresarial do Estado (SEE), em coordenação com a UASE, com o objetivo principal de permitir uma visão centralizada do desempenho das empresas que compõem o Setor Empresarial do Estado, nas vertentes financeira, estratégica e operacional, e respetiva monitorização.
- A intranet corporativa foi remodelada com o novo portal interno que possibilita mais interatividade com os colaboradores e maior alinhamento com os objetivos da empresa.

O parque informático foi parcialmente renova-

do com a distribuição de oito novos computadores All-in-One e com dois discos rígidos.

Todos os colaboradores foram incentivados a

gerir proactivamente o uso de equipamentos de TI através de melhores práticas para garantir a longevidade e reduzir os custos de energia.



Figura 14 - SIG

## 7.6 OUTRAS ATIVIDADES

### Gabinete Jurídico

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

No decorrer de 2023, no que se refere à cobrança de dívidas por via judicial, foram emitidas: (i) 175 notificações avulsas, via tribunais; (ii) trezentos e trinta e nove interpelações, aos

clientes em incumprimento. Também foi finalizada a organização documental de 21 processos e remetidos para cobrança externa e 5 processos para execução de sentença, seis processos de clientes para efeito de cobrança judicial. Foram recuperados 8 imóveis por incumprimento de clientes. Ainda, relativamente à cobrança de dívidas, foram recuperados um total de 14.535.023 ECV de diversos clientes.

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

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

críticos, alvos de construções clandestinas.

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

### Gabinete de Auditoria Interna



Em linha com o Plano de Auditoria Interna para o ano de 2023, aprovado pelo Conselho de Administração, foram realizadas várias atividades, entre as quais se destacam as seguintes ações de auditoria:

- Avaliação dos clientes em matéria de Prevenção e Combate à Lavagem de Capitais
- Auditoria ao processo de Contratação de Serviços
- Auditoria ao processo de Defesa do Património da IFH
- Auditoria ao processo de venda com pagamento do sinal e com financiamento
- Auditoria ao processo de Gestão das Garantias Bancárias

Apesar de não constar do Plano de Auditoria Interna, foi efetuada uma ação de auditoria ao processo de aquisição de bens e serviços pelo GRHA, bem como, outras atividades relevantes, tais como:

- **Revisão e Atualização do Manual de Procedimentos da IFH** – com a introdução de melhoria nos procedimentos alterados em consequência da realização das ações de auditoria e introdução de novos procedimentos criados no decurso do ano de 2023.

O Gabinete de Auditoria Interna (GAI)

colaborou com o Gabinete de Tecnologias de Informação e Comunicação na revisão da versão digital, tanto no que concerne aos fluxogramas como à parte descritiva dos procedimentos.

- **Processo de contratação do serviço de consultoria (SGR)** – no que tange à criação e manutenção de um Sistema de Gestão de Risco (SGR), que se iniciou no ano de 2022, o GAI participou no desenvolvimento do processo de contratação, sendo indicado como ponto focal da empresa, nomeadamente, na coordenação dos encontros, no processo de identificação, análise e classificação dos riscos,

## 8. PRINCIPAIS DESTAQUES

O volume de negócios atingiu o montante de 2,13 mil milhões de escudos, representando 63% acima do valor registado em 2022,

O resultado operacional atingiu o montante de 394,8 milhões de escudos,

O resultado líquido é positivo, no valor de 226,2 milhões de escudos.

As perdas de financiamento tiveram uma redução de 20%, comparativamente ao período homólogo.

Redução do rácio de crédito vencido de 6,92% em 2022 para 4,94% em 2023 (-1,68 pontos percentuais)

Os desembolsos do serviço de dívida foram de 578 milhões de escudos.

Melhoria da situação económica e financeira da empresa, comparativamente ao ano de 2022.

# ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA



## 9. RÁCIOS FINANCEIROS

Rátios Financeiros	31/12/23	31/12/22	31/12/21
Liquidez Geral	3,97	4,58	5,13
Liquidez Reduzida	0,77	0,61	0,53
Liquidez Imediata	0,54	0,37	0,37
Solvabilidade	0,24	0,22	0,21
Autonomia Financeira	0,19	0,18	0,17
Endividamento	0,81	0,82	0,83
Composição do Endividamento	0,18	0,18	0,17

Analisando os rácios financeiros pode-se constatar que em 31 de dezembro de 2023, comparativamente ao mesmo período do ano anterior, houve uma evolução favorável dos rácios financeiros, com exceção da liquidez geral, o que demonstra uma melhoria da situação financeira da empresa em 2023.

Os resultados do rácio da solvabilidade têm vindo a aumentar ao longo dos anos, demonstrando uma melhoria da capacidade da empresa em fazer face aos seus compromissos financeiros, tendo atingido, em 2023, a percentagem de 24%.

O rácio de autonomia financeira apresentou uma evolução favorável ao longo do triénio, passando de 0,17 em 2021, para 0,19, em 2023, o que demonstra uma maior solidez financeira da empresa.

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



## 10. RÁCIOS ECONÓMICOS

Rátios Económicos	31/12/23	31/12/22	31/12/21
Rotação do Ativo	15,9%	9,9%	6,4%
Margem Líquida	10,6%	3,2%	-3,4%
Rentabilidade do Ativo	1,7%	0,3%	-0,2%
Rentabilidade Operacional do Ativo	2,9%	1,8%	1,4%
Rentabilidade do Capital Próprio	8,8%	1,8%	-1,2%
Rentabilidade do Ativo Corrente	27,6%	14,9%	8,9%

Analisando os rácios económicos, verifica-se que houve um aumento de todos os rácios em 2023, comparativamente ao ano de 2022, o que reflete uma grande melhoria da situação económica da empresa em 2023.

O rácio de rotação do ativo teve uma evolução bastante positiva, passando de 9,9% em 2022 para 15,9% em 2023, representando um aumento de 6 pontos percentuais, devido ao maior volume de vendas verificado em 2023.

A rentabilidade operacional do ativo teve uma recuperação satisfatória em 2023, comparativamente ao ano de 2022, passando de 1,8% em 2022 para 2,9% em 2023. No ano de 2023 por cada 100 escudos investidos no ativo,

a Empresa consegue gerar 2,9 escudos de resultado operacional.

O retorno proporcionado ao acionista teve uma evolução bastante positiva, passando de 1,8% em 2022 para 8,8% em 2023.

A rentabilidade do ativo corrente, também teve uma evolução bastante positiva, passando de 14,9% em 2022 para 27,6% em 2023, representando um aumento de 12,7 pontos percentuais, devido ao maior volume de vendas verificado em 2023.

Em 2023, houve uma melhoria tanto da situação económica como da financeira da empresa, face ao ano de 2022.



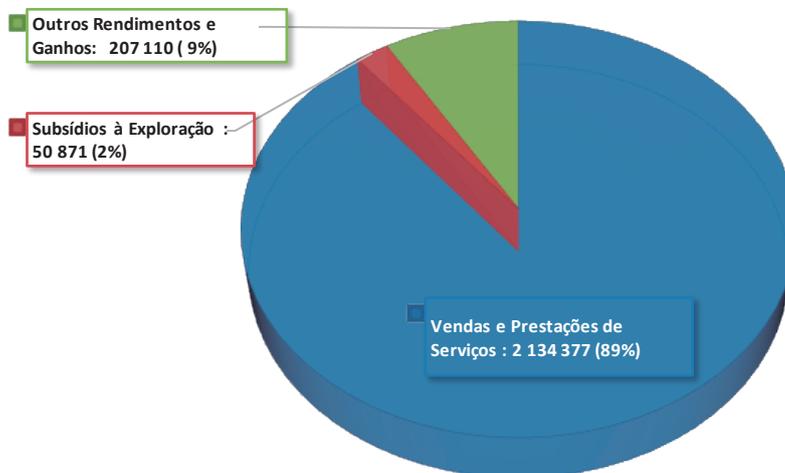
## 11. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Rubricas	Valores acumulados: janeiro a dezembro						
	Valores orçados para o período de jan. a dez/23	Valores realizados no período de jan. a dez/23	Valores realizados no período de jan. a dez/22	Varição Absoluta: valores realizados/ valores orçados 2023	Varição relativa: valores realizados/ valores orçados 2023	Varição Absoluta: valores realizados/ 2023/2022	Varição relativa de valores realizados 2023/2022
Vendas e Prestações de Serviços	1 382 781	2 134 378	1 308 232	751 597	54%	826 146	63%
Subsídios à Exploração	28 346	50 871	34 599	22 525	79%	16 272	47%
Subcontratos	( 248 586)	( 190 757)	( 62 090)	57 829	-23%	( 128 667)	207%
Varição nos Inventários de Produção	( 812 196)	(1 489 336)	( 996 852)	( 677 140)	83%	( 492 483)	49%
Gastos com Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas	-	( 7 004)	-	( 7 004)	-	( 7 004)	-
<b>Resultado Operacional Bruto</b>	<b>350 344</b>	<b>498 151</b>	<b>283 888</b>	<b>147 807</b>	<b>42%</b>	<b>214 263</b>	<b>75%</b>
Fornecimentos e Serviços Externos	( 74 675)	( 58 126)	( 62 362)	16 549	-22%	4 237	-7%
<b>Valor Acrescentado Bruto</b>	<b>275 669</b>	<b>440 026</b>	<b>221 526</b>	<b>164 356</b>	<b>60%</b>	<b>218 499</b>	<b>99%</b>
Gastos Com o Pessoal	( 95 871)	( 93 527)	( 88 213)	2 344	-2%	( 5 313)	6%
Ajustamentos de Inventários (Perdas/Reversões)	-	( 107 848)	-	-	-	( 107 848)	-
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas/Reversões)	( 51 465)	( 8 488)	( 23 702)	42 977	-84%	15 214	-64%
Aumentos/Reduções de Justo Valor	-	( 304)	2 323	( 304)	-	( 2 627)	-113%
Outros Rendimentos e Ganhos	185 022	203 180	166 414	18 158	10%	36 766	22%
Outros Gastos e Perdas	( 28 000)	( 28 728)	( 34 763)	( 728)	2,6%	6 035	-17%
<b>Resultado Antes de Dep., Amort., Perdas/Ganhos de Financ. e Impostos</b>	<b>285 358</b>	<b>404 311</b>	<b>243 585</b>	<b>226 803</b>	<b>42%</b>	<b>160 727</b>	<b>66%</b>
Gastos/Reversões de Depreciação e de Amortização	( 9 405)	( 9 526)	( 9 050)	( 120)	1%	( 475)	5%
<b>Resultado Operacional (Antes de Perdas/Ganhos de Financiamento e Impostos)</b>	<b>275 953</b>	<b>394 786</b>	<b>234 534</b>	<b>226 683</b>	<b>43%</b>	<b>160 251</b>	<b>68%</b>
Juros e Ganhos Similares Obtidos	1 000	3 930	5 390	2 930	293%	( 1 460)	-27%
Juros e Perdas Similares Suportados	( 148 775)	( 148 676)	( 185 864)	99	-0,1%	37 188	-20%
<b>Resultado antes de Impostos</b>	<b>128 176</b>	<b>250 038</b>	<b>54 061</b>	<b>229 712</b>	<b>95%</b>	<b>195 978</b>	<b>-363%</b>
Imposto Sobre o Rendimento do Período	( 14 381)	( 23 846)	( 12 235)	( 9 465)	66%	( 11 611)	95%
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>113 795</b>	<b>226 192</b>	<b>41 826</b>	<b>220 247</b>	<b>99%</b>	<b>184 367</b>	<b>441%</b>
<b>Resultado Por Ação Básico</b>	<b>152</b>	<b>302</b>	<b>56</b>	<b>294</b>	<b>99%</b>	<b>246</b>	<b>441%</b>



### 11.1 RENDIMENTOS TOTAIS

Em 2023, os rendimentos totais da empresa ascenderam a 2,4 mil milhões de escudos, que representam um aumento de 57,7% face ao ano anterior, com a decomposição conforme o gráfico abaixo (valores em milhões de escudos):



### 11.1.1. Vendas e Prestação de Serviços

No ano de 2023, o volume negócios é de 2,13 mil milhões de escudos, representando um aumento de 63%, comparativamente ao ano anterior (1,3 mil milhões de escudos).

A taxa de realização das Vendas e de Prestações de Serviços, face ao valor orçamentado para o ano de 2023, é de 154%.

### 11.1.2. Subsídios à exploração

Os subsídios à exploração compreendem a compensação na parte proporcional dos valores dos terrenos doados no âmbito do Programa de Habitação, incorporados no custo de construção dos apartamentos, relativamente às unidades vendidas durante o exercício no valor de 50,8 milhões de escudos.

Comparativamente ao período homólogo, verifica-se um aumento de 47%.

Relativamente ao programado para o ano de 2023, a taxa de execução é de 179%.

### 11.1.3. Outros Rendimentos e Ganhos

Os Outros Rendimentos e Ganhos, no valor de 207 milhões de escudos, representam 9% do total dos rendimentos e compreendem, essencialmente, as comissões relativas a vendas a prestações com reserva de propriedade.

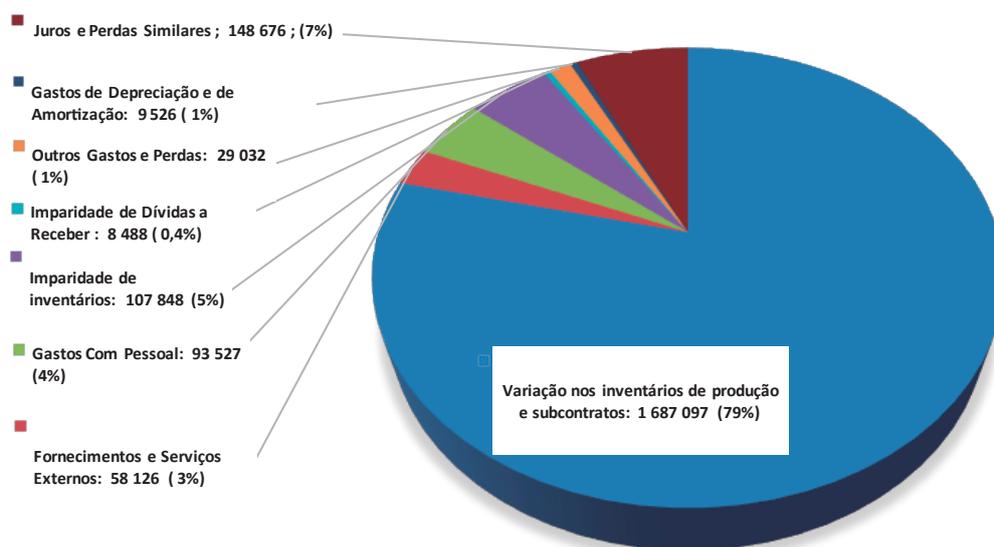
A taxa de execução orçamental dessa rubrica é de 111,3%

## 11.2. GASTOS TOTAIS

Em 2023, os gastos totais da empresa atingiram o montante de 2,14 mil milhões de escudos o que representa um aumento de 56% em relação ao período homólogo, tendo as rubricas de Variação nos Inventários de Produção e de subcontratos representado 79% do total dos gastos.

O aumento na rubrica de Variação de Inventários de Produção deve-se ao maior volume de vendas verificado em 2023.

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



### 11.2.1. Fornecimentos e Serviços Externos

A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos, no valor de 58,13 milhões de escudos, teve diminuição de 7% em relação ao ano anterior, cujo valor era de 62,34 milhões de escudos.

A taxa de execução orçamental é de 78% do valor orçado.

### 11.2.2. Gastos com o Pessoal

Em 2023, os Gastos com o Pessoal totalizam a quantia de 93,5 milhões de escudos, representando um aumento de 5,3 milhões de escudos (+ 6%), comparativamente ao ano anterior.

O aumento do valor desta rubrica deve-se às progressões nas carreiras de sete colaboradores, contratação de mais cinco colaboradores e a entrada de mais um Administrador Executivo a partir de outubro/22.

A taxa de execução dessa rubrica é de 98% em relação ao programado para 2023.

### 11.2.3. Imparidade de Clientes

Em 2023, o valor desta rubrica é de 8,5 milhões de escudos, comparativamente ao período homólogo, houve uma diminuição de 15,2 milhões de escudos (-64%).

A taxa de execução orçamental desta rubrica é de 16%.

### 11.2.4. Outros Gastos

A rubrica de Outros Gastos, no valor de 28,7 milhões de escudos, teve uma diminuição de 6 milhões de escudos (- 17%) em relação ao período anterior (34,8 milhões de escudos).

A taxa de execução orçamental desta rubrica é de 102,6%.

### 11.2.5. Perdas com Financiamento

As Perdas com Financiamento, no valor de 148,7 milhões de escudos, é a segunda rubrica com maior peso no total dos gastos (7%).

Comparativamente ao ano de 2022, houve uma diminuição na ordem de 37,2 milhões de escudos (- 20%), justificada pela diminuição da rubrica de financiamentos obtidos.

Em 2023, o peso das perdas de financiamento em relação ao volume de negócios é de 7%, enquanto que em 2022 era de 14,2%.

Essa rubrica registou uma taxa de execução orçamental de 99,9% face ao previsto para 2023.



## 11.3. RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional do ano 2023, no valor de 394,8 milhões de escudos, comparativamente ao ano de 2022 (234,5 milhões de escudos), teve um aumento de 68%, derivado do aumento do volume de negócios em 2023.

O resultado operacional foi suficiente para cobrir as perdas de financiamento líquidas (144,7 milhões de escudos), originando um resultado antes de imposto de 250 milhões de escudos e um imposto sobre o rendimento de 49,7 milhões de escudos.

Em 2023, o rácio resultado operacional/volume de negócios é de 18,5%, comparativamente ao ano de 2022 (17,9%), houve um ligeiro aumento 0,6 pontos percentuais.

A taxa de execução orçamental é de 143%.



### 11.4. RESULTADO LÍQUIDO

O resultado líquido do período, no valor de 226,2 milhões de escudos positivos, teve um aumento de 441%, comparativamente ao resultado do ano de 2022 (41,8 milhões de escudos positivos), derivado do aumento do volume de negócios que passou de 1,3 mil milhões de escudos em 2022 para 2,13 mil milhões de escudos em 2023.

A taxa de execução orçamental desta rubrica relativamente ao valor previsto para o ano de 2023, é de 195%.

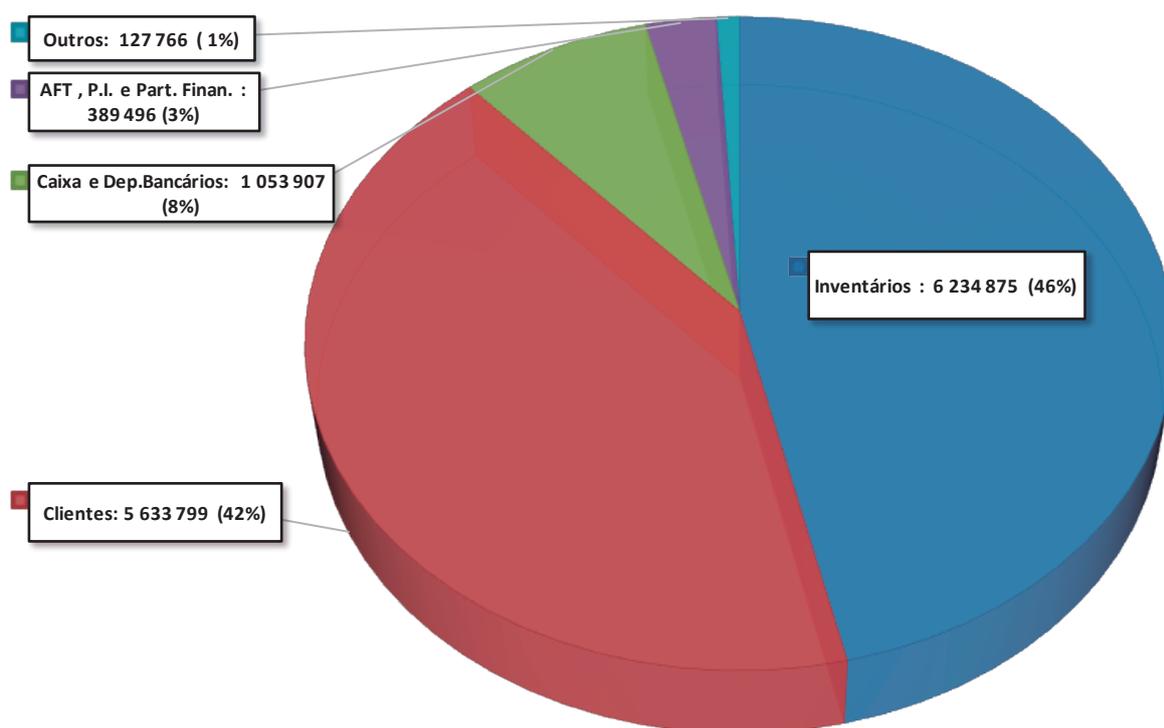


### 11.5. ATIVO

O total do ativo da empresa, no valor de 13,4 mil milhões de escudos, teve um aumento de 2% comparativamente ao ano de 2022 (13,18 mil milhões de escudos).

No ativo corrente, as rubricas com maior peso são as de produtos acabados e de matérias-primas que representa 38% do total do ativo.

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



Os inventários, no valor total de 6,2 mil milhões de escudos, correspondem a principal rubrica do ativo, representado cerca de 46% do total do ativo o que está de acordo com tipo de atividade da empresa.

Comparativamente ao ano de 2022, os inventários tiveram uma diminuição de 20,4%, justificada pelas vendas ocorridas em 2023.

A rubrica de clientes, no valor total líquido de

perdas por imparidades acumuladas, de 5,6 mil milhões de escudos, representa 42% do valor total do ativo. Esta rubrica teve um aumento em 2023, no montante de 1,5 mil milhões de escudos (37,7%), devido às vendas a prestações com reservas de propriedade realizadas em 2023.

Os clientes de cobrança duvidosa (perda por imparidade acumulada), no valor de 293 milhões de escudos, representam 4,94% do total da dívida de clientes (5,96 mil milhões de escudos), representando uma redução de 1,68 pontos percentuais, face ao ano de 2022, cujo valor era de 6,62%. Isto demonstra que em 2023 houve uma melhoria na qualidade do crédito da Empresa, tendo o rácio do crédito vencido reduzido em 1,68 pontos percentuais, comparativamente ao ano de 2022.

A taxa de execução orçamental da rubrica de clientes, em relação ao valor do programado para o ano de 2023, é de 136%.



## 11.6. PASSIVO

Em 2023, o passivo da empresa, no valor de 10,87 mil milhões de escudos, comparativamente ao ano de 2022, teve um ligeiro aumento 0,5%, devido aos valores recebidos do Estado.

A rubrica de Financiamentos obtidos, no valor total de 8,97 mil milhões de escudos, teve um decréscimo de 2%, quando comparado com o ano anterior.

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

O valor total do passivo (10,87 mil milhões de

escudos), comparativamente ao valor programado para 2023 (9,6 mil milhões de escudos), teve um desvio desfavorável de 13%. Esse desvio deve-se aos valores recebidos do Estado para a construção de habitações sociais.



## 11.7. CAPITAL PRÓPRIO

O capital próprio da empresa, em 2023, é cerca de 2,57 mil milhões de escudos.

Comparativamente ao ano 2022 (2,34 mil milhões de escudos), houve um aumento de 226,2 milhões de escudos, resultante do lucro verificado em 2023.

A rentabilidade do capital próprio passou de (1,8%) de 2022 para 8,8% em 2023.

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

## 11.8 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Rubricas	Valores acumulados de janeiro a dezembro de 2023				Variação relativa de valores realizados / valores orçados ano 2023	Variação relativa de valores realizados 2023/2022
	Valores orçados para o período de jan. a dez/23	Valores realizados no período de jan. a dez/23	Valores realizados no período de jan. a dez/22	Valores realizados / valores orçados ano 2023		
<b>Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais</b>						
Recebimentos de Clientes	1 153 166	760 889	719 747	-34%	6%	
Pagamentos a Fornecedores	(416 396)	(243 175)	(184 247)	-42%	32%	
Pagamentos ao Pessoal	(97 379)	(89 397)	(84 175)	-8%	6%	
<b>Caixa Gerada pelas Operações</b>	<b>639 390</b>	<b>428 317</b>	<b>451 326</b>	<b>-33%</b>	<b>-5%</b>	
Pagamento do Imposto Sobre o Rendimento	-	(18 716)	-	-	0	
Outros Recebimentos/Pagamentos	(154 895)	282 592	153 545	282%	84%	
<b>Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais (1)</b>	<b>484 495</b>	<b>692 193</b>	<b>604 871</b>	<b>43%</b>	<b>14%</b>	
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento</b>						
<b>Pagamentos Respeitantes a:</b>						
Ativos Fixos Tangíveis	(1 847)	(2 675)	(3 468)	45%	-23%	
Ativos Intangíveis	-	-	(951)	0%	0%	
<b>Recebimentos Provenientes de:</b>						
Dividendos	-	1 339	1 057	-	27%	
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento (2)</b>	<b>(1 847)</b>	<b>(1 337)</b>	<b>(3 362)</b>	<b>3%</b>	<b>60%</b>	
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento</b>						
<b>Recebimentos Provenientes de:</b>						
Financiamentos Obtidos	-	350 000	-	-	-	
<b>Pagamentos Respeitantes a:</b>						
Financiamentos Obtidos	(707 455)	(688 145)	(525 886)	-3%	31%	
Juros e Gastos Similares	(154 489)	(31 290)	(52 214)	-80%	-40%	
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento (3)</b>	<b>(861 944)</b>	<b>(369 435)</b>	<b>(578 100)</b>	<b>-57%</b>	<b>-36%</b>	
<b>Varição de Caixa e Seus Equivalentes (1 + 2 + 3)</b>	<b>(379 295)</b>	<b>321 422</b>	<b>23 408</b>	<b>185%</b>	<b>-1273%</b>	
<b>Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período</b>	<b>153 895</b>	<b>732 485</b>	<b>709 078</b>	<b>376%</b>	<b>3%</b>	
<b>Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período</b>	<b>153 896</b>	<b>1 053 907</b>	<b>732 486</b>	<b>585%</b>	<b>44%</b>	

Em 2023, os Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais (FCAO), sem considerar o valor da rubrica outros recebimentos e pagamentos, no valor de 282,6 milhões de escudos, pertencente na sua maioria ao Estado (ver a nota 10 do anexo), é de 409,6 milhões de escudos, representando um decréscimo de 7,52%, face ao exercício anterior (442,9 milhões de escudos).

Em 2023, o rácio da cobertura do serviço da dívida é de 57%, enquanto que em 2022 foi de 76,6%, o que significa que em 2023, os FCAO cobrem apenas 57% do serviço da dívida, o que levou a empresa a recorrer a emissão de empréstimos obrigacionistas, no valor de 350 milhões de escudos, para fazer face ao serviço da dívida.

O montante de recebimentos totalizou aproximadamente 1,4 mil milhões de escudos (incluindo o valor pertencente ao Estado (282,6 milhões de escudos) e o valor do empréstimo obrigacionista (350 milhões de escudos), enquanto que os pagamentos atingiram o montante aproximado de 1,1 mil milhões de escudos.

Comparativamente ao valor programado, a taxa de realização dos FCAO foi de 143%, o que representa um desvio favorável de 43%. O desvio favorável de 43%, deve-se, praticamente, ao fluxo líquido de caixa do valor pertencente ao Estado, acima referido.

## 11.9. OUTRAS DIVULGAÇÕES REQUERIDAS

Dando cumprimento ao novo Código das Sociedades Comerciais, em vigor desde outubro de 2019, as seguintes informações complementares constam do anexo às demonstrações financeiras:

- (i) número e valor nominal das ações,
- (ii) saldos e transações com partes relacionadas e informações sobre remunera-

ção dos auditores e membros dos órgãos sociais e

(iii) a exposição da Empresa aos riscos financeiros como riscos de crédito, liquidez, taxa de juro e cambial, nas Notas 11, 33 e 1.13, respetivamente.

## 12. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DO RESULTADO

Considerando:

- (i) Que apenas 17% das vendas (372.831.712 escudos) foram a pronto pagamento e os restantes 83% (1.832.535.928 escudos) foram a prestações com reserva de propriedade, com um prazo médio de recebimento de 25 anos, o que não traduz em recebimento imediato de dinheiro;
- (ii) Que os Resultados transitados são negativos, no valor de 668.184.645 escudos, não obstante terem ocorrido resultados positivos desde 2017 até 2022, com exceção do ano de 2021 (negativo em 28.733.319 escudos);
- (iii) O rácio de endividamento da empresa de 81%, assim como o serviço da dívida para o ano de 2024, no valor de 696.173.738 escudos, sendo 503.677.138 escudos referentes ao empréstimo de retrocessão;
- (iv) A necessidade de reforçar o capital próprio da Empresa, por forma a melhorar a autonomia financeira da mesma,

O Conselho da Administração propõe à Assembleia Geral que o resultado líquido positivo do período, no montante de 226.192.060 escudos, seja afetado da seguinte forma:

- 5% para reserva legal (11.309.603 escudos) e
- 95% para resultados transitados (214.882.457 escudos).

## 13. PERSPECTIVAS PARA 2024

As prioridades para o exercício de 2024 procuram responder aos crescentes desafios que se colocam à IFH, no âmbito de competências e responsabilidades cada vez mais alargadas e complexas, tendo como elementos enquadradores a evolução da situação económica e financeira da empresa e o PLANAH – Plano Nacional de Habitação de Cabo Verde 2021-2030.

Neste contexto, foram definidos os seguintes objetivos estratégicos para o ano de 2024:

1. Atingir um volume de negócios de 2 mil milhões de escudos;
2. Atingir um resultado operacional positivo de 597,3 milhões de escudos;
3. Atingir um resultado antes de imposto de 464,7 milhões de escudos, imposto sobre o rendimento de 104 milhões de escudos e um resultado líquido de 360,4 milhões de escudos;
4. Atingir um nível de recebimento de clientes de 1 mil milhões de escudos;
5. Concluir a empreitada de infraestruturização da Urbanização Quinta da Sant ' Anna;
6. A gestão de recursos humanos focalizada no diagnóstico e na operacionalização de ações que visem a melhoria dos instrumentos de gestão;
7. Prosseguir com a consolidação dos instrumentos e procedimentos de controlo interno que se tem vindo a desenvolver e que se afiguram essenciais no âmbito do modelo de governação definido;
8. Elaborar o Plano Estratégico para o próximo triénio, condicionado ao fecho da criação do Fundo Nacional de Habitação e do Sistema de Informação Habitacional;
9. Gestão das Empreitadas e Fiscalizações da Construção de habitações sociais;
10. Gestão dos contratos de arrendamento de 1.229 imóveis e de hospedagem de 3 blocos de 97 quartos cada de empreendimentos situados na Boavista, São Vicente, Praia e Espargos na ilha do Sal, em conformidade com os Contratos de Gestão assinados entre o Estado de Cabo Verde e a IFH;
11. Finalização do Projeto de loteamento do terreno em Achada Limpa em parceria com o

Estado de Cabo Verde;

12. No âmbito do Protocolo estabelecido com a Câmara Municipal do Sal desenvolver o projeto da Urbanização de Fontona, na Vila da Palmeira, na sequência da aprovação do novo Plano Diretor Municipal (PDM) para a Ilha do Sal;
13. Fechar o acordo da forma de pagamento do empréstimo de retrocessão com a Unidade do Acompanhamento do Setor Empresarial do Estado (UASE), Direção Nacional do Orçamento e da Contabilidade Pública (DNOCP) e a Direção Geral do Tesouro (DGT), por forma a garantir a sustentabilidade da dívida da Empresa a médio longo prazo;
14. Elaboração de estudos e desenvolvimento de novos projetos habitacionais.

# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

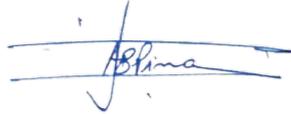
IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A.  
NIF: 200146009  
Sede: Praia – Santiago

## BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
E 1 DE JANEIRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022  
(Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

ATIVO	Notas	2023	2022
<b>Ativo Não Corrente</b>			
Ativos Fixos Tangíveis	3		
Edifícios e Outras Construções		100 150	89 007
Equipamento Transporte		3 298	4 165
Equipamento Administrativo		3 235	2 356
Outros Ativos Fixos Tangíveis		-	4 427
Propriedades de Investimento	4		
Terrenos e Recursos Naturais		272 000	272 000
Ativos Intangíveis			
Programas de Computador		490	785
Participações Financeiras - Outros Métodos	5	10 322	10 626
Clientes	6	5 304 914	3 762 593
<b>Total do Ativo Não Corrente</b>		<b>5 694 410</b>	<b>4 145 958</b>
<b>Ativo Corrente</b>			
Inventários	7		
Mercadorias		19 614	26 618
Produtos Acabados e Intermédios		2 809 531	4 585 085
Produtos e Trabalhos em Curso		1 064 294	882 189
Matérias-Primas, Subsidiárias e de Consumo		2 340 339	2 340 339
Outros Produtos e Consumo		1 097	749
Clientes	6	328 885	328 885
Adiantamentos a Fornecedores	8	16 350	40 284
Outras Contas a Receber	9	111 013	94 176
Diferimentos		403	182
Caixa e Depósitos Bancários	10	1 053 907	732 485
<b>Total do Ativo Corrente</b>		<b>7 745 433</b>	<b>9 030 991</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>13 439 843</b>	<b>13 176 949</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>Capital Próprio</b>			
Capital Realizado	11	750 000	750 000
Reservas Legais		46 787	46 787
Outras Reservas		2 216 728	2 216 728
Resultados Transitados		( 668 185)	( 710 011)
Resultado Líquido do Período		226 192	41 826
<b>Total do Capital Próprio</b>		<b>2 571 522</b>	<b>2 345 330</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>Passivo Não Corrente</b>			
Financiamentos Obtidos	12	8 374 606	8 290 579
Passivos Por Impostos Diferidos	13	542 989	568 845
<b>Total do Passivo Não Corrente</b>		<b>8 917 595</b>	<b>8 859 425</b>
<b>Passivo Corrente</b>			
Fornecedores	14	215 576	211 365
Adiantamentos de Clientes	15	53 713	47 901
Estado e Outros Entes Públicos	16	200 192	165 850
Financiamentos Obtidos	12	592 586	885 682
Outras Contas a Pagar	17	758 243	480 110
Diferimentos	18	130 415	181 286
<b>Total do Passivo Corrente</b>		<b>1 950 726</b>	<b>1 972 194</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>10 868 321</b>	<b>10 831 619</b>
<b>Total do Capital Próprio e do Passivo</b>		<b>13 439 843</b>	<b>13 176 949</b>

O Contabilista Certificado



O Conselho de Administração



Digite o texto aqui

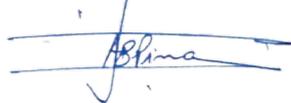
IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT S.A  
 NIF: 200146009  
 Sede: Praia – Santiago

## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA

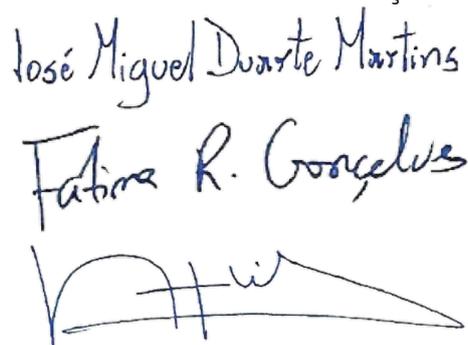
PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
 E 1 DE JANEIRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022  
 (Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2023	2022
Vendas e Prestações de Serviços	19	2 134 377	1 308 232
Subsídios à Exploração	20	50 871	34 599
Subcontratos	21	( 190 758)	( 62 090)
Variação nos Inventários de Produção	22	(1 489 336)	( 996 852)
Gastos com Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas	23	( 7 004)	-
<b>Resultado Operacional Bruto</b>		<b>498 151</b>	<b>283 888</b>
Fornecimentos e Serviços Externos	24	( 58 126)	( 62 362)
<b>Valor Acrescentado Bruto</b>		<b>440 025</b>	<b>221 526</b>
Gastos Com o Pessoal	25	( 93 527)	( 88 213)
Ajustamentos de Inventários (Perdas/Reversões)	7	( 107 848)	
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas/Reversões)	6	( 8 488)	( 23 702)
Aumentos/Reduções de Justo Valor	5	( 304)	2 323
Outros Rendimentos e Ganhos	26	203 180	166 414
Outros Gastos e Perdas	27	( 28 728)	( 34 763)
<b>Resultado Antes de Dep., Amort., Perdas/Ganhos de Financ. e Impostos</b>		<b>404 311</b>	<b>243 585</b>
Gastos/Reversões de Depreciação e de Amortização	28	( 9 526)	( 9 050)
<b>Resultado Operacional (Antes de Perdas/Ganhos de Financiamento e Impostos)</b>		<b>394 784</b>	<b>234 535</b>
Juros e Ganhos Similares Obtidos		3 930	5 390
Juros e Perdas Similares Suportados	29	( 148 676)	( 185 864)
<b>Resultado antes de Impostos</b>		<b>250 038</b>	<b>54 061</b>
Imposto Sobre o Rendimento do Período	16	( 23 846)	( 12 235)
<b>Resultado Líquido do Período</b>		<b>226 192</b>	<b>41 826</b>
<b>Resultado Por Acção Básico</b>	30	<b>302</b>	<b>56</b>

O Contabilista Certificado



O Conselho de Administração



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

## DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
 E 1 DE JANEIRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022  
 (Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

DESCRICÇÃO	Notas	Capital Realizado	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Resultado Líquido do período	Total de Capital Próprio
<b>POSIÇÕES NO INÍCIO DO PERÍODO 2022</b>	1	750 000	46 787	2 216 728	( 681 278)	37 609	2 369 846
<b>ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO</b>							
Resultado líquido do período	2	-	-	-	-	41 826	41 826
<b>RESULTADO EXTENSIVO</b>							
<b>OUTRAS OPERAÇÕES</b>	3	-	-	-	( 28 733)	28 733	-
Aplicação dos Resultados do período anterior		-	-	-	-	-	-
<b>POSIÇÕES em 31 de Dezembro 2022</b>	1+2+3+4	750 000	46 787	2 216 728	( 710 011)	41 826	2 411 672
<b>POSIÇÕES NO INÍCIO DO PERÍODO 2022</b>	1	750 000	46 787	2 216 728	( 710 011)	41 826	2 345 330
<b>ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO</b>							
Resultado líquido do período	2	-	-	-	-	226 192	226 192
<b>OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO</b>							
<b>OUTRAS OPERAÇÕES</b>	3	-	-	-	-	-	-
Aplicação dos Resultados do período anterior		-	-	-	41 826	( 41 826)	-
<b>POSIÇÕES NO FIM DO PERÍODO DE 2023</b>	1+2+3+4	750 000	46 787	2 216 728	( 668 184)	226 192	2 571 522

O Contabilista Certificado



O Conselho de Administração

José Miguel Duarte Martins  
 Fatima R. Gonçalves



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

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
 E 1 DE JANEIRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022  
 (Valores expressos em milhares de Escudos - mESC)

	Notas	2023	2022
<b>Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimentos de Clientes		760 889	719 747
Pagamentos a Fornecedores		( 243 175)	( 184 247)
Pagamentos ao Pessoal		( 89 397)	( 84 175)
<b>Caixa Gerada pelas Operações</b>		<b>428 317</b>	<b>451 325</b>
Pagamento/Recebimento do Imposto Sobre o Rendimento		( 18 716)	0
Outros Recebimentos/Pagamentos		282 592	153 545
<b>Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais (1)</b>		<b>692 193</b>	<b>604 870</b>
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento</b>			
<b>Pagamentos Respeitantes a:</b>			
Ativos Fixos Tangíveis		( 2 675)	( 3 468)
Activos Intangíveis		-	( 951)
Dividendos		1 339	1 057
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento (2)</b>		<b>( 1 337)</b>	<b>( 3 362)</b>
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
<b>Recebimentos Provenientes de:</b>			
Financiamentos Obtidos		350 000	-
<b>Pagamentos Respeitantes a:</b>			
Financiamentos Obtidos		( 688 145)	( 525 886)
Juros e Gastos Similares		( 31 290)	( 52 214)
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento (3)</b>		<b>( 369 435)</b>	<b>( 578 101)</b>
<b>Varição de Caixa e Seus Equivalentes (1+2+3)</b>		<b>321 422</b>	<b>23 407</b>
<b>Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período</b>		<b>732 485</b>	<b>709 078</b>
<b>Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período</b>	10	<b>1 053 907</b>	<b>732 485</b>

O Contabilista Certificado



O Conselho de Administração



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

## **ANEXO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

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

### **NOTA 1. Atividade**

A IFH – Imobiliária, Fundiária e Habitat, S. A. (adiante designada por IFH ou Empresa) é uma sociedade anónima, com sede na Cidade da Praia, constituída em 1999, através do Decreto-Lei nº 2/99, de 29 de novembro, com a missão genérica de fomentar e contribuir para a promoção imobiliária, cujo capital social de mESC 750 000 é detido 100% pelo Estado de Cabo Verde.

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

### **NOTA 2. Políticas Contabilísticas**

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro (SNCRF), publicado no B.O. nº 48, I Série, de 29 de dezembro de 2008.

As políticas contabilísticas mais significativas utilizadas na preparação dessas demonstrações financeiras encontram-se descritas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de forma consistente nos períodos comparados, exceto se referido o contrário.

## 2.1 Bases de preparação

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

As demonstrações financeiras da IFH foram preparadas segundo o método do custo histórico, exceto no que respeita às Propriedades de Investimento, os quais encontram-se registados ao justo valor.

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

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

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração, para divulgação em 21 de março de 2024.

## 2.2 Ativos fixos tangíveis e depreciações

Os ativos fixos tangíveis encontram-se mensurados ao custo de aquisição, o qual inclui o valor de fatura do fornecedor acrescido de gastos de compra e instalação, líquido das respetivas depreciações acumuladas e, caso houver, de perdas de imparidade (ver Notas 5 e 3).

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

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

Edifícios e outras construções	3% a 4%
Equipamento de transporte	12,5% e 20%
Equipamento administrativo	8,33% a 25%

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

## 2.3 Propriedades de investimento

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

Os terrenos registados em Propriedades de Investimento foram inicialmente contabilizados como matérias-primas e mensurados ao custo. A partir de 2012, alguns terrenos que tinham sido contabilizados como matérias-primas, foram reclassificados para Propriedades de Investimento, tendo a Empresa adotado como sua política contabilística para a sua mensuração o modelo de justo, baseado em avaliações efetuadas por técnico independente e especializado, devidamente certificado por autoridade competente. As variações no justo valor das Propriedades de Investimento são reconhecidas diretamente na demonstração dos resultados do período, na rubrica “aumentos/redução de justo valor”.

## 2.4 Ativos intangíveis e amortizações

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

## 2.5 Imparidade de ativos

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

## 2.6 Participações financeiras

As participações financeiras são inicialmente reconhecidas pelo custo de aquisição, e subsequentemente mensuradas ao justo valor (valor de mercado bolsista) (ver Nota 5). Os ganhos ou perdas resultantes de alterações de justo valor são incluídos na demonstração de resultados dos períodos em que ocorrem.

## 2.7 Inventários e ajustamentos

### 2.7.1 Mercadorias

As mercadorias referem-se a terrenos adquiridos para venda, mensurados ao custo de aquisição, o qual

inclui o valor da fatura do fornecedor, acrescido de gastos adicionais, relacionados principalmente com o registo das transmissões e com o Imposto Único sobre o Património.

### **2.7.2 Produtos acabados**

Os produtos acabados compreendem terrenos infraestruturados, espaços habitacionais e comerciais para venda e encontram-se mensurados ao custo de construção.

### **2.7.3 Produtos e trabalhos em curso**

Os produtos e trabalhos em curso compreendem os custos já incorridos com o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários promovidos pela Empresa, incluindo, essencialmente, os custos dos terrenos, infraestruturação e/ou construção. Estes incluem projetos, licenças de construção, empreitadas, fiscalização, gastos de financiamento e gastos de estrutura, incluindo gastos com a Direção Técnica e parte dos gastos com a Direção Financeira e com o Conselho de Administração.

### **2.7.4 Matérias-primas**

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

### **2.7.5 Ajustamentos em inventários**

Os inventários são mensurados ao menor valor entre o custo de aquisição ou de construção e o valor líquido de realização esperado.

Os ajustamentos em inventários são determinados por referência a critérios de avaliação técnico-comercial.

## **2.8 Clientes e Outras contas a receber**

Os saldos de Clientes e Outras Contas a Receber são reconhecidos inicialmente pelo seu valor atual.

São classificados como ativo corrente, exceto na parte que a Empresa estima receber após 12 meses da

data do Balanço, a qual é classificada como ativo não corrente.

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

## **2.9 Caixa e Depósitos bancários**

Os montantes incluídos nesta rubrica correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários e investimentos de curto prazo de liquidez elevada, vencíveis até três meses, e que possam ser imediatamente mobilizáveis com risco insignificante de alteração de valor. Os descobertos bancários são apresentados no Balanço - Passivo Corrente, na rubrica de Financiamentos obtidos.

## **2.10 Subsídios**

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

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

Os subsídios do Governo, nomeadamente os terrenos para construção de habitações cedidos pelo Governo e Autarquias no âmbito do Programa de Habitação, são inicialmente registados na rubrica de Diferimentos (passivo) (ver Nota 18), sendo subsequentemente reconhecidos como rendimentos na rubrica de Subsídios à exploração com a venda dos imóveis (ver Nota 20), por se tratarem de Inventários.

## **2.11 Benefícios aos trabalhadores**

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

A Empresa reconhece, em cada exercício, as responsabilidades com as férias e subsídios de férias vencidos e não gozados até o final do mesmo exercício. Estas responsabilidades encontram-se apresentadas no balanço na rubrica Outras Contas a Pagar.

Os trabalhadores da Empresa encontram-se integralmente abrangidos pelo sistema oficial de previdência

social, gerido pelo Instituto Nacional de Previdência Social, não assumindo a Empresa qualquer responsabilidade, presente ou futura, relacionada com o pagamento de pensões ou complementos de reforma.

## 2.12 Conversão cambial – transações e saldos

As transações efetuadas em moeda estrangeira são convertidas e contabilizadas em Escudos cabo-verdianos ao câmbio oficial vigente na data em que ocorrem, sendo os saldos das contas expressas em moeda estrangeira no final do exercício ajustados à taxa de câmbio em vigor nessa data. As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças entre as taxas de câmbio em vigor na data das transações e as vigentes na data dos pagamentos ou cobranças ou à data do balanço, são registadas como ganhos ou perdas na demonstração dos resultados do exercício.

## 2.13 Gestão de Riscos Financeiros

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

### 2.13.1 Risco cambial

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

### 2.13.2 Risco de liquidez

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Passivo corrente	(1 766 598)	(1 736 986)
Ativo corrente	2 347 812	2 217 077
Fluxos de Caixa das atividades operacionais	162 059	692 193
	<b>743 273</b>	<b>1 172 284</b>

O passivo corrente encontra-se deduzido dos adiantamentos de clientes (ver Nota 16) e dos Diferimentos (ver Nota 18). O ativo corrente encontra-se deduzido (i) da parcela de inventários cuja

expectativa de realização é superior a 12 meses, (ver Nota 7), (ii) dos Adiantamentos a fornecedores (ver Nota 8) e (iii) dos Diferimentos.

De acordo com o orçamento de 2024, os fluxos de caixa das atividades operacionais para o referido ano é de mESC 162 059, o que faz com que a Empresa apresente um fundo de maneiio positivo.

### **2.13.3 Risco da taxa de juro**

Os empréstimos vencem juros a taxas variáveis, encontrando-se por isso a empresa sujeita ao risco da variação da taxa de juro. Não existem “swaps” de taxas de juro.

### **2.13.4 Risco de crédito**

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

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

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

## **2.14 Capital próprio**

As ações ordinárias são classificadas no Capital Próprio, quando realizadas.

A parcela não realizada do capital não é objeto de registo. Quando houver, os custos inerentes à emissão de novas ações são apresentados no Capital Próprio como uma dedução das entradas de Capital.

Havendo, as prestações acessórias de capital são reconhecidas no Capital Próprio quando não existe prazo de reembolso definido, não estejam sujeitas a juros e cumpram as demais condições de reconhecimento na rubrica de Capital Próprio.

## **2.15 Provisões, ativos e passivos contingentes**

### **Provisões**

São constituídas provisões sempre que a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante de acontecimentos passados e sempre que seja provável a necessidade de afetação de recursos internos e cujo montante pode ser estimado com fiabilidade. Sempre que um dos critérios não

seja cumprido ou a existência de obrigação esteja condicionada à ocorrência (ou não ocorrência) de determinado evento futuro, a IFH divulga tal fato como um passivo contingente, salvo se a avaliação da exigibilidade da saída de recursos para liquidação do mesmo seja considerada remota.

### **Passivos Contingentes**

Os passivos contingentes são reconhecidos nas demonstrações financeiras quando a perda é considerada provável e possa ser quantificada com fiabilidade. Não são reconhecidos nem divulgados no anexo se a perda for considerada remota. Serão, entretanto, divulgados nos casos em que a possibilidade de um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos for considerada possível.

### **Ativos Contingentes**

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

## **2.16 Financiamentos obtidos**

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

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

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

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

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

## **2.17 Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas e impostos diferidos**

Com a publicação da Lei nº 82/VIII/2015, de 7 de janeiro, que aprovou o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, o rendimento tributável é determinado com base no resultado do

exercício antes de impostos, eventualmente ajustado pelos custos e proveitos que, nos termos da referida lei, não devam ser considerados para efeitos fiscais. Os prejuízos fiscais são reportáveis por um período de 7 anos após a sua ocorrência e suscetíveis de dedução a lucros fiscais gerados durante esse período, embora sujeitos a um máximo de dedução de 50% do resultado do respetivo exercício.

O artigo 59º do Código do IPRS foi alterado pela Lei do Orçamento de Estado para o ano económico de 2024, alteração esta que consubstancia na eliminação do período de reporte de prejuízos fiscais.

Os resultados fiscais podem ser revistos pela Administração Fiscal por um período de cinco anos, pelo que os resultados fiscais de 2019 a 2023 podem vir a ser corrigidos.

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

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

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

Os impostos diferidos são classificados como não corrente.

## **2.18 Reconhecimento do rédito**

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

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

Os dividendos, são reconhecidos quando for estabelecido o direito de o acionista receber o pagamento.

## **2.19 Fluxos de Caixa**

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

### NOTA 3. Ativos fixos tangíveis

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

	Edifícios e Outras Construções	Equipamento de Transporte	Equipamento Administrativo	Ativos fixos tangíveis em curso	Total Geral
<b>POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2022</b>					
Valor de aquisição ou reavaliado	174 120	20 070	69 428	4 427,00	268 045
Depreciação acumulada	( 78 239)	( 17 267)	( 67 595)	-	( 163 100)
<b>Valor escriturado</b>	<b>95 881</b>	<b>2 803</b>	<b>1 834</b>	<b>4 427,00</b>	<b>104 945</b>
<b>VARIAÇÕES EM 2022</b>					
Valor líquido inicial	95 881	2 803	1 834	4 427	104 945
Aquisições/ Reclassificações	-	2 080	1 783	-	3 863
Alienações-valor de aquisição ou reavaliado	-	1 980	-	-	1 980
Alienações-depreciação acumulada	-	( 1 980)	-	-	( 1 980)
Depreciação do período	( 6 874)	( 718)	( 1 261)	-	( 8 853)
<b>Valor líquido</b>	<b>89 007</b>	<b>4 165</b>	<b>2 356</b>	<b>4 427</b>	<b>99 955</b>
<b>POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2022</b>					
Valor de aquisição ou reavaliado	174 120	20 170	71 212	4 427	269 928
Depreciação acumulada	( 85 112)	( 16 005)	( 68 856)	-	( 169 974)
<b>Valor escriturado</b>	<b>89 007</b>	<b>4 165</b>	<b>2 356</b>	<b>4 427</b>	<b>99 955</b>
<b>VARIAÇÕES EM 2023</b>					
Valor líquido inicial	89 007	4 165	2 356	4 427	99 955
Construção/ aquisição	18 062	-	2 325	-	20 387
Reclassificação	-	-	-	( 4 427)	( 4 427)
Depreciação do período	( 6 919)	( 867)	( 1 446)	-	( 9 232)
<b>Valor líquido</b>	<b>100 150</b>	<b>3 298</b>	<b>3 235</b>	<b>-</b>	<b>106 683</b>
<b>POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2023</b>					
Valor de aquisição ou reavaliado	192 182	20 170	73 222	-	285 574
Depreciação acumulada	( 92 032)	( 16 872)	( 69 988)	-	( 178 891)
<b>Valor escriturado</b>	<b>100 150</b>	<b>3 298</b>	<b>3 235</b>	<b>-</b>	<b>106 683</b>

A rubrica de Edifícios e Outras Construções compreende, essencialmente, a sede da Empresa, cujo valor líquido contabilístico à data do balanço ascende a mESC 72 648 (2022: mESC 78 685). Encontra-se nesta data hipotecada a favor do International Investment Bank, SA (IIB), em decorrência do financiamento obtido para a sua remodelação (ver Nota 12).

Em 2023, foi reclassificado para a conta de edifícios e outras construções os trabalhos de remodelação do Edifício da Delegação em São Vicente, no valor é de 18 062 mESC, que estavam contabilizados na conta de produtos e trabalhos em curso. Os trabalhos de remodelação ficaram concluídos em agosto/23.

A empresa adquiriu, em 2023, equipamentos administrativos, no valor total de mESC 2 356, referentes a computadores.

Em 2023, foi reclassificado para outras contas a receber o valor de mESC 4 427, referente aos trabalhos realizados no edifício denominado de Bloco de Cooperantes que estava sob a gestão da IFH. A reclassificação do referido valor para outras contas a receber deve-se ao facto do referido edifício deixar de estar sob a gestão da IFH. A IFH está, neste momento, em negociação com a Direção Geral do Património e da Contratação Pública, no sentido de fazer o acerto de contas com o Estado do referido valor.

#### NOTA 4. Propriedades de investimento

O saldo de mESC 272 000, sem qualquer movimento nos exercícios de 2023 e 2022, refere-se aos valores reavaliados dos terrenos de Praia Negra – Praia – Santiago (mESC 45 000) e de Praia Cabral – Boavista (mESC 227 000), cujos custos de aquisição eram de mESC 4 218 e mESC 10 564, respetivamente.

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

- Praia Negra – Praia – Santiago
- Urbanização Quinta de Sant' Anna – São Vicente
- Praia Cabral – Boavista
- Água Funda – Achada Limpa – Praia Santiago

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

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

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

A reavaliação feita em 2017 teve por base os seguintes critérios, por forma a se poder obter os limites mínimo e máximo que os valores dos terrenos poderiam atingir num mercado de livre competição de compra e venda, sem qualquer tipo de pressão:

- a) Método da Comparação de Mercado;
- b) Método do Rendimento – Método do Valor Residual.

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

Os terrenos de Água Funda / Achada Limpa e da Urbanização Quinta de Sant'Anna foram reclassificados de propriedades de investimentos para matérias-primas em 2017 e 2019, respetivamente, tendo em conta as suas alterações de uso, para desenvolvimento de projetos de infraestruturização com vista à venda de lotes.

O terreno de Praia Negra de 1 064 m<sup>2</sup>, avaliado no montante de mESC 36 180, encontra-se neste momento, hipotecado a favor do Internacional Investment Bank, no âmbito do financiamento da remodelação da sede da empresa.

## NOTA 5. Participações financeiras – Outros métodos

O valor de mESC 10 322 (2022: mESC 10 626) refere-se à participação detida na Caixa Económica de Cabo Verde, correspondente a 3 036 ações, mensuradas ao preço da cotação na Bolsa de Valores, o qual em 31 de dezembro de 2023 era de ESC 3 400 (2022: ESC 3 500).

A diminuição de justo do valor das ações da CECV, em 2023, originou uma perda, no valor de mESC 304 (em 2022 registou-se um ganho de mESC 2 323).

Em 2023, a Empresa recebeu mESC 1 339 (2022: mESC 1 057) de dividendos, resultante desta participação financeira.

## NOTA 6. Clientes

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

	2023	2022
<b>Programa de habitação - Venda de imóveis</b>		
Condomínio Salinas - Boa Vista 4	760 760	441 276
Vila Acácia I	568 022	302 673
S. Vicente I	541 823	565 979
Praia I - Palmarejo Grande	478 966	502 629
Condomínio Coral - Sal 4	458 221	154 099
Novo Encanto -Sal 6	428 396	421 943
Vila Monte V	320 566	-
Vila Acácia II	319 271	708
Praia 1.2 - Palmarejo Grande	312 524	331 639
Vila Monte III	221 677	153 363
Assomada I	169 738	182 013
Ribeira Grande I	150 263	158 223
Vila Monte IV	148 957	147 757
Praia 2 - Achada Grande Trás	105 556	106 362
Praia 5 - Ponta d'água	82 169	87 059
Sal 1	78 270	79 497
Boavista I	74 498	75 894
Praia 3 - Tira Chápeu	71 887	76 635
Sal 2	66 390	67 883
Paúl	50 269	51 721
S. Vicente II	48 857	51 351
São Pedro Latada	47 547	46 941
Ribeira Brava São Nicolau	39 362	39 525
Sal 7	37 106	38 165
Sal 3	32 385	30 767
São Lourenço do Orgãos	28 381	-
Condomínio DÓ	23 285	24 179
Santa Cruz 1	21 612	24 306
Outros, inferiores a mESC 20 000	91 645	81 979
<b>Sub-total</b>	<b>5 778 406</b>	<b>4 244 567</b>
Programa de habitação - Arrendamento	63 359	63 636
Empreendimentos IFH - Venda de imóveis	59 225	54 820
Gestão do Património do Estado	18 573	11 575
Empreendimentos IFH - Arrendamento	7 261	7 096
<b>Total Geral</b>	<b>5 926 823</b>	<b>4 381 695</b>
<b>Perdas por Imparidade acumuladas</b>	( 293 024)	( 290 218)
<b>Total</b>	<b>5 633 799</b>	<b>4 091 477</b>
<b>Parcela Não corrente</b>	<b>5 304 914</b>	<b>3 762 593</b>
<b>Parcela Corrente</b>	<b>328 885</b>	<b>328 885</b>

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

Em fevereiro de 2017 o Governo assinou com os Municípios um acordo de transferência de toda habitação de interesse social. Conseqüentemente, diversas habitações foram efetivamente transferidas, tendo a dívida resultante sido regularizada através de acerto de contas com o empréstimo de retrocessão do Estado.

As perdas por imparidade acumuladas de clientes foram, no exercício de 2023, (i) reforçadas em mESC 8 488 (2022: mESC 23 702), derivado ao incumprimento de clientes na liquidação dos créditos vencidos, e utilizadas em mESC 5 683, correspondentes aos saldos de clientes anteriormente ajustados por imparidade e cujos apartamentos foram recuperados pela empresa.

## NOTA 7. Inventários

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os inventários da Empresa tinham a seguinte composição:

						mESC
	Mercadorias	Produtos Acabados	Produtos e Trabalhos em Curso	Matérias-primas e de consumo	Outros produtos de consumo	Total Geral
<b>POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2022</b>						
Valor Inicial	26 618	5 620 359	818 091	2 340 339	814	8 806 221
<b>Valor escriturado</b>	<b>26 618</b>	<b>5 620 359</b>	<b>818 091</b>	<b>2 340 339</b>	<b>814</b>	<b>8 806 221</b>
<b>VARIAÇÕES EM 2020</b>						
Valor líquido inicial	26 618	5 620 359	818 091	2 340 339	814	8 806 221
Aumentos - Gastos de construção	-		64 098	-	-	64 098
Regularizações	-	25 676	-	-	-	25 676
Aquisições	-	-	-	-	1 040	1 040
Consumo	-	-	-	-	( 1 105)	( 1 105)
Custo de Produtos Vendidos	-	(1 060 950)	-	-	-	(1 060 950)
Perdas por imparidades do exercício	-	-	-	-	-	0
<b>Valor líquido</b>	<b>26 618</b>	<b>4 585 085</b>	<b>882 189</b>	<b>2 340 339</b>	<b>749</b>	<b>7 834 980</b>
<b>POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2022</b>						
	<b>26 618</b>	<b>4 585 085</b>	<b>882 189</b>	<b>2 340 339</b>	<b>749</b>	<b>7 834 980</b>
<b>VARIAÇÕES EM 2023</b>						
Valor Inicial	26 618	4 585 085	882 189	2 340 339	749	7 834 980
Aumentos - Gastos de construção	-		200 167	-	-	200 167
Reclassificação para produtos acabados	-		-	-	-	-
Regularizações	-	24 995	( 18 062)	-	-	6 933
Aquisições	-	-	-	-	1 497	1 497
Consumo	( 7 004)	-	-	-	( 1 149)	( 8 153)
Custo de Produtos Vendidos	-	(1 692 701)	-	-	-	(1 692 701)
Perdas por imparidade do exercício	-	( 107 784)	-	-	-	( 107 784)
<b>Valor líquido</b>	<b>19 614</b>	<b>2 809 596</b>	<b>1 064 294</b>	<b>2 340 339</b>	<b>1 097</b>	<b>6 234 940</b>
<b>POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2023</b>						
Valor bruto	<b>19 614</b>	<b>2 917 380</b>	<b>1 089 428</b>	<b>2 340 339</b>	<b>1 097</b>	<b>6 367 858</b>
Perdas por imparidades acumuladas	-	( 107 848)	( 25 134)	-	-	( 132 983)
<b>Valor escriturado</b>	<b>19 614</b>	<b>2 809 532</b>	<b>1 064 294</b>	<b>2 340 339</b>	<b>1 097</b>	<b>6 234 876</b>

## **Mercadorias**

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

## **Produtos acabados**

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

O valor de regularização de mESC 24 995, corresponde ao valor de custo de 9 apartamentos vendidos a prestações com reserva de propriedade em anos anteriores e recuperados pela Empresa, sendo 8 em 2023 e 1 em 2022, de clientes que estavam em incumprimento. O apartamento recuperado em 2022 só deu entrada no stock em 2023.

Em 2023, foi reconhecida uma perda por imparidade de produtos acabados de 23 espaços comerciais do Condomínio DÓ-RÉ-MI, no valor de mESC 107 848, uma vez que o valor líquido de realização esperado dos referidos espaços é inferior aos seus preços de custo.

## **Produtos e trabalhos em curso**

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

Os gastos de construção, no valor de mESC 200 167, correspondem aos trabalhos realizados na Urbanização Quinta de Sant'Anna e no Condomínio Atlântico I.

O valor de regularização de mESC 18 062 corresponde aos trabalhos realizados do edifício da Delegação em São Vicente, que estava contabilizado na conta de produtos e trabalhos em curso e que foi transferido para edifícios e outras construções.

## **Matérias primas**

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

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

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

Assim, é considerado adequado o saldo de ajustamento por imparidade em 31 de dezembro de 2023, no montante de mESC 132 983, por referência a critérios de avaliação técnico-comercial.

## NOTA 8. Adiantamentos a fornecedores

Os Adiantamentos a Fornecedores compreendem, essencialmente, os valores remanescentes dos adiantamentos concedidos aos empreiteiros, e decompõe-se conforme se segue:

	mESC	
	2023	2022
Armando Cunha - Infraest. Quinta de Sant` Anna	16 178	38 934
Império - Indústria & Reconstrução de Pneus	503	503
Construções Santana, Lda - São Domingos	273	273
MF Group - Construção e Serviços, Lda	-	957
Outros < 250 contos	172	393
<b>Total 1</b>	<b>17 126</b>	<b>41 060</b>
<b>- Perdas por imparidade acumuladas</b>	<b>776</b>	<b>776</b>
<b>Total 2</b>	<b>16 350</b>	<b>40 284</b>

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

## NOTA 9. Outras contas a receber

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

		mESC	
		2023	2022
<b>Outras contas a receber</b>			
Estado - Subsídiação do Estado a jovens e a deficientes	(i)	25 618	15 363
Estado - Sistema Hidroressor do empreendimento Vila Monte	(ii)	23 918	20 330
Estado - Indemnizações pagas aos empreiteiros	(iii)	20 636	20 636
Camãra Municipal da Praia	(iv)	15 942	15 942
Valor a receber de Câmaras Municipais	(v)	6 665	6 665
Engeobra - Multa Nha Kaza 24 e 36	(vi)	5 000	5 000
Electra	(vii)	4 983	4 983
Direção Geral do Património do Estado ( ver Nota 3)		4 427	-
Camãra Municipal de S. Lourenço dos Orgãos	(viii)	1 156	1 156
Investimento no edifício Central Park		-	2 201
Diversos de valor inferior a 1.000 contos		7 940	7 171
		<b>116 284</b>	<b>99 446</b>
<b>Perdas por Imparidade acumulada</b>			
( - ) Em Outras Contas a Receber		( 5 271)	( 5 271)
	<b>Total</b>	<b>111 013</b>	<b>94 176</b>

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

O valor de mESC 25 618 corresponde ao subsídio a receber do Estado pelas vendas efetuadas, em 2023, 2322 e 2021, de 31 apartamentos a jovens e a pessoas com deficiência inscritas no Cadastro Social Único, no âmbito da Resolução do Conselho de Ministro nº 46/2021, de 09 de abril.

**(ii) Estado - Sistema Hidropressor do empreendimento Vila Monte**

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

**(iii) Estado - Indemnizações pagas aos empreiteiros**

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

**(iv) Câmara Municipal da Praia**

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

**(v) Valor a receber de Câmaras Municipais**

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

**(vi) Engeobra - Multa**

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

**(vii) Electra**

Representa o valor concedido à Electra com a finalidade de promover a instalação de contadores pré-pagos nas habitações do Programa de Habitação. O reembolso do valor será feito mediante compensação com os valores devidos à Electra pelos serviços a prestar por esta para a ligação à rede pública das infraestruturas da energia, água e esgotos dos empreendimentos do Programa de Habitação. O saldo de mESC 4 983 será regularizado em 2024, mediante acerto de contas com a Electra.

**(viii) Câmara Municipal de São Lourenço dos Órgãos**

O valor corresponde ao empréstimo concedido pela Empresa à Câmara Municipal de São Lourenço dos Órgãos, no ano de 2010, a ser compensado com terreno. Em 2023, a empresa enviou uma nota à Câmara Municipal de São Lourenço dos Órgãos, solicitando que a referida dívida seja levada ao encontro de contas com a dívida de IUP que a IFH tem para com a referida Câmara, relativa aos apartamentos do Condomínio de Várzea da Igreja.

## NOTA 10. Caixa e depósitos bancários

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

	mESC	
	2023	2022
<b>Caixa</b>	120	105
<b>Depósitos a ordem</b>		
International Investment Bank	187 919	159 448
Caixa Económica de Cabo Verde	126 805	159 296
Banco Comercial do Atlântico	58 073	53 313
Banco Interatlântico	52 591	11 209
Banco Caboverdiano de Negócios	5 415	11 511
Banco Africano de Investimentos	2 727	2 540
Ecobank	166	365
Novo Banco	92	1 108
<b>Total 1</b>	<b>433 787</b>	<b>398 789</b>
<b>Depósitos a Prazo</b>		
Banco Interatlântico	230 000	100 000
Banco iib	180 000	73 591
Caixa Económica de Cabo Verde	150 000	100 000
Banco Caboverdiano de Negócios	60 000	60 000
<b>Total 2</b>	<b>620 000</b>	<b>333 591</b>
<b>Total Geral</b>	<b>1 053 907</b>	<b>732 485</b>

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

Na conta de depósitos à ordem e a prazo no International Investment Bank (iib) existe um valor de mESC 367 800 pertencente ao Estado para efetuar os pagamentos das despesas de execução de projetos do Setor de Habitação, no âmbito da Deliberação Unânime por Escrito número 13/2022. O valor transferido para a conta da IFH, em 2022 e 2023, ascende a mESC 683 631, tendo sido pagas despesas no valor total de mESC 315 831, resultando, assim, no saldo de mESC 367 800 (ver Nota 17).

Na conta de depósitos à ordem e a prazo no Banco Interatlântico existe um valor de mESC 143 810 pertencente ao Estado para efetuar os pagamentos de empreitada e de fiscalização de construção de habitações sociais, no âmbito protocolo assinado entre a IFH e o Estado. O valor transferido para a conta da IFH, em 2023, ascende a mESC 211 881, tendo sido pagos os trabalhos realizados na construção de habitações sociais, no valor total de mESC 68 071, resultando, assim, no saldo de mESC 143 810 (ver Nota 17).

Pertencem ainda ao Estado um valor total de mESC 10 418, referente a rendas de habitações do Estado geridas pela Empresa (ver Nota 17), que estão nas contas no BCA, CECV, BI e BCN.

## **NOTA 11. Capital Próprio**

Os movimentos registados em 2023 e em 2022 nesta rubrica encontram-se evidenciados na Demonstração de Alterações no Capital Próprio.

### **Capital realizado**

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

### **Reservas legais**

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

### **Outras Reservas**

As outras reservas compreendem (i) mESC 2 206 555 referentes a uma parte de ganhos de aumento de justo valor resultantes da avaliação de Propriedades de Investimento feita no ano de 2012, não estando o respetivo montante disponível para distribuição e nem para o aumento de capital até que os bens avaliados sejam alienados e (ii) mESC 10 173 de reservas livres, as quais podem ser utilizadas para distribuição aos acionistas, desde que não sejam necessárias para cobrir perdas do exercício ou de exercícios anteriores (tendo em conta o saldo atual de resultados transitados, não podem ser distribuídas).

### **Resultados transitados**

O movimento a débito de mCVE 41 826 registado em Resultados transitados, compreende a aplicação do resultado do exercício de 2022.

## NOTA 12. Financiamentos Obtidos

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

	2023				2022		
	Taxa	Correntes	Não correntes	Total	Correntes	Não correntes	Total
<b>Empréstimos do Estado</b>							
Empréstimo de Retrocessão	1,71%	410 510	6 812 053	7 222 563	197 537	7 102 802	7 300 339
Juros do empréstimo de retrocessão	-	-	1 373 402	1 373 402	-	1 166 549	1 166 549
<b>Empréstimos Obrigacionistas</b>							
mESC 850 000	6,50%	-	-	-	85 000	-	85 000
mESC 350 000	4,50%	175 000	175 000	350 000	451 000	-	451 000
<b>Empréstimos Bancários</b>							
<b>Caixa Económica de Cabo Verde</b>							
Financiamento - mESC 300 000	7,00%	-	-	-	51 937	-	51 937
<b>International Investment Bank</b>							
Financiamento - mESC 102 600	7,40%	7 076	14 152	21 228	7 076	21 228	28 303
<b>Banco Caboverdiano de Negócios</b>							
Financiamento - mESC 500 000	6,80%	-	-	-	90 148	-	90 148
Financiamento - mESC 207 525	6,80%	-	-	-	2 984	-	2 984
<b>Total de Empréstimos</b>		<b>592 586</b>	<b>8 374 606</b>	<b>8 967 192</b>	<b>885 682</b>	<b>8 290 579</b>	<b>9 176 261</b>

### Empréstimo de Retrocessão

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

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

O Programa estava inicialmente alocado ao então Ministério do Ambiente, Habitação e Ordenamento do Território (atualmente MIOTh), cabendo à IFH a participação efetiva através da prestação dos seguintes serviços ao Governo: (i) a elaboração dos cadernos de encargos; (ii) gestão dos concursos de empreitada e fiscalização; (iii) gestão das empreitadas e fiscalização; (iv) gestão dos terrenos em parceria com o Governo; (v) gestão da regularização jurídica dos imóveis e (vi) gestão das vendas e do pós-venda. Assim, a 25 de agosto de 2011 foi materializado entre a IFH e o Estado a prestação de serviço, através da assinatura de um Protocolo, autorizado pelo Governo através da Resolução nº 10/2011 de 24 de janeiro.

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

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

O saldo em 31 de dezembro de 2023, no montante de mESC 7158 555, corresponde à parcela utilizada do referido empréstimo, no montante de mESC 17177 780, deduzida (a) do encontro de contas, com valores de vendas efetuadas ao Estado de apartamentos denominados de Standing II e Standing III e dos equipamentos sociais do Programa de Habitação nos anos de 2017 a 2022, no valor total de mESC 10 019 225, e (b) de uma regularização, no montante de mESC 791, efetuada em 2018.

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

Prevê-se para o ano de 2024 o pagamento do capital de mESC 410 510.

### **Juros do empréstimo de retrocessão**

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

O saldo de mESC 1 437 409 compreende mESC 1 166 549 transitados do exercício anterior, acrescidos de (i) juros e o imposto de selo que estavam registados na conta de capital e que foram regularizados em 2023, no valor de mESC 141 784 e (ii) juros e o imposto de selo sobre os juros do período de janeiro a dezembro de 2023, no valor total de mESC 129 076.

Em 2022, a Empresa apresentou ao Estado uma proposta de pagamento dos juros e do imposto de selo sobre os juros, com início no segundo semestre de 2025, pelo que todo o valor foi classificado como passivo não corrente.

Em 2024, está previsto o pagamento de juros referentes ao ano de 2024, juntamente com o capital.

É entendimento da Empresa que a dívida não é remunerada.

### **Empréstimos Obrigacionistas**

O remanescente do empréstimo obrigacionista de mESC 850 000, no valor de 85 000 mESC, foi liquidada em 2023.

O empréstimo obrigacionista de mESC 350 000, resulta de um Roll Over do empréstimo obrigacionista de mESC 698 000, ocorrido em 2023, com pagamento do capital, no valor de mESC 101 000, e o remanescente de mESC 350 000 a ser pago no prazo de 2,5 anos, em prestações semestrais, com a carência de 6 meses.

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

- Valor nominal de ESC 1 000 cada.
- Maturidade de dois vírgula cinco anos.
- Taxa de juro fixa anual de 4,5 %, com capitalização semestral.
- O pagamento de juros é feito semestralmente e postecipado.
- Base de cálculo dos juros 30/360.
- As obrigações serão reembolsadas semestralmente e em partes iguais de capital partir a partir do 2º cupão inclusive (janeiro/24), no montante de mESC 87 500.
- Este empréstimo destina-se ao Roll Over de uma parte das obrigações IFH, SA, G 5,5%, 2019/2023, emitidas em janeiro de 2019, com maturidade de 4 anos.
- O empréstimo tem como garantia o aval do Estado.

## **Empréstimos Bancários**

### **1- Caixa Económica de Cabo Verde**

O valor de mESC 51 937, transitado do ano de 2022, referente à parcela remanescente do empréstimo de mESC 300 000, contraído em setembro de 2017, destinado aos investimentos no Programa de Habitação foi pago em 2023.

### **2- International Investment Bank**

O saldo de mESC 21 228 corresponde à parcela remanescente do empréstimo de mESC 102 599, contratado em novembro de 2011, destinado à remodelação da Sede da Empresa. Tem um prazo de amortização de 15 anos, vence juro à taxa de 7% ao ano, com capitalização semestral, vencendo a última prestação em dezembro de 2026, e tem como garantia a hipoteca da Sede da Empresa e do terreno de Praia Negra.

### **3- Banco Caboverdiano de Negócios**

Os saldos de mESC 90 148 e mESC 2 984 transitados do ano 2022 foram pagos em 2023.

### NOTA 13. Passivos por impostos diferidos

O valor de mESC 542 989 (2022: mESC 568 845) registado na rubrica de Passivos por Impostos Diferidos (IDP) corresponde à parcela de 21,42% (Taxa de IRPC, incluindo imposto de incêndio) (2022: 22,44%) calculada sobre o aumento do justo valor de propriedades de investimento decorrente das avaliações efetuadas, como segue:

	2023			2022		
	Justo Valor	Taxa de IRPC e incêndio	IDP	Justo Valor	Taxa de IRPC	IDP
Aumento de justo valor em 2010	52 442	21,42%	11 233	52 442	22,44%	11 768
Aumento de justo valor em 2012	2 207 162	21,42%	472 774	2 207 162	22,44%	495 287
Aumento de justo valor em 2017	275 358	21,42%	58 982	275 358	22,44%	61 790
<b>Total</b>	<b>2 534 962</b>		<b>542 989</b>	<b>2 534 962</b>		<b>568 845</b>

No ano de 2023 houve uma redução de passivos por impostos diferidos, no valor de mESC 25 856, por causa da redução da taxa de imposto sobre o rendimento de 22% para 21%, conforme publicado no BO nº 134, de 31 de dezembro de 2023, que aprova o Orçamento de Estado para o ano económico de 2024.

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

### NOTA 14. Fornecedores

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

	mESC	
	2023	2022
Estado	124 000	124 000
MRG, SA - Sucursal Cabo Verde	42 026	42 026
MSF Engenharia	10 473	10 473
CFS - Construções Figueiredo e Soares	8 318	8 595
VILDA-CONSTRUÇÃO CIVIL, SA - SUCURSAL	4 708	4 708
DUPLANO – Projectos e Obras de Eng. Civil, Lda	4 333	4 333
Outros < 2 000 contos	20 950	17 230
<b>Total</b>	<b>215 576</b>	<b>211 365</b>

O valor de mESC 124 000, corresponde a uma parte da dívida para com o Estado, resultante da compra do Condomínio Atlântico I, que vai ser pago ao Estado à medida que os apartamentos do referido edifício forem vendidos.

**NOTA 15. Adiantamentos de clientes**

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

	<b>mESC</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tarreno de Quinta de Sant` Anna - São Vicente	30 758	26 123
Terreno - Palmarejo Grande	6 000	1 328
Vila Acácia II	5 487	4 303
Condomínio DÓ-RÉ-MI	1 619	19
Condomínio Salinas - Boa Vista 4	2 500	250
Vila Monte V	1 168	-
Vila Monte IV	304	-
Condomínio Finançon	94	4 531
Outros - Empreendimentos	5 783	11 346
<b>Total</b>	<b>53 713</b>	<b>47 901</b>

**NOTA 16. Estado e outros entes públicos**

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

		<b>mESC</b>	
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>1- Valores a pagar</b>			
IRPC a pagar de anos anteriores	(i)	100 987	100 987
IRPC do Período	(ii)	40 016	9 793
Retenção de imposto sobre rendimentos	(iii)	2 317	2 421
Contribuições de segurança social	(iii)	1 941	1 907
Tributos das Autarquias Locais	(iv)	54 930	50 741
<b>Total</b>		<b>200 192</b>	<b>165 850</b>

**(i) IRPC a pagar de anos anteriores**

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

**(ii) IRPC do período**

As estimativas de imposto sobre o rendimento dos anos 2023 e 2022 foram calculadas como segue:

	<b>mESC</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Resultado antes de impostos</b>	250 038	54 061
<b>Acréscimos</b>		
Perdas por imparidade de dívidas a receber	6 366	4 559
Acréscimos de 30% dos gastos com viaturas ligeiras de passageiros	695	678
50% dos gastos de representação	42	28
Prémios de seguros de pessoal	194	184
<b>Total de acréscimos</b>	<b>7 297</b>	<b>5 449</b>
<b>Deduções</b>		
Ajustamentos decorrentes da aplicação do justo valor	-	( 2 322)
Eliminação da dupla tributação económica de lucros distribuídos	( 1 339)	( 1 057)
Benefícios fiscais (art. 35º CBF)	( 382)	( 421)
Mais-valia contabilística	-	( 250)
Menos- valia fiscal	-	( 521)
Reporte fiscal de perdas por imparidade tribitadas em períodos anteriores	( 23 674)	-
<b>Total de deduções</b>	<b>( 25 395)</b>	<b>( 4 571)</b>
<b>Lucro/Prejuízo fiscal do período</b>	<b>231 940</b>	<b>54 939</b>
<b>Reporte de prejuízos fiscais ( art. 59º do CIRPC )</b>		
- Exercício de 2021	-	( 636)
<b>Matéria colectável</b>	<b>231 940</b>	<b>54 303</b>
Taxa aplicável	21,42%	22,44%
<b>Valor do Imposto sobre o rendimento do período</b>	<b>49 682</b>	<b>12 186</b>
Retenções na fonte - terceiros	764	1 218
Utilização de créditos de impostos de anos anteriores		1 224
Pagamentos fracionados	8 923	-
<b>Imposto a pagar</b>	<b>39 995</b>	<b>9 744</b>
Tributação autónoma do período	21	49
<b>Imposto total a pagar</b>	<b>40 016</b>	<b>9 793</b>

O reporte fiscal de perda por imparidade, no valor mESC 23 674, corresponde a reversão fiscal de uma parte de perdas por imparidade de dívida de clientes dos anos de 2021 e 2022, nos valores de mESC 20 635 e mESC 3 039, respetivamente.

O valor de imposto sobre o rendimento do período que consta na demonstração dos resultados, no valor de mESC 23 846, corresponde ao imposto corrente apurado em 2023, no valor de mESC 49 682,

adicionado do valor da tributação autónoma de mESC 21 e subtraído do valor da redução de passivos por imposto diferido (ver Nota 13) de mESC 25 857.

### (iii) IRPS – Retenção na Fonte/Previdência

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

### (iv) Tributos das Autarquias Locais

O valor corresponde à quantia a pagar na sequência da venda de lotes de terrenos da Urbanização Palmarejo Grande, no valor de mESC 29 022, devendo ser regularizado por encontro de contas em 2024, e o valor de IUP de diversos empreendimentos da Empresa, no valor total de mESC 25 908.

## NOTA 17. Outras contas a pagar

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

	mESC	
	2023	2022
MIOTH- Valor para a construção de edifícios e reabilitação ( Ver Nota 10)	511 610	159 364
Estimativa de encargos com imposto sobre o rendimento	(i) 149 364	149 364
Cofre Geral da Justiça	(ii) 26 224	104 895
Acréscimos de gastos	(iii) 11 989	18 667
Garantia de Boa Execução - Projeto Sal 8	(iv) 11 667	12 679
Valor da garantia de Boa Exec. a pagar à CM de São Miguel	(v) 11 235	11 235
MIOTH- Valor de renda de habitações ( ver Nota 10 )	10 458	2 594
Acréscimos por férias e subsídios férias e encargos	5 250	4 386
Valor de garantia a regularizar	(vi) 3 853	3 853
Garantia de Boa Execução - Projeto Sal 7	(vii) 3 800	3 800
Garantia de Boa Execução - Projeto São Miguel I	(viii) 1 280	1 280
Execução do Seguro Caução - projeto Mosteiros 1	(ix) 1 200	1 200
Diversos de valor inferior a 1.200 contos	10 313	6 793
<b>Total</b>	<b>758 243</b>	<b>480 110</b>

**(i) Estimativa de encargos com imposto sobre o rendimento**

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

**(ii) Cofre Geral da Justiça**

O valor é referente a um adiantamento recebido pela venda de lotes de terrenos da Urbanização Palmarejo Grande, cuja venda não se concretizou, e o valor está sendo devolvido ao Cofre Geral da Justiça no âmbito de uma decisão judicial.

No ano de 2023, foi pago ao Cofre Geral da Justiça o valor de mESC 78 671, ficando o saldo de mESC 26 224 será pago em 2024.

**(iii) Acréscimos de gastos**

Em 2023, o valor compreende os acréscimos de juros dos empréstimos obrigacionistas e bancários.

**(iv) Garantia de boa execução – Empreendimento Sal 8**

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

Em 2023, foi utilizado o valor de mESC 1 012 para a realização dos trabalhos de reparação de rede de esgoto do referido empreendimento.

**(v) Garantia de boa execução – Empreendimento São Miguel 2**

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

**(vi) Valor de garantia a regularizar**

O valor corresponde ao montante de garantia bancária de adiantamento executada aos empreiteiros Editur e Engenheiros Associados, relativa ao empreendimento São Salvador do Mundo 1, a ser regularizado com a conclusão da negociação entre a IFH e o Estado sobre a transferência desse empreendimento para o Estado.

**(vii) Garantia de boa execução – Projeto Sal 7**

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

**(viii) Garantia de boa execução – Empreendimento São Miguel 1**

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

**(ix) Execução seguro caução – Projeto Mosteiros 1**

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

**NOTA 18. Diferimentos**

Os movimentos registados nesta rúbrica durante os anos de 2023 e 2022 resumem-se como segue:

	<b>mESC</b>
	<b>Subsídio à exploração</b>
<b>Posição a 31 de dezembro de 2021</b>	210 052
Rendimentos reconhecidos em 2022	( 28 766)
<b>Posição a 31 de dezembro de 2022</b>	<b>181 286</b>
Rendimentos reconhecidos em 2023	( 50 871)
<b>Posição a 31 de dezembro de 2023</b>	<b>130 415</b>

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

Esses diferimentos são regularizados por contrapartida de rendimentos e registados na Demonstração de resultados, na rubrica de Subsídios de Exploração, à medida que forem vendidos os apartamentos e os espaços comerciais classificados como inventários (ver Nota 20).

## NOTA 19. Vendas e prestações de serviços

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

	mESC	
	2023	2022
Áreas Habitacionais	1 987 409	1 241 021
Terrenos	94 462	49 396
Áreas Comerciais	41 781	9 628
Prestações de serviços	10 726	8 187
<b>Total</b>	<b>2 134 377</b>	<b>1 308 232</b>

As vendas de Áreas Habitacionais e Áreas Comerciais compreendem os apartamentos e os espaços comerciais vendidos nos diversos empreendimentos da Empresa. O aumento verificado em 2023 deve-se à mudança de estratégia no processo de comercialização, relacionado diretamente com a abertura de todos os produtos para processos de venda a prestações, o que fez alargar a base de comercialização.

Existem 3 contratos de agenciamento, assinados entre a Empresa e o Estado, para gestão de contratos de arrendamento de habitações de interesses social pertencentes ao Património do Estado. Os valores das prestações de serviços referentes aos anos de 2023 e de 2022 são de mESC 6 988 e mESC 6 527, respetivamente, registados em Prestação de Serviços.

## NOTA 20. Subsídios à exploração

Os subsídios à exploração compreendem à compensação na parte proporcional dos valores dos terrenos doados no âmbito do Programa de Habitação, incorporados no custo de construção dos apartamentos, relativamente às unidades vendidas durante o exercício no valor de mESC 50 871 (2022: mESC 28 766), (ver Notas 2.10).

## NOTA 21. Subcontratos

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

	mESC	
	2023	2022
Trabalhos Contratuais	140 028	50 058
Fiscalização	1 253	4 002
Trabalhos a Mais e Erros e Omissões	48 369	6 567
Outros fornecimentos	1 107	1 463
<b>Total</b>	<b>190 758</b>	<b>62 090</b>

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

## NOTA 22. Variação nos inventários de produção

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

	2023			2022		
	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção	Saldo Inicial	Saldo final	Variação de produção
Produtos acabados ( ver Nota 7)	4 585 085	2 809 531	(1 775 553)	5 620 359	4 585 085	(1 035 274)
Produtos e trabalhos em curso ( ver Nota 7)	882 189	1 064 294	182 105	818 091	882 189	64 098
Regularização de inventários	-	-	( 3 736)	-	-	( 25 676)
Ajustamento/perda por imparidade em inventários ( ver Nota 7)			107 848			
	<b>5 467 274</b>	<b>3 873 826</b>	<b>(1 489 336)</b>	<b>6 438 450</b>	<b>5 467 274</b>	<b>( 996 852)</b>

Em 2023, o valor de mESC 3 736 corresponde a: (i) entra no stock de produtos acabados de 9 apartamentos recuperados pela Empresa em 2022, de clientes que estavam em incumprimento (ver Nota 7) e (ii) saída de produtos e trabalhos em curso (ver Nota 7).

### NOTA 23. Gastos com mercadorias vendidas e matérias consumidas

Em 2023, o valor de mESC 7 004 corresponde ao custo de um terreno vendido em 2023.

	2023	2022
	Mercadorias	Mercadorias
Inventário Inicial ( ver Nota 7)	26 618	26 618
Inventário Final ( ver Nota 7)	19 614	26 618
<b>Total</b>	<b>7 004</b>	<b>-</b>

### NOTA 24. Fornecimentos e serviços externos

A decomposição desta rubrica é a que se segue:

		2023	mESC 2022
Vigilância & Segurança	(i)	23 926	23 611
Outros Fornecimentos e Serviços	(ii)	6 414	7 222
Electricidade		3 853	4 615
Conservação e Reparação		3 314	2 217
Trabalhos Especializados		3 183	2 308
Honorários		2 535	5 241
Comunicação		2 523	2 690
Limpeza, Higiene e Conforto		2 259	2 057
Publicidade e propaganda		2 001	3 985
Deslocações e Estadas		1 623	2 317
Serviços de Informática		1 272	1 356
Material de Escritório		1 118	1 060
Diversos de valor inferior a 1 000 contos		4 105	3 683
<b>Total</b>		<b>58 126</b>	<b>62 362</b>

(i) O valor desta rubrica compreende, os serviços de vigilância e proteção dos empreendimentos concluídos e por concluir até à sua definitiva comercialização, dos terrenos de Achada São Filipe, Gato Valente e Achada Limpa e a sede da empresa, no âmbito do contrato celebrado entre a IFH e as empresas de segurança.

(ii) O valor corresponde os seguintes serviços: (i) serviços de atendimento na sede da Empresa e atendimento de clientes na Boa Vista e no Sal, (ii) trabalhos realizados na ETAR do empreendimento Boa Vista 2 e outros serviços.

## NOTA 25. Gastos com o pessoal

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

		2023	2022
			<b>mESC</b>
			<b>2023</b>
			<b>2022</b>
Remunerações dos órgãos sociais	(i)	12 261	10 818
Remunerações do pessoal	(ii)	67 556	64 692
Encargos sobre remunerações	(iii)	12 247	11 516
Outros gastos com o pessoal	(iv)	1 463	1 188
		<b>93 527</b>	<b>88 213</b>
<b>Número Médio de Colaboradores</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Órgãos Sociais		7	7
Trabalhadores efetivos		33	33
Trabalhadores contratados		10	7

(i) O valor é referente aos ordenados mensais atribuídos aos Administradores e aos membros do Conselho Fiscal e as senhas de presenças dos membros da Assembleia Geral. O aumento verificado no ano 2023, deve-se, essencialmente, ao fato de em 2023 o CA passou a ter três administradores executivos, enquanto que no ano 2022, no período de janeiro a setembro, o CA tinha apenas dois Administradores Executivos.

(ii) O aumento verificado nas remunerações do pessoal deve-se aos seguintes fatos: (i) progressões nas carreiras de sete colaboradores e (ii) contratação de cinco colaboradores.

(iii) O valor é referente aos encargos da entidade patronal com a previdência social e seguros de acidente de trabalho dos colaboradores da Empresa.

(iv) O valor é referente a gastos com a ação social, o seguro de vida, a formação dos colaboradores da empresa e outros gastos com o pessoal.

## NOTA 26. Outros rendimentos e ganhos

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

		mESC	
		2023	2022
Comissões de créditos de clientes do Programa de habitação	(i)	201 072	163 335
Outos rendimentos	(ii)	2 109	3 079
<b>Total</b>		<b>203 180</b>	<b>166 414</b>

(i) O valor corresponde a comissões sobre os créditos dos clientes dos empreendimentos do Programa de Habitação resultantes da venda a prestações com reserva de propriedade, das habitações de Standing I e Standing II.

(ii) O valor corresponde a ganhos provenientes de vendas de dossiers de concursos de empreitada e de fiscalização e outros rendimentos, no valor total de mESC 770, e dividendos recebidos da CECV, no valor de mESC 1 339.

## NOTA 27. Outros gastos e perdas

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

		mESC	
		2023	2022
IUP	(i)	18 580	25 530
Imposto de Selo	(ii)	5 215	5 754
Outros	(iii)	4 882	3 436
Quotizações		51	43
<b>Total</b>		<b>28 728</b>	<b>34 763</b>

(i) O valor corresponde ao Imposto Único sobre o Património (IUP).

(ii) O valor corresponde ao Imposto de Selo sobre os juros do empréstimo de retrocessão e dos empréstimos bancários.

(iii) Os outros gastos, no valor de mESC 4 882 (2022: mESC 3 436), correspondem a (i) perdas resultantes da recuperação de alguns apartamentos vendidos em anos anteriores, dos clientes que estavam em incumprimento, no valor de mESC 3 309, (ii) aquisição de depósitos de água para o empreendimento Vila Acácia I, para substituir os que foram danificados, no valor de mESC 634 e (iii) outros gastos, no valor de mESC 939.

**NOTA 28. Gastos/reversões de depreciação e de amortização**

O valor desta rubrica, no montante total de mESC 9 526 (2022: mESC 9 050) compreende: (i) mESC 9 232 (2022: mESC 8 853) de depreciação do período de ativos fixos tangíveis (ver Nota 3), (ii) e mESC 294 (2022: mESC 196) de amortizações de ativos intangíveis.

**NOTA 29. Juros e perdas similares suportados**

O detalhe dos valores escriturados na rubrica de Juros e perdas similares, relacionados com os financiamentos descritos na Nota 13, é apresentado no quadro seguinte:

	mESC	
	2023	2022
Juros de empréstimos de retrocessão	124 111	123 775
Juros de empréstimos obrigacionistas	16 901	36 753
Juros de empréstimos bancários	6 571	23 315
Outros gastos de financiamento	1 093	2 021
	<b>148 676</b>	<b>185 864</b>

**NOTA 30. Resultado por ação básico**

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

	mESC	
	2023	2022
Resultado atribuível aos acionistas	226 192	41 826
Número de ações	750 000	750 000
Resultado por ação básico	<b>302</b>	<b>56</b>

**NOTA 31. Acréscimos e diferimentos**

Os acréscimos e diferimentos tinham a seguinte decomposição:

	mESC	
	2023	2022
<b>Acréscimo de gastos</b>		
Férias de pessoal (ver Nota 17)	5 250	4 386
Juros dos empréstimos de retrocessão e obrigacionista (ver Nota 17)	11 989	18 667
<b>Total</b>	<b>17 239</b>	<b>23 053</b>
<b>Diferimentos de rendimentos ( ver Nota 18)</b>		
Subsídio à exploração	130 415	181 286
<b>Total</b>	<b>130 415</b>	<b>181 286</b>

**NOTA 32. Passivos contingentes e compromissos contratuais não reconhecidos nem divulgados noutras notas**

Não são conhecidas outras responsabilidades e contingências além das referidas nas Notas anteriores. Não existem responsabilidades e compromissos de valor significativo não incluídas no balanço.

**NOTA 33. Partes relacionadas****33.1 Remuneração do Conselho de Administração e dívidas para com a IFH**

Durante os exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022, as remunerações auferidas pelo CA, bem como as dívidas com créditos concedidos aos mesmos, ascenderam a:

	mESC	
	2023	2022
Remunerações do Conselho de Administração	10 410	8 937
Dívida pela compra de um apartamento (até setembro/22)	-	4 309

### 33.2 Saldos e transações entre as partes relacionadas - Acionista

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

#### 33.2.1 Vendas de imóveis e prestações de serviços

	mESC	
	2023	2022
Gestão de arrendamento de imóveis (ver Nota 19)	6 998	6 527
<b>Total</b>	<b>6 998</b>	<b>6 527</b>

#### 33.2.2 Dívidas da Empresa para com o acionista

	mESC	
	2023	2022
Empréstimo de Retrocessão ( ver Nota 13)	7 158 555	7 158 555
Juros do empréstimo de retrocessão ( ver Nota 13)	1 399 410	1 275 299
Imposto de selo sobre juros do empréstimo de retrocessão ( ver Nota 13)	37 999	33 035
<b>Total</b>	<b>8 595 965</b>	<b>8 466 889</b>

#### 33.2.3 Dívidas do acionista para com a IFH

	mESC	
	2023	2022
Clientes ( ver Nota 6)	22 322	4 410
Outras contas a receber ( ver Nota 10)	74 599	56 329
<b>Total</b>	<b>96 920</b>	<b>60 739</b>

## NOTA 34. Divulgações exigidas por diplomas legais

### 34.1 Remuneração dos órgãos sociais e auditores externos

Durante os exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022, as remunerações auferidas pelos outros órgãos sociais e auditores externos resumem-se como segue:

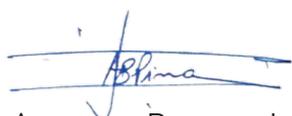
	mESC	
	2023	2022
Remunerações do Conselho Fiscal	1 680	1 781
Remunerações da Assembleia Geral	171	100
Honorários de Auditores Externos	1 539	1 817
<b>Total</b>	<b>3 390</b>	<b>3 698</b>

## NOTA 35. Acontecimentos após a data do balanço

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

Cidade da Praia, 22 de março de 2024.

O Contabilista Certificado



João Augusto Barros de Pina

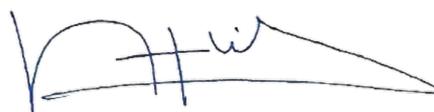
O Conselho de Administração



José Miguel Duarte Martins

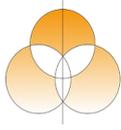


Fátima Ribeiro Gonçalves



Natalino Jorge Ferreira Martins

# RELATÓRIO DE AUDITORIA



## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

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

### **Opinião com reservas**

1. Auditámos as demonstrações financeiras da IFH-Imobiliária, Fundiária e Habitat, SA (“Empresa” ou “IFH”) que compreendem o balanço em 31 de Dezembro de 2023, e a demonstração dos resultados por naturezas, demonstração de alterações no capital próprio e demonstração de fluxos de caixa, relativas ao exercício findo naquela data, e o anexo, contendo um resumo das políticas contabilísticas significativas.

2. Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos das matérias descritas no parágrafo *Bases para a opinião com reservas*, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da IFH em 31 de Dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa, relativos ao exercício findo naquela data, de acordo com as Normas de Relato Financeiro em vigor em Cabo Verde.

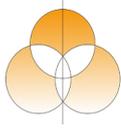
### **Bases para a opinião com reservas**

3. A Empresa adota o justo valor como método de mensuração das suas propriedades de investimento. Contudo, os terrenos registados nesta rubrica foram objeto de avaliação, apenas, em 2010, pelo método do máximo aproveitamento eficiente, tendo sido objeto de registo contabilístico nas demonstrações financeiras de 2010 e 2012, por um valor parcial do justo valor então apurado, e em 2017, pelo método do rendimento ou método do valor residual, baseado numa análise de rentabilidade do projeto a ser desenvolvido, a custo corrente. Nos exercícios subsequentes a Empresa não procedeu a qualquer outra avaliação dos terrenos, que garanta que o justo valor continue a refletir as condições de mercado a cada data de balanço.

4. Entretanto, a Empresa transferiu, em 2017, 2018 e 2019, terrenos avaliados em 2010 e 2017, por mCVE 1.183.539 e mCVE 85.000, respetivamente, para a rubrica de inventários – matérias-primas, subsidiárias e de consumo, tendo em conta a alteração do seu uso (ver Notas 4 e 7 do Anexo), mantendo o valor escriturado, anteriormente, na rubrica propriedades de investimento, não tendo, portanto, registado aquelas transferências pelo justo valor às respetivas datas.

5. As situações descritas acima no paragrafo 3 contrariam a NRF 10 – propriedades de investimento, pelo que não estamos em condições de concluir sobre (a) a razoabilidade dos saldos reconhecidos em períodos anteriores em (i) ganhos de justo valor, no total de mCVE 2.534.962 (refletidos no capital próprio, resultados transitados e outras reservas) com contrapartida em propriedades de investimento – terrenos e recursos naturais (ii) impostos diferidos passivos, no total de mCVE 633.740, com contrapartida em impostos sobre o rendimento de períodos anteriores (refletido no capital próprio e resultados transitados) (iii) inventários – terrenos e recursos naturais, (transferidos de propriedades de investimento – terrenos e recursos naturais) no total de mCVE 2.385.539 e (b) o efeito nos resultados do exercício de 2023 e nos resultados transitados, decorrente das situações descritas.

6. Tendo em consideração (i) a inexistência de suporte contratual para algumas vendas de habitações efetuadas até Julho de 2016 (ii) o risco inerente à atividade da Empresa, relacionado, fundamentalmente, com o carater social do Programa de Habitação, anteriormente designado por Programa Casa Para Todos, mormente, capacidade financeira dos destinatários do Programa e prazos de crédito bastante alargados, entre



outros aspetos e (iii) as prestações vencidas e não pagas até a data, não obstante as vendas de habitações serem efetuadas com reserva de propriedade, não estamos em condições de concluir, com um razoável grau de segurança, sobre a probabilidade de recuperação de uma parte significativa do saldo de clientes, no valor estimado de cerca de mESC 1.020.223, líquido de perdas por imparidade acumuladas de mESC 289.690, dos quais mESC 8.488 reconhecidas em 2023 (ver Nota 6 do Anexo).

7. Por outro lado, tendo em conta diversas incertezas sobre a forma de realização e de conclusão de parte dos produtos acabados e intermédios e dos produtos e trabalhos em curso, desenvolvidos no âmbito do então Programa Casa para Todos, incluindo os juros de mora vencidos e não contabilizados, referentes ao acordo de retrocessão assinado com o Governo, bem como as perspetivas indefinidas quanto ao valor e condições finais de comercialização de parte dos produtos acabados e intermédios, não estamos em condições de concluir, com razoável grau de segurança, sobre a efetiva recuperação de parte dos investimentos em inventários - produtos acabados e intermédios e produtos e trabalhos em curso, que integram o saldo à data do balanço das duas rubricas, que ascende a um total de mESC 3.873.825 (2022: mESC 5.467.274).

### **Matérias relevantes da auditoria**

8. As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do presente exercício. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

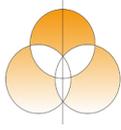
9. Descrevemos de seguida as matérias relevantes de auditoria do presente exercício:

#### **9.1. Programa de Habitação (anteriormente Programa Casa Para Todos)**

<b>Descrição dos riscos de distorção material mais significativos</b>	<b>Sínteses da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos</b>
Conforme divulgado nas Notas 2.7.2, 2.7.3, 2.10, 7, 8, 11, 14, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27 e 30 do Anexo, em Janeiro de 2010, Cabo Verde e Portugal assinaram um acordo de financiamento de 200 milhões de Euros para a construção de 8.500 Habitações de interesse social, posteriormente ajustadas para 6.010, no âmbito do então designado PCPT-Programa Casa Para Todos, devendo Cabo Verde participar com 10% do financiamento, no valor de 20 milhões de Euros. Inicialmente, cabia ao IFH prestar serviços ao Ministério da Habitação e Ordenamento do Território no âmbito do PCPT. Contudo, em Julho de 2013, o Governo assinou um acordo de retrocessão com a IFH, que passa a assumir a totalidade dos ativos e passivos do PCPT. Dado o seu caráter social e político a implementação do PCPT pode provocar impactos significativos na posição financeira e no desempenho anual da Empresa.	Identificamos os riscos associados à implementação do PCPT-Programa Casa Para Todos e os respetivos reflexos em termos contabilísticos e de relato financeiro, e adotámos os seguintes procedimentos de auditoria: . Obtivemos um adequado conhecimento das leis e regulamentos aplicáveis aos contratos e acordos assinados no âmbito do PCPT, mormente o contrato de retrocessão assinado entre o Governo e a IFH; . Avaliámos os procedimentos de controlo interno; . Realizámos testes substantivos para as áreas relevantes do balanço e da demonstração dos resultados, nomeadamente, pedidos de confirmação de saldos, testes de recuperação dos valores a receber e dos inventários e análise dos contratos de compra e venda de espaços habitacionais e áreas comerciais; . Analisámos, também, a adequação das divulgações efetuadas, face ao normativo de contabilidade e relato financeiro em vigor.

### **Outras matérias**

10. As demonstrações financeiras da IFH-Imobiliária, Fundiária e Habitat, SA, relativas ao ano findo em 31 de dezembro de 2022, foram auditadas por outro auditor que expressou uma opinião com reservas sobre as referidas demonstrações financeiras em 31/03/2023.



**Informação distinta das demonstrações financeiras e do relatório de auditoria sobre as mesmas**

11. O Conselho de Administração da IFH é responsável pela elaboração do relatório de gestão da Sociedade, de acordo com o Estatuto e nos termos estabelecidos no Código das Sociedades Comerciais. O relatório de gestão em si não inclui as demonstrações financeiras e o respetivo relatório do auditor.

12. A nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não inclui o relatório de gestão e não expressamos qualquer garantia de fiabilidade sobre o mesmo.

13. Em conexão com a nossa auditoria das demonstrações financeiras, a nossa responsabilidade é de fazer uma leitura do relatório de gestão e, ao fazer isso, analisar se a informação financeira nele contido é materialmente inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria, ou pareçam conter erros materiais.

14. Se, baseado no trabalho efetuado, concluímos que há erros materiais na informação financeira contida no relatório de gestão, devemos relatar esse facto. Nada temos a relatar a este respeito.

**Responsabilidades pelas demonstrações financeiras**

15. O Conselho de Administração é responsável pela preparação e apresentação apropriadas destas demonstrações financeiras de acordo com as Normas de Relato Financeiro de Cabo Verde e pelo controlo interno que determine ser necessário para possibilitar a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro.

16. Na preparação das demonstrações financeiras o Conselho de Administração é responsável pela avaliação da capacidade da IFH de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias relativas à continuidade das operações e à utilização do pressuposto contabilístico da continuidade, a não ser que o Conselho de Administração tenciona liquidar a Empresa ou cessar as operações ou não tem alternativa realista senão fazê-lo.

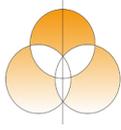
17. Os encarregados pela governação são responsáveis pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Empresa.

**Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

18. Os nossos objetivos consistem em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório de auditoria onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria conduzida 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.

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

19.1. 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 de auditoria. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não



## AUDITEC - SOCIEDADE DE AUDITORES CERTIFICADOS, LDA.

Registada na Ordem Profissional de Auditores e Contabilistas Certificados

detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno.

19.2. 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.

19.3. Avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo Conselho de Administração.

19.4. Concluimos sobre a apropriação do uso, pelo Conselho de Administração, do pressuposto contabilístico 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 de auditoria. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Empresa descontinue as suas operações.

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

20. Informamos ao Conselho de Administração da IFH, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria e as conclusões significativas da auditoria, incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

Praia, 26 de Março de 2024

AUDITEC – Sociedade de Auditores Certificados, Lda.

Representada por  
Dr. João Marcos Alves Mendes  
Auditor Certificado-Cédula Profissional nº 4

# RELATÓRIO DE CONSELHO FISCAL

IFH - IMOBILIÁRIA FUNDIÁRIA E HABITAT, SA  
RELATÓRIO E CONTAS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REFERENTES AO EXERCÍCIO DE 2023

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal (CF) da IFH - IMOBILIÁRIA FUNDIÁRIA E HABITAT, SA exercendo as funções e competências que lhe são atribuídas pela lei e pelos estatutos da empresa, emite o seu Parecer sobre o relatório e contas da IFH, SA referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o qual compreende, para além do relatório de Governo Societário da empresa (ano 2023), o relatório de Gestão do Conselho da Administração, o Balanço e a Demonstração dos Resultados e o Anexo, documentos que evidenciam os seguintes valores:

(Valores em mCVE)

	<u>2023</u> <u>(real)</u>	<u>2023</u> <u>(previsão)</u>	<u>2022</u> <u>(real)</u>
Rendimentos totais	2.392.359	1.597.149	1.516.958
Gastos totais	2.142.321	1.483.353	1.462.896
Gastos Financeiros	148.676	148.775	185.864
Gastos com o Pessoal	93.527	95.871	88.213
Fornecimentos e Serv. Externos	58.126	74.675	62.362
Resultados (antes impostos)	250.038	128.176	54.061
Total Ativo Líquido	13.439.848	12.014.489	13.176.949
Total do Passivo	10.868.321	9.609.280	10.832.619

- 1) No âmbito das suas atribuições o Conselho Fiscal verificou os registos contabilísticos do exercício nas matérias consideradas relevantes, solicitamos ao Conselho de Administração (CA) e aos serviços todos os esclarecimentos necessários à compreensão e entendimento das demonstrações financeiras em questão, os quais foram prontamente facultados.
- 2) Tivemos acesso aos relatórios do Governo Societário da empresa (ano 2023) bem como de Gestão do Conselho de Administração e analisamos este último a sua conformidade com as demonstrações financeiras, constatamos que as informações aí contidas refletem adequadamente as atividades desenvolvidas no exercício e estão de acordo com as demonstrações financeiras apresentadas.
- 3) Por outro lado, verificamos que em relação a eventuais responsabilidades futuras estas estão adequadamente salvaguardadas.
- 4) Decorrente das análises efetuadas às demonstrações financeiras o CF entende formalizar algumas RECOMENDAÇÕES que têm a ver com determinados procedimentos contabilísticos adotados pela empresa, como forma de futuramente se melhorar a apresentação destas demonstrações, como se segue:

- 4.1) A alínea a) do art.º 4.º dos estatutos da empresa (após as alterações introduzidas através Decreto-Lei nº 12/2010, de 19 de Abril) determina quanto ao objeto da sociedade: «*A produção e promoção imobiliária em geral, com especial enfoque na habitação de interesse social, a custo controlado*». Ainda a alínea b) do mesmo artigo acrescenta «*A edificação de imóveis de acordo com as demandas do mercado e com relevância social do projeto*».

A citação dos objetivos da empresa vem a propósito do pressuposto contabilístico que foi anteriormente adotado no que concerne ao reconhecimento do justo valor como método de mensuração nomeadamente dos terrenos registados na rubrica «Propriedades de Investimento». Constatamos que este procedimento foi observado nos exercícios 2010 e 2012 e posteriormente em 2017, tendo sido descontinuado a partir desta última data, supostamente em cumprimento do objetivo social mencionado atrás. Entretanto, a auditoria externa tem vindo a qualificar as contas pelo facto da empresa ter derogado este procedimento.

O CF entende que se justifica a derrogação do pressuposto contabilístico inerente ao procedimento contabilístico em questão, dado que, se a empresa mantivesse este critério de mensuração tal poderia contribuir para a inflação do preço de venda das habitações o que iria em contramão com os objetivos da empresa.

Nestes termos, o CF RECOMENDA que esta questão seja presente à Assembleia-geral da empresa (aquando da aprovação das contas deste exercício), no sentido de se obter um consentimento expreso para que esta derrogação seja efetiva, no sentido de que: **i)** seja observado o cumprimento dos objetivos sociais da empresa; **ii)** seja evitado a recorrente qualificação das contas pela auditoria externa pelo facto do não cumprimento deste procedimento.

- 4.2) Tratamento contabilístico dos terrenos registados na rubrica «Propriedades de Investimento»: esta questão está relacionada com a levantada no ponto anterior. Dando consistência à recomendação já formalizada o CF recomenda que os citados terrenos devem ser reconhecidos como inventários ao invés de propriedades de investimento. Tal alteração evita o procedimento recorrente da atualização do justo valor desses bens e vai de encontro ao que são os objetivos essenciais da empresa.
- 4.3) Informações quanto à implementação das atividades previstas para os exercícios: O CF tendo vindo a referir quanto a necessidade de se apresentar nos Planos de Atividade quadro contendo quer as atividades programadas quer os *timings* de realização bem como os responsáveis pela sua implementação. Por outro lado, temos referido da necessidade de nos R&C dos exercícios se fazer referência ao estado da implementação das atividades previstas o que não tem sido muito explícitos nestes relatórios.

Com efeito, recomendamos que nos próximos R&C do Conselho de Administração seja observado este procedimento que irá melhorar não somente a apresentação deste relatório e ao mesmo tempo que facilita a quem o analisa quanto ao controlo da implementação das atividades programadas.

- 5) Após a realização do nosso trabalho, e salvo as recomendações constantes dos pontos 4.1) a 4.3) anteriores, é opinião do Conselho Fiscal de que as demonstrações financeiras da IFH - IMOBILIÁRIA FUNDIÁRIA E HABITAT, SA refletem adequadamente a situação económico-financeira da entidade em 31 de dezembro de 2023, satisfazendo também as disposições legais e estatutárias aplicáveis. Assim, emite o seu Parecer no sentido de que sejam aprovados o Relatório e Contas apresentados pelo Conselho de Administração referentes ao exercício de 2023.
- 6) Proposta de aplicação dos resultados do exercício de 2023:

No exercício de 2023 a empresa registou um Resultado Líquido (d.i.) de 226.192.060\$00. Para a aplicação deste resultado, o Conselho de Administração propõe o seguinte:

Considerando:

- (i) *Que apenas 17% das vendas (372.831.712 escudos) foram a pronto pagamento e os restantes 83% (1.832.535.928 escudos) foram a prestações com reserva de propriedade, com um prazo médio de recebimento de 25 anos, o que não traduz em recebimento imediato de dinheiro;*
- (ii) *Que os Resultados Transitados são negativos, no valor de 668.184.645 escudos, não obstante terem ocorrido resultados positivos desde 2017 até 2022, com exceção do ano de 2021 (negativo em 28.733.319 escudos);*
- (iii) *O rácio de endividamento da empresa de 81%, assim como o serviço da dívida para o ano de 2024, no valor de 696.173.738 escudos, sendo 503.677.138 escudos referentes ao empréstimo de retrocessão;*
- (iv) *A necessidade de reforçar o capital próprio da Empresa, por forma a melhorar a autonomia financeira da mesma,*

*O Conselho da Administração propõe à Assembleia-Geral que o resultado líquido positivo do período, no montante de 226.192.060 escudos, seja afetado da seguinte forma:*

- *5% para reserva legal (11.309.603 escudos)*
- *95% para resultados transitados (214.882.457 escudos).*

O CF analisou a proposta de aplicação do resultado e atendendo que: i) Reserva Legal ainda não se encontra integralmente constituída (valor de 46.787 contos, 6,23% do capital social); ii) os Resultados Transitados são negativos no valor de 668.185 contos); iii) eventuais responsabilidades futuras, estas estão adequadamente salvaguardadas, o Conselho Fiscal recomenda:

- a) Que sejam aprovados em Assembleia Geral da empresa o Relatório e Contas do Conselho de Administração relativo ao exercício de 2023;
- b) Que seja igualmente aprovada em Assembleia Geral a proposta do Conselho de Administração relativa à aplicação do resultado do exercício de 2023.

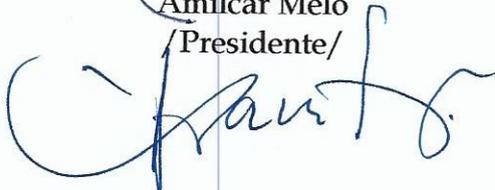
Finalmente, o Conselho Fiscal aproveita a oportunidade para expressar o seu agradecimento ao Conselho de Administração e a todo o pessoal da Empresa com que contactou, pela valiosa colaboração recebida no desempenho das suas funções.

Praia, 10 de Abril de 2023

O Conselho Fiscal,



.....  
Amílcar Melo  
/Presidente/



.....  
Alberto Fernandes  
/Vogal/

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



📍 Rua Mário Fonseca, ASA, CP nº267 -7600 Praia, Cabo Verde

☎ +238 262 64 30 / Fax: 2622853 | IP: 333 7900

🌐 [www.ifh.cv](http://www.ifh.cv)

✉ [info@ifh.gov.cv](mailto:info@ifh.gov.cv)