



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, E.P.E.

# RELATÓRIO E CONTAS 2007

# RELATÓRIO DE GESTÃO

## ÍNDICE

1.	Nota Introdutória .....	2
2.	Actividades .....	4
2.1.	Enquadramento .....	4
2.2.	Execução das Actividades e dos Investimentos .....	5
3.	Situação Económico-financeira .....	9
3.1.	Capital Social .....	9
3.2.	Estrutura de proveitos .....	9
3.3.	Estrutura de custos .....	11
3.4.	Contas de Resultados .....	13
3.5.	Contas de Balanço .....	13
3.6.	Fontes de financiamento .....	15
3.7.	Indicadores financeiros .....	16
4.	Recursos Humanos .....	17
5.	Perspectivas futuras .....	18
6.	Proposta de aplicação de Resultados .....	20
7.	Informação complementar .....	20
8.	Nota Final .....	21

## 1. Nota Introdutória

O exercício de 2007, a que se reporta o presente relatório de gestão, fica indelevelmente marcado pelo contexto de constrangimentos financeiros a nível regional e nacional, e pelas consequências daí advindas ao nível da normal execução da política social de habitação do Governo Regional da Madeira, que a IHM, E.P.E. tem por missão implementar.

A diminuição da capacidade financeira da Região, imposta unilateralmente pelo Governo da República através da alteração da Lei das Finanças Regionais, produziu, além das consequências políticas conhecidas – interrupção da legislatura anterior e recomeço de um novo ciclo governativo, com o decorrente prejuízo da normal execução do plano de actividades de toda a administração pública regional – naturais dificuldades do Governo Regional no financiamento do sector público empresarial regional.

É igualmente importante salientar que os apoios nacionais directos a que a IHM, E.P.E. tem direito, face à legislação em vigor e aos acordos de colaboração para realojamento de famílias em situação de carência habitacional celebrados, no âmbito do programa PROHABITA, com o IHRU – Instituto Nacional de Habitação e Reabilitação Urbana (ex-Instituto Nacional de Habitação), e cuja transferência se previa durante o ano em apreço, ficaram em larga medida por receber, face à insuficiente inscrição no Plano de Investimentos da Administração Central (PIDAC) das verbas necessárias para que aquele Instituto Público pudesse satisfazer os compromissos financeiros assumidos.

Em relação à actividade desenvolvida, é nossa convicção que o presente relatório reflecte a execução rigorosa dos objectivos e orientações traçados pelo Governo Regional da Madeira, através da Secretaria Regional do Plano e Finanças, procurando-se sempre desenvolver a nossa missão social – dar resposta aos problemas habitacionais dos cidadãos residentes nesta Região Autónoma que necessitam do apoio público para aceder a uma habitação condigna – através de uma gestão que permita o melhor aproveitamento dos recursos públicos que nos estão confiados.

Com efeito, a par da prossecução dos investimentos estratégicos definidos – desenvolvimento do esforço de realojamento social, apoios directos às famílias na recuperação e aquisição da casa própria e reabilitação do património habitacional público degradado – foi prioridade da gestão que a IHM, E.P.E. possa caminhar, com o nível de financiamento público recebido e do qual dependerá sempre, para uma situação de sustentabilidade financeira.

Assim, na vertente de Proveitos e Ganhos, renovou-se a outorga com o Governo Regional de

um protocolo fixando um valor global, com base em critérios objectivos, para transferência das indemnizações compensatórias que visam ressarcir parcialmente a IHM, E.P.E. dos custos de exploração que decorrem da função social que desenvolve, continuou-se o trabalho de diversificação das fontes de receita – oportunidade que será mais evidente nos próximos exercícios, com o novo quadro de financiamento comunitário – e, finalmente, incrementou-se o esforço de cobrança a inquilinos de rendas e multas em dívida, ainda que, face às particularidades de cálculo e contabilização das rendas sociais, os resultados desse trabalho só a médio prazo se venham a reflectir nas contas.

Em relação aos Custos e Perdas evidenciados, o presente relatório traduz a preocupação ao nível do rigor de controlo da despesa, sobretudo com a prestação de serviços de terceiros, nomeadamente nas empreitadas de construção de novas habitações e de manutenção dos fogos do parque habitacional, e, ao nível da despesa corrente, com a contenção possível das despesas com o pessoal.

A este propósito, não pode deixar de ser realçada a importância fundamental atribuída pelo Conselho de Administração IHM, E.P.E aos seus recursos humanos, sem os quais não seria viável concretizar o leque alargado de atribuições que lhe estão cometidas.

Uma última palavra para destacar que, para além dos resultados financeiros de cada exercício, a preocupação fundamental na gestão da IHM terá sempre de ser garantir que a finalidade social que é a missão desta entidade pública empresarial se cumpra, e se erradiquem de forma cada vez mais eficaz as carências habitacionais que ainda persistem nas famílias residentes na Região Autónoma da Madeira.

Paulo Alexandre de Atouguia e Aveiro

Presidente do Conselho de Administração

## 2. Actividades

### 2.1. Enquadramento

A IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, E.P.E. é uma entidade pública empresarial de capitais exclusivamente públicos, detida integralmente pela Região Autónoma da Madeira e actualmente sob a tutela do Secretário Regional do Plano e Finanças, cuja missão é a erradicação dos problemas habitacionais dos residentes no espaço da Região Autónoma que precisam de ajuda pública para ver satisfeito o direito fundamental de dispor, para si e para a sua família, de uma casa segura e confortável.

Tendo em vista a prossecução do interesse público, a IHM, E.P.E. tem por objecto:

- § A promoção, o planeamento, a construção, a fiscalização e a gestão de parques habitacionais e de outro património associado;
- § A realização de obras de construção e de reconstrução de habitações, de requalificação urbanística e de outras infra-estruturas, especialmente no âmbito da habitação de interesse social.
- § A gestão de programas habitacionais de apoio à habitação

Em matéria de política social de habitação, o ano de 2007 foi, naturalmente, marcado pela execução do plano de actividades e investimentos, alicerçado na implementação da estratégia adoptada no programa e nas iniciativas legislativas dos órgãos de governo próprio da Região Autónoma da Madeira, que procuram, através de soluções adaptadas às diversas situações de carência, fazer chegar os recursos disponíveis para ajuda habitacional o mais rapidamente possível ao maior número de famílias.

É fruto desta estratégia que mais de 26% da população da Região dispõe hoje de habitação condigna sob o efeito de uma das seis formas de apoio social do Governo Regional, designadamente através da disponibilização de fogos para arrendamento social, no apoio à promoção de fogos pelas cooperativas de habitação a custos controlados, na concessão de lotes em direito de superfície para autoconstrução, na concessão de apoios para a recuperação de habitações através do PRID (Programa de Recuperação de Imóveis Degradados), no arrendamento de habitações privadas para subarrendamento através do regime da habitação social ou na aquisição de habitação própria com apoio público através do Programa de Habitação Económica.

Estes resultados não devem porém sobrepujar as numerosas situações de carência habitacional que ainda persistem, quer de perfil tradicional e estrutural – habitações precárias, arrendamentos antigos em degradação acelerada, problemas directamente decorrentes de precariedade laboral, doença ou pobreza – quer, sobretudo, ligadas ao surgimento de novos fenómenos sociais como a desagregação da família tradicional, o crescimento exponencial das situações de perda da habitação por razões de incumprimento no crédito bancário, os movimentos migratórios, entre outros – aos quais é imperioso dar resposta através da política social de habitação.

Apesar do esforço continuado do Governo Regional, através da IHM ou em cooperação com os outros agentes da administração central, regional e local, no espaço urbano, persiste a situação de grande parte do parque habitacional de arrendamento se encontrar em avançado estado de degradação, como consequência da falta de obras de conservação decorrente dos baixos valores das rendas, situação que o novo regime do arrendamento urbano (NRAU), em vigor desde 2006, não tem conseguido inverter ou diminuir eficazmente.

Por outra parte, no espaço rural, a maioria das habitações são dispersas e muitas vezes sem as condições mínimas de habitabilidade e conforto, para além de, em elevado número, apresentarem outras anomalias, nomeadamente a nível arquitectónico e de acabamento exterior, ao que acresce uma ainda insuficiente cobertura ao nível das redes públicas de saneamento básico.

A conjuntura económica em 2007 manteve-se desfavorável tanto do lado da oferta como da procura de habitação, especialmente por força da subida acentuada das taxas de juro e da degradação do rendimento disponível das famílias. Não obstante, manteve-se o crescimento da oferta de fogos no segmento da habitação social e de custos controlados, alavancada pela promoção directa da IHM e pelos sistemas de financiamento bonificado e de incentivos fiscais, conjugado também pelos sistemas de apoios disponibilizados pelo Governo Regional, dos quais assume um peso significativo o do Programa de Habitação a Preços Sociais (habitação económica) criado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 18/95/M, de 26 de Agosto e legislação subsequente.

## **2.2. Execução das Actividades e dos Investimentos**

Em linha com a estratégia de política social de habitação do Governo Regional, o ano de 2007 foi marcado pela continuidade dos programas, investimentos e actividades desenvolvidos pela IHM.

Durante o exercício em análise, para além das actividades de melhoria contínua na gestão dos recursos humanos, técnicos, económicos e financeiros, foram cumpridas as actividades previstas no PAO-2007, tanto na área do atendimento e encaminhamento dos candidatos para as diversas soluções habitacionais da IHM como no trabalho contínuo e permanente de integração social dos inquilinos. Paralelamente foram implementadas melhorias significativas nos sistemas informáticos de apoio à gestão, com especial destaque para as tecnologias de informação, especialmente nas áreas da gestão documental, atendimento, gestão de processos e encaminhamento, as quais vão permitir uma maior eficácia no funcionamento dos serviços e sobretudo no relacionamento com os cidadãos.

Muito embora tenham sido desenvolvidas inúmeras actividades muito relevantes a vários níveis, é primordial destacar as acções concretas de apoio integral ou complementar que permitiram solucionar os problemas habitacionais de 573 famílias residentes na Região Autónoma da Madeira, contribuindo decisivamente para reduzir as situações de carência habitacional, nomeadamente as seguintes:

- Atribuição pela IHM de 119 habitações em regime de arrendamento social, incluindo 63 construídas ou adquiridas para esta finalidade específica, 35 disponibilizadas pela saída de inquilinos de arrendamento social para aquisição de habitação própria através do programa de habitação económica, e 21 novos contratos de subarrendamento de fogos de privados;
- Comparticipação em 46 habitações sociais promovidas pelos municípios;
- Subvenção financeira a 227 famílias na compra de habitação a preços sociais, ao abrigo do Programa de Habitação Económica;
- Apoio a 181 famílias na recuperação das suas habitações através do Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID).

Foram igualmente realizados numerosos estudos, pareceres, projectos e outros trabalhos técnicos no âmbito da aquisição de terrenos, execução e controlo de empreendimentos e no âmbito dos apoios através dos vários programas da IHM, em harmonia com o PAO-2007 e com o Plano de Investimentos e Despesas de Desenvolvimento da Administração Regional (PIDRAR-2007), ao que acrescem as actividades de apoio técnico aos promotores e projectistas e de acompanhamento e controlo de execução dos empreendimentos de habitação de custos controlados, no âmbito do Acordo de Colaboração com o IHRU.

Para além dos aspectos apontados e do desempenho ao nível da solução efectiva das situações de carência habitacional, tal como previsto no PAO-2007, a IHM desenvolveu um vasto conjunto de trabalhos técnicos e sociais, actividades e obras, quer no domínio da promoção directa e indirecta de novos edifícios, infra-estruturas e equipamentos sociais, quer no

domínio da gestão, conservação e reabilitação do parque habitacional, destacando-se as seguintes:

- Execução de trabalhos de reabilitação e adaptação de um edifício em Santa Luzia, no Funchal, com 10 fogos, totalmente adaptado para realojamento de pessoas com dificuldades de mobilidade;
- Execução de trabalhos de recuperação e remodelação de um edifício na Matur, em Machico, representando num novo empreendimento com 44 fogos, sendo parte deles adaptados a situações de mobilidade reduzida;
- Execução de trabalhos correspondentes à 1.<sup>a</sup> fase da Reabilitação do Bairro da Palmeira, em Câmara de Lobos, designadamente a demolição de um bloco, a recuperação de dois e a construção de raiz de 24 novos fogos, traduzindo-se efectivamente em 40 novos fogos, também com parte deles adaptados a pessoas com problemas mobilidade;
- Acompanhamento e controlo de execução dos diversos empreendimentos de habitação de custos controlados financiados pelo IHRU, dando execução ao Acordo de Colaboração celebrado com aquele instituto, num total de 1.165 fogos distribuídos pelos concelhos do Funchal (226 fogos), Câmara de Lobos (42 fogos), Santa Cruz (589 fogos), Machico (260 fogos), Santana (24 fogos) e Porto Moniz (24 fogos) e encaminhamento, atribuição e comparticipação dos candidatos no âmbito dos acordos entre a IHM e os respectivos promotores, ao abrigo do programa de habitação económica;
- Apoio a projectos de entidades externas no domínio da recuperação habitacional, urbanística e paisagística, designadamente a conclusão do contrato programa do "Projecto de Recuperação Urbanística do Concelho de São Vicente", celebrado entre a IHM e a ADERAM - Agência de Desenvolvimento da Região Autónoma da Madeira e o início da execução do contrato programa entre a ASA - Associação de Desenvolvimento da Freguesia de Santo António, destinado a promover o desenvolvimento, valorização e recuperação urbanística nas zonas altas do Funchal;
- Execução de infra-estruturas e equipamentos de apoio aos bairros sociais com vista a dotá-los de novos equipamentos desportivos, sociais e de lazer potenciadores da integração dos moradores e da melhoria da sua qualidade de vida, nomeadamente os polidesportivos dos Bairros da Nogueira e do Pico dos Barcelos, este último complementado também com a adaptação do pólo sociocultural e dos respectivos acessos a pessoas com dificuldades de mobilidade e com a afectação ao projecto "Crescendo" da responsabilidade da Direcção Regional de Educação Especial;
- Elaboração de estudos e projectos de dois novos empreendimentos, um no bairro da Nazaré e outro no bairro de Santo Amaro, ambos vocacionados para situações de mobilidade reduzida;



- Elaboração de levantamentos sociais e execução de trabalhos técnicos e projectos no âmbito dos planos de regeneração dos bairros sociais mais degradados, designadamente as restantes fases da reabilitação do Bairro da Palmeira e os planos de regeneração dos Bairros de São Gonçalo e dos espaços exteriores da Nazaré;
- Elaboração de projectos de loteamento e legalização de propriedades relativos a diversos empreendimentos da IHM;
- Colaboração com os ex-inquilinos, adquirentes de fogos de habitação social, no âmbito da formalização e gestão dos condomínios, bem como representação da IHM nos mesmos, relativamente às fracções que se mantêm em arrendamento social;
- Desenvolvimento de acções internas com vista à actualização das rendas técnicas e à implementação no novo regime de alienação de habitação social.
- Execução de estudos e trabalhos técnicos com vista à implementação de uma rede de formação, informação e sensibilização, envolvendo várias entidades, com vários núcleos a instalar em espaços não habitacionais que a IHM pretende reabilitar e destinar ao referido fim, nos diversos empreendimentos de habitação social dos concelhos do Funchal e de Câmara de Lobos;
- Elaboração de levantamentos de necessidades de realojamento relacionadas com obras públicas, nomeadamente no âmbito do Novo Hospital da RAM e de novas vias de comunicação terrestre;
- Execução de projectos de apoio à integração social, envolvendo as áreas de protecção social, saúde, educação e emprego, nomeadamente com as acções de formação e sensibilização de todas as famílias realojadas e com a continuação dos projectos “Clube de Emprego” e “Férias Vivas”;
- Gestão de reclamações e execução de trabalhos técnicos de detecção de anomalias e realização de pequenas reparações com recurso aos quadros internos em centenas de fogos do parque habitacional da IHM;
- Execução das empreitadas de conservação e manutenção dos empreendimentos que integram o parque habitacional IHM.

### 3. Situação Económico-financeira

O ano de 2007 corresponde ao terceiro exercício económico completo da IHM, EPE, pelo que, sempre que possível será feita uma análise comparativa entre o ano actual e os dois anos anteriores, relevando as variações que se consideram mais significativas.

#### 3.1. Capital Social

O Capital Social da IHM, EPE, integralmente realizado manteve-se no montante de 5.000.000€.

#### 3.2. Estrutura de proveitos

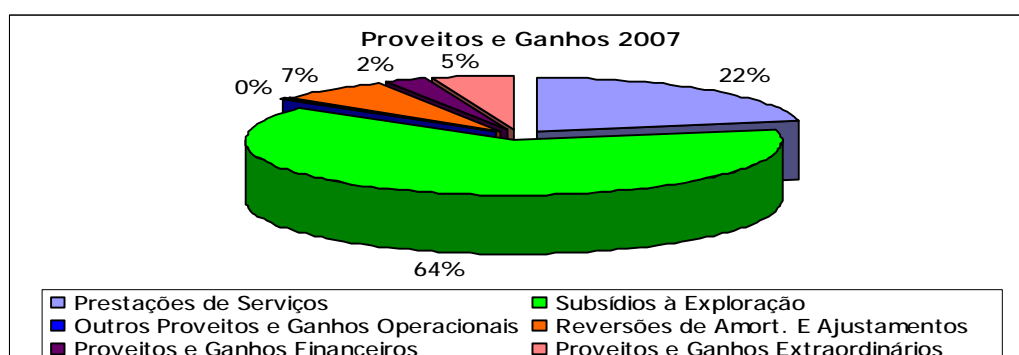
A estrutura de proveitos apresenta valores em seis rubricas: Prestação de Serviços, Subsídios à Exploração, Outros Proveitos e Ganhos Operacionais, Proveitos e Ganhos Financeiros, Reversões de Amortizações e Ajustamentos e Proveitos e Ganhos Extraordinários.

Os Proveitos registados na IHM, EPE, em 2007 atingiram 20.817.199,83€, que representam face a 2006 um acréscimo de cerca de 8,5%.

Abaixo apresentamos mapa comparativo dos últimos 3 anos de actividade:

Proveitos e Ganhos	2005	2006	2007
Prestações de Serviços	4.388.269,62	4.421.390,91	4.505.561,40
Subsídios à Exploração	7.767.185,24	13.347.543,46	13.239.412,76
Outros Proveitos e Ganhos Operacionais	130.374,97	173.773,33	65.892,59
Reversões de Amort. E Ajustamentos	264.898,04	14.642,15	1.463.594,15
Proveitos e Ganhos Financeiros	25.882,69	117.822,28	510.055,98
Proveitos e Ganhos Extraordinários	1.017.115,26	1.122.074,19	1.032.682,95
<b>Total dos Proveitos e Ganhos</b>	<b>13.593.725,82</b>	<b>19.197.246,32</b>	<b>20.817.199,83</b>

O gráfico seguinte representa a composição da estrutura de proveitos da IHM, à data de 31/12/2007:



A rubrica *Prestações de Serviços* que totaliza 4.505.561.4€, é composta pela facturação das rendas sociais e comerciais, bem como as provenientes de logradouros e cânonos superficiários. Face a 2006, regista-se um acréscimo de 1.90%, decorrente quer da actualização das rendas comerciais e habitacionais, quer do aumento de número de inquilinos (4 comerciais e 328 habitacionais).

A rubrica *Subsídios à Exploração*, que totaliza 13.239.412,76€, é composta maioritariamente por duas grandes rubricas:

- Os Contrato-Programa celebrados com a Secretaria Regional do Plano e Finanças (SRPF) durante o ano 2007, que não foram aplicados em Imobilizado, no valor de 3.725.816,67€;
- O Apoio Compensatório concedido à IHM pelo Governo Regional, através da Secretaria Regional do Plano e Finanças (SRPF), no valor de 9.500.000€.

A rubrica *Outros Proveitos e Ganhos Operacionais* no montante de 65.892,59€ é constituída pela actualização anual do capital dos empréstimos PRID e RAVP, tendo sofrido uma redução de cerca de 62% devido não à redução do capital em dívida, mas à redução da taxa de actualização, correspondente ao índice de preços, que variou entre 2,8% e 1.2% nos anos em análise.

A rubrica *Reversões de Amortizações e Ajustamentos*, no montante de 1.463.594,15€ corresponde a diminuições dos Ajustamentos nas dívidas de terceiros, pela emissão de notas de crédito, ou pagamentos entretanto ocorridos.

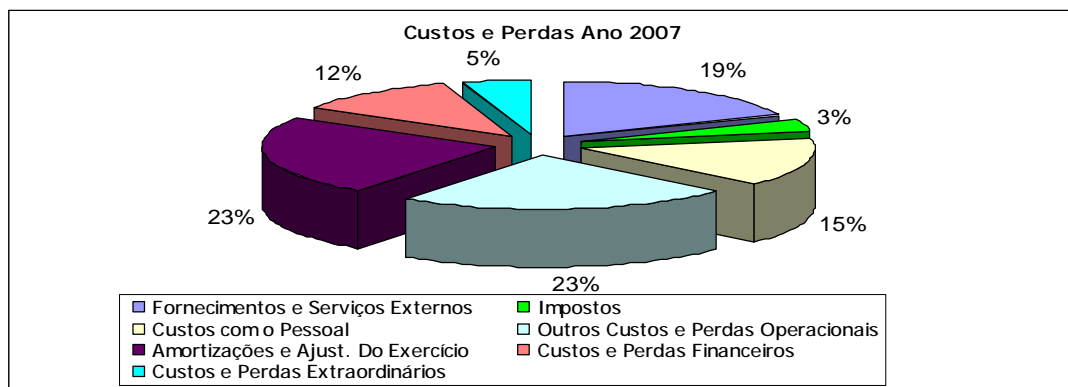
A rubrica *Proveitos e Ganhos Financeiros*, que totaliza 510.055,98€, é composta apenas pelos juros obtidos dos depósitos bancários e descontos de pronto pagamento obtidos, sendo de destacar um acréscimo de 332,90%, face a 2006, devido à existência de saldos médios elevados, pela não utilização imediata da totalidade dos empréstimos obtidos, à semelhança e com a mesma justificação do ocorrido no ano transacto.

Na rubrica *Proveitos e Ganhos Extraordinários*, no montante de 1.032.682,95€, são de salientar os Outros Proveitos e Ganhos Extraordinários, que representam 83,6% da mesma e onde estão registadas as multas das rendas sociais e comerciais, nos montantes de 574.551,68€ e 90.044,24€, respectivamente. Ainda de referir as Correções relativas a Exercícios anteriores no montante de 115.021,07€, que correspondem maioritariamente a revisões para mais em rendas habitacionais facturadas anteriormente. Face a 2006, este proveito teve um decréscimo de 7,97%, conforme mapa abaixo:

Proveitos e Ganhos Extraordinários	2005	2006	2007
Restituição de Impostos	-	-	15.788,64
Ganhos em Imobilizações	39.840,49	49.552,00	31.676,90
Benefícios Penalidades Contratuais	2.735,40	4.262,26	7.228,14
Correcções relativas exercícios anteriores	167.763,47	211.267,20	115.021,07
Outros PGE	806.775,90	856.992,73	862.968,20
<b>Total PG Extraordinários</b>	<b>1.017.115,26</b>	<b>1.122.074,19</b>	<b>1.032.682,95</b>

### 3.3. Estrutura de custos

A estrutura de custos apresenta valores em sete rubricas, desagregadas de acordo com o seguinte gráfico:



Os Custos registados na IHM, EPE, em 2007 atingiram 22.167.645,43€, que representam, face a 2006, um decréscimo de cerca de 1,84%. Este decréscimo relativamente pequeno não evidencia contudo as variações ocorridas em cada uma das rubricas, pelo que abaixo se apresenta quadro com os valores registados nos últimos três anos:

Custos e Perdas	2005	2006	2007
Fornecimentos e Serviços Externos	3.754.853,27	3.377.358,51	4.126.976,09
Impostos	393.159,22	1.589.293,81	756.468,65
Custos com o Pessoal	2.874.328,55	3.097.983,54	3.226.168,59
Outros Custos e Perdas Operacionais	7.563.349,07	6.286.563,97	5.195.014,28
Amortizações e Ajust. Do Exercício	4.745.814,37	4.853.881,54	5.282.194,08
Custos e Perdas Financeiros	1.112.364,24	1.359.099,02	2.554.363,74
Custos e Perdas Extraordinários	1.216.110,42	2.018.409,25	1.026.460,00
<b>Total dos Custos e Perdas</b>	<b>21.659.979,14</b>	<b>22.582.589,64</b>	<b>22.167.645,43</b>

Da rubrica *Fornecimentos e Serviços Externos*, cujo acréscimo face a 2006 atingiu os 22%, são de destacar as rubricas Rendas e Alugueres e Conservação e Reparação.

A primeira, onde estão incluídos os valores referentes às rendas de imóveis do Programa de Arrendamento para subarrendamento totaliza o valor de 1.937.249,10€, o que, face a 2006 representa um acréscimo de 15,12%. Tal acréscimo advém por um lado da actualização anual

dos coeficientes das rendas e por outro do acréscimo de contratos de arrendamento, sendo de destacar aqui, pelos valores e número os contratos que foram celebrados relativamente aos empreendimentos Estrada Comandante Camacho de Freitas (100 fogos) e Vargem (44 fogos), cujas aquisições pela IHM estavam previstas, mas que devido a atrasos nos pagamentos das fontes de financiamento (comparticipação e empréstimo através do IHRU), esta foi a solução provisória encontrada para efectuar o realojamento das famílias.

A segunda, onde se incluem as empreitadas de conservação dos fogos propriedade da IHM, no valor de 1.699.086,88€, o que, face a 2006, representa um acréscimo de 51,79%, essencialmente pela realização de maior número de trabalhos de conservação.

A rubrica *Impostos*, sofreu um decréscimo de cerca de 52,4%, face a 2006, devido essencialmente ao decréscimo do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) de prédios propriedade da IHM, uma vez que no ano anterior tinha sido realizado o cálculo deste Imposto, independentemente da sua liquidação, de todos os prédios da IHM, desde a data da sua perda de isenção (Agosto/2004 até 31/12/2006).

A rubrica *Custos com o Pessoal*, representando 15% na estrutura de Custos da IHM, registou face a 2006 um acréscimo de apenas 4,14%, o que traduz o importante esforço que foi feito nesta variável fundamental da despesa.

Na rubrica *Outros Custos e Perdas Operacionais*, cuja variação face a 2006 foi negativa na ordem dos 17%, são de destacar as participações financeiras concedidas no âmbito dos Programas Habitação Económica, no valor de 4.621.974,08€.

A rubrica *Amortizações e Ajustamentos do Exercício*, que revelou um aumento de 8,8% face a 2006, é composta pelas amortizações do Imobilizado Corpóreo e Incorpóreo no montante de 2.938.261,98€ e pelo Ajustamento de Dívidas a receber no montante de 2.343.931,10€, sendo que o acréscimo deve-se essencialmente a este último item, onde estão incluídos os reforços das provisões para clientes de cobrança duvidosa, relativos a dívidas de clientes (habitação, comerciais, cânons) e dívidas de outros devedores (PRID e RAVP), tendo-se mantido o critério utilizado no ano anterior. Importa contudo aqui evidenciar que, em termos líquidos, ou seja o diferencial entre o proveito e o custo dos ajustamentos relativos a clientes, sofreu uma diminuição de mais de 50%, o que demonstram que foram menos, em termos globais, as novas situações de dívida superior a 24 meses.

A rubrica *Custos e Perdas Financeiras*, que face a 2006 sofreu um acréscimo de 87,95%, é composta maioritariamente por juros relativos a empréstimos contraídos junto da banca

(2.375.376,26€) e do IHRU (75.722,44€). Os acréscimos significativos neste tipo de custo são decorrentes quer do pagamento de juros do empréstimo de 35.000.000€, contraído em 2005, e já iniciado o pagamento no ano anterior, quer do pagamento de juros do empréstimo de 20.000.000€ junto do BESI, em 2006, bem como dos empréstimos contraídos com o IHRU, conforme será abordado mais à frente, nas fontes de financiamento.

A rubrica *Custos e Perdas Extraordinárias*, que revelou um decréscimo face a 2006 na ordem dos 49%, é constituída basicamente pelas rubricas Perdas em Imobilizações e Correções Relativas a Exercícios Anteriores, que tiveram redução em ordem de grandeza aproximada, a primeira devido à redução do número de alienações face a 2006, e a segunda pela redução quer nos Juros de Mora, quer nos custos relativos correções de exercícios anteriores em Resolúveis e Rendas.

### 3.4. Contas de Resultados

Desta forma, os resultados líquidos do período foram negativos, no montante de 1.357.611,92€, o que contudo, representa uma redução significativa do prejuízo face a 2006, na ordem dos 60%.

### 3.5. Contas de Balanço

As Imobilizações, que em 2007 atingiram o valor de 177.587.614,11€, pelo seu peso em termos do total do Activo (cerca de 82%), justificam uma apreciação mais pormenorizada.

Face a 2006, o acréscimo de 2,72% deve-se maioritariamente aos seguintes factores:

- Aquisição dos seguintes empreendimentos:
  - 44 fogos do Conjunto Habitacional da Vargem - Funchal;
  - 5 fogos do Conjunto Habitacional Achada António Teixeira – S. Jorge;
  - 6 fogos no Conjunto Habitacional das Covas – Faial;
- Aquisição de terrenos:
  - Arcebispo D. Aires
  - Terrenos afectos aos empreendimentos adquiridos acima referidos
- Facturação relativa a Imobilizado em Curso, nomeadamente dos seguintes empreendimentos:
  - 44 fogos do Conjunto Habitacional da Queimada – Machico;
  - 1.<sup>a</sup> fase da Requalificação do Conjunto Habitacional da Palmeira
  - 10 fogos do Empreendimento Santa Luzia.
- Passagem de Imobilizado em Curso para Imobilizado Corpóreo

- 40 fogos do Conjunto Habitacional da Torre – Machico;
- Campo de jogos do Conjunto Habitacional da Nogueira.

Reflecte-se no mapa abaixo a distribuição do Imobilizado nos anos 2005 a 2007:

Imobilizado	2005	2006	2007
Terrenos e Recursos Naturais	42.750.067,80	43.212.979,37	44.682.905,69
Edifícios e Outras Construções	135.376.013,63	131.294.307,24	137.909.295,32
Equipamento Básico	2.502,94	3.935,72	6.217,38
Equipamento de Transporte	78.660,91	78.660,91	78.660,91
Ferramentas e Utensílios	1.080,62	2.596,03	2.596,03
Equipamento Administrativo	350.661,90	357.954,15	419.236,40
Outras Imobilizações Corpóreas	3.005,28	3.255,28	3.255,28
Imobilizações Incorpóreas	-	69.000,00	69.000,00
Imobilizações em Curso	1.994.779,73	4.491.566,69	3.923.133,20
<b>Total do Imobilizado</b>	<b>180.556.772,81</b>	<b>179.514.255,39</b>	<b>187.094.300,21</b>
Amortizações Acumuladas	3.902.736,50	6.636.164,22	9.506.686,10
<b>Imobilizado líquido</b>	<b>176.654.036,31</b>	<b>172.878.091,17</b>	<b>177.587.614,11</b>

As *Dívidas de Terceiros de Médio e Longo Prazo*, no valor de 16.550.519,36€, representam 7,63% do Activo, são constituídas pelo montante de 7.050.519,36€ de empréstimos concedidos no âmbito do PRID/RAVP e pelo montante de 9.500.000€ de Apoio Compensatório relativo a 2007, mas cujo recebimento só ocorrerá em 2009.

O acréscimo de mais de 70%, face a 2006, é sobretudo explicado pelo Apoio Compensatório em dívida, que passou de 3.159.000€ em 2006 para 9.500.000€ em 2007.

As *Dívidas de Terceiros de Curto Prazo*, no montante de 11.301.256,98€, líquido de ajustamentos, representam 5,21% do Activo, tendo sofrido, em relação a 2006, um acréscimo de cerca de 3,18%.

As *Disponibilidades*, cujo valor atinge 6.764.945,92€, representam 3% do Activo. O decréscimo de 63,49% face a 2006 é justificado pela utilização do financiamento a longo prazo obtido em Dezembro de 2006, cuja utilização foi feita sobretudo em 2007.

Os *Acréscimos de Custos e Proveitos Diferidos*, no montante de 13.403.453,44€, representam 16,43% do Passivo e sofreram um decréscimo face a 2006, na ordem dos 3,5%. São de destacar aqui os Subsídios para Investimentos, que atingem 10.680.958,36 onde estão registados os valores recebidos para investimento no Imobilizado Corpóreo, e cujo proveito só é registado à medida que esse Imobilizado é amortizado. São provenientes do Governo Regional via Contratos Programa ou Fundos Comunitários e do IHRU relativamente às participações a

fundo perdido.

As *Dívidas a Terceiros de Médio e Longo Prazo*, no valor de 62.800.950,41€, representam 77% do Passivo e são constituídas essencialmente pelos empréstimos obtidos, quer junto da Banca, quer junto do IHRU. Face a 2006, esta rubrica sofreu um acréscimo de cerca de 5%, no âmbito dos empréstimos contratualizados junto do IHRU, conforme espelhado na nota 48 c) do ABDR.

As *Dívidas a Terceiros de Curto Prazo*, no montante de 7.631.661,86€, representam mais de 9% do Passivo, sendo de destacar as dívidas a fornecedores de imobilizado, no montante de 3.830.511,71€, as dívida a fornecedores que atingem 1.295.887,78€ e os outros credores, no montante de 1.383.692€. Face a 2006, este item sofreu um decréscimo de cerca de 3%, pela obtenção dos financiamentos referidos anteriormente. Contudo, uma vez que outras fontes de financiamento previstas não foram satisfeitas nas datas acertadas, nomeadamente financiamento do IHRU e pagamento das tranches relativas ao Apoio Compensatório, não foi possível reduzir de forma mais significativa esta rubrica.

### 3.6. Fontes de financiamento

À semelhança de anos anteriores, no que respeita a despesas inerentes à exploração, a IHM tem obtido com a receita própria, maioritariamente proveniente da cobrança de rendas, multas e empréstimos, bem como da alienação de fogos, os montantes suficientes para suportar essas despesas.

De referir que o montante de receita própria proveniente das cobranças sofreu um aumento, face a 2006 de 2.86% (entre 2005 e 2006 fora de 1,55%), quando a facturação aumentou 1,90%, o que corresponde a um efectivo acréscimo no esforço que tem vindo a ser feito na cobrança sobretudo das rendas habitacionais.

Quanto ao Investimento, e tendo em conta que esse montante atinge valores elevados, com vista à prossecução da política regional relativa à habitação social, além da celebração do Contrato Programa, e à utilização do empréstimo de longo prazo contraído em Dezembro de 2006 junto do WestLB/BESI, no montante de 20.000.000€ para fazer face a despesas de investimento dos anos 2006 a 2008; recorreu-se aos programas nacionais, com a obtenção de comparticipação a fundo perdido junto do IHRU.

Foi ainda possível obter cerca de 3.515.000€ de financiamento, ao abrigo do PROHABITA, junto



do IHRU, a taxas de juros bonificadas, vantajosas para a IHM, EPE, dos seguintes empreendimentos:

- 44 fogos do Conjunto Habitacional da Vargem - Funchal;
- 5 fogos do Conjunto Habitacional Achada António Teixeira – S. Jorge;
- 6 fogos no Conjunto Habitacional das Covas – Faial;
- 8 fogos do Conjunto Habitacional da Achada – Porto da Cruz
- 40 fogos do Conjunto Habitacional da Torre – Machico

### 3.7. Indicadores financeiros

À semelhança dos anos anteriores, foi decidido efectuar a análise dos seguintes indicadores financeiros:

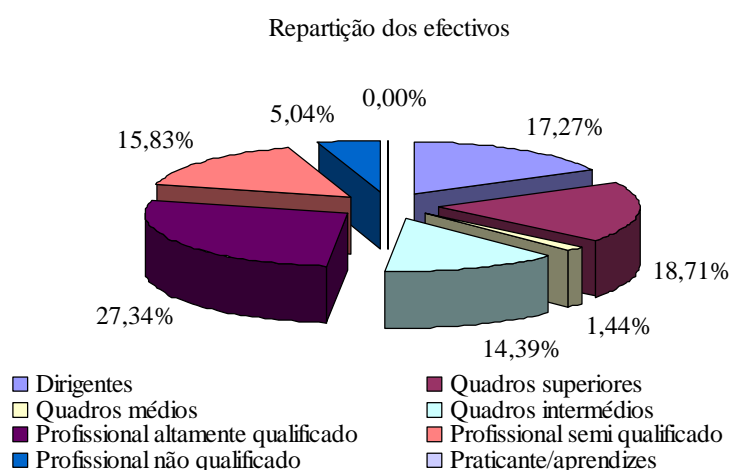
- Liquidez geral (Act.cp/Pas.cp): 2,37 – Face a 2006, este rácio sofreu um decréscimo de mais de 37%, que se justifica pelo decréscimo sobretudo nas Disponibilidades pela utilização e consequente redução do empréstimo bancário de 20.000.000€ contraído no final do ano de 2006;
- Liquidez imediata (Disp./Pas.cp) : 0,89 – Face a 2006, este rácio sofreu um decréscimo de mais de 62%, pelos mesmos motivos expostos no rácio anterior;
- Solvabilidade (CP/P):1,59 – Face a 2006, este rácio sofreu um decréscimo de cerca de 3%, devido essencialmente ao acréscimo do Passivo essencialmente pela contratação dos financiamentos de longo prazo junto do IHRU, conforme acima referido. Contudo, a IHM continua a ter capacidade para responder aos seus compromissos de longo prazo, mantendo a sua autonomia financeira;
- Autonomia Financeira (CP/Act.Liq.): 0,61 – Face a 2006, este rácio sofreu um decréscimo de cerca de 1%, continuando contudo a ser positivo, demonstrando que, em caso de liquidação, o activo da empresa é capaz de cobrir as suas responsabilidades.

#### 4. Recursos Humanos

No que respeita aos Recursos Humanos destacamos a formação profissional, ainda que restringida face aos condicionalismos orçamentais, privilegiou os conhecimentos de conteúdos ligados aos processos de informática e à modernização em curso.

Importa salientar que o número total de colaboradores afectos à IHM tem diminuído continuamente ao longo dos três últimos exercícios, reflectindo a preocupação permanente com o aumento de produtividade dos recursos existentes e a elevada exigência, em termos de capacidade e qualificações, com as admissões entretanto efectuadas.

De referir que o número total de efectivos a desempenhar funções na IHM, E.P.E. é de 139 funcionários, sendo 77 do sexo feminino e 62 do sexo masculino, distribuídos pelas várias carreiras, sendo 17,27 % referentes a pessoal dirigente, 18,71 % a quadros superiores, 1,44 % a quadros médios, 14,39 % a quadros intermédios, 27,34 % a grupo profissional altamente qualificado, 15,83 % a grupo profissional semi-qualificado e 5,04 % a pessoal não qualificado, correspondendo, neste último caso, a 7 funcionários homens.



## 5. Perspectivas futuras

Face à actual realidade empresarial, é fundamental durante os próximos exercícios a sustentabilidade de recursos, que permita a consolidação financeira da actividade desenvolvida pela IHM, cujos investimentos estarão sempre e necessariamente, atendendo aos fins sociais da sua exploração, dependentes das verbas a obter de entidades terceiras, nomeadamente a transferir pelo Governo Regional, através de indemnizações compensatórias e da celebração de contratos-programa e de outras fontes nacionais e comunitárias, em sede de comparticipação.

Nessa perspectiva, a IHM elaborou em 2007 e apresentou ao Instituto de Desenvolvimento Regional (IDR) um levantamento preliminar de projectos com vista à obtenção de apoios do FEDER ao abrigo do Programa Operacional Intervir+, nomeadamente nos domínios das infra-estruturas e equipamentos de habitação, da regeneração urbana dos bairros sociais, da educação e sensibilização sociais e das tecnologias de informação.

Por outro lado, a IHM continua a candidatar os seus investimentos em habitação social ao programa PROHABITA com vista à obtenção das comparticipações nacionais e dos financiamentos a juros bonificados, através do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

Para este objectivo de consolidação financeira da IHM assume capital importância a atribuição da indemnização compensatória no montante de 9.500.000€ respeitante á actividade de 2007 a qual, embora não tenha abrangido a totalidade do custo social, contribuiu muito significativamente para a melhoria dos resultados líquidos.

Em termos das actividades a prosseguir, é importante constatar que, apesar dos esforços desenvolvidos pelas entidades públicas no domínio da política social de habitação, os quais permitiram resolver a grande maioria das carências mais graves, mantém-se um contexto socio-habitacional na Região Autónoma da Madeira que impele o Governo Regional a prosseguir os seus programas e investimentos no sector da habitação por toda a Região através da IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPE, nomeadamente com a promoção directa da construção ou aquisição de fogos para arrendamento social e para venda a preços sociais (habitação económica) e com os apoios às cooperativas de habitação e à recuperação e aquisição de casa própria, procurando privilegiar sempre, atendendo ao número crescente da habitações devolutas na Região, soluções que impliquem a afectação de parte desta

disponibilidade existente a fins sociais, através da reabilitação de habitações degradadas e do apoio ao arrendamento.

Assim, a par do empenho que se justifica aplicar na promoção pública de fogos para arrendamento social há que dar continuidade à política de envolvimento das famílias e da iniciativa privada na afectação de habitação a fins sociais, associando por esta última via os sectores da promoção imobiliária e da construção civil ao objectivo público, constitucionalmente previsto, de criar as condições para que todas as famílias possam beneficiar de uma habitação com condições de conforto e segurança.

Além das iniciativas de disponibilização pública de fogos e do apoio à solução das carências habitacionais, impõe-se o incremento das iniciativas com vista à conservação, revitalização e reabilitação do parque habitacional público e privado e, em simultâneo, de iniciativas ao nível das infra-estruturas públicas e equipamentos sociais. É também aconselhável a implementação de medidas integradas que envolvam as entidades públicas e privadas, nomeadamente das áreas de habitação, urbanismo, ambiente, saneamento básico, educação, emprego e protecção social.

No que diz respeito ao público-alvo, as opções estratégicas orientam-se, por um lado, para a promoção directa da construção ou aquisição de fogos para arrendamento social destinados às famílias absolutamente indigentes e por outro, para os segmentos populacionais que apresentam dificuldades no acesso a habitação condigna, seja pela via da aquisição, arrendamento, recuperação ou beneficiação.

Atendendo às carências habitacionais inventariadas e às perspectivas de crescimento da população, estima-se, para o período 2007-2013, que a necessidade de intervenção pública na habitação se situe na ordem das 4.000 famílias, englobando, além destas intervenções que se materializam na solução de novos problemas habitacionais, a implementação de medidas nos domínios da gestão da mobilidade e da reabilitação do parque habitacional público e da promoção da integração social, urbanística e paisagística.

## **6. Proposta de aplicação de Resultados**

O Conselho de Administração propõe que o resultado líquido negativo, no montante de 1.357.611,92€ passe a resultado transitado.

## **7. Informação complementar**

De acordo com o artigo 397º do CSC, relativamente aos seus Administradores, a IHM não lhes concedeu quaisquer empréstimos ou créditos, não efectuou pagamentos por conta destes, não prestou garantias e obrigações por estes contraídas e não lhes facultou quaisquer adiantamentos de remunerações.

Também não foram celebrados quaisquer contratos entre a sociedade e os seus administradores, directamente ou por entreposta pessoa.

Em cumprimento do art.º 2º do Decreto-Lei n.º 534 e do art. 21º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 411/91, declaramos que não existem débitos da empresa ao Sector Público Estatal, nem à Segurança Social, cujo tratamento esteja em mora.

## 8. Nota Final

Como nota final gostaríamos de agradecer a todas as entidades públicas ou privadas os que colaboraram para que a IHM tenha, no ano em apreço, conseguido prosseguir com sucesso a sua missão, solucionando os problemas habitacionais de centenas de famílias madeirenses, deixando uma palavra de particular reconhecimento aos colaboradores envolvidos, pela dedicação, competência e profissionalismo demonstrados no desempenho do seu trabalho.

Funchal, 14 de Março de 2008

O Conselho de Administração

Paulo Alexandre Atouguia Aveiro

Filomena do Carmo Camacho Gomes de Faria Sousa

Maria da Conceição Rodrigues Berenguer

## BALANÇO

31 de Dezembro de 2007

Códigos das contas		Activo	Exercícios			
CEE	POC		2007			2006
			AB	AP	AL	AL
<b>C</b>		<b>Imobilizado</b>				
		<b>Imobilizações incorpóreas</b>				
I		Despesas de instalação	69.000,00	49.829,04	19.170,96	42.168,72
1	431	Despesas de investigação e de desenvolvimento	0,00	0,00	0,00	0,00
2	432	Propriedade industrial e outros direitos	0,00	0,00	0,00	0,00
3	433	Trespases	0,00	0,00	0,00	0,00
4	434	Imobilizações em curso	0,00	0,00	0,00	0,00
4	441/6	Adiantamentos por conta de imobilizações incorpóreas	0,00	0,00	0,00	0,00
	449		0,00	0,00	0,00	0,00
			69.000,00	49.829,04	19.170,96	42.168,72
		<b>Imobilizações corpóreas</b>				
II		Terrenos e recursos naturais	44.682.905,69	0,00	44.682.905,69	43.212.979,37
1	421	Edifícios e outras construções	137.909.295,32	9.080.726,85	128.828.568,47	124.954.855,74
2	422	Equipamento básico	6.217,38	2.540,53	3.676,85	2.313,47
2	423	Equipamento de transporte	78.660,91	38.216,50	40.444,41	57.569,01
3	424	Feramentas e utensílios	2.596,03	1.578,09	1.017,94	1.404,58
3	425	Equipamento administrativo	419.236,40	332.401,26	86.835,14	112.922,86
3	426	Taras e vasilhame	0,00	0,00	0,00	0,00
3	427	Outras imobilizações corpóreas	3.255,28	1.393,83	1.861,45	2.310,73
3	429	Imobilizações em curso	3.888.383,20		3.888.383,20	4.456.816,69
4	441/6	Adiantamentos por conta de imobilizações corpóreas	34.750,00		34.750,00	34.750,00
4	448					
			187.025.300,21	9.456.857,06	177.568.443,15	172.835.922,45
		<b>Investimentos financeiros:</b>				
III		Parte de capital em empresas do grupo	0,00	0,00	0,00	0,00
1	4111	Empréstimos a empresas do grupo	0,00	0,00	0,00	0,00
2	4121+4131	Partes de capital em empresas associadas	0,00	0,00	0,00	0,00
3	4112	Empréstimos a empresas associadas	0,00	0,00	0,00	0,00
4	4122+4132	Títulos e outras aplicações financeiras	0,00	0,00	0,00	0,00
5	4113+414+415	Outros empréstimos concedidos	0,00	0,00	0,00	0,00
6	4123+4133	Imobilizações em curso	0,00	0,00	0,00	0,00
6	441/6	Adiantamentos por conta de investimentos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00
6	447		0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00
		<b>Circulante:</b>				
		<b>Existências:</b>				
D		Matérias-primas, subsidiárias e de consumo	0,00	0,00	0,00	0,00
I		Produtos e trabalhos em curso	0,00	0,00	0,00	0,00
1	36	Subprodutos, desperdícios, resíduos e refugos	0,00	0,00	0,00	0,00
2	35	Produtos acabados e intermédios	0,00	0,00	0,00	0,00
3	34	Mercadorias	0,00	0,00	0,00	0,00
3	33	Adiantamentos por conta de compras	0,00	0,00	0,00	0,00
3	32		0,00	0,00	0,00	0,00
3	33		0,00	0,00	0,00	0,00
4	37		0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00
		<b>Dívidas de terceiros - Médio e longo prazo</b>				
II		Outros Devedores	16.550.519,36	0,00	16.550.519,36	9.728.213,29
1	268		16.550.519,36	0,00	16.550.519,36	9.728.213,29
		<b>Dívidas de Terceiros - Curto prazo:</b>				
II		Cientes, c/c	436.421,52	0,00	436.421,52	334.951,68
1	211	Cientes - Títulos a receber	0,00	0,00	0,00	0,00
1	212	Cientes de cobrança duvidosa	11.952.233,48	11.496.278,16	455.955,32	42.163,17
1	218	Empresas do grupo	0,00	0,00	0,00	0,00
2	252	Empresas participadas e participantes	0,00	0,00	0,00	0,00
3	253+254	Outros accionistas (sócios)	0,00	0,00	0,00	0,00
4	251+255	Adiantamentos a fornecedores	0,00	0,00	0,00	0,00
4	229	Adiantamento a fornecedores de imobilizado	0,00	0,00	0,00	0,00
4	2619	Estado e outros entes públicos	127.929,03	0,00	127.929,03	30.292,05
4	24	Outros devedores	10.882.251,29	601.300,18	10.280.951,11	10.546.006,96
4	262+266+267+268+221	Subscritores de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
5	264		23.398.835,32	12.097.578,34	11.301.256,98	10.953.413,86
		<b>Títulos negociáveis</b>				
III		Acções em empresas do grupo	0,00	0,00	0,00	0,00
1	1511	Obrigações e tit. De particip. em empresas do grupo	0,00	0,00	0,00	0,00
3	1521	Acções em empresas associadas	0,00	0,00	0,00	0,00
3	1512	Obrigações e tit. De particip. Em empresas associadas	0,00	0,00	0,00	0,00
3	1522	Outros títulos negociáveis	0,00	0,00	0,00	0,00
3	1513+1523+153/9	Outras aplicações de tesouraria	0,00	0,00	0,00	0,00
3	18		0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00
		<b>Depósitos bancários e caixa:</b>				
IV		Depósitos bancários	6.764.355,39		6.764.355,39	18.527.683,86
1	12+13+14	Caixa	590,53		590,53	352,54
	11		6.764.945,92		6.764.945,92	18.528.036,40
		<b>Acréscimos e diferimentos</b>				
E		Acréscimos de proveitos	65.388,50		65.388,50	126.462,02
	271	Custos diferidos	4.540.722,16		4.540.722,16	3.096.477,31
	272		4.606.110,66		4.606.110,66	3.222.939,33
		<b>Total de amortizações</b>		9.506.686,10		
		<b>Total de provisões</b>		12.097.578,34		
		<b>Total do activo</b>	238.414.711,47	21.604.264,44	216.810.447,03	215.310.694,05

## BALANÇO

31 de Dezembro de 2007

Códigos das contas			Exercícios	
CEE	POC		2007	2006
		<b>Capital Próprio e Passivo</b>		
		<b>Capital próprio:</b>		
A		Capital	5.000.000,00	5.000.000,00
I	51	Acções (quotas) próprias - Valor nominal	0,00	0,00
	521	Acções (quotas) próprias - Descontos e prémios	0,00	0,00
	522	Prestações suplementares	0,00	0,00
	53	Prémios de emissão de acções (quotas)	0,00	0,00
III	54	Ajustamento de partes de capital em filiais e associadas	0,00	0,00
III	55	Reservas de reavaliação	0,00	0,00
	56	Reservas:		
IV		Reservas legais	0,00	0,00
1/2	571	Reservas estatutárias	0,00	0,00
3	572	Reservas contratuais	0,00	0,00
4	573	Outras reservas	143.725.128,62	143.142.108,80
4	574 a 579			
V	59	Resultados transitados	-14.393.135,38	-11.003.498,37
		<b>Subtotal</b>	<b>134.331.993,24</b>	<b>137.138.610,43</b>
VI	88	Resultado líquido do exercício	-1.357.611,92	-3.391.962,98
	89	Dividendos antecipados	0,00	0,00
		<b>Total do capital próprio</b>	<b>132.974.381,32</b>	<b>133.746.647,47</b>
		<b>Passivo:</b>		
		Provisões para riscos e encargos:		
1	291	Provisões para pensões	0,00	0,00
2	292	Provisões para impostos	0,00	0,00
3	293/8	Outras provisões para riscos e encargos	0,00	0,00
			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
		Dívidas a terceiros - Médio e longo prazo		
C		Dívidas a instituições de crédito	55.000.000,00	55.000.000,00
2	231	Outros Empréstimos Obtidos	5.498.889,78	2.154.451,18
8	239	Outros accionistas	0,00	0,00
8	251+254	Outros Credores	2.302.060,63	2.698.156,72
8	268		<b>62.800.950,41</b>	<b>59.852.607,90</b>
		Dívidas a terceiros - Curto prazo:		
		Empréstimos por obrigações:		
1		Convertíveis	0,00	0,00
1	2321	Não convertíveis	0,00	0,00
2	2322			
		Empréstimos por títulos de participação	0,00	0,00
1	233	Dívidas a instituições de crédito	852.851,80	40,30
2	231+12	Adiantamentos por conta de vendas	0,00	0,00
3	269	Fornecedores, c/c	1.295.887,78	1.925.216,17
4	221	Fornecedores - Facturas em recepção e conferência	0,00	0,00
4	228	Fornecedores - Títulos a pagar	0,00	0,00
5	222	Fornecedores de imobilizado - Títulos a pagar	0,00	0,00
5	2612	Empresas do grupo	0,00	0,00
5	252	Empresas participadas e participantes	0,00	0,00
6	253+254	Outros accionistas	0,00	0,00
7	251+255	Adiantamentos de clientes	51,22	420,87
8	219	Outros empréstimos obtidos	168.959,74	69.291,68
8	239	Fornecedores de imobilizado, c/c	3.830.511,71	3.761.986,13
8	2611	Estado e outros entes públicos	99.707,61	92.861,73
8	24	Outros credores	1.383.692,00	1.979.344,73
8	262+263+264+265+ +267+268+211		<b>7.631.661,86</b>	<b>7.829.161,61</b>
		Acréscimos e diferimentos:		
D		Acréscimos de Custos	1.542.656,51	2.805.001,71
	273	Proveitos diferidos	11.860.796,93	11.077.275,36
	274	Impostos Diferidos	0,00	0,00
	2762		<b>13.403.453,44</b>	<b>13.882.277,07</b>
		<b>Total do passivo</b>	<b>83.836.065,71</b>	<b>81.564.046,58</b>
		<b>Total do capital próprio e do passivo</b>	<b>216.810.447,03</b>	<b>215.310.694,05</b>

P03-DT14.3

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



# Empresa: IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPE

2007

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Exercícios		Proveitos e Ganhos	Exercícios	
	2007	2006		2007	2006
<b>Custos e Perdas</b>					
<b>C.M.V.M.C.</b>					
Perdas por	0,00 €	0,00 €			
Partidas	0,00 €	0,00 €			
Fornecimentos e serviços essenciais	41.268,76 09 €	32.772.539,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos com o pessoal	2.696.959,05 €	2.759.965,59 €	~.505.561,40 €	~.421.290,91 €	~.421.290,91 €
Remunerações					
Impostos sociais					
Pensões	2.454,60 €	~.329,23 €			
Outros	387.335,95 €	394.689,72 €			
Amortizações imaterializado com. e incorp.	2.693.361,98 €	2.640.679,69 €			
Ajustamentos	2.942.332,10 €	~.1.2.002,91 €			
Provisões					
Transferências					
Indicados	134.537,15 €	61.250,59 €			
Juros	621.931,50 €	~.537.943,72 €			
Outros custos e perdas operacionais	51.950,428 €	62.886.563,97 €			
<b>(A)</b>	<b>18.586.921,69 €</b>	<b>19.205.091,37 €</b>			
Perdas em empresas do grupo e associadas	0,00 €	0,00 €			
Amortizações (qual. anal. e TransL. Th.	0,00 €	0,00 €			
Juros e custos similares:					
De ativos e empresas do grupo	0,00 €	0,00 €			
Outros	2.554.983,77 €	~.259.099,02 €			
<b>(C)</b>	<b>2.554.983,77 €</b>	<b>~.259.099,02 €</b>			
Custos e perdas extraordinárias					
<b>(E)</b>	<b>22.174.812,75 €</b>	<b>22.562.569,64 €</b>			
Transferido sobre o rendimento do exercício					
<b>(G)</b>	<b>22.174.812,75 €</b>	<b>22.562.569,64 €</b>			
Resultado líquido do exercício	~.257.611,99 €	~.257.611,99 €			
<b>(B)</b>	<b>19.274.461,90 €</b>	<b>19.952.349,85 €</b>			
Ganhos em empresas do grupo e associadas					
Rendimentos de participações de capital	0,00 €	0,00 €			
Rendimentos de TL Neg.7 outras anal. fin.:					
De ativos e empresas do grupo	0,00 €	0,00 €			
Outros	0,00 €	0,00 €			
Outros juros e proveitos similares:					
De ativos e empresas do grupo	0,00 €	0,00 €			
Outros	5.005,59 €	5.005,59 €			
<b>(D)</b>	<b>5.005,59 €</b>	<b>5.005,59 €</b>			
Proveitos extraordinários					
<b>(F)</b>	<b>19.784.517,88 €</b>	<b>20.617.300,83 €</b>			
<b>RESUMO:</b>					
Resultado operacional: (B)+(G)	687.640,21 €	~.107.731,52 €			
Resultado financeiro: (B)+(G)+(D)	~.244.207,76 €	~.127.777,76 €			
Resultado corrente: (B)+(C)	~.256.667,35 €	~.489.108,66 €			
Resultado antes de impostos: (B)+(E)	~.250.441,60 €	~.385.943,32 €			
Resultado líquido exercício: (B)+(G)	~.257.611,99 €	~.257.611,99 €			

O TERCIO OTICAI T CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

## Exercício de 2007

## Demonstração de Fluxos de Caixa (Método Directo)

	Exercícios			
	2007		2006	
<b>Actividades operacionais</b>				
Recebimentos de Clientes	3.490.463,36		3.629.678,00	
Pagamentos a Fornecedores	(7.183.479,84)		(4.373.561,00)	
Pagamentos ao Pessoal	(2.860.902,33)		(2.720.199,00)	
<i>Fluxo gerado pelas operações</i>	<i>(6.553.918,81)</i>		<i>(3.464.082,00)</i>	
Pagamento/Recebimento do imposto sobre o rendimento	(97.636,98)		(19.539,00)	
Outros Recebimentos/Pagamentos relativos à actividade operacional	(1.043.789,50)		(200.152,98)	
<i>Fluxos gerados antes das rubricas extraordinárias</i>	<i>(7.695.345,29)</i>		<i>(3.683.773,98)</i>	
Recebimentos relacionados com rubricas extraordinárias	15.621,32		4.262,26	
Pagamentos relacionados com rubricas extraordinárias	(100,00)		(10.500,00)	
<i>Fluxos das actividades operacionais (1)</i>		<i>(7.679.823,97)</i>		<i>(3.690.011,72)</i>
<b>Actividades de Investimento</b>				
Recebimentos provenientes de:				
Investimentos financeiros				
Imobilizações corpóreas	791.588,82		2.131.387,00	
Imobilizações incorpóreas				
Subsídios de investimento	2.132.013,84		2.735.380,00	
Juros e proveitos similares				
Dividendos				
	2.923.602,66		4.866.767,00	
Pagamentos respeitantes a:				
Imobilizações incorpóreas			(69.000,00)	
Imobilizações corpóreas	(8.847.021,16)		(9.493.911,00)	
Subsídios ao investimento				
	(8.847.021,16)		(9.562.911,00)	
<i>Fluxos das actividades de investimento (2)</i>		<i>(5.923.418,50)</i>		<i>(4.696.144,00)</i>
<b>Actividades de financiamento</b>				
Recebimentos provenientes de				
Empréstimos obtidos	4.935.451,85		21.907.385,00	
Aumento de capital, prestações suplementares e prémios de emissão	0,00		0,00	
Subsídios e doações				
Vendas de acções (quotas) próprias				
Cobertura de prejuízos				
	4.935.451,85		21.907.385,00	
Pagamentos respeitantes a:				
Empréstimos obtidos	(638.493,39)		(26.912,00)	
Amortização de contratos de locação financeira				
Juros e custos similares	(2.456.806,47)		(2.008.604,00)	
Dividendos				
Reduções de capital e prestações suplementares				
Aquisições de acções (quotas) próprias				
	(3.095.299,86)		(2.035.516,00)	
<i>Fluxos de actividades de financiamento (3)</i>		<i>1.840.151,99</i>		<i>19.871.869,00</i>
<i>Varição de caixa e seus equivalentes (1 + 2 + 3)</i>		<i>(11.763.090,48)</i>		<i>11.485.713,28</i>
Efeitos das diferenças de câmbio		0,00		0,00
<i>Caixa e seus equivalentes no início do período</i>		<i>18.528.036,40</i>		<i>7.042.323,12</i>
<i>Caixa e seus equivalentes no fim do período</i>		<i>6.764.945,92</i>		<i>18.528.036,40</i>

## ANEXO À DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

(Valores em Euros)

### EXERCÍCIO DE 2007

(Nota: só se mencionam os pontos aplicáveis)

#### 2. Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes:

<b>Rubricas</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Numerário	590,53	352,54
Depósitos Bancários imediatamente mobilizáveis	6.764.355,39	18.527.683,86
Equivalentes a caixa	0,00	0,00
	<b>6.764.945,92</b>	<b>18.528.036,40</b>

#### 5. Informações Adicionais:

Julgamos não serem necessárias outras informações para uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados da empresa aqui descrita.

**IHM-INVESTIMENTOS HABITACIONAIS DA MADEIRA, E.P.E.**

Exercício:

2007

Moeda: Unidade:

EUR Euros

**Demonstração de Resultados por Funções**

	Exercício	
	2007	2006
Vendas e prestações de serviços	12.110.827,87	13.637.346,37
Custo das vendas e das prestações de serviços	-8.931.275,25	-8.026.127,18
<i>Resultados brutos</i>	<i>3.179.552,62</i>	<i>5.611.219,19</i>
Outros proveitos e ganhos operacionais	4.927.840,66	3.058.107,19
Custo da distribuição	0,00	0,00
Custos administrativos	-3.971.056,10	-3.748.933,69
Outros custos e perdas operacionais	-5.913.432,10	-7.907.225,39
<i>Resultados operacionais</i>	<i>-4.956.647,54</i>	<i>-8.598.051,89</i>
Custo líquido de financiamento	371.362,52	17.562,28
Resultados não usuais ou não frequentes	55.287,80	-416.072,90
<i>Resultados correntes</i>	<i>-1.350.444,60</i>	<i>-3.385.343,32</i>
Imposto sobre o rendimento do exercício	7.167,32	6.619,64
<i>Resultados correntes após impostos</i>	<i>-1.357.611,92</i>	<i>-3.391.962,96</i>
<i>Resultados extraordinários</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Resultado líquido do exercício</i>	<i>-1.357.611,92</i>	<i>-3.391.962,96</i>

O TÉCNICO OFICIAL CONTAS

O CONSELHO ADMINISTRAÇÃO

## Anexo ao Balanço e à Demonstração dos Resultados

### NOTA INTRODUTÓRIA

A IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, E.P.E., criada pelo Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/M de 24 de Agosto, é uma entidade pública empresarial, detida integralmente pela Região Autónoma da Madeira.

A IHM, E.P.E. rege-se pelo seu diploma constitutivo, incluindo os seus estatutos, e pelas normas legais que lhe sejam especialmente aplicáveis, nomeadamente as normas aplicáveis às empresas públicas regionais.

A IHM, E.P.E tem como objecto a promoção, o planeamento, a construção, a fiscalização e a gestão de parques habitacionais e de outro património associado, assim como a realização de obras de recuperação urbanística e de outras infra-estruturas, especialmente no âmbito da habitação de interesse social.

As demonstrações financeiras foram elaboradas tendo por base os princípios contabilísticos geralmente aceites definidos no Plano Oficial de Contabilidade (POC) em vigor. A sua realização teve como base a continuidade das operações de acordo com os princípios contabilísticos da consistência, da especialização, do custo histórico, da substância sobre a forma e da materialidade.

Os valores constantes neste anexo estão expressos na unidade euro.

As notas que se seguem respeitam à numeração sequencial definida no POC, pelo que as notas omitidas neste anexo não são aplicáveis à IHM, EPE ou a sua apresentação não se considera relevante para a leitura das demonstrações financeiras.

### **NOTA 3 – Principais Critérios Valorimétricos Adoptados**

Os principais critérios valorimétricos utilizados na preparação das demonstrações financeiras foram os seguintes:

(a) **Imobilizações incorpóreas**

As imobilizações incorpóreas dizem respeito às despesas com a constituição da IHM, EPE. e encontram-se registadas ao custo de aquisição sendo amortizadas pelo método das quotas constantes.

(b) **Imobilizações corpóreas**

As imobilizações corpóreas são mostradas ao valor de custo ou de reavaliação, deduzido das amortizações acumuladas.

Os bens que foram transferidos do Instituto de Habitação da Região Autónoma da Madeira são apresentados pelo valor patrimonial líquido à data da transferência.

As amortizações são efectuadas pelo método das quotas constantes a partir da data de início de utilização dos bens e a taxas calculadas de forma a que o valor do imobilizado seja reintegrado durante a sua vida útil estimada. As taxas utilizadas correspondem às taxas máximas estabelecidas no Decreto-Lei 2/90 de 12 de Janeiro.

Relativamente aos bens transferidos do Instituto, foram estabelecidas taxas de amortização representativas da vida útil remanescente desses bens.

(c) **Ajustamentos de dívidas a receber**

Os ajustamentos de dívidas a receber são calculados com base na avaliação dos riscos estimados pela não cobrança das contas a receber de clientes e outros devedores (Nota 21).

(d) **Imobilizações afectas a contratos resolúveis (Nota 48 b))**

Devido à incerteza quanto ao exercício da opção de compra, os potenciais resultados da alienação dos imóveis associados a contratos resolúveis, só são considerados quando da celebração da escritura de compra e venda. Esses imóveis são apresentados em “Imobilizações corpóreas” e os valores recebidos por conta da potencial compra no passivo.

(e) Especialização de exercícios

A empresa regista as suas receitas e despesas de acordo com o princípio da especialização de exercícios pelo qual as receitas e as despesas são reconhecidas à medida em que são geradas, independentemente do momento em que são recebidas ou pagas. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas geradas são registadas nas rubricas "Acréscimos e diferimentos".

(f) Férias e subsídio de férias

As férias e subsídio de férias são registados como custo do ano em que os empregados adquirem o direito ao seu recebimento. Em consequência, o valor de férias e subsídio de férias vencidas e não pagas à data do balanço, foi estimado e incluído na rubrica acréscimos de custos.

(g) Subsídios ao investimento

Os incentivos financeiros concedidos a projectos de investimento são contabilizados quando atribuídos, sendo reconhecido o respectivo proveito no período de amortização do investimento.

(h) Impostos sobre o rendimento

Os impostos correntes são calculados de acordo com a legislação aplicável. O imposto sobre o rendimento (IRC) é pago através de auto-liquidação.

(i) Classificação do balanço

Os activos realizáveis e os passivos exigíveis a mais de um ano da data do balanço são classificados, respectivamente, no realizável e no passivo a médio e longo prazo.

(j) Conservação e reparação

Nas conservações mais significativas efectuadas nos fogos pertencentes ao parque habitacional da IHM, EPE, como por exemplo, a substituição da canalização, a substituição das vidraças, optou-se por diferir esses custos, tendo em conta a natureza dos trabalhos e o tempo de vida útil estimado dos mesmos.

No ano de 2006 o diferimento foi por três anos, no entanto no presente ano económico a IHM,EPE optou alterar para cinco anos por considerar que o valor corresponde mais à realidade atendendo quer ao número, quer à natureza das intervenções realizadas nas fracções habitacionais.

## **NOTA 6 - Impostos**

### **(a) Impostos correntes**

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais entre 2004 e 2007 poderão vir a ser sujeitas a revisão e correcção por parte das autoridades fiscais durante um período de 4 anos (cinco anos para a Segurança Social, sendo que para as contribuições relativas aos exercícios anteriores a 2001 o prazo era de dez anos) e, deste modo, as declarações fiscais da Empresa de 2004, 2005 2006 e 2007 poderão vir a ser sujeitas a revisão. O Conselho de Administração da IHM, EPE entende que eventuais correcções resultantes de revisões / inspecções por parte das autoridades fiscais àquela declaração de imposto não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras anexas.

### **(b) Impostos diferidos**

A empresa dispõe de um reporte de prejuízos fiscais acumulados, no valor de 14.055.289,46€, sendo gerados no período em análise o montante de 1.172.542,12€, não sendo possível prever o montante utilizável em exercícios fiscais posteriores. Neste contexto, o Conselho de Administração considerou mais prudente não proceder ao registo contabilístico dos activos por impostos diferidos, associados a esse reporte, que ascendem a cerca de 3.162.440,13€.

## **NOTA 7 – Número de pessoas ao serviço da empresa**

O número médio de empregados durante o exercício foi de 140, distribuído pelas seguintes categorias:

Descrição	Quantidade
Dirigentes	24
Quadros superiores	23
Quadros Médios	2
Quadros intermédios	20
Profissional altamente qualificado	41
Profissional semi qualificado	23
Profissional não qualificado	7
<b>TOTAL</b>	<b>140</b>



## NOTA 8 – Despesas de Instalação

As despesas de instalação correspondem às despesas com a constituição da IHM, EPE, nomeadamente com os serviços de assistência jurídica.

## NOTA 10 – Movimento no Activo Imobilizado

Os movimentos ocorridos nas rubricas de imobilizações e nas respectivas amortizações, foram os seguintes:

Rubricas do Activo Bruto	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Transferências / Abates	Saldo Final
<b>Imobilizações Incorpóreas</b>	<b>69.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>69.000,00</b>
Despesas de Constituição	69.000,00	0,00	0,00	0,00	69.000,00
<b>Imobilizações Corpóreas</b>	<b>179.445.255,39</b>	<b>8.925.198,42</b>	<b>-1.296.290,08</b>	<b>-48.863,52</b>	<b>187.025.300,21</b>
Terrenos e Recursos Naturais	43.212.979,37	1.758.265,70	(288.339,38)	0,00	44.682.905,69
Edifícios e outras construções	131.294.307,24	4.571.841,25	(1.007.950,70)	3.051.097,53	137.909.295,32
Equipamento básico	3.935,72	2.281,66	0	0	6.217,38
Equipamento de transporte	78.660,91	0,00	0	0	78.660,91
Ferramentas e utensílios	2.596,03	0,00	0	0	2.596,03
Equipamento Administrativo	357.954,15	61.282,25	0	0	419.236,40
Outras Imobilizações corpóreas	3.255,28	0,00	0	0	3.255,28
Imobilizações em curso	4.456.816,69	2.531.527,56	0	(3.099.961,05)	3.888.383,20
Adiantamento por conta de Imobilizado	34.750,00	0,00	0,00	0,00	34.750,00
	<b>179.514.255,39</b>	<b>8.925.198,42</b>	<b>(1.296.290,08)</b>	<b>(48.863,52)</b>	<b>187.094.300,21</b>

Rubricas - Amortizações	Saldo Inicial	Aumentos	Regularizações	Alienações	Transferências / Abates	Saldo Final
<b>Imobilizações Incorpóreas</b>	<b>26.831,28</b>	<b>22.997,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>49.829,04</b>
Despesas de Constituição	26.831,28	22.997,76	0,00	0,00	0,00	49.829,04
<b>Imobilizações Corpóreas</b>	<b>6.609.333</b>	<b>2.916.178</b>	<b>0</b>	<b>(65.414,15)</b>	<b>(3.239,72)</b>	<b>9.456.857</b>
Edifícios e outras construções	6.339.451,50	2.809.929,22	0,00	(65.414,15)	(3.239,72)	9.080.726,85
Equipamento básico	1.622,25	918,28	0,00	0	0	2.540,53
Equipamento de transporte	21.091,90	17.124,60	0,00	0	0	38.216,50
Ferramentas e utensílios	1.191,45	386,64	0,00	0	0	1.578,09
Equipamento Administrativo	245.031,29	87.369,97	0,00	0	0	332.401,26
Outras Imobilizações corpóreas	944,55	449,28	0,00	0	0	1.393,83
	<b>6.636.164,22</b>	<b>2.939.175,75</b>	<b>0,00</b>	<b>(65.414,15)</b>	<b>(3.239,72)</b>	<b>9.506.686,10</b>

Está considerado no aumento do ano o valor de 99.700 euros referente a Terrenos, que embora transferido do Instituto, não tinha sido registado nas contas do mesmo (Nota 40).

Encontram-se em Imobilizações em curso, investimentos que se iniciaram em 2007 e anos anteriores cuja conclusão está prevista para 2008, em que se destacam os seguintes:

- Recuperação e remodelação de 44 fogos na Matur;
- Recuperação e construção do Bairro da Palmeira – 1ª fase;
- Construção de 11 fogos em Santa Luzia.

#### **NOTA 14 - Imobilizações Corpóreas e em Curso**

Todas as imobilizações corpóreas estão afectas à actividade da empresa e encontram-se implantadas em instalações próprias, localizadas em Portugal.

#### **NOTA 21 – Movimentos ocorridos nas rubricas do Activo Circulante:**

Rubricas	Saldo Inicial	Reforço	Reversão	Saldo Final
<b>Dívidas de Terceiros:</b>				
De Clientes	10.652.393,56	2.271.937,80	1.428.053,20	11.496.278,16
De Outros Devedores	564.846,83	71.994,30	35.540,95	601.300,18
	11.217.240,39	2.343.932,10	1.463.594,15	12.097.578,34

#### **NOTA 23 – Valor das Dívidas de Cobrança Duvidosa:**

Rubricas	Rendas / Prestações	Multas / Juros	Total
<b><u>Clientes de cobrança duvidosa</u></b>			
Rendas Habitacionais	6.157.731,51	2.902.883,36	9.060.614,87
Rendas Comerciais	1.919.500,48	962.819,94	2.882.320,42
Direitos de Superfície	9.298,19	0,00	9.298,19
	8.086.530,18	3.865.703,30	11.952.233,48
<b><u>Outros devedores cobrança duvidosa</u></b>			
Empréstimos PRID	389.462,16	1.564,17	391.026,33
Empréstimos RAVP	31.965,56	0,00	31.965,56
	421.427,72	1.564,17	422.991,89
	8.507.957,90	3.867.267,47	12.375.225,37

#### **NOTA 25 – Saldos com o Pessoal**

Pelos direitos vencidos de férias e subsídio de férias do pessoal, a IHM, EPE tem o montante de 406.770 euros a regularizar em 2008 (ver nota 48d).

#### **NOTA 28 – Dívidas a entes Públicos**

Não existem dívidas em mora ao Estado nem a outros entes públicos.

### NOTA 36 – Composição do Capital Social

Em 31 de Dezembro de 2007, o capital da Empresa encontra-se totalmente subscrito e realizado e ascendia a 5.000.000 euros.

### NOTA 37 – Detentores de Capital com Participação superior a 20%

O capital social estatutário da IHM, EPE é detido integralmente pela Região Autónoma da Madeira.

### NOTA 40 – Decomposição dos Capitais Próprios

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
Capital	5.000.000,00	0,00	0,00	5.000.000,00
Subsídios	679.536,65	512.570,40	0,00	1.192.107,05
Reserva de Constituição	142.462.572,15	119.312,94	(48.863,52)	142.533.021,57
Resultados Transitados	(11.003.498,37)	(3.391.962,96)	2.325,95	(14.393.135,38)
Resultado líquido do exercício	(3.391.962,96)	3.391.962,96	(1.357.611,92)	(1.357.611,92)
	133.746.647,47	631.883,34	(1.404.149,49)	132.974.381,32

#### a) Utilização da Reserva de Constituição

A Reserva de Constituição é representativa dos activos líquidos transferidos do Instituto de Habitação da Região Autónoma da Madeira aquando da criação da IHM, EPE.

#### b) Detalhe do movimento registado na “Reserva de Constituição”

Aumento:

- ✚ Acréscimo do imobilizado corpóreo devido a um bem que não tinha sido registado nas contas do Instituto pelo valor correcto (Nota 10) 99.700
- ✚ Regularização referente a um credor PRID que tinha sido registado nas contas do Instituto e que não é devido. 2.993
- ✚ Juros de mora registados no exercício transacto e que foram anulados 16.620

119.313

Diminuições:

- ✚ Bem registado incorrectamente no Instituto e que teve de ser efectuado o seu abate para ser registada a sua regularização. 48.864 <sub>7</sub>

**NOTA 42 – Custo das Prestações de Serviços**

O custo das prestações de serviços demonstra-se como se segue:

Movimentos	Prestação de serviços	
	2007	2006
Fornecimentos e Serviços Externos	3.802.281,61	2.991.825,00
Custos com o pessoal	2.301.548,67	2.210.101,00
Amortizações líquidas de subsídios	2.827.444,97	2.820.359,00
Custo e Perdas Financeiras	0,00	3.841,00
	<b>8.931.275,25</b>	<b>8.026.126,00</b>

**NOTA 44 – Detalhe das Prestações de Serviços**

O valor líquido das prestações de serviços pode ser detalhado como segue:

Contas	2007	2006
Rendimentos de imóveis:		
Habitações	3.669.131,68	3.620.648,86
Estabelecimentos Comerciais	782.385,93	752.001,26
Outros	54.043,79	48.740,79
	<b>4.505.561,40</b>	<b>4.421.390,91</b>

**NOTA 45 – Demonstração dos Resultados Financeiros**

Os resultados financeiros demonstram-se como segue:

CUSTOS E PERDAS	Exercício		PROVEITOS E GANHOS	Exercício	
	2007	2006		2007	2006
681 - Juros suportados	2.531.343,51	1.356.389,69	781 - Juros obtidos	504.584,31	117.822,28
686 - Desc.P.Pag.Conc.	0,00	0,00	- Desc.P.Pagt. 786 Obtidos	0,00	0,00
- Outros custos e 688 perdas financeiras	23.020,23	2.709,33	- Outros proveitos e 788 ganhos financeiros	5.471,67	0,00
Resultados financeiros	0,00	0,00		2.044.307,76	1.241.276,74
	<b>2.554.363,74</b>	<b>1.359.099,02</b>		<b>2.554.363,74</b>	<b>1.359.099,02</b>

Os juros suportados incluem:

- Juros de Empréstimos Bancários	2.375.376,26
- Juros de Empréstimos obtidos c/ IHRU	75.722,44
- Juros Mora	80.244,81
	<u>2.531.343,51</u>

## NOTA 46 – Demonstração dos Resultados Extraordinários

Os custos e perdas extraordinários compreendem:

CUSTOS E PERDAS	Exercício		PROVEITOS E GANHOS	Exercício	
	2007	2006		2007	2006
691- Donativos	100,00	0,00	791- Restituição e impostos	15.788,64	0,00
694- Perdas em Imobilizações	463.388,91	935.614,22	794- Ganhos em imobilizações	31.676,90	49.552,00
695- Multas e penalidades	0,00	10.500,00	795- Benefícios de penalidades contratuais	7.228,14	4.262,26
696- Aumentos de Amortizações	0,00	7.674,82			
697- Correções de Exercícios Anteriores	562.971,09	1.064.620,21	797- Correções de Exercícios Anteriores	115.021,07	211.267,20
698- Outros Custos e Perdas Extraordinárias	0,00	0,00	798- Outros proveitos e ganhos extraordinários	862.968,20	856.992,73
Resultados Extraordinários	6.222,95	0,00		0,00	896.335,06
	<u>1.032.682,95</u>	<u>2.018.409,25</u>		<u>1.032.682,95</u>	<u>2.018.409,25</u>

Outros proveitos e ganhos extraordinários incluem:

- Reconhecimento de proveitos referentes a subsídios ao investimento	197.554,20
- Multas imputadas aos inquilinos referentes ao atraso no pagamento de rendas	664.595,92
- Donativos recebidos para a organização das Férias Vivas nos Bairros	
- Sociais da IHM, EPE	818,08
	<u>862.968,20</u>

Correções de Exercícios anteriores (perdas) incluem:

- Correção das rendas facturas em exercícios anteriores	262.896,60
- Correção das multas imputadas aos inquilinos	182.365,19
- Despesas de conservação debitadas pelos nossos fornecedores referente a trabalhos realizados em exercícios anteriores	88.228,16
- Juros de mora debitados pelos nossos fornecedores referente às dívidas de exercícios anteriores	19.637,25
- Valores pagos aos funcionários relativo a baixas por motivo de doença gozadas em anos anteriores	8.486,06
- Diversos	1.357,83
	<u>562.971,09</u>

## NOTA 48 – Outras Informações

### a) Estado e Outros Entes Públicos

Decomposição dos saldos evidenciados no Balanço em 31 de Dezembro:

Contas	2007	2006
<b>Valores a receber</b>		
Imposto sobre o rendimento	0,00	0,00
Pagamentos Especiais por conta	21.196,00	12.336,00
Retenção de Impostos s/ Rendimentos	106.733,03	17.956,05
	<b>127.929,03</b>	<b>30.292,05</b>
<b>Valores a pagar</b>		
Imposto sobre o rendimento	7.167,32	6.619,64
Retenção de Impostos s/ Rendimentos	45.891,68	44.214,93
IVA do 4º Trimestre	135,00	411,36
Contribuições para a Segurança Social	46.377,63	41.492,06
Outras Tributaçãoes	135,98	123,74
	<b>99.707,61</b>	<b>92.861,73</b>

### b) Outros Devedores e Outros Credores

Contas	2007	2006
<b>Outros devedores - MLP:</b>		
Empréstimos concedidos:		
PRID	6.914.663,99	6.340.020,02
RAVP	135.855,37	229.193,27
Secretaria Regional do Plano e Finanças	9.500.000,00	3.159.000,00
	<b>16.550.519,36</b>	<b>9.728.213,29</b>
<b>Outros devedores - CP:</b>		
Fornecedores	3,15	3.547,33
Secretaria Regional do Plano e Finanças	9.662.431,51	9.502.281,86
Câmara Municipal do Funchal	76.705,00	76.705,00
Devedores PRID	443.516,77	395.090,12
Devedores RAVP	36.736,78	34.127,05
Empréstimos concedidos:		
PRID	570.796,45	989.000,27
RAVP	92.061,63	110.102,16
	<b>10.882.251,29</b>	<b>11.110.853,79</b>
<b>Outros credores - MLP:</b>		
Contratos Resolúveis	2.302.060,63	2.698.156,72
	<b>2.302.060,63</b>	<b>2.698.156,72</b>
<b>Outros credores - CP:</b>		
Sindicatos	84,36	93,76
Câmara Municipal do Funchal	744.522,25	1.593.025,80
Contratos Resolúveis	638.268,92	247.236,48
Credores diversos	816,47	138.988,69
	<b>1.383.692,00</b>	<b>1.979.344,73</b>

### Empréstimos concedidos

Ao abrigo da legislação em vigor, são concedidos empréstimos (PRID e RAVP) para a realização de obras de beneficiação na habitação propriedade dos mutuários. Devido ao carácter social do apoio e à existência de uma componente mensal de subsídio a fundo perdido, de acordo com os rendimentos da família, parte do activo pode vir a ser transformado em custo.

Apreciando os dados relativos aos três anos de actividade da IHM, verifica-se que o rácio custo subsidiado/capital vincendo, tem sido crescente, conforme mapa abaixo:

Empréstimos RAVP	2005	2006	2007	Médias
Capital Vincendo (1)	460.154,64 €	339.295,43 €	227.917,00 €	
Custo Subsidiado	27.846,52 €	23.967,50 €	19.766,07 €	
Custo Subsidiado/Capital Vincendo	6,05%	7,06%	8,67%	7,26%
Custo Subsidiado/Capital em dívida	5,62%	6,42%	7,47%	6,50%
PRID	2005	2006	2007	
Capital Vincendo (1)	6.735.009,04 €	7.329.020,29 €	7.621.315,81 €	
Custo Subsidiado	405.069,46 €	473.332,05 €	543.802,95 €	
Custo Subsidiado/Capital Vincendo	6,01%	6,46%	7,14%	6,54%
Custo Subsidiado/Capital em dívida	5,72%	6,13%	6,74%	6,20%

Sendo certo que não é possível determinar com exactidão, por desconhecimento da situação futura dos rendimentos das famílias, os montantes que estando evidenciados no Balanço como Activo serão transformados em Custo Subsidiado, não sendo portanto cobrados, é possível contudo fazer uma estimativa dos mesmos.

Face à evolução dos últimos 3 anos o valor previsto desses custos será tendencialmente superior a 8,5% no caso do RAVP e a 7% no caso do PRID. Contudo, se aplicarmos a média do mesmo período, o valor desse item será:

- 16.500€ no caso do RAVP
- 498.000€ no caso do PRID

o que em termos totais perfaz 514.500€.

Não será feito qualquer movimento contabilístico em 2007, relativamente a esta realidade, uma vez que o saldo de 549.949,02€, existente na conta 274922 relativo a Proveitos Diferidos provenientes de Contratos Programa será suficiente para cobrir o custo estimado do próximo exercício.

### Contratos resolúveis (a)

Os empréstimos resolúveis reflectem as prestações recebidas dos potenciais compradores de habitações em regime de propriedade resolúvel, que se encontram relevadas em Imobilizações corpóreas pelo valor líquido de 2.257.869 euros.

Em conformidade, o valor apresentado na rubrica "Outros credores" resulta do recebimento dos seguintes valores, com vista à possível futura aquisição dessas habitações:

- Capital	997.523,48
- Juros	1.456.140,42
- Seguros	363.687,68
- Despesas de Administração	122.977,97
	<u>2.940.329,55</u>

Face à legislação vigente, tais habitações podem vir a ser resgatadas durante o período previsto de amortização. Consequentemente, a alienação dos imóveis apenas ocorrerá após o pagamento integral e manifestação de vontade do potencial adquirente.

### c) Dívidas a Instituições de Crédito

As dívidas a médio e longo prazo que a IHM, EPE contraíu em instituições bancárias são as seguintes:

Entidades	Contraído	Montante	Prazo	Vencimento de juros	Objectivo
<u>Banco Déxia</u> <u>Crédit Local</u>	20-12-2005	35.000.000	15 anos	Postecipadamente no final de cada período de 6 meses, a uma taxa Euribor 6 meses acrescido de uma margem 0,1275% ano	Fazer face a despesas dentro do plano de actividades previsto em 2005 e 2006
WESTLB/BESI	19-12-2006	20.000.000	15 anos	Trimestral e postecipadamente, a uma taxa Euribor 3 meses acrescido de uma margem 0,075% ano.	Para investimentos de 2006, 2007 e 2008.

As dívidas de curto prazo que a IHM, EPE contraiu em instituições bancárias:

Entidades	Contraído	Plafond	Prazo	Vencimento de juros	Objectivo
CGD	04-06-2007	Até ao limite de 5.000.000€	1 ano	Trimestral e postecipadamente, a uma taxa Euribor 3 meses acrescida de uma margem de 0,29% ao ano.	Para apoio de tesouraria



Este empréstimo corresponde a uma conta corrente caucionada, cujo objectivo foi o de antecipação de outras fontes de financiamento, nomeadamente os Contratos-Programa celebrados com a Região, de forma a evitar que pelo atraso nos mesmos, a IHM incorresse em pagamento de juros de mora a taxas superiores às suportadas pela contratação deste financiamento.

Do plafond limite de 5.000.000 euros que estava previsto foi utilizado o montante de 1.419.778,50€, tendo sido amortizado o valor de 566.926,70€, pela satisfação das fontes de financiamento entretanto antecipadas, pelo que ficou em 31 Dezembro o montante em dívida de 852.851,80€.

Com o IHRU a IHM, EPE tem os seguintes empréstimos destinados ao financiamento na compra ou na construção de empreendimentos habitacionais:

Contraído a	Montante	Prazo	Taxa Juro em 2007	Montante em dívida a 31/12/2007	Objectivo
23-03-2005	348.889,68	25 anos	5,70%	322.338,31	Compra 12 fogos - Nova Cidade - Câmara de Lobos
18-04-2006	254.697,00	25 anos	5,10%	242.961,50	Compra 8 fogos - Tranqual
18-04-2006	733.656,00	25 anos	5,10%	699.851,82	Compra 11 fogos no C.H. Igreja e 10 fogos na Feiteira do Nuno
21-09-2006	639.815,81	25 anos	5,90%	620.921,42	Construção de 25 fogos no Jardim da Serra - Câmara de Lobos.
21-09-2006	279.216,00	25 anos	5,90%	270.559,49	Construção de 9 fogos no Pomar - São Vicente.
18-05-2007	287.304,00	25 anos	4,71%	282.847,13	Compra 8 fogos - Achada Porto da Cruz
20-04-2007	1.208.991,35	25 anos	4,30%	1.208.991,35	Construção 40 fogos - Torre Machico
21-12-2007	1.640.004,00	25 anos		1.640.004,00	Compra 44 fogos na Vargem
21-12-2007	379.004,00	25 anos		379.004,00	Compra de 6 Fogos nas Covas Faial e 5 Fogos Achada S. Jorge
	<b>5.771.947,84</b>			<b>5.667.849,52</b>	

A taxa de juro tem uma bonificação de 60% .

Estes empréstimos vencem juros postecipadamente no final de cada período de seis meses.

#### d) Acréscimos e Diferimentos

Contas	2007	2006
<b>Acréscimos de proventos</b>		
Juros a receber	542,66	29.646,74
Juros de Mora	0,00	80.748,60
Contrato Programa	59.954,20	0,00
Outros acréscimos de proventos	4.891,64	16.066,68
	<b>65.388,50</b>	<b>126.462,02</b>
<b>Custos diferidos</b>		
Rendas e alugueres	143.856,88	144.682,63
Seguros	1.977,38	2.476,06
Conservação e reparação	4.048.196,24	2.588.247,45
Outros Custos e Perdas Financeiras	24.204,98	25.938,31
Imposto selo	313.837,53	326.930,45
Lincenciamento de Software	5.115,36	0,00
Outros custos diferidos	3.533,79	8.202,41
	<b>4.540.722,16</b>	<b>3.096.477,31</b>
	<b>4.606.110,66</b>	<b>3.222.939,33</b>

Contas	2007	2006
<b>Acréscimos de custos</b>		
Remunerações a liquidar	406.770,57	420.374,19
Juros a liquidar	85.355,31	58.329,75
Conservação e reparação	14.291,37	821.552,03
Electricidade	9.129,38	16.525,92
Rendas e alugueres	1.340,32	15.783,97
Juros de Mora	92.869,72	417.734,38
Imobilizado corpóreo	108.943,18	198.991,50
IMI	791.768,10	801.024,66
Comp.Vigilância e Segurança	23.655,05	23.655,05
Outros acréscimos de custos	8.533,51	31.030,26
	<b>1.542.656,51</b>	<b>2.805.001,71</b>
<b>Proventos diferidos</b>		
Subsídios para investimentos	10.680.958,36	9.259.069,12
Rendas - prestação referente a Janeiro 2007	450.129,89	440.066,89
Contratos Programa	709.701,79	1.377.235,33
Outros Proventos Diferidos	20.006,89	904,02
	<b>11.860.796,93</b>	<b>11.077.275,36</b>
	<b>13.403.453,44</b>	<b>13.882.277,07</b>

Verificou-se o seguinte movimento na rubrica "Subsídios ao investimento":

Contas	2007	2006
Subsídios concedidos pelo IHRU	1.514.533,50	1.613.219,24
Subsídios concedidos pelo IGFC	0,00	528.043,02
Subsídios concedidos pelo SRPF (através contratos programa)	104.909,94	46.379,54
Transferência para resultados	(197.554,20)	(205.558,09)
	<b>1.421.889,24</b>	<b>1.982.083,71</b>

e) **Outros proveitos operacionais**

“Outros proveitos operacionais” incluem proveitos resultantes da actualização do capital dos empréstimos concedidos ao abrigo do PRID e do RAVP.

f) **Outros custos operacionais**

Compreendem:

Contas	2007	2006
Redução de empréstimos concedidos (PRID e RAVP) por acção dos valores subsidiados	567.040,20	503.997,66
Subsídios concedidos para Habitação Económica	4.621.974,08	4.598.312,37
Subsídios concedidos para Municípios	0,00	1.153.694,00
Outros	6.000,00	30.559,94
	5.195.014,28	6.286.563,97

Todos estes custos operacionais decorrem da actividade social da IHM, EPE, no âmbito da execução da política social do Governo Regional. Dessa forma, foram solicitados as respectivas comparticipações, por intermédio da Secretaria Regional do Plano e Finanças, concretizadas parcialmente através da celebração de Protocolos de Indemnizações Compensatórias e de Contratos Programa. Contudo, em termos líquidos, o proveito foi sempre inferior ao custo suportado.

---

O Técnico Oficial de Contas

---

O Conselho de Administração

## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS



### INTRODUÇÃO

1. Examinámos as demonstrações financeiras de **IHM – INVESTIMENTOS HABITACIONAIS DA MADEIRA, E.P.E.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2007 (que evidencia um total de 216.810.447 euros e um total de capital próprio de 132.974.381 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.357.612 euros), as Demonstrações dos resultados por naturezas e por funções e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e os correspondentes Anexos.

### RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa e o resultado das suas operações e os fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

### ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:

la

- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;
  - a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
  - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade, e
  - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.
5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

## OPINIÃO

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira de **IHM – INVESTIMENTOS HABITACIONAIS DA MADEIRA, E.P.E.**, em 31 de Dezembro de 2007, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

## ÊNFASES


8. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para os seguintes factos:

- 8.1 Nas contas “Dívidas a terceiros a médio e longo prazo – Outros credores” e “Dívidas a terceiros de curto prazo - Outros credores” estão incluídos 2.940.330 euros (2006 - 2.945.393 euros) que reflectem as prestações recebidas (capital, juros, seguros e despesas administrativas) dos potenciais compradores de habitações em regime de propriedade resolúvel, que se encontram relevadas em Imobilizações corpóreas pelo valor líquido de 2.257.869 euros (2006 - 2.563.896 euros). Face à legislação vigente, tais habitações podem vir a ser resgatadas durante o período previsto de amortização. Consequentemente, a alienação dos imóveis apenas ocorrerá após manifestação de vontade do potencial adquirente.
- 8.2 A Empresa incorreu num prejuízo de 1.357.612 euros (2006 - 3.391.963 euros) no ano findo em 31 de Dezembro de 2007 o que, conjugado com um prejuízo acumulado de 15.750.747 euros verificado em períodos anteriores revelam a existência de uma incerteza material que pode lançar dúvida substancial acerca da capacidade da Empresa prosseguir a sua actividade, dada a natureza da mesma, numa óptica de continuidade, sem o apoio contínuo do Governo Regional.

Porto, 17 de Março de 2008

**UHY & ASSOCIADOS, SROC, LDA.**

Representada por:

  
António Augusto Almeida Trabulo (ROC N.º 1042)

## RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO



Exmos. Senhores,

Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, vimos submeter à vossa apreciação o nosso relatório sobre a actividade fiscalizadora desenvolvida e dar o nosso parecer sobre o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras apresentadas pelo Conselho de Administração da IHM – INVESTIMENTOS HABITACIONAIS DA MADEIRA, E.P.E., relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2007.

Acompanhámos com a periodicidade e a extensão que consideramos adequada a actividade da empresa. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística não tendo conhecimento de qualquer violação à lei ou contrato de sociedade.

Verificamos que o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos Resultados e o respectivo Anexo satisfazem as disposições legais e estatutárias e reflectem a posição dos registos contabilísticos no fecho do exercício.

Os critérios valorimétricos adoptados na preparação das contas são os constantes do Anexo ao Balanço e à Demonstração dos Resultados.

Foram cumpridas as formalidades legais sobre a prestação de contas e fiscalização da empresa.

Nestes termos, e tendo em consideração as informações recebidas do Conselho de Administração e Serviços e as conclusões constantes da Certificação Legal das Contas, somos de parecer que:

- a) Aproveis o Relatório de Gestão e as Contas referentes ao ano findo em 31 de Dezembro de 2007;
- b) Aproveis a proposta de aplicação dos resultados do período.

Porto, 17 de Março de 2008

**O FISCAL ÚNICO**

**UHY & ASSOCIADOS, SROC, LDA.**

Representada por:

  
António Augusto Almeida Trabulo (ROC N.º 1042)