



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



RELATÓRIO E CONTAS
2008

Índice

1.	Introdução	3
1.1.	Mensagem do Presidente.....	3
1.2.	Enquadramento legal.....	5
1.3.	Órgãos Sociais	5
2.	Relatório de Actividade.....	7
2.1.	A Estratégia da Empresa.....	7
2.2.	Síntese da Actividade no ano 2008	8
2.2.1.	Imobilizado Corpóreo	8
2.2.2.	Acções concretizadas a nível do apoio integral à resolução de problemas habitacionais	9
2.2.3.	Acções concretizadas a nível do apoio complementar à resolução de problemas habitacionais	10
2.2.4.	Acções concretizadas a nível interno	10
2.2.5.	Evolução dos principais indicadores	11
2.3.	Política/Fontes de Financiamento.....	11
2.4.	Recursos Humanos.....	12
2.5.	Análise das Contas da Empresa	13
2.5.1.	Capital Social	13
2.5.2.	Contas de Resultados	14
2.5.3.	Contas de Balanço.....	19
2.6.	Proposta de Aplicação de Resultados	21
2.7.	Perspectivas Futuras	21
2.8.	Agradecimentos	22
3.	Demonstrações Financeiras e Anexos.....	23
3.1.	Balanço	23
3.2.	Demonstração de Resultados por Natureza.....	25
3.3.	Demonstração de Resultados por Funções.....	26
3.4.	Anexo ao Balanço e à Demonstração de Resultados	27
3.5.	Demonstração dos Fluxos de Caixa	42
3.6.	Anexo à Demonstração dos Fluxos de Caixa	43
4.	Relatórios e Certificação Legal.....	45
4.1.	Negócios entre a empresa e os seus Administradores.....	45
4.2.	Certificação Legal de Contas	45
4.3.	Relatório e Parecer do Fiscal Único	48

Resumo do Exercício

Faturamento	€ 1.089.357,60	€ 1.051.443,60	Variação (%)	3,7%
Lucro líquido	€ 62.874,60	€ 42.364,60	Variação (%)	48,1%
Capital social	€ 1.257.000,00	€ 1.257.000,00	Variação (%)	-
Capital premium	€ 2.709.737,60	€ 2.692.612,00	Variação (%)	0,5%
Reserva de capital	€ 7.350.000,00	€ 7.255.900,00	Variação (%)	-1,3%
Reserva de resultados	€ 5.095.900,00	€ 5.188.365,00	Variação (%)	-1,8%
Reserva legal	€ 4.510.487,60	€ 4.510.487,60	Variação (%)	-
Total ativos	€ 12.590.790,20	€ 12.261.134,20	Variação (%)	2,7%
Total passivos	€ 12.590.790,20	€ 12.261.134,20	Variação (%)	2,7%
Capital próprio	€ 2.012.737,60	€ 2.009.312,00	Variação (%)	0,2%
Passivo bancário	€ 2.012.737,60	€ 2.009.312,00	Variação (%)	0,2%
Passivo corporativo	€ 10.578.052,60	€ 10.251.822,20	Variação (%)	3,2%
Outros passivos	€ 1.210.000,00	€ 1.200.000,00	Variação (%)	-0,8%
Capital próprio líquido	€ 1.982.000,00	€ 1.982.000,00	Variação (%)	-
Reservas	€ 7.350.000,00	€ 7.255.900,00	Variação (%)	-1,3%
Capital social líquido	€ 1.257.000,00	€ 1.257.000,00	Variação (%)	-
Capital premium líquido	€ 2.709.737,60	€ 2.692.612,00	Variação (%)	0,5%
Reserva de resultados líquida	€ 5.095.900,00	€ 5.188.365,00	Variação (%)	-1,8%
Reserva legal líquida	€ 4.510.487,60	€ 4.510.487,60	Variação (%)	-
Total passivo líquido	€ 12.590.790,20	€ 12.261.134,20	Variação (%)	2,7%
Liquididade líquida	€ 2.996.521,40	€ 2.980.904,40	Variação (%)	-0,5%
Capital próprio líquido / Liquididade líquida	66,7%	66,7%	Variação (%)	-
Liquididade líquida / Total passivo líquido	24,2%	24,2%	Variação (%)	-
Capital próprio líquido / Capital próprio líquido + Reservas	71,8%	71,8%	Variação (%)	-
Capital próprio líquido / Total passivo líquido	20,1%	20,1%	Variação (%)	-
Rendimento líquido / Faturamento	5,6%	5,6%	Variação (%)	-
Rendimento líquido / Capital próprio líquido	3,0%	3,0%	Variação (%)	-
Rendimento líquido / Liquididade líquida	2,0%	2,0%	Variação (%)	-
Rendimento líquido / Total passivo líquido	0,0%	0,0%	Variação (%)	-
Rendimento líquido / Capital próprio líquido + Reservas	0,0%	0,0%	Variação (%)	-
Rendimento líquido / Total passivo líquido + Reservas	0,0%	0,0%	Variação (%)	-
Rendimento líquido / Faturamento + Capital próprio líquido + Reservas	0,0%	0,0%	Variação (%)	-
Rendimento líquido / Capital próprio líquido + Reservas / Capital próprio líquido	100%	100%	Variação (%)	-
Rendimento líquido / Total passivo líquido + Reservas / Capital próprio líquido	0,0%	0,0%	Variação (%)	-
Rendimento líquido / Capital próprio líquido + Reservas / Total passivo líquido	0,0%	0,0%	Variação (%)	-
Rendimento líquido / Capital próprio líquido + Reservas / Faturamento	0,0%	0,0%	Variação (%)	-
Rendimento líquido / Capital próprio líquido + Reservas / Capital próprio líquido + Reservas	100%	100%	Variação (%)	-

2

1. Introdução

1.1. Mensagem do Presidente

O desafio que se colocou à Investimentos Habitacionais da Madeira, desde a sua constituição em 2004, foi sempre o de conseguir cumprir a sua missão social de criar condições para que as famílias residentes nesta Região possam aceder a uma habitação condigna, adequada e a custos comportáveis num contexto de recursos financeiros públicos necessariamente limitados.

A partir de uma estratégia de política social de habitação do Governo Regional que tem por base a definição, suportada na capacidade legislativa dos órgãos de Governo próprios da Região Autónoma da Madeira, de programas habitacionais distintos para diferentes necessidades dos agregados familiares, caracterizadas em levantamentos sociais permanentes, à IHM cumpre encontrar a forma de, gerindo as receitas próprias que consegue gerar e os recursos públicos que nos são confiados, levar o seu apoio ao máximo de famílias, incluindo as que já são inquilinas do parque habitacional público.

Como se comprehende, a evolução da conjuntura internacional e nacional ao longo do exercício de 2008, com o agravamento do risco de desemprego e de perda de rendimento das famílias, que obrigam a um redobrado esforço de apoio social, nomeadamente na área dos programas de habitação, verificada em simultâneo com o incremento de dificuldades de financiamento público da IHM, no espaço regional e nacional, geraram particulares exigências ao nível da gestão desta entidade pública empresarial no exercício a que se refere o presente relatório.

Assim, em relação ao plano de investimentos da IHM, é de salientar a tendência para que as despesas com programas de reabilitação habitacional, quer através de apoios a particulares, quer na recuperação de imóveis degradados para arrendamento, quer no âmbito de projectos de requalificação, recuperação e manutenção do parque habitacional público, ganhem crescente importância, em função dos benefícios sociais, ambientais e paisagísticos, mas também no papel de dinamização do emprego em muitas obras a desenvolver em toda a Região, que surge como benefício fundamental na actual conjuntura.

A evolução é, e será cada vez mais notória, no sentido das despesas com programas de reabilitação com fins sociais passarem a constituir, a par da sempre necessária construção de novos fogos para arrendamento social e demais apoios ao arrendamento, o principal investimento em matéria de política social de habitação, em detrimento dos programas de

apoio à aquisição de habitação própria, hoje menos necessários em função da evolução do mercado privado de habitação.

No que respeita às receitas, parece-nos de salientar que se conseguiu evoluir positivamente quer no valor de rendas emitidas, quer, sobretudo, no montante de rendas em dívida pelos inquilinos, o qual decresceu pela primeira vez em muitos anos, embora se faça notar que este esforço de controle e cobrança é sempre efectuado tendo em atenção a natureza social da actividade da IHM, e a situação de carência económica dos seus inquilinos, considerações particularmente relevantes na conjuntura actual.

Este trabalho de recuperação de créditos, que surge já reflectido no presente relatório, mas que é visível também no aumento de planos de pagamento e de acções em contencioso, deverá ser necessariamente continuado nos próximos anos, se bem que seja de toda a conveniência que a IHM possa ser especificamente reforçada, em termos de recursos humanos para este trabalho específico, para que a eficácia possa ser ainda maior.

Em matéria de receitas, cumpre também referir, porque não está ainda evidenciado nas contas do presente exercício, que a IHM apresentou em 2008 diversas candidaturas no âmbito do quadro comunitário de apoio INTERVIR+, cujo sucesso permitirá comparticipar e complementar o esforço fundamental que o Governo Regional, através do apoio financeiro a esta entidade pública empresarial, vem desenvolvendo em matéria de política social de habitação.

Finalmente, importa destacar, em termos de funcionamento interno e de gestão de recursos humanos, que foi preocupação prioritária do Conselho de Administração preparar a IHM para uma resposta cada vez mais eficaz aos cidadãos, através do reforço no atendimento ao público, da melhoria da comunicação interna e dos sistemas informáticos de suporte, ferramentas indispensáveis para que possamos enfrentar as dificuldades que o ano de 2009 apresenta, e dar o apoio social adequado às dificuldades pelas quais muitas famílias passam.

1.2. Enquadramento legal

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.

O Governo da Região Autónoma da Madeira pode atribuir à IHM, E.P.E., especiais obrigações de serviço público de que resultem reduções e isenções de taxas, bem como o exercício de tarefas e actividades estruturalmente deficitárias, nomeadamente através da celebração de contratos programa.

1.3. Órgãos Sociais

O modelo da IHM, E.P.E., em conformidade com o seu título constitutivo compreende uma estrutura de administração e fiscalização composta por um Conselho de Administração e um Fiscal Único.

A Assembleia Geral de Accionistas é o órgão de representação do accionista único, sendo a mesa da Assembleia constituída por um presidente, vice-presidente e secretário conforme aprovado pelo representante do accionista único em 28/12/2006 para o triénio 2007-2009.

Mesa da Assembleia Geral	
Presidente	Engenheiro Jorge Manuel Jardim Fernandes
Vice-presidente	Doutora Helena Maria Gonçalves Santa-Rodrigues
Secretário	Doutor Luís Enrique Pereira Quintal

O Conselho de Administração é composto por um presidente e dois vogais, conforme deliberação do Conselho de Governo.

Conselho de Administração	
Presidente	Paulo Alexandre de Atouguia e Aveiro
Vogal	Filomena do Carmo Camacho Gomes de Faria Sousa
Vogal	Maria da Conceição Rodrigues Berenguer

A fiscalização da IHM, E.P.E., compete a um fiscal único, que deve ser um revisor oficial de contas ou sociedade de revisores oficiais de contas. O fiscal único designado pelo Conselho de Governo para o triénio 2007-2009 é:

Fiscal único	
Sociedade de Revisores	UHY – A. Paredes e Associados, SROC, Lda
Revisor Oficial de Contas	António Augusto Almeida Trabulo

2. Relatório de Actividade

2.1. A Estratégia da Empresa

A estratégia da IHM, EPE decorre da sua missão: contribuir para a melhoria contínua das condições habitacionais das famílias madeirenses e porto-santenses.

Este objectivo exige a atenção permanente para com as pessoas que precisam de apoio para atingirem níveis mínimos de qualidade de vida e bem-estar, num compromisso de intervenção para a integração social com uma preocupação urbanística e ambiental, o que constitui a linha orientadora dos programas e investimentos da IHM há largos anos.

A estratégia aposta em fazer chegar os apoios públicos a uma faixa da população que não dispõe de recursos para a resolução dos seus problemas habitacionais, adequando as soluções a cada problema, sempre numa lógica de participação máxima da família, de acordo com as suas capacidades, permitindo uma maior eficiência na gestão do apoio público.

Tal estratégia assenta em dois vectores:

- proporcionar habitação condigna às famílias com carências habitacionais e sem capacidade económica para aceder às soluções de mercado privado;
- assegurar a integração social.

As duas linhas mestras de actuação concretizam-se através dos vários programas de ajuda habitacional, nomeadamente da disponibilização de fogos em regime de arrendamento social, com várias medidas que passam pela construção, aquisição ou arrendamento no mercado privado, da Programa de recuperação de imóveis degradados que permite recuperação de habitações que constituem residência própria das famílias e mediante o apoio para a aquisição de habitação própria e permanente, ao abrigo da habitação a custos controlados através do programa de habitação económica, destinado a agregados familiares que evoluem no quadro da capacidade económica e que reúnem condições de financiamento junto das instituições de crédito.

De salientar também as várias iniciativas no âmbito da conservação e reparação do parque habitacional, dos equipamentos sociais e das infra-estruturas e arranjos urbanísticos e paisagísticos integradas no seu património que reflectem o acompanhamento permanente e a preocupação com a intervenção social, urbanística e ambiental..

2.2. Síntese da Actividade no ano 2008

2.2.1. Imobilizado Corpóreo

O património edificado inclui 3.448 fracções habitacionais disponibilizadas a famílias carenciadas em regime de arrendamento social, 77 fracções com fins comerciais e serviços disponibilizados mediante contratos de arrendamento comercial e 143 fracções não habitacionais destinadas ao desenvolvimento de actividades de organismos públicos e a instituições sem fins lucrativos, mediante autorização do Conselho de Governo e posterior formalização da cedência, quer através de protocolo, quer de contrato de arrendamento.

Atendendo à antiguidade do parque habitacional, a IHM, E.P.E. procede igualmente a obras de reparação e conservação dos edifícios e fracções que apresentem maiores problemas a nível de manutenção, bem como são realizadas obras de reparação em fogos devolutos, de forma a criar as devidas condições de habitabilidade aos novos inquilinos, sendo que durante o ano de 2008 foram realizadas 347 intervenções neste âmbito.

No ano em apreço, face ao estabelecido no Plano de Actividades, estiveram em elaboração vários projectos, nomeadamente o projecto para a construção da 2^a fase do Conjunto Habitacional de São Gonçalo, constituído por 24 fogos, a recuperação da 2^a fase da Palmeira em Câmara de Lobos, a reabilitação da antiga Escola da Ajuda, a reabilitação dos espaços exteriores e equipamentos do Bairro da Nazaré.
8

Deu-se igualmente início à elaboração do projecto para a concretização do edifício sede, concretizaram-se pequenos projectos relativamente ao edificado da IHM, assim como projectos específicos dos espaços destinados a Redes de Formação e Informação dos Bairros Sociais.

De salientar que, relativamente ao Bairro da Nazaré, serão apresentadas candidaturas ao Programa Operacional Intervir+ - "Valorização do Potencial Económico e Coesão Territorial da RAM", enquadrado nos objectivos do Eixo Prioritário IV – Coesão Territorial e Governação, sendo que, também neste âmbito, foram apresentadas outras duas candidaturas com vista a assegurar apoios comunitários para os projectos "Infra-estruturas e Arranjos Exteriores do Complexo Habitacional Arcebispo D. Aires" e "Polidesportivo da Nogueira – Camacha".

Não foi ainda possível concluir a aquisição dos terrenos dos empreendimentos Torre e Arcebispo D. Aires, pelo facto de ainda não estarem solucionadas todas as questões que se

prendem com a legalização da titularidade, no primeiro caso, e no segundo caso, por falta de acordo. Prevê-se contudo que esta situação fique totalmente ultrapassada em 2009.

2.2.2. Acções concretizadas a nível do apoio integral à resolução de problemas habitacionais

Como acções realizadas visando solucionar os problemas habitacionais das famílias sem qualquer capacidade financeira que permita outro tipo de apoio além do arrendamento, são de destacar:

- Conclusão da reabilitação do Empreendimento Santa Luzia, constituído por um único edifício com 10 fracções projectadas para solucionar o problema de agregados constituídos por um número máximo de 2 pessoas, maioritariamente idosos, numa zona próxima do centro do Funchal;
- Celebração das escrituras de aquisição do empreendimento Estrada Comandante Camacho de Freitas, que permitiu em 2006 solucionar o problema habitacional de 100 famílias do concelho do Funchal, mas que por atrasos na disponibilização das fontes de financiamento (IHRU) só neste ano foi possível formalizar;
- Início dos trabalhos de preparação do terreno para a construção do empreendimento Arcebispo D. Aires, que na sua conclusão permitirá solucionar os problemas de 40 famílias;
- Elaboração dos projectos de Arquitectura e de várias especialidades, e dos levantamentos com vista ao lançamento do concurso para a 1.ª fase de Requalificação do Conjunto Habitacional de São Gonçalo, 37 fogos e respectiva abertura de concurso, que permitirá o realojamento das famílias provenientes daquele Bairro Camarário;
- Conclusão da 1.ª fase de Requalificação do Conjunto Habitacional da Palmeira, Câmara de Lobos, com a recepção provisória dos 24 fogos construídos de raiz e dos 16 fogos alvo de reabilitação;
- Conclusão da Requalificação do Conjunto Habitacional da Queimada, Água de Pena, Machico, com a recepção provisória dos 44 fogos alvo de Intervenção;
- realização de diversos procedimentos com vista à obtenção de financiamento junto do IHRU, enquadrados nos Acordos de Colaboração existentes, com vista à aquisição de empreendimentos para arrendamento, nomeadamente 9 fogos ao Conjunto Habitacional da Santa, no Porto Moniz e 13 fogos ao Conjunto Habitacional da Assomada, Caniço, além dos atrás descritos;

- Atribuição pela IHM de 175 habitações em regime de arrendamento social, sendo 54 construídas directamente pela IHM, 9 adquiridas ao abrigo da Habitação a Custos Controlados para esta finalidade específica, 73 disponibilizadas pela saída de inquilinos do arrendamento social, e 39 novos contratos de subarrendamento de fogos de privados;
- 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, com os projectos "Clube de Emprego", "Férias Vivas", "Festa dos Vizinhos" e "Concurso melhor Jardim";
- Participação em actividades de âmbito lúdico-pedagógico para o desenvolvimento de competências psicossociais, promovendo a integração social, como seja o projecto "Amaro o Desporto", da responsabilidade da Câmara Municipal do Funchal;
- Intervenção específica para recuperação das rendas em atraso, junto dos inquilinos faltosos, tendo sido celebrados 82 acordos com planos de pagamento e interpostas 23 acções em tribunal;
- Realização de 142 ajustamentos nas rendas em consequência de alterações na composição/rendimentos do agregado familiar.

10

2.2.3. Acções concretizadas a nível do apoio complementar à resolução de problemas habitacionais

A IHM, E.P.E. promoveu ainda um conjunto de acções para a resolução dos problemas habitacionais de famílias especificamente:

- o apoio a 109 famílias na aquisição da sua habitação, no âmbito do Programa Habitação Económica;
- o financiamento de obras consideradas prioritárias, através de empréstimo sem juros, a 204 famílias possuidoras de habitação própria e permanente, no âmbito do PRID;
- o encaminhamento de 36 jovens para a obtenção de apoio no pagamento da renda de casa, no âmbito do Porta 65;

2.2.4. Acções concretizadas a nível interno

A nível de organização e melhoria dos processos internos, são de destacar as seguintes acções:

- Reforço da equipa de atendimento ao público na Loja do Cidadão, proveniente do Edifício Sede, de forma a dar maior resposta dentro de um horário mais alargado;

- Implementação de um sistema de gestão documental, para a melhoria na gestão de processos e encaminhamento, do atendimento e de ferramentas de apoio à gestão, com repercussões directas nos cidadãos e aquisição de todo o hardware e software associado a esta tarefa.
- Optimização da infra-estrutura informática que inclui a substituição de todos os computadores com data de aquisição anterior a 2000.
- Elaboração de levantamentos topográficos dos bairros para informatização da parte edificada dos mesmos;

2.2.5. Evolução dos principais indicadores

No presente ano económico, foi decidido efectuar a análise dos mesmos indicadores financeiros utilizados nos anos anteriores, conforme abaixo descrito:

- Liquidez geral (Act.cp/Pas.cp): 2,80 – Face a 2007, este rácio sofreu um acréscimo de mais de 18%, que se justifica sobretudo pelo decréscimo nas dívidas a 3.ºs de curto prazo, não obstante o decréscimo ocorrido nas Disponibilidades pela utilização do empréstimo bancário de 20.000.000€ contraído no final do ano de 2006;
- Liquidez imediata (Disp./Pas.cp) : 0,68 – Face a 2007, este rácio sofreu um decréscimo de 23%, pelos mesmos motivos expostos no rácio anterior;
- Solvabilidade (CP/P):1,53 – Face a 2007, este rácio sofreu um decréscimo de cerca de 4%, devido essencialmente ao acréscimo do Passivo essencialmente pela contratação dos financiamentos de longo prazo, conforme irá ser desenvolvido no ponto seguinte. 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.): 0,60 – Face a 2007, este rácio sofreu uma ligeira alteração de -1,48%, continuando a ser contudo positivo, demonstrando que, em caso de liquidação, o activo da empresa é capaz de cobrir as suas responsabilidades.

2.3. Política/Fontes de Financiamento

Numa óptica de tesouraria, a estrutura de custos e proveitos da IHM permite que a receita arrecadada, proveniente da sua facturação mensal, conjugada com a obtida pela venda esporádica de fracções habitacionais seja suficiente para dar resposta aos custos de pessoal e aos dos fornecimentos e serviços externos inerentes ao seu funcionamento interno (excluindo aqui o Programa de Arrendamento e a Conservação dos fogos).

Para os restantes custos temos procedido anualmente à contratualização de apoio a título de Indemnizações Compensatórias pela actividade social e estruturalmente deficitária que a IHM prossegue, junto do Governo Regional, sendo contudo o valor acordado inferior ao realizado, levando como evidenciado nas demonstrações financeiras a prejuízos anuais.

No que diz respeito ao Investimento, e sendo este maioritariamente para a concretização da política de habitação social relativa à componente arrendamento, a IHM, no ano em apreço, recorreu 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 investimentos dos anos 2006 a 2008, bem como à obtenção de apoios comunitários do FEDER ao abrigo do Programa Operacional Intervir+ e de financiamentos junto do IHRU, ao abrigo do programa PROHABITA, aprovado pelo Decreto-Lei 54/2007, de 12 de Março.

Nesta última fonte de financiamento foi possível obter cerca de €6.724.994, sendo metade participação a fundo perdido e a outra metade empréstimo a taxas de juro bonificadas, destinado à aquisição de 100fogosa no Conjunto Habitacional Estrada Comandante Camacho de Freitas.

Ainda no que diz respeito à política de financiamento seguida, e porque ocorreram atrasos na disponibilização das fontes de financiamento previstas, nomeadamente Contratos – Programa da Região e financiamentos do IHRU, a fim de evitar que a IHM incorresse no pagamento de juros de mora a taxas muito elevadas, foi utilizada a conta caucionada contratualizada com a caixa Geral de Depósitos em 2007 e cujas condições foram renovadas em 2008.

2.4. Recursos Humanos

O número total de efectivos a desempenhar funções na IHM, E.P.E., com referência a 31/12/2008 é de 140 funcionários, sendo 78 do sexo feminino e 62 do sexo masculino, distribuídos pelas várias carreiras, sendo 17,14 % referentes a pessoal dirigente, 20,71 % a quadros superiores (um acréscimo de 2% face a 2007), 1,43 % a quadros médios, 14,29 % a quadros intermédios, 26,43 % a grupo profissional altamente qualificado, 15,71 % a grupo profissional semi-qualificado e 4,3 % a pessoal não qualificado (um decréscimo de 1% face a 2007).



Importa salientar que a variação ocorrida, face a 2007, de mais 1 funcionário compreende as saídas de 5 conjugadas com as entradas de 6 colaboradores. Uma vez que as saídas correspondem a 2 funcionários da carreira administrativa, 2 da carreira auxiliar (um por aposentação ocorrida no final do ano) e 1 da carreira técnica superior e as entradas a 4 funcionários da carreira técnica superior, 1 da carreira administrativa e 1 da carreira auxiliar (por cessação do período de licença sem vencimento) as repercussões a nível financeiro são mais significativas, já que se tem optado por nas entradas proceder à contratação de pessoal mais qualificado, e logo, mais bem remunerado.

Contudo esta abordagem pretende demonstrar 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.

O acima descrito é também evidenciado pelas acções de formação profissional que no ano em apreço abrangeram 55 colaboradores, o que representa cerca de 40% do total de funcionários, num total de 1844 horas de formação, com um custo total de 6.504,60€, que representa apenas 0,2% de todos os custos com o pessoal.

2.5. Análise das Contas da Empresa

2.5.1. Capital Social

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

2.5.2. Contas de Resultados

Estrutura de Proveitos

Os Proveitos registados na IHM, EPE, em 2008 atingiram 20.054.272,83€, que representam face a 2007 um decréscimo de 3,66%.

Abaixo apresentamos mapa comparativo dos últimos 3 anos de actividade:

Proveitos e Ganhos:	2006	2007	2008
Prestações de Serviços	4.421.390,91	4.505.561,40	4.539.582,19
Subsídios à Exploração	13.347.543,46	13.239.413,76	12.425.573,02
Outros Proveitos e Ganhos Operacionais	173.773,33	65.892,59	182.814,40
Reversões de Amort. E Ajustamentos	14.642,15	1.463.594,15	1.395.922,74
Proveitos e Ganhos Financeiros	117.822,28	510.055,98	408.089,24
Proveitos e Ganhos Extraordinários	1.122.074,19	1.032.682,95	1.102.291,24
Total dos Proveitos e Ganhos	19.197.246,32	20.817.300,83	20.054.272,83

O gráfico seguinte representa a composição da estrutura de proveitos da IHM, à data de 31/12/2008:

14



A rubrica *Prestações de Serviços* que totaliza 4.539.582,19€, é composta pela facturação das rendas sociais e comerciais, bem como as provenientes de logradouros e cânons superficiários. Face a 2007, regista-se um acréscimo de 0,76%.

A rubrica *Subsídios à Exploração*, que totaliza 12.425.573,02€ é composta maioritariamente por duas grandes rubricas:

- Os Contrato-Programa celebrados com a Secretaria Regional do Plano e Finanças (SRPF) durante o ano 2008, que não foram aplicados em Imobilizado, no valor de 3.470.576,94€;
- O Apoio Compensatório concedido à IHM pelo Governo Regional, através da Secretaria Regional do Plano e Finanças (SRPF), no valor de 8.950.000€.

A rubrica *Outros Proveitos e Ganhos Operacionais* no montante de 182.814,40€ é constituída pela actualização anual do capital dos empréstimos PRID e RAVP, tendo sofrido um acréscimo, face a 2007, de cerca de 178% devido essencialmente ao aumento da taxa de actualização, correspondente ao índice de preços, que variou entre 1.2% e 2.9% nos anos em análise.

A rubrica *Reversões de Amortizações e Ajustamentos*, no montante de 1.395.922,74€ 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 408.089,24€, é composta apenas pelos juros obtidos dos depósitos bancários e descontos de pronto pagamento obtidos, tendo, face a 2007, sofrido um decréscimo de cerca de 20%, conforme era esperado pela utilização dos empréstimos obtidos ter ficado quase totalmente assegurada face à realização da maioria dos investimentos concretizados com essa fonte de financiamento.

Na rubrica *Proveitos e Ganhos Extraordinários*, no montante de 1.102.291,24€, são de destacar os Outros Proveitos e Ganhos Extraordinários, que representam 80,2% da mesma e onde estão registadas as multas das rendas habitacionais e comerciais e as Correcções relativas a Exercícios anteriores no montante de 157.268,71€, onde são inscritas as revisões para mais em rendas e multas habitacionais e comerciais facturadas anteriormente e os juros de mora no âmbito do PRID e RAVP. Face a 2007, este proveito teve um acréscimo de 6.74%.

Estrutura de Custos

Os Custos registados na IHM, EPE em 2008 atingiram 21.229.881,30€, que representam, face a 2007, um decréscimo de mais de 4%. Este decréscimo, crescente face ao evidenciado no exercício anterior denota a preocupação constante com a redução gradual dos custos, naqueles que, pela sua natureza, podem ser, com políticas de boa gestão, tendencialmente decrescentes. Abaixo apresentamos mapa comparativo dessa evolução nos últimos 3 anos:

Custos e Perdas	2006	2007	2008
Fornecimentos e Serviços Externos	3.377.358,51	4.126.976,09	4.097.398,63
Impostos	1.589.293,81	756.468,65	763.430,26
Custos com o Pessoal	3.097.983,54	3.226.168,59	3.417.337,67
Outros Custos e Perdas Operacionais	6.286.563,97	5.195.014,28	2.930.580,33
Amortizações e Ajust. Do Exercício	4.853.881,54	5.282.194,08	4.349.863,93
Custos e Perdas Financeiros	1.359.099,02	2.554.363,74	3.165.139,86
Custos e Perdas Extraordinários	2.018.409,25	1.026.460,00	2.506.130,62
Total dos Custos e Perdas	22.582.589,64	22.167.645,43	21.229.881,30

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



Da rubrica *Fornecimentos e Serviços Externos*, cujo decréscimo face a 2007 atingiu os 0,72%, 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 1.763.817,23€, o que, face a 2007 representa um decréscimo de 8,95%. Tal decréscimo advém essencialmente pela rescisão dos contratos de arrendamento do empreendimento Vargem, cujos 44 fogos foram apenas adquiridos em Dezembro de 2007, devido a atrasos nos pagamentos das fontes de financiamento (comparticipação e empréstimo através do IHRU). Idêntica situação ocorreu no empreendimento Estrada Comandante Camacho de Freitas (100 fogos) cuja escritura ocorreu em Dezembro de 2008 e como tal só terá reflexos no ano económico seguinte.

A segunda, onde se incluem as empreitadas de conservação dos fogos propriedade da IHM, no valor de 1.771.130,05€, apresenta, face a 2007 um acréscimo de apenas 4,24%. Contudo, tal acréscimo não pode ser considerado sinónimo de aumento de reparações, nem

tão pouco de aumento de custo por reparação, mas apenas reflexo da forma de contabilização seguida, com o diferimento dos custos por 5 anos, estando reflectido neste ano 1/5 do próprio ano e 1/5 dos anos anteriores. A tendência que está a ser seguida nos últimos 2 anos, com redução global do número de intervenções e maior redução das intervenções de valor mais elevado, só terá reflexos nos custos, a longo prazo. A título de informação adicional, entre o ano transacto e o ano em apreciação houve um decréscimo de cerca de 25% no número total de intervenções de conservação, atingindo esse decréscimo cerca de 50% nas intervenções de valor mais elevado.

A rubrica *Impostos*, não sofreu alterações significativas face a 2007, uma vez que os impostos devidos, quer a nível de Imposto do Selo, quer a nível do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) de prédios propriedade da IHM, mantiveram-se nos mesmos montantes.

A rubrica *Custos com o Pessoal*, representando 16% na estrutura de Custos da IHM, registou o montante de €3.417.337,67, com um acréscimo, face a 2007 de 5,93%. Este acréscimo é explicado pelo acréscimo remuneratório de 2,1% e também pelos movimentos ocorridos a nível de progressões nas categorias e entradas de pessoal, conforme referido no ponto 2.4..

A rubrica *Outros Custos e Perdas Operacionais* atingiu o valor de €2.930.580,33, representando face a 2007 um decréscimo de cerca de 44%, essencialmente devido à diminuição em mais de 50% das comparticipações financeiras concedidas no âmbito dos Programas Habitação Económica, cuja tendência em anos futuros será igualmente decrescente quer pela diminuição de empreendimentos desta natureza, quer pela menor procura de agregados que reúnem condições para acederem a este tipo de solução habitacional.

A rubrica *Amortizações e Ajustamentos do Exercício*, que revelou um decréscimo de 17,65% face a 2007, é composta pelas amortizações do Imobilizado Corpóreo e Incorpóreo no montante de 3.086.691,30€ e pelo Ajustamento de Dívidas a receber no montante de 1.263.172,63€, sendo que o decréscimo deve-se exclusivamente a este último item, essencialmente no que diz respeito aos reforços das provisões para clientes de cobrança duvidosa, relativos a dívidas de clientes (habitacionais, comerciais, cânons). Tal redução deve-se por um lado a revisões de rendas que estavam registadas como técnicas e passaram a ser sociais, não obstante manter-se a situação de cliente de cobrança duvidosa, mas também na diminuição em 67 do número de clientes em que foi necessário constituir

ajustamentos, nomeadamente aqueles que pelo cumprimento de planos de pagamento deixaram de ter dívidas com mais de 24 meses.

A rubrica *Custos e Perdas Extraordinárias*, que revelou um acréscimo face a 2007 na ordem dos 144%, é constituída basicamente pelas rubricas Perdas em Imobilizações e Correcções Relativas a Exercícios Anteriores, sendo esta variação explicada exclusivamente por esta última rubrica, com um acréscimo de mais de 400% nos custos relativos a correcções de exercícios anteriores em Rendas e Multas Habitacionais e Comerciais, pelos motivos acima descritos, uma vez que as revisões com maior impacto são as relativas a anos anteriores em que os inquilinos não procederam à entrega dos documentos e como tal foi-lhes aplicada a renda técnica, em conformidade com o estabelecido legalmente.

A rubrica *Custos e Perdas Financeiras*, que face a 2007 sofreu um acréscimo de 23,91%, é composta maioritariamente por juros relativos a empréstimos contraídos junto da banca (2.771.065,41€) e do IHRU (166.014,80€). Os acréscimos neste tipo de custo são decorrentes quer do pagamento de juros dos empréstimos de 35.000.000€ e 20.000.000€, contraído respectivamente em 2005 e 2006 junto do DEXIA e do BESI, quer dos empréstimos contraídos junto do IHRU, conforme referido anteriormente no ponto 2.3.

18

Resultados

Os resultados operacionais da empresa no ano económico de 2008, não obstante um leve decréscimo nos proveitos operacionais foram positivos, no montante de €2.985.281,53, essencialmente devido à redução significativa dos custos operacionais da empresa. Face a 2007 tiveram um acréscimo de 334,13%.

Já os resultados financeiros continuam a ser negativos, atingindo um valor de 2.757.050,62€, sendo o acréscimo do prejuízo de 35% justificado por um lado pela redução dos juros recebidos de bancos e por outro pelo acréscimo de encargos com juros bancários face aos empréstimos contraídos.

Pelo acima descrito, os resultados correntes foram positivos em €228.230,91.

Os resultados extraordinários, por sua vez registaram um significativo decréscimo, atingindo o valor de €1.403.839,38, essencialmente pelo aumento na rubrica das Correcções Relativas a Anos Anteriores.

Pelo atrás descrito, os resultados líquidos do período em apreço foram negativos, no montante de 1.190.080,16€, o que contudo, representa uma redução do prejuízo face a 2007, na ordem dos 12,34%.

2.5.3. Contas de Balanço

Activo

As Imobilizações, que em 2008 atingiram o valor de 184.407.379,48€, pelo seu peso em termos do total do Activo (cerca de 83%), justificam uma apreciação mais pormenorizada.

Face a 2007, o acréscimo de 3,84% deve-se maioritariamente aos seguintes factores:

- Aquisição dos seguintes empreendimentos:
 - 100 fogos do Conjunto Habitacional Estrada Comandante Camacho de Freitas - Funchal;
- Aquisição de terrenos:
 - Terrenos afectos ao empreendimento acima referido
- Passagem de Imobilizado em Curso para Imobilizado Corpóreo
 - 44 fogos do Conjunto Habitacional da Queimada – Machico;
 - 1.ª fase da Requalificação do Conjunto Habitacional da Palmeira
 - 10 fogos do Empreendimento Santa Luzia.

Reflecte-se no mapa abaixo a distribuição do Imobilizado nos últimos 3 anos:

Imobilizado	2006	2007	2008
Terrenos e Recursos Naturais	43.212.979,37	44.682.905,69	47.917.644,48
Edifícios e Outras Construções	131.294.307,24	137.909.295,32	148.313.380,85
Equipamento Básico	3.935,72	6.217,38	7.156,98
Equipamento de Transporte	78.660,91	78.660,91	112.676,83
Ferramentas e Utensílios	2.596,03	2.596,03	2.596,03
Equipamento Administrativo	357.954,15	419.236,40	525.964,41
Outras Imobilizações Corpóreas	3.255,28	3.255,28	3.862,94
Imobilizações Incorpóreas	69.000,00	69.000,00	69.000,00
Imobilizações em Curso	4.491.566,69	3.923.133,20	-
Total do Imobilizado	179.514.255,39	187.094.300,21	196.952.282,52

As *Dívidas de Terceiros de Médio e Longo Prazo*, no valor de 9.942.882,80€, representam 4,46% do Activo e são constituídas pelo montante de 6.521.668,49€ de empréstimos concedidos no âmbito do PRID/RAVP e pelo montante de 3.421.214,31€ de Apoio Compensatório relativo a 2007, mas cujo recebimento só ocorrerá em 2010.

O decréscimo de cerca de 40%, face a 2007, é sobretudo explicado pelo Apoio Compensatório em dívida, uma vez que o montante relativo a 2008 só foi possível contratualizar em 2009.

As *Dívidas de Terceiros de Curto Prazo*, no montante de 11.332.302,59€, líquido de ajustamentos, representam 5,08% do Activo, tendo sofrido, em relação a 2007, um acréscimo de apenas 0,27%.

As *Disponibilidades*, cujo valor atinge 3.640.106,63€, representam 1,63% do Activo. O decréscimo de 46,19% face a 2007 é justificado pela redução do saldo bancário relativo ao financiamento a longo prazo obtido em Dezembro de 2006, cuja utilização tem sido feita em 2007 e 2008.

Os *Acréscimos de Proveitos e Custos Diferidos*, no montante de 13.554.707,45€, representam 6,08% do Activo e registaram um acréscimo de mais de 194% face a 2007 essencialmente pelo facto do montante do Apoio Compensatório do ano 2008, no valor de 8.950.000€ ter sido contratualizado apenas em 2009.

20

Passivo

Os *Acréscimos de Custos e Proveitos Diferidos*, no montante de 16.847.494,61€, representam 19,10% do Passivo e sofreram um acréscimo face a 2007, na ordem dos 25,70%. São de destacar aqui os Subsídios para Investimentos, que atingem 13.032.935,21€ 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 comparticipações a fundo perdido, sendo exclusivamente este último item o responsável por tal acréscimo.

As *Dívidas a Terceiros de Médio e Longo Prazo*, no valor de 66.007.644,60€, representam 74,84% do Passivo e são constituídas essencialmente pelos empréstimos obtidos, quer junto da Banca, quer junto do IHRU. Face a 2007, 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 e referido no ponto 2.3..

As *Dívidas a Terceiros de Curto Prazo*, no montante de 5.347.235,15€, representam mais de 6% do Passivo, sendo de destacar as dívidas a fornecedores de imobilizado, no montante de 1.605.234,42€, as dívidas a instituições de crédito, no montante de 1.566.760,53€ e as

dívidas a fornecedores que atingem 1.226.254,34. Face a 2007, este item sofreu um decréscimo de quase 30%, essencialmente pela redução das dívidas de fornecedores de imobilizado, devido à obtenção dos financiamentos referidos anteriormente, junto do IHRU. Importa ainda clarificar que seria desejável uma redução ainda mais significativa, que contudo não se concretizou, uma vez que ocorreram atrasos na disponibilização dos financiamentos do IHRU e no recebimento das tranches relativas ao Apoio Compensatório, tendo a IHM recorrido em algumas situações à conta caucionada contratualizada em Junho de 2007.

2.6. Proposta de Aplicação de Resultados

O Conselho de Administração propõe que o resultado líquido negativo, no montante de 1.190.080,16€ passe a resultado transitado.

2.7. Perspectivas Futuras

O país e o mundo desenvolvido foram confrontados com uma crise económica e social que atingiu patamares que a maioria de nós nunca conheceu. Esta situação está patente na recessão económica, no desemprego e na precariedade, com um abaixamento do nível de vida e dificuldades sentidas pela generalidade da população.

O Banco Central Europeu (BCE) reduziu este mês a sua taxa directora em meio ponto percentual, para 1,5%, e indicou que pode proceder a mais cortes para combater o deteriorar da recessão. A economia da Zona Euro está a contrair-se mais rapidamente do que aquilo que o BCE previa há três meses, numa altura em que o abrandamento económico global diminui a procura para exportação e as empresas despedem trabalhadores.

Existem analistas que prevêem que a actual recessão global poderá manter-se até ao final de 2010.

Face a estas perspectivas e porque, não obstante todos os esforços que vêm a ser desenvolvidos pelas entidades públicas regionais no domínio da política social de habitação, que permitiram resolver a maioria das carências de maior gravidade, surgem novas dificuldades e outras são agravadas pela conjuntura económica e social, é fundamental que a IHM prossiga os seus programas e investimentos.

Contudo, e porque os programas actuais podem não se revelar suficientes para dar resposta eficaz aos novos problemas de carência habitacional que a actual conjuntura veio trazer,

importa proceder à análise das características das carências de apoio dos candidatos inscritos e de novas candidaturas que possam surgir, inclusive de agregados familiares que, já tendo resolvido o seu problema habitacional, se vêm agora com dificuldades no cumprimento das suas obrigações por via do atraso referido, e para essas famílias criar novas formas de ajuda, que respondam a necessidades que se espera sejam transitórias.

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 de todas as intervenções que se materializam na solução de novos problemas habitacionais, a implementação de medidas nos domínios da gestão da mobilidade das famílias, da reabilitação do parque habitacional público e da promoção da integração social, urbanística e paisagística.

2.8. Agradecimentos

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.

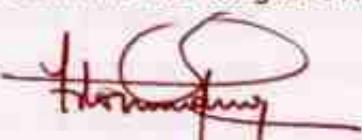
22

Funchal, 13 de Março de 2009

O Conselho de Administração



Paulo Alexandre de Atouguia e Aveiro



Filomena do Carmo Camacho Gomes de Faria Sousa



Maria da Conceição Rodrigues Berenguer

3. Demonstrações Financeiras e Anexos

3.1. Balanço

IHM-Investimentos Habitacionais da Madeira, EPE

BALANÇO

31 de Dezembro de 2008

Códigos das contas		Exercícios			
CCE	POC		2008	2007	
			AJ	AP	AL
Activo					
I					
		Imobilizado:			
		Imobilizações incorpóreas:			
		Custos de instalação	69.000,00	64.000,00	6.00
		Custos de investigação e de desenvolvimento	0,00	0,00	0,00
		Propriedade industrial e outros direitos	0,00	0,00	0,00
		Trepasses	0,00	0,00	0,00
		Imobilizações em curso	0,00	0,00	0,00
		Adiantamentos por conta de imobilizações incorpóreas	0,00	0,00	0,00
			46.000,00	68.000,00	6.00
		Imobilizações corpóreas:			
		Terrenos e recursos naturais	47.917.544,48	47.917.544,48	44.892.805,99
		Edifícios e outras construções	149.312.390,60	136.206.502,41	126.826.608,47
		Equipamento básico	7.150,98	3.627,84	3.626,34
		Equipamento de transporte	112.870,63	64.027,33	46.544,51
		Ferramentas e utensílios	2.580,03	1.982,00	1.017,84
		Equipamento administrativo	526.284,41	399.442,00	139.521,91
		Tares e vestuário	0,00	0,00	0,00
		Outras Imobilizações corpóreas	3.882,94	2.066,05	1.780,99
		Imobilizações em curso	0,00	0,00	3.881,45
		Adiantamentos por conta de imobilizações corpóreas	0,00	0,00	34.763,30
			106.881.242,43	12.478.903,04	184.427.379,49
		Investimentos financeiros:			
		Parte de capital em empresas do grupo	0,00	0,00	0,00
		Empréstimos a empresas do grupo	0,00	0,00	0,00
		Parte de capital em empresas associadas	0,00	0,00	0,00
		Empréstimos a empresas associadas	0,00	0,00	0,00
		Títulos e outras aplicações financeiras	0,00	0,00	0,00
		Outros empréstimos concedidos	0,00	0,00	0,00
		Imobilizações em curso	0,00	0,00	0,00
		Adiantamentos por conta de investimentos financeiros	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00
		Circulante:			
		Existências:			
		Matérias-primas, subprodutos e de consumo	0,00	0,00	0,00
		Produtos e trabalhos em curso	0,00	0,00	0,00
		Subprodutos, desperdícios, resíduos e resíguos	0,00	0,00	0,00
		Produtos acabados e informados	0,00	0,00	0,00
		Mercedárias	0,00	0,00	0,00
		Adiantamentos por conta de compras	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00
		Dívidas de terceiros - Médio e longo prazo:			
		Outros Devedores	9.942.882,60	9.942.882,60	18.550.519,36
			9.942.882,60	9.942.882,60	18.550.519,36
		Dívidas de Terceiros - Curto prazo:			
		Clientes, etc.	342.483,05	0,00	342.483,05
		Clientes - Títulos a receber	0,00	0,00	0,00
		Clientes de cobrança dívidosa	11.582.112,01	11.229.361,38	343.061,62
		Empresas do grupo	0,00	0,00	0,00
		Empresas participadas e participantes	0,00	0,00	0,00
		Outros associados (áliados)	0,00	0,00	0,00
		Adiantamentos a fornecedores	0,00	0,00	0,00
		Adiantamento a fornecedores de imobilizado	0,00	0,00	0,00
		Estado e outros entes públicos	61.298,42	0,00	61.298,42
		Outros devedores	11.311.226,34	725.766,84	10.585.460,50
		Subordinação de capital	0,00	0,00	0,00
			31.297.130,87	11.954.879,38	11.332.503,39
		Títulos negociáveis:			
		Acções em empresas do grupo	0,00	0,00	0,00
		Obrigações e tit. De participação em empresas do grupo	0,00	0,00	0,00
		Acções em empresas associadas	0,00	0,00	0,00
		Obrigações e tit. De participação em empresas associadas	0,00	0,00	0,00
		Outras títulos negociables	0,00	0,00	0,00
		Outras utilizações de recursos	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00
		Depósitos bancários e caixa:			
		Depósitos bancários	3.639.552,37		3.639.552,37
		Caixa	554,28		554,28
			3.640.106,65		3.640.106,65
		Acrescimos e diferenças:			
		Acréscimos de provélos	9.022.041,00	9.022.041,00	85.380,50
		Gastos deferidos	4.632.066,45	4.632.066,45	4.540.722,19
			13.654.707,45	13.654.707,45	4.926.110,69
		Total de amortizações	12.544.000,04		
		Total de provélos	11.954.879,38		
		Total de activo	247.387.110,32	24.689.731,27	222.877.378,35

IHM-Investimentos Habitacionais da Madeira, EPE

BALANÇO

31 de Dezembro de 2008

Códigos das contas		Exercícios	
CEE	POC	2008	2007
Capital Próprio e Passivo			
A Capital próprio:			
I Capital			
1	51	5.000.000,00	5.000.000,00
	521	0,00	0,00
	522	0,00	0,00
	53	0,00	0,00
II	54	0,00	0,00
III	55	0,00	0,00
	56	0,00	0,00
IV Reservas:			
1.2	571	0,00	0,00
7	572	0,00	0,00
4	573	0,00	0,00
	574 a 579	146.815.832,00	143.725.128,82
V	59	(16.750.747,30)	(14.393.135,20)
VI	96	(132.885.014,75)	(134.331.043,34)
	99	(1.150.282,50)	(1.157.211,90)
		0,00	0,00
		134.875.004,59	133.974.381,30
B Passivo:			
Províncias para riscos e encargos			
1	291	0,00	0,00
2	292	0,00	0,00
3	293/5	0,00	0,00
		0,00	0,00
Dívidas a terceiros - Médio e longo prazo:			
2	291	58.000.000,00	58.000.000,00
3	299	6.579.110,88	6.495.093,79
6	291+294	0,00	2,00
9	298	2.328.404,02	2.392.002,51
		66.907.504,90	62.892.093,41
Dívidas a terceiros - Curto prazo:			
Empréstimos por vogações:			
1	2321	0,00	0,00
6	2322	0,00	0,00
		0,00	0,00
1	233	0,00	0,00
2	231+12	1.555.760,63	552.051,82
3	269	0,00	0,00
4	221	1.226.264,34	1.295.887,75
6	226	0,00	0,00
5	222	0,00	0,00
6	2612	0,00	0,00
8	292	0,00	0,00
9	293+294	0,00	0,00
10	291+296	0,00	0,00
9	219	4.047,87	51,21
6	238	261.110,69	163.986,74
8	2611	1.805.234,42	3.830.511,71
6	24	109.769,22	90.737,81
9	260+263+264+295+ +267+268+211	875.837,88	1.323.692,00
		6.347.255,15	7.831.681,90
Acréscimos e diferimentos:			
Acréscimos de Custo			
	273	1.829.381,88	1.542.455,51
	274	14.828.112,75	11.880.726,93
	276	0,00	0,00
		16.647.494,61	13.433.455,44
		88.292.374,36	83.936.285,71
		222.877.378,85	215.910.447,01

P03-0714.3

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

3.2. Demonstração de Resultados por Natureza

Engenho IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, E.P.E.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Natureza de Resultado	2008	Exercício anterior	2007	Resultado	
				Prejuízo	Lucro
CUSTOS & DESPESAS				4.126.476,00	4.126.476,00
CUSTOS & DESPESAS:					
Habitações:	4.097.290,41	4.097.290,41			
Produções & serviços adquiridos:					
Comissões e encargos:	4.081.981,19	4.081.981,19			
Habitações:	2.838,59	2.838,59			
Produções e serviços adquiridos:	4.079.140,22	4.079.140,22			
Outros:	2.417.337,57	2.417.337,57			
Produções e serviços vendidos (venda a varejo):	3.080.898,30	3.080.898,30			
Habitações:	1.051.728,83	1.051.728,83			
Produções:	4.340.061,93	4.340.061,93			
Outros:	1.081.261,59	1.081.261,59			
Indústria:	624.171,17	624.171,17			
Outros:	2.000.365,33	2.000.365,33			
Outras bens e serviços adquiridos:	14.554.615,93	14.554.615,93			
(A)					
RESULTADO DAS OPERAÇÕES DE PRODUÇÃO E SERVIÇOS:					
Produções e serviços vendidos (venda a varejo):	3.144.135,36	3.144.135,36			
Habitações e serviços de planejamento e construção:	14.872.759,44	14.872.759,44			
Outros:	2.076.126,62	2.076.126,62			
(C)					
RESULTADO DA CONSTRUÇÃO:	21.229.661,30	21.229.661,30			
Investimento em imóveis:	16.671,65	16.671,65			
(D)					
RESULTADO DA INVESTIMENTO:	21.246.332,95	21.246.332,95			
(E)					
RESULTADO DO EXERCÍCIO:	20.854.272,83	20.854.272,83			
PROJETOS DE INVESTIMENTO:					
Investimento direto (25,16%)	2.000.201,53	2.000.201,53			
Investimento indireto (24,74%)	12.707.250,67	12.707.250,67			
Investimento direto (25,13%)	20.236,91	20.236,91			
Investimento direto (25,13%)	11.121.000,47	11.121.000,47			
PROJETO DE INVESTIMENTO (25,13%)	12.000,00	12.000,00			
Total:	4.126.476,00	4.126.476,00			
PROJETOS DE INVESTIMENTO:					
Investimento direto (25,16%)	607.466,13	607.466,13			
Investimento indireto (24,74%)	12.046.327,70	12.046.327,70			
Investimento direto (25,13%)	1.150.602,55	1.150.602,55			
Investimento direto (25,13%)	1.000.400,60	1.000.400,60			
PROJETO DE INVESTIMENTO (25,13%)	12.000,00	12.000,00			
Total:	4.126.476,00	4.126.476,00			

CUSTO

DE PRODUÇÃO

DE SERVIÇOS

DE VENDA

3.3. Demonstração de Resultados por Funções

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

Exercício:

2008

Moeda: Unidade:

EUR Euros

Demonstração de Resultados por Funções

	Exercício	
	2008	2007
Vendas e prestações de serviços	12.919.803,01	12.110.827,87
Custo das vendas e das prestações de serviços	(9.178.890,57)	(8.931.275,25)
<i>Resultados brutos</i>	3.740.903,44	3.179.532,62
Outros proveitos e ganhos operacionais	3.281.917,26	4.927.840,66
Custo da distribuição	0,00	0,00
Custos administrativos	(4.157.811,27)	(3.971.056,10)
Outros custos e perdas operacionais	(3.656.715,36)	(5.913.432,10)
<i>Resultados operacionais</i>	(4.562.609,37)	(4.956.647,54)
Custo líquido de financiamento	(142.370,66)	371.362,52
Resultados não usuais ou não frequentes	(211.531,88)	55.267,80
<i>Resultados correntes</i>	(1.175.608,47)	(1.350.444,60)
Imposto sobre o rendimento do exercício	14.471,69	7.167,32
<i>Resultados correntes após impostos</i>	(1.190.080,16)	(1.357.611,92)
<i>Resultados extraordinários</i>	0,00	0,00
Resultado líquido do exercício	(1.190.080,16)	(1.357.611,92)

O TÉCNICO OFICIAL CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

3.4. Anexo ao Balanço e à Demonstração de Resultados

Nota Introdutória

As demonstrações financeiras foram elaboradas com por base nos princípios contabilísticos geralmente aceites definidos no Piano 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 para 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 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".

28

(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 por cinco anos, tendo em conta a natureza dos trabalhos e o tempo de vida útil estimado dos mesmos.

Nota 6 - Impostos

(a) Impostos correntes

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais poderão vir a ser sujeitas a revisão e correção 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 a 2008 poderão vir a ser sujeitas a revisão. O Conselho de Administração da IHM, EPE entende que eventuais correções 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 13.155.380,61€, em que 14.541.791,85€ foram gerados em anos anteriores, aos quais foi deduzido o lucro tributável gerado no período em análise no montante de 1.386.411,24€. Dado não ser 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 2.959.960,64€.

Nota 7 – Número de pessoas ao serviço da empresa

O número médio de empregados durante o exercício foi de 140:

Mês	Total
Janeiro	139
Fevereiro	139
Março	139
Abri	141
Maio	141
Junho	141
Julho	140
Agosto	141
Setembro	142
Outubro	141
Novembro	141
Dezembro	140
Total	1685
Média	140

Nota 8 – Despesas de Instalação

- 30 As despesas de instalação correspondem às despesas com a constituição da IHM, EPE, nomeadamente com os serviços de assistência jurídica e a esta data encontram-se totalmente amortizadas.

Nota 10 – Movimento no Activo Imobilizado

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

Rubricas	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Transf./Abates	Saldo Final
Imobilizações Incorpóreas	69.000,00	0,00	0,00	0,00	69.000,00
Despesas de Constituição	69.000,00	0,00	0,00	0,00	69.000,00
Imobilizações Corpóreas	187.025.300,21	10.502.101,62	(644.119,31)	0,00	196.883.282,52
Terrenos e Recursos Naturais	44.682.905,69	3.342.674,79	(142.686,00)	34.750,00	47.917.644,48
Edifícios e outras construções	137.909.295,32	7.059.311,89	(501.433,31)	3.846.206,95	148.313.380,85
Equipamento básico	6.217,38	939,60	0	0	7.156,98
Equipamento de transporte	78.660,91	34.015,92	0	0	112.676,83
Ferramentas e utensílios	2.596,03	0,00	0	0	2.596,03
Equipamento Administrativo	419.236,40	64.551,76	0	42.176,00	525.964,41
Outras Imobilizações corpóreas	3.255,28	607,66	0	0	3.862,94
Imobilizações em curso	3.888.383,20	0,00	0	(3.888.383,20)	0,00
Adiantamento por conta Imob.	34.750,00	0,00	0,00	34.750,00	0,00
Total	187.094.300,21	10.502.101,62	(644.119,31)	0	196.952.282,52

Rubricas	Saldo Inicial	Aumentos	Regularizações	Alienações	Transf. e Abates	Saldo Final
Imobilizações Incorpóreas	49.829,04	19.170,96	0,00	0,00	0,00	69.000,00
Despesas de Constituição	49.829,04	19.170,96	0,00	0,00	0,00	69.000,00
Imobilizações Corpóreas	9.456.857	3.067.520	0	(48.474,36)	0	12.475.903
Edifícios e outras construções	9.080.726,85	2.982.524,95	0,00	(48.474,36)	0	12.014.777,44
Equipamento básico	2.540,53	1.067,11	0,00	0	0	3.627,64
Equipamento de transporte	38.216,50	25.810,82	0,00	0	0	64.027,32
Ferramentas e utensílios	1.578,09	384,00	0,00	0	0	1.962,09
Equipamento Administrativo	332.401,26	57.041,24	0,00	0	0	389.442,50
Outras Imobilizações corpóreas	1.393,83	672,22	0,00	0	0	2.066,05
Total	9.506.686,10	3.066.691,30	0,00	(48.474,36)	0	12.544.903,04

Está considerado no aumento do ano o valor de 2.027.904 euros, que embora tenha sido transferido do Instituto, não tinha sido registado nas contas do mesmo (Nota 40). E está distribuído da seguinte forma:

- Terrenos - €1.324.500,00
- Edifícios e outras construções - €703.404,01

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
Dívidas de Terceiros:				
De Clientes	11.496.278,16	1.035.609,15	1.292.825,92	11.239.061,39
De Outros Devedores	601.300,18	227.563,48	103.096,82	725.766,84
Total	12.097.578,34	1.263.172,63	1.395.922,74	11.964.926,23

Nota 23 – Valor das Dívidas de Cobrança Duvidosa:

Rubricas	Rendas/ Prestações	Multas/ Juros	Total
Clientes de cobrança duvidosa			
Rendas Habitacionais	6.274.941,26	2.974.415,45	9.249.356,71
Rendas Comerciais	1.554.745,98	762.295,58	2.317.041,56
Direitos de Superfície	15.714,74	0,00	15.714,74
	7.845.401,98	3.736.711,03	11.582.113,01
Outros devedores cobrança duvidosa			
Empréstimos PRID	436.607,98	792,31	437.400,29
Empréstimos RAVP	32.127,20	0,00	32.127,20
	468.735,18	792,31	469.527,49
	8.314.137,16	3.737.503,34	12.051.640,50

Nota 25 – Saldos com o Pessoal

Pelos direitos vencidos de férias e subsídio de férias do pessoal e ajudas de custo, a IHM, EPE tem o montante de €465.992 euros a regularizar em 2009 (ver nota 48d).

32

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 2008, 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	1.192.107,05	862.799,42	0,00	2.054.906,47
Reserva de Constituição	142.533.021,57	2.027.904,01	0,00	144.560.925,58
Resultados Transitados	(14.393.135,38)	(1.357.611,92)	0,00	(15.750.747,30)
Resultado líquido do exercício	(1.357.611,92)	1.357.611,92	(1.190.080,16)	(1.190.080,16)
Total capitais Próprios	132.974.381,32	2.890.703,43	1.190.080,16	134.675.004,59

(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 aumento registado na "Reserva de Constituição":

Acréscimo do immobilizado corpóreo devido a determinados bens que não tinham sido registados nas contas do Instituto (Nota 10) · €2.027.904,01

Nota 42 – Custo das Prestações de Serviços

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

Movimentos	Prestação de serviços	
	2008	2007
Fornecimentos e Serviços Externos	3.731.164,00	3.802.281,61
Custos com o pessoal	2.437.928,69	2.301.548,67
Amortizações líquidas de subsídios	3.009.806,88	2.827.444,97
Custo e Perdas Financeiras	0,00	0,00
Total	9.178.899,57	8.931.275,25

Nota 44 – Detalhe das Prestações de Serviços

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

Contas	2008	2007
Rendimentos de imóveis:		
Habitações	3.683.339,17	3.669.131,68
Edifícios Comerciais	798.143,27	782.385,93
Outros	58.099,75	54.043,79
Total Prestação Serviços	4.539.582,19	4.505.561,40

Nota 45 – Demonstração dos Resultados Financeiros

Os resultados financeiros demonstram-se como segue:

CUSTOS E PERDAS	Exercício		PROV. E GANHOS	Exercício	
	2008	2007		2008	2007
681 - Juros suportados:	3.139.125,12	2.531.343,51	781 - Juros obtidos	166.201,32	504.584,31
686 - Desc.P.Pag.Conc.	0,00	0,00	- Desc.P.Pagt.	0,00	0,00
688 - Outros custos e perdas financeiras	26.007,50	23.020,23	786 Obtidos		
Resultados financeiros	0,00	0,00	- Outros proveitos e ganhos financeiros	241.887,92	5.471,67
	3.165.139,86	2.554.363,74		2.757.050,62	2.044.307,76
				3.165.132,62	2.554.363,74

Os juros suportados incluem:

- Juros de Empréstimos Bancários 2.771.065,41
 - Juros de Empréstimos obtidos c/ IHRU 166.014,80
 - Juros Mora 202.052,15
-
- 3.139.132,36**

Nota 46 – Demonstração dos Resultados Extraordinários

Os custos e perdas extraordinários compreendem:

CUSTOS E PERDAS	Exercicio		PROVEITOS E GANHOS	Exercicio	
	2008	2007		2008	2007
691- Donativos	100,00	100,00	791- Restituição e impostos	2.297,73	15.788,64
694- Perdas em Imobilizações	173.827,41	463.388,91	794- Ganhos em imobilizações	31.589,80	31.676,90
695- Multas e penalidades	0,00	0,00	795- Benefícios de penalidades contratuais	27.478,12	7.228,14
697- Correcções de Exercícios Anteriores	2.332.203,21	562.971,09	797- Correcções de Exercícios Anteriores	157.268,71	115.021,07
698- Outros Custos e Perdas Extraordinárias	0,00	0,00	798- Outros proveitos e ganhos extraordinários	883.656,88	862.968,20
Resultados Extraordinários	0,00	6.222,95		1.403.839,38	0,00
	2.506.130,62	1.032.682,95		2.506.130,62	1.032.682,95

- Reconhecimento de proveitos referentes a subsídios ao investimento 236.542,77
- Multas imputadas aos inquilinos referentes ao atraso no pagamento de rendas 646.548,98
- Donativos recebidos para a organização das Férias Vivas nos Bairros Sociais da IHM,EPE 565,13

35

-
-
-
-
-
-
-
-
-
- Correcção das rendas facturas em exercícios anteriores 1.503.017,08
- Correcção das multas imputadas aos inquilinos 732.296,77
- Despesas de conservação debitadas pelos nossos fornecedores referente a trabalhos realizados em exercícios anteriores 53.097,84
- Imposto Municipal sobre Imóveis referente a anos anteriores 7.727,32
- Férias e subsidio de férias pago em 2009 referente a 2008, em que a estimativa do custo acrescido em 2008 não foi suficiente 31.868,72
- Diversos 4.195,48

2.332.203,21

Nota 48 – Outras Informações**(a) Estado e Outros Entes Públicos**

Decomposição dos saldos evidenciados no Balanço em 31 de Dezembro:

Contas	2008	2007
Valores a receber		
Imposto sobre o rendimento	0,00	0,00
Pagamentos Especiais por conta	29.206,00	21.196,00
Retenção de Impostos s/ Rendimentos	32.092,42	106.733,03
	61.298,42	127.929,03
Valores a pagar		
Imposto sobre o rendimento	0,00	7.167,32
Retenção de Impostos s/ Rendimentos	14.471,69	45.891,68
IVA do 4º Trimestre	44.355,63	135,00
Contribuições para a Segurança Social	0,00	46.377,63
Outras Tributações	49.278,94	135,98
	108.189,22	99.707,61

(b) Outros Devedores e Outros Credores

36

Contas	2008	2007
Outros devedores - MLP:		
Empréstimos concedidos:		
PRID	6.468.171,75	6.914.663,99
RAVP	53.496,24	135.855,37
Protocolo/Contratos-Programa	3.421.214,31	9.500.000,00
	9.942.882,80	16.550.519,36
Outros devedores - CP:		
Fornecedores	187,16	3,15
Câmara Municipal do Funchal	76.705,00	76.705,00
Devedores PRID	521.265,48	443.516,77
Devedores RAVP	32.315,36	36.736,78
Empréstimos concedidos:		
PRID	1.042.824,66	570.796,45
RAVP	76.380,58	92.061,63
Protocolo/Contratos-Programa	9.561.324,10	9.662.431,51
	11.311.002,34	10.882.251,29
Outros credores - MLP:		
Contratos Resolúveis	2.328.494,02	2.302.060,63
	2.328.494,02	2.302.060,63
Outros credores - CP:		
Sindicatos	77,37	84,36
Câmara Municipal do Funchal	0,00	744.522,25
Contratos Resolúveis	574.839,89	638.268,92
Credores diversos	720,62	816,47
	575.637,88	1.383.692,00

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 quatro 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	2008	Médias
Capital Vincendo	460.154,64 €	339.295,43 €	227.917,00 €	129.877,32 €	
Capital em Dívida	495.315,68 €	373.422,48 €	264.653,78 €	162.192,68 €	
Custo Subsidiado	27.846,52 €	23.967,50 €	19.766,07 €	17.118,65 €	
Custo Subsidiado/Capital Vincendo	6,05%	7,06%	8,57%	13,18%	8,74%
Custo Subsidiado/Capital em dívida	5,62%	6,42%	7,47%	10,55%	7,52%
Empréstimos PRID	2005	2006	2007	2008	Médias
Capital Vincendo	6.735.009,04 €	7.329.020,29 €	7.621.315,81 €	7.510.996,41 €	
Capital em Dívida	7.079.093,36 €	7.722.513,12 €	8.063.268,41 €	8.031.469,58 €	
Custo Subsidiado	405.069,46 €	473.332,05 €	543.802,95 €	601.427,79 €	
Custo Subsidiado/Capital Vincendo	6,01%	6,46%	7,14%	8,01%	6,90%
Custo Subsidiado/Capital em dívida	5,72%	6,13%	6,74%	7,49%	6,52%

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 4 anos o valor previsto desses custos será tendencialmente superior a 13,5% no caso do RAVP e a 8,5 no caso do PRID. No caso do RAVP, uma vez que não serão atribuídos novos apoios, aplicamos a última tendência, aplicando no caso do PRID a média, pelo que o valor desse item será:

- 17.117,83€ no caso do RAVP
 - 518.258,75€ no caso do PRID
- o que em termos totais perfaz 535.376,58€.

Não será feito qualquer movimento contabilístico em 2008, relativamente a esta realidade, uma vez que o saldo de 1.305.264,18€, 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 2.026.803 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	1.047.933,78
- Juros	1.376.011,30
- Seguros	357.303,18
- Despesas de Administração	122.085,65
	<u>2.903.333,91</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

38

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

Instituição Bancária	Montante		Datas Contrato		Vencimento Juros	Finalidade
	Início	Fim				
Déxia Local Crédit	35.000.000	35.000.000	27-12-2005	27-12-2020	Postecipadamente no final de cada período de 6 meses, acrescido de uma margem de 0,1275% ano.	Fazer face a despesas previstas no plano de actividades de 2005 e 2006
WestLB/Bes-I	20.000.000	20.000.000	19-12-2006	19-12-2021	Trimestral e postecipadamente, a uma taxa euribor 3 meses acrescido de uma margem 0,075% ano	Para investimentos de 2006, 2007, 2008 e 2009.
	55.000.000	55.000.000				

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

Instituição Bancária	Data Contrato	Plafond	Prazo	Vencimento		Finalidade
				Juros		
CGD	04-06-2007	Até ao limite de 5.000.000€	1 ano (renovável)	Trimestral e postecipadamente, a uma taxa Euribor a 3 meses acrescida de uma margem de 0,5% 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 2.102.851,80€, tendo sido amortizado o valor de 536.141,27€, pela satisfação das fontes de financiamento entretanto antecipadas, pelo que ficou em 31 Dezembro o montante em dívida de 1.566.710,53€.

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

Finalidade	Montante		Datas Contrato		Última Prestação de 2008			
	Início	Dívida	Inicio	Fim	Data	Tx Cont.	Tx Liq.	Tx Bonif.
Aquisição 12 fogos da Nova Cidade	348.889,68	313.453,22	23-03-2005	23-03-2030	22-09-2008	6,90%	4,20%	2,70%
Aquisição 8 fogos no Tranquilo	254.697,00	236.127,91	18-04-2006	18-04-2031	18-10-2008	6,20%	3,50%	2,70%
Aquisição 11 fogos Igreja e 10 Feiteira do Nuno	733.656,00	680.167,63	18-04-2006	18-04-2031	18-10-2008	6,20%	3,50%	2,70%
25 fogos no Jardim da Serra-Câmara de Lobos	639.815,81	601.730,20	21-09-2006	21-09-2031	21-09-2008	5,70%	3,00%	2,70%
Aquisição de 12 fogos no Pomar	279.216,00	262.895,40	21-09-2006	21-09-2031	21-09-2008	5,90%	3,20%	2,70%
40 fogos no sítio da Torre-Machico	1.247.960,70	1.247.960,70	20-04-2007	20-04-2032	20-10-2008	4,88%	2,30%	2,58%
8 fogos Achada Porto da Cruz	287.304,00	274.408,76	18-05-2007	18-05-2032	18-11-2008	5,42%	2,72%	2,7%
Compra de 44 fogos na Vargem	1.640.004,00	1.592.610,06	21-12-2007	21-12-2032	21-12-2008	5,30%	2,60%	2,7%
Compra de 6 fogos nas Covas Falal e 5 Fogos Achada S. Jorge	379.374,00	368.410,59	21-12-2007	21-12-2032	21-12-2008	5,30%	2,60%	2,70%
Compra de 100 fogos na Estrada Comandante Camacho de Freitas	3.362.497,00	3.362.497,00	22-12-2008	22-12-2033				
	9.173.414,19	8.940.261,47						

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

(d) Acréscimos e Diferimentos

Contas	2008	2007
Acréscimos de proveitos		
Juros a receber	6.126,51	542,66
Contrato Programa	64.030,38	59.954,20
Indemnizações Compensatórias	8.950.000,00	0,00
Outros acréscimos de proveitos	1.884,11	4.891,64
	9.022.041,00	65.388,50
Custos diferidos		
Rendas e alugueres	136.663,38	143.856,88
Seguros	2.481,05	1.977,38
Conservação e reparação	4.070.232,15	4.048.196,24
Outros Custos e Perdas Financeiras	25.412,75	24.204,98
Imposto selo	292.272,21	313.837,53
Licenciamento de Software	3.183,68	0,00
Outros custos diferidos	2.421,23	8.649,15
	4.532.666,45	4.540.722,16
	13.554.707,45	4.606.110,66

40

Contas	2008	2007
Acréscimos de custos		
Remunerações a liquidar	465.992,46	406.770,57
Juros a liquidar	66.227,00	85.355,31
Conservação e reparação	148.822,72	14.291,37
Electricidade	10.171,71	9.129,38
Juros de Mora	199.594,85	92.869,72
Imobilizado corpóreo	108.943,18	108.943,18
IMI	849.236,48	791.768,10
Comp. Vigilância e Segurança	47.910,96	23.655,05
Outros acréscimos de custos	12.487,50	9.873,83
	1.909.381,86	1.542.656,51
Proveitos diferidos		
Subsídios para investimentos	13.032.935,21	10.680.958,36
Rendas - prestação referente a Janeiro 2007	451.003,39	450.129,89
Contratos Programa	1.454.174,15	709.701,79
Outros Proveitos Diferidos	0,00	20.006,89
	14.938.112,75	11.860.796,93
	16.847.494,61	13.403.453,44

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

Contas	2008	2007
Subsídios concedidos pelo IHRU	2.521.872,75	1.514.533,50
Subsídios concedidos pelo IGFC	66.646,87	0,00
Subsídios concedidos pelo SRPF (através contratos programa)	0,00	104.909,94
Transferência para resultados	(236.542,77)	(197.554,20)
	2.351.976,85	1.421.889,24

(e) Outros proveitos operacionais

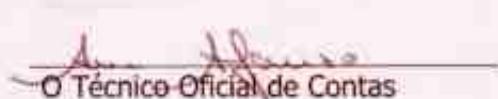
"Outros proveitos operacionais" incluem proveitos resultantes da actualização do capital dos empréstimos concedidos ao abrigo do PRID e do RAVP.

(f) Outros custos operacionais

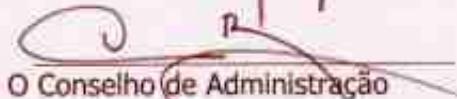
Compreendem:

Contas	2008	2007
Redução de empréstimos concedidos	635.180,50	567.040,20
Subsídios concedidos para Habitação Económica	2.184.914,08	4.621.974,08
Outros	110.485,75	6.000,00
	2.930.580,33	5.195.014,28

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

3.5. Demonstração dos Fluxos de Caixa

Demonstração de Fluxos de Caixa (Método Directo)

	Exercícios	
	2008	2007
Actividades operacionais		
Recebimentos de Clientes	4.047.648,62	3.490.463,36
Pagamentos a Fornecedores	(4.170.361,78)	(7.183.479,84)
Pagamentos ao Pessoal	(2.972.037,26)	(2.860.932,33)
Fluxo gerado pelas operações	(3.094.750,47)	(6.553.918,81)
Pagamento/Recebimento do imposto sobre o rendimento	66.630,51	(97.636,58)
Outros Recebimentos/Pagamentos relativos à actividade operacional	5.363.384,66	(1.043.289,50)
Fluxo gerado antes das rubricas extraordinárias	2.335.264,85	(7.695.345,29)
Recebimentos relacionados com rubricas extraordinárias	30.033,21	15.621,32
Pagamentos relacionados com rubricas extraordinárias	(100,00)	(100,00)
Fluxo das actividades operacionais (1)	2.365.198,06	(7.675.823,97)
Actividades de Investimento		
Recebimentos provenientes de:		
Investimentos financeiros		
Imobilizações corpóreas	451.306,91	791.588,82
Imobilizações incorpóreas		
Subsídios de investimento	3.451.319,04	-2.132.013,84
Juros e proveitos similares		
Dividendos		
Pagamentos respeitantes a:		
Imobilizações incorpóreas	3.902.625,95	2.923.502,56
Imobilizações corpóreas	(10.699.474,90)	(8.847.021,16)
Subsídios ao investimento	(10.699.474,90)	(8.847.021,16)
Fluxo das actividades de investimento (2)	(5.796.898,95)	(3.923.416,50)
Actividades de financiamento		
Recebimentos provenientes de:		
Empréstimos obtidos	4.651.466,35	4.935.451,85
Aumento de capital, prestações suplementares e prémios de emissão	0,00	0,00
Subsídios e doações		
Vendas de acções (quotas) próprias		
Cobertura de prejuízos		
Pagamentos respeitantes a:		
Empréstimos obtidos	4.651.466,35	4.935.451,85
Amortização de contratos de locação financeira	(665.195,67)	(638.493,39)
Juros e custos similares	(2.679.459,08)	(2.456.806,47)
Dividendos		
Reduções de capital e prestações suplementares		
Aquisições de acções (quotas) próprias	(3.344.654,75)	(3.095.299,86)
Fluxo de actividades de financiamento (3)	1.306.011,60	1.640.151,99
Variação de caixa e seus equivalentes (1 + 2 + 3)	(3.124.839,29)	(11.763.090,48)
Efeitos das diferenças de câmbio	0,00	0,00
Caixa e seus equivalentes no início do período	6.764.945,92	18.528.036,40
Caixa e seus equivalentes no final do período	3.640.106,63	6.754.945,92

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

3.6. Anexo à Demonstração dos Fluxos de Caixa

ANEXO À DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

(Valores em Euros)

EXERCÍCIO DE 2008

(Nota: só se mencionam os pontos aplicáveis)

2. Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes:

Rubricas	2008	2007	euros
Numerário	554,26	590,53	
Depósitos Bancários imediatamente mobilizáveis	3.639.552,37	6.764.355,39	
Equivalentes a caixa	0,00	0,00	
	3.640.106,63	6.764.945,92	

5. Informações Adicionais:

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



4. Relatórios e Certificação Legal

4.1. Negócios entre a empresa e os seus Administradores

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.

4.2. Certificação Legal de Contas



Rua João das Regras, 284 - 3º
Salas 7 e 8
4000 - 291 PORTO

Tel.: 222 046 210
Fax.: 222 046 219
Email: general.porto@uhy-portugal.pt
Web: www.uhy-portugal.pt

45

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 2008 (que evidenciou um total de 222.877.379 euros e um total de capital próprio de 134.675.005 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.190.080 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/Auditória 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:
 - a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juizos 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 2008, 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.

ENFASSES

8. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para os seguintes factos:
- 8.1 Nas contas "Dividas a terceiros a médio e longo prazo – Outros credores" e "Dividas a terceiros de curto prazo - Outros credores" estão incluídos 2.903.334 euros (2007 - 2.940.330 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 2.026.803 euros (2007 - 2.257.869 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 1.190.080 euros (2007 - 1.357.612 euros) no ano findo em 31 de Dezembro de 2008 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.

Funchal, 13 de Março de 2009

UHY & ASSOCIADOS, SROC, LDA.

Representada por:

António Augusto Almeida Trabulo (ROC N.º 1042)

4.3. Relatório e Parecer do Fiscal Único

UHY & Associados, SROC, LDA.
 Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

Rua João das Regras, 284 - 2º
 Salas 7 e 8
 4000 - 291 PORTO
 Tel.: 222 046 210
 Fax.: 222 046 213
 Email: geral.porto@uhysportugal.pt
 Web: www.uhysportugal.pt

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Senhores Accionistas,

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 2008.

48

No decurso do exercício, 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.

O Conselho de Administração e os Serviços prestaram-nos com prontidão os esclarecimentos e informações de que necessitámos.

Verificámos que o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos Resultados e o respectivo Anexo e os Fluxos de caixa e os Anexos satisfazem os preceitos legais e estatutários e refletem 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 de Resultados.

- Foram cumpridas as formalidades legais e do contrato de sociedade sobre a prestação de contas e fiscalização da sociedade.

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

- a) Aproveis o Relatório de Gestão e as Contas referentes ao ano findo em 31 de Dezembro de 2008;
- b) Aproveis a proposta do Conselho de Administração sobre a aplicação dos resultados do exercício.

Funchal, 13 de Março de 2009

O FISCAL ÚNICO

UHY & ASSOCIADOS, SROC, LDA.

Representada por:



António Augusto de Almeida Trabulo (ROC nº 1042)