IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

RELATÓRIO E CONTAS

2012

Índice

Mensagem do Presidente 3

1. A empresa 5

1.1. Enquadramento legal e estrutura orgânica 5
1.2. Órgãos Sociais 6
1.3. Estrutura da empresa 7

2. Estratégia 8

3. Atividade Desenvolvida 9

3.1. Serviços prestados aos candidatos e aos beneficiários/clientes 9
3.2. Ações de apoio integral 14
3.3. Outras ações 15
3.4. Reparação, conservação e reabilitação 16
3.5. Financiamento 17
3.6. Recursos Humanos 19
3.7. Análise das Contas da Empresa 20
3.7.1. Capital Social 20
3.7.2. Contas de Resultados 20
3.7.3. Contas de Balanço 27
3.8. Proposta de Aplicação de Resultados 28
3.9. Perspetivas Futuras 29
3.10. Agradecimentos 30
3.11. Demonstrações Financeiras e Anexos 31
3.11.1. Balanço 31
3.11.2. Demonstração de Resultados por Natureza 32
3.11.3. Demonstração dos Fluxos de Caixa 33
3.11.4. Demonstração do Capital Próprio 34
3.12. Anexo às Demonstrações Financeiras 36

3.12.1. Nota introdutória 36
3.12.2. Principais políticas contabilísticas 36
3.12.3. Fluxos de caixa....42
3.12.4. Ativos fixos tangíveis....42
3.12.5. Impostos sobre o rendimento 44
3.12.6. Ativos financeiros 46
3.12.7. Diferimentos Ativos 48
3.12.8. Instrumentos de capital próprio 49
3.12.9. Passivos financeiros 50
3.12.10. Outras contas a pagar....55
3.12.11. Estado e outros entes públicos....56
3.12.12. Diferimentos Passivos 56
3.12.13. Fornecimentos e serviços externos 56
3.12.14. Gastos com o pessoal 58
3.12.15. Depreciações 58
3.12.16. Outros rendimentos e ganhos 59
3.12.17. Outros gastos e perdas 60
3.12.18. Juros e outros rendimentos e gastos similares....61
3.12.19. Divulgações Específicas....62

4. Relatórios e Certificação Legal 64

4.1. Negócios entre a empresa e os seus Administradores 64
4.2. Certificação Legal de Contas e Relatório e Parecer do Fiscal Único....64

Mensagem do Presidente

O conjunto das intervenções realizadas em 2012 pela IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM para além de concorrer para os objetivos concretos de resolução dos problemas habitacionais e de promoção da inclusão social e da integração urbanística e ambiental, incidiu sobretudo na continuação do programa de auxílio às famílias afetadas e de reposição do parque habitacional assolado pela Temporal de 20 de fevereiro de 2010 e para acudir às famílias afetadas pelos Incêndios de julho e pelos Temporais que afetaram a costa Norte da Ilha em novembro de 2012, tanto na vertente de construção ou aquisição de habitação para arrendamento social, como na vertente de apoio à recuperação de habitações próprias.

Por outro lado, a atividade da empresa em 2012 orientou-se num contexto de grandes dificuldades das finanças públicas, mas com a racionalização dos meios e dos recursos disponíveis intentou apoiar o máximo de famílias bem como manter o património sob administração da empresa em condições de utilização e funcionamento.

Deveras relevante neste exercício, para além do cumprimento das metas fixadas ao nível da redução dos custos operacionais para a administração pública e para as empresas públicas, foi a preparação e implementação das medidas específicas para o setor da habitação com fins sociais previstas no PAEF – Plano de Ajustamento Económico e Financeiro – com destaque para um conjunto de ações de gestão interna e para a aplicação de alterações legislativas, com impacto muito relevante no funcionamento da empresa, sobretudo nos domínios do arrendamento social e de espaços não habitacionais, da conversão de comodatos em arrendamento, da alienação de fogos e da alienação do direito de propriedade sobre lotes de terreno, cedidos em direito de superfície.

Assim, o presente relatório e contas mostra de forma clara a continuação do esforço de redução de custos operacionais, sobretudo dos fornecimentos e serviços externos, incluindo apreciáveis reduções dos custos de conservação e reparação. Por outro lado, a conjuntura de redução dos rendimentos disponíveis das famílias beneficiárias dos programas da IHM, também se manifestou numa redução dos rendimentos e ganhos, apesar do esforço ao nível da recuperação de dívidas de inquilinos, cujo montante global continua a diminuir pelo terceiro exercício consecutivo. Não obstante, é de salientar que os constrangimentos financeiros são a principal razão para a redução verificada nos gastos de conservação, situação que é por natureza pontual já que, na realidade, deverá acarretar custos acrescidos no futuro, face ao acentuar da degradação do património, como consequência da falta de resposta imediata.

Finalmente importa salientar que os resultados líquidos do exercício são negativos, no montante de 5.351.095,06€, o que se deve sobretudo à insuficiente cobertura por indemnizações compensatórias dos custos sociais assumidos pela empresa.

1. A empresa

1.1. Enquadramento legal e estrutura orgânica

A IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, criada pelo Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/M, de 24 de agosto, doravante designada pela sigla IHM, é uma entidade pública empresarial, detida integralmente pela Região Autónoma da Madeira que se rege pelo seu diploma constitutivo, incluindo os seus estatutos, pelo seu regulamento interno e pelas normas legais que lhe sejam especialmente aplicáveis, nomeadamente as normas no domínio das empresas públicas regionais.

Tem como objeto 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 infraestruturas, especialmente no âmbito da habitação com fins sociais.
A tutela da sua atividade da empresa é exercida pelo Secretário Regional dos Assuntos Sociais conforme estabelece o Decreto Regulamentar Regional n.º 8/2011/M, de 14 de novembro, que define a organização e funcionamento do Governo da Região Autónoma da Madeira.
O Governo Regional pode atribuir à IHM especiais obrigações de serviço público de que resultem reduções ou isenções de preços e de taxas, bem como o exercício de tarefas e atividades estruturalmente deficitárias, nomeadamente através da celebração de contratos programa.

1.2. Órgãos Sociais

Em conformidade com o seu título constitutivo, os órgãos sociais da IHM compreendem uma estrutura de administração e fiscalização composta por um Conselho de Administração e um Fiscal Único.

A Assembleia Geral é o órgão de representação do acionista único – a Região Autónoma da Madeira, sendo a mesa da Assembleia constituída por um presidente, um vice-presidente e secretário.

Mesa da Assembleia Geral:

Presidente:	Jorge Manuel Jardim Fernandes
Vice-presidente:	Helena Maria Gonçalves Santa-Rodrigues
Secretário:	Luís Enrique Pereira Quintal

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

Conselho de Administração:

Presidente:	Carlos Alberto Gomes Gonçalves
Vogal:	Filomena do Carmo Camacho Gomes de Faria Sousa
Vogal:	Maria da Conceição Rodrigues Berenguer

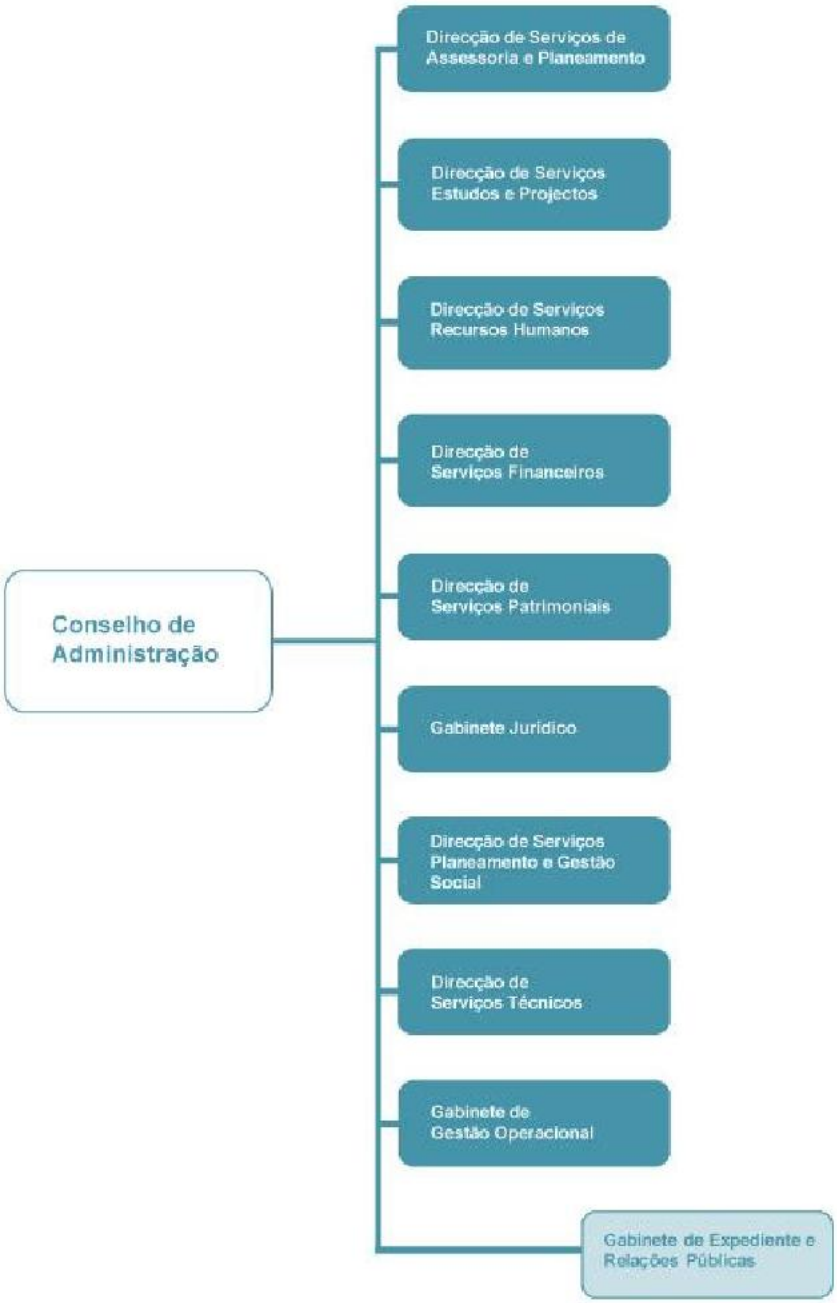
A fiscalização compete a um fiscal único, neste caso uma sociedade de revisores oficiais de contas:

Fiscal único:

Sociedade de Revisores:	UHY & Associados, SROC, Lda.
Revisor Oficial de Contas:	António Francisco Barbosa dos Santos

1.3. Estrutura da empresa

O órgão máximo da IHM é o Conselho de Administração (CA) ao qual compete, em geral, o exercício de todos os direitos e o cumprimento de todos os deveres previstos na lei comercial para o conselho de administração das sociedades anónimas. Os principais serviços da empresa são os que se apresentam no organograma seguinte:



2. Estratégia

O âmbito principal de atividade da IHM é a execução da política social de habitação na Região Autónoma da Madeira. Por outras palavras, cabe, então, a esta entidade pública empresarial providenciar soluções para os problemas habitacionais das famílias carenciadas da Região Autónoma da Madeira, através de vários programas de apoio, nomeadamente nos domínios da habitação social, da habitação a preços sociais, da recuperação de habitações próprias, do apoio à autoconstrução, do apoio a desempregados no pagamento da renda ou prestação bancária da casa e de incentivos ao arrendamento com fins sociais. A intervenção da IHM alarga-se à gestão e conservação do parque habitacional, de outros imóveis e outras ações no domínio da inclusão social e da integração urbanística e ambiental.

A estratégia resulta da sua missão que é promover a melhoria contínua das condições habitacionais e enquadra-se num grande objetivo estratégico de erradicação dos problemas habitacionais, que constitui a linha orientadora dos programas e investimentos do Governo Regional no sector desde há largos anos. Esta passa por fazer chegar os apoios públicos à faixa da população que não dispõe de recursos para a resolução dos seus problemas habitacionais, adequando as soluções a cada situação, sempre numa lógica de comparticipação da família, de acordo com as suas capacidades, permitindo uma maior eficiência na gestão dos meios e dos recursos financeiros disponíveis. Por conseguinte, a estratégia da empresa assenta em dois grandes vetores:

Proporcionar habitação condigna às famílias com carências habitacionais e socioeconómicas, fomentando a construção de novas habitações e a conservação, recuperação e qualificação do parque habitacional público e privado;

Assegurar a inclusão social e a integração urbanística e ambiental.

3. Atividade Desenvolvida

Neste capítulo procuramos abordar as atividades mais relevantes desenvolvidas pela empresa em 2012, sendo que os elementos financeiros relativos ao património e à exploração serão abordados mais à frente.

3.1. Serviços prestados aos candidatos e aos beneficiários/clientes

Face ao domínio de atuação da IHM, a maioria dos serviços prestados pela empresa resultam da diversidade das necessidades habitacionais e das respostas às mesmas, mais concretamente serviços às famílias candidatas e às famílias beneficiárias dos programas de apoio habitacional.
No que concerne aos candidatos, a gama de serviços prestados procura enquadrar as famílias em vários segmentos de apoio desde o integral, a resolver no domínio da habitação social, passando por um conjunto de situações de apoios alternativos ou complementares, como habitações a preços sociais e outras modalidades de acesso à habitação, com a ajuda pública, tais como o direito de superfície, promoção cooperativa e outras medidas de incentivo à aquisição e reabilitação de casa própria.

O quadro seguinte procura sistematizar os principais perfis do público (segmentos) quer do lado dos candidatos, quer do lado dos beneficiários dos programas de apoio habitacional disponíveis na empresa.

PERFIL DOS CANDIDATOS		ENCAMINHAMENTO/PROGRAMA
Famílias residentes em habitações sem condições de habitabilidade ou na iminência de ficar sem alojamento	Sem capacidade financeira	Programa de Habitação Social (HS) de promoção direta, promoção municipal ou por empresas municipais e arrendamento para subarrendamento
	Com alguma capacidade financeira	Programa de Habitação Económica (HE). Apoios a aplicar de acordo com a composição e rendimentos do agregado familiar.
		Programa Direito de superfície (DS)
		Apoio a Cooperativas de Habitação Económica (CHE)
Famílias com moradia própria sem condições de habitabilidade		Programa para Recuperação de Imóveis Degradados (PRID)
Famílias com elementos temporariamente desempregados, e que beneficiaram do subsídio de desemprego		Apoio a desempregados no pagamento da renda Apoio a desempregados no pagamento da prestação bancária

Beneficiários/clientes

Os programas de habitação com fins sociais têm um peso significativo no total de alojamentos clássicos existentes na Região Autónoma da Madeira, situação bem percetível nos dados estatísticos do Sensos 2011 e nos mais recentes levantamentos e estudos do OHRU – Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana – bem como nos registos da IHM, que confirmam que a habitação social nesta Região apresenta a mais elevada taxa de cobertura do País (5,89%), realidade materializada sobretudo no número de habitações sociais existentes no território, que ascendem a cerca de 6.300 fogos (11,3% dos fogos de residência habitual) e nas famílias apoiadas através dos diversos

programas habitacionais, que ascendia, em 31.12.2012, a perto de 14.800 famílias (16% das famílias residentes).

O número significativo de candidatos e de beneficiários e a complexidade dos respetivos processos sugere aos responsáveis internos da empresa, por um lado, que é imperioso investir permanentemente em sistemas de informação e gestão e por outro, num ajustamento permanente dos recursos humanos e serviços prestados no sentido de atender convenientemente às solicitações de quem nos procura, razão pela qual a empresa para além de dispor de serviços próprios, nomeadamente os disponibilizados na sede, na Loja do Cidadão, ou nos gabinetes disponíveis nos complexos habitacionais de maior dimensão, recorre também a serviços de cobrança através de outras entidades como os Correios, a SIBS, e a rede de lojas com serviço *Pay Shop*, bem como aos próprios bancos.

As prestações de serviços da empresa integram por um lado o atendimento e encaminhamento dos candidatos bem como outros serviços administrativos, técnicos e sociais sem qualquer contrapartida pecuniária e, por outro, a faturação das rendas sociais, comerciais, de logradouros e de cânones superficiários. A estes acrescem as cobranças das mensalidades aos mutuários do programa PRID – Programa de Recuperação de Imóveis Degradados.

A IHM encerrou o ano de 2012 com a gestão de 4.000 frações habitacionais em regime de arrendamento social (incluindo 281 em subarrendamento), 253 frações não habitacionais, sendo 170 delas afetas a atividades com fins comerciais ou de serviços e as restantes afetas a atividades da própria empresa ou em transição para novas finalidades. A estes acrescem 702 mutuários ativos dos programas PRID/RAVP e 371 superficiários de lotes cedidos em regime direitos de superfície.

No aspeto particular da faturação e da cobrança dos serviços prestados, o disponibilizar dum leque de modalidades alternativas de pagamento contribui

decisivamente para melhoria da eficiência de cobrança, pois permite que os utentes/clientes possam pagar as suas contas ao seu critério, evitando-se deste modo grandes aglomerações de pessoas durante os períodos de pagamento nos serviços da IHM, o que cria condições para que os serviços de atendimento e encaminhamento se possam concentrar mais naqueles que nos procuram com vista a solucionar os seus problemas habitacionais ou a tratar de assuntos relacionados com as vertentes técnicas e sociais associadas à atividade da empresa.

Muito relevante neste domínio foi a preparação e implementação das medidas previstas no PAEF, com destaque para a implementação de diversas ações e procedimentos administrativos e informáticos, com grande impacto a nível operacional, sobretudo consequentes das alterações legislativas emanadas pelo Decreto Legislativo Regional n.º 32/2012/M, de 16 de novembro que define as novas normas a aplicar na fixação e atualização das rendas técnicas e sociais, pela portaria n.º 80/2012, de 20 de junho que atualiza o preço técnico de alienação dos fogos, pelo Decreto Legislativo Regional n.º 31/2012/M, de 15 de novembro que estabelece o procedimento de venda aos seus superficiários dos lotes de direito de superfície constituídos pela IHM e pela Resolução n.º 562/2012 que estabelece critérios especiais de conversão dos espaços cedidos em comodato em contratos de arrendamento.

A estas juntam-se outras medidas, nomeadamente o incremento do esforço de valores a receber de clientes em atraso, procedendo-se à elaboração e aplicação dum plano de ação, traduzido na melhoria dos procedimentos que a IHM já vinha a implementar desde 2008, o que permitiu já que a taxa de eficiência de cobrança das rendas sociais da IHM no fim do ano de 2012 se situasse acima de 85%. É de salientar que as ações associadas a este plano procuram melhorar a eficiência de cobrança das rendas sociais mas têm em atenção a realidade socioeconómica de cada família, dando primazia à aplicação de planos de pagamento antes da aplicação de outros instrumentos instigadores do cumprimento das obrigações dos inquilinos e dos mecanismos

administrativos e jurídicos de execução coerciva da cobrança, nomeadamente através da penhora de bens e rendimentos.

É de referir ainda que, no que diz respeito à aplicação do PAEF, para além das medidas de contenção de custos operacionais aplicáveis à generalidade dos serviços da administração pública e às empresas públicas, a IHM desenvolveu e preparou a implementação do conjunto de iniciativas previstas na medida 67, que resumidamente se traduziram em:

- Preparação dos estudos técnicos e dos procedimentos administrativos e informáticos com vista à implementação em 2013 do novo regime de rendas técnicas e sociais;
- Implementação imediata do plano de ação com vista à melhoria da eficiência na cobrança de dívidas de clientes, do qual resultou a aplicação de 343 acordos de planos de pagamento de rendas, 24 no PRID/RAVP e 1 nas rendas comerciais. A estes acresce a interposição de 43 ações de cobrança coercivas ou judiciais de rendas, 6 de cobrança coerciva de prestações do PRID/RAVP, 3 de rendas comerciais e ainda 2 processos de imputação de responsabilidades a inquilinos por danos causados à empresa;
- Preparação e implementação das alterações ao regime de alienação de fogos de habitação social;
- Preparação e implementação dos procedimentos com vista à conversão dos comodatos relativos a espaços não habitacionais cedidos em contratos de arrendamento que resultou na celebração de 42 novos contratos em 2012;
- Preparação e implementação dos procedimentos com vista à alienação do direito de propriedade sobre os lotes de terreno, cedidos em direito de superfície.

3.2. Ações de apoio integral

Durante o exercício desenvolveram-se várias atividades de relevo com vista ao apoio integral a famílias carenciadas em habitação social, destacando-se as seguintes:

- Acordo Bilateral entre a IHM e o IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana com vista à aquisição até 209 fogos, com efeitos financeiros nos anos vindouros, mas que já permitiu recorrer à utilização, em 2012, de 18 fogos em regime de comodato para atender a outras tantas necessidades, sobretudo de famílias atingidas pelos *Incêndios* em julho e pelos *Temporais* que afetaram a Costa Norte da Madeira em novembro do mesmo ano;
- Conclusão de 13 fogos, Infraestruturas e Arranjos Exteriores, no Sítio do Poiso, Freguesia da Serra de Água, Concelho da Ribeira Brava, obra apoiada por donativos recebidos da Cáritas Diocesana e do Banco BPI, sendo a componente de infraestruturas e arranjos assumida pela IHM;
- Conclusão de 5 fogos no Sítio da Torre, freguesia e concelho de Machico;
- Conclusão do empreendimento de 18 fogos no Bairro de Santo Amaro, freguesia de Santo António, concelho do Funchal, ao abrigo dum protocolo celebrado com a Mota-Engil, que se traduziu na doação da construção do edifício pela empresa em causa;
- Conclusão de 4 fogos, Edifício Bróteas, em Santo António, obra construída com donativos recebidos da Cruz Vermelha Portuguesa no âmbito da campanha promovida por esta entidade para auxílio às vítimas do *Temporal de 20 de Fevereiro de 2010*;
- Aquisição de 12 fogos no Conjunto Habitacional do Vale, freguesia e concelho de Machico;
- Aquisição de 25 fogos no Conjunto Habitacional Machico Park, freguesia de Água de pena, concelho de Machico;
- Aquisição de 7 fogos no Conjunto Habitacional da Achada, freguesia do Porto da Cruz, concelho de Machico;

- Aquisição de 11 fogos no Conjunto Habitacional da Santa, freguesia da Santa, concelho de Porto Moniz;
- Início dos trabalhos de recuperação de uma moradia unifamiliar no sítio da Bica de Pau, freguesia de São Gonçalo, concelho do Funchal, obra financiada com donativos recebidos da Cruz Vermelha Portuguesa no âmbito da campanha promovida por esta entidade para auxílio às vítimas do *Temporal de 20 de Fevereiro de 2010*;
- Atribuição de 123 habitações em regime de arrendamento social, sendo 95 delas relativas a novos fogos acima referidos e 18 respeitantes a fogos recebidos em comodato e as restantes 10 referentes a substituições de inquilinos em fogos sob administração da empresa;
- Processamento de 1.762 revisões de renda em consequência de alterações na composição e ou rendimentos dos agregados familiares.

3.3. Outras ações

A IHM promoveu ainda um conjunto de ações, nomeadamente:

- Encaminhamento de jovens para a obtenção de apoio no pagamento da renda de casa, no âmbito do programa Porta 65;
- Participação em projetos de inclusão social, envolvendo as áreas de proteção social, saúde, educação, emprego e os municípios, nomeadamente nas atividades e projetos "Reinventa", "Clube de Emprego", "Férias Vivas", "Festa dos Vizinhos", "Concurso melhor Jardim" e no projeto "Amaro o Desporto";
- Preparação e implementação das alterações ao regime de apoio a desempregados no pagamento da renda ou da prestação bancária, tendo-se registado a instrução de 146 candidaturas em 2012, sendo que 21 delas são referentes a arrendamento e 125 respeitantes a créditos à habitação.

3.4. Reparação, conservação e reabilitação

No ano 2012, por força da conjuntura económica e financeira e das exigências do PAEF e pela premência de concluir o plano de recuperação do Temporal de 20 de Fevereiro de 2010, bem como de acudir às famílias afetadas pelos Incêndios e pelos Temporais ocorridos em 2012, a IHM centrou a sua intervenção no domínio da reparação e conservação dos imóveis sob sua administração, às situações claramente inadiáveis, por forma a canalizar o máximo de recursos possível para atender às necessidades mais emergentes, à conclusão das obras de reparação em curso e a projetos de regeneração urbana.

Em síntese, a intervenção da IHM na área da conservação e reabilitação traduziu-se no seguinte:

- Procederam-se a 230 pequenas intervenções de conservação ordinária ou manutenção, sendo 128 delas nos fogos e 102 em zonas comuns de vários empreendimentos;

- Concluíram-se também as seguintes obras de reparação de edifícios sob administração da empresa:

  EMP-M/03/2011 – Conservação dos Blocos dos Bairros dos Concelhos de Câmara de Lobos e Porto Moniz;

  EMP-M/04/2011 – Conservação dos Blocos dos Bairros do Funchal;

  EMP-M/05/2011 – Reparação das Coberturas e Fachadas das Moradias 40 a 49, 52, 53 e 54 do Bairro Espírito Santo e Calçada;

  EMP-M/06/2011 – Reparação das Coberturas dos Blocos 9 a 20, 17B, 17C e 23 a 30 do Bairro da Palmeira;

– No domínio da reabilitação, para além das intervenções que se traduzem em novas ações de apoio integral já referidas, destacam-se ainda os seguintes trabalhos:

  Início dos trabalhos de reabilitação dos espaços exteriores e equipamentos, no âmbito do Projeto Integrado de Regeneração do Bairro da Nazaré, no Funchal;

  Desenvolvimento interno dos projetos com vista ao Projeto Integrado de Regeneração do Bairro da Palmeira, em Câmara de Lobos.

3.5. Financiamento

Numa ótica de tesouraria, a estrutura de receitas e despesas da IHM permitiu nos últimos anos que a receita arrecadada, proveniente da sua faturação mensal, conjugada com a obtida pela venda esporádica, e sempre com critérios sociais, de frações habitacionais fosse suficiente para dar resposta aos gastos 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).

Acontece que tal receita, face à atual conjuntura e à natureza social da atividade deficitária da IHM, conjugada com o acréscimo de gastos decorrentes dos custos com os condomínios dos empreendimentos novos adquiridos e dos recebidos em regime de comodato, tem vindo a diminuir sendo necessário adicionalmente proceder à contratualização de apoio a título de Indemnizações Compensatórias pela atividade social e estruturalmente deficitária que a IHM prossegue, junto do Governo Regional.

Contudo, tendo em conta que o valor contratualizado anualmente é muito inferior ao diferencial deficitário decorrente da atividade realizada, a IHM tem,

de forma consecutiva, como evidenciado nas demonstrações financeiras dos últimos anos, obtidos prejuízos anuais.

Contudo importa aqui evidenciar que a disponibilização efetiva das quantias contratualizadas tem tido, sucessivamente, uma realização muito baixa, sendo nos últimos dois anos inferior a 45%, o que tem acarretado dificuldades de tesouraria e explica o acréscimo das dívidas a fornecedores constantes do Passivo.

Não obstante esse facto foi possível proceder à amortização da conta corrente de tesouraria que a IHM detinha na Caixa Geral de Depósitos, Banca Institucional.

No que respeita a financiamentos obtidos junto do IHRU, no âmbito da denominada Lei de Meios – Lei Orgânica n.º 2/2011, de 16 de Junho, conjugada com o PROHABITA, foi possível receber o valor de 4.511.818,71€, sendo 1.691.938,14€ respeitante à comparticipação a fundo perdido e 2.819.880,57€ de empréstimo a taxas de juro bonificadas, destinados à aquisição de 25 fogos no Conjunto Habitacional Machico Park, 12 fogos no Conjunto Habitacional do Vale, 11 fogos no sítio da Terra Vil, em Porto Moniz, e 7 fogos no sítio da Achada em Porto da Cruz, bem como a construção de 5 fogos no sítio da Torre, em Machico.

Em função ainda dos investimentos adicionais decorrentes das necessidades sentidas com o realojamento extraordinário de famílias decorrentes do temporal de 20 de Fevereiro de 2010, foi possível concretizar integralmente as verbas relativas ao Contrato Programa celebrado com a RAM, bem como do denominado Fundo de Apoio à Reconstrução/Madeira. Adicionalmente foram ainda recebidos valores no âmbito do protocolo celebrado com a Cruz Vermelha Portuguesa para a utilização das ainda disponíveis verbas entregues a esta instituição ao abrigo da Campanha de angariação de fundos levada a cabo por aquela instituição a nível nacional e das comunidades portuguesas pelo Mundo.

Foi possível ainda a 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.

3.6. Recursos Humanos

O número total de efetivos a desempenhar funções na IHM, com referência a 31/12/2012 é de 139 funcionários, distribuídos pelas várias carreiras, sendo 15,2% referentes a pessoal dirigente, 23,2% a quadros superiores, 42,8% a quadros intermédios e 19,6% a grupo profissional semiqualificado, cuja estrutura melhor se pode conferir através do gráfico seguinte:

Importa salientar que, embora não tenha sido possível obter resposta relativamente à proposta de alteração orgânica apresentada pela IHM, foi implementada uma redução de dirigentes de 16% face a 2010, alcançando as orientações constantes das medidas do PAEF.

Face a 2011, em termos de número de efetivos, ocorreu 1 entrada, correspondente ao regresso de uma funcionária que se encontrava a exercer funções noutro organismo.

3.7. Análise das Contas da Empresa

3.7.1. Capital Social

O Capital Social manteve-se no montante de 5.000.000€.

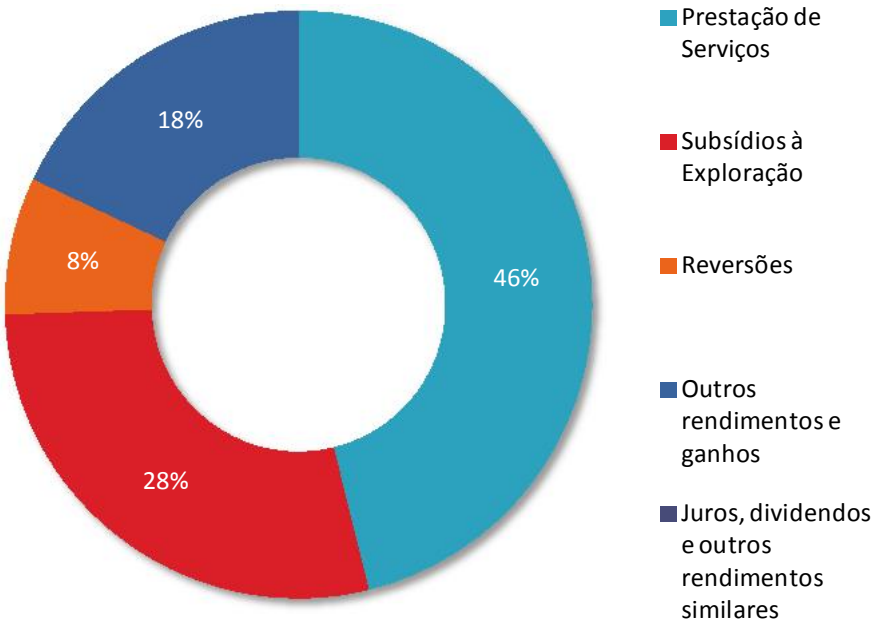
3.7.2. Contas de Resultados

Estrutura de Ganhos

Os rendimentos atingiram 8.435.126,17€, menos 7,8% que em 2011. O quadro abaixo mostra a evolução dos proveitos dos últimos exercícios:

Rendimentos e Ganhos	2009	2010	2011	2012	Variação %
Prestação de Serviços	4.514.828,30 €	4.358.335,47 €	4.146.839,86 €	3.892.287,20 €	-6,1%
Subsídios à Exploração	11.582.795,38 €	10.330.125,41 €	3.038.079,03 €	2.388.700,67 €	-21,4%
Reversões	830.405,51 €	812.237,07 €	295.913,01 €	636.444,22 €	115,1%
Outros rendimentos e ganhos	1.216.919,86 €	1.221.952,18 €	1.663.671,73 €	1.517.509,12 €	-8,8%
Juros, dividendos e outros rendim	13.205,67 €	6.702,53 €	4.350,72 €	184,96 €	-95,7%
Total de Rendimentos e Ganhos	**18.158.154,72 €**	**16.729.352,66 €**	**9.148.854,35 €**	**8.435.126,17 €**	**-7,8%**

O gráfico seguinte mostra a estrutura dos rendimentos e ganhos à data de 31/12/2012:



A rubrica *Prestações de Serviços,* que totaliza 3.892.287,20€, é composta pela faturação das rendas sociais, comerciais, de logradouros e de cânones superficiários. Face a 2011, regista-se um decréscimo de 6,1%, não obstante o acréscimo de clientes, que refletem, por um lado as revisões de rendas de clientes que tinham sido anteriormente faturadas por valores técnicos, e por outro à atual conjuntura que se manifesta na redução de rendimentos dos inquilinos com reflexos imediatos nos valores de renda social cobrados.

A rubrica Subsídios à Exploração, que totaliza 2.388.700,67€, é composta maioritariamente por duas grandes rubricas:

- Os Contratos-programa celebrados com a Secretaria Regional dos Assuntos Sociais (SRAS) durante o ano 2012, que não foram aplicados em Imobilizado, no valor de 770.750,77€;

- O Apoio Compensatório concedido pelo Governo Regional, através da Secretaria Regional dos Assuntos Sociais (SRAS), no valor de 1.500.000,00€.

Face a 2011 esta importante rubrica sofreu uma redução de cerca de 21,4%.

A rubrica Reversões, no montante de 636.444,22€ corresponde maioritariamente a diminuições nas dívidas de terceiros, pela emissão de notas de crédito, ou pagamentos entretanto ocorridos, dos clientes para os quais foi anteriormente constituído perdas por imparidades, ou seja, aqueles cuja dívida atinge uma antiguidade superior a 24 meses.

A rubrica Outros Rendimentos e Ganhos, no montante de 1.517.509,12€, apresenta uma variação negativa de 8,8% face a 2011. Como elementos de maior peso, destaque para as multas das rendas habitacionais e comerciais no valor de 407.288,00€ e para a imputação de subsídios ao investimento, no montante de 522.077,84€, onde são registados os valores coincidentes com as amortizações dos investimentos subsidiados através do IHRU, do IDR e do Governo Regional, através de Contratos Programa. É também nesta rubrica que são inscritos os montantes da atualização anual do capital dos empréstimos PRID e RAVP que no ano em causa foram de 185.681,60€.

A rubrica Juros, Dividendos e Outros Rendimentos Similares, que totaliza 184,96€, é composta apenas pelos juros obtidos dos depósitos bancários tendo, face a 2011, sofrido um decréscimo de cerca de 96%, 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.

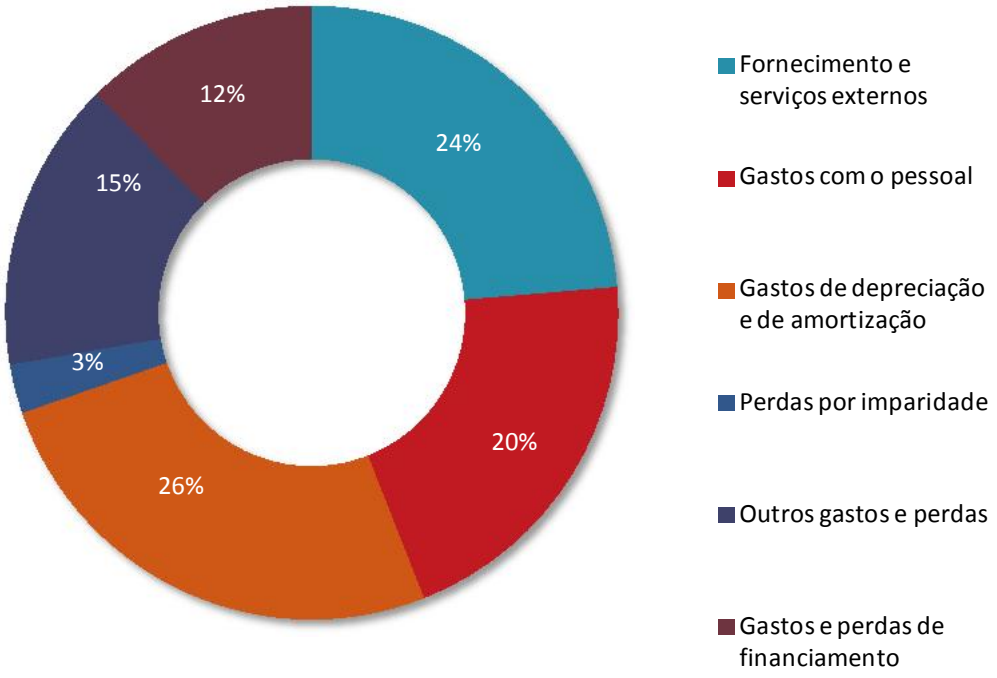
Estrutura de Gastos

Os Gastos atingiram o montante de 13.845.528,44€, o que representa, face a 2011, um decréscimo de 9,7%. Esta diminuição, que aliás vem a acontecer continuamente, mostra a preocupação constante com a redução gradual dos custos, naqueles que, pela sua natureza, podem ser, com políticas de boa gestão, tendencialmente decrescentes, que se torna ainda mais relevante tendo em conta as particularidades decorrentes deste ano económico.

A evolução dos gastos nos últimos anos, pode ser apreciada através do quadro seguinte:

Gastos e Perdas	2009	2010	2011	2012	Variação %
Fornecimento e serviços externos	3.872.008,09 €	4.176.898,35 €	3.983.055,68 €	3.275.176,63 €	-17,8%
Gastos com o pessoal	3.494.726,28 €	3.524.813,10 €	3.166.722,85 €	2.820.515,64 €	-10,9%
Gastos de depreciação e de amortização	3.247.848,60 €	3.297.866,02 €	3.419.253,07 €	3.553.394,33 €	3,9%
Perdas por imparidade	974.205,97 €	406.763,31 €	621.855,62 €	357.922,24 €	-42,4%
Outros gastos e perdas	4.220.709,42 €	3.264.465,90 €	2.478.401,29 €	2.120.361,13 €	-14,4%
Gastos e perdas de financiamento	1.712.141,29 €	1.388.824,52 €	1.662.370,35 €	1.718.158,47 €	3,4%
Total de Gastos e Perdas	**17.521.639,65 €**	**16.059.631,20 €**	**15.331.658,86 €**	**13.845.528,44 €**	**-9,7%**

A estrutura de gastos e perdas apresenta valores em seis rubricas, desagregadas de acordo com o seguinte gráfico:



Na rubrica *Fornecimentos e Serviços Externos*, que sofreu um decréscimo face a 2011 de 17,8%, são de destacar, pelo peso relativo de cerca de 85%, 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 1.635.667,43€, o que, face a 2011 representa um decréscimo de 11%. Tal decréscimo advém essencialmente da diminuição dos arrendamentos provisórios decorrentes do temporal, que foram substituídos pelos realojamentos nos fogos entretanto adquiridos no âmbito da Lei de Meios.

A segunda, onde se incluem as empreitadas de conservação dos fogos propriedade da IHM, no valor de 1.132.498,23€, apresenta, face a 2011 um decréscimo de 25%. Este decréscimo corresponde não só à política seguida nos últimos anos de redução global de intervenções, mas também às dificuldades

de tesouraria sentidas pela IHM que impediram a realização de obras consideradas importantes e fundamentais nos fogos ou nas zonas comuns, com reflexos negativos na disponibilidade dos respetivos fogos e também em termos futuros quer em intervenções individuais, quer na necessidade adicional de grandes intervenções, denominadas extraordinárias, devido à não realização atempada das de conservação ordinária.

A rubrica *Gastos com o Pessoal*, representando 20% na estrutura de Custos da IHM, registou o montante de 2.820.515,64€, com um decréscimo, face a 2011 de quase 11%, decorrentes por um lado das reduções remuneratórias impostas pela Lei do Orçamento e por outro da redução do número de dirigentes anteriormente referida.

A rubrica *Gastos de Depreciação e de Amortização*, que revelou um acréscimo de 3,9% face a 2011, é composta pelas depreciações dos Investimentos da IHM, revelando as variações decorrentes das aquisições efetuadas no próprio ano e em anos anteriores.

A rubrica *Perdas por Imparidade*, que registou um decréscimo de 42,4% face a 2011, corresponde à diminuição das perdas em dívidas a receber dos clientes habitacionais e comerciais, bem como dos devedores no âmbito dos empréstimos concedidos ao abrigo do PRID/RAVP que consideramos de cobrança duvidosa.

A rubrica *Outros Gastos e Perdas* atingiu o valor de 2.120.361,13€, e regista entre outros itens: os impostos, as correções relativas a períodos anteriores, os subsídios correspondentes aos programas de apoio aos desempregados e à redução dos empréstimos concedidos no âmbito do PRID/RAVP. Face a 2011 sofreu um decréscimo de 14,4%.

No item Impostos é de destacar o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) de prédios propriedade da IHM, que atingiu o valor de 107.472,27€, com um

acréscimo na ordem dos 3,7%. De referir que o valor aqui referido refere-se em exclusivo às frações não habitacionais, uma vez que ainda se mantém em vigor a isenção obtida nas frações habitacionais da IHM pela aplicação da denominada lei de Meios e que se manterá até 2013, inclusive.

A rubrica Correções Relativas a Períodos Anteriores, no montante de 1.236.334,50€, que revelou um acréscimo face a 2011 na ordem dos 17,4%, reflete o trabalho realizado junto dos agregados familiares a quem lhes tinha sido atribuído renda técnica por falta de entrega de documentos, no sentido dos mesmos fornecerem esses elementos ou permitindo à IHM a sua obtenção junto das instituições públicas. Tal recálculo permitiu a correção de dívidas para menos, no valor de 703.254,81€ de renda e 333.393,89€ de multa, ambas habitacionais.

A rubrica *Gastos e Perdas de Financiamento*, que face a 2011 sofreu um acréscimo de 3,4%, é composta maioritariamente por encargos relativos a empréstimos contraídos junto da banca (723.317,69€) e do IHRU (215.093,71€). Os acréscimos neste tipo de custo são respeitantes ao aumento dos empréstimos obtidos junto do IHRU.

Resultados

Os resultados operacionais da empresa no ano económico de 2012 foram negativos, no montante de 3.692.243,8€, não obstante a redução dos gastos e perdas, devido essencialmente ao acréscimo dos gastos de depreciação e amortização.

Os resultados financeiros continuam a ser negativos, atingindo um valor de 1.717.973,51€, revelando um acréscimo de 3,6%, explicado pelos motivos anteriormente referidos.
Pelo acima descrito, os resultados líquidos do período em apreço foram negativos, no montante de 5.351.095,06€.

3.7.3. Contas de Balanço

Ativo

No Ativo não corrente destacam-se os ativos fixos tangíveis que atingiram em 2012 o valor de 198.037.601,99€. Pelo seu peso relativo (cerca de 90%), justificam uma apreciação mais pormenorizada.

O quadro abaixo mostra a distribuição dos Ativos Fixos nos últimos 2 anos:

Rubricas	2009	2010	2011	2012
Activos fixos tangíveis	**202.700.744,40**	**202.181.058,29**	**219.486.027,92**	**218.525.146,02**
Terrenos e Recursos Naturais - gerais	48.493.153,78	48.656.849,78	52.415.286,55	48.431.418,27
Terrenos e Recursos Naturais - resolúveis	775.700,90	594.312,50	504.994,13	415.176,47
Edifícios e outras construções - gerais	150.587.705,12	150.552.886,96	164.414.213,36	167.775.314,44
Edifícios e outras construções - resolúveis	2.135.093,56	1.638.208,29	1.394.391,23	1.145.667,19
Equipamento básico	20.116,32	20.345,32	19.674,26	19.674,26
Equipamento de transporte	127.739,83	127.739,83	127.739,83	127.739,83
Equipamento Administrativo	554.928,47	583.974,39	602.987,34	603.414,34
Outro activo fixo tangível	6.306,42	6.741,22	6.741,22	6.741,22
Activos fixos tangíveis em curso	**1.016.418,24**	**2.538.361,02**	**3.231.799,30**	**4.021.474,45**
Adiantamento por conta de investimentos	**631.128,49**	**1.303.897,96**	**115.469,11**	**-**
Total	**204.348.291,13**	**206.023.317,27**	**222.833.296,33**	**222.546.620,47**

Ainda no Ativo não corrente, as Outras contas a receber, no valor de 20.592.395,88€, são constituídas pelo montante de 4.459.770,88€ de empréstimos concedidos no âmbito do PRID/RAVP e pelo montante de 16.132.625,00€ de Apoio Compensatório cujo recebimento só ocorrerá em anos seguintes. Face a 2011 revelam um decréscimo de cerca de 19%.

No Ativo corrente são de destacar as Outras contas a receber, no montante de 10.796.698,02€, líquidas de imparidades que representam 76% do mesmo, tendo sofrido, em relação a 2011, um ligeiro acréscimo na ordem dos 1,3%.

Estão aqui incluídos os montantes respeitantes aos empréstimos concedidos no âmbito do PRID/RAVP, cujo valor se prevê receber no ano em curso, bem como as dívidas decorrentes dos contratos programas e protocolos celebrados com o Governo Regional, cujo valor se preveja receber no ano de 2013.

Passivo

No Passivo não corrente são de distinguir os financiamentos obtidos, no valor de 73.308.681,34€, que representam 81% do Passivo e são constituídas essencialmente pelos empréstimos obtidos, quer junto da Banca, quer junto do IHRU. Face a 2011 esta rubrica sofreu um acréscimo decorrente dos novos empréstimos contraídos junto do IHRU.

No Passivo corrente, que representa 8,8% do Passivo, são de evidenciar as dívidas a fornecedores, os financiamentos obtidos e as Outras contas a pagar.

No que diz respeito às dívidas para com os fornecedores as mesmas atingem 2.056.537,15€, tendo, face a 2011, sofrido um acréscimo de mais de 5%, devido essencialmente à não concretização de grande parte das transferências de apoio compensatório. A rubrica financiamentos obtidos, no montante de 937.203,41€ sofreu, face a 2011, um decréscimo de mais de 51% e é composta pelas dívidas correntes de capital dos empréstimos obtidos junto do IHRU, uma vez que se conseguiu amortizar totalmente a conta corrente de tesouraria. Por último, nas outras contas a pagar, no valor de 3.101.505,24€ cuja variação face a 2011 foi negativa em 42,7%, são de destacar os fornecedores de investimento com o valor de 1.690.922€.

3.8. Proposta de Aplicação de Resultados

O Conselho de Administração propõe que do resultado líquido negativo, no montante de 5.351.095,06€, passe a resultados transitados.

3.9. Perspetivas Futuras

A contextualização da missão da empresa num duplo cenário de austeridade causado sobretudo pelas medidas decorrentes da ajuda externa ao País e do ajustamento financeiro da Região, com as consequentes implicações ao nível socioeconómico, obriga o Governo Regional a rever a política habitacional de modo a responder adequadamente às necessidades habitacionais e outras associadas à condição socioeconómica das famílias. Com as restrições ao crédito, verifica-se uma tendência para o aumento das carências de habitação, sendo que hoje há muita dificuldade na obtenção de financiamento para aquisição de habitação própria e, por essa razão, a tendência é o incremento significativo da procura no mercado de arrendamento mas também do setor social.

Numa perspetiva a médio prazo, espera-se que o setor absorva mais as componentes da investigação, da inovação e da sustentabilidade ambiental e económico-financeira, nomeadamente pela via da implementação de projetos envolvendo entidades públicas e privadas ligadas às áreas do conhecimento, da energia, do ambiente e outras, apontando para a "Estratégia Energia 2020 para um crescimento inteligente, sustentável e inclusivo", adotada pelo Conselho Europeu em Junho de 2010, nomeadamente através da implementação de soluções técnicas e de medidas de política económica e social com vista a:

- Contribuir para a aplicação generalizada dos princípios de arquitetura sustentável, eficiência energética e hídrica nos edifícios habitacionais, com envolvimento dos moradores;
- Contribuir para aplicação generalizada de soluções arquitetónicas inclusivas em termos de mobilidade;
- Reabilitar ou reconverter os empreendimentos de habitação social com aplicação dos princípios da arquitetura sustentável e de eficiência energética e hídrica;

- Criação de mecanismos com vista à aplicação de princípios de eficiência e sustentabilidade energética e hídrica no âmbito da recuperação de habitações próprias;
- Continuar a dotar os empreendimentos de infraestruturas e equipamentos sociais, contribuindo para a promoção de atividades e projetos nas áreas sociais, educativas, culturais e desportivas.

3.10. Agradecimentos

Gostaríamos de agradecer a todas as entidades públicas e privadas 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, 6 de Março de 2013

O Conselho de Administração

Carlos Alberto Gomes Gonçalves

Filomena do Carmo Camacho Gomes de Faria Sousa

Maria da Conceição Rodrigues Berenguer

3.11. Demonstrações Financeiras e Anexos

3.11.1. Balanço

	Notas	2012	2011
Ativo			
Ativo não Corrente			
Ativos Fixos Tangíveis	3.12.4	198.037.601,99	200.660.530,81
Outras Contas a Receber	3.12.6	20.592.395,88	25.399.911,72
Ativos por Impostos Diferidos	3.12.5	433.845,00	555.919,00
		219.063.842,87	226.616.361,53
Activo Corrente			
Clientes	3.12.6	746.061,33	654.157,47
Estado e outros entes públicos	3.12.11	103.110,72	41.084,87
Outras Contas a Receber	3.12.6	10.796.698,02	10.660.738,73
Diferimentos	3.12.7	2.189.960,95	3.184.341,36
Caixa e Depósitos Bancários	3.12.3	323.598,82	224.879,91
		14.159.429,84	14.765.202,34
Total do Activo		233.223.272,71	241.381.563,87
Capital Próprio e Passivo			
Capital Próprio:			
Capital Realizado		5.000.000,00	5.000.000,00
Reservas Legais	3.12.8	72.714,91	72.714,91
Outras Reservas	3.12.8	141.271.089,55	146.666.388,19
Resultados Transitados		(21.208.837,09)	(15.497.774,36)
Outras Variações no Capital Próprio		23.345.701,50	20.362.254,65
Resultado Líquido do Período		(5.351.095,06)	(5.868.310,46)
Total do Capital Próprio		143.129.573,81	150.735.272,93
Passivo			
Passivo não Corrente			
Financiamentos Obtidos	3.12.9	73.308.681,34	71.280.526,12
Passivos por Impostos Diferidos	3.12.5	7.485.079,78	6.538.600,91
Outras Contas a Pagar	3.12.10	1.339.864,81	1.327.604,22
		82.133.625,93	79.146.731,25
Passivo Corrente			
Fornecedores	3.12.9	2.056.537,15	1.956.796,39
Adiantamento de Clientes		0,00	52,40
Estado e outros entes públicos	3.12.11	100.355,78	102.075,00
Financiamentos Obtidos	3.12.9	937.203,41	1.947.117,15
Outras Contas a Pagar	3.12.10	3.101.505,24	5.415.787,46
Diferimentos	3.12.12	1.764.471,39	2.077.731,29
		7.960.072,97	11.499.559,69
Total do Passivo		90.093.698,90	90.646.290,94
Total do Capital Próprio e do Passivo		233.223.272,71	241.381.563,87

O técnico oficial de Contas nº 16572

O Conselho Administração

3.11.2. Demonstração de Resultados por Natureza

Rendimentos e Gastos	NOTAS	Exercícios 2012	Exercícios 2011
Vendas		0,00	0,00
Prestações de serviços		3.892.287,20	4.146.839,86
Subsídios à exploração	A2	2.388.700,67	3.038.079,03
Fornecimentos e serviços externos	3.12.13	(3.275.176,63)	(3.983.055,68)
Gastos com o pessoal	3.12.14	(2.820.515,64)	(3.166.722,85)
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	3.12.6	235.260,56	(325.942,61)
Outros rendimentos e ganhos	3.12.16	1.517.694,08	1.668.022,45
Outros gastos e perdas	3.12.17	(2.120.361,13)	(2.478.401,29)
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos e impostos		(182.110,89)	(1.101.181,09)
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	3.12.15	(3.510.132,91)	(3.419.253,07)
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		(3.692.243,80)	(4.520.434,16)
Juros e gastos similares suportados	3.12.18	(1.718.158,47)	(1.662.370,35)
Resultados antes de impostos		(5.410.402,27)	(6.182.804,51)
Imposto sobre o rendimento do período		59.307,21	314.494,05
Resultado líquido do período		**(5.351.095,06)**	**(5.868.310,46)**

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

TÉNICO OFICIAL DE CONTAS nº 16572

3.11.3. Demonstração dos Fluxos de Caixa

RUBRICAS	PERÍODOS 2012	PERÍODOS 2011
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de Clientes	3.320.097,31	3.507.241,34
Pagamentos a Fornecedores	(2.784.571,12)	(3.756.982,75)
Pagamentos ao Pessoal	(1.881.772,58)	(2.197.696,94)
Caixa gerada pelas operações	(1.346.246,39)	(2.447.438,35)
Pagamento/Recebimento do imposto sobre o rendimento	(14.395,67)	(9.604,68)
Outros Recebimentos/Pagamentos	5.175.233,92	4.697.982,66
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)	3.814.591,86	2.240.939,63
Fluxos de caixa das atividades de Investimento		
Pagamentos respeitantes a:		
Ativos fixos tangíveis	(5.307.987,53)	(15.139.170,76)
Recebimentos provenientes de:		
Ativos fixos tangíveis	12.260,59	51.063,88
Subsídios ao investimento	3.598.075,55	7.656.368,78
Fluxos de caixa das atividades de investimento (2)	(1.697.651,39)	(7.431.738,10)
Fluxos caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos provenientes de:		
Financiamentos obtidos	1.385.945,13	6.210.099,80
Pagamentos respeitantes a:		
Financiamentos obtidos	(1.801.639,09)	(483.414,40)
Juros e custos similares	(1.602.527,60)	(1.608.867,45)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3)	(2.018.221,56)	4.117.817,95
Variação de caixa e seus equivalentes (1 + 2 + 3)	98.718,91	(1.072.980,52)
Efeitos das diferenças de câmbio		
Caixa e seus equivalentes no início do período	224.879,91	1.297.860,43
Caixa e seus equivalentes no fim do período	**323.598,82**	**224.879,91**

O TÉNICO OFICIAL DE CONTAS nº 16572

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

3.11.4. Demonstração do Capital Próprio

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES DO CAPITAL PRÓPRIO — **ANO: 2011** — Unidade:Euros

DESCRIÇÃO		NOTAS	Movimentos do Capital Próprio													
			Capital realizado	Acções (quotas próprias)	Outros instrumentos de capital Próprio	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Ajustamentos em activos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações no capital próprio	Resutado líquido do período	Total	Interesses minoritários	Total do capital Próprio
Posição no início do Período	1		5.000.000				63.234	145.948.858	(16.074.075)			15.877.617	733.373	151.549.007		151.549.007
Alterações no período																
Primeira adoção de novo referencial contabilístico																
Alterações de políticas contabilísticas																
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras																
Realização do excedente de revalorização de ativos fixos tangíveis e intangíveis																
Excedentes de revalorização de ativos fixos tangíveis e intangíveis e respetivas variações																
Ajustamentos por impostos diferidos		3.12.5							(128.630)			(2.733.895)	320.629	(2.541.897)		(2.541.897)
Outras alterações reconhecidas no capital próprio		3.12.8					9.481	717.530	704.931			7.218.533	(733.373)	7.917.102		7.917.102
	2						9.481	717.530	576.301			4.484.638	(412.744)	5.375.205		5.375.205
Resultado líquido do período	3												(6.188.939)	(6.188.939)		(6.188.939)
Resultado integral	4=2+3												(6.601.683)	(813.734)		(813.734)
Operações com detentores de capital no período																
Realizações de capital																
Realizações de prémios de emissão																
Distribuições																
Entradas para cobertura de perdas																
Outras operações																
	5															
Posição no fim do Período	1+2+3+5		5.000.000				72.715	146.666.388	(15.497.774)			20.362.255	(5.868.310)	150.735.273		150.735.273

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS nº 16572

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES DO CAPITAL PRÓPRIO

ANO: 2012

Unidade:Euros

DESCRIÇÃO		NOTAS	Movimentos do Capital Próprio													
			Capital realizado	Ações (quotas próprias)	Outros instrumentos de capital Próprio	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Ajustamentos em activos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações no capital próprio	Resutado líquido do período	Total	Interesses minoritários	Total do capital Próprio
Posição no início do Período	1		**5.000.000**				**72.715**	**146.666.388**	**(15.497.774)**			**20.362.255**	**(5.868.310)**	**150.735.273**		**150.735.273**
Alterações no período																
Primeira adoção do novo referencial contabilístico																
Alterações de políticas contabilísticas																
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras																
Realização do excedente de revalorização de ativos fixos tangíveis e intangíveis																
Excedentes de revalorização de ativos fixos tangíveis e intangíveis e respetivas variações																
Ajustamentos por impostos diferidos		3.12.5							(187.595)			(946.479)	65.521	(1.068.553)		(1.068.553)
Outras alterações reconhecidas no capital próprio		3.12.8						(5.395.299)	(5.523.467)			3.929.926	5.868.310	(1.120.530)		(1.120.530)
	2							**(5.395.299)**	**(5.711.063)**			**2.983.447**	**5.933.832**	**(2.189.083)**		**(2.189.083)**
Resultado líquido do período	**3**												(5.416.616)	(5.416.616)		**(5.416.616)**
Resultado integral	**4=2+3**												[illegible]	(7.605.699)		**(7.605.699)**
Operações com detentores de capital no período																
Realizações de capital																
Realizações de prémios de emissão																
Distribuições																
Entradas para cobertura de perdas																
Outras operações																
	5															
Posição no fim do Período	**1+2+3+5**		**5.000.000**				**72.715**	**141.271.090**	**(21.208.837)**			**23.345.702**	**(5.351.095)**	**143.129.574**		**143.129.574**

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS nº 16572

3.12. Anexo às Demonstrações Financeiras

3.12.1. Nota introdutória

O Conselho de Administração/Gerência entende que estas demonstrações financeiras, apresentadas em euros, refletem de forma verdadeira e apropriada as operações da Sociedade, bem como a sua posição e desempenho financeiros e fluxos de caixa.

Identificação da Entidade:

Designação da Entidade:

IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM

Sede:

Rua Dr. Pestana Júnior, n.º 6

Natureza da Atividade:

Entidade pública empresarial do sector empresarial da Região Autónoma da Madeira, de capitais exclusivamente públicos, que tem como objeto 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 infraestruturas, especialmente no âmbito da habitação de interesse social.

3.12.2. Principais políticas contabilísticas

As principais políticas contabilísticas adotadas na preparação das demonstrações financeiras anexas são as seguintes:

<u>Bases de apresentação</u>

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos registos contabilísticos, de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro.

Ativos fixos tangíveis

Os ativos fixos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, sendo que os imóveis estão registados ao custo considerado nos termos definidos na NCRF 3.

Os bens que foram transferidos do Instituto de Habitação da Madeira são apresentados pelo valor patrimonial líquido à data da transferência. E foram estabelecidas taxas de amortização representativas da vida útil remanescente desses bens.

As depreciações são efetuadas 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 depreciado durante a sua vida útil estimada. As taxas utilizadas correspondem às taxas máximas estabelecidas no Decreto Regulamentar nº 25/2009 de 14 Setembro.

As taxas de depreciação utilizadas correspondem aos seguintes períodos de vida útil estimada:

Bem	Anos
Edifícios e outras construções	25 a 50
Equipamento básico	5 a 8
Equipamento transporte	4
Equipamento admnistrativo	3 a 8
Outros ativos fixos	4 a 8

As despesas de manutenção e reparação (dispêndios subsequentes) que não são suscetíveis de gerar benefícios económicos futuros adicionais são registadas como gastos no período em que são incorridas. Com exceção das despesas mais significativas efetuadas nos fogos pertencentes ao parque habitacional da IHM, como por exemplo, a substituição da canalização, a substituição das vidraças, a substituição dos elevadores, optou-se por diferir esses gastos por

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

Relativamente aos ativos fixos afetos a contrato resolúveis, devido à incerteza da opção de compra, os potenciais resultados da alienação destes imóveis, só são considerados aquando da celebração da escritura de compra e venda. Os valores recebidos por conta da potencial compra são apresentados no passivo.

Em 2011 iniciamos os trabalhos necessários à avaliação dos ativos que constituem o nosso património, contudo, devido à dimensão do mesmo, não foi possível concluir essa avaliação, situação que será finalizada no decorrer do ano de 2013.

Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento do exercício corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos. Os impostos correntes e os impostos diferidos são registados em resultados, salvo quando os impostos diferidos se relacionam com itens registados diretamente no capital próprio. Nestes casos os impostos diferidos são igualmente registados no capital próprio.
O imposto corrente a pagar é baseado no lucro tributável da empresa. O lucro tributável difere do resultado contabilístico, uma vez que exclui diversos gastos e rendimentos que apenas serão dedutíveis ou tributáveis em outros exercícios, bem como gastos e rendimentos que nunca serão dedutíveis ou tributáveis.

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de relato contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação.

Os passivos por impostos diferidos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis.

São reconhecidos ativos por impostos diferidos para as diferenças temporárias dedutíveis. Porém, tal reconhecimento unicamente se verifica quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para utilizar esses ativos por impostos diferidos, ou diferenças temporárias tributáveis que se revertam no mesmo período de reversão das diferenças temporárias dedutíveis. Em cada data de relato é efetuada uma revisão desses ativos por impostos diferidos, sendo os mesmos ajustados em função das expectativas quanto à sua utilização futura.

Os ativos e os passivos por impostos diferidos são mensurados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das correspondentes diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) que estejam formalmente emitidas na data de relato.

A compensação entre ativos e passivos por impostos diferidos apenas é permitida quando: (i) a Empresa tem um direito legal de proceder à compensação entre tais ativos e passivos para efeitos de liquidação; (ii) tais ativos e passivos se relacionam com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal e (iii) a Empresa tem a intenção de proceder à compensação para efeitos de liquidação.

Ativos e passivos financeiros

Nesta categoria incluem-se, consequentemente, os seguintes ativos e passivos financeiros:

a) Clientes e outras dívidas de terceiros
Os saldos de clientes e de outras dívidas de terceiros são registados ao custo histórico deduzido de eventuais perdas por imparidade. Usualmente, o custo histórico destes ativos financeiros não difere do seu valor nominal.

b) Caixa e depósitos bancários

Os montantes incluídos na rubrica de "Caixa e depósitos bancários" correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários vencíveis a menos de três meses e para os quais o risco de alteração de valor é insignificante.

Estes ativos são mensurados ao custo amortizado. Usualmente, o custo amortizado destes ativos financeiros não difere do seu valor nominal.

c) Outros ativos financeiros

Os outros ativos financeiros, que incluem empréstimos concedidos no âmbito dos programas PRID e RAVP, destinados à realização de obras de recuperação e beneficiação na habitação propriedade dos mutuários são registados ao custo amortizado deduzido de eventuais perdas por imparidade.

d) Fornecedores e outras dívidas a terceiros

Os saldos de fornecedores e de outras dívidas a terceiros são registados ao custo amortizado. Usualmente, o custo amortizado destes passivos financeiros não difere do seu valor nominal

e) Financiamentos obtidos

Os financiamentos obtidos são registados no passivo ao custo amortizado. Eventuais despesas incorridas com a obtenção desses financiamentos, designadamente, imposto de selo, comissões bancárias e comissão de aval, no caso de empréstimo cuja garantia dada foi o aval da Região, assim como os encargos com juros e despesas similares, são reconhecidas pelo método do juro efetivo em resultados do exercício ao longo do período de vida desses financiamentos.

f) Contratos para conceder ou contrair empréstimos

Os contratos para conceder ou contrair empréstimos que não possam ser liquidados numa base líquida e que, quando executados, reúnam as condições atrás descritas para serem classificados na categoria "Ao custo ou custo

amortizado" são registados ao custo deduzido de eventuais perdas por imparidade.

Estes montantes são registados, consoante a sua natureza, na rubrica "Outros ativos financeiros" ou na rubrica "Outros passivos financeiros".

Benefícios pós-emprego

Planos de contribuição definida

As contribuições da Empresa para planos de contribuição definida são reconhecidas como gasto no período a que respeitam, ou seja quando os empregados abrangidos pelo plano prestaram os serviços que lhes conferem o direito aos benefícios.

Encargos financeiros com empréstimos obtidos

Os encargos financeiros relacionados com empréstimos obtidos são reconhecidos como gastos à medida que são ocorrem.

Em 2012 não ocorreram encargos financeiros capitalizáveis de empréstimos obtidos com a aquisição ou construção de edifícios.

Acontecimentos subsequentes

Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço estão refletidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço estão divulgados nas demonstrações financeiras, se forem considerados materiais.

3.12.3. Fluxos de caixa

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e seus equivalentes inclui numerário, depósitos bancários imediatamente mobilizáveis (de prazo inferior ou igual a três meses) no mercado monetário, líquidos de descobertos bancários e de outros financiamentos de curto prazo equivalentes, detalhando-se conforme se segue:

	S. inicial	Débitos	Créditos	S. Final
Caixa	732,34	0,00	345,51	386,83
Depósitos à ordem	224.147,57	157.727,30	58.662,88	323.211,99
Outros depósitos bancários	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de caixa e depósitos bancários	224.879,91	157.727,30	59.008,39	323.598,82

3.12.4. Ativos fixos tangíveis

Durante os exercícios findos em 2012 e 2011 o movimento ocorrido na quantia escriturada dos ativos fixos tangíveis, bem como nas respetivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade acumuladas, foi o seguinte:

2.012

	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipam. básico	Equipam. de transporte	Equipam. administ.	Outros ativos fixos tangíveis	Ativos fixos tangíveis em curso	Adiantam. por conta Investim.	Total
Quantia líquida escritura inicial:									
Quantia bruta escritura inicial	52.920.281	165.808.605	19.674	127.740	602.987	6.741	3.231.799	115.469	222.833.296
Depreciações acumuladas iniciais	-	21.484.701	10.421	118.673	552.531	6.439	-	-	22.172.766
Perdas imparidade acumuladas inici	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub-total	52.920.281	144.323.903	9.253	9.067	50.456	302	3.231.799	115.469	200.660.531
Total das adições:									
Aquisições 1ª mão	1.155.139	3.548.924	-	-	427	-	1.629.414	-	6.333.904
Outras aquisições	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trabalhos própria entidade	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acréscimos por revalorização	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras	1.355.342	1.925.035	-	-	-	-	-	-	3.280.377
Sub-total	2.510.480	5.473.959	-	-	427	-	1.629.414	-	9.614.280
Total das diminuições:									
Depreciações	-	3.518.376	2.082	8.439	24.293	205	-	-	3.553.394
Perdas por imparidade	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alienações	89.818	190.957	-	-	-	-	-	-	280.775
Abates	6.499.613	1.787.958	-	-	-	-	-	-	8.287.571
Outras	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub-total	6.589.430	5.497.291	2.082	8.439	24.293	205	-	-	12.121.740
Transferências de AFT em curso	5.264	63.205	-	-	-	-	(68.469)	(115.469)	(115.469)
Outras transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quantia líquida escriturada final	48.846.595	144.363.776	7.171	628	26.591	97	4.792.745	-	198.037.602

2.011	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipam. básico	Equipam. de transporte	Equipam. administ.	Outros ativos fixos tangíveis	Ativos fixos tangíveis em curso	Adiantam. por conta Investim.	Total
Quantia líquida escritura inicial:									
Quantia bruta escritura inicial	49.251.162	152.191.095	20.345	127.740	583.974	6.741	2.538.361	1.303.898	206.023.317
Depreciações acumuladas iniciais	-	18.185.927	8.638	106.404	505.065	6.006	-	-	18.812.040
Perdas imparidade acumuladas inici	-	-	-	-	-	-	-		-
Sub-total	49.251.162	134.005.168	11.708	21.336	78.909	735	2.538.361	1.303.898	187.211.278
Total das adições:									
Aquisições 1ª mão	3.458.297	11.468.029	-	-	17.195	-	2.747.344	115.469	17.806.334
Outras aquisições	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trabalhos própria entidade	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acréscimos por revalorização	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras	1.230.402	-	-	-	-	-	-	-	1.230.402
Sub-total	4.688.699	11.468.029	-	-	17.195	-	2.747.344	115.469	19.036.737
Total das diminuições:									
Depreciações	-	3.351.540	2.455	12.270	52.555	433	-	-	3.419.253
Perdas por imparidade	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alienações	1.073.708	214.585	-	-	-	-	-	-	1.288.293
Abates	276.009		-	-	30	-	-	-	276.039
Outras	-	-	-	-	-	-	-	603.898	603.898
Sub-total	1.349.717	3.566.126	2.455	12.270	52.585	433	-	603.898	5.587.483
Transferências de AFT em curso	155.136	1.891.832	-	-	6.938	-	(2.053.906)	-	-
Outras transferências	175.000	525.000	-	-	-	-	-	(700.000)	-
Quantia líquida escriturada final	52.920.281	144.323.903	9.253	9.067	50.456	302	3.231.799	115.469	200.660.531

No ano de 2012, fruto de uma reverificação patrimonial, foi necessário proceder ao abate de alguns bens e ao lançamento de novos, que implicaram o acerto nas reservas de constituição, da seguinte forma:

- Em terrenos e recursos naturais está considerado um aumento de 1.355,342 euros e abates em 6.499.613 euros.
- Em Edifícios e outras construções temos abates no valor de 2.176.63 euros e registo de novos bens no valor de 1.925,035 euros.

Nos ativos fixos tangíveis em curso destacam-se os seguintes empreendimentos:

- Aquisição de terrenos na Serra d´Água – 487.017€;
- Construção de 25 fogos na Serra d´ água – 2.782.116€;
- Construção de 45 fogos em Santo António – 327.198€;
- Construção de 5 fogos Torre Machico – 295.278€;
- Aquisição 7 fogos na Achada Porto Cruz – 770.134€

As quantias de ativos fixos tangíveis cuja titularidade foram dados como garantia de passivos, nomeadamente através de hipotecas são as seguintes:

Empreendimento	Terrenos e Recursos Naturais	Edifícios e outras construções			Total Quantia Escrit.
		V.Contab.	Deprec. acum.	Q. Escriturada	
12 fogos Nova Cidade	198.010,68	586.578,37	91.897,20	494.681,17	692.691,85
11 fogos Igreja e 10 F. Nuno	449.928,28	1.349.784,84	182.221,22	1.167.563,62	1.617.491,90
8 fogos Tranqual	163.474,76	490.424,26	66.207,25	424.217,01	587.691,77
25 fogos Jardim Serra	90.928,20				90.928,20
12 fogos Pomar	101.719,80				101.719,80
40 fogos Torre Machico	432.264,06				432.264,06
8 fogos Achada P. Cruz	206.949,21	620.847,64	75.487,20	545.360,44	752.309,65
44 fogos Vargem	1.007.193,80	3.021.581,39	307.193,97	2.714.387,42	3.721.581,22
11 Fogos Faial e S. Jorge	229.485,61	688.456,83	69.993,11	618.463,72	847.949,33
100 fogos C.C. Freitas	2.017.731,54	6.055.975,62	494.571,35	5.561.404,27	7.579.135,81
10 fogos Santa Luzia	99.700,00				99.700,00
9 fogos Porto Moniz	152.141,95	456.425,83	34.992,64	421.433,19	573.575,14
40 fogos Palmeira	120.794,40				120.794,40
13 fogos Santa Cruz	363.835,82	1.091.507,43	76.405,47	1.015.101,96	1.378.937,78
32 fogos Santana	705.773,55	2.117.320,62	130.568,01	1.986.752,61	2.692.526,16
40 fogos Arcebispo	155.136,26				155.136,26
50 fogos Engenho Velho	1.327.310,02	3.981.930,07	152.640,57	3.829.289,50	5.156.599,52
30 fogos Quitéria Park	920.613,64	2.761.840,89	105.870,57	2.655.970,32	3.576.583,96
9 fogos Assomada Park	241.354,44	724.063,30	22.928,69	701.134,61	942.489,05
4 fogos Matas Porto Santo	23.978,68				23.978,68
37 fogos S. Gonçalo	728.042,30				728.042,30
25 fogos Machico Park	619.040,59	1.857.121,72	27.856,81	1.829.264,91	2.448.305,50
12 fogos Vale Machico	285.991,55	857.974,56	7.149,79	850.824,77	1.136.816,32
11 fogos P.Moniz	255.370,41	766.111,20	6.384,27	759.726,93	1.015.097,34
7 fogos Achada P. Cruz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 fogos Torre Machico	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**10.896.769,55**	**27.427.944,57**	**1.852.368,12**	**25.575.576,45**	**36.472.346,00**

Os ativos fixos tangíveis são amortizados de acordo com método das quotas constantes e por duodécimos a partir da data de início de utilização dos bens e as taxas calculadas para que o valor do imobilizado seja depreciado durante a sua vida útil estimada.

3.12.5. Impostos sobre o rendimento

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenham havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Deste

modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2008 a 2012 poderão vir ainda a ser sujeitas a revisão.

A IHM encontra-se sujeita a Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) à taxa de 25% sobre a Matéria Coletável. Ao valor de coleta de IRC assim apurado, acresce ainda a Tributação Autónoma sobre os encargos e às taxas previstas no artigo 88º do Código do IRC. No apuramento da Matéria Coletável, à qual é aplicada a referida taxa de imposto, são adicionados e subtraídos ao Resultado Contabilístico os montantes não aceites fiscalmente. Esta diferença, entre Resultado Contabilístico e Fiscal, pode ser de natureza temporária ou permanente.

A Administração da Empresa entende que as eventuais correções resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras.

Não foram calculados impostos diferidos sobre prejuízos fiscais porque não é estimável a sua recuperação.

Impostos diferidos

A IHM procedeu ao registo de Impostos Diferidos, correspondentes às diferenças temporárias entre o valor Contabilístico dos Ativos e Passivos e a correspondente base fiscal, conforme disposto na NCRF 25 – Impostos sobre o rendimento, sempre que seja provável que sejam gerados lucros fiscais futuros contra os quais as diferenças temporárias possam ser utilizadas. Refira-se que esta avaliação baseia-se no plano de negócios da Empresa, periodicamente revisto e atualizado.

O movimento ocorrido nos ativos e passivos por impostos diferidos nos exercícios findos em 2011 e em 2012 foi como se segue:

	2.012		2.011	
	Ativos por impostos diferidos	Passivos por impostos diferidos	Ativos por impostos diferidos	Passivos por impostos diferidos
Saldo inicial	**555.919**	**6.538.601**	**363.920**	**3.804.705**
Efeitos em resultados:				
Diferenças derivadas de perdas por imparidade:				
Clientes	(92.714)	-	172.723	-
Devedores	(29.360)	-	19.276	-
Subsídios ao investimento				
Investimento depreciável		(130.519)		(87.567)
Investimento não depreciável		(57.076)		(41.062)
	(122.074)	(187.595)	191.999	(128.630)
Efeitos em reservas:				
Diferenças derivadas de perdas por imparidade:				
Clientes	-	-	-	-
Devedores	-	-	-	-
Diferenças derivadas de subsídios ao investimento:				
Investimento depreciável	-	945.760	-	2.376.931
Investimento não depreciável	-	188.314	-	485.594
	-	1.134.074	-	2.862.525
Outros				
	-	-	-	-
Saldo final	**433.845**	**7.485.080**	**555.919**	**6.538.601**

3.12.6. Ativos financeiros

Clientes e outras contas a receber

Em 2012 e em 2011 as contas a receber da Empresa apresentavam a seguinte composição:

	2.012			2.011		
	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida
Não correntes:						
Clientes	-	-	-	-	-	-
Outras contas a receber			-			
Devedor PRID	4.441.721	-	4.441.721	5.126.354	-	5.126.354
Devedor RAVP	18.049	-	18.049	9.245	-	9.245
Indem. Compensatórias	16.132.625	-	16.132.625	20.264.313	-	20.264.313
	20.592.396	-	20.592.396	25.399.912	-	25.399.912
Correntes:						
Clientes	11.808.605	(11.062.544)	746.061	11.863.782	(11.209.677)	654.105
Outras contas a receber						
Devedor PRID	1.487.616	(736.381)	751.235	1.640.210	(820.781)	819.429
Devedor RAVP	11.905	(14.190)	(2.285)	16.868	(17.918)	(1.049)
Contratos Programa	545.060	-	545.060	545.060	-	545.060
Indem. Compensatórias	9.500.000	-	9.500.000	7.789.750	-	7.789.750
Fornecedores	2.493	-	2.493	4.899	-	4.899
Outros devedores diversos	162	-	162	120	-	120
Dev. Acresc. Rendimento	34	-	34	1.502.531	-	1.502.531
	11.547.268	(750.570)	10.796.698	11.499.437	(838.698)	10.660.739
	23.355.874	(11.813.114)	11.542.759	23.363.219	(12.048.375)	11.314.844
	43.948.270	(11.813.114)	32.135.155	48.763.130	(12.048.375)	36.714.756

No decurso do exercício findo em 2012, foram reconhecidas perdas por imparidade/reversões de perdas por imparidade líquidas em dívidas a receber no montante de 235.261€ e (325.943€) em 2011, conforme descriminado no seguinte mapa:

	2.012				2.011			
	Saldo inicial	Reforço	Reversão	Saldo final	Saldo inicial	Reforço	Reversão	Saldo final
Imparidade de terceiros:								
				-				-
De clientes	11.209.677	329.979	(477.112)	11.062.544	10.922.797	484.561	(197.682)	11.209.677
De outros devedores	838.698	27.943	(116.071)	750.570	799.635	137.294	(98.231)	838.698
	12.048.375	357.922	(593.183)	11.813.114	11.722.432	621.856	(295.913)	12.048.375

Nos devedores PRID/RAVP incluem-se os valores de empréstimos concedidos aos mutuários e que se encontram por amortizar, estando decompostos da seguinte forma:

	2.012	2.011
Empr. Conc.não correntes:		
PRID	4.441.721	5.126.354
RAVP	18.049	9.245
	4.459.771	5.135.599
Empr. Conc.correntes:		
PRID	832.885	973.300
RAVP	317	1.542
	833.202	974.842
	5.292.973	6.110.441

Devido ao carácter social do apoio e à existência de uma componente mensal a fundo perdido, de acordo com os rendimentos da família, parte deste ativo pode vir a ser transformado em gasto.

Os empréstimos concedidos ao abrigo do PRID, devido à forma como são registados, não englobam o montante de 270.534€, correspondente a valores a pagar aos mutuários, uma vez que estes são considerados como empréstimo concedido apenas na altura em que é feito o pagamento.

3.12.7. Diferimentos Ativos

Em 2012 e em 2011 as rubricas do ativo corrente "Diferimentos" apresentavam a seguinte composição:

	2.012	2.011
Diferimentos Ativos		
Trabalhos especializados	420,32	227,58
Vigilância e segurança	0,00	0,00
Conservação e reparação	1.839.650,32	2.772.934,80
Materiais	0,00	51,06
Rendas e alugueres	123.860,51	138.340,18
Seguros	2.063,30	3.376,12
Cobrança de receita	1.385,40	1.392,30
Condomínio	301,75	81,96
Licenciamento software	2.067,35	4.726,70
Gastos acção social	8,88	8,92
Imposto selo	204.664,49	227.786,49
Subsídios concedidos	0,00	18.139,81
Relativos a financiamentos obtidos	15.538,63	17.275,44
	2.189.961	3.184.341

Na rubrica de conservação e reparação estão incluídos os valores respeitantes às conservações do parque habitacional da IHM que são diferidos por cinco anos, de acordo com a nota nº 3.

3.12.8. Instrumentos de capital próprio

O capital encontra-se totalmente subscrito e é detido integralmente pela Região Autónoma da Madeira.

No decurso dos exercícios findos em 2012 e em 2011, as outras reservas apresentaram o seguinte movimento:

		Outras reservas		
	Reservas legais	Reserva estatutária	Reservas de constituição	Total outras reservas
Quantia em 01-01-2011	63.234	18.961	145.948.858	145.967.820
Reforço	9.481	-	974.578	974.578
Anulação	-	-	(276.009)	(276.009)
				-
Quantia em 31-12-2011	72.715	18.961	146.647.427	146.666.388
Reforço	-	-	3.280.377	3.280.377
Anulação	-	-	(8.675.675)	(8.675.675)
				-
Quantia em 31-12-2012	72.715	18.961	141.252.128	141.271.090

As reservas de constituição representam os ativos líquidos transferidos do Instituto de Habitação da Madeira aquando da criação da IHM em 2004. Os reforços e as anulações já estão referidos na nota nº 2.

3.12.9. Passivos financeiros

Em 2012 e em 2011 as rubricas de "Fornecedores" e de "Outros passivos financeiros" apresentavam a seguinte composição:

	2.012	2.011
Fornecedores		
Fornecedores, conta corrente	2.056.537	1.956.796
Fornecedores, títulos a pagar	-	-
Fornecedores, fact. em receção e conferência	-	-
	2.056.537	1.956.796
Outros passivos financeiros		
Financiamentos obtidos correntes	937.203	1.947.117
Financiamentos obtidos - Não correntes	73.308.681	71.280.526
	74.245.885	73.227.643
	76.302.422	75.184.440

A situação dos financiamentos obtidos em 2012 e em 2011 são detalhados conforme se segue:

		2.012		2.011			
		Montante em dívida		Montante em dívida			
	Entidade financiadora	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente	Vencimento	Tipo de amortização
Empréstimos bancários:							
Contrato mútuo	Déxia	-	35.000.000	-	35.000.000	Dez- 2020	6 meses
Schuldschein	BESIWESTLB	-	20.000.000	-	20.000.000	Ago - 2021	3 meses
Conta Corrente Caucionada	CGD	-	-	1.165.914	-	Jun - 2011	3 meses
		-	55.000.000	1.165.914	55.000.000		
Outros empréstimos obtidos:							
12 fogos Nova Cidade	IHRU	13.350	250.199	12.815	263.549	Mar - 2030	6 meses
11 fogos Igreja e 10 Feiteira do Nuno	IHRU	28.618	545.671	27.154	574.551	Abr - 2031	6 meses
8 fogos Tranqual	IHRU	9.935	189.436	9.427	199.462	Abr - 2031	6 meses
25 fogos Jardim da Serra	IHRU	24.207	487.058	23.252	511.265	Set - 2031	6 meses
12 fogos Pomar Boaventura	IHRU	10.552	213.140	10.132	223.692	Set - 2031	6 meses
40 fogos Torre Machico	IHRU	53.007	995.011	50.497	1.048.512	Out - 2031	6 meses
8 fogos Achada Porto da Cruz	IHRU	11.520	220.479	10.847	232.163	Mai - 2032	6 meses
44 fogos Vargem São Martinho	IHRU	97.447	1.280.815	92.652	1.347.255	Dez - 2032	6 meses
56 fogos Covas Faial	IHRU	22.542	296.285	21.433	311.654	Dez - 2032	6 meses
100 fogos Estr. Com. C. Freitas	IHRU	190.534	2.766.892	179.404	2.897.251	Dez - 2033	6 meses
10 fogos Santa Luzia	IHRU	7.829	159.644	7.430	167.472	Jan - 2033	6 meses
9 fogos Santa Porto Moniz	IHRU	9.216	206.191	8.668	215.488	Mar - 2034	6 meses
1ª fase recuperação Palmeira	IHRU	27.051	625.788	26.759	651.609	Jul - 2035	6 meses
13 fogos Assomada Santa Cruz	IHRU	21.954	504.676	20.678	526.631	Jul - 2034	6 meses
32 fogos Santana	IHRU	62.556	979.921	58.624	1.022.795	Dez -2034	6 meses
40 fogos Arcebispo	IHRU	67.736	1.117.257	42.366	1.163.734	Dez - 2035	6 meses
50 fogos Eng.Velho e 30Quitéria	IHRU	125.494	3.209.729	118.651	3.335.236	Fev - 2036	6 meses
9 fogos Assomada Park	IHRU	20.417	345.292	19.062	359.309	Jun - 2036	6 meses
4 fogos Matas - Porto Santo	IHRU	3.427	91.055	3.345	94.482	Ago - 2035	6 meses
37 fogos S. Gonçalo	IHRU	41.722	1.110.237	38.007	1.134.417	Out - 2036	6 meses
25 fogos Machico Park	IHRU	38.601	1.165.716	-	-	Abr - 2037	6 meses
12 fogos Vale Machico	IHRU	17.229	541.020	-	-	Jul - 2037	6 meses
11 fogos Porto Moniz	IHRU	15.188	483.477	-	-	Ago - 2037	6 meses
7 fogos Achada Porto Cruz	IHRU	11.902	365.119	-	-	Dez - 2037	6 meses
5 fogos Machico Torre	IHRU	5.169	158.572	-	-	Dez - 2037	6 meses
		937.203	18.308.681	781.203	16.280.526		
TOTAL		**937.203**	**73.308.681**	**1.947.117**	**71.280.526**		

O empréstimo contraído junto do Déxia Credit Local em Dezembro de 2005 vence juros postecipadamente no final de cada período de 6 meses acrescidos de uma margem de 0,1275% ao ano.

O empréstimo obtido com o WESTLB/BESI em 2007 vence juros trimestrais e postecipadamente a uma taxa Euribor a 3 meses acrescido de uma margem de 0,075% ano.

A conta corrente caucionada contraída junto da CGD foi regularizada no ano de 2012.

Os financiamentos obtidos junto do IHRU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana) são destinados ao financiamento de compra ou construção de empreendimentos habitacionais. Vencem juros postecipadamente no final de cada período de 6 meses e proporcionam uma bonificação de 60% da taxa contratual para os empréstimos contratualizados até 2011, para os empréstimos contratualizados em 2012 a bonificação é de 1/3, nos termos do PRHOABITA, conforme Portaria nº 1149/2001 de 29 Setembro e da Portaria nº 502/2003 de 26 Junho.

As taxas de juros referentes às últimas prestações de 2012 e 2011 foram as seguintes:

			2.012		2.011	
			Última prestação		Última prestação	
	Entidade financiadora	Valor contratual	Taxa contratual	Taxa líquida	Taxa contratual	Taxa líquida
Empréstimos bancários:						
Contrato mútuo	Déxia	35.000.000	1,05%	-	1,90%	-
Schuldschein	BESIWESTLB	20.000.000	0,32%	-	1,61%	-
		55.000.000				
Outros empréstimos obtidos:						
12 fogos Nova Cidade	IHRU	348.890	4,30%	1,72%	3,40%	1,36%
11 fogos Igreja e 10 Feiteira do Nuno	IHRU	733.656	2,90%	1,16%	2,60%	1,04%
8 fogos Tranqual	IHRU	254.697	2,90%	1,16%	2,60%	1,04%
25 fogos Jardim da Serra	IHRU	639.816	3,60%	1,44%	2,70%	1,08%
12 fogos Pomar Boaventura	IHRU	279.216	3,70%	1,48%	2,90%	1,16%
40 fogos Torre Machico	IHRU	1.247.961	1,70%	0,68%	1,40%	0,56%
8 fogos Achada Porto da Cruz	IHRU	287.304	1,51%	0,60%	2,09%	0,84%
44 fogos Vargem São Martinho	IHRU	1.640.004	1,30%	0,52%	2,00%	0,80%
56 fogos Covas Faial	IHRU	379.374	1,30%	0,52%	2,00%	0,80%
100 fogos Estr. Com. C. Freitas	IHRU	3.362.497	2,38%	0,95%	3,13%	1,25%
10 fogos Santa Luzia	IHRU	193.307	2,14%	0,86%	1,72%	0,69%
9 fogos Santa Porto Moniz	IHRU	245.839	2,76%	1,11%	2,77%	1,11%
1ª fase recuperação Palmeira	IHRU	678.368	2,14%	0,86%	1,72%	0,69%
13 fogos Assomada Santa Cruz	IHRU	589.053	3,09%	1,24%	2,67%	1,07%
32 fogos Santana	IHRU	1.140.701	2,88%	1,15%	3,63%	1,45%
40 fogos Arcebispo	IHRU	1.206.100	2,88%	1,15%	3,63%	1,45%
50 fogos Eng.Velho e 30Quitéria	IHRU	3.513.861	3,43%	1,37%	3,17%	1,27%
9 fogos Assomada Park	IHRU	378.371	2,88%	1,15%	3,63%	1,45%
4 fogos Matas - Porto Santo	IHRU	97.827	4,03%	1,61%	-	-
37 fogos S. Gonçalo	IHRU	1.172.424	3,68%	1,47%	-	-
25 fogos Machico Park	IHRU	1.222.204	3,68%	2,45%	-	-

	Entidade financiadora	Valor contratual	2.012 Última prestação Taxa contratual	2.012 Última prestação Taxa líquida	2.011 Última prestação Taxa contratual	2.011 Última prestação Taxa líquida
Empréstimos bancários:						
12 fogos Vale Machico	IHRU	558.249	-	-	-	-
11 fogos Porto Moniz	IHRU	498.665	-	-	-	-
7 fogos Achada Porto Cruz	IHRU	377.021	-	-	-	-
5 fogos Machico Torre	IHRU	163.741	-	-	-	-
		21.209.147				
TOTAL		**76.209.147**				

Os gastos com os empréstimos obtidos em 2012 e 2011 foram os seguintes:

	2.012 Gastos obtidos Total	2.012 Gastos obtidos Outros	2.012 Gastos obtidos Juros	2.011 Gastos obtidos Total	2.011 Gastos obtidos Outros	2.011 Gastos obtidos Juros
Empréstimos bancários:						
Contrato mútuo - Déxia	1.077.285	578.002	499.284	1.074.342	491.168	583.174
Schuldschein -NESI/WESTLB	188.833	20.333	168.500	302.757	20.278	282.479
Conta Corrente Caucionada-CGD	62.146	6.612	55.534	48.676	1.732	46.944
	1.328.265	604.947	723.318	1.425.775	513.177	912.598
Outros empréstimos obtidos IHRU:						
12 fogos Nova Cidade	4.423	-	4.423	4.122	-	4.122
11 fogos Igreja e 10 Feiteira do Nuno	6.894	-	6.894	6.783	-	6.783
8 fogos Tranqual	2.393	-	2.393	2.355	-	2.355
25 fogos Jardim da Serra	7.104	-	7.104	6.405	-	6.405
12 fogos Pomar Boaventura	3.199	-	3.199	2.965	-	2.965
40 fogos Torre Machico	7.469	-	7.469	6.997	-	6.997
8 fogos Achada Porto da Cruz	1.640	-	1.640	1.951	-	1.951
44 fogos Vargem São Martinho	8.980	-	8.980	9.401	-	9.401
56 fogos Covas Faial	1.726	-	1.726	2.526	-	2.526
100 fogos Estr. Com. C. Freitas	32.428	-	32.428	36.124	-	36.124
10 fogos Santa Luzia	1.248	-	1.248	1.352	-	1.352
9 fogos Santa Porto Moniz	2.288	-	2.288	2.594	-	2.594
1ª fase recuperação Palmeira	4.760	-	4.760	5.243	-	5.243
13 fogos Assomada Santa Cruz	5.882	-	5.882	6.358	-	6.358
32 fogos Santana	13.515	-	13.515	14.958	-	14.958
40 fogos Arcebispo	15.333	-	15.333	9.950	-	9.950
50 fogos Eng.Velho e 30Quitéria	42.961	-	42.961	41.814	-	41.814
9 fogos Assomada Park	4.772	-	4.772	2.797	-	2.797
4 fogos Matas - Porto Santo	1.430	-	1.430	699	-	699
37 fogos S. Gonçalo	17.177	-	17.177	2.663	-	2.663
25 fogos Machico Park	19.676	-	19.676	-	-	-
12 fogos Vale Machico	5.585	-	5.585	-	-	-
11 fogos Porto Moniz	3.902	-	3.902	-	-	-
7 fogos Achada Porto Cruz	217	-	217	-	-	-
5 fogos Machico Torre	94	-	94	-	-	-
	215.097	-	215.097	168.056	-	168.056
TOTAL	**1.543.361**	**604.947**	**938.415**	**1.593.831**	**513.177**	**1.080.654**

A parcela classificada como não corrente nos empréstimos bancários em 2012 tem o seguinte plano de reembolso definido:

	Plano reembolso			
	Capital	Juros	Imposto selo	Cobertura
Contrato mútuo com o Déxia				
2.013	-	158.091	6.324	456.871
2.014	5.000.000	152.429	6.097	-
2.015	5.000.000	129.845	5.194	-
2.016	5.000.000	107.570	4.303	-
2.017	5.000.000	84.676	3.387	-
2.018	5.000.000	62.092	2.484	-
2.019	5.000.000	39.507	1.580	-
2.020	5.000.000	16.985	679	-
	35.000.000	751.193	30.048	456.871
Contrato Com o WESTLB/BESI				
2.013	-	52.951	2.118	-
2.014	-	53.095	2.124	-
2.015	2.857.143	50.243	2.010	-
2.016	2.857.143	42.781	1.711	-
2.017	2.857.143	35.073	1.403	-
2.018	2.857.143	27.488	1.100	-
2.019	2.857.143	19.903	796	-
2.020	2.857.143	12.359	494	-
2.021	2.857.143	4.733	189	-
	20.000.000	298.626	11.945	-
Contrato Com IHRU				
2.013	965.377	234.022	-	-
2.014	798.496	170.892	-	-
2.015	805.615	163.773	-	-
2.016	812.815	156.573	-	-
2.017	820.097	149.291	-	-
2.018	827.462	141.926	-	-
2.019	834.912	134.476	-	-
2.020	842.446	126.942	-	-
2.021	850.068	119.320	-	-
2.022	857.777	111.611	-	-
2.023	865.575	103.813	-	-
2.024	873.463	95.925	-	-
2.025	881.443	87.945	-	-
2.026	889.515	79.873	-	-
2.027	897.682	71.706	-	-
2.028	905.944	63.444	-	-
2.029	914.303	55.085	-	-
2.030	914.218	46.629	-	-
2.031	891.265	38.257	-	-
2.032	769.426	30.352	-	-
2.033	680.989	23.121	-	-
2.034	529.640	16.272	-	-
2.035	452.962	10.347	-	-
2.036	280.565	5.008	-	-
2.037	110.252	1.434	-	-
	19.272.305	2.238.039	-	-
	74.272.305	3.287.858	41.993	456.871

3.12.10. Outras contas a pagar

Em 2012 e em 2011 a rubrica "Outras contas a pagar" apresentava a seguinte composição:

	2.012		2.011	
	Correntes	Não correntes	Correntes	Não correntes
Outras contas por pagar:				
Resolúveis				
Amortização	74.356	580.822	199.908	571.247
Juros	66.255	540.764	245.746	540.260
Seguro	19.799	169.751	63.306	168.256
Administração	7.990	48.528	25.547	47.841
	168.400	1.339.865	534.507	1.327.604
Credores diversos				
Sindicatos	62	-	83	-
Retenção vencimentos	891	-	845	-
Fornecedores investimento	1.690.922	-	3.153.094	-
Outros diversos	495.975	-	506.013	-
	2.187.850	-	3.660.035	-
Outros Devedores	-	-	-	-
Devedores por acrescimos gastos:				
Remunerações a liquidar	251.268	-	250.021	-
Juros a liquidar	81.251	-	108.541	-
FSE	17.626	-	31.402	-
IMI e outros gastos e perdas	236.228	-	512.644	-
Outros gastos de financiamento	70.465	-	229.289	-
Investimentos	88.000	-	89.309	-
Outros	417	-	40	40
	745.256	-	1.221.245	40
	3.101.505	1.339.865	5.415.787	1.327.644

Os empréstimos resolúveis refletem as prestações recebidas dos potenciais compradores de habitações em regime de propriedade resolúvel, que se encontram relevadas nos ativos fixos tangíveis pelo valor líquido de 1.253.415 euros em 2012 e 1.573.582 euros em 2011.

3.12.11. Estado e outros entes públicos

Em 2012 e em 2011 as rubricas de "Estado e outros entes públicos" apresentavam a seguinte composição:

	2012		2011	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas				
Pagamentos por conta	40.486	-	40.252	-
Estimativa de imposto	-	6.214	-	6.135
Retenção na Fonte	62.618	45.778	833	47.466
Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares	-		-	-
Imposto sobre o valor acrescentado	7	-	-	14
Contribuições para a Segurança Social	-	48.287	-	48.398
Outros Impostos	-	77	-	63
	103.111	100.356	41.085	102.075

3.12.12. Diferimentos Passivos

Em 2012 e em 2011 as rubricas do passivo corrente "Diferimentos" apresentavam a seguinte composição:

	2012	2011
Diferimentos Passivos		
Prestações serviços - habitacionais	251.892	274.482
Prestações serviços - comerciais	140.415	130.150
Prestações serviços - canon superficiário	2.810	2.526
Prestações serviços - logradouros	3.720	4.320
Subsídio à exploração	1.365.634	1.666.253
	1.764.471	2.077.731

3.12.13. Fornecimentos e serviços externos

A rubrica de "Fornecimentos e serviços externos" nos exercícios findos em 2012 e em 2011 é detalhada conforme se segue:

	2012	2011
Trabalhos especializados	76.933	173.671
Publicidade e propaganda	2.410	3.454
Vigilância e segurança	215	207
Honorários	33.119	35.091
Conservação e reparação	1.132.498	1.516.877
Serviços bancários	1.086	3.667
Outros	202	363
Materiais	7.935	22.001
Energia e fluídos	136.344	118.389
Deslocações, estadas e transportes	1.076	3.456
Rendas e alugueres	1.635.667	1.840.610
Comunicação	34.617	39.190
Seguros	3.014	3.469
Contencioso e notariado	23.012	11.887
Despesas de representação	105	368
Limpeza, higiene e conforto	23.526	52.859
Outros serviços	163.417	157.497
	3.275.177	3.983.056

Da verba correspondente à conservação e reparação, 90% corresponde às empreitadas de conservação:

	2.012	2.011
Conservação e reparação		
Empreitadas de conservação e reparação	1.018.557	1.423.195
Conservação e reparação de elevadores	92.339	60.599
Material diverso de conservação e rep.	1.531	51
Conservação e rep.condomínio	1.600	11.725
Conservação e rep. edifícios alheios	780	0
Conservação e rep.equipamento básico	0	50
Conservação e rep. Equip.de transporte	9.084	15.258
Conservação e rep.Equip. administrativo	8.608	5.998
	1.132.498	1.516.877

Relativamente às rendas e alugueres, cerca de 98% corresponde às rendas de imóveis arrendados a senhorios e por sua vez serão subarrendados em habitação social.

	2.012	2.011
Rendas e alugueres		
Subarrendamento de imóveis	1.605.652	1.810.022
Rendas da Loja do Cidadão	23.536	22.657
Aluguer de máquinas de fotocópias	4.701	4.483
Aluguer de outros equipamentos	1.779	3.387
Aluguer de viaturas	0	60
	1.635.667	1.840.610

3.12.14. Gastos com o pessoal

A rubrica de "Gastos com o pessoal" nos exercícios findos em 2012 e em 2011 é detalhada conforme se segue:

	2012	2011
Remunerações dos órgãos sociais	142.570	152.847
Remunerações do pessoal	2.331.924	2.629.726
Benefícios pós-emprego	0	3.740
Encargos sobre remunerações	343.005	370.129
Seguros de ac. trabalho e doenças prof.	2.117	2.800
Gastos de ação social	107	44
Outros gastos com o pessoal	793	7.436
Total Gastos com pessoal	2.820.516	3.166.723

Na rubrica outros estão incluídos valores de seguros, formação e fardamentos.

3.12.15. Depreciações

A decomposição da rubrica de "Gastos / reversões de depreciação e de amortização" nos exercícios findos em 2012 e em 2011 é conforme se segue:

	2012	2011
Ativos fixos tangíveis :		
Gastos	3.553.394	3.419.253
Reversões	(43.261)	-
	3.510.133	3.419.253

3.12.16. Outros rendimentos e ganhos

A decomposição da rubrica de "Outros rendimentos e ganhos" nos exercícios findos em 2012 e em 2011 é conforme se segue:

	2012	2011
Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros	91.257	486.428
Outros:		
Correções do período anterior	225.323	74.913
Imputação de subsídios ao investimento	522.078	437.837
Restituição de impostos	171	7.428
Donativos	592	44
Multas	407.288	465.325
Juros mora	3.011	6.936
Juros legais	6.398	6.202
Atualização capital de empréstimos concedidos	185.682	175.328
Outros diversos	75.709	3.231
	1.517.509	1.663.672

As correções do período anterior correspondem às seguintes situações:

Correções do perído anterior:	2012	2011
Prestação de serviços	37.674	54.209
Multas de clientes	4.536	7.089
Fornecimentos e Serviços externos	14.454	8.247
Gastos com pessoal	5.570	5.368
Juros Mora	163.089	-
	225.323	74.913

Os juros de mora dizem respeito a valores acrescidos em 2007 a 2009, aos quais nunca nos foram debitados e em que as faturas em questão já se encontram regularizadas.

O valor em multas corresponde ao montante faturado aos nossos inquilinos por não terem efetuado o pagamento da renda dentro do prazo estipulado, está subdividido da seguinte forma:

Multas:	2012	2011
Habitações	312.300	401.124
Edifícios	94.743	64.051
Logradouros	-	150
	407.288	465.325

3.12.17. Outros gastos e perdas

A decomposição da rubrica de "Outros gastos e perdas" nos exercícios findos em 2012 e em 2011 é conforme se segue:

	2012	2011
Impostos	165.745	170.136
Gastos e perdas em investimentos não financeiros	5.924	12.729
Outros		
Correções do Período anterior	1.236.335	1.052.929
Quotizações	761	6.000
Insuficiência da estimativa de impostos	-	676
Multas e penalidades	1.690	-
Subsidios concedidos	55.414	614.359
Redução de empréstimos concedidos	654.493	621.572
	2.120.361	2.478.401

Os impostos compreendem o seguinte:

	2012	2011
Impostos		
Impostos Municipal Imóveis - IMI	107.472	103.664
Imposto selo Empréstimos obtidos bancários	55.555	62.617
Imposto selo Empréstimos obtidos IHRU	1.078	1.241
Imposto selo - outros	972	1.965
Imposto único de circulação	667	650
	165.745	170.136

As correções relativas a períodos anteriores englobam as revisões para menos de rendas e multas faturadas anteriormente, nos montantes de respetivamente 703.255€ e 333.394€ em 2012:

	2012	2011
Correções do período anterior		
De Fornecimentos Serviços Externos	121.639	172.283
De Gastos com o pessoal	345	740
De gastos e perdas financeiras	63.052	7.529
De impostos	14.513	9.078
De prestações de serviços	703.255	599.907
De multas de clientes	333.394	263.218
Outras	137	174
	1.236.335	1.052.929

Os subsídios concedidos estão distribuídos da seguinte forma:

	2012	2011
Subsídios concedidos		
Regime de apoio a desempregados	2.608	16.925
PRID Temporal - FARM	-	566.105
Outros subsídios	52.806	3.786
	55.414	614.359

3.12.18. Juros e outros rendimentos e gastos similares

Os gastos e perdas de financiamento reconhecidos no decurso dos exercícios findos em 2012 e 2011 são detalhados conforme se segue:

	2012		2011	
Juros suportados				
Financiamentos bancários	723.318		912.598	
Locações financeiras	-		-	
Empréstimos obrigacionistas	-		-	
Outros financiamentos	215.094	938.411	168.056	1.080.654
Juros de mora		174.800		68.539
Outros gastos de financiamento				
Comissões	26.945		22.010	
Cobertura de juros	578.002	604.947	491.168	513.177
		1.718.158		1.662.370

3.12.19. Divulgações Específicas

A1. Nota 3 – Política contabilística para subsídios do governo

Os subsídios do Governo apenas são reconhecidos quando uma certeza razoável de que a Empresa irá cumprir com as condições de atribuição dos mesmos e de que os mesmos irão ser recebidos.

Os subsídios do Governo associados à aquisição ou produção de ativos não correntes são inicialmente reconhecidos no capital próprio, sendo subsequentemente imputados numa base sistemática (proporcionalmente às amortizações dos ativos subjacentes) como rendimentos do exercício durante as vidas úteis dos ativos com os quais se relacionam.

Outros subsídios do Governo são, de uma forma geral, reconhecidos como rendimentos de uma forma sistemática durante os períodos necessários para os balancear com os gastos que é suposto compensarem. Subsídios do Governo que têm por finalidade compensar perdas já incorridas ou que não têm custos futuros associados são reconhecidos como rendimentos do período em que se tornam recebíveis.

A2. Nota para subsídios do governo

Durante o exercício findo em 2012 a Empresa beneficiou dos seguintes subsídios:

	Subsidios do Estado			
	Saldo Inicial	Valor recebido	Imputação resultado	Saldo final
Subsídios relacionados com ativos/ao investimento:				
Ativos tangíveis				
Terrenos e recursos naturais	3.528.375	668.965	228.304	3.969.036
Edíficios e outras construções	22.710.322	3.783.039	522.078	25.971.283
	22.710.322	4.452.004	750.381	29.940.319
Subsídios relacionados com rendimentos à exploração:				
Contrato Programa ao financiamento	116.405	-	10.865	105.540
Contrato Programa apoio particulares	599.978	-	599.978	0
Contrato Programa Aquisição, construção e Conservação	-	159.908	159.908	-
Indemnizações compensatórias	-	1.500.000	1.500.000	-
Centro de emprego e formação profissional	-	16.079	16.079	-

	Subsidios do Estado			
	Saldo Inicial	Valor recebido	Imputação resultado	Saldo final
Fundo apoio à Reconstrução	20.692	50.299	52.609	18.382
Fundo Apoio Campanha Juntos pela Madeira	929.179	312.533	-	1.241.712
Fundo de Solidariedade	-	49.262	49.262	-
	1.666.254	2.088.081	2.388.701	1.365.635
	24.376.576	6.540.085	3.139.082	31.305.954

O subsídio à exploração referente ao contrato programa de apoio ao financiamento tem como objetivo a comparticipação dos encargos financeiros associados aos empréstimos obtidos junto da banca e do IHRU.

O subsídio para apoio a particulares visa a comparticipação das obras de recuperação e ou beneficiação ao abrigo do Programa para recuperação de Imóveis degradados (PRID).

Os subsídios à exploração no âmbito das indemnizações compensatórias visam compensar o decréscimo das receitas pela atribuição de apoios no domínio da habitação com fins sociais.

Os subsídios ao investimento estão relacionados com ativos fixos tangíveis em curso, dado ainda não ter sido reconhecido qualquer rédito.

Nos Fundos de Apoio à Reconstrução/Madeira, Campanha Juntos pela Madeira e o Contrato Programa Aquisição/construção/conservação habitações incluem despesas decorrentes do temporal de 20 de Fevereiro. As verbas aplicadas em apoio às famílias na recuperação de habitações afetas foram aplicadas em subsídios à exploração, enquanto as verbas utilizadas na aquisição de moradias foram registadas nos subsídios ao investimento.

O Técnico Oficial de Contas n.º16572 O Conselho de Administração

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 efetuou 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, diretamente 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 a empresa apresenta uma situação regularizada perante a Segurança Social e perante o Setor Público Estatal.

4.2. Certificação Legal de Contas e Relatório e Parecer do Fiscal Único

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

Caminho do Olival, 38
9020-103 Funchal

Tel: 291 759 328
Fax: 291 759 330
Email: geral.funchal@uhy-portugal.pt
Web: www.uhy-portugal.pt

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

INTRODUÇÃO

1. Examinámos as demonstrações financeiras de **IHM – INVESTIMENTOS HABITACIONAIS DA MADEIRA, EPRAM**, as quais compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2012, (que evidencia um total de 233.223.273 euros e um total de capital próprio de 143.129.574 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 5.351.095 euros), a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data e correspondente Anexo.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade da Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações, as alterações no seu capital próprio e os fluxos de caixa, bem como a adoção 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. Exceto quanto à limitação descrita no parágrafo 7 abaixo, o exame a que procedemos foi efetuado 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 objetivo 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 juízos e critérios definidos pela Administração, utilizadas na sua preparação;

   - a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adotadas 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 efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

RESERVA

7. Conforme referido na nota 5 do Anexo, não foram concluídos os trabalhos de avaliação dos imóveis pelo que não nos é possível aferir acerca de uma eventual imparidade dos Ativos Fixos Tangíveis mostrados no Balanço pelo montante de 193.210.370 euros.

OPINIÃO

8. Exceto quanto à limitação descrita no parágrafo anterior, em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira de **IHM – INVESTIMENTOS HABITACIONAIS DA MADEIRA, EPRAM**, em 31 de dezembro de 2012, o resultado das suas operações, as alterações no seu capital próprio e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS

9. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

ÊNFASES

10. Sem afetar a opinião expressa no parágrafo 7 acima, chamamos a atenção para os seguintes factos:

a) Nas rubricas de "Outras contas a pagar" estão incluídos 1.508.264 euros (2011 - 1.862.112 euros) que refletem as prestações recebidas (capital, juros, seguros e despesas administrativas) dos potenciais compradores de habitações em regime de propriedade resolúvel, que se encontram relevadas em Ativos Fixos Tangíveis pelo valor líquido de 1.253.415 euros (2011 - 1.573.582 euros). Face à legislação vigente, tais habitações podem vir a ser resgatadas durante o período previsto de depreciação. Consequentemente, a alienação dos imóveis apenas ocorrerá após manifestação de vontade do potencial adquirente.

b) O prejuízo acumulado de 21.208.837 euros verificado em períodos anteriores revela a existência de uma incerteza material que pode lançar dúvida acerca da capacidade da Empresa prosseguir a sua atividade, dada a natureza da mesma, sem o apoio contínuo do Governo Regional.

Funchal, 06 de março de 2013

UHY & ASSOCIADOS, SROC, LDA.

Representada por:

António Francisco Barbosa dos Santos

António Francisco Barbosa dos Santos (ROC N.º 830)

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

Caminho do Olival, 38
9020-103 Funchal

Tel: 291 759 328
Fax: 291 759 330
Email: geral.funchal@uhy-portugal.pt
Web: www.uhy-portugal.pt

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Senhores Acionistas,

Em conformidade com as disposições legais aplicáveis, vimos submeter à vossa apreciação o nosso relatório sobre a atividade fiscalizadora desenvolvida e dar o nosso parecer sobre o relatório de gestão e as demonstrações financeiras apresentados pelo Conselho de Administração de **IHM – INVESTIMENTOS HABITACIONAIS DA MADEIRA, EPERAM** relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

Ao longo do exercício, acompanhámos regularmente a atividade da Empresa, verificando, com a extensão considerada aconselhável, os valores patrimoniais, os registos contabilísticos e documentos que lhes servem de suporte, os quais satisfazem as disposições legais e do contrato da sociedade.

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

O Relatório de Gestão explana, com suficiente clareza, a evolução dos negócios sociais durante o exercício.

Consideramos que o Balanço, a Demonstração dos Resultados e os Fluxos de caixa e o Anexo satisfazem os preceitos legais e estatutários, refletem a posição dos registos contabilísticos no fecho do exercício e apresentam corretamente a situação financeira da Empresa, pelo que emitimos nesta data a Certificação Legal das Contas.

Os critérios valorimétricos adotados na preparação das contas são os contantes do Anexo.

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

Face ao que antecede somos de parecer que:

a) Aproveis o Relatório de Gestão e as Contas referentes ao ano findo em 31 de dezembro de 2012;

b) Aproveis a proposta do Conselho de Administração sobre a aplicação dos resultados do exercício.

Funchal, 06 de março de 2013

O FISCAL ÚNICO

UHY & ASSOCIADOS, SROC, LDA.

Representada por:

António Francisco Barbosa dos Santos (ROC N.º 830)