



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

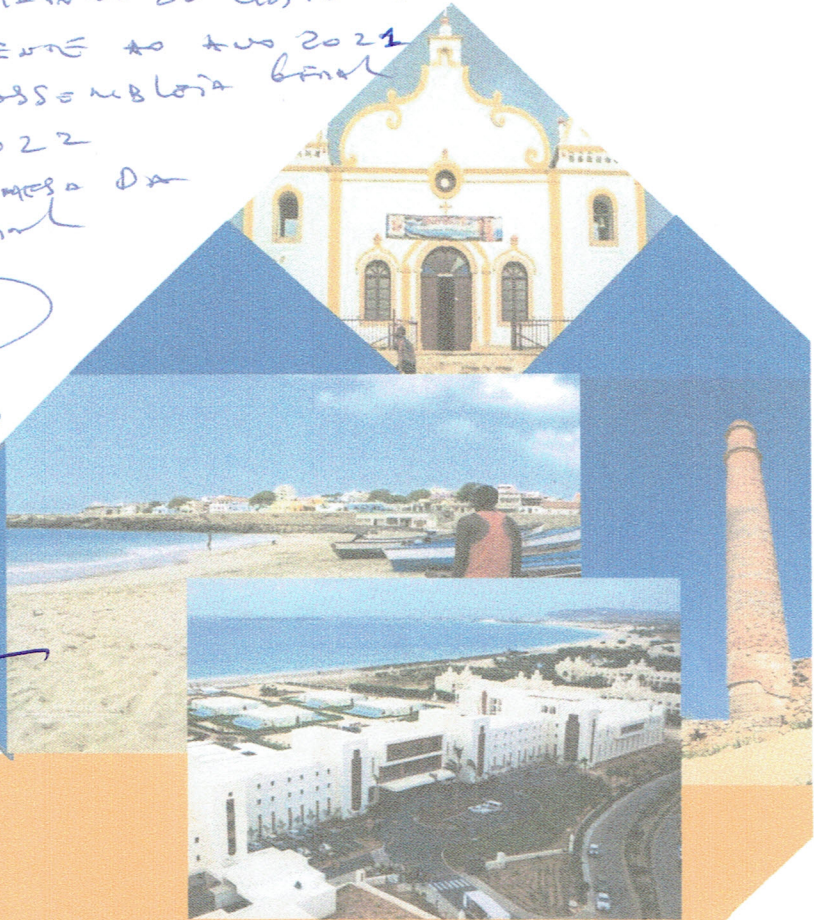
Aprovado o Relatório de Gestão e  
de Contas referente ao ano 2021  
na reunião da Assembleia Geral  
no dia 26.10.2022

O Presidente da Mesa da  
Assembleia Geral

O 1º secretário da Mesa  
da Assembleia Geral  
Amal Jun

O 2º secretário da  
Assembleia

J. M. F.



## RELATÓRIO DE GESTÃO E DE CONTAS DA SDTIBM DE 2021

Sal-Rei, Abril 2022

## Índice

I. Mensagem para os Acionistas	1
II. Balanço das Atividades Desenvolvidas	5
1. Promoção de Investimentos nas ZDTI's de Boa Vista e Maio	5
(i) Negócios	5
(ii) Planeamento e Infraestruturação das ZDTI'S	9
2. Promoção do Desenvolvimento Inclusivo e Sustentável	10
3. Garantia de Sustentabilidade Financeira	14
4. Melhoria do Capital Humano e Organizacional	15
III. Análise Económica e Financeira das Demonstrações Financeiras	19
1. Desempenho Financeiro	19
2. Demonstração de Resultados	25
3. Principais Indicadores Financeiros	29
4. Proposta para Aplicação de Resultados 2021	30
IV. Relatório de Contas 2021	32
V. Anexo ao Balanço e à Demonstração dos Resultados em 31/12/2021	36
VI. Relatório de Auditor Independente	65
VII. Parecer do Fiscal Único	66

## I. Mensagem para os Acionistas

---

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

Senhores Acionistas,

2021 foi um ano caracterizado por condicionantes importantes na implementação do Plano de Atividades aprovado pela Assembleia Geral (AG) da SDTIBM.

A pandemia do COVID – 19 e as suas implicações no ambiente de negócios e nas atividades públicas e privadas, situações que impactaram negativamente as transações com a SDTIBM. Consequentemente, a ausência de receitas por esta via, limitou ou impediu a realização de várias atividades/investimentos que estavam programados para 2021, transferindo-os para os anos seguintes.

Apesar dos constrangimentos acima referidos, foram concluídos a maioria dos trabalhos de produção de água e rede de abastecimento de água aos Povoados do Norte, foi iniciada a obra de abastecimento de água da Povoação Velha, foram selecionados os empreiteiros para a construção da rede de abastecimento de água à Bofareira, Estância de Baixo, ligação da rede de esgoto de Sal-Rei á A empresa subsidiária. AEM (Água e Energia do Maio) funcionou normalmente em 2021 e foi concluído o investimento importante para aumento da capacidade de produção assim como a diminuição do custo de produção de água, através de instalação de novas unidades de dessalinização e a criação de um parque solar para fornecimento de energia para a produção. A AEB embora com uma queda de faturação perto de 80% devido à inatividade da indústria hoteleira, tem fornecido água e energia normalmente às populações da Boa Vista.

Não obstante as condicionantes relacionadas com o ambiente de negócios, o trabalho de alargamento e consolidação de relações de confiança com investidores e parceiros prosseguiu em 2021.

Deu-se continuidade ao Projeto **CALTCON** na ZDTI de Chaves com. Este Projecto já conta com o EIA e o POD elaborados e submetidos. O arranque das obras, da primeira das 3 fases, prevê a construção de um resort de 5 estrelas Premium com 498 unidades de alojamento e 1.283 camas, poderá acontecer em 2022.

Os preparativos previstos para implementação do acordo de parceria entre SDTIBM e IHCV para as ZDTI's do Maio assim como o **Projeto Little Africa**, apesar da pandemia, continuaram normalmente. A Convenção de Estabelecimento para implementação do Projeto foi aprovada e a proposta de lei para criação da Zona Económica Especial da Ilha do Maio foi submetida ao Conselho de Ministros para aprovação.

Em Agosto de 2021 a SDTIBM assinou dois acordos para implementação de projetos de imobiliária turística, um com a **Carquejinha Beach and Golf Resort para a ZDTI** de Santa Mónica e um outro com a **BARLAVENTUS** em Chave Sul, projetos para unidades hoteleiras de 5 estrelas e 5 estrelas premium que vão contribuir para transformar Boa Vista num destino de golfo assim como o seu upgrade.

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

As obras da **TUI Magic Life** que tiveram início nos finais de 2019 esteve em curso a um bom ritmo nos primeiros 4 meses, mas devido à pandemia as obras foram suspensas, prevendo-se o reinício para 2022. Os investidores da **Nova PROCAVE** só estarão em condições de apresentar o respetivo plano de investimento no período pós-pandemia.

Com o propósito de criar oportunidades de negócio, principalmente, para investidores nacionais, assim como para diversificar a oferta de produtos turísticos da Boa Vista, em 2021 SDTIBM após a conclusão do Plano de Urbanização de Chave Centro (Chave Village), e

elaboração de material publicitário, está em processo de negociação com um parceiro privado para alavancar o Projeto. Com o mesmo objetivo, após a transferência da gestão da orla costeira para a SDTIBM, foram celebrados vários acordos para pequenos investimentos, com promotores locais, na cadeia de valor da indústria do turismo.

Mesmo neste quadro de condicionantes acima mencionadas, a atuação da SDTIBM continuou a ser pautada, na medida do que foi possível, pelo cumprimento do seu Mapa Estratégico e de protocolos assinados com as Câmaras Municipais.

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

Em 2020, a tesouraria da empresa manteve-se suficientemente saudável, permitindo-lhe honrar todos os seus compromissos financeiros e contribuir para a realização de estudos, projetos e algumas obras para as ilhas da Boa Vista e Maio.

Os esforços para captação do investimento externo foram limitados essencialmente a contactos via e-mail e algumas videoconferências. Os principais fóruns internacionais de investimento turístico, devido ao contexto mundial da pandemia, não tiveram lugar em 2021. Apesar do esforço possível neste contexto, a arrecadação de receitas por parte da SDTIBM foi limitadíssima. No entanto em 2021 conseguiu-se um resultado líquido **73 044 mil contos**, essencialmente, pelo reconhecimento de perda de adiantamento de clientes recebido nos anos 2011 e 2012 nos termos do protocolo de investimento com a The Resort Group, (TRG).

No final do período de 2021, o balanço da SDTIBM sofreu as seguintes, e principais, alterações:

o Capital Próprio aumentou cerca de 7% comparativamente ao ano anterior, devido ao resultado líquido do exercício positivo no valor de 73 044 contos.

No Passivo, observa-se um aumento no valor de mCVE 17 955 face ao ano de 2020, equivalente a 0.2%, justificado pela variação da rubrica adiantamento de clientes e da dívida financeira.

Por outro lado, destaca-se o aumento do ativo, de 1% com especial atenção na rubrica de investimento por conta dos acionistas.

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

## II. Balanço das Atividades Desenvolvidas

---

Definido o Plano Estratégico para o triénio 2018-2020 as atividades realizadas em 2021 estão alinhadas com o cumprimento dos objetivos estratégicos e específicos acordados com os acionistas.

### 1. PROMOÇÃO DE INVESTIMENTOS NAS ZDTI'S DE BOA VISTA E MAIO

#### (i) Negócios

##### Projeto da CAVEMA (Barceló Lacacão)

O negócio com a CABO VERDE MANAGEMENT (CAVEMA) foi concluído em 2019. De momento, a SDTIBM não consegue prever o calendário para a realização do investimento, por falta de informação por parte do Promotor.

##### Acordo com a PROCAVE

O promotor não cumpriu com as suas obrigações, conforme estipulado no acordo firmado em outubro de 2018, pelo que, a SDTIBM não obteve as receitas previstas em 2021 (acima de €9 milhões de euros) e nem consegue adiantar uma data para a regularização da situação. Aguarda-se um do Investidor um plano para a realização do investimento.

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

A 1ª fase do empreendimento global foi parcialmente realizada, iniciou-se a construção da 1ª unidade hoteleira, da TUI MAGIC LIFE (575 quartos) em 2019 e encontra-se em curso.

### CALTCON

Os contactos iniciados com a CALTCON, tendo em conta o seu interesse em desenvolver importantes projetos de investimento na ZDTI de Chave, deram resultados e foi assinado um contrato de investimento para realização de 3 resorts em fases distintas. Durante 2020 ainda foi aprovado o Master Plan do Primeiro Resort de 5 estrelas Premium, com 498 unidades de alojamento, com 1.283 camas. Foi elaborado e aprovado o EIA assim como já foi elaborado e submetido o POD. A construção deste Resort estava prevista para se iniciar em 2022, mas não foi efetivada. O Promotor já está em incumprimento. Aguarda-se o pagamento dos terrenos para continuidade deste Projeto.

### BARLAVENTUS

Em Agosto de 2021 a SDTIBM assinou um acordo para implementação do Projeto com um grupo formado por investidores americanos, inglês e cabo-verdiano, sediados na Arábia Saudita, para desenvolvimento de um Hotel de 5 estrelas +, um campo de golfe de standard internacional e um Club House na ZDTI de Chave Sul.

### DUNAS INVEST

Foi apresentado e aprovado um Projeto da DUNAS INVEST S.A. para realização de uma unidade hoteleira constituída por 45 vivendas de luxo para a zona de Calheta Formosa. O avanço deste projeto está condicionado com a resolução da questão das infraestruturas para o Cais de Santa Mónica, previstas no contrato com o TRG.

### Little África Maio

Após i) Assinatura do acordo de parceria entre SDTIBM e IHCV para as ZDTI's do Maio, ii) aprovação do Master Plan para o **Little África Maio** iii) aprovação pelo Governo a Convenção de Estabelecimento; iv) elaboração d o Estudo de Viabilidade para criação da empresa fruto desta parceria **Little Africa Services**, V) elaboração do Estudo de Viabilidade da ZEEIM (Zona Económica Especial para Ilha do Maio), aguarda-se a Aprovação pela ANCV do Diploma para a criação da ZEEIM para o início da implementação deste Projeto.

### Urbanização e Promoção de Lacacão

Face aos sucessivos incumprimentos da nossa parceira, BUCAN, e às várias tentativas de sanear as nossas divergências, com o intuito de dar continuidade à parceria, a SDTIBM está a ponderar todas as opções para que a urbanização tenha a melhor infraestrutura possível, assim como uma gestão comercial adequada à ZDTI de Santa Mónica Lacacão.

### Website da SDTIBM

A website da SDTIBM, após o seu redesign do ano anterior, funcionou normalmente em 2021.

### Welcome App

A *Welcome App* da Boa Vista continuou operacional ao longo de 2021. A *Welcome App* que se pretendia desenvolver não avançou, porque o Instituto do Turismo está a desenvolver um produto similar de informação aos visitantes. Para todo o Cabo Verde.

## (II) Planeamento e Infraestruturação das ZDTI'S

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

A SDTIBM continua engajada em criar novos produtos para uma clientela diversificada e com um enfoque especial para investimento privado nacional. É neste contexto que a SDTIBM vem trabalhando no Planeamento mais micro para apresentação ao mercado de produtos diversificados.

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

### Desenvolvimento das Infraestruturas Primárias nas ZDTI

Em 2021, antes da reabertura dos hotéis, ocorrida no mês de setembro, foi realizada a obra de melhoria do acesso aos hotéis de Chave Centro assim como a ligação deste à Via Estruturante.

A SDTIBM continua a depender de terceiros e de mobilização de recursos financeiros adicionais provenientes de negócios já celebrados para executar as obras de infraestruturas primárias nas diferentes ZDTIs, com destaque nas ZDTIs de Chaves e de Santa Mónica. Com efeito o ano de 2021 não foi um ano bom em termos de arrecadação financeira e dificultou a execução das obras essenciais.

Os acordos estabelecidos com os grupos TRG e BUCAN mostraram-se até a data infrutíferas por dificuldades e incapacidade de vária ordem demonstradas por estes investidores. A TRG não conseguiu concluir a primeira fase do seu investimento iniciada em Santa Mónica e, por

consequente, não levou a cabo a realização das infraestruturas básicas (redes de estrada, energia, água e de saneamento) àquela zona, incumprimento assim o acordado com a SDTIBM.

Quanto à BUCAN, mantém os incumprimentos na conclusão das redes de infraestruturas em Lacação, e não se vislumbra quaisquer sinais de eventual retoma deste processo. O comportamento deste Grupo durante o ano de 2021 foi de total inoperância.

## 2. Promoção do Desenvolvimento Inclusivo e Sustentável

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

Durante 2021 deu-se sequência às atividades de preparação para criação da Unidade de Gestão de Praias (UGP) cuja missão será a aplicação de diretrizes gerais de disciplinamento, gestão, uso e ocupação da orla marítima. Todos os processos de concurso para aquisição de materiais e equipamentos, assim como do pessoal para fazer funcionar a UGP foram concluídos e só está à espera da retoma do turismo na Boa Vista para a entrada efetiva desta unidade de gestão.

Foram realizadas ações visando a promoção de investimentos na orla marítima das ZDTIs de Chave e Santa Mónica, tais como:

- Divulgação nos meios de comunicação e na *website* da SDTIBM de novas oportunidades de negócios, focadas em pequenos e médios investidores locais e nacionais.
- Instrução de processos de investimentos para aprovação.

A SDTIBM vem celebrando acordos de investimento com pequenos e médios operadores, na sua larga maioria nacionais, para concessões de praias á frente das ZDTI's, promovendo assim a participação de operadores nacionais na cadeia de valor do turismo. No quadro anexo a este relatório apresenta-se o balanço desta atividade.

### FESBEM

Em 2021 por falta de receitas para alimentar este fundo, este ficou inativo.

### Promoção do Artesanato

Visando a implementação de um programa de apoio ao fomento do artesanato nas ilhas de Boa Vista e Maio, a SDTIBM assinou com o M\_EIA um protocolo de colaboração com os seguintes objetivos específicos: a) Realizar um diagnóstico das potencialidades e oportunidades nos territórios de intervenção; b) Desenhar uma formação destinada aos artesãos locais, que contribua, nomeadamente, para a melhoria e aumento da produção dos produtos de olaria, entre outros; c) Desenhar novos produtos de forma a se diversificar a oferta; d) Melhorar a apresentação e exposição de produtos nas lojas, bancas, stands, etc., e nos eventos. A implementação deste projeto iniciou-se em 2019, estando já concluída a primeira fase. A SDTIBM já aprovou o “Estudo Diagnóstico” apresentado e deu algumas orientações para a elaboração do Documento final contendo as políticas orientadoras e as ações específicas de implementação. O trabalho final ainda não foi concluído.

### Projeto Renascer Ribeira de Rabil

Na sequência de uma ideia de projeto apresentada à SDTIBM pela *Associação Renascer Arbera d' Rabil*, foi elaborado conjuntamente um projeto apresentado ao INIDA. A SDTIBM

recebeu várias missões do INIDA e da DGASP que vem apoiando na formulação final do projeto e na montagem do seu financiamento.

### Formação

Mantém-se a implementação dos protocolos com a EHTCV e o IEFP para dar respostas às necessidades formativas para as duas ilhas.

- No âmbito do Protocolo com a EHTCV a SDTIBM continuou a apoiar 10 jovens da Boa Vista que se encontravam a frequentar o curso de Técnica de Gestão Hoteleira com o pagamento das propinas, alojamento e alimentação; de salientar que devido à Pandemia, a EHTCV deixou de garantir o alojamento e alimentação dos alunos pelo que a SDTIBM, para poder continuar a ajudar os alunos que já se encontravam em formação, assumiu o arrendamento de 2 apartamentos para alojar os alunos e a atribuição de uma bolsa pecuniária no valor de 15.000\$00/aluno. A SDTIBM vem acompanhando o aproveitamento destes jovens junto da EHTCV. (**Nota** - formação concluída em Fevereiro de 2022).
- Foram feitas diligências junto da EHTCV visando a realização da “Reciclagem dos Guias Turísticos” da ilha da Boa Vista que havia sido adiada em 2019, por razões logísticas. Assim, com a parceria o IEFP e o financiamento do Fundo do Turismo, em 2021, foi realizada, a 2ª ação capacitação dos Guias Turísticos da Boa Vista.

### Investimentos para Valorização dos Destinos Boa Vista e Maio

- Continuou a execução das obras do Largo de Santa Isabel, depois de uma ligeira paragem provocada pela resolução do contrato de empreitada inicial.
- As empreitadas de requalificação das Frentes Marítimas (Estoril, Praia de Diante e Praia Cabral) estão adjudicadas, mas aguardaram o arranque, sem sucesso.

- A empresa subsidiária AEM (Água e Energia do Maio) funcionou normalmente em 2021 e tem investimentos importantes em curso para melhoria de eficiência e de capacidade, nomeadamente no reforço de capacidade de produção de água dessalinizada com recurso à energia solar. Estes investimentos que contaram com a assistência da LUXDEV, conjuntamente com uma assistência técnica internacional, permitiram à AEM consolidar a sua prestação.
- A AEB, depois de registar uma queda abrupta de faturação (perto de 80%) em 2020 devido à inatividade da indústria hoteleira, só veio a conhecer algum sinal de melhoria da tesouraria no último trimestre de 2021. Foram dezoito (18) meses de perdas a todos os níveis, mas nunca abdicou da sua responsabilidade de garantir o fornecimento de água e energia de forma contínua as populações da Boa Vista e à economia da ilha. Nesse período deu-se início a um conjunto de investimentos, com suporte da SDTIBM, para o reforço de abastecimento de água nas localidades do Norte e Povoação Velha.

### Comunicação e imagem

Com vista a reforçar a presença da SDTIBM nas redes sociais, numa perspetiva de negócio e melhoria da imagem institucional, foi elaborada uma proposta de Plano de Comunicação que se encontra em discussão para aprovação. Entretanto, enquanto se aguarda a apreciação e aprovação do supracitado documento, avançou-se também com a elaboração e implementação de um plano de divulgação de algumas ações concretas na página do facebook da SDTIBM, à qual se tem tentado introduzir uma nova dinâmica, com publicações e atualizações com mais frequência.

### 3. Garantia de Sustentabilidade Financeira

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

Tendo em conta os investimentos que a SDTIBM vem fazendo em nome dos acionistas, esta apresentou uma proposta de encontro de contas com o Estado por forma a diminuir as dívidas para com este. Por enquanto, apenas se concretizou o encontro de contas relativamente ao IRPC. Esta medida proporcionaria a libertação de recursos financeiros para a melhoria da infraestruturação e promoção dos destinos Boa Vista e Maio, para além de contribuir para um maior equilíbrio financeiro da Sociedade.

Num esforço permanente de melhorar as receitas através das vendas e da diminuição do passivo corrente, a SDTIBM em 2021, apesar da pandemia que levou à suspensão dos investimentos em carteira, intensificou contactos com vários novos investidores. Como resultado, em 2021 deu-se continuidade ao projeto de investimento com a **CALTCON** para 3 resorts em Chaves, assinou um Acordo para implementação do **Projecto da Carquejinha Beach and Golf Resort**, assim como do projeto de **Barlaventus**, grupo de empresários sediados no Médio Oriente. Estes novos negócios poderão proporcionar uma arrecadação muito importante de receitas para os próximos anos.

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

## 4. Melhoria do Capital Humano e Organizacional

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

Nesse sentido, e apesar das dificuldades sentidas no decorrer do ano 2021, ainda derivadas dos constrangimentos financeiros e as restrições impostas em decorrência da pandemia do COVID-19, foi desencadeado e concluído o concurso para a contratação de uma empresa para a **revisão / adequação dos instrumentos de gestão dos recursos humanos** da Sociedade, tendo-se assinado o contrato e dado início aos trabalhos em finais de 2021.

A consultoria tem como objetivo a revisão e atualização dos instrumentos normativos de gestão de recursos humanos, que subsidie e fortaleça a atuação da Unidade de Gestão responsável pela gestão dos RH, que regule e motive as relações de trabalho no seio da Sociedade, oferecendo ferramentas que permitam gerir os recursos humanos de forma efetiva. Nesse sentido, pretende-se dotar a empresa de um conjunto de instrumentos funcionais e adaptados à sua realidade, com os objetivos específicos de:

- Proceder ao diagnóstico estratégico e organizacional da SDTIBM, com vista a melhor identificar as necessidades de intervenção e clarificar os passos seguintes
- Alinhar a sua estratégia de recursos humanos com as orientações estratégicas da SDTIBM
- Implementar uma estratégia de Gestão de Recursos que permita à SDTIBM:
  - Dispor de recursos humanos adequados ao desenvolvimento da sua atividade, estimulando a produtividade

- Criar condições que favoreçam o desenvolvimento contínuo, motivação e valorização dos seus recursos humanos

O **quadro de pessoal** da SDTIBM é composto por 16 colaboradores em funções na sede na Boa Vista e 2 colaboradores na delegação do Maio.

A seguir se apresentam alguns gráficos que ilustram a caracterização do pessoal da SDTIBM no que respeita à distribuição por género, faixa etária, habilitações e antiguidade na empresa.

Da análise dos gráficos verifica-se que (1) existe um equilíbrio na distribuição por género com 56% de homens para 44% de mulheres; (2) a maioria dos colaboradores encontra-se na faixa etária entre os 41 e 50 anos (50%); (3) 72% dos colaboradores possuem licenciatura; e (4) e a maioria (55%) dos colaboradores têm mais de 10 anos de empresa.

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



Em 2021 não se realizaram novas contratações, tendo-se atualizado o **enquadramento** e a descrição de funções de 2 (dois) colaboradores, e a rescisão de contrato com 1 colaborador. Foi possível proporcionar aos colaboradores a participação em algumas **ações de formação**, nomeadamente: Curso de Introdução à Contratação Pública; Curso de formação a distância BIM Projetos paramétricos e Projetos de infraestrutura; CET - Código das Execuções Tributárias; e Curso sobre A Tramitação do Processo de Execução Fiscal e aspetos conexos.

Dando continuidade à sua política de **acolhimento de estagiários** a SDTIBM avançou com a elaboração de um draft de regulamento de estágio que se pretende seja brevemente aprovado, por forma a melhor acolher os potenciais estagiários que procuram a empresa quer para estágios curriculares quer para estágios profissionais. Infelizmente em 2021, devido a motivos conjunturais, não foi possível dar resposta positiva aos pedidos de estágio entretanto recebidos.

No tocante ao **ambiente organizacional** da empresa deu-se início a revisão de alguns procedimentos internos, nomeadamente a gestão documental e o processo de avaliação e aprovação de projetos de investimento.

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

O processo de avaliação e aprovação de projetos de investimento encontra-se em revisão com o objetivo de realizar a digitalização de toda a informação produzida, quer dos projetos já aprovados quer dos projetos em fase de aprovação, e proceder ao seu tratamento por via digital, num único fluxo onde os diferentes intervenientes tenham acesso e se possa saber a

cada momento em que fase do processo determinado projeto se encontra, diminuindo os tempos de processamento e aumentando a eficiência na resposta.

Como forma de adequar o **procedimento de aquisição** da empresa aos requisitos do Código de Contratação Pública e tirando partido das competências adquiridas pelos colaboradores que frequentaram a formação ministrada pela Autoridade Reguladora das Aquisições Públicas (ARAP), o próximo passo será a formalização de uma Unidade de Aquisições Públicas.

## III. Análise Económica e Financeira das Demonstrações Financeiras

---

### 1. Desempenho Financeiro

No ano de 2021 houve melhorias na recuperação económica na zona europeia o que trouxe uma recuperação na atividade corporativa na ilha da Boa Vista, o que reduziu muitos dos nossos piores temores sobre cicatrizes económicas.

Entretanto, os riscos decorrentes da pandemia em Cabo Verde não desapareceram totalmente, apesar do progresso na vacinação contra Covid-19 tem sido positivo.

Entretanto, as pressões na cadeia de abastecimento global, o aumento de taxa de inflação e dos preços da energia serão certamente, novos desafios para economia Cabo-verdiana.

Assim, as perdas relacionadas com à pandemia, provavelmente continuarão se materializando por algum tempo, em meio de um legado dívida pública, da evolução sanitária e da recuperação económica dos principais países emissores de turistas para Cabo Verde.

Assim, os efeitos económicos desta crise sobre a estrutura financeira da SDTIBM, têm sido atenuados através das políticas comerciais e financeiras adotadas pela administração e devidamente reconhecidas nas demonstrações financeiras de 2021, nomeadamente:

- parceria com investidor para infraestruturação de ZDTI do Sul da Vila do Maio no valor estimado de 500.000.000€ (quinhentos milhões de euros), que serão realizados por fases: (i) Fase I.A – Realização de investimentos em infraestruturação, na edificação de 3.000 quartos e na construção das instalações da Africa Word; (ii) Fase I.B- Construção de 3.000 quartos; Fase I.C- Construção das Vilas Maio East e das Vilas Maio West;
- protocolo de venda de terrenos na ZDTI de Chave no valor de 26.078.000€ (vinte e seis milhões e setenta e oito mil euros), com previsão de encaixe de 15% do preço

global a título de adiantamentos e 85% do valor na altura da realização da escritura pública da compra e venda de terreno;

- reforço nos investimentos públicos por conta dos acionistas de forma a capitalizar as duas ilhas (Boa Vista e Maio), em termos de infraestruturas básicas para o desenvolvimento turístico;
- fortalecer a sua posição financeira junto das instituições bancárias nacionais e gerir o risco de liquidez, aproveitando linha adicionais de crédito avaliado pelo Estado, com a contratação de 2.720.000€ (dois milhões e setecentos e vinte mil euros);
- aderir aos incentivos de moratória concedidos pelo Estado de forma a libertar maior recursos financeiros tendo em conta os atrasos verificados no encaixe dos recebimentos de clientes previamente negociados;
- reforçar a capacidade de produção e distribuição de água da participada AEB, através do acordo de financiamento com o Fundo de Ambiente e garantia de hipoteca concedida junto das instituições financeiras para o apoio a tesouraria.

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

## Resumo da Demonstração da Posição Financeira em 31 de Dezembro de 2021, 2020 e 2019

Milhares de escudos (mCVE)	2021	2020	2019	Δ % (2021/2020)
<b>ATIVO</b>	<b>11 625 952</b>	<b>11 497 709</b>	<b>11 597 987</b>	<b>1%</b>
Ativos fixos tangíveis e intangíveis	74 025	76 297	77 806	-3%
Propriedade de Investimentos	9 575 583	9 575 583	9 575 583	0%
Investimentos financeiros	39 633	46 248	91 695	-14%
Acionistas	1 410 524	1 374 293	1 236 684	3%
Inventários	400 666	400 666	400 666	0%
Clientes	15 127	9 062	9 062	67%
Outras Contas a Receber, Estados e Diferimentos	105 149	7 693	153 594	1267%
Outros activos financeiros	-	-	43 380	
Caixa e Bancos	5 246	7 868	9 518	-33%
<b>CAPITAIS PRÓPRIOS</b>	<b>1 574 615</b>	<b>1 786 621</b>	<b>2 272 221</b>	<b>-12%</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>10 051 337</b>	<b>9 711 088</b>	<b>9 325 766</b>	<b>3,5%</b>
Dívida financeira*	2 328 116	2 017 729	1 596 399	15%
Provisões para riscos e encargos	389 147	66 853	16 688	482%
Fornecedores	3 546	1 660	1 973	114%
Adiantamentos de clientes	253 890	551 750	540 723	-54%
Credores e outros passivos**	7 076 639	7 073 097	7 169 983	0%
<b>CAPITAIS PRÓPRIOS + PASSIVO</b>	<b>11 625 952</b>	<b>11 497 709</b>	<b>11 597 987</b>	<b>1%</b>

\*Inclui financiamento obtido junto do acionista Estado de Cabo Verde

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

Do quadro acima pode-se concluir que o passivo da SDTIBM aumentou cerca de 3,5%, e capital próprio diminuiu cerca de 12%, comparativamente ao ano de 2020.

Por outro lado, destaca - se o aumento do ativo, com especial atenção na rubrica de investimento por conta dos acionistas cujo a variação foi de 3%, face ao ano de 2020.

### Investimentos

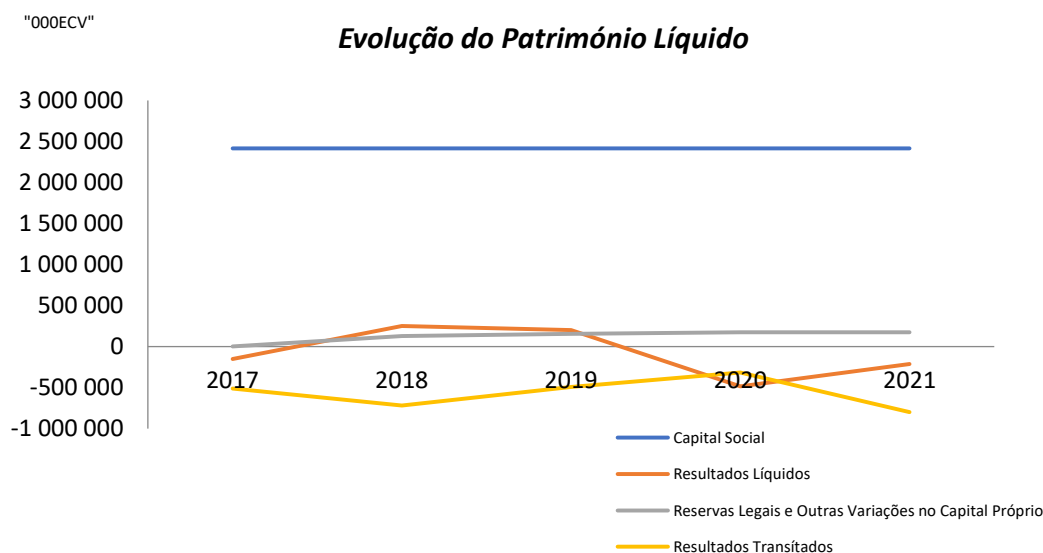
Os investimentos realizados pela SDTIBM ascenderam a mCVE 39 449 em 2021, dos quais, 36 231 mCVE dizem respeito às Obras por Conta dos Acionistas e mCVE 3 218 em Ativos Fixos Tangíveis.

Os terrenos classificados como Propriedade de Investimento representam cerca de 82% do Ativo total, sendo que, a variação do total do ativo, se explica pelo investimento realizado por conta dos Acionistas, compensados pelas amortizações e depreciações do período.

## Capital Próprio

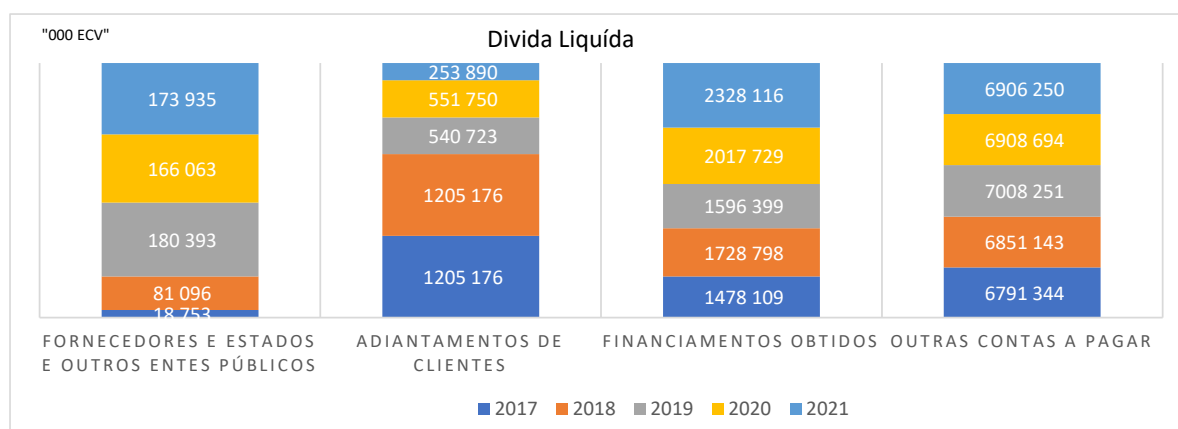
O património líquido manteve-se estável, com uma tendência ligeiramente descendente. Essa tendência irá continuar durante um longo período e terminará com a consolidação do desenvolvimento de todas as ZDTI, dado que a cedência de terrenos implicará redução contínua do valor do ativo, com exceção dos períodos em que se proceder à sua reavaliação e ou à retenção de resultados líquidos expressivos.

Em 2021, o Capital Próprio aumentou cerca de 12% comparativamente ao ano anterior, devido ao resultado líquido do exercício negativo no valor de mCVE 212 006, conforme o gráfico seguinte:



## Passivo

No Passivo, observa-se um aumento no valor de mCVE 340 249 face ao ano de 2020, justificado pela variação da rubrica adiantamento de clientes e da dívida financeira, conforme o gráfico infra:



Por outro lado, o passivo encontra-se impactado pela rubrica provisões para eventuais riscos para com terceiros da participada AEB no valor de mCVE 372 459.

## Dívida financeira - Financiamento

Em consequência da não realização dos influxos financeiros de exploração, a empresa viu-se obrigada a aumentar o endividamento bancário em cerca de mCVE 310 837, o que representa um acréscimo de serviço de dívida em 15%, face ao ano de 2020.

O quadro infra evidencia a evolução do financiamento líquido:

Milhares de escudos (mCVE)	2021	2020	2019	Δ % (2021/2020)
Financiamentos bancários (CP+MLP)	2 137 172	1 826 785	1 405 455	15%
Financiamento concedido pelo Estado de Cabo	190 944	190 944	190 944	0%
<b>Total</b>	<b>2 328 116</b>	<b>2 017 729</b>	<b>1 596 399</b>	<b>15%</b>

## Fornecedores

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

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

### Outros Credores e Adiantamentos

Em 2021, as dívidas para com os credores da SDTIBM estão distribuídas da seguinte forma:

Médio e longo prazo:

- mCVE 2 683 425 referem-se aos Credores de Indemnizações de terrenos na Ilha da Boa Vista e Maio;
- mCVE 3 281 290 dizem respeito à transmissão onerosa de terrenos a pagar à DGPCP;
- mCVE 538 721 referem-se aos Credores por acréscimos de gastos;
- mCVE 161 404 dizem respeito à adiantamentos recebidos de clientes.

Curto prazo:

- mCVE 156 785 referem-se aos Credores de Indemnizações de terrenos na Ilha da Boa Vista na ZDTI de Chave;
- mCVE 49 486 referem-se aos créditos com a Camara Municipal da Boa Vista e Maio;
- mCVE 19 866 dizem respeito à dívida com empreiteiros na construção de Via Estruturante na Ilha da Boa Vista;
- mCVE 13 440 referem-se a dívida para com a Bucan – Construções Imobiliárias;
- mCVE 11 000 dizem respeito à dívida com AEM – Águas, Energia do Maio;
- mCVE 92 486 dizem respeito à adiantamentos recebidos de clientes;
- mCVE 152 583 referem-se a dívidas para com os demais credores, com especial destaque para os acréscimos de gastos, que representam cerca de mCVE 142 216.

## 2. Demonstração de Resultados

### EBTADA - Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization

Em 2021 a SDTIBM obteve um EBTDA no valor de mCVE 121 479, comparativamente, a de 2020 no valor de mCVE 388 442 negativo. Esse desempenho fundamenta-se, essencialmente, pelo reconhecimento de perda de adiantamento de clientes recebido nos anos 2011 e 2012 nos termos do protocolo de investimento com a The Resort Group, (TRG). O quadro infra, reflete o desempenho operacional descrito:

#### Resumo da Demonstração de Resultados para Períodos Findos em 31 de Dezembro de 2021, 2020 e 2019

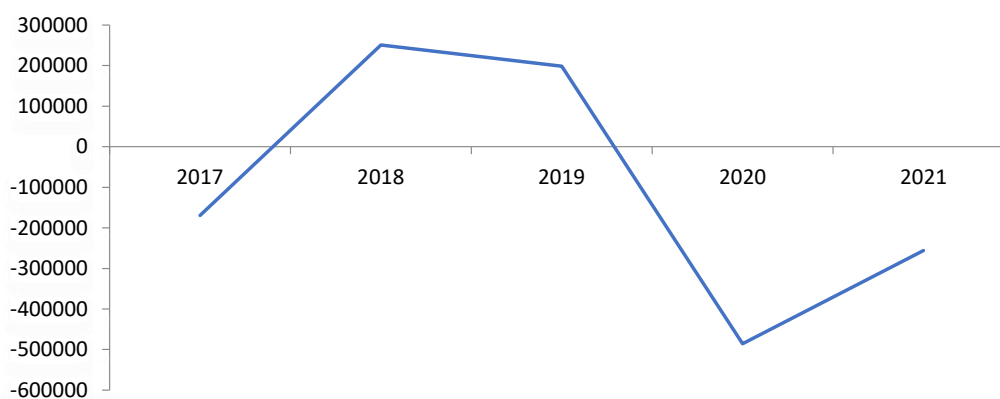
Milhares de escudos (mCVE)	2021	2020	2019	Δ % (2021/2020)
Vendas	-	-	812 249	
Prestações de serviços	35	3 027	22 368	-99%
<b>Total de Rendimentos</b>	<b>35</b>	<b>3 027</b>	<b>834 617</b>	<b>-99%</b>
Perdas imputados de subsidiárias, associadas	( 6 615)	( 45 448)	( 152 752)	85%
Gastos com mercadorias e vendidas	-	-	( 170 625)	
Fornecimentos e serviços externos	( 17 781)	( 12 918)	( 18 264)	38%
Gastos com pessoal	( 57 151)	( 61 084)	( 53 175)	-6%
Provisões e imparidades	( 324 699)	( 239 249)	( 338)	36%
Outros gastos e rendimentos	284 731	( 32 771)	( 66 356)	969%
<b>EBITDA</b>	<b>( 121 479)</b>	<b>( 388 442)</b>	<b>373 108</b>	<b>69%</b>
Amortizações e depreciações	( 5 490)	( 5 209)	( 5 429)	5%
<b>EBIT</b>	<b>( 126 969)</b>	<b>( 393 652)</b>	<b>367 678</b>	<b>68%</b>
Juros e encargos financeiros	( 107 564)	( 91 893)	( 68 883)	17%
<b>EBT</b>	<b>( 234 533)</b>	<b>( 485 545)</b>	<b>298 796</b>	<b>52%</b>
Margem EBT	-670095%	-16040%	36%	-52%
Impostos sobre os lucros	22 527	( 55)	( 100 514)	
<b>Resultado líquido</b>	<b>( 212 006)</b>	<b>( 485 600)</b>	<b>198 282</b>	<b>56%</b>

### Resultado líquido

O resultado líquido de 2021, está impactado pelo desempenho económico negativo das participadas AEB e AEM no valor de mCVE 328 908. O Gráfico infra mostra a evolução dos resultados líquidos dos últimos cinco anos:

"000ECV"

## Evolução dos resultados líquidos



Os resultados líquidos de 2021 ascenderam a mCVE 212 006 negativo, o que indica na SDTIBM a evolução dos resultados líquidos do período poderá ser irregular ao longo dos anos.

### Gastos Operacionais

Os gastos operacionais fixos (Fornecimento Serviços Externo, Pessoal e Outros Gastos) sofreram uma contração, tendo-se registado uma diminuição de cerca de mCVE 1 113, comparativamente ao ano de 2020. Os gastos com o pessoal têm maior peso nos gastos operacionais fixos, em contrapartida, a SDTIBM vem apostando nos seus próprios recursos humanos para analisar os projetos de investimentos, bem como para elaborar *master plans* internos.

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

## Fornecimentos e serviços externos

Em 2021, registou-se um aumento dos gastos com fornecimentos e serviços em cerca de mCVE 4 863, comparativamente ao ano de 2020, conforme o quadro infra:

### FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Milhares de Escudos	Totais Anuais		Variação	
	2 021	2 020	Var.Abs	Δ %
Água	340	494	-155	-31%
Electricidade	1 959	2 034	-75	-4%
Combustíveis e outros fluidos	92	135	-44	-32%
Conservação e reparação	848	375	473	126%
Material de escritório	254	117	137	117%
Publicidade e propaganda	56	629	-573	-91%
Limpeza, higiene e conforto	1 261	1 195	66	5%
Rendas e alugueres	2 051	2 626	-575	-22%
Despesas de representação	50	276	-226	-82%
Comunicação	1 151	1 263	-112	-9%
Seguros	246	245	1	0%
Vigilância e segurança	880	898	-18	-2%
Royalties	457	328	129	39%
Deslocações e estadas	1 021	575	445	77%
Honorários	1 575	0	1 575	
Contencioso e notariado	81	5	76	1547%
Serviço especializados	5 157	1 440	3 717	258%
Outros fornecimentos e serviços	49	86	-36	-42%
<b>TOTAL</b>	<b>17 781</b>	<b>12 918</b>	<b>4 863</b>	<b>38%</b>

Os acréscimos de gastos com Honorários, Serviços Especializados e Conservação e Reparação, contribuíram, consideravelmente, para o aumento dos gastos com Fornecimentos e Serviços Externos, muito embora algumas rubricas tenham registado ligeiros decréscimos relativamente ao ano anterior.

### Gastos com Pessoal:

Os gastos com pessoal e benefícios aos empregados tiveram uma redução de 6% comparativamente ao ano anterior, conforme o quadro infra:

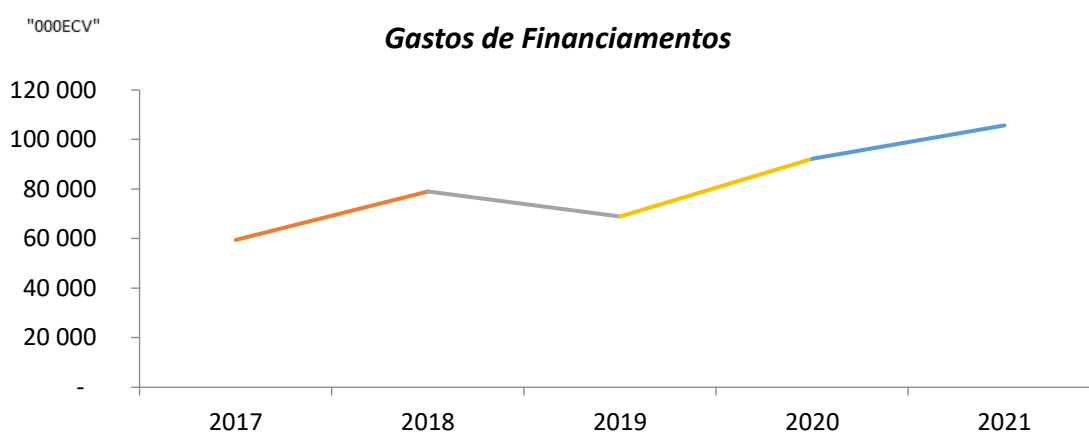
## GASTOS COM O PESSOAL

Milhares de Escudos	Totais Anuais		Variação	
	2 021	2 020	Var.Abs	Δ %
Remunerações dos órgãos sociais	11 422	17 473	-6 051	-35%
Remunerações do pessoal	36 252	36 143	108	0%
Encargos sobre remunerações	6 892	6 773	119	2%
Seguros acid. no trabalho e doenças	57	53	4	7%
Outros gastos com o pessoal	672	609	63	10%
Formação	759	32	727	2285%
<b>TOTAL</b>	<b>57 151</b>	<b>61 084</b>	<b>-3 933</b>	<b>-6%</b>

A redução dos gastos com o pessoal, foi devido a não pagamento de subsídio de alojamento diretamente aos administradores, bem como, a não remuneração por parte de um administrador executivo a partir do mês de julho.

## GASTOS DE FINANCIAMENTOS

Os gastos líquidos de financiamento aumentaram em cerca de 17% comparativamente ao ano de 2020, justificado pela contratação de novos empréstimos e pela não realização do encaixe financeiros previsto para o ano de 2021. O Gráfico infra demonstra a evolução dos gastos de financiamentos obtidos nos últimos cinco anos:

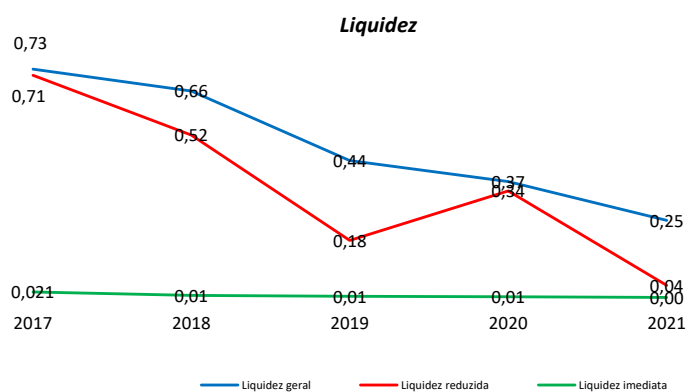


### 3. Principais Indicadores Financeiros

#### Liquidez

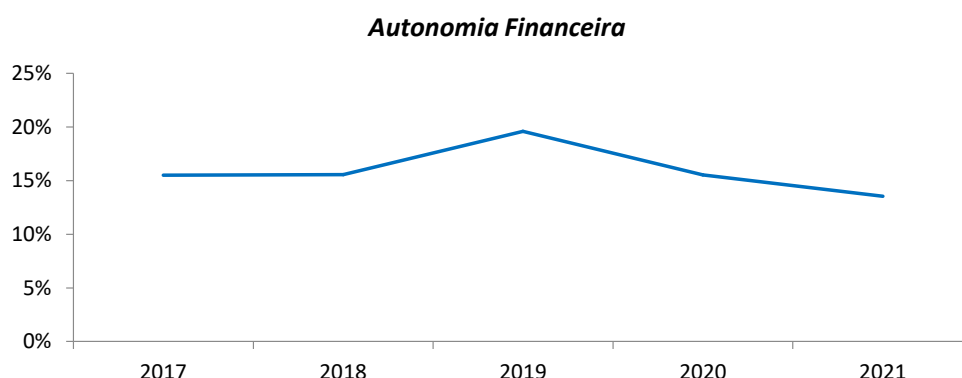
A liquidez imediata, situou-se em 0,01, em linha com o do ano anterior, como se pode constatar pelo gráfico abaixo. Convém realçar que, apesar da pouca expressão do referido rácio, a Sociedade tem um conjunto de acordos de compra e venda que poderão garantir a satisfação dos compromissos de curto prazo.

Em termos globais este indicador diminuiu comparativamente ao ano de 2020.



#### Autonomia Financeira

Autonomia financeira diminuiu em cerca de 2% comparativamente ao ano de 2020. O gráfico infra apresenta a evolução histórica deste indicador:



Contudo, excluindo os valores dos adiantamentos de clientes e de indemnizações a pagar aos ex-possuidores de terrenos e dívidas com transmissão onerosa de terrenos, constantes dos passivos correntes e não correntes, no valor de mCVE 6 591 790, os indicadores financeiros, estão dentro dos parâmetros desejados.

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

Efetivamente, a SDTIBM ainda dispõe de 76 milhões de m<sup>2</sup> de terrenos. Sendo assim, mesmo que 50% desta área seja preservada para elevar a qualidade turística das ZDTI, o valor mínimo dos restantes 50%, na base de 1.000\$00/m<sup>2</sup>, ronda os 38 milhões de contos, isto é, quase 4 vezes superior ao valor de todo o passivo.

#### 4. Proposta para Aplicação de Resultados 2021

Considerando que o resultado líquido do exercício de 2021 é de mCVE 212 006 negativos, o Conselho de Administração propõe a seguinte aplicação:

Para Resultados Transitados .....mCVE 212 006.

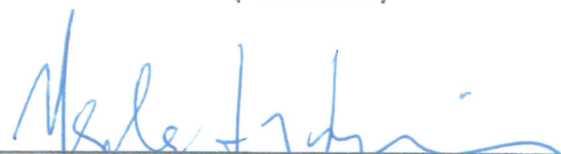
Sal Rei, Abril de 2022

O Conselho de Administração,



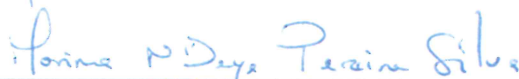
---

**Luís Nataniel Monteiro Silva**  
(Presidente)



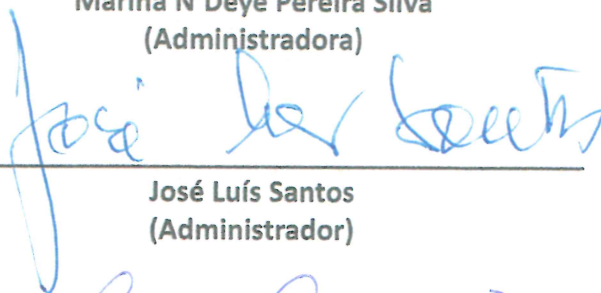
---

**Hercules Jorge Vieira**  
(Administrador)



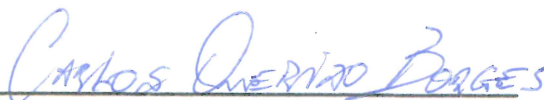
---

**Marina N'Deye Pereira Silva**  
(Administradora)



---

**José Luís Santos**  
(Administrador)



---

**Carlos Querido Borges**  
(Administrador)

# RELATÓRIO DE CONTAS 2021

## IV. Relatório de Contas 2021

SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DAS ILHAS BOA VISTA E MAIO - SDTIBM, S.A  
 NIF: 252900343  
 BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020  
 (valores expressos em milhares de Escudos - mCVE)

Rubricas	Notas	Data de referência	
		2021	2020
		Valores	Valores
<b>Ativo</b>			
Ativo não Corrente			
Ativos fixos tangíveis	3		
Terrenos e recursos naturais		467	467
Edifícios e outras construções		66 072	70 477
Equipamentos de transporte		5 966	3 217
Equipamentos Administrativos		1 162	1 696
Outros Ativos fixos tangíveis		353	432
Propriedades de investimentos			
Terrenos e recursos naturais	4	9 575 583	9 575 583
Ativos Intangíveis			
Programas de computador		4	7
Ativos por impostos diferidos	5	33 198	-
Participação financeira-Método da equivalência patrimonial	6	39 633	46 248
Acionistas/Sócios	7	1 410 524	1 374 293
Outros contas a receber	10	61 994	4 162
<b>Total do Ativo não corrente</b>		<b>11 194 956</b>	<b>11 076 583</b>
Ativo Corrente			
Inventários	8		
Terrenos		354 196	354 196
Produtos e trabalhos em curso		46 470	46 470
Clientes	9	15 127	9 062
Estados e outras entidades públicas	17	3 162	924
Outras contas a receber	10	6 722	1 605
Diferimentos		73	-
Caixa e depósitos bancários	11	5 246	7 868
<b>Total do Ativo corrente</b>		<b>430 996</b>	<b>421 126</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>11.625.952</b>	<b>11.497.709</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
Capital Próprio	12		
Capital realizado		2 414 086	2 414 086
Reservas legais		100 801	100 801
Ajustamentos em Ativos financeiros		72 786	72 786
Outras variações no capital próprio		416	416
Resultados transitados		( 801 467)	( 315 967)
Resultados líquido do período		( 212 005)	( 485 600)
<b>Total do capital próprio</b>		<b>1 574 615</b>	<b>1 786 621</b>
<b>PASSIVO</b>			
Passivo não corrente			
Provisões	13		
Financiamentos Obtidos	14	389 147	66 653
Adiantamentos de clientes	15	1 333 958	1 178 166
Outras contas a pagar	16	161 404	470 290
<b>Total do Passivo não corrente</b>		<b>6 503 436</b>	<b>6 554 118</b>
Passivo Corrente			
Fornecedores		3 546	1 660
Adiantamentos de clientes	15	92 486	81 460
Estados e outros entes públicos	17	170 389	164 403
Financiamentos obtidos	14	994 158	839 563
Outras contas a pagar	16	402 814	354 576
<b>Total do passivo Corrente</b>		<b>1 663 393</b>	<b>1 441 661</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>10 051 337</b>	<b>9 711 088</b>
<b>Total do Capital Próprio e do Passivo</b>		<b>11.625.952</b>	<b>11.497.709</b>

O Conselho de Administração

Luis Nataniel Silva  
 - Presidente -  
 Hercules Jorge Vieira  
 -Administrador-  
 Marina Pereira Silva  
 -Administradora-  
 José Luís Santos  
 -Administrador-  
 Carlos Querido Borges  
 -Administrador-

Técnicos de Contas

Adilson Hugo Correia

# RELATÓRIO DE CONTAS 2021

SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DAS ILHAS BOA VISTA E MAIO - SDTIBM, S.A  
 NIF: 252300343  
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS  
 PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E  
 1 DE JANEIRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
 (valores expressos e milhares de Escudos - mCVE)

RUBRICAS	Notas	PERÍODO	
		2021	2020
		Valores	Valores
Vendas e Prestações de serviços		35	3 027
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	6	( 6 615)	( 45 448)
<b>Resultado Operacional Bruto</b>		<b>( 6 580)</b>	<b>( 42 421)</b>
Fornecimento e Serviços Externos	18	( 17 781)	( 12 918)
<b>Valor Acrescentado Bruto</b>		<b>( 24 360)</b>	<b>( 55 339)</b>
Gastos com o pessoal	19	( 57 151)	( 61 084)
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	10	( 2 406)	( 189 083)
Provisões (aumentos/reduções)	13	( 322 294)	( 50 165)
Outros rendimentos e ganhos	20	319 932	2 246
Outros gastos e perdas	21	( 35 201)	( 35 017)
<b>Resultado antes de depreciações, amortizações, perdas/ganhos financ. e impostos</b>		<b>( 121 479)</b>	<b>( 388 442)</b>
Gastos/Reversões de depreciação e amortização	3	( 5 490)	( 5 209)
<b>Resultado Operacional (antes de perdas/ganhos financeiros e impostos)</b>		<b>( 126 969)</b>	<b>( 393 652)</b>
Juros e ganhos similares obtidos		181	80
Juros e perdas similares suportados	22	( 107 745)	( 91 974)
<b>Resultados antes de impostos</b>	17	<b>( 234 533)</b>	<b>( 485 545)</b>
Imposto sobre o rendimento do período		22 527	( 55)
<b>Resultado Líquido do Período</b>		<b>( 212 006)</b>	<b>( 485 600)</b>
<b>Resultado líquido do período atribuível a:</b>			
Detentores do capital da empresa-mãe		( 212 006)	( 485 600)
Resultado por acção básico (Esc)	23	( 878)	( 2 012)

## O Conselho de Administração

Luis Nataniel Silva  
 - Presidente -

Hercules Jorge Vieira  
 -Administrador-

Marina Pereira Silva  
 -Administradora-

José Luis Santos  
 -Administrador-

Carlos Querido Borges  
 -Administrador-

## Técnico de Contas

Adilson Ildo Q.G. Correia

# RELATÓRIO DE CONTAS 2021

SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DAS ILHAS BOA VISTA E MAIO - SDTIBM, S.A  
 NIF: 252300343  
 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA  
 PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E  
 1 DE JANEIRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
 (valores expressos e milhares de Escudos - mCVE)

RUBRICAS	PERÍODO		
	Notas	2021	2020
		Valores	Valores
<b>Método Directo</b>			
<u>Fluxos de caixa das actividades operacionais</u>			
Recebimentos de clientes		13 381	15 803
Pagamentos a fornecedores		( 12 807)	( 12 974)
Pagamentos ao pessoal		( 59 057)	( 54 273)
	Caixa gerada pelas operações	( 58 483)	( 51 445)
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		( 36)	( 65)
Outros recebimentos/pagamentos		( 85 785)	( 24 533)
	Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	( 144 305)	( 76 043)
<u>Fluxos de caixa das actividades de investimento</u>			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		( 7 400)	-
Investimentos financeiros		( 2 000)	( 4 000)
Outros Ativos		( 50 819)	( 244 846)
Recebimentos provenientes de:			
Juros e rendimentos similares		181	-
	Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	( 60 038)	( 248 846)
<u>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</u>			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		523 933	816 680
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		( 259 727)	( 419 954)
Juros e gastos similares		( 62 330)	( 73 610)
	Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	201 876	323 115
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		( 2 466)	( 1 774)
Descoberto bancário			
Caixa e seus equivalentes no início do período		7 684	9 458
Caixa e seus equivalentes no fim do período	11	5 218	7 684

O Conselho de Administração

Luis Nataniel Silva

- Presidente -

Hercules Jorge Vieira

-Administrador-

Marina Pereira Silva

-Administradora-

José Luis Santos

-Administrador-

Carlos Querido Borges

-Administrador-

Técnico de Contas

Adilson Ildo Q.G. Correia

# RELATÓRIO DE CONTAS 2021

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

NIF: 252300343

DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1 DE JANEIRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 1 DE JANEIRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(valores expressos e milhares de Escudos - mCVE)

DESCRIÇÃO	NOTAS	Capital próprio atribuído aos detentores do capital						
		Capital realçado	Resultados transitados	Reservas legais	Outras variações no capital próprio	Ajustamentos em activos financeiros	Resultado líquido do período	Total
<b>POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2020</b>	1	2 414 086	( 494 320)	80 973	416	72 786	198 282	2 272 221
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado líquido do período		-	-	-	-	-	( 485 600)	( 485 600)
<b>RESULTADO EXTENSIVO</b>	2	-	-	-	-	-	( 485 600)	( 485 600)
<b>OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO</b>	3	-	-	-	-	-	-	-
<b>OUTRAS OPERAÇÕES</b>								
Aplicação de resultado de exercício anterior	4	-	178 454	19 828	-	-	( 198 282)	-
<b>POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO 2020</b>	1+2+3+4	-	178 454	19 828	-	-	( 198 282)	-
<b>POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2021</b>	1	2 414 086	( 315 867)	100 801	416	72 786	( 485 600)	1 786 621
ALTERAÇÕES REFERENTES A RENDIMENTOS E GASTOS RECONHECIDOS NO PERÍODO								
Resultado líquido do período		-	-	-	-	-	( 212 006)	( 212 006)
<b>RESULTADO EXTENSIVO</b>	2	-	-	-	-	-	( 212 006)	( 212 006)
<b>OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO</b>	3	-	-	-	-	-	-	-
<b>OUTRAS OPERAÇÕES</b>								
Aplicação de resultado de exercícios anteriores	13	-	( 485 600)	-	-	-	485 600	-
<b>POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO 2021</b>	1+2+3+4	-	( 485 600)	-	-	-	485 600	-
<b>POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO 2021</b>	13	2 414 086	( 801 467)	100 801	416	72 786	( 212 006)	1 574 615

O Conselho de Administração

Luis Nataniel Silva

- Presidente -

Hercules Jorge Vieira

- Administrador -

Marina Pereira Silva

- Administradora -

José Luís Santos

- Administrador -

Carlos Querido Borges

- Administrador -

Técnico de Contas

Adilson Ilho Q. G. Correia

## V. Anexo ao Balanço e à Demonstração dos Resultados em 31/12/2021

---

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

### **Introdução**

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

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

### **Nota 0 – Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras**

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

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração, para divulgação em 27 de julho de 2022.

## Nota 1 – Resumo das principais políticas contábilísticas adotadas

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

### 1.1. Ativos fixos tangíveis e depreciações

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

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

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

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

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

### 1.2. Ativos intangíveis e amortizações

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

### **1.3. Participações financeiras**

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

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

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

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

### **1.4. Propriedades de investimento**

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

### **1.5. Imparidade de ativos**

Os ativos sujeitos a depreciação e amortização e as participações financeiras são revistos, quanto à imparidade, sempre que os eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor pelo qual se encontram escriturados possa ser irrecuperável. Uma perda por imparidade é reconhecida pelo montante do excesso da quantia escriturada do ativo face ao seu valor recuperável. A quantia recuperável é a mais alta de entre o valor realizável de um ativo, deduzidos os gastos para venda e o seu valor de uso. Para realização de testes de

imparidade, os ativos são agrupados ao mais baixo nível no qual se possam identificar separadamente fluxos de caixa (unidades geradoras de fluxos de caixa).

### **1.6. Inventários e ajustamentos**

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

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

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

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

Os riscos efetivos de cobrança associados às contas a receber de clientes e outros devedores, apurados por referência a critérios de gestão e de avaliação comercial, caso existam, são objeto de ajustamento por imparidade.

### **1.8. Empréstimos obtidos**

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

Os empréstimos obtidos são classificados no passivo corrente, exceto se a Sociedade possuir um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

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

### **1.9. Caixa e equivalentes de caixa**

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

### **1.10. Responsabilidades assumidas com o pessoal**

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

### **1.11. Conversão cambial – transações e saldos**

Todos os ativos e passivos da Sociedade expressos em moedas estrangeiras foram convertidos para Escudos cabo-verdianos, utilizando como referência as taxas de câmbio vigentes na data do balanço. As transações em moeda estrangeira foram expressas, essencialmente, em Euros, cuja paridade para Escudos é fixa (1 Euro equivale a 110\$265). As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças entre as

taxas de câmbio em vigor na data das transações e as vigentes na data das cobranças, pagamentos ou à data do balanço, são registadas como ganhos e gastos na demonstração dos resultados do exercício.

### **1.12. Reconhecimento do rédito**

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

### **1.13. Especialização de exercícios**

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

### **1.14. Classificação como corrente e não corrente**

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

### **1.15. Imposto sobre o rendimento e impostos diferidos**

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

durante esse período, embora estejam sujeitos a um máximo de dedução de 50% do resultado do respetivo exercício.

Os resultados fiscais podem ser revistos pela Administração Fiscal, por um período de 5 anos, pelo que, os resultados fiscais de 2016 a 2020 podem vir a ser corrigidos.

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

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

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

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

### **1.16. Provisões**

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

### **1.17. Gestão de riscos financeiros**

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

### (i) Risco cambial

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

### (ii) Risco da taxa de juro

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

### (iii) Risco de crédito

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

### (iv) Risco de liquidez

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

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

	mCVE	
	2021	2020
Ativo corrente	430.922	421.126
Passivo corrente	( 1 570 907)	( 1 360 201)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	2 378 542	( 144 305)
	<b>1 238 558</b>	<b>( 1 083 379)</b>

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

A SDTIBM prevê um fluxo de caixa das atividades operacionais no valor de mCVE 2 378 542 para o exercício de 2022, caso a venda de terreno à Caltcon, nos termos do Protocolo

assinado, se concretize, o qual suprirá todo o seu passivo corrente. As necessidades de liquidez em 2021 foram supridas, essencialmente, com recurso a financiamentos bancários.

### **1.18. Resultado por ação básico**

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

### **1.19. Estimativas e julgamentos**

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

### **Nota 2– Fluxos de Caixa**

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

### **Nota 3 – Ativos Fixos Tangíveis**

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

# RELATÓRIO DE GESTÃO E DE CONTAS 2021

	mCVE					Total
	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e Outras Construções	Equipamentos de Transporte	Equipamentos Administrativos	Outros Activos Fixo Tangível	
<b>POSIÇÃO A 1 DE JANEIRO DE 2020</b>						
Valor de aquisição	467	110 121	10 552	32 878	7 706	161 724
Depreciação acumulada	-	( 35 239)	( 10 552)	( 30 952)	( 7 195)	( 83 938)
<b>Valor escriturado</b>	<b>467</b>	<b>74 882</b>	<b>-</b>	<b>1 926</b>	<b>510</b>	<b>77 786</b>
<b>VARIAÇÕES EM 2020</b>						
Valor líquido inicial	467	74 882	-	1 926	510	77 786
Aquisições	-	-	3 217	484	-	3 701
Depreciação do exercício	-	( 4 405)	-	( 713)	( 79)	( 5 197)
<b>Valor líquido</b>	<b>467</b>	<b>70 477</b>	<b>3 217</b>	<b>1 696</b>	<b>432</b>	<b>76 289</b>
<b>POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>						
Valor de aquisição	467	110 121	13 770	33 362	7 706	165 425
Depreciação acumulada	-	( 39 643)	( 10 552)	( 31 666)	( 7 274)	( 89 135)
<b>Valor escriturado</b>	<b>467</b>	<b>70 477</b>	<b>3 217</b>	<b>1 696</b>	<b>432</b>	<b>76 289</b>
<b>VARIAÇÕES EM 2021</b>						
Valor líquido inicial	467	70 477	-	1 696	432	73 072
Aquisições	-	-	3 217	-	-	3 217
Abates-valor de aquisição ou reavaliado	-	-	( 6 900)	-	-	( 6 900)
Abates-depreciação acumulada	-	-	6 900	-	-	6 900
Depreciação do exercício	-	( 4 405)	( 469)	( 534)	( 79)	( 5 486)
<b>Valor líquido</b>	<b>467</b>	<b>66 072</b>	<b>2 748</b>	<b>1 162</b>	<b>353</b>	<b>70 804</b>
<b>POSIÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>						
Valor de aquisição ou reavaliado	467	110 121	16 987	33 362	7 706	168 642
Depreciação acumulada	-	( 44 048)	( 11 021)	( 32 199)	( 7 352)	( 94 621)
<b>Valor escriturado</b>	<b>467</b>	<b>66 072</b>	<b>5 966</b>	<b>1 162</b>	<b>353</b>	<b>74 021</b>

A aquisição de Equipamento de transporte, no valor de mCVE 3 217, refere-se a uma viatura.

## Nota 4 – Propriedades de investimento

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

## RELATÓRIO DE GESTÃO E DE CONTAS 2021

	mCVE					
	2021			2020		
	Terrenos não vendáveis	Terrenos Indefinidos	Total	Terrenos não vendáveis	Terrenos Indefinidos	Total
<b>DTI de Boa Vista</b>						
ZDTI de Chaves	689 602	1 069 184	1 758 786	689 602	1 069 184	1 758 786
ZDTI de St <sup>a</sup> Monica	2 210 697	2 031 274	4 241 971	2 210 697	2 031 274	4 241 971
ZDTI de Morro d'areia	174 902	700 202	875 103	174 902	700 202	875 103
	<b>3 075 200</b>	<b>3 800 660</b>	<b>6 875 860</b>	<b>3 075 200</b>	<b>3 800 660</b>	<b>6 875 860</b>
<b>DTI de Maio</b>						
ZDTI Sul de Vila do Maio	217 796	745 959	963 755	217 796	745 959	963 755
ZDTI Sul de Ribeira de D. João	281 843	1 151 277	1 433 120	281 843	1 151 277	1 433 120
ZDTI Pau Seco	-	302 848	302 848	-	302 848	302 848
	<b>499 638</b>	<b>2 200 085</b>	<b>2 699 723</b>	<b>499 638</b>	<b>2 200 085</b>	<b>2 699 723</b>
	<b>3 574 839</b>	<b>6 000 744</b>	<b>9 575 583</b>	<b>3 574 839</b>	<b>6 000 744</b>	<b>9 575 583</b>

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

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

### Nota 5 – Ativos por Impostos diferidos

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

	mCVE
	2021
Prejuízo Fiscais acumulados por utilizar	150 898
Taxa de imposto em vigor	22%
Ativo por imposto diferido	<b>33.198</b>

O saldo de Imposto sobre o rendimento do período evidenciado na Demonstração de Resultados, no valor de mCVE 22 527, resulta do imposto diferido acima (mCVE 33 198), deduzido de mCVE 10 670 referentes ao encargo do exercício com o referido imposto (ver Nota 17).

**Nota 6 – Participações financeiras – Método da Equivalência Patrimonial**

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

	mCVE		Total Participação
	AEM	AEB	
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	49 000	42 695	91 695
<b>Movimentos ocorridos em 2020</b>			
Quota parte nos resultados de 2020	( 2 752)	( 42 695)	( 45 448)
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	46 248	-	46 248
<i>% de Participação</i>	49%	60%	
<b>Movimentos ocorridos em 2021</b>			
Quota parte nos resultados de 2021	( 6 615)	-	( 6 615)
<b>Saldo em 31.12.2021</b>	39 633	-	39 633
<i>% de Participação</i>	49%	60%	

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

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

As informações financeiras das duas participadas à data de 31 de dezembro de 2021 e 2020 resumem-se como segue (em mCVE):

## RELATÓRIO DE GESTÃO E DE CONTAS 2021

	mCVE	
	2021	2020
<b>AEB- Águas e Energia da Boa Vista</b>		
Total ativo	3 342 522	3 340 264
Capital próprio	( 1 070 272)	( 533 265)
Total passivo	4 412 794	3 873 530
Rendimentos	658 678	749 362
Gastos	( 1 195 834)	( 1 232 776)
Resultado líquido	( 537 156)	( 483 414)
<b>AEM- Águas e Energia do Maio</b>		
Total ativo	270 272	145 692
Capital próprio	105 276	118 775
Total passivo	164 996	26 917
Rendimentos	36 580	49 078
Gastos	( 50 079)	( 54 695)
Resultado líquido	( 13 499)	( 5 617)

### Nota 7 - Acionistas

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

	mCVE	
	2021	2020
<b>Investimentos por conta do Estado</b>		
<b>Via Estruturante</b>		
Fase I	332 606	332 606
Fase II e Acesso à Povoação Velha	656 811	656 811
Via Principal de Chave	30 944	30 944
Acesso e Redeviário de ZDTI de Chave	24 150	-
Equipamentos	6 999	-
Estudos e Projetos	5 967	5 967
	<b>1 057 477</b>	<b>1 026 328</b>
<b>Investimentos por conta do Município da Boa Vista</b>		
Estudos e Projectos	83 087	83 087
Requalificação Urbana e do Largo Santa Isabel	52 345	47 263
	<b>135 433</b>	<b>130 351</b>
<b>Investimentos por conta do Município do Maio</b>		
Obras de requalificação	173 036	173 036
Via de ligação ao Nucleo 1 da ZDTI de Maio	32 037	32 037
Estudos e Projectos	12 541	12 541
	<b>217 614</b>	<b>217 614</b>
	<b>1 410 524</b>	<b>1 374 293</b>

O valor debitado aos acionistas compreende, além do custo de construção, os encargos financeiros resultantes dos financiamentos contraídos para o efeito, tanto os juros vencidos como os juros vincendos.

## Nota 8 - Inventários

	mCVE	
	2021	2020
Mercadorias	354 196	354 196
Produtos e trabalhos em curso	46 470	46 470
	<b>400 666</b>	<b>400 666</b>

### Mercadorias

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

### Produtos e trabalho em curso

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

Não é considerado necessário, em 31 de dezembro de 2021, qualquer ajustamento para fazer face a imparidade associada a esses inventários, por referência a critérios de avaliação técnico-comercial.

## Nota 9 – Clientes

O saldo desta rubrica tem a seguinte composição:

	mCVE	
	2021	2020
Cabo Verde Management	8 194	8 194
Caltcon CV	6 065	-
Paraiso Boa Vista	868	868
	<b>15 127</b>	<b>9 062</b>

**Nota 10 – Outras contas a receber**

O saldo desta rubrica tem a seguinte composição:

		mCVE					
		2021			2020		
		Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Aguas, Energias de Boa Vista	( i )	145 404	-	145 404	145 704	-	145 704
Fundo do Ambiente	( ii )	4 782	57 832	62 614	-	-	-
ASDIS - Microfinanças	( iii )	-	4 500	4 500	-	4 500	4 500
Sepricave		1 786	-	1 786	1 786	-	1 786
Outros		2 819	-	2 819	820	-	820
		<b>154 791</b>	<b>62 332</b>	<b>217 123</b>	<b>148 310</b>	<b>4 500</b>	<b>152 810</b>
Perdas por imparidade acumulada	( i )	( 148 109)	( 338)	( 148 447)	( 145 704)	( 338)	( 146 041)
		<b>6 682</b>	<b>61 994</b>	<b>68 676</b>	<b>2 606</b>	<b>4 162</b>	<b>6 768</b>

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

O saldo compreende, essencialmente, (i) mCVE 89 975 relativos à venda de terrenos para instalação da parcela técnica de Chaves e Lacacão ocorrida em 2016, (ii) mCVE 43 815 (2019: mCVE 41 084) relativos aos valores acumulados dos serviços de consultoria e de gestão prestados pela SDTIBM, nos exercícios de 2016 a 2020 e (iii) mCVE 11 614 de juros acumulados de financiamentos relativo aos exercícios de 2016 a 2019.

O saldo encontra-se ajustado por imparidade.

(ii) **Fundo de Ambiente**

Foi assinado, em conjunto com Fundo do ambiente (FA), um contrato para o financiamento do "Projeto de reforço da instalação de unidades de produção de água dessalinizada e obras complementares nas redes de água e eletricidades

(iii) **ASDIS - Microfinanças**

O saldo corresponde à primeira tranche do fundo atribuído para reforçar a capacidade de resiliência dos micro e pequenos empresários das Ilhas Boa Vista e Maio, através do acesso ao microcrédito. O saldo é reembolsável em 36 meses, após um período de carência de 12 meses.

**Nota 11 – Caixa e Bancos**

	<b>mCVE</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Caixa</b>	<b>38</b>	<b>40</b>
<b>Depósito à Ordem</b>		
Caixa Económica de Cabo Verde	52	19
Banco Cabo Verdeano de Negócios	35	35
Banco Comercial do Atlântico	649	39
IIB- International Investment Bank	1 003	5 014
Ecobank	706	59
Banco Africano de Investimento	543	442
	<b>2 988</b>	<b>5 608</b>
<b>Depósito a prazo</b>	<b>2 220</b>	<b>2 220</b>
<b>Total Disponibilidades</b>	<b>5 246</b>	<b>7 868</b>
Descobertos bancários	( 28)	( 184)
<b>Caixa e equivalente nos fluxos de caixa</b>	<b>5 218</b>	<b>7 684</b>

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

**Nota 12 – Capital Próprio**

Os movimentos registados em 2021 e em 2020 nesta rubrica encontram-se evidenciados na Demonstração de Alterações no Capital Próprio.

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

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

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

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

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

Os resultados dos exercícios de 2020 e 2019 tiveram a seguinte aplicação:

	<b>mCVE</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Reserva legal	-	19 828
Resultados transitados	( 485 600)	178 454
	<b>( 485 600)</b>	<b>198 282</b>

**Nota 13 – Provisões**

O saldo decompõe-se como se segue:

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Riscos e encargos diversos	( i )	372 459	50 165
Processos Judiciais em curso	( ii )	<u>16 688</u>	<u>16 688</u>
		<u><b>389 147</b></u>	<u><b>66 853</b></u>

**(i) Riscos e encargos diversos**

Conforme referido na Nota 6, a provisão, constituída em 2020 e 2021, destina-se a fazer face à responsabilidade da Sociedade, enquanto entidade dominante da subsidiária AEB, para com os terceiros.

**(ii) Processos judiciais em curso**

O saldo desta rubrica corresponde ao valor de indemnizações que se estima venha a ser exigível aquando do desfecho do processo judicial intentado em 2007 por dois ex-trabalhadores. O valor provisionado representa a melhor estimativa do valor a ser pago, na opinião dos serviços jurídicos da Sociedade.

**Nota 14 – Financiamentos obtidos**

# RELATÓRIO DE GESTÃO E DE CONTAS 2021

		mCVE					
		2021			2020		
		Não		Total	Não		Total
Corrente	Corrente	Corrente	Corrente		Corrente	Total	
<b>Caixa Económica de Cabo Verde</b>							
Financiamento - mCVE 771 855	A	-	546 756	546 756	51 013	454 073	505 086
Financiamento - mCVE 350 000	A	28 048	308 526	336 574	14 787	329 059	343 846
Financiamento - mCVE 60 480	A	4 782	55 698	60 480	-	-	-
Conta Corrente Caucionado - mCVE 265 400	B	265 400	-	265 400	260 406	-	260 406
Conta Corrente Caucionado - mCVE 14 290	B	14 290	-	14 290	-	-	-
Descoberto bancário		-	-	-	159	-	159
<b>Banco Interatlântico</b>							
Financiamento - mCVE 270 000	C	9 418	226 020	235 438	27 830	204 090	231 920
Conta Corrente Caucionado - mCVE 50 000	D	54 659	-	54 659	49 849	-	49 849
Descoberto bancário		28	-	28	25	-	25
<b>Ecobank</b>							
Conta Corrente Caucionado - mCVE 165 398	E	165 397	-	165 397	165 397	-	165 397
<b>Banco Caboverdeano de Negocios</b>							
Financiamento - mCVE 7 400	F	1 284	6 014	7 298	-	-	-
Conta Corrente Caucionado - mCVE 270 000	G	265 852	-	265 852	270 096	-	270 096
Conta Corrente Caucionado - mCVE 300 000	G	184 999	-	184 999	-	-	-
		994 158	1 143 014	2 137 172	839 563	987 222	1 826 785
<b>Empréstimos de sócios e associados</b>							
Estado de Cabo verde	H	-	190 944	190 944	-	190 944	190 944
		994 158	1 333 958	2 328 116	839 563	1 178 166	2 017 729

## Caixa Económica de Cabo Verde

### A) Financiamento - Via estruturante

O saldo compreende (i) o remanescente de um empréstimo de mCVE 771 855, contraído em agosto de 2012, para financiar a construção da Via Estruturante Fase I da Boa Vista e a construção do edifício da sede da Sociedade, cujo saldo contabilístico à data do balanço ascende a mCVE 546 756.

### B) Caixa Económica de Cabo Verde – Conta corrente caucionada

Corresponde ao valor remanescente de um empréstimo de mCVE 265 400, na modalidade de crédito de conta caucionada, destinado ao apoio de tesouraria, contratado em maio de 2016, renovado anualmente. O referido crédito tem prazo de 12 meses e vence juros à taxa anual de 8%.

### **C) Banco Interatlântico – Financiamento**

Corresponde à parcela utilizada de um empréstimo sob a modalidade de conta corrente caucionada, no montante de mCVE 270 000, contratado em 16 de julho de 2009 e renegociado em agosto de 2018, destinado a financiar o plano de atividade da SDTIBM.

#### **Banco Interatlântico – Conta corrente caucionada**

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

### **D) Ecobank**

Trata-se de um financiamento, sob a forma de conta corrente caucionada, contraído para financiar a tesouraria de curto prazo. Vence juros à taxa anual de 7,5%. Os juros relativos aos períodos de 2020 e 2021, por liquidar, no valor de mCVE 24 303 encontram-se registados em Credores por acréscimos de gastos (ver Nota 16).

### **E) Banco Cabo-verdiano de Negócios - Financiamento**

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

### **F) Banco Cabo-verdiano de Negócios - Conta corrente caucionada**

**G)** O saldo corresponde (i) dois empréstimos, sob a forma de conta corrente caucionada, nos montantes de mCVE 150 000 e mCVE 120 000, contratados em 2019, por períodos de um anos e três meses, respetivamente, renováveis, à taxa anual de 7,5%. **Estado de Cabo Verde**

Trata-se de um financiamento recebido do Estado de Cabo Verde em 2007. Não vence juros e não se encontra definido o prazo de reembolso.

**Nota 15 – Adiantamentos de Clientes**

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

	mCVE			
	2021		2020	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Bucan - Construções e Imobiliária , SA	-	161 404	-	161 404
The Resort Group PLC	-	-	-	308 886
Paraíso Boa Vista - Empreendimento Tur	60 133	-	60 133	-
Caltcon CV	22 053	-	11 027	-
Mendes & Mendes	10 301	-	10 301	-
	<b>92 486</b>	<b>161 404</b>	<b>81 460</b>	<b>470 290</b>

**Nota 16 – Outras contas a pagar**

		mCVE					
		2021			2020		
		Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Direção Geral do Património e Contratação Pública	(i)	-	3 281 290	3 281 290	-	3 281 290	3 281 290
Credores P/Indemnização terrenos de BV	(ii)	156 785	2 683 425	2 840 210	156 785	2 683 425	2 840 210
Credores por acréscimos de gastos	(iii)	142 216	538 721	680 937	94 408	589 404	683 812
Camara Municipal da Boa Vista	(iv)	44 972	-	44 972	39 386	-	39 386
Bucan - Construções Imobiliárias	(v)	13 440	-	13 440	13 440	-	13 440
Água e Energia do Maio	(vi)	11 000	-	11 000	13 000	-	13 000
Armando Cunha - Cabo Verde SA	(vii)	9 933	-	9 933	9 933	-	9 933
Elevation Engenharia	(vii)	9 933	-	9 933	9 933	-	9 933
Sistema - Engenharia e Serviços de Território e Ambiente		7 135	-	7 135	7 135	-	7 135
Camara Municipal do Maio	(iv)	4 127	-	4 127	3 258	-	3 258
BOCAR		-	-	-	3 700	-	3 700
Acréscimos de férias e encargos do pessoal		2 853	-	2 853	2 901	-	2 901
Outros		380	-	380	696	-	696
		<b>402 774</b>	<b>6 503 436</b>	<b>6 906 210</b>	<b>354 576</b>	<b>6 554 118</b>	<b>6 908 694</b>

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

O saldo desta rubrica compreende (ii) mCVE 3 188 743 referentes ao valor remanescente a pagar pela aquisição dos terrenos das ZDTI's, (ii) mCVE 68 547 correspondentes a 2% sobre

as vendas de terrenos, dos quais mCVE 16 245 em 2019, e (iii) mCVE 24 000 referentes ao custo do terreno adquirido e cedido à AEB para a instalação da sua parcela técnica.

### **(ii) Credores por indemnização de terrenos**

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

O valor classificado como Corrente representa a estimativa da Sociedade do valor da indemnização a ser paga em 2022.

### **(iii) Credores por acréscimo de gastos**

O saldo compreende, essencialmente:

(a) Estimativas de gastos com infraestruturas a serem construídas pela Sociedade nos terrenos vendidos ;

(b) Juros vincendos no âmbito do financiamento do para construção das Fases II e III da Via estruturante em Boavista, por conta do Estado (ver Nota 7).

(c) Na sequência da pandemia COVID-19, a SDTIBM solicitou pedidos de moratória de pagamento de juros de financiamentos bancários, cujo saldo à data do balanço ascende a mCVE 80 661 (2020: mCVE 37 314).

### **(iv) Câmaras Municipais**

Os saldos a pagar referem-se a dívidas relativas ao IUP – Imposto Único sobre o Património anual.

### **(v) Bucan – Construções Imobiliárias**

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

**(vi) Águas e Energia do Maio**

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

**(vii) Armando Cunha e Evolution Engenharia**

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

**Nota 17 – Estado e Outros Entes Públicos**

O saldo desta rubrica tem a seguinte composição:

		mCVE	
		2021	2020
Imposto sobre o rendimento	(i)	166 539	155 925
Retenção de Imposto sobre Rendimento	(ii)	487	3 193
Previdência Social	(ii)	743	2 620
Imposto corrente - Tributação Autônomo		10	55
Outros Impostos a pagar		2 609	2 609
		<b>170 389</b>	<b>164 403</b>

**(i) Imposto sobre o rendimento**

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

Os encargos dos exercícios de 2021 e de 2020, evidenciados na Demonstração dos Resultados Líquidos, foram calculados como se segue (em mCVE):

## RELATÓRIO DE GESTÃO E DE CONTAS 2021

	mCVE	
	2021	2020
<b>Resultado Antes de Impostos</b>	<b>( 234 533)</b>	<b>( 200 849)</b>
<b>A Adicionar</b>		
Anulação de efeitos de aplicação de Método Eq. Patrimonial	6 615	-
Imposto Único Sobre Património	351	351
Impostos de Exercícios Anteriores	1 792	779
Provisões não aceites	322 294	-
Acréscimos de Gastos	395	363
	<b>331 447</b>	<b>1 494</b>
<b>Lucro/Prejuízo fiscal do período</b>	<b>96 914</b>	<b>( 199 355)</b>
<b>Reporte de prejuízos fiscais (conf. DL. Nº 82/VIII/2015, de 7 de janeiro)</b>		
Exercício 2020 (50% do lucro do exercício)	48 457	-
<b>Matéria Coletável</b>	<b>48 457</b>	<b>( 199 355)</b>
Taxa Aplicável	22%	22%
<b>Coleta</b>	<b>10 661</b>	<b>-</b>
Tributação Autônoma do período	10	55
<b>Imposto a pagar</b>	<b>10 670</b>	
Efeito Ativos por Imposto diferido	( 33 198)	-
<b>Imposto sobre o rendimento do período</b>	<b>( 22 527)</b>	<b>55</b>

O resultado fiscal negativo do exercício de 2020 (mCVE 199 355) gerou impostos diferidos ativos de mCVE 43 858, não registados em 2020 devido à imprevisibilidade da sua recuperação dentro do período de reporte fiscal.

Entretanto, face ao resultado antes de imposto positivo apresentado em 2021, foi compensado prejuízo fiscal de 2020 em 50% da matéria coletável apurado.

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

Correspondem (i) às retenções do imposto sobre os rendimentos efetuados aos empregados e trabalhadores independentes e (ii) às contribuições da Sociedade para a previdência social, liquidadas em janeiro de 2022.

**Nota 18– Fornecimentos e Serviços Externos**

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<b>mCVE</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Serviço especializados	5 157	1 440
Rendas	2 016	2 316
Electricidade	1 959	2 034
Outros	1 857	2 194
Honorários	1 575	-
Limpeza, higiene e conforto	1 261	1 195
Comunicação	1 151	1 263
Deslocações e estadas	1 021	575
Vigilância e segurança	880	898
Conservação e reparação	848	375
Publicidade e propaganda	56	629
	<b>17 781</b>	<b>12 918</b>

O aumento verificado comparativamente ao ano de 2020, deve-se (i) a contratação de serviço técnico para elaboração do Plano Estratégico da Zona Económica Especial do Maio e (ii) a contratação de um serviço de consultoria para elaboração de Estudo de viabilidade do Projeto Little Africa na Ilha do Maio e apoio jurídico na análise do Protocolo com a BUCAN.

**Nota 19 – Gastos com o Pessoal**

	mCVE	
	2021	2020
<b>Remunerações dos Órgãos Sociais</b>		
Ordenados	11 151	13 506
Subsídios de Comunicação	271	312
Subsídios de Rendas	-	3 655
	<b>11 422</b>	<b>17 473</b>
<b>Remuneração do Pessoal</b>		
Vencimentos	29 018	29 002
Subsídios de Rendas	2 520	2 520
Subsídios de Natal	2 367	2 318
Subsídios de Férias	2 347	2 303
	<b>36 252</b>	<b>36 143</b>
<b>Outros Gastos com Pessoal</b>		
Indemnizações	1 098	-
Encargos sobre Remunerações	6 892	6 773
Outros	1 487	694
	<b>9 477</b>	<b>7 467</b>
	<b>57 151</b>	<b>61 084</b>
Número médio de empregados	21	22
Número de empregados no final do ano	21	22

A diminuição verificada comparativamente ao ano de 2020, deve-se (i) à não remuneração de um administrador executivo e (ii) ao não pagamento de subsídios de renda directamente aos administradores.

**Nota 20 – Outros rendimentos e ganhos**

		mCVE	
		2021	2020
Rendas e outros rendimentos	(i)	3 035	2 042
Alienações		1 435	-
Correções de exercicios anteriores		-	100
Outros rendimentos	(ii)	315 463	104
		<b>319 932</b>	<b>2 246</b>

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

Os Outros rendimentos resultam do reconhecimento como rendimento do adiantamento recebido de clientes no valor de mCVE 308 886, e de penalizações contratuais no valor de mCVE 6 064.

## Nota 21 – Outros gastos e perdas

	mCVE	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Imposto único sobre património	23 933	23 933
Investimentos necessários para integração turística de Boavista e Maio	3 576	2 441
Imposto de selo	5 779	7 403
Outros	<u>1 913</u>	<u>1 239</u>
	<u><b>35 201</b></u>	<u><b>35 017</b></u>

## Nota 22 – Juros e perdas similares suportados

O saldo desta rubrica inclui, essencialmente, juros de financiamentos bancários (ver Nota 15).

## Nota 23 – Resultado por ação básico

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

	mCVE	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultado atribuível aos accionistas (mCVE)	( 212 006)	( 485 600)
Nº de acções	<u>241 409</u>	<u>241 409</u>
Resultado por acção básico (CVE)	<u><u>( 878)</u></u>	<u><u>( 2 012)</u></u>

## Nota 24 - Garantias

As garantias prestadas pela Sociedade relacionam-se com financiamentos bancários obtidos e encontram-se descritos na Nota 15.

## Nota 25 – Partes Relacionadas

Os principais saldos e transações ocorridas em 2021 e 2020 entre a Sociedade e partes relacionadas sumarizam-se nos quadros seguintes (em mCVE):

	<b>2021</b>		
	<b>Balço</b>		<b>Demonstração de resultados</b>
	<b>Acionista</b>	<b>Contas a pagar</b>	<b>Outros Gastos</b>
	(ver Nota 7)	(ver Nota 16)	(ver Nota 21)
Estado de Cabo Verde	1 057 477	6 121 500	-
Município da Boavista	135 433	63 031	18 059
Município do Maio	217 614	4 127	5 874
AEB- Águas Energia da BV	-	-	-
	<b>1 410 524</b>	<b>6 188 658</b>	<b>23 933</b>

	<b>2020</b>		
	<b>Balço</b>		<b>Demonstração de resultados</b>
	<b>Acionista</b>	<b>Contas a pagar</b>	<b>Outros Gastos</b>
	(ver Nota 7)	(ver Nota 16)	(ver Nota 21)
Estado de Cabo Verde	1 026 328	6 121 500	-
Município da Boavista	130 351	57 445	-
Município do Maio	217 614	3 258	-
AEB- Águas Energia da BV	-	-	-
	<b>1 374 293</b>	<b>6 182 203</b>	-

- (i) Não existem transações com os Administradores.
- (ii) As remunerações dos Administradores incluídas na rubrica de Gastos com o pessoal ascendem a mCVE 11 422 mCVE (2020: mCVE13 506).

### **Nota 26 – Responsabilidades e Compromissos Financeiros não Incluídos no Balanço**

Referem-se, essencialmente, aos Protocolos assinados com os promotores, conforme descritos na Nota 16.

### **Nota 27 – Divulgações exigidas por Diplomas Legais**

Durante o exercício findo em 31 dezembro de 2021, as remunerações auferidas pelos Auditores externos, Conselho de Administração, Fiscal Único e Assembleia Geral ascenderam a mCVE 1 794, mCVE 10 648, mCVE 360 e mCVE 414, respetivamente.

### **Nota 28 – Acontecimentos subsequentes**

Nos termos da Portaria n.º 10/2022, de 28 de março de 2022, o Estado exerceu a cláusula de reversão gratuita do terreno, POD.CSM.06, vendido nos termos do protocolo, à sociedade “White Sands Beach Hotel, & SPA”, em outubro de 2012, de acordo com as disposições previstas na Lei n.º 75/VII/2010, de 23 de Agosto, do Decreto-Lei n.º 2/97, de 21 de Janeiro e da Portaria n.º 7/2021, de fevereiro.

A SDTIBM em junho de 2022 rescindiu o Protocolo de Entendimento com a BUCAN nos termos da Resolução com Justa Causa, no âmbito da qual foram valorizados os direitos indemnizatórios decorrentes do protocolo a favor da SDTIBM.

A SDTIBM celebrou no dia 15 de Junho de 2022, um Contrato Global de Investimento que tem como objeto a materialização de um Empreendimento Turístico que compreende a construção de complexos hoteleiros, complexos residenciais, Club Houses, campos de golfe e outras superfícies comerciais, por um preço global dos TERRENO é de € 128.758.166 (cento e vinte e oito milhões setecentos e cinquenta e oito mil e cento e sessenta e seis euros).

## VI. Relatório de Auditor Independente

---



## **Relatório do Auditor Independente**

### **Opinião com reservas**

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da SDTIBM - Sociedade de Desenvolvimento Turístico das ilhas de Boa Vista e Maio, SA (a Empresa), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021, a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos das matérias referidas nas alíneas a) a e) apresentadas na secção “Bases para a opinião com reservas”, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da SDTIBM - Sociedade de Desenvolvimento Turístico das ilhas de Boa Vista e Maio, SA em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Cabo Verde através do Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro.

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

a) A Empresa detém uma participação financeira de 60% na AEB – Águas e Energia da Boavista, SA, adquirida em março de 2016 por milhares de Escudos (mCVE) 360 511, posteriormente mensurada pelo método da equivalência patrimonial, do qual resultaram (i) o reconhecimento de provisões para fazer face à responsabilidade da Empresa, enquanto entidade dominante, para com os credores da participada, no valor de mCVE 322 293 (2020: mCVE 50 165) e, em 2020, (ii) Perdas imputadas de subsidiárias de mCVE 42 695 e um saldo nulo da referida participação. À presente data, não nos foram fornecidas as contas auditadas da AEB, referentes aos exercícios de 2021 e 2020, pelo que não estamos em condições de concluir sobre a razoabilidade dos saldos referidos acima. Refira-se que relativamente ao exercício de 2019, os auditores da AEB emitiram opinião com reservas devido (i) à existência de limitações de âmbito relacionadas com as principais áreas das demonstrações financeiras (ativos fixos tangíveis, ativos intangíveis, inventários, clientes e vendas, outras contas receber e a pagar, financiamentos obtidos, fornecedores e estado e outros entes públicos), (ii) a deficiências de controlo interno ao nível do ciclo da receita, (iii) ao facto de não ter sido possível testar a exatidão e plenitude das transações com partes relacionadas e concluir sobre eventos subsequentes e sobre inspeções realizadas por entidades competentes e (iv) à subavaliação das rubricas de Diferimentos ativos e financiamentos obtidos em mCVE 109 207, tendo concluído ainda pela existência de uma incerteza material relacionada com a continuidade da AEB, atendendo ao seu capital próprio negativo e aos resultados negativos significativos apurados em 2019 e anos anteriores e ao facto do ativo corrente ser manifestamente inferior ao passivo corrente, factos que, a

PricewaterhouseCoopers Cabo Verde – Sociedade de Auditores Certificados, Lda.

Edifício BAI Center, Piso 2 Dto, Avenida Cidade de Lisboa, C.P. 303 Cidade da Praia, República de Cabo Verde

Tel: +238 261 5934/5, Fax: +238 261 6028, [www.pwc.com/cv/pt/](http://www.pwc.com/cv/pt/)

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

NIF: 282 682 902, Capital Social: CVE 1.500.000

Inscrita na lista da OPACC sob o nº 6

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

*Joel*

manterem-se em 2021, são suscetíveis de afetar as demonstrações financeiras anexas, em montantes não possíveis de quantificar. Esta reserva é igualmente aplicável ao exercício anterior. Adicionalmente, em 2020, a Empresa ajustou por imparidade os empréstimos concedidos e os saldos a receber desta participada, nos montantes de mCVE 43 380 e mCVE 145 704 (mCVE 144 632 transitados de exercícios anteriores), respetivamente (ver Nota 10 do Anexo às demonstrações financeiras), cuja recuperação já se afigurava difícil. Nas circunstâncias, o resultado líquido negativo do exercício de 2020 e o capital próprio inicial, apresentados para efeitos comparativos, encontram-se aumentado e diminuído, respetivamente, em mCVE 188 012.

b) A Empresa mantém, em 31 de dezembro de 2021, um saldo a pagar, a título de indemnização, aos anteriores detentores dos terrenos da Boa Vista e Maio, transitado de exercícios anteriores, no montante de milhares de Escudos (mCVE) 2 840 210 (ver Nota 16 (ii) do Anexo às demonstrações financeiras). Considerando (i) os pressupostos utilizados para o reconhecimento daquela responsabilidade, (ii) a existência de processos litigiosos em curso, (iii) o facto de não ter sido acordado qualquer plano de amortização da dívida, em termos de prazo e eventual remuneração, e (iv) o reduzido valor de indemnizações pagas até ao momento, não estamos em condições de (a) concluir com o necessário rigor sobre a razoabilidade do referido saldo e a sua classificação em passivo corrente ou não corrente, e (b) estimar o efeito financeiro decorrente do desfasamento temporal existente entre o momento do reconhecimento da dívida e a data do efetivo pagamento da mesma. Esta reserva é igualmente aplicável ao exercício anterior.

c) O Relatório do Auditor Independente por nós emitido em agosto de 2021, relativo ao exercício de 2020, fazia referência ao Protocolo de entendimento celebrado com a TRG – The Resort Group, envolvendo a venda de terrenos e a construção das respetivas infraestruturas. Consideramos que a informação disponível não era de molde a permitir garantir, com razoável nível de segurança, que em resultado da implementação do referido Protocolo não existiriam perdas para a Empresa. Uma parcela desses terrenos foi vendida em 2012, tendo a Empresa reconhecido o respetivo rédito, sem, contudo, registar a responsabilidade contratualmente assumida para a construção das infraestruturas, pelo que o passivo e os resultados transitados, negativos, encontravam-se subavaliados por montante não quantificado. Em 2021, a Empresa, sob alegação de incumprimento por parte da TRG, rescindiu de forma unilateral o referido Protocolo, tendo reconhecido como rendimentos os adiantamentos recebidos no valor de mCVE 308 886 (ver Notas 15 e 20 do Anexo às demonstrações financeiras). De acordo com a resposta obtida da advogada, decorre atualmente um processo judicial no Tribunal Arbitral interposto pela TRG a reclamar, a título principal, a manutenção do Protocolo ou, a título subsidiário, uma indemnização de mCVE 694 311 pela resolução ilícita do referido Protocolo pela Empresa. Esta, por sua vez, reclama uma indemnização de mCVE 367 469 por incumprimento culposo e definitivo da TRG e a reversão gratuita para o Estado dos terrenos vendidos e as benfeitorias construídas. Face às informações disponíveis, não estamos em condições de determinar a natureza e extensão dos eventuais efeitos que a resolução do diferendo possa provocar nas demonstrações financeiras anexas. Esta reserva, considera desenvolvimentos, face a uma outra que foi incluída no nosso Relatório do Auditor Independente emitido em agosto de 2021, relativamente ao exercício anterior.

*Boa*

d) Conforme referido nas Notas 16 (i) e 7 do Anexo às demonstrações financeiras, a Empresa apresenta (a) saldos a pagar ao acionista Estado de Cabo Verde, entidade relacionada, no montante total de mCVE 3 281 290, transitados de exercícios anteriores, e (b) saldos a receber dos acionistas Estado de Cabo Verde e Municípios, entidades relacionadas, no montante total de mCVE 1 410 524, dos quais mCVE 1 374 293 transitam de exercícios anteriores, sobre os quais não incidem juros. Não se encontrando formalmente acordadas as respetivas datas de pagamento e recebimento, não é possível determinar o efeito que a determinação do valor descontado daqueles saldos provocaria nas demonstrações financeiras anexas. Esta reserva é igualmente aplicável ao exercício anterior.

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

As nossas auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISAs). As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras".

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião com reservas.

Somos independentes da Empresa de acordo com os requisitos do código de ética do *International Ethics Standards Board for Accountants* (IESBA) e com os requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem Profissional de Auditores e Contabilistas Certificados, relevantes para a auditoria de demonstrações financeiras em Cabo Verde, e cumprimos as restantes responsabilidades éticas previstas nestes requisitos e no código de ética do IESBA.

#### **Outra informação – relatório de gestão**

O órgão de gestão é responsável pela preparação do relatório de gestão. A outra informação compreende o relatório de gestão, mas não inclui as demonstrações financeiras e o relatório do auditor sobre as mesmas.

A nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não cobre a informação constante do relatório de gestão e não expressamos qualquer garantia de fiabilidade sobre essa outra informação.

No âmbito da auditoria sobre as demonstrações financeiras, a nossa responsabilidade é fazer uma leitura do relatório de gestão e, em consequência, considerar se a informação constante do relatório de gestão é materialmente inconsistente com as demonstrações financeiras ou com o conhecimento que obtivemos durante a auditoria, ou se de qualquer outra forma aparenta estar materialmente

*Boal*

distorcida. Se, com base no trabalho efetuado, concluirmos que existe uma distorção material nesta outra informação, exige-se que relatemos sobre esse facto. Não temos nada a relatar a este respeito.

### **Responsabilidades do órgão de gestão e dos encarregados da governação pelas demonstrações financeiras**

O órgão de gestão é responsável pela preparação e apresentação apropriadas das demonstrações financeiras de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Cabo Verde através do Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro, e pelo controlo interno que determine ser necessário para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro.

Quando prepara demonstrações financeiras, o órgão de gestão é responsável por avaliar a capacidade da Empresa de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias relativas à continuidade e usando o pressuposto da continuidade a menos que o órgão de gestão tenha a intenção de liquidar a Empresa ou cessar as operações, ou não tenha alternativa realista senão fazê-lo.

Os encarregados da governação são responsáveis pela supervisão do processo de relato financeiro da Empresa.

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

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISAs detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

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

- a) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

*Bd*

- b) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Empresa;
- c) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- d) concluímos sobre o uso apropriado, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Empresa para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Empresa descontinue as suas atividades; e
- e) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

Comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada por nós durante a auditoria.

5 de setembro de 2022

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



Armando José C. Ferreira Rodrigues, Auditor Certificado

## VII. Parecer do Fiscal Único

---

## Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Acionistas,

1. Nos termos da lei e do mandato que me conferiram, apresento o relatório sobre a atividade fiscalizadora desenvolvida pelo Fiscal Único e dou parecer sobre o Relatório de Gestão e as demonstrações financeiras apresentados pelo Conselho de Administração da SDTIBM - Sociedade de Desenvolvimento Turístico das Ilhas de Boavista e Maio, SA (Sociedade), relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.
2. No âmbito das minhas funções verifiquei que:
  - i. O Balanço (que evidencia um ativo de mECV 11.625.952 e um capital próprio de mECV 1.574.615, incluindo um resultado líquido negativo de mECV 212.006) e as Demonstrações dos resultados, do rendimento integral, das alterações no capital próprio, de fluxos de caixa e o correspondente Anexo, permitem uma adequada compreensão da situação financeira da sociedade dos seus resultados, do rendimento integral, das alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa;
  - ii. O Relatório de gestão é suficientemente esclarecedor da evolução dos negócios e da situação da Sociedade, evidenciando os aspetos mais significativos, respeitando os requisitos legais e estatutários da Sociedade.
3. Tomei ainda conhecimento do Relatório de Auditoria sobre as Demonstrações Financeiras do exercício de 2021, datada de 5 de setembro de 2022, emitido com reservas, com o qual concordo.
4. Nestes termos, tendo em consideração as informações recebidas do Conselho de Administração e Serviços e as conclusões constantes do Relatório de Auditoria, sou do parecer que a Assembleia Geral aprove:
  - i. o Relatório de Gestão;
  - ii. as demonstrações financeiras e respetivas notas anexas;
  - iii. a proposta de distribuição dos resultados.
5. Sem alterar o meu parecer, chamo a vossa atenção para:
  - a) a tendência crescente do valor dos financiamentos bancários, atingindo em 2021 o montante de 2.137.172 contos (1.826.785 contos em 2020);
  - b) parte substancial dos empréstimos, diz respeito a “investimentos” por conta dos acionistas (antecipação de dividendos). Atendendo aos resultados negativos acumulados e as dificuldades na realização de vendas/rendimentos, a Sociedade pode ver comprometida o seu fluxo de caixa e, consequentemente, a sua atividade.



6. Finalmente, desejo expressar o meu agradecimento ao Conselho de Administração e a todos os colaboradores da Sociedade com quem contatei, pela valiosa colaboração recebida.

20 de setembro de 2022



O Fiscal Único