



Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name 'P. António Dias' and a large signature.

1. NOTA INTRODUTÓRIA - (IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE)

1.1 – Introdução – Identificação da Entidade:

A Habisolvis – Empresa Municipal de Habitação Social de Viseu, EM, adiante designada abreviadamente por Habisolvis, é uma empresa municipal que adopta o tipo de sociedade anónima unipessoal de cujas ações o Município de Viseu é o único titular, cabendo à Câmara Municipal exercer os seus direitos.

Foi constituída em 26 de Maio de 2004, por escritura pública, conforme deliberação da Assembleia Municipal de Viseu, goza de personalidade jurídica e autonomia administrativa, financeira e patrimonial, sujeita, todavia, à superintendência da Câmara Municipal de Viseu.

A Habisolvis rege-se pelo regime jurídico do setor empresarial local e, subsidiariamente, pelo regime do setor empresarial do Estado e pelas normas aplicáveis às sociedades comerciais.

O seu objeto é a gestão social, patrimonial e financeira dos empreendimentos e fogos de habitação social do Município de Viseu, o qual inclui, também, a administração do património habitacional do município e a execução das obras necessárias à manutenção do mesmo.

Respeitando o novo Sistema de Normalização Contabilística (SNC), em vigor desde 1 de Janeiro de 2010, as notas que se seguem encontram-se organizadas de acordo com a estrutura entendida como mais adequada a uma correta leitura e apreensão das principais políticas contabilísticas adoptadas bem como dos factos mais relevantes ocorridos no período em análise.

As Demonstrações Financeiras foram preparadas de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro, aprovadas pelo Decreto-Lei nº 158/2009.

Aqueles factos que não estão relatados neste Anexo foram considerados como não relevantes para a correta leitura das demonstrações financeiras anexas.



ANEXO

Polícia Oliveira
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Os valores mencionados no presente Anexo encontram-se expressos em Euros (alguns deles com arredondamento à unidade), dado que esta é a divisa utilizada preferencialmente no ambiente económico em que a empresa opera.

1.2 – Gestão do Risco:

1.2.1 - Riscos de Crédito:

a) - Créditos Sobre Arrendatários

O risco de crédito resulta exclusivamente dos créditos sobre os seus arrendatários, relacionados com a sua atividade operacional.

O principal objetivo da gestão de risco de crédito é garantir a cobrança efetiva dos valores faturados das rendas, em conformidade com os contratos de arrendamento.

De modo a minorar o risco de crédito que deriva do potencial incumprimento de pagamento das rendas, a sociedade:

- Estabelece e acompanha, administrativamente, os atrasos nos pagamentos das rendas, a saber:
- Promove contactos escritos trimestrais diretamente com os arrendatários;
- Havendo insucesso na cobrança das rendas em atraso, promove novos contactos escritos, sendo a carta entregue diretamente pela Polícia (PSP);
- Idem, passados 9 meses de atraso;
- Aos 12 meses de atraso, remete carta aos Advogados para mover processo de cobrança coerciva com eventual despejo.

b) - Outros Ativos Financeiros para Além de Créditos sobre Clientes

Para além dos ativos resultantes da sua atividade operacional (gestão das rendas sociais do município de Viseu), a sociedade detém ativos financeiros decorrentes do seu relacionamento com Instituições Financeiras, nomeadamente depósitos bancários.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name 'Rita Chaves' and a large 'M'.

A exposição relacionada com este tipo de ativo financeiro é limitada no tempo (risco praticamente nulo).

1.2.2 – Riscos de Mercado:

A entidade não dispõe de dívidas, não havendo lugar a risco de taxa de juro;

Inexistência de risco cambial, porquanto a entidade relaciona-se apenas no mercado interno;

O risco de liquidez está relacionado com a capacidade financeira de cumprimento, pelo município, dos acordos para a comparticipação nos contratos programa das grandes obras de reabilitação dos bairros sociais. De momento, tem carácter meramente residual (2.666,57€).

2. REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1 - Referencial Contabilístico:

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas de acordo com o princípio da continuidade, tendo sido elaboradas a partir dos livros e registos contabilísticos da Habisolvis e de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal, consubstanciados no Sistema de Normalização Contabilístico (SNC) adotado a partir do início do exercício de 2010, regulado pelos seguintes diplomas legais:

- D. L. 158/2009, de 13 de Julho (Sistema de Normalização Contabilística), com as alterações introduzidas pela Lei 20/2010, de 23 de Agosto;
- Portaria 986/2009, de 7 de Setembro (Modelos de Demonstrações Financeiras);
- Aviso n.º 15652/2009, de 7 de Setembro (Estrutura Concetual);



ANEXO

Patricia Oliveira
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

- Aviso n.º 15655/2009, de 7 de Setembro (Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro);
- Portaria n.º 1011, de 9 de Setembro (Código de Contas).

O conjunto dos normativos referidos, e que integram o SNC, foram utilizados pela primeira vez em 2010, passando a constituir o referencial de base para os períodos subsequentes.

As peças das demonstrações financeiras foram elaboradas com um período de reporte coincidente com o ano civil, com respeito pelo regime do acréscimo e comparáveis com as elaboradas no exercício anterior.

2.2 - Indicação e Justificação das Disposições do SNC que, em Casos Excepcionais, Tenham Sido Derrogadas:

Não existiram derrogações às disposições do Sistema de Normalização Contabilística (SNC), com produção de efeitos materialmente relevantes.

2.3 - Indicação e Comentário das Contas do Balanço e da Demonstração dos Resultados Cujos Conteúdos não Sejam Comparáveis Com os do Exercício Anterior:

Os pressupostos subjacentes, as características qualitativas e os critérios de mensuração adotados a 31-12-2012 são comparáveis com os utilizados na preparação das demonstrações financeiras a 31-12-2011 (Nota 2.1).

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

3.1 - Bases de Mensuração Usadas na Preparação das Demonstrações Financeiras:

a) Ativo Intangível

Os montantes contratuais iniciais para utilização do software informático de gestão encontram-se reconhecidos no Ativo Intangível, já totalmente amortizados.



Rafaela Diniz
[Handwritten signatures]

Anualmente, a entidade terá de pagar um outro montante contratual variável, para continuar a utilizar o referido software, este diretamente reconhecido em resultados.

b) Ativo Fixo Tangível

Os ativos fixos tangíveis adquiridos antes e após de 1 de Janeiro de 2012, encontram-se mensurados ao custo de aquisição, deduzido de depreciações e quaisquer perdas por imparidade acumuladas (Nota 3.1.2).

Não foram reconhecidas imparidades no exercício, nem os bens atuais contêm efeitos de reavaliações, de acordo com as disposições legais em vigor.

As depreciações são calculadas, aquando da disponibilidade do ativo para uso, pelo método da linha reta, de uma forma consistente de período a período, numa base de duodécimos, de acordo com as seguintes vidas úteis estimadas:

Anos

- Edifícios e Outras Construções	4 -20 (1)
- Equipamento Básico (Equipamento Informático)	3
- Equipamento de Transporte	4
- Equipamento Administrativo	8

(1) – Dado o tipo de materiais utilizado nas obras de substituição das coberturas do Bairro da Balsa, bem assim da substituição das caleiras do Bairro da Quinta da Pomba, foi atribuído a estas grandes reparações um período de vida útil de 20 anos, o qual coincide com a taxa mínima prevista no Decreto-Lei nº 25/2009.

c) Imparidade de Ativos

A Habisolvis avalia, à data de balanço, se há algum indício de que um ativo possa estar em imparidade.



Fátima Diniz
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

No corrente exercício foram avaliadas e reconhecidas as divergências entre as quantias escrituradas e as quantias recuperáveis das rendas em atraso. Ver nota d.1).

d) Instrumentos Financeiros:

d.1) – Dívidas de Terceiros

As dívidas de terceiros (arrendatários) são registadas ao custo e apresentadas no balanço, deduzidas de eventuais perdas por imparidade, de forma a refletir o seu valor realizável líquido.

As perdas por imparidade reconhecidas no exercício resultaram da avaliação, caso a caso, na reincidência do não cumprimento das prestações acordadas pelos arrendatários para regularização das rendas em atraso, bem assim de todas as outras situações com prazos iguais ou superiores a 6 meses de incumprimento (com diligências sistemáticas de apelo ao pagamento), incluindo, naturalmente, os processos em contencioso, tempestivamente relatados pelos advogados da Habisolvis.

As imparidades por mora e por processos em contencioso foram reconhecidas pela totalidade dos créditos, sem prejuízo, naturalmente, das correções de natureza fiscal a refletir na Declaração Modelo 22 do IRC, tendo sido reavaliados e reconhecidos os correspondentes ativos por impostos diferidos.

As novas perdas por imparidade, bem assim os eventuais reforços são reconhecidos como gastos do exercício e as reversões, decorrentes da cessação total ou parcial do risco, são reconhecidas nos rendimentos do período.

As utilizações, para cobertura da perda efetiva do crédito, são deduzidas diretamente nas contas correntes.



ANEXO

Paulina Duarte
[Signature]
2.11.
[Signature]

d.2) – Dívidas a Terceiros

Relativamente aos valores retidos aos empreiteiros, por força dos contratos de empreitada, a entidade não está obrigada ao pagamento de juros até à extinção do prazo contratual.

O mesmo acontece com as outras dívidas a fornecedores ou a outros terceiros, pelo que o seu reconhecimento é processado ao custo.

O desreconhecimento só ocorre quando cessarem as obrigações decorrentes dos contratos, designadamente quando tiver havido lugar a liquidação, cancelamento ou expiração.

d.3) – Caixa e Depósitos Bancários

Os montantes incluídos na rubrica “Caixa e Depósitos Bancários” respeitam aos valores de caixa, depósitos à ordem e depósitos a prazo, em que estes últimos são mobilizáveis sem risco de alteração de valor.

Os depósitos a prazo têm um vencimento não superior a 12 meses, pelo que são reconhecidos no ativo corrente.

e) Regime do Acréscimo

Os gastos e os rendimentos da Habisolvis são reconhecidos no período a que se referem, independentemente do seu pagamento ou recebimento, de acordo com o regime do acréscimo.

As diferenças entre os montantes recebidos e os pagos e as correspondentes receitas e despesas são reconhecidas nas rubricas “Outras Contas a Receber” (Devedores por Acréscimo de Rendimentos), “Outras Contas a Pagar” (Credores por Acréscimo de Gastos) ou “Diferimentos” (Gastos/Rendimentos a Reconhecer).

f) Rédito

O rédito da Habisolvis é constituído, fundamentalmente, pelas rendas de habitação social, cujos montantes são fixados com base em regulamento próprio.



R. Maria Oliveira
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Com exceção das rendas do Bairro Social da Quinta da Pomba, a faturação e o recebimento ocorrem no mesmo mês, momento em que tem lugar o respetivo reconhecimento.

As restantes, são reconhecidas com a observância do regime do acréscimo.

g) Subsídios e Apoios Municipais

Os subsídios e apoios municipais, que resultam de contratos programa para comparticipação nas obras de reabilitação dos bairros sociais, são reconhecidos de acordo com o justo valor (existe uma garantia inequívoca quer do recebimento, quer do cumprimento das condições inerentes à sua concessão).

Tratando-se de subsídios e apoios não reembolsáveis (relacionados com ativos fixos tangíveis), são inicialmente reconhecidos nos capitais próprios.

Posteriormente e, na medida em que se reconhecerem os gastos de depreciação dos ativos fixos correspondentes, serão reconhecidos na demonstração dos resultados proporcionalmente àqueles gastos de depreciação.

h) Imposto Sobre o Rendimento do Período

A Empresa reconhece nas Demonstrações Financeiras os efeitos da contabilização dos impostos diferidos resultantes das diferenças temporárias tributáveis e/ou dedutíveis.

Os ativos e os passivos por impostos diferidos são calculados e periodicamente avaliados, utilizando-se as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das diferenças temporárias.

O imposto corrente é igualmente condicionado pelos ajustamentos, positivos ou negativos, que tiverem de ser reconhecidos no período, relativos a impostos correntes de períodos anteriores.

As declarações de rendimentos para efeitos fiscais são passíveis de revisão e correção pela Administração Tributária durante um período de quatro anos, pelo que as declarações relativas



ANEXO

aos anos de 2008 a 2011 poderão vir ainda a ser corrigidas, não sendo expectável, no entanto, que das eventuais correções venha a decorrer um efeito significativo nas presentes demonstrações financeiras.

Nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas “CIRC”, a matéria coletável que decorreu dos lucros fiscais apurados, (ausência de prejuízos fiscais anteriores a reportar), foi tributada, na generalidade, a uma taxa de 25% (taxa única), acrescida de 1,5% a título de derrama.

Houve lugar, igualmente, nos termos previstos no artigo 88.º do CIRC a uma Tributação Autónoma de 10% relativamente aos encargos abrangidos.

3.2 - Outras Políticas Contabilísticas Relevantes:

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto de que a Habisolvis é uma entidade em continuidade e de que continuará a operar no futuro previsível.

A demonstração dos fluxos de caixa encontra-se elaborada de acordo com o método directo, encontrando-se classificados em “Caixa e seus equivalentes” os montantes de caixa, depósitos à ordem e depósitos a prazo, para os quais não existe risco de alteração de valor.

A demonstração dos fluxos de caixa encontra-se classificada em actividades operacionais (recebimentos de clientes, pagamentos a fornecedores e ao pessoal e outros pagamentos e recebimentos relacionados com a actividade operacional), actividades de financiamento (pagamentos e recebimentos relacionados com empréstimos obtidos) e actividades de investimento (pagamentos e recebimentos decorrentes de aquisições e alienações de ativos tangíveis).

De referir ainda a Demonstração das Alterações no Capital Próprio que apresenta todo o conjunto de movimentos associados às contas do capital próprio, nomeadamente os existentes na rubrica de “Resultados Transitados” e na rubrica de “Outras Variações no Capital Próprio.

Paula Oliveira
[Signature]
[Signature]
M

3.3 - Juízos de Valor que o Órgão de Gestão fez no Processo de Aplicação das Políticas Contabilísticas e que Tiveram Maior Impacto nas Quantias Reconhecidas nas Demonstrações Financeiras:

Na preparação das demonstrações financeiras de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro (NCRF), o Conselho de Administração baseou-se no melhor conhecimento e na experiência de eventos atuais e passados para a consideração e ponderação de pressupostos referentes a eventos futuros.

As estimativas foram determinadas com base na melhor informação disponível à data de preparação das demonstrações financeiras. No entanto, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data, não foram consideradas nessas estimativas.

As estimativas e pressupostos mais significativos formulados pelo Conselho de Administração na preparação das presentes demonstrações financeiras incluem, nomeadamente, os pressupostos utilizados nos seguintes assuntos: vidas úteis dos ativos fixos tangíveis, impostos diferidos e estimativa de férias e subsídio de férias a liquidar no exercício seguinte.

Com exceção dos juízos de valor que envolvem estimativas, não foram efetuados pelo Órgão de Gestão juízos de valor no processo de aplicação das políticas contabilísticas que tenham impacto significativo nas quantias reconhecidas nas demonstrações financeiras.

3.4 - Principais Pressupostos Relativos ao Futuro:

Tal como já foi referido, os pressupostos considerados pelo Conselho de Administração foram determinados com base na melhor informação disponível à data de preparação das demonstrações financeiras e na experiência e conhecimento do negócio e da realidade envolvente da empresa.



Rafael Oliveira

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

ANEXO

Deste modo, não foram identificados pressupostos relativos ao futuro que sejam passíveis de provocar um ajustamento material nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o ano financeiro seguinte.

A eventual existência de eventos ocorridos após a data de balanço que afetem o valor dos ativos e passivos existentes à data de balanço são considerados nas demonstrações financeiras do período.

3.5 - Principais Fontes de Incerteza:

As estimativas de valores futuros que se justificaram reconhecer nas demonstrações financeiras refletem a evolução previsível da sociedade no quadro do seu plano estratégico e as informações disponíveis face a acontecimentos passados, não sendo expectável a alteração significativa deste enquadramento a curto prazo e que possa por em causa a validade das estimativas utilizadas ou implicar um risco significativo de ajustamentos materialmente relevantes nas quantias escrituradas dos ativos e passivos no próximo período.

4. FLUXOS DE CAIXA

4.1 - Comentário da Gerência Sobre a Quantia dos Saldos Significativos de Caixa e Seus Equivalentes Que Não Estão Disponíveis Para Uso:

Todos os saldos de caixa e seus equivalentes detidos pela Habisolvis estão disponíveis para utilização (uso).

4.2 - Desagregação dos Valores Inscritos na Rubrica de Caixa e em Depósitos Bancários.

O detalhe da natureza e dos montantes relativos à rubrica Caixa e Depósitos Bancários, pode ser resumido como segue:



ANEXO

Caixa e Depósitos Bancários	2012	2011
Caixa Fixo	832,35	680,15
Depósitos à Ordem	96.716,93	124.702,53
Outros Depósitos Bancários	35.215,37	35.064,36
Soma	132.764,65	160.447,04

5. POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS, ALTERAÇÕES NAS ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E ERROS

Não se verificaram alterações nas políticas contabilísticas, nem nas respetivas estimativas.

Não se verificaram, igualmente, erros significativos a relatar.

6. PARTES RELACIONADAS

Não aplicável.

7. ATIVOS INTANGÍVEIS

Os ativos intangíveis da empresa fora do âmbito da NCRF 6 foram desreconhecidos em 2009.

8. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

8.1 – Divulgações Sobre Ativos Fixos Tangíveis:

a) Bases de Mensuração

Os ativos fixos tangíveis encontram-se mensurados pelo seu custo, o qual compreende o seu preço de compra, quaisquer custos diretamente atribuíveis para colocar os ativos na localização e condição necessárias para os mesmos serem capazes de funcionar da forma pretendida (o valor associado às empreitadas relativas a “Obras em Edifícios Alheios”, no âmbito dos Bairros Sociais, tem por base os autos de medição e as adjudicações).

Palácio Juarez
[Handwritten signatures]

b) Métodos de Depreciação Usados:

As depreciações foram calculadas, após a data em que os bens estiveram disponíveis para serem utilizados, pelo método da linha reta, por duodécimos, em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens, tendo-se aplicado as taxas máximas e mínimas legalmente em vigor.

c) Vidas Úteis ou as Taxas de Depreciação Usadas:

As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes, por duodécimos, de acordo com as vidas úteis estimadas referidas na alínea b) do ponto 3.1.

d) / e) – Reconciliação das Quantias Escrituradas no Início e no Fim do Período:

No exercício de 2012, o movimento ocorrido nos ativos fixos tangíveis, bem como nas respetivas depreciações acumuladas, foi o seguinte:

2012	Edifícios (Alheios) e O. Construções	Equipamento Básico	Equipamento de Transporte	Equipamento Administrativo	Total
Activo Bruto:					
Saldo Inicial 01/01/2012	1.121.400,84	10.866,73	11.467,21	1.495,73	1.145.230,51
Aumentos					
Alienações					
Transferências e Abates		4.541,46			4.541,46
Saldo Final 31/12/2012	1.121.400,84	6.325,27	11.467,21	1.495,73	1.140.689,05
Depreciações:					
Saldo Inicial 01/01/2012	972.668,08	10.780,69	11.467,21	656,59	995.572,57
Aumentos	22.478,28	86,04		186,93	22.751,25
Alienações					
Transferências e Abates		4.541,46			4.541,46
Saldo Final 31/12/2012	995.146,36	6.325,27	11.467,21	843,52	1.013.782,36
Valor Líquido	126.254,48	0	0	652,21	126.906,69

Fátima Ochoa
[Signature]
[Signature]
M

ANEXO

9. ATIVOS NÃO CORRENTES DETIDOS PARA VENDA E UNIDADES OPERACIONAIS DESCONTINUADAS

Não aplicável.

10. LOCACÕES

Não aplicável.

11. CUSTOS DE EMPRÉSTIMOS OBTIDOS

Não foram negociados quaisquer empréstimos no exercício nem em exercícios anteriores.

12. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Não aplicável.

13. IMPARIDADE DE ATIVOS

Tendo em atenção as diligências efetuadas para cobrança das rendas em atraso superiores a 6 meses, em particular das situações em que houve já lugar a assinatura de acordos de recuperação de rendas por mora, bem assim dos processos judiciais em curso, conforme informação jurídica disponibilizada pelos advogados da empresa, procedeu-se à avaliação, caso a caso, nos termos da NCRF 12, das respetivas quantias recuperáveis em relação às escrituradas, dando lugar ao reconhecimento das imparidades constantes do seguinte mapa:

Rúbricas	Ano de 2012	Ano de 2011
6511 – Perdas p/Imparidade – Clientes:	16.439,20€	22.078,71€
Reconhecidas no exercício – Processos Judiciais	3.894,30€	2.786,34€
Reconhecidas no exercício – Por Mora	12.544,90€	19.292,37€
76211 – Reversões p/Imparidade – Clientes:	3.699,58€	500,00€
Reversões do exercício – Processos Judiciais	25,00€	500,00€
Reversões do exercício – Por Mora	3.674,58€	



ANEXO

Paulo Oliveira
[Signature]
[Signature]

14. INTERESSES EM EMPREENDIMENTOS CONJUNTOS E INVESTIMENTOS EM ASSOCIADAS

Não aplicável

15. CONCENTRAÇÕES DE ATIVIDADES EMPRESARIAIS

Não aplicável.

16. INVESTIMENTOS EM SUBSIDIÁRIAS E CONSOLIDAÇÃO

Não aplicável.

17. EXPLORAÇÃO E AVALIAÇÃO DE RECURSOS MINERAIS

Não aplicável.

18. AGRICULTURA

Não aplicável.

19. INVENTÁRIOS

Não aplicável.

20. CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO

Não aplicável.

21. RÉDITO

21.1 – Políticas Contabilísticas Adotadas Para o Reconhecimento do Rédito:

Na determinação do rédito da Habisolvis, as políticas seguidas para o seu reconhecimento resumem-se a:

Patrícia Oliveira
[Signature]
[Signature]

ANEXO

- Prestações de Serviços = Justo valor das rendas faturadas (NCRF 20), com mensuração mensal das faturadas e recebidas no mês, excetuando-se as rendas do Bairro Social da Quinta da Pomba, as quais são faturadas e recebidas com um mês de antecipação, dando origem à respetiva periodização económica;
- Outras Prestações de Serviços = Serviços prestados no período, independentemente da sua faturação ter ocorrido ou não (regime do acréscimo) ao justo valor (NCRF 20);
- Outros Rendimentos e Ganhos = Seguindo-se o princípio contabilístico do acréscimo, reconhecendo-se, no período, a quota-parte dos subsídios ao investimento em proporção das suas depreciações reconhecidas no período (NCRF 22).

21.2 – Quantia de Cada Categoria Significativa de Rédito Reconhecida Durante o Período:

O mapa que se segue apresenta a decomposição do Rédito da Habisolvis e a sua evolução durante os exercícios económicos de 2011 e 2012:

Rédito	2012	2011
Rendas	180.156,14€	193.553,98€
Reversões	3.699,58€	500,00€
Correções Relativas a Períodos Anteriores	825,04€	2.243,85€
Imputação de Subsídios	18.728,21€	20.555,54€
Juros, Dividendos e Out. Rendimentos	208,11€	207,16€
Soma	203.617,08€	217.060,53€

Aspetos relevantes:

- Um decréscimo de cerca de 6,9% nas rendas reconhecidas entre 2011 e 2012, em consequência, fundamentalmente, do término do período de faturação de rendas de propriedade resolúvel e dos pedidos de revisão por diminuição dos rendimentos familiares;
- Uma reversão de 3.699,58€ relativamente às imparidades reconhecidas em exercícios anteriores (dos quais 25,00€ respeitam a processos judiciais em curso);
- Significativa redução dos valores relativos a regularizações de exercícios anteriores;



Patricia Oliveira
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

- Uma relativa diminuição nos subsídios imputados em consequência do decréscimo dos montantes de depreciação dos investimentos; e
- Manutenção do rédito relativo a Juros do Depósito a Prazo.

22. PROVISÕES, PASSIVOS CONTINGENTES E ATIVOS CONTINGENTES

Não aplicável.

23. SUBSÍDIOS DO GOVERNO E APOIOS DO GOVERNO

23.1 – Políticas Contabilísticas Adotadas:

A entidade, no desempenho das funções que lhe estão atribuídas pelo Município de Viseu – Gestão do Património das Habitações Sociais – celebrou, até à data, um conjunto de Contratos Programa para a execução de obras significativas de recuperação e manutenção dos Bairros Sociais.

Os subsídios camarários consignados nos Contratos Programa são reconhecidos de acordo com o justo valor, uma vez que ficam logo quantificados com as respetivas assinaturas.

Tratando-se de subsídios não reembolsáveis relacionados com ativos fixos tangíveis, eles são inicialmente reconhecidos nos capitais próprios, com posterior reconhecimento na demonstração dos resultados numa base sistemática e racional durante os períodos contabilísticos necessários ao seu balanceamento com os gastos de depreciação.

23.2 – Natureza e Extensão dos Subsídios Camarários Reconhecidos nas Demonstrações Financeiras e Indicação de Outras Formas de Apoio da Câmara de Viseu:

O detalhe do registo contabilístico dos subsídios e apoios do Município durante o exercício de 2012 é como segue:

ANEXO

Pádua Oliveira
[Signature]
[Signature]
[Signature]

PROGRAMA	Subsídios atribuídos em períodos anteriores	Subsídios atribuídos no período	Subsídios reconhecidos no período	Subsídios diferidos para períodos futuros
C.M.V – Comp. R. Exteriores e Env. BM - P. dos Arruamentos	1.519,65		759,82	759,83
C.M.V - Comp. R. Exteriores e Env. BM - Pinturas	11.941,02		5.970,51	5.970,51
C.M.V - Comp. R. Exteriores e Env. BM - P. dos Arruamentos	8.299,36		4.149,68	4.149,68
C.M.V - Comp. R. Exteriores e Env. BM - P. dos Arruamentos	10.008,60		5.004,30	5.004,30
C.M.V – Comp. R. Exteriores e Env. BM - P. dos Arruamentos	623,70		311,85	311,85
C.M.V - Comp. Substituição Coberturas Bairro Balsa	45.576,87		2.532,05	43.044,82
SOMA	77.969,20		18.728,21	59.240,99

24. EFEITOS DE ALTERAÇÕES EM TAXAS DE CÂMBIO

Não aplicável.

25. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

25.1 - Autorização Para Emissão:

- a) Data em que as demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão e indicação de quem autorizou:

As Demonstrações Financeiras individuais para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2012 foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão no dia 28 de Março de 2012.

- b) Indicação sobre se os proprietários, ou outros, têm o poder de alterar as demonstrações financeiras após esta data:

Em Assembleia-geral o acionista único tem o poder de não aprovar as presentes demonstrações financeiras e solicitar as alterações que julgar convenientes.



ANEXO

Elisabete Chaves
[Signature]
[Signature]
[Signature]

25.2 - Atualização da Divulgação Acerca das Condições à Data do Balanço:

Não foram recebidas informações após a data do balanço acerca de condições que existiam à data do balanço, pelo que não houve necessidade de efetuar qualquer atualização das divulgações nas notas às demonstrações financeiras.

25.3 - Acontecimentos Após a Data do Balanço Que Não Deram Lugar a Ajustamentos.

Não houve acontecimentos desta natureza.

26. IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais da Empresa estão sujeitas a revisão e correção por parte da administração tributária durante um período de quatro anos. Deste modo, as declarações fiscais dos anos de 2008 a 2011 poderão ainda vir a ser sujeitas a revisão (ver alínea g) do ponto 3.1).

As declarações relativas à Segurança Social podem ser revistas ao longo de um prazo de cinco anos, pelo que tais eventuais revisões/correções poderão ocorrer relativamente às declarações dos anos de 2007 a 2011.

O Conselho de Administração da Empresa entende que as eventuais correções resultantes de revisões/inspeções por parte da administração tributária àquelas declarações de impostos e contribuições para a Segurança Social dos exercícios em aberto à inspeção não deverão ter um efeito significativo nas demonstrações financeiras anexas.

O detalhe dos montantes e natureza dos ativos e passivos por impostos diferidos registados no exercício de 2012, pode ser resumido como segue:



ANEXO

Palácio Oliveira
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Rubricas	Saldo em 31 Dezembro de 2012		Refletidos em:	
	Ativos por Impostos Diferidos	Passivos por Impostos Diferidos	Resultados Imputação ao Exercício	Cap. Próprios Alteração de Tx. Tributária
Subsídios ao Investimento		(15.698,86)	4.962,98	
Bens Intangíveis (Aj. Tr.)	1.689,98		(845,00)	
Imparidades a Reconhecer	1.946,39		164,47	
Total	3.636,37	(15.698,86)	4.282,45	

Adicionalmente, a rubrica da demonstração dos resultados "Impostos sobre o rendimento" foi determinada como segue:

Imposto sobre o rendimento do período findo em 31 de Dezembro de 2012	(3.526,81)
Impostos diferidos líquidos do período	4.282,45
Soma	<u>755,64</u>

A rubrica do passivo "Estado e Outros Entes Públicos", em 31 de Dezembro de 2012, de 2.520,84€, não inclui dívidas em situação de mora.

Os impostos diferidos relevados nas suas demonstrações financeiras refletem os efeitos da taxa de IRC, a vigorar em 2013, de 25%, bem assim da taxa de derrama (1,5%).

27. MATÉRIAS AMBIENTAIS

Não aplicável.

28. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

28.1 – Bases de Mensuração:

A empresa só reconhece um ativo, um passivo financeiro ou um instrumento de capital próprio apenas quando se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento.



ANEXO

Patrícia Oliveira
[Signature]
[Signature]

Enquanto se mantiver detentora de um instrumento financeiro, a política de mensuração não é alterada para esse instrumento financeiro.

28.2 – Ativos e Passivos Financeiros:

28.2.1 - Os ativos financeiros correntes da empresa, constituídos por dívidas de arrendatários e outras contas a receber diversas, estão mensurados ao custo menos qualquer perda de imparidade acumulada.

- a) - Na conta de Clientes estão relevadas as rendas mensais não liquidadas, agravamentos por não cumprimento do prazo estabelecido para o seu recebimento, bem assim os montantes de acordos específicos para recuperação de rendas em atraso.

O quadro que se apresenta a seguir procura evidenciar a distribuição por bairros sociais, bem assim a sua evolução entre 2011 e 2012:

Saldo de Clientes/Bairro Social	2012	2011
Clientes C/C:		
Bairro Social Quinta da Pomba	6.571,41	6.407,84
Bairro Social 1.º de Maio	2.360,22	1.625,12
Bairro Social de Paradinha	8.093,76	14.811,84
Bairro Social da Balsa	6.052,50	6.803,77
Bairro Social Municipal	33,64	212,78
Bairro Social Fundação Salazar	280,70	206,70
Outros	116,87	456,82
Soma	23.509,10	30.524,87
Clientes de Cobrança Duvidosa:		
Bairro Social Quinta da Pomba	12.576,21	6.016,15
Bairro Social 1.º de Maio	2.948,02	1.343,72
Bairro Social de Paradinha	17.262,08	12.399,53
Bairro Social da Balsa	1.395,24	1.474,57
Bairro Social Municipal	2.121,13	2.778,79
Bairro Social Fundação Salazar	513,66	438,96
Outros	375,00	0,00
Soma	37.191,34	24.451,72
Perdas por Imparidade Acumuladas:	(37.191,34)	(24.451,72)



ANEXO

Fátima Duarte
[Signature]
[Signature]

Aspetos relevantes:

- Face ao agravamento nos prazos médios de recebimento das rendas, bem assim do acréscimo de processos judiciais em curso para cobrança coerciva (e eventual processo de despejo), procedeu-se a uma reavaliação das imparidades destes ativos, tendo-se verificado um significativo acréscimo relativamente ao exercício anterior.
- Do conjunto dos saldos de Clientes C/Corrente e de Clientes de Cobrança Duvidosa, e, depois de se ter expurgado o efeito das atualizações de rendas anuais, constatou-se, comparando os dois exercícios em análise, um acréscimo nos montantes de rendas não cobradas de cerca de 4.400,00€, o qual se deve, fundamentalmente, aos seguintes bairros:
 - Bairro Quinta da Pomba (+) 6.300€;
 - Bairro 1.º Maio (+) 1.600€;
 - Bairro Municipal (-) 1.700€;
 - Bairro de Paradinha (-) 900€; e
 - Bairro da Balsa (-) 900€.
- Em 2012 reconheceu-se uma reversão de 3.699,58€ relativamente às perdas por imparidade constituídas até 2011, sendo reforçadas em 16.439,20€.

b)- O detalhe das “outras contas a receber” pode ser resumido como segue:

Rubricas/Naturezas	2012	2011
Estado e Outros Entes Públicos		1.460,49
Acionistas/Sócios	2.666,57	2.656,79
Outras Contas a Receber	57,50	
Diferimentos	2.974,55	4.892,50
Soma	5.698,62	9.009,78

Aspetos relevantes:

- A rubrica Estado e Outros Entes Públicos não regista qualquer valor a receber, porquanto se recuperaram, na íntegra, os pagamentos por conta e especiais por conta;



ANEXO

Patrícia Oliveira
[Signature]
[Signature]
[Signature]

- A rubrica Acionistas/Sócios diz respeito aos montantes dos subsídios camarários não recebidos e atribuídos nos contratos programa para obras de recuperação dos Bairros Sociais. Consta-se que em 2012 não se registou qualquer subsídio recebido;
- Os Diferimentos respeitam a gastos a reconhecer, nomeadamente com seguros, condomínios e gastos de manutenção plurianuais de edifícios.

28.2.2 – Os passivos financeiros correntes e não correntes da empresa encontram-se, igualmente, mensurados ao custo, menos eventuais perdas por imparidade acumuladas e são constituídos por Fornecedores, Estado e Outros Entes Públicos, Passivos por Impostos Diferidos, Outras Contas a Pagar e Diferimentos.

O quadro que se apresenta a seguir procura evidenciar a sua distribuição, bem assim a sua evolução entre 2011 e 2012:

Passivos Financeiros:	2012	2011
Não Correntes:		
Passivos por Impostos Diferidos:		
Subsídios ao Investimento	15.698,86	20.661,84
Outras Contas a Pagar		
Garantias Contratuais - Retenções	4.562,78	5.917,33
Soma (não corrente)	20.261,64	26.579,17

ANEXO

Handwritten signatures and dates:
 António Dias
 2013/11
 M

Passivos Financeiros:	2012	2011
Correntes:		
Fornecedores c/c - Gerais	7.424,70	17.132,43
Estado e Outros Entes Públicos:	2.520,84	3.723,46
Retenções IRS	888,59	778,51
IRC – A Pagar	83,17	330,53
IVA – A Pagar		1.176,24
Segurança Social	1.549,08	1.438,18
Outras Contas a Pagar:	16.277,21	55.342,78
Fornecedores de Investimentos		21.917,62
Remunerações a Liquidar (periodização)	7.654,55	6.105,75
Acréscimo Gastos Condomínio	385,44	385,44
Outros Acréscimos de Gastos (Elect/Comum.)	203,50	165,09
Administradores de Condomínio	8.033,72	10.626,63
Contratos-Retenções de Garantias		15.694,60
Consultores, Assesores e Intermediários		447,65
Diferimentos:	20.278,51	18.657,68
Rendas Diferidas	20.278,51	18.657,68
Subsídios à Exploração		
Soma (correntes)	46.501,26	78.831,22

Aspetos relevantes:

- Relativamente aos Passivos por Impostos Diferidos e, uma vez que não se prevê alteração nas taxas de IRC para 2013, a redução ficou a dever-se aos montantes imputados ao exercício, na exata proporção das depreciações reconhecidas no período;
- Uma redução significativa nos montantes das Garantias Contratuais – Retenções, por efeito do cumprimento de alguns prazos que implicaram as respetivas retenções contratuais (empreitadas), bem assim a sua requalificação em termos de prazo de exigibilidade;
- Redução nos Fornecedores Gerais, na medida em que se verificou uma menor concentração das obras de conservação e reparação no final do exercício;
- Redução total no IVA – A Pagar, por não existência de faturação de serviços de apoio aos programas habitacionais PROHABIT e SOLARH. Não havendo mais lugar à faturação daquelas prestações de serviços, a Habisolvis constituiu-se em sujeito passivo de IVA

Patricia Oliveira
[Signature]
[Signature]
[Signature]

totalmente isento, tendo sido entregue, no início de 2012, a respetiva declaração de alteração de atividade;

- Ausência dos passivos “Fornecedores de Investimentos” em virtude da não realização de obras significativas de recuperação dos Bairros Sociais;
- A periodização dos gastos com remunerações a liquidar em 2013 relativas às férias e subsídio de férias vencidas em 2012 sofre um ligeiro acréscimo, por força da reposição do número anterior de colaboradores;
- Os passivos “Administrador de Condomínio” apresentam uma ligeira redução, porquanto se passou a obter os documentos de comunicação de dívida de forma mais atempada;
- Os diferimentos por rendas a reconhecer respeita às rendas do Bairro da Pomba que se recebem com um mês de antecedência, bem assim das faturas antecipadas de um mês da totalidade dos Bairros Sociais (impossibilidade administrativa de faturação e recebimento, em simultâneo, das rendas no período estabelecido dos primeiros oito dias do mês).

•

NOTA: Não se aplicam à Habisolvis os pontos 28.3; 28.4; 28.5; 28.6; 28.7; 28.8; 28.9; 20.10; 28.12; 28.13; 28.14; 28.17; 28.18; 28.19 e 28.20.

28.11 – Perda por Imparidade em Ativos Financeiros:

A entidade não dispõe de ativos financeiros mensurados ao justo valor.

Relativamente aos ativos financeiros mensurados ao custo, menos depreciações e eventuais perdas por imparidade, ver notas 3, 8 e 13.



ANEXO

R. C. Oliveira
[Signature]
[Signature]

28.15 – Montante de Capital Social:

O mapa que se segue apresenta a decomposição do Capital Próprio da Habisolvis e a sua evolução durante os exercícios económicos de 2011 e 2012.

Rubricas do Capital Próprio	2012			2011		
	S. Inicial	Aum/Dim	S. Final	S. Inicial	Aum/Dim	S. Final
Capital Social	75 000,00		75 000,00	75 000,00		75 000,00
Reservas Legais	13 749,44	863,50	14.612,94	13 749,44		13 749,44
Outras Reservas	91 916,77	16.406,57	108.323,34	74 417,89	17 498,88	91 916,77
Resultados Transitados	-24.366,69	-3.318,95	-27.685,64	-20 287,59	-4.079,10	-24.366,69
Outras Var. no Capital Próprio	57.307,37	-13.765,23	43.542,14	82 268,16	-24.960,79	57.307,37
Resultado Líquido do Período	18.914,10	-6.954,35	11.959,75	15 854,85	3.059,25	18.914,10
Soma	232 520,99	-6.768,46	225.752,53	241 002,75	-8.481,76	232 520,99

Aspectos relevantes:

- Manutenção no exercício de 2012 dos valores transitados de 2011 relativamente ao Capital Social (Estatutário);
- Acréscimo nas rubricas Reservas Legais e Outras Reservas em virtude do efeito da aplicação dos resultados positivos do exercício anterior, após cobertura dos Resultados Transitados negativos (17.270,07=18.914,10-1.644,03);
- Diminuição dos Capitais Próprios de 6.768,46€, em virtude do resultado do exercício e da aplicação dos resultados do exercício anterior terem sido inferiores às variações negativas nos ajustamentos de transição e nos subsídios ao investimento.

28.16 – Ações Representativas do Capital Social:

Em 31 de Dezembro de 2012 o capital estatutário da Habisolvis era de setenta e cinco mil euros, totalmente subscrito e realizado pela Câmara Municipal de Viseu, revestindo a natureza unipessoal.

29. BENEFÍCIOS DOS EMPREGADOS

Não aplicável.



Pádua Oliveira
J. L. L.
M

30. DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS

Em 31 de Dezembro de 2012 a empresa não tinha em mora quaisquer débitos ao Estado ou a Instituições de Segurança Social.

31. OUTRAS INFORMAÇÕES

31.1 – Estado e Outros Entes Públicos:

O detalhe da rubrica “Estado e Outros Entes Públicos” em 31 de Dezembro de 2012 é o seguinte:

Rubricas/Naturezas	2012	2011
Pagamento Especial por Conta		1.460,49
Retenção na Fonte		
Total do Ativo	0,00	1.460,49
IRC a Pagar	83,17	330,53
Retenções de IRS	888,59	778,51
IVA a Pagar		1.176,24
Segurança Social	1.549,08	1.438,18
Total do Passivo	2.520,84	3.723,46

31.2 – Rendimentos e Ganhos:

O mapa abaixo evidencia o detalhe dos rendimentos e ganhos e respetiva evolução entre os exercícios de 2011 e 2012:



ANEXO

Rubricas/Naturezas	2012	2011
72 - Prestações de Serviços:		
Rendas	168.864,93	182.013,40
Agravamentos e Out. Regularizações	11.291,21	11.540,58
76 - Reversões:		
Imparidade de Arrendatários	3.699,58	500,00
78 - Outros Rendimentos e Ganhos:		
Correções Relativas Ex. Anteriores	825,04	2.243,85
Imputação Subsídios ao Investimento	18.728,21	20.555,54
79 - Juros, Dívid. e Out. Rendimentos:		
Juros de Depósitos a Prazo	208,11	207,16
Total	203.617,08	217.060,53

31.3 – Gastos e Perdas:

Os gastos (resultantes das atividades correntes – ou ordinárias - da Habisolvis) e as perdas (que satisfazem a definição de gastos) foram reconhecidos apenas na exata medida da obtenção dos rendimentos.

O quadro seguinte apresenta a sua decomposição e a respetiva evolução entre os exercícios de 2011 e 2012.

Rubrica Divis
[Signature]
12.11.12
[Signature]

ANEXO

Rubricas/Naturezas	2012	2011
62 – Fornecimentos e Serviços Externos:	74.256,53	65.095,30
Subcontratos		4.067,63
Serviços Especializados	65.264,77	52.301,39
Materiais	1.917,21	1.683,98
Energia e Fluidos	1.116,98	846,14
Serviços Diversos	5.957,57	6.196,26
63 – Gastos com Pessoal:	74.670,70	84.407,34
Remunerações dos Órgãos Sociais	39.295,50	32.728,32
Remunerações do Pessoal	30.590,30	36.906,62
Enc. s/Remunerações – Órgãos Sociais	6041,90	6.453,99
Enc. s/Remunerações - Pessoal	6.686,62	8.049,33
Seguros Acid. Trabalho	429,73	269,08
Outros Gastos c/Pessoal	626,65	
64 – Gastos de Depreciação:	22.751,25	29.667,35
Edifícios e Outras Construções	22.478,28	29.394,39
Equipamento Básico	86,04	85,99
Equipamento Administrativo	186,93	186,97
65 – Perdas por Imparidade:	16.439,20	22.078,71
Arrendatários	16.439,20	22.078,71
68 – Outros Gastos e Perdas:	4.289,99	64,10
Impostos	49,77	10,99
Outros	4.240,22	53,11
69 – Gastos e perdas de Financiamento:	5,30	
Juros de Mora	5,30	
Total	192.412,97	201.312,80

Aspetos relevantes:

- Mesmo expurgando os valores dos Subcontratos (em 2012 constam da rubrica Trabalhos Especializados), constata-se um acréscimo significativo em 2012 na rúbrica Serviços Especializados, ficando a dever-se essencialmente aos gastos com Vigilância e Segurança e com Conservação e Reparação;
- Redução nos Gastos com Pessoal, em consequência das reduções salariais por força das políticas de ajustamento económico e financeiro negociadas com a “Troika”, bem como da redução de um efetivo administrativo, só reposto a partir de Junho;

ANEXO

- Significativo decréscimo nos Gastos com Depreciações como consequência do fim das vidas úteis de alguns dos ativos fixos tangíveis;
- Decréscimo nos Gastos por Imparidade das dívidas de arrendatários (salvaguardar os riscos de incumprimento devidos ao agravamento das moras no pagamento e do acréscimo de processos em tribunal para cobrança coerciva de rendas - carta dos advogados), uma vez que em 2011 se deu início a esta análise de risco.

31.4 – Número Médio de Trabalhadores:

Nos exercícios de 2011 e 2012, o número médio de colaboradores foi o seguinte:

Pessoal	2012	2011
Empregados	4	4

31.5 – Remuneração dos Membros dos Órgãos Sociais:

As remunerações dos membros dos órgãos sociais da Habisolvis, E.M. em 2012 e 2011 foram como segue:

Órgãos Sociais	2012	2011
Conselho de Administração:		
Remuneração fixa	29.347,56	31.793,19
Remuneração variável	947,94	935,13
Revisor Oficial Contas:		
Remuneração fixa (a)	3.000,00	3.000,00

(a) – Sem IVA

Viseu, 28 de Março de 2013

O Conselho de Administração,



A Técnica Oficial de Contas

