



**RELAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES NO CAPITAL DE SOCIEDADES**  
**RELAÇÃO DOS FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS A M. E LONGO**  
**PRAZO**  
**RELATÓRIO SOBRE A E. ANUAL DO PLANO PLURIANUAL DE**  
**INVESTIMENTOS**  
**RELATÓRIO DE GESTÃO**



**HABISOLVIS EM**

**2018**

## RELAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES NO CAPITAL DE SOCIEDADES

A empresa não possui qualquer participação no capital de sociedades.

## RELAÇÃO DOS FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS A MÉDIO E LONGO PRAZO

A empresa não concedeu quaisquer financiamentos.

Viseu, 26 de março de 2019


O Conselho de Administração,



---



---



---

## RELATÓRIO SOBRE A EXECUÇÃO ANUAL DO PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS

Não aplicável.

Viseu, 26 de março de 2019

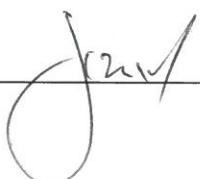
O Conselho de Administração,



---



---



---

## RELATÓRIO DE GESTÃO



### 1. Introdução

A HABISOLVIS é, nos termos do disposto na Lei supra referida, com as alterações constantes da Lei n.º 53/2014, de 25.08 – *Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais* - uma empresa local de promoção do desenvolvimento local e regional, constituída por escritura pública lavrada em 26.05.2004.

No cumprimento do diploma supra referido a gestão da HABISOLVIS deve articular-se com os objetivos prosseguidos pelo Município de Viseu, visando a promoção do desenvolvimento local e regional, nomeadamente a promoção e gestão de imóveis de habitação social, assegurando a sua viabilidade económica e o equilíbrio financeiro.

### 2. Evolução da gestão

#### 2.1 Factos Relevantes Ocorridos no Exercício

A Empresa Municipal continua a manter a sua atividade operacional, ao nível de toda a gestão das rendas dos bairros sociais de Viseu, na gestão do parque habitacional (em virtude da idade avançada de alguns bairros sociais) e da necessidade recorrente e sistemática de intervenções (obras de conservação e reparação de edifícios). Efetivamente, foram realizadas despesas/adjudicações de valores bastantes expressivos, todas com cariz de urgência e necessárias para assegurar boas condições de habitabilidade nos bairros sociais. Importa referir o acréscimo de rendas decorrentes da reabilitação das habitações do Centro Histórico, que passaram a ser cobradas e por conseguinte, geridas pela Empresa Municipal.

No dia 18 de outubro de 2018, foi renovado o Contrato Programa com a Câmara Municipal de Viseu, válido para os anos, 2018,2019 e 2020, em virtude da Habisolvis ter intensificado a sua atividade no âmbito da gestão do parque habitacional, conforme supra referido.

Efetivamente, o Contrato foi inicialmente celebrado no dia 24 de Agosto de 2017, para comparticipação dos trabalhos de conservação e manutenção programada e sistemática do parque habitacional, o qual previa a transferência financeira anual, de **33.825 €** (trinta e três mil, oitocentos e vinte e cinco euros), valor considerado aceitável face aos trabalhos de reparação, conservação e manutenção necessários realizar, valor mantido para o triénio.

Ao nível dos investimentos de 2018, foi reconhecido no Ativo Intangível, um projeto de alteração de afetação de duas frações de serviços para quatro frações habitacionais, sitos no Bairro da Quinta da Pomba, Lote 302, rés-do-chão, no valor de 5.843 €.

As obras de reabilitação e alteração de uso deverão ser executadas em 2019/2020, irão ter um custo previsual de 102.059 € (s/ IVA) e serão concretizadas pela HABISOLVIS-E.M., mediante concurso público, devendo ser financiadas pela Câmara Municipal de Viseu através dum Contrato Programa para o efeito.

Para além das verbas supra mencionadas, importa referir a capitalização de obras no valor de 10.649 € (Quinta da Pomba), que pela sua natureza e materialidade cumpre os critérios de reconhecimento de ativos, previstos no SNC (período de vida útil esperado de 20 anos).

Procedeu-se à Contratação com o IEFP, de um novo “Contrato Emprego Inserção – 070/CEI/+(18)”, com um valor contratualizado e aprovado de 4.024 €; teve início em 16.09.2018 e terminará em 15.09.2019. A verba reconhecida no exercício foi de 1.174 €.

Continuaram a merecer especial atenção as medidas de monitorização e controlo interno no âmbito dos recebimentos mensais, de forma a contrariar a tendência da dilação do prazo médio de recebimentos, que infelizmente não foi possível contrariar.

Efetivamente acentuou-se a concentração de dívidas em relação a um número reduzido de arrendatários (bairro social de Paradinha), que, de forma reiterada, não cumprem com os Acordos que têm vindo a ser celebrados com a Empresa Municipal.

Apesar do esforço, não foi possível reduzir as dívidas existentes tendo sido reconhecido um valor de imparidades de arrendatários (valor líquido de reversões associadas ao cumprimento de acordos), de 13.293 € (reforço de 17.658 € e reversões, de 4.364 €), quando em 2017 tinha sido de 12.589 €.

### 2.1.1 Evolução das Rendas:

<b>Rendimentos:</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017:</b>	<b>V. absoluta:</b>	<b>V. relativa:</b>
<b>rendas:</b>	230.585,43	218.745,23	11.840,20	5,41%
<b>agravamentos:</b>	13.122,57	14.062,77	-940,20	-6,69%
<b>prestações:</b>	4.442,41	4.460,07	-17,66	-0,40%
<b>N. Crédito:</b>	-9.882,01	-6.184,74	-3.697,27	59,78%
<b>Comp. condomínios:</b>	1.200,00	1.199,00	1,00	0,08%
<b>Total:</b>	<b>239.468,40</b>	<b>232.282,33</b>	<b>7.186,07</b>	<b>3,09%</b>

comparação homóloga 31.12.2018 versus 31.12.2017

#### Legenda:

**Rendas** – Valores mensais debitados aos arrendatários, devidamente previstos nos Contratos de Arrendamento

**Agravamentos** – Valores mensais debitados aos arrendatários decorrentes do não pagamento das rendas em tempo

**Prestações** – Valores mensais debitados aos arrendatários decorrentes de Acordos de Pagamento em prestações relativos a saldos em dívida.

**N. Crédito (Correç. Contabil.)** – Anulações contabilísticas de eliminação da duplicação de rendimentos, por força da faturação das Prestações de Acordos.

**Nota:** As prestações de Acordos têm um efeito neutro ao nível económico (apenas têm impacto ao nível do orçamento de tesouraria) uma vez que são faturados mas posteriormente anulada via notas de crédito. Apenas são emitidas para controlo de emissão de recibos e de reversão de imparidades.

As rendas registaram um aumento, em relação ao período homólogo, de 3,09%, mantendo a tendência dos últimos três anos, a saber:

Efetivamente a partir do 4º trimestre de 2016, passaram a ser faturadas as rendas relativas a 10 habitações do Centro Histórico, as quais, embora inferiores aos preços de mercado, são bastante mais elevadas que as rendas de habitação social.

Em 2017, passaram a ser faturadas a renda de outras habitações, também sitas no Centro Histórico, o que Contribuiu para o aumento supra referido.

Em 2018, para além das atualizações legais, passaram a ser faturadas rendas (ainda com alguns ajustamentos iniciais), associadas às seguintes frações (centro histórico):

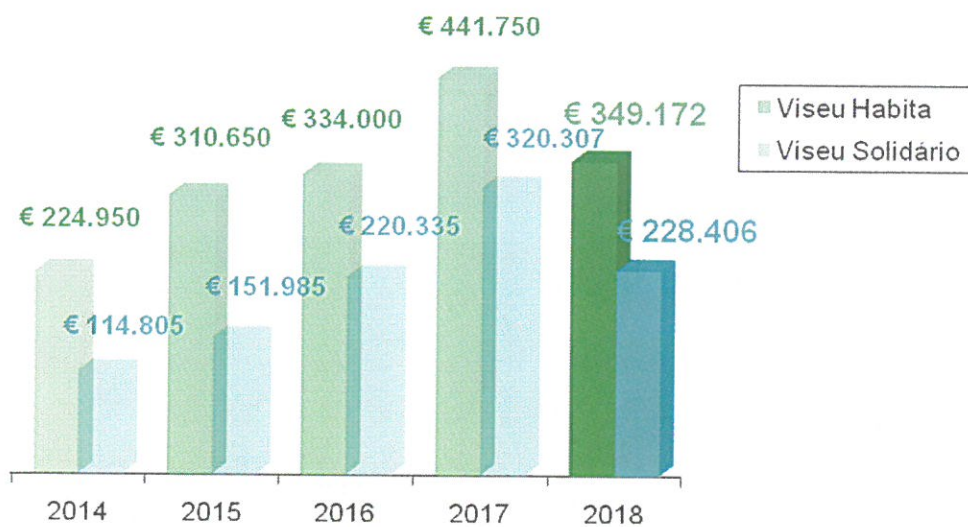
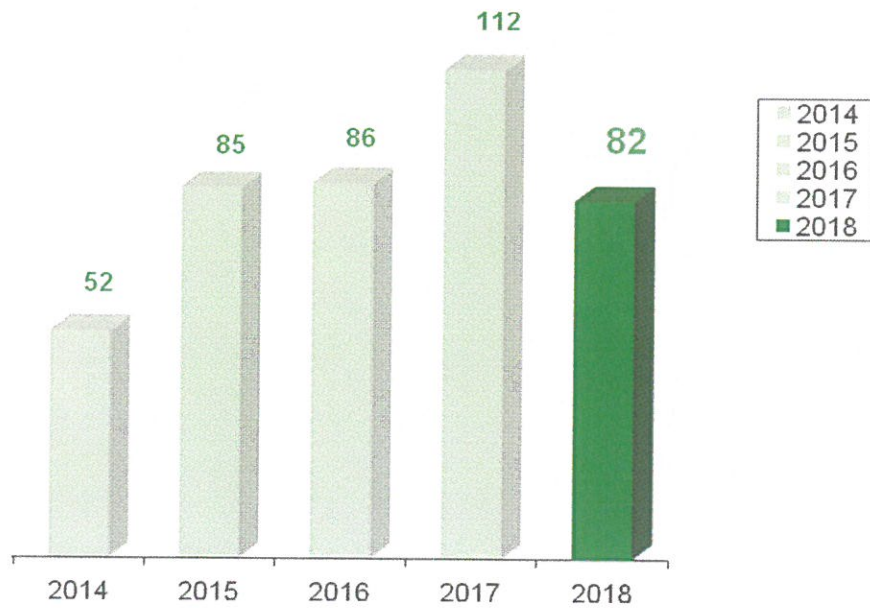
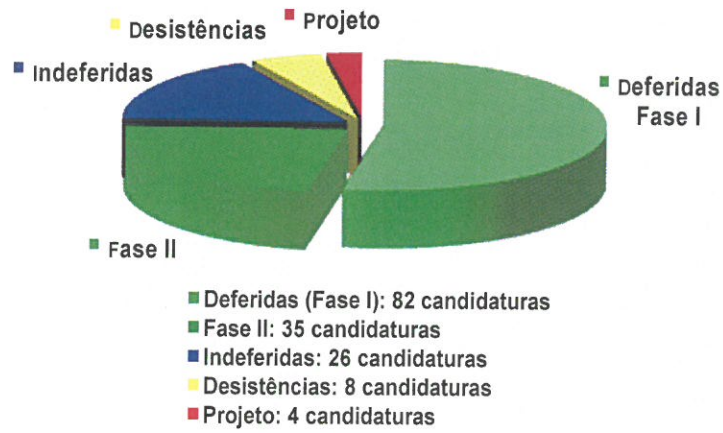
### Rua Direita, 277

FRACÇÃO	ANDAR TIPOLOGIA		ÁREA BRUTA	VALOR PATRIMONIAL	RENDA
B	1º Pst	T2	81,2000	43.670,00 €	243,82 €
C	1º Frt	T2	65,2000	35.070,00 €	195,81 €
D	2º Pst	T2	83,8100	45.070,00 €	251,64 €
E	2º Frt	T2	65,2000	35.070,00 €	195,81 €
F	3º Andar	T3	103,2200	55.510,00 €	309,93 €
<b>Total mensal:</b>					<b>1.197,01 €</b>

#### 2.1.2 Programas Habitacionais

A HABISOLVIS-E.M., em cumprimento do Contrato-Programa celebrado com o Município de Viseu de 13 de Novembro de 2008 e o respetivo Aditamento de 07 de Agosto de 2009 e no seguimento das orientações estratégicas definidas pelo Município de Viseu, no âmbito da habitação social e habitação de famílias carenciadas, deu continuidade à gestão dos diversos programas habitacionais, de âmbito nacional e municipal.

Destes programas destaca-se o programa VISEU HABITA (+ Viseu Solidário), que em 2018 registou um número de 155 candidaturas, que foram devidamente analisadas e avaliadas e de onde resultou:



## 2.2 Rendimentos e Gastos:

(Valores em Eurps)

RENDIMENTOS E GASTOS	(+/-)	dez-18	%	dez-17	%	Diferenças	%
Vendas			0,00%		0,00%	0	N/A
Prestações de Serviços		239.468	87,04%	231.084	86,14%	8.384	3,63%
Subsidios à Exploração		35.670	12,96%	37.179	13,86%	-1.509	-4,06%
Varição Invent. da Produção	(+/-)		0,00%		0,00%	0	N/A
<b>Subtotal 1</b>		<b>275.138</b>	<b>100,00%</b>	<b>268.263</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.875</b>	<b>2,56%</b>
<b>Volume de negócios</b>		<b>275.138</b>	<b>100,00%</b>	<b>268.263</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.875</b>	<b>2,56%</b>
Fornec. Serviços Externos		119.982	43,61%	132.374	49,34%	-12.392	-9,36%
Gastos com Pessoal		135.132	49,11%	105.470	39,32%	29.663	28,12%
Ajustam. Inventários (Perd/Rev)	(-/+)		0,00%		0,00%	0	N/A
Impar.Dív.Receber (Perd/Rev)	(-/+)	13.293	4,83%	12.589	4,69%	704	5,59%
Provisões (Aument./Reduções)	(-/+)		0,00%		0,00%	0	N/A
Outras Imparidades (Perd/Rev)	(-/+)		0,00%		0,00%	0	N/A
Aumentos/Red. Justo Valor	(+/-)		0,00%		0,00%	0	N/A
Outros Rendimentos e Ganhos		4.607	1,67%	2.793	1,04%	1.814	64,94%
Outros Gastos e Perdas		1.629	0,59%	2.009	0,75%	-380	-18,91%
<b>Subtotal 2</b>		<b>-265.430</b>	<b>-96,47%</b>	<b>-249.649</b>	<b>-93,06%</b>	<b>19.409</b>	<b>-7,77%</b>
<b>Resultado Antes de Depreciação</b>							
<b>Gastos de Financ. e Impostos</b>		<b>9.708</b>	<b>3,53%</b>	<b>18.614</b>	<b>6,94%</b>	<b>-12.534</b>	<b>-67,34%</b>
Gastos/Revers. Deprec.Amortiz.	(-/+)	9.672	3,52%	8.264	3,08%	1.408	17,04%
<b>Resultado Operacional (Antes de Gastos Financ. e Impostos)</b>		<b>36</b>	<b>0,01%</b>	<b>10.350</b>	<b>3,86%</b>	<b>-10.314</b>	<b>-99,65%</b>
Juros e Rendim. Simil. Obtidos		539	0,20%	559	0,21%	-21	-3,72%
Juros e Gastos Simil. Suport.		0	0,00%	0	0,00%	0	N/A
<b>Resultado Antes de Impostos</b>		<b>574</b>	<b>0,21%</b>	<b>10.910</b>	<b>4,07%</b>	<b>-10.335</b>	
Imposto S/Rendim. Período	(-/+)	339	59,08%	1.921	17,61%	-1.581	-82,33%
<b>Resultado Líquido do Período</b>		<b>914</b>	<b>0,33%</b>	<b>8.989</b>	<b>3,35%</b>	<b>-8.075</b>	<b>-89,83%</b>
<b>CASH FLOW (Free Cash-Flow) (a)</b>		<b>23.879</b>	<b>8,68%</b>	<b>18.319</b>	<b>6,83%</b>	<b>5.560</b>	<b>30,35%</b>

(valores expressos em euros)

Relativamente ao quadro supra importa tecer as seguintes considerações:

- A rubrica de **prestações de serviços** registou um acréscimo de 8.384 €, o que traduz uma evolução percentual positiva de cerca de 3% pelas razões já referidas anteriormente.



- O valor dos subsídios à exploração regista o valor faturado e recebido do Município de 33.825 €, ao abrigo do Contrato de Programa celebrado em 2017 e renovado até 2020, e 1.845 €, valor que respeita aos subsídios do Instituto de Emprego e Formação Profissional.
- A rubrica de outros rendimentos e ganhos regista a imputação ao período dos subsídios ao investimento associados aos investimentos efetuados nas “Obras em Edifícios Alheios” (Reabilitação dos Bairros Sociais)
- O valor dos fornecimentos e serviços externos (FSE’s) de 119.982 €, foi inferior ao verificado no período homólogo do exercício anterior (-9,36%), em parte devido à capitalização de “Obras em Edifícios Alheios”, de 10.649 €
- Os gastos com pessoal, de 135.132 € registam uma variação positiva de 28,12%, evidenciando os gastos suportados com um trabalhador ao abrigo do programa “Medida-Contrato Emprego Inserção” e mais três trabalhadores que entraram para os quadros de pessoal da Empresa Municipal, como forma de dar resposta aos crescentes pedidos de intervenção de reparações correntes.
- Apesar do reconhecimento de reversões de imparidade, de 4.364 € (em 2017 foram de 1.711 €), resultante do cumprimento de Acordos de pagamento de dívidas, foi reconhecido no exercício um reforço de 17.658 € em 2017 foi de 14.300 €) o qual constitui o valor mais elevado de todos os anos relativo a imparidades de dívidas de arrendatários. A Empresa Municipal irá intensificar diligências para realizar ações de despejo no sentido de evitar o agravamento da situação.
- Com um Resultado Antes de Imposto de 574 € o resultado líquido após o efeito conjugado de IRC, de impostos diferidos e da estimativa de IRC, foi de 914 €.

## 2.3 Investimentos

### Ativos Intangíveis:

Projeto de arquitetura que respeita a um projeto de reabilitação dos espaços de serviços sitos no Bairro da Quinta da Pomba, Lote 302, rés-do-chão, e alteração do uso para espaços habitacionais (4 apartamentos de tipologia T1) para arrendamento social, no valor de 5.843 €.

**Ativos Tangíveis (capitalização de obras em edifícios alheios):**

Execução de revestimento de 21 palas em zinco (Quinta da Pomba): **5.496 €**

Fornecimento e aplicação de barramento armado com revestimento final rústico em fachada (Bairro Social de Paradinha): **5.154 €**

**3. Evolução previsível da sociedade**

Em 2019, irão continuar a ocorrer gastos de conservação e reparação, associados à manutenção corrente dos Bairros Sociais, natureza de gastos com maior peso no conjunto dos FSE's.

A Habisolvis irá continuar a intensificar a sua intervenção no acompanhamento dos programas habitacionais de recuperação de habitações e a assegurar os serviços de manutenção dos fogos habitacionais de cariz social.

Relativamente às rendas estima-se uma flutuação de +1,5%, resultante da inflação.

Existe uma candidatura em curso, no âmbito da eficiência energética, que constituirá uma despesa no valor de sensivelmente 920.000 €, sendo que 540.000 € serão transferidos pelo FEDER/FC e 380.000 € transferidos pelo Município (através da celebração dos respetivos Contratos-Programa).

Face ao exposto, os Contratos-Programa em vigor irão manter-se, prevendo-se a celebração de um novo Contrato-Programa com o Município no caso de aprovação da candidatura em curso.

**4. Outras referências exigidas por lei**

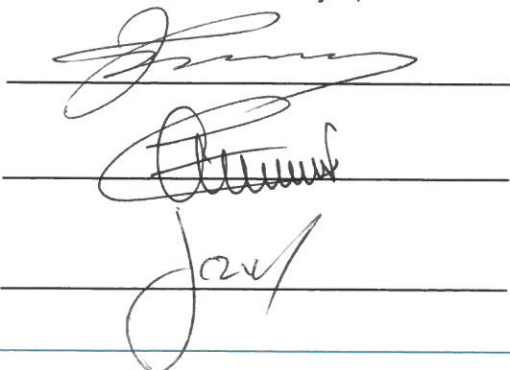
Nos termos do Decreto-Lei nº 411/91, de 17 de Outubro e artigo 2º do Decreto-Lei nº 534/80, de 7 de Novembro, respectivamente, declara-se que não existem dívidas em mora à Segurança Social, ao Estado ou a quaisquer outros entes públicos.

**5. Aplicação de Resultados**

Tendo as Reservas Legais já atingido os 20% do Capital Social (15.000,00 €), propomos que o resultado líquido positivo de 913,89 € (novecentos e treze euros e oitenta e nove cêntimos) seja transferido para a rubrica de Reservas Livres.

Viseu, 26 de março de 2019

O Conselho de Administração,





## ANEXO

---

### 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, com sede na Rua João Mendes, nº 51, Viseu, que adota 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 adotadas 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, de 13 de Julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 98/2015, de 2 de Junho.

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



## ANEXO

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 do 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 Municipal;
- 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



## ANEXO

seu relacionamento com Instituições Financeiras, nomeadamente depósitos bancários.

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 é praticamente inexistente em virtude da autonomia financeira de que dispõe, sendo o equilíbrio assegurado por um nível médio fixo de receitas mensais proveniente das rendas cobradas e do acompanhamento financeiro que é efetuado através dos serviços administrativos e financeiros.

## 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 pelo Decreto-Lei n.º 98/2015, de 2 de Junho;
- Portaria n.º 220/2015, de 24 de Julho (Modelos de Demonstrações Financeiras);



## ANEXO

---

- Aviso n.º 8254/2015, de 29 de Julho (Estrutura Concetual);
- Aviso n.º 8256/2015, de 29 de Julho (Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro);
- Portaria n.º 218/2015, de 23 de Julho (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 31-12-2018 são comparáveis com os utilizados na preparação das demonstrações financeiras a 31-12-2017 (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.



---

**ANEXO**

---

Anualmente, a entidade paga 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 2014, encontram-se mensurados ao custo de aquisição, deduzido de depreciações e quaisquer perdas por imparidade acumuladas.

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 4/2015. Em 2018 foram capitalizadas verbas em edifícios alheios decorrentes de grandes reparações e beneficiações no valor global de 10.649,27 €. A Administração entendeu que as obras referidas aumentam a vida útil dos imóveis e atribuiu um período de vida útil esperado de 20 anos.



## ANEXO

---

Em 2018 foi também capitalizada uma verba de 5.842,50 €, relacionada com Estudos e Projetos, relativos ao Bairro Quinta da Pomba, ao qual foi atribuído uma vida útil de 3 anos.

### c) Imparidade de Ativos

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

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 correspondes ativos por impostos diferidos.





## ANEXO

---

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.

### 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



## ANEXO

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.

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.



## ANEXO

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 (refletem as recentes alterações).

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 aos anos de 2013 a 2017 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, à taxa de 17% 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 (viatura ligeira de passageiros).

### 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 direto, 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 atividades operacionais (recebimentos de clientes, pagamentos a fornecedores e ao pessoal e outros pagamentos e



## ANEXO

---

recebimentos relacionados com a atividade operacional), atividades de financiamento (pagamentos e recebimentos relacionados com empréstimos obtidos) e atividades 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.

### **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.



## ANEXO

---

### 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.

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).

**ANEXO****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:

Caixa e Depósitos Bancários	2018	2017
Caixa Fixo	1.251,85	611,84
Depósitos à Ordem	43.258,83	50.742,73
Outros Depósitos Bancários	75.000,00	75.000,00
<b>Soma</b>	<b>119.510,68</b>	<b>126.354,57</b>

**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. ATIVOS INTANGÍVEIS**

Descrição	Conta 442 Projetos de desenvolvimento	Conta 443 Programas de computador	TOTAL
<b>Vida útil indefinida</b>			
Valor bruto no fim do período			
Perdas por imparidade acumuladas			
Valor líquido no fim do período			
<b>Vida útil definida</b>			
Valor bruto no início do período	5 842,50	4 541,46	10 383,96
Amortizações acumuladas		4 541,46	4 541,46
Imparidades acumuladas			
Saldo no início do período	5 842,50	0,00	5 842,50
Variações no período			
Total dos aumentos	0,00	0,00	0,00
Total das diminuições	973,65	0,00	973,65
Amortizações do período	973,65		973,65
Reversões de Perdas por imparidade			0,00
Transferências de ativos intangíveis em curso			0,00
Transferências de ativos não correntes DV			0,00
Outras transferências			0,00
<b>Saldo no fim do período</b>	<b>4 868,85</b>	<b>0,00</b>	<b>4 868,85</b>
Valor bruto no fim do período	5 842,50	4 541,46	10 383,96
Amortizações acumuladas no fim do período	973,65	4 541,46	5 515,11



## ANEXO

---

### 7. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

#### 7.1 – 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).

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

No exercício de 2018, o movimento ocorrido nos ativos fixos tangíveis, bem como nas respetivas depreciações acumuladas, foi o seguinte:

**ANEXO**

2018	Edifícios (Alheios) e O. Construções	Equipamento Básico	Equipamento de Transporte	Equipamento Administra- tivo	Total
<b>Ativo Bruto:</b>					
Saldo Inicial 01/01/2018	1.148.241,50	8.615,53	11.467,21	1.495,73	1.169.819,97
Aumentos	10.649,27				10.649,27
Alienações Transferências e Abates					
<b>Saldo Final 31/12/2018</b>	<b>1.158.890,77</b>	<b>8.615,53</b>	<b>11.467,21</b>	<b>1.495,73</b>	<b>1.180.469,24</b>
<b>Depreciações:</b>					
Saldo Inicial 01/01/2018	1.045.437,19	6.834,22	11.467,21	1.495,73	1.065.234,35
Aumentos	7.934,75	763,42			8.698,17
Alienações Transferências e Abates					
<b>Saldo Final 31/12/2018</b>	<b>1.053.371,94</b>	<b>7.597,64</b>	<b>11.467,21</b>	<b>1.495,73</b>	<b>1.073.932,52</b>
<b>Valor Líquido</b>	<b>105.518,83</b>	<b>1.017,89</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>106.536,72</b>

**8. CUSTOS DE EMPRÉSTIMOS OBTIDOS**

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

**9. 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:



**ANEXO**

Rúbricas	Ano de 2018	Ano de 2017
<b>6511 – Perdas p/Imparidade – Clientes:</b>	<b>17.657,61</b>	<b>14.299,88</b>
Reconhecidas no exercício – Processos Judiciais	0,00	5.454,74
Reconhecidas no exercício – Por Mora	17.657,61	8.845,14
<b>76211 – Reversões p/Imparidade – Clientes:</b>	<b>4.364,47</b>	<b>1.710,85</b>
Reversões do exercício – Processos Judiciais	0,00	0,00
Reversões do exercício – Por Mora	4.364,47	1.710,85

Nota: O valor acumulado das perdas por imparidade está referido na Nota 14.2.1.

As reversões aumentam em 1,55%, devido à celebração de Acordos, ainda assim muito aquém do valor razoável, face ao reforço de imparidades do ano de 2018.

**10. RÉDITO****10.1 – Políticas Contabilísticas Adotadas Para o Reconhecimento do Rédito:**

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

- 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).

**ANEXO****10.2 – 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 2018 e 2017:

Rédito	2018	2017
Rendas	239.468,40	231.084,33
Juros, Dividendos e Out. Rendimentos	538,58	559,38
Subsídios à Exploração	35.669,59	37.178,80
Outros	3,75	0,00
<b>Soma</b>	<b>275.680,32</b>	<b>268.822,50</b>

**Aspetos relevantes:**

- Um acréscimo de cerca de 3,23% nas rendas reconhecidas entre 2018 e 2017, em consequência do efeito conjugado das atualizações positivas e negativas derivadas da evolução dos rendimentos familiares e das novas rendas faturadas em relação às casas situadas no Centro Histórico.
- Reconhecimento de subsídios à exploração, respeitantes a:  
Contrato de Programa celebrado com a Câmara Municipal de Viseu em 24 de outubro de 2018 para comparticipação financeira dos trabalhos de conservação e reparação dos bairros sociais: 33.825,00 €.  
Contrato celebrado em 2017 c/Instituto de Emprego e Formação Profissional: 670,76 € (remanescente) e em 2018: 1.173,83 €.

**11. SUBSIDIOS DO GOVERNO E APOIOS DO GOVERNO****11.1 – 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

**ANEXO**

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.

**11.2 – 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 2018 é como segue:

**Subsídios ao investimento:**

PROGRAMA	Subsídios atribuídos em períodos anteriores	Subsídios atribuídos no período	Subsídios reconhecidos no período	Subsídios diferidos para períodos futuros
C.M.V – C. Substituição Coberturas Bairro Balsa	30.890,98	0,00	2.532,04	28.358,94
<b>SOMA</b>	<b>30.890,98</b>		<b>2.532,04</b>	<b>28.358,94</b>

**Subsídios à exploração:**

Contrato Programa (CMV) e IEFP	Subsídios atribuídos em períodos anteriores	Subsídios atribuídos no período	Subsídios reconhecidos no período	Subsídios diferidos para períodos futuros
<b>C.M.V – Contrato Programa celebrado em 2017</b>	0,00	33.825,00	33.825,00	0,00
<b>C.M.V – Contrato Programa celebrado em 2018</b>	0,00			
IEFP – candidatura 1112781 (Medida C. E. Inserção)	3.353,80	0,00	670,76	0,00
IEFP- candidatura 070/CEI/+(18)	0,00	4.024,56	1.173,83	2.850,73
<b>SOMA</b>	<b>3.353,80</b>	<b>37.849,56</b>	<b>35.669,59</b>	<b>2.850,73</b>



## ANEXO

---

### 12. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

#### 12.1 - 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 2018 foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão no dia 26 de março de 2019.

- 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.

#### 12.2 - 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.

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

Não houve acontecimentos desta natureza.

### 13. 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.

**ANEXO**

Deste modo, as declarações fiscais dos anos de 2014 a 2017 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 2013 a 2017.

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 2018, pode ser resumido como segue:

Rubricas	Saldo em 31 Dezembro de 2018		Refletidos em:	
	Ativos por Impostos Diferidos	Passivos por Impostos Diferidos	Resultados Imputação ao Exercício	Cap. Próprios Alteração de Tx. Tributária
Subsídios ao Investimento		(5.246,40)	569,71	
Bens Intangíveis (Aj. Tr.)				
Imparidades a Reconhecer	3.143,85		337,83	
<b>Total</b>	<b>3.143,85</b>	<b>(5.246,40)</b>	<b>907,54</b>	

A rubrica do passivo “Estado e Outros Entes Públicos”, em 31 de Dezembro de 2018, 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 2018, de 17% uma vez que a matéria coletável não excede 15.000 € bem assim da taxa de derrama (1,5%).



## ANEXO

---

### **14. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

#### **14.1 – 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.

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

#### **14.2 – Ativos e Passivos Financeiros:**

14.2.1 - 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 2018 e 2017:

**ANEXO**

Saldo de Clientes/Bairro Social	2018	2017
<b>Clientes C/C:</b>		
Bairro Social Quinta da Pomba	10.560,50	7.556,20
Bairro Social 1.º de Maio	3.557,22	2.860,23
Bairro Social de Paradinha	9.394,25	9.448,18
Bairro Social da Balsa	8.683,68	9.709,28
Bairro Social Municipal	1.538,51	1.331,61
Bairro Social Fundação Salazar	413,99	261,73
Outros	3.320,58	2.917,69
<b>Soma</b>	<b>37.468,73</b>	<b>34.081,92</b>
<b>Clientes de Cobrança Duvidosa:</b>		
Bairro Social Quinta da Pomba	17.588,16	17.159,85
Bairro Social 1.º de Maio	16.399,10	14.719,75
Bairro Social de Paradinha	45.339,64	40.446,15
Bairro Social da Balsa	13.202,42	8.195,26
Bairro Social Municipal	2.268,72	983,89
Bairro Social Fundação Salazar	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00
<b>Soma</b>	<b>94.798,04</b>	<b>81.504,90</b>
<b>Perdas por Imparidade Acumuladas:</b>	<b>(94.798,04)</b>	<b>(81.504,90)</b>

**Aspetos relevantes:**

- Face ao agravamento nos prazos médios de recebimento das rendas, bem assim do risco, procedeu-se a uma reavaliação das imparidades destes ativos. O reforço do exercício, de 17.657,61 € foi superior ao exercício transato, de 14.299,88 € pelo que o Conselho de Administração irá tomar medidas em 2019 para inverter a situação.
- Ocorreram também, reversões de imparidade resultante do pagamento de prestações de Acordos celebrados, no montante de 4.364,47 € o valor foi bastante superior ao valor de 2017, de 1.710,85 € o que valida o facto da diminuição na dívida dos arrendatários e de uma subida crescente dos cumprimentos de Acordos.

b)- O detalhe das “outras contas a receber” (exceto Clientes-arrendatários), pode ser resumido como segue:

**ANEXO**

Rubricas/Naturezas	2018	2017
Estado e Outros Entes Públicos	0,00	0,00
Acionistas/Sócios	0,00	0,00
Outros Devedores por Acréscimos	504,21	295,95
Outras Contas a Receber	2.817,29	0,00
<b>Soma</b>	<b>3.321,40</b>	<b>295,95</b>

**Outros aspetos relevantes:**

- A rubrica Estado e Outros Entes Públicos respeita, ao valor do PEC, de 245,95 € aos pagamentos por conta, de 2.186,95 € às retenções na fonte resultantes de juros bancários, de 51,56 €, total ao qual se deduz a estimativa de IRC de 2018, de 568,12 €.
- Os Diferimentos respeitam a gastos a reconhecer, nomeadamente com seguros e condomínios.

14.2.2 – 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 Passivos por Impostos Diferidos, Fornecedores, Estado e Outros Entes Públicos, Outras Contas a Pagar e Diferimentos.

O quadro que se apresenta a seguir procura evidenciar a sua distribuição, bem assim a sua evolução entre 2018 e 2017:





## ANEXO

<b>Passivos Financeiros:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Não Correntes:</b>		
Passivos por Impostos Diferidos:		
Subsídios ao Investimento	5.246,40	6.836,52
<b>Soma (não corrente)</b>	<b>5.246,40</b>	<b>6.836,52</b>
<b>Passivos Financeiros:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Correntes:</b>		
Fornecedores c/c - Gerais	2.557,26	2.567,26
Estado e Outros Entes Públicos:	<b>3.632,09</b>	<b>3.921,44</b>
Imposto Sobre Rendimento	0,00	889,45
Retenções IRS	1,042,00	1.074,00
Segurança Social	2.590,09	1.957,99
Outras Contas a Pagar:	<b>21.812,10</b>	<b>13.677,32</b>
Remunerações a Liquidar (periodização)	18.229,09	13.249,22
Outros Acréscimos de Gastos (Elect/Comunic.)	256,23	414,01
Pessoal	0,00	0,00
Contratos-Retenções de Garantias	0,00	0,00
Outros	3.326,78	14,09
Diferimentos:	<b>26.899,09</b>	<b>24.053,35</b>
Rendas Diferidas	26.899,09	24.053,35
<b>Soma (correntes)</b>	<b>41.162,58</b>	<b>41.162,58</b>

**Aspetos relevantes:**

- Relativamente aos Diferimentos importa referir que foram diferidos, para além das Rendas, 2.850,73 relativos a Subsídios de Exploração.
- A periodização dos gastos com remunerações a liquidar em 2019 relativas a férias e subsídios de férias vencidas em 2018 sofrem oscilações relevantes, devido à entrada de três efetivos no ano de 2018, com salário mínimo nacional.
- Os diferimentos por rendas a reconhecer respeitam às rendas do Bairro da Quinta 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 - primeiros oito dias do mês). O valor aumenta, em virtude de um acréscimo também da

**ANEXO**

faturação bem assim do valor das rendas decorrente das casas do Centro Históricas, com rendas manifestamente mais elevadas, ainda que um pouco abaixo do valor de mercado.

**14.3 – 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 9.

**14.4 – Montante de Capital Social:**

O mapa que abaixo se apresenta, evidencia a decomposição do Capital Próprio da Habisolvis e a sua evolução durante os exercícios económicos de 2017 e 2018:

Rubricas do Capital Próprio	2018			2017		
	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	15.000,00		15.000,00	15.000,00		15.000,00
Outras Reservas	132.360,01	8.989,02	141.349,03	129.809,93	2.550,08	132.360,01
Resultados Transitados	-35.041,88	-569,71	-35.611,59	-34.472,17	-569,71	-35.041,88
Outras Var. no Capital Próprio	23.548,08	-2.967,58	20.580,50	25.510,41	-1.962,33	23.548,08
Resultado Líquido do Período	8.989,02	-8.075,13	913,89	2.550,08	6.438,94	8.989,02
<b>Soma</b>	<b>219.855,23</b>	<b>-2.623,40</b>	<b>217.231,83</b>	<b>213.398,25</b>	<b>6.456,98</b>	<b>219.855,23</b>

**Aspetos relevantes:**

- Manutenção no exercício de 2018 dos valores transitados de 2017 relativamente ao Capital Social (Estatutário) e Reservas Legais;
- Acréscimo na rubrica Outras Reservas em virtude do efeito da aplicação dos resultados positivos do exercício anterior;



**ANEXO**

**14.5 – Ações Representativas do Capital Social:**

Em 31 de Dezembro de 2018 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.

**15. DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS**

Em 31 de Dezembro de 2018 a empresa não tinha em mora quaisquer débitos ao Estado ou a Instituições de Segurança Social.

**16. OUTRAS INFORMAÇÕES**

**16.1 – Estado e Outros Entes Públicos:**

Rubricas/Naturezas	2018	2017
Imposto sobre o Rendimento	1.916,34	0,00
<b>Total do Ativo</b>	<b>1.916,34</b>	<b>0,00</b>
Retenções de IRS	1.042,00	1.074,00
Segurança Social	2.590,09	1.957,99
Imposto sobre o Rendimento	0,00	889,45
<b>Total do Passivo</b>	<b>3.632,09</b>	<b>3.921,44</b>



*Handwritten signatures and dates:*  
Faci...  
2019

**ANEXO****16.2 – Rendimentos e Ganhos:**

Rubricas/Naturezas	2018	2017
<b>72 - Prestações de Serviços:</b>		
Rendas	228.730,91	218.745,23
Agravamentos e Out. Regularizações	10.737,49	12.339,10
<b>75 - Subsídios à Exploração:</b>	35.669,59	37.178,80
<b>76 - Reversões:</b>		
Imparidade de Arrendatários	4.364,47	1.710,85
<b>78 - Outros Rendimentos e Ganhos:</b>		
CEA At. Garantia Bancária+O.Res.	0,00	0,00
Imputação Subsídios ao Investimento	4.557,70	2.532,04
Correção de exercícios anteriores	45,45	261,02
Outros	3,75	
<b>79 - Juros, Divid. e Out. Rendimentos:</b>		
Juros de Depósitos a Prazo	538,58	559,38
<b>Total</b>	<b>284.647,94</b>	<b>273.326,42</b>

**16.3 – 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.



## ANEXO

Rubricas/Naturezas	2018	2017
<b>62 – Fornecimentos e Serviços Externos:</b>	<b>119.982,08</b>	<b>132.373,93</b>
Serviços Especializados e Subcontratos	111.494,26	121.377,29
Materiais	715,87	1.679,69
Energia e Fluidos	2.949,02	3.850,94
Deslocações e Estadas	144,25	0,00
Serviços Diversos	4.678,68	5.466,01
<b>63 – Gastos com Pessoal:</b>	<b>135.132,48</b>	<b>105.469,90</b>
Remunerações dos Órgãos Sociais	40.343,94	37.724,82
Remunerações do Pessoal	65.526,80	40.929,82
Enc. s/Remunerações – Órgãos Sociais	9.346,81	8.673,11
Enc. s/Remunerações - Pessoal	14.037,74	8.809,65
Seguros Acid. Trabalho	658,58	491,52
Outros Gastos c/Pessoal	5.218,61	8.840,94
<b>64 – Gastos de Depreciação:</b>	<b>9.671,82</b>	<b>8.263,55</b>
<b>Activos Fixos Tangíveis</b>		
Edifícios e Outras Construções	7.934,75	7.624,15
Equipamento Administrativo e Básico	763,42	639,40
<b>Activos Fixos Intangíveis</b>		
Outros Activos Intangíveis	973,65	0,00
<b>65 – Perdas por Imparidade:</b>	<b>17.657,61</b>	<b>14.299,88</b>
Arrendatários	17.657,61	14.299,88
<b>68 – Outros Gastos e Perdas:</b>	<b>1.629,48</b>	<b>2.009,48</b>
Impostos	30,37	32,93
Outros	1.599,11	1.976,55
<b>Total</b>	<b>284.073,47</b>	<b>262.416,74</b>

## Aspetos relevantes:

- Aumento dos Gastos com Pessoal, devido à contratação temporária de trabalhadores ao abrigo de um protocolo com o IEFP.
- Ligeiro aumento nos Gastos com Depreciações em virtude da capitalização de gastos com obras em edifícios alheios (período de vida útil de 20 anos).
- Acréscimo nos Gastos por Imparidade das dívidas de arrendatários (salvaguardar os riscos de incumprimento de dívidas) devido a um decréscimo no cumprimento dos Acordos celebrados, e ao atraso efetivo de pagamentos, com dívidas crescentes.



**ANEXO**

**16.4 – Número Médio de Trabalhadores:**

Nos exercícios de 2018 e 2017, o número médio de colaboradores foi o seguinte:

Pessoal	2018	2017
Empregados	7	4

**16.5 – Remuneração dos Membros dos Órgãos Sociais:**

As remunerações dos membros dos órgãos sociais da Habisolvis, E.M. em 2018 e 2017 foram como segue:

Órgãos Sociais	2018	2017
<b>Conselho de Administração:</b>		
Remuneração fixa	39.275,46	36.721,98
Remuneração variável	1.068,48	1.002,84
<b>Revisor Oficial Contas:</b>		
Remuneração fixa (a)	3.000,00	3.000,00

(a) – Sem IVA

Viseu, 26 de março de 2019

O Conselho de Administração,

A Contabilista Certificada,



HABISOLVIS EM

E. Municipal de Habitação Social, E.M

Relatório e Contas 2018

Balanço Analítico em 31-12-2018

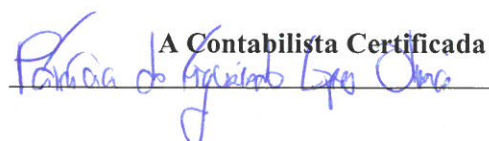
RUBRICAS	Notas	Unidade monetária (1)	
		31.12.2018	31.12.2017
<b>ACTIVO</b>			
Activo não corrente			
Activos fixos tangíveis	7.1	106.536,72	104.585,62
Activos intangíveis	6	4.868,85	
Activos por impostos diferidos	13	3.143,85	2.806,02
		<b>114.549,42</b>	<b>107.391,64</b>
Activo corrente			
Clientes	14.2.1-a)	37.468,73	34.095,81
Estado e outros entes públicos	16.1	1.916,34	0,00
Accionistas/Sócios	14.2.1-b)	0,00	0,00
Outras contas a receber	14.2.1-b)	3.321,40	295,95
Diferimentos	14.2.1-b)	3.462,93	2.773,15
Caixa e depósitos bancários	4	119.510,68	126.354,57
		<b>165.680,08</b>	<b>163.519,48</b>
<b>Total do ACTIVO</b>		<b>280.229,50</b>	<b>270.911,12</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>			
Capital realizado	14.4	75.000,00	75.000,00
Reservas legais	14.4	15.000,00	15.000,00
Outras reservas	14.4	141.349,03	132.360,01
Resultados transitados	14.4	(35.611,59)	(35.041,88)
Outras variações no capital próprio	14.4	20.580,50	23.548,08
Resultado líquido do período	14.4	913,89	8.989,02
Interesses minoritários			
<b>Total do Capital Próprio</b>		<b>217.231,83</b>	<b>219.855,23</b>
<b>PASSIVO</b>			
Passivo não corrente			
Passivos por impostos diferidos	14.2.2+13	5.246,40	6.836,52
		<b>5.246,40</b>	<b>6.836,52</b>
Passivo corrente			
Fornecedores	14.2.2	2.557,26	2.567,26
Estado e outros entes públicos	16.1	3.632,09	3.921,44
Outras contas a pagar	14.2.2	21.812,10	13.677,32
Diferimentos	14.2.2	29.749,82	24.053,35
		<b>57.751,27</b>	<b>44.219,37</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>62.997,67</b>	<b>51.055,89</b>
<b>Total do Capital Próprio e do Passivo</b>		<b>280.229,50</b>	<b>270.911,12</b>

(1) - O Euro, admitindo-se, em função da dimensão e exigências de relato, a possibilidade de expressão das quantias em milhares de Euros.

O Conselho de Administração





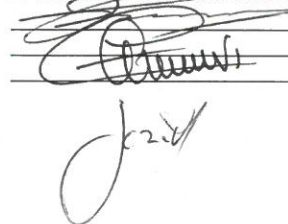
 A Contabilista Certificada

**Demonstração de Fluxos de Caixa do período findo em 31.12.2018**

RUBRICAS		NOTAS	Unidade monetária (1)	
			Períodos	
			31.12.2018	31.12.2017
<b>Fluxos de caixa das actividades operacionais - método directo</b>				
Recebimentos de arrendatários	+		223.759,85	216.570,84
Pagamentos a fornecedores	-		-111.319,42	-137.139,47
Pagamentos ao pessoal	-		-87.942,21	-64.856,77
Caixa gerada pelas operações	+/-		24.498,22	14.574,60
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	-/+		-3.322,35	-1.273,85
Outros recebimentos/pagamentos	+/-		-11.734,24	-10.453,24
<b>Fluxos de caixa das actividades operacionais</b>	(1) +/-		<b>9.441,63</b>	<b>2.847,51</b>
<b>Fluxos de caixa das actividades de investimento</b>				
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>				
Activos fixos tangíveis	-		-10.649,27	2.290,26
Activos intangíveis	-		-5.842,50	0,00
Investimentos financeiros	-		0,00	0,00
Outros activos	-		0,00	0,00
<b>Recebimentos provenientes de:</b>				
Activos fixos tangíveis	+		0,00	0,00
Activos intangíveis	+		0,00	0,00
Investimentos financeiros	+		0,00	0,00
Outros activos	+		0,00	0,00
Subsídios ao investimento	+		0,00	0,00
Juros e rendimentos similares	+		206,25	862,50
Dividendos	+		0,00	0,00
<b>Fluxos de caixa das actividades de investimento</b>	(2) +/-		<b>-16.285,52</b>	<b>3.152,76</b>
<b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</b>				
<b>Recebimentos provenientes de:</b>				
Financiamentos obtidos	+		0,00	0,00
Realizações de capital e de outros instrumentos de CP	+		0,00	0,00
Cobertura de prejuízos	+		0,00	0,00
Doações	+		0,00	0,00
Outras operações de Financiamento	+		0,00	0,00
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>				
Financiamentos obtidos	-		0,00	0,00
Juros e gastos similares	-		0,00	0,00
Dividendos	-		0,00	0,00
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio	-		0,00	0,00
Outras operações de financiamento	-		0,00	0,00
<b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</b>	(3)		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Variação de caixa e seus equivalentes</b>			<b>-6.843,89</b>	<b>6.000,27</b>
Efeito das diferenças de câmbio	+/-			
Caixa e seus equivalentes no início do período	+/-		126.354,57	120.354,30
Caixa e seus equivalentes no fim do período	+/-	4	119.510,68	126.354,57

(1) - O Euro, admitindo-se, em função da dimensão e exigências de relato, a possibilidade de expressão das quantias em milhares de Euros

O Conselho de Administração,



A Contabilista Certificada,  
 Patrícia de Figueiredo Lopes Oliveira





Demonstração de Resultados por natureza do período findo em 31-12-2018

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	Unidade monetária (1)		
		Períodos		
		31.12.2018	31.12.2017	
Vendas e serviços prestados	+	10.2+16.2	239.468,40	231.084,33
Subsídios à exploração	+	10.2+11.2	35.669,59	37.178,80
Fornecimentos e serviços externos	-	16.3	(119.982,08)	(132.373,93)
Gastos com pessoal	-	16.3	(135.132,48)	(105.469,90)
Imp. de dív. a rec. (perdas/reversões)	-/+	9	(13.293,14)	(12.589,03)
Outros rendimentos e ganhos	+	11.2+16.2	4.606,90	2.793,06
Outros gastos e perdas	-	16.3	(1.629,48)	(2.009,48)
Res. antes de deprecia., gastos de financ. Imp.	=		9.707,71	18.613,85
Gastos/reversões de deprecia. e de amortização	-/+	7.1-d)+16.3	(9.671,82)	(8.263,55)
Res.oper.(antes de gastos financia e impostos)	=		35,89	10.350,30
Juros e rendimentos similares obtidos	+	10.2	538,58	559,38
Resultado antes de impostos	=		574,47	10.909,68
Imposto sobre rendimento do período	-/+	13	339,42	(1.920,66)
Resultado líquido do período	=		913,89	8.989,02
Resultado das actividades descontinuadas (líquido de impostos) incluído no resultado líquido do período				
Resultado líquido do período atribuível a: (2)				
Detentores de capital da empresa-mãe	+/-			
Interesses minoritários	+/-			
	=		0,00	0,00

Resultado por acção básico

(1) - O Euro, admitindo-se, em função da dimensão e exigências de relato, a possibilidade de expressão das quantias em milhares de Euros.

O Conselho de Administração,





A Contabilista Certificada,

