INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL

2016

HABISOLVIS, E.M.

Índice

1. Introdução 2/20

2. Princípios 3-5/20

2.1 – Dados históricos 3/20

2.2 – Documentos relevantes 3/20

2.3 – Princípios contabilísticos 3/20

2.4 – Evolução dos gastos e rendimentos em 2015 .....4/20

2.5 – Estimativas contabilísticas 4-5/20

3. Análise dos documentos previsionais:

3.1. Balanço previsional (2015) 6-10/20

3.2. Planos plurianuais e anuais de atividades,

de investimento e financeiros 11/20

3.3. Orçamento anual de exploração 12-14/20

3.4. Orçamento anual de tesouraria 15-16/20

3.5. Balanço previsional (2016) 17-19/20

4. Conclusões.....19-20/20

HABISOVIS E.M.

1. Introdução

Nos termos do artigo 42º, da Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto, as Empresas Municipais, devem apresentar os Instrumentos de Gestão Previsional, os quais devem conter elementos necessários e orientadores da gestão económica e financeira da Empresa para o ano de 2016.

Nos termos das alíneas b) e c), do n.º 1 do artigo 10.º dos Estatutos, compete à Assembleia Geral apreciar e deliberar os planos de atividade anuais e plurianuais e respetivos orçamentos previsionais anuais, a elaborar pelo Conselho de Administração, conforme estipulado nas alíneas g) e h), do n.º 1 do artigo 14.º dos Estatutos, após apreciação e emissão de parecer pelo Fiscal Único, nos termos da alínea j), do n.º 1 do artigo 18.º dos Estatutos e da alínea j), do n.º 6 do artigo 25.º da Lei supracitada.

HABISOLVIS, EM

2. Princípios

1. Foram analisados os dados históricos relativos aos exercícios anteriores os quais foram refletidos nas previsões efetuadas com base nas expectativas e previsões da Administração ao nível da estabilização (ou não) da atividade da Empresa Municipal, com particular importância ao nível de gastos, rendimentos (resultados de exploração) e dos principais investimentos (balanço inicial e final).

   Importa também referir a análise dos prazos médios de recebimento e pagamento (clientes, fornecedores, outras contas a receber e a pagar) para elaboração e previsão dos fluxos de tesouraria e eventuais oscilações em relação à informação histórica.

2. Documentos relevantes para efeitos de análise previsional (orçamental e económica):

   2.1. Instrumentos de Gestão Previsional de exercícios transatos e Relatórios Trimestrais de Execução Orçamental.

   2.2. Análise dos Contratos de Programa existentes e elaborados de acordo com o art.º 50.º da Lei 50-2012, de 31 de Agosto. Na presente data estão em vigor os seguintes Contratos-Programa:

   - Obras de recuperação e reparação nos Bairros Sociais – fornecimento de materiais, equipamentos e mão-de-obra.
   - Equipamentos de Escritório – fornecimento de material de escritório corrente e serviços de manutenção das instalações elétricas e equipamentos informáticos.
   - Programas Habitacionais – concretização dos programas habitacionais, em especial o programa municipal de apoio à reabilitação "VISEU HABITA".
   - Plataforma eletrónica de contratação pública – procedimentos a observar no âmbito da contratação pública.

   2.3. Normativos da contratação pública.

3. Princípios contabilísticos, com especial atenção ao princípio da especialização dos exercícios, prudência e consistência.

4. Análise dos principais gastos e rendimentos/despesas e receitas incorridas e a incorrer no **4º trimestre de 2015,** a qual implicou os seguintes procedimentos substantivos e de controlo interno:

- Levantamento, junto dos serviços administrativo-financeiros, de documentos já recebidos, e aprovados pela Administração (documentação proveniente do exterior) para pagamento;
- Verificação da documentação interna, materializada através do programa de faturação/liquidação relativa a rendas emitidas e recebimentos efetivos; Controlo dos ficheiros informáticos e verificação da integração automática com a contabilidade.

5. Estimativas Contabilísticas:

No documento em análise assumem particular importância as estimativas contabilísticas, das quais destacamos:

Gastos:

- Gastos com pessoal e estimativa de férias, subsídio de férias e respetivos encargos sociais: Os valores apurados refletem (quando aplicável, a partir de determinados patamares) a previsível manutenção das medidas de austeridade, no âmbito dos ajustamentos remuneratórios da Administração Pública, nomeadamente do constante do Orçamento de Estado para 2015 e da Lei 75/2014, de 12 de Setembro.
- Gastos de caráter corrente: Pesquisa de notícias publicadas pelos meios de comunicação social e nas previsões do Banco de Portugal, no que respeita à provável taxa de inflação, a qual implica ajustamentos percentuais na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE's).
- Depreciações: Contabilizadas com base nos períodos de vida útil estimados pela Administração.

Rendimentos:

- **Rendas**: Tendo presente a Lei 81/2014, de 19 de Dezembro (regime do arrendamento apoiado para habitação), bem assim as declarações de rendimentos

recebidas até ao momento, prevemos que no ano de 2016 as rendas possam atingir uma variação positiva anual de cerca de 11%;

Porém, é de prever que os arrendatários apresentem alguns pedidos de revisão logo que informados dos montantes atualizados das rendas;

Perante tal cenário, optou-se por estimar um crescimento nas rendas de apenas 10% sobre uma base que resultou da média da faturação dos recentes 5 anos efetivos e da estimativa para 2015, acrescentando o montante anual previsto das rendas do novo complexo habitacional – Bloco B do Bairro Municipal.

- **Agravamentos**: Estimado o valor previsível para as rendas do exercício de 2016, esta componente dos rendimentos resultou da aplicação do coeficiente médio entre as rendas e os agravamentos faturados (e a faturar) no período mencionado no parágrafo anterior.
- **Subsídios ao investimento**: Previsão com base no histórico e no exercício em apreciação (Contratos de Programa supra referidos); Não foi previsto qualquer investimento para 2016.

6. Normas Contabilísticas e de Relato financeiro que assumem particular importância no presente Relatório:
   - NCRF 01 – Estrutura e conteúdo das Demonstrações Financeiras.
   - NCRF 04 – Políticas Contabilísticas, Alterações nas Estimativas Contabilísticas e Erros.
   - NCRF 07 – Ativos Fixos Tangíveis.
   - NCRF 20 - Rédito
   - NCRF 22 – Contabilização de subsídios do governo e divulgação de apoios do governo.
   - NCRF 25 – Imposto sobre o rendimento.

3. Análise dos Documentos Previsionais

Relativamente aos documentos previsionais que constam do presente relatório, importa tecer as seguintes considerações:

3.1. Balanço Estimado (2015)

O balanço estimado para 2015 (Demonstrações Financeiras com valores previsionais relativos ao encerramento de contas para 2015) reflete, para efeitos comparativos, os valores efetivos relativos ao encerramento de contas de 2014.

Relativamente ao Ativo importa referir:

Ativo Não Corrente:

- A rubrica de **Ativos Fixos Tangíveis** atinge um valor de 91.472,86 € (valor bruto deduzido das respetivas **depreciações acumuladas** e eventuais perdas por imparidade). Os investimentos efetuados englobam fundamentalmente (**valores brutos**):

  Exercícios transatos:

  Edifícios e Outras Construções:

  - A capitalização das despesas com as obras de reabilitação dos Bairros Sociais ***("Obras em Edifícios Alheios")*, em virtude de pertencerem ao Município, para as quais foi definido pela Administração um período de vida útil esperado de 4 anos)** de 908.172,98 €.
  - O valor associado à "**Revisão de Preços de Obras de Reabilitação Social**" suportado em 2008, de 6.604,80 €.
  - A capitalização das "**Obras de Reabilitação Exteriores e Envolventes do Bairro Municipal**", as quais têm vindo a ser imputadas aos exercícios por um período de 5 anos (pinturas e pavimentação de arruamentos) num valor global de 80.980,81 €.

- "**Substituição das coberturas do Bairro da Balsa**", suportado em 2010, de 101.281,94 €, que tem vindo a ser imputado aos exercícios por um período de 20 anos.
- "**Impermeabilização das Caixas da Escada do Bairro da Balsa**", suportado em 2011, de 2.042,94 €, que tem vindo a ser imputado aos exercícios por um período de 20 anos.
- **"Substituição das Caleiras da Quinta da Pomba"** – 21.917,62 €. O investimento, suportado em 2011, terá um período de vida útil esperado de 20 anos, atendendo à natureza das obras e aos materiais utilizados,
- **"Planos de Segurança, Saúde G. Residuais do B. Qta. da Pomba"** – 399,75 €, suportado em 2011. Dado estar relacionado com o anterior, terá, igualmente, um período de vida útil esperado de 20 anos.

- **Equipamento Básico**: 6.325,27 € (já totalmente depreciado).
- **Equipamento de Transporte**: 11.467,21 € (já totalmente depreciado).
- **Equipamento Administrativo**: 1.495, 73 €.
- **Ativos Intangíveis**: 4.541,46 €. Valores que respeitam a programas de computador autónomos (já totalmente amortizados).
- **Ativos por Impostos Diferidos:** 2.376,96 €. Valores associados às imparidades de clientes (arrendatários).

Ativo Corrente: (Ciclo Operacional)

- **Clientes (dívidas de arrendatários):** 29.722,28 €. O valor resultou do acompanhamento dos saldos entre o início do ano e final de setembro de 2015, com o consequente agravamento mensal e a redução relativa à previsível constituição de perdas por imparidade líquidas de 2.418.11 €, o qual foi calculado com base na análise de contas correntes de arrendatários, em especial daqueles que celebraram acordos de pagamento de dívidas em atraso.
- **Acionistas – Sócios**: Manteve-se o valor em dívida no final de 2015, o qual respeita à comparticipação, em 50%, pela CMV (2.656,79 €), relativamente ao último pagamento de 10% do projeto do Edifício do Bairro Municipal (a concretizar no momento da execução final da obra).
- **Outras Contas a Receber:** 57,50 €. Valor a recuperar do fornecedor, relativo ao pagamento da retenção de IRS em serviços por ele anteriormente prestados.

- **Diferimentos:** 834,84 €. Reflete apenas as estimativas dos diferimentos com gastos de condomínio e de seguros, na medida em que os gastos de conservação anteriormente diferidos já terem sido integralmente reconhecidos.

- **Disponibilidades:** 180.477,11 €. O valor foi apurado com base no saldo relativo a Setembro/2015, tendo sido efetuada uma análise previsional de Tesouraria em função dos fluxos de saídas e de entradas mensais, até final do exercício.

Capital Próprio:

Foi refletida a aplicação do resultado positivo relativo ao exercício anterior, de 838,00€, o qual foi incorporado, integralmente, na rubrica de Reservas Livres. As Reservas Legais já se encontram integralmente constituídas em conformidade com o estipulado no artigo 295.º do Código das Sociedades Comerciais (CSC).

Importa também referir a regularização de Passivos por impostos diferidos, por realização parcial dos subsídios ao investimento.

Em virtude da **aplicação da NCRF 22 "Contabilização de subsídios do governo",** os subsídios existentes que antes integravam o Passivo, passaram a estar refletidos em Capitais Próprios na rubrica de **"Outras Variações no Capital Próprio – Subsídios"** num valor global de 65.104,27 €, os quais têm vindo a ser imputados aos exercícios na proporção das depreciações praticadas relativas aos investimentos. A redução verificada prende-se com a transferência para rendimentos do subsídio a reconhecer no final de 2015 (2.532,05 €). A imputação já considera a diferença das taxas de IRC para 2015, de 24,5% para 22,5% em consequência da reforma aprovada pelo Governo do Código do IRC. A redução do Passivo por Impostos Diferidos para este exercício foi de 569,71 €.

Relativamente ao Passivo importa referir:

Passivo Não Corrente:

- **Passivos por Impostos Diferidos:** 7.975,96 €, valor relacionado com o efeito fiscal futuro dos subsídios ao investimento os quais veem sendo tributados na medida do reconhecimento dos rendimentos na proporção das depreciações praticadas. A regularização de 2015 ascenderá, como referido no parágrafo anterior, a 569,71 €.

- **Outras Contas a Pagar:** Esta rubrica não relevará quaisquer valores a 31-12-2015, porquanto se estima restituir em 2016 os montantes restantes retidos (1.356,00€), os quais se encontram contemplados na rubrica Passivo Corrente – Outras Contas a Pagar).

Passivo Corrente:

- **Fornecedores:** 22.588,10 €. A rubrica regista uma redução de cerca de 3.500,00 €, uma vez que no presente exercício (com mais expressão no mês de Dezembro) se espera um menor grau na execução de obras de conservação e reparação solicitadas pelos arrendatários, pese embora o pagamento só ocorrer em 2016.

- **Estado e Outros Entes Públicos**: 4.597,15 €. Valor relacionado com os encargos com pessoal a liquidar em Janeiro de 2015, de acordo com o processamento mensal de remunerações, bem assim da estimativa do IRC líquido a pagar em Maio de 2016.

- **Outras Contas a Pagar**: 31.094,74 €, resultante**:**

  - Estimativa de Férias, subsídio de férias e encargos sociais, relativos a 2015 a liquidar em 2016, de 12.999,42 €; Importa referir que a estimativa foi calculada no pressuposto da manutenção das linhas gerais constantes do orçamento para 2015.

  - Garantias a Devolver: 1.356,00 €, valor previsível da despesa em 2016, conforme informação já refletida no Passivo não Corrente.

  - Gastos com projetos de arquitetura: 5.313,58 €, valor que não foi considerado nos pagamentos até final do exercício.

  - Pagamentos de condomínios da efetiva responsabilidade da Empresa Municipal.

  - Montantes residuais de balanceamento dos valores ativos.

- **Diferimentos:** 21.385,13 €**:** Montante calculado na base da média dos 4 trimestres mais recentes de diferimento de rendas (pagamento antecipado das rendas relativas ao Bairro Social Quinta da Pomba, bem assim de toda a faturação que, por razões logísticas, e de morosidade na emissão informática (documental), é processada ainda em Dezembro, embora respeite a rendas de 2016).

(*Ver apresentação, na página seguinte, do Balanço Estimado para 2015*)

RUBRICAS	Notas	Períodos	
		31.12.2015 (Estimativa)	31.12.2014 (Realizado)
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis		91.472,86	97.885,40
Propriedades de investimento			
Goodwill			
Ativos intangíveis			
Ativos biológicos			
Participações financeiras - MEP			
Participações financeiras - Outros métodos			
Acionistas/Sócios			
Outros ativos financeiros			
Ativos por impostos diferidos		2.376,96	2.376,96
		93.849,82	100.262,36
Ativo corrente			
Inventários			
Ativos biológicos			
Clientes		29.722,28	18.840,03
Adiantamentos a fornecedores			
Estado e outros entes públicos			564,47
Acionistas/Sócios		2.656,79	2.656,79
Outras contas a receber		57,50	57,50
Diferimentos		834,84	2.375,90
Ativos financeiros detidos para negociação			
Outros ativos financeiros			
Ativos não correntes detidos para venda			
Caixa e depósitos bancários		180.477,11	168.741,34
		213.748,52	193.236,03
Total do ATIVO		307.598,33	293.498,39
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO			
Capital realizado		75.000,00	75.000,00
Ações (quotas) próprias			
Outros instrumentos de capital próprio			
Prémios de emissão			
Reservas legais		15.000,00	15.000,00
Outras reservas		128.257,92	127.419,92
Resultados transitados		-33.902,45	-33.332,74
Ajustamentos em ativos financeiros			
Excedentes de revalorização			
Outras variações no capital próprio		27.472,73	29.435,08
Resultado líquido do período		8.129,06	838,00
Interesses minoritários			
Total do Capital Próprio		219.957,26	214.360,26
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Provisões			
Financiamentos obtidos			
Responsabilidades p/benefícios pós-emprego			
Passivos por impostos diferidos		7.975,96	8.545,66
Outras contas a pagar			
		7.975,96	8.545,66
Passivo corrente			
Fornecedores		22.588,10	26.004,84
Adiantamentos de clientes			
Estado e outros entes públicos		4.597,15	3.055,89
Acionistas/Sócios			
Financiamentos obtidos			
Outras contas a pagar		31.094,74	19.112,85
Diferimentos		21.385,13	22.418,89
Passivos financeiros detidos para negociação			
Outros passivos financeiros			
Passivos não correntes detidos para venda			
		79.665,12	70.592,47
Total do Passivo		87.641,08	79.138,13
Total do Capital Próprio e do Passivo		307.598,33	293.498,39

3.2. Planos Plurianuais e Anuais de Atividades, de Investimento e Financeiros

Investimentos relativos a 2015:

- Não foram previstos nos Instrumentos de Gestão Previsional para 2015.

Investimentos relativos a 2016:

- Não estão previstos novos investimentos em 2016. A exemplo de 2015, deverão ser efetuadas obras de conservação e reparação com alguma materialidade em termos globais que já têm vindo a ser solicitadas pelos arrendatários nos diversos exercícios mas que individualmente não preenchem as condições de reconhecimento de Ativos nos termos da NCRF 7.

HABISOLVIS, LDA

3.3. Orçamento Anual de Exploração (2016)

Relativamente aos Gastos importa referir:

- **Fornecimentos e Serviços Externos**: Atinge um valor previsível de 106.246,80 €; Integra os gastos correntes (fixos) decorrentes da atividade de exploração os quais, quando diretamente relacionados com a inflação foram atualizados em aproximadamente 1,3% (manutenção do índice divulgado pelo Banco de Portugal para 2015); Refira-se o peso da rubrica de conservação e reparação, de 70.576,82 € (cerca de 66%), no âmbito de diversas obras de reparação e conservação solicitadas pelos arrendatários; trabalhos especializados (no âmbito do apoio contabilístico, de consultoria e jurídico), de 15.345,41 €, e outros Fornecimentos e Serviços (associados fundamentalmente a Condomínios) de 10.290.61 €.

- Os **Gastos com Pessoal,** de 97.551,82 € refletem:

  - A reposição do pagamento dos subsídios de férias e de Natal ou equivalente, este em duodécimos, conforme divulgado no orçamento do estado de 2015;

  - Manutenção das reduções remuneratórias previstas na Lei 75/2014 (ordenados superiores a 1.500,00 €), com reposição de 20% em 2015 e mais 20% em 2016 (manutenção das linhas gerais divulgadas no OGE 2015).

- As **Depreciações,** de 6.412,55 €, cujo montante é idêntico ao estimado para 2015, em resultado de não terem sido previstos novos investimentos, quer em 2015, quer em 2016; A verba resulta, fundamentalmente, das depreciações respeitantes à **"Substituição das Coberturas do B. da Balsa e Impermeabilização das Caixas da Escada"**, de 103.324,88 € e da "**Substituição das Caleiras do B. Qta. da Pomba e Planos de Segurança"**, de 22.317,37 €, os quais estão a ser depreciados num período de 20 anos.

- **Imparidades**, de 2.418,11 €, que resultam de um agravamento previsto de 10.174,88 € de eventuais incumprimentos e da recuperação (reversão) de imparidades anteriormente constituídas de 7.756,77 €. Estima-se, ainda, para 2016 a manutenção do mesmo clima de reduzido rendimento disponível das famílias.

- **Outros Gastos e Perdas**, de 1.113,65 €, estimados na base da média dos montantes verificados em 2014 e 2015, verba prevista para fazer face a eventuais gastos de exercícios anteriores.

Relativamente aos Rendimentos importa referir:

Prestações de serviços:

- Tendo presente o normativo relativo aos procedimentos de atualização das "rendas apoiadas" (Lei 81/2014, de 19/12), estima-se, para 2016, uma variação positiva na ordem dos 11,06%.

  Porém e, por que o clima económico-financeiro para 2016, quando confrontado com 2015, não irá sofrer melhorias significativas, no que respeita aos rendimentos disponíveis da maioria dos arrendatários (reforço dos critérios de atribuição do rendimento social de inserção e reduzidas expectativas quanto á criação de novos postos de trabalho), espera-se que alguns dos nossos inquilinos venha a apresentar pedidos de revisão de rendas, logo que notificados das novas atualizações.

  Assim, por prudência e simplificação, estimou-se apenas uma evolução de 10%, incidindo sobre uma base que resultou da média das rendas faturadas nos últimos 5 anos efetivos, bem como da estimativa para 2015, acrescida das rendas do novo Bloco (B) do Bairro Municipal, apontando para um montante na ordem dos 213.913,66 €.

  De referir, igualmente, uma previsão para agravamentos de rendas (pagamentos fora do prazo legal = 50% da renda mensal), tendo-se aplicado uma percentagem, arredondada por defeito, de 5, 5%, a qual resulta da média dos pesos relativos entre as rendas e os agravamentos faturados nos últimos 6 anos (incluindo o estimado para 2015), valor que se espera possa atingir, em 2016, os 11.071,10 €.

- **Outros rendimentos e ganhos**: 3.584,90 €, que:

  Inclui a imputação dos subsídios provenientes do Município, de 2.532,05 € na proporção das depreciações praticadas e de eventuais correções extraordinárias relativas a exercícios anteriores de 1.052,85 € (média dos dois últimos exercícios).

- **Juros e rendimentos similares obtidos**:

  Dado se ter reforçado o montante das aplicações em Depósitos a Prazo, espera-se obter um montante de juros de cerca de 1.113,65 €, o qual resulta da extrapolação da remuneração anual estimada para 2015.

(*Ver, página seguinte, mapa com as estimativas para 2014 e as previsões para 2015 das rúbricas que compõem a Demonstração de Resultados*)

RENDIMENTOS E GASTOS		NOTAS	Períodos	
			31-12-2016 (Previsto)	31-12-2015 (Estimado)
Vendas e serviços prestados	+		222.169,83	209.093,79
Subsídios à exploração	+			
Ganhos/Perdas imputa. de sub. Assoc. e EC	+/-			
Variação nos inventários da produção	+/-			
Trabalhos para a própria entidade	+			
Custo mercad. vendidas e maté. Consumi.	-			
Fornecimentos e serviços externos	-		-106.246,80	-97.498,18
Gastos com pessoal	-		-97.551,82	-97.000,53
Imp. de inventários (perdas/reversões)	-/+			
Imp. de dív. a rec. (perdas/reversões)	-/+		-2.418,11	-2.418,11
Provisões (aumentos/reduções)	-/+			
Imp. inv. não depreciá./amort.(perdas/rever.)	-/+			
Aumentos/Reduções de justo valor	+/-			
Outros rendimentos e ganhos	+		3.584,90	3.684,89
Outros gastos e perdas	-		-1.113,65	-911,76
Res. antes de deprecia., gastos de financ. Imp.	=		18.424,34	14.950,10
Gastos/reversões de deprecia. e de amortização	-/+		-6.412,55	-6.412,56
Imp.de inv.depreciá/amortizá(perdas/reversões)	-/+			
Res.oper.(antes de gastos financia e impostos)	=		12.011,79	8.537,54
Juros e rendimentos similares obtidos	+		1.473,75	1.473,75
Juros e gastos similares suportados	-			
Resultado antes de impostos	=		13.485,54	10.011,29
Imposto sobre rendimento do período	-/+		-2.464,53	-1.882,24
Resultado liquido do período	=		11.021,00	8.129,06
Resultado das atividades descontinuadas (líquido				
Resultado líquido do período atribuível a: (2)				
Detentores de capital da empresa-mãe	+/-			
Interesses minoritários	+/-			
Resultado por ação básico	=			

Em consequência:

- O Resultado Líquido previsível para 2016 ascenderá a 11.021,00 €, tendo em consideração a estimativa de IRC, no valor de 2.464,53 € (ainda influenciado pelo efeito dos impostos diferidos).

3.4. Orçamento Anual de Tesouraria (2016)

DESPESA	31-12-2016 (previsional)	31-12-2015 (estimativa)
1. Setor Público (SegSocial e IRS-Pessoal)	39.623,66 €	40.035,89 €
2. Fornecimentos e Serv. Externos/ Diversos	111.690,64 €	100.330,30 €
3. Investimentos (Obras em Edifícios Alheios)	- €	- €
3.1 Substituição Caleiras Quinta da Pomba	- €	- €
3.2 Impermeabilização Caixas Escada B. Balsa		- €
4. Gastos com Pessoal	55.918,47 €	54.914,22 €
5. Pag. p/Conta/PEC/IRC Auto Liquidação	5.109,75 €	3.663,78 €
6. Pagamentos Diversos	27.211,87 €	22.829,42 €
6.1 Investimento - S. Coberturas Q. Pomba	- €	- €
6.2 Fornecedores - Atividade Operacional - Ano Anterior	22.588,10 €	16.491,99 €
6.3 Pagamento Estado (SegSocial e IRS Dez. Ano Anterior)	3.267,77 €	3.068,94 €
6.4 Devolução Garantias O. Reab. B. Sociais	1.356,00 €	3.268,49 €
6.5 Pagamentos Proj. p/Carenciados	- €	- €
7. Despesas Financeiras e O. Residuais	- €	- €
Total Despesa	239.554,39 €	221.773,61 €
RECEITA		
1. Vendas e Prestações de Serviços	221.949,42 €	223.935,62 €
2. Subídios ao Investimento Município	- €	- €
3. C. Programas Habitacionais e P. p/Carenciados	- €	- €
4. Cob. Dívidas (Receitas) - Exercícios Anteriores	9.752,78 €	9.573,76 €
5. Outas de Caráter Residual	- €	- €
	- €	- €
Total Receita	231.702,20 €	233.509,38 €
Saldo Inicial	180.477,11 €	168.741,34 €
S. Exercício	- 7.852,19 €	11.735,77 €
Saldo Final	172.624,92 €	180.477,11 €

Despesas:

- Estima-se um total de Encargos com o setor público relacionado com os descontos para a Segurança Social e IRS dos trabalhadores de 39.623,66 €, ligeiramente inferior ao ano anterior, devido às reduções nas taxas de retenção de IRS.

- A despesa de 111.690,64 € associada a gastos correntes, diretamente relacionados com a atividade de exploração; Assumem particular importância as rubricas de conservação e reparação, condomínios e trabalhos especializados.
- As despesas com pessoal, num montante de 55.918,47 €, integram os pagamentos líquidos (menos retenções de IRS) dos salários e dos subsídios de férias e de Natal (este em duodécimos), no pressuposto da manutenção do estabelecido na Lei 75/2014 e das linhas gerais divulgadas no OGE 2015.
- Pagamentos por conta e de IRC (autoliquidação), de 5.109,75 € em resultado dos normativos fiscais em vigor.
- Relativamente a outros pagamentos diversos importa referir:
  - Fornecimentos correntes de 22.588,10 € associados, fundamentalmente, a obras de conservação e reparação que ocorreram nos últimos meses do exercício anterior.
  - Pagamento ao Estado dos encargos com Pessoal relativos a Dezembro/2015, de 3.267.77 €.
  - Devolução da restante garantia retida aquando da realização das obras de reabilitação dos bairros sociais, no montante de 1.356,00 €.

Receitas:

- Em relação a **Prestações de Serviços** prevemos o recebimento de:
  - Rendas: 221.942,42 €. O valor tem por base a média anual ponderada dos últimos 6 exercícios (incluindo o valor estimado para 2015) entre os valores recebidos e os valores faturados.
  - Cobrança de dívidas de exercícios anteriores (Prestações de Acordos), de 9.572,78 € que resulta da aplicação de uma taxa média ponderada (4,56%) obtida da relação entre as prestações de acordos e as rendas faturadas, desde 2010.
- No que respeita a **Subsídios ao Investimento,** não se estimaram quaisquer recebimentos, uma vez que não estão previstas novas adições.

3.5. Balanço Previsional (2016)

RUBRICAS	Notas	Períodos	
		31.12.2016 (Previsto)	31.12.2015 (Estimado)
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis		85.060,29	91.472,86
Propriedades de investimento			
Goodwill			
Ativos intangíveis			
Ativos biológicos			
Participações financeiras - MEP			
Participações financeiras - Outros métodos			
Acionistas/Sócios			
Outros ativos financeiros			
Ativos por impostos diferidos		2.376,96	2.376,96
		87.437,25	93.849,82
Ativo corrente			
Inventários			
Ativos biológicos			
Clientes		30.339,58	29.722,28
Adiantamentos a fornecedores			
Estado e outros entes públicos		513,95	0,00
Acionistas/Sócios		0,00	2.656,79
Outras contas a receber		0,00	57,50
Diferimentos		834,84	834,84
Ativos financeiros detidos para negociação			
Outros ativos financeiros			
Ativos não correntes detidos para venda			
Caixa e depósitos bancários		172.624,92	180.477,11
		204.313,29	213.748,52
Total do ATIVO		291.750,53	307.598,33
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO			
Capital realizado		75.000,00	75.000,00
Ações (quotas) próprias			
Outros instrumentos de capital próprio			
Prémios de emissão			
Reservas legais		15.000,00	15.000,00
Outras reservas		136.386,98	128.257,92
Resultados transitados		-34.472,16	-33.902,45
Ajustamentos em ativos financeiros			
Excedentes de revalorização			
Outras variações no capital próprio		25.510,40	27.472,73
Resultado líquido do período		11.021,00	8.129,06
Interesses minoritários			
Total do Capital Próprio		228.446,22	219.957,26
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Provisões			
Financiamentos obtidos			
Responsabilidades por benefícios pós-emprego			
Passivos por impostos diferidos		7.406,24	7.975,96
Outras contas a pagar			
		7.406,24	7.975,96
Passivo corrente			
Fornecedores		17.144,26	22.588,10
Adiantamentos de clientes			
Estado e outros entes públicos		3.069,14	4.597,15
Acionistas/Sócios			
Financiamentos obtidos			
Outras contas a pagar		14.299,55	31.094,74
Diferimentos		21.385,13	21.385,13
Passivos financeiros detidos para negociação			
Outros passivos financeiros			
Passivos não correntes detidos para venda			
		55.898,08	79.665,12
Total do Passivo		63.304,32	87.641,08
Total do Capital Próprio e do Passivo		291.750,53	307.598,33

Relativamente ao Balanço para 2016 importa referir:

Ativo Não Corrente:

- A rubrica de **Ativos Fixos Tangíveis** (valor bruto deduzido das respetivas depreciações acumuladas e eventuais perdas por imparidade) regista os investimentos e as respetivas depreciações dos anos transatos já que em 2016 não irão ocorrer novas adições.
- **Ativos por impostos Diferidos:** Dado ter terminado no exercício de 2014 o reconhecimento dos ajustamentos de transição para o novo normativo SNC, o montante representa apenas o efeito das imparidades de arrendatários (idêntico ao estimado para 2015, por simplificação).

Ativo Corrente:

- Regista os valores em dívida decorrentes da atividade operacional nomeadamente no valor previsional das dívidas dos arrendatários, de 30.339,58 €. Importa referir a tendência para o aumento do prazo médio de recebimentos em virtude da situação atual do país e da manutenção das medidas de austeridade, nomeadamente ao nível das altas taxas de IVA em bens alimentares e serviços que terão inevitáveis repercussões no rendimento disponível das famílias mais carenciadas.
- Acionistas: Sem valor, em virtude de se estimar a sua regularização no decurso do exercício.
- Diferimentos: Valores estimados com seguros e gastos de condomínio.
- Caixa e Depósitos Bancários: Saldo estimado para o Orçamento de Tesouraria no final do exercício.

Capital Próprio:

- Aplicação de resultados relativos ao exercício de 2015, no valor previsto de 8.129,06 €, os quais serão transferidos para reservas.
- A redução na rubrica 59 – O. Variações nos Capitais Próprios, resultante fundamentalmente da transferência dos subsídios atribuídos pelo Município para as correspondentes rubricas de Rendimentos, no montante de 2.532,05 € e do efeito dos impostos diferidos passivos, de 569,71 € (taxas de 21,5% + 1,5%).
- O Resultado líquido previsível para 2016, de **11.021,00 €,** o qual já reflete o efeito dos Impostos Diferidos.

Relativamente ao Passivo importa referir:

Passivo Não Corrente:

- Passivo por Impostos Diferidos: A flutuação prende-se com a realização do subsídio ao investimento, deduzido dos efeitos fiscais, de 569,71 €.

Passivo Corrente:

- **Fornecedores:** 17.144,26 € resultantes da atividade operacional.
- **Estado e Outros Entes Públicos**: 3.069,14 €, valor relacionado com os encargos com pessoal, relativo a Dezembro/2016, a liquidar em Janeiro/2017.
- **Outras Contas a Pagar:** 14.299,55 €: Para além dos montantes estimados com férias, subsídio de férias e encargos de 2016 a liquidar em 2016, de 12.999,42 € contempla, igualmente, valores não relevantes a aguardar regularização; Esta rubrica reflete, também, os valores residuais para balanceamento entre o total do Ativo e do Passivo previsionais.
- **Diferimentos:** 21.385,13 €, associados a rendimentos diferidos de caráter corrente relacionados com as rendas, conforme informação já referida anteriormente. O valor considerado foi mantido nos níveis estimados para 2015, os quais se basearam nas médias trimestrais de 2015 e de 2014 (4.º trimestre).

4. Conclusões

Em 2016 a Empresa Municipal irá manter a atividade operacional no âmbito das suas atribuições. Conforme estimado para o exercício em curso (2015), trata-se de mais um ano de estabilização de atividade tendo em conta os elevados investimentos ocorridos nos exercícios anteriores. Por outro lado, continuará a dar-se prioridade a obras de conservação e reparação que têm vindo a ser solicitadas pelos arrendatários e que manifestamente são necessárias. A segurança física das instalações continuará a ser prevenida por um sistema de vídeo vigilância, e a segurança, ao nível do equipamento informático, não terá caráter material mas apenas de manutenção e aumento da eficiência, mantendo-se o recurso às capacidades disponibilizadas pelo "Data-Center" do Município, através de um Contrato Programa.

Conforme refletido nas Demonstrações Financeiras previsionais, é expectável um Resultado Líquido positivo superior ao estimado para 2015.

A reposição das reduções remuneratórias apenas para vencimentos superiores a 1.500,00€, bem assim a reposição em 2016 de mais 20% daquelas reduções (vidé linhas gerais do OGE/2015), acabam por implicar um acréscimo nos gastos com pessoal de aproximadamente 500,00 €.

No que respeita às rendas, optou-se por um cenário de prudência relativamente à aplicação do normativo em vigor de atualização de rendas apoiadas (Lei 81/2014, de 19/12), tendo-se fixado o acréscimo em 10% (a evolução prevista das atualizações será de cerca de 11,06%), uma vez que se prevê a apresentação de alguns pedidos de revisão (a situação económica e financeira ainda se mantém em cenário de contenção).

Para base de aplicação do coeficiente de prudência (10%), optou-se pelo valor médio das rendas faturadas nos 6 mais recentes exercícios (incluindo o estimado para 2015).

Ao valor assim determinado, acresceu o montante estimada com as rendas do novo bloco habitacional do Bairro Municipal (Bloco B).

Estimaram-se agravamentos de rendas, de acordo com o constatado nos últimos 6 anos, pois continua-se a verificar atrasos dos pagamentos nas datas legalmente estabelecidas (agora, até ao dia 10 do mês a que respeitam).

Continuar-se-á a reforçar as medidas de controlo interno e de monitorização de saldos em dívida em relação aos arrendatários uma vez que persiste alguma tendência para a dilação dos prazos médios de recebimentos, apesar da ligeira recuperação que se começa a verificar na conjetura económica-financeira do nosso país.

Viseu, 15 de Outubro de 2015

O Conselho de Administração,