

EMGHA

Gestão da Habitação Social
de Cascais, EM, SA

**RELATÓRIO
DE
GESTÃO**

Plano de Atividades – 1º Semestre de 2012

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA..... | 3 |
| ÓRGÃOS SOCIAIS DA EMGHA-E.M., S.A..... | 3 |
| AÇÕES DESENVOLVIDAS NO 1º SEMESTRE DE 2012 | 3 |
| 1 - INTERVENÇÃO SOCIAL..... | 3 |
| 1.1 - ANÁLISE DAS PETIÇÕES..... | 3 |
| 1.2 - ANÁLISE DAS ACTIVIDADES..... | 4 |
| 2 - MANUTENÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL..... | 5 |
| 2.1 - RECUPERAÇÃO DE FOGOS DEVOLUTOS..... | 5 |
| 2.2 - REPARAÇÃO DE FACHADAS E SUBSTITUIÇÃO DE COBERTURAS..... | 6 |
| 2.3 - OBRAS NOS ESPAÇOS COMUNS | 6 |
| 2.4 - PRAZOS DE EXECUÇÃO DAS EMPREITADAS..... | 6 |
| 2.5 - PETIÇÕES PARA OBRAS | 6 |
| 2.5.1 - PETIÇÕES POR FREGUESIA..... | 6 |
| 2.5.2 - ESTADO DAS PETIÇÕES..... | 7 |
| 2.5.3 - TEMPO MÉDIO DE RESPOSTA ÀS PETIÇÕES..... | 7 |
| 2.6 - MANUTENÇÃO CORRENTE..... | 7 |
| 3 - CONTENCIOSO..... | 8 |
| 4 - RECURSOS HUMANOS..... | 8 |
| 5 - ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO..... | 9 |
| 5.1 - SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS DO EXERCÍCIO..... | 9 |
| 5.1.1 - INSPEÇÃO TRIBUTÁRIA | 9 |
| 5.1.2 - CONTRATO-PROGRAMA..... | 9 |
| 5.1.3 - RECEBIMENTO DE RENDAS..... | 10 |
| 5.1.4 - DÍVIDA DOS INQUILINOS..... | 11 |
| 5.1.5 - EXECUÇÃO ORÇAMENTAL..... | 14 |
| 5.1.6 - RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO..... | 15 |
| DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS..... | 16 |
| ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS..... | 20 |
| PARECER DO FISCAL ÚNICO | 37 |



IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA

A EMGHA, Gestão da Habitação Social de Cascais, E.M., S.A. é uma empresa municipal constituída nos termos da lei comercial, em que o capital social é detido na totalidade pelo Município de Cascais, continuando a empresa a ser dotada de personalidade jurídica, com autonomia administrativa, financeira e patrimonial e a ter como objeto, de acordo com o Contrato Programa, de 24 de janeiro de 2011, "Definições de Orientações na Exploração do Parque Habitacional Municipal", a intervenção social, a gestão patrimonial e a requalificação, reparação e conservação dos imóveis pertencentes ao Município de Cascais e outros que, eventualmente, lhe venham a ser atribuídos, nos termos a definir pela Assembleia Geral.

Com a aprovação pela Câmara Municipal de Cascais e pela Assembleia Municipal de Cascais dos novos estatutos da empresa, a EMGHA irá alterar a sua denominação social para "**CASCAIS ENVOLVENTE – GESTÃO SOCIAL DA HABITAÇÃO, EM, SA**", que contemplará, além de uma nova imagem, um objeto social mais abrangente.

Durante este 1º Semestre os elementos burocráticos imprescindíveis para essa transformação têm estado a ser resolvidos, estando previsto que as alterações entrem em vigor no 2º Semestre de 2012.

ÓRGÃOS SOCIAIS DA EMGHA-E.M., S.A.

Conselho de Administração

Durante o 1º Semestre de 2012 o Conselho de Administração da EMGHA foi constituído pelos seguintes membros:

Dr.ª Maria da Conceição Carp – Presidente
Eng.º Joaquim Cardoso – Vogal
Dr. Miguel Sanches – Vogal

Fiscal Único

A função de Fiscal Único da EMGHA é desempenhada pela sociedade de revisores oficiais de contas Ascensão, Gomes, Cruz & Associado – S.R.O.C., Auditor Registado na CMVM sob o nº 522, representada pelo Dr. Patrício Cruz, R.O.C. nº 162.

AÇÕES DESENVOLVIDAS NO 1º SEMESTRE DE 2012

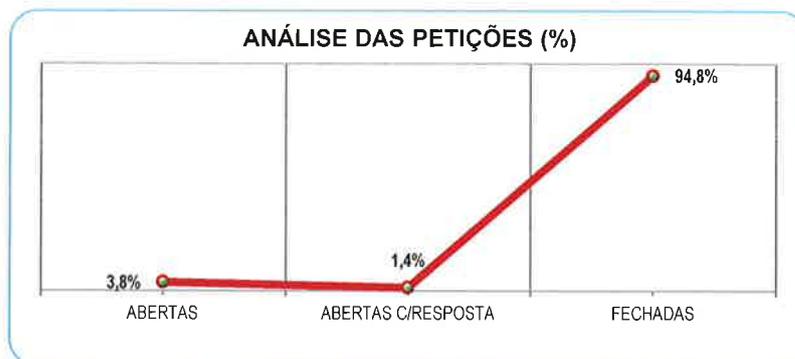
Na prossecução das ações previstas no Plano de Atividades de 2012, foram desenvolvidas as seguintes ações nos diversos departamentos da empresa:

1 - INTERVENÇÃO SOCIAL

1.1 - ANÁLISE DAS PETIÇÕES

| | NÚMERO DE PETIÇÕES | | | |
|--------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------|------------|
| | FECHADAS | PENDENTES E ABERTAS C/1ª RESPOSTA | ABERTAS | TOTAL |
| 1º TRIMESTRE | 398 | 0 | 0 | 398 |
| 2º TRIMESTRE | 344 | 11 | 30 | 431 |
| 1º SEMESTRE | 742 | 11 | 30 | 783 |

O Departamento Ação Social rececionou, no primeiro semestre do ano de 2012, 783 petições, sobre diversos assuntos, sendo, contudo, a sua maioria sobre alterações ao agregado familiar e revisões de renda.



No final do primeiro semestre, 94,8% encontram-se com resposta e consideradas encerradas, 1,4% com uma 1ª resposta e 3,8% abertas sem qualquer resposta.

O tempo médio de data de fecho é de 13 dias e o tempo médio de 1ª Resposta é de 10 dias.

ANÁLISE DE PETIÇÕES POR FREGUESIA

| FREGUESIA | 1º TRIM | 2º TRIM | TOTAL |
|---------------------|------------|------------|------------|
| ALCABIDECHE | 135 | 133 | 268 |
| CARCAVELOS | 20 | 9 | 29 |
| CASCAIS | 75 | 62 | 137 |
| ESTORIL | 37 | 36 | 73 |
| PAREDE | 4 | 8 | 12 |
| S. DOMINGOS DE RANA | 127 | 137 | 264 |
| TOTAL | 398 | 385 | 783 |

As petições efetuadas, neste 1º Semestre de 2012, resultam não só dos problemas inerentes à grave crise económica, por que passamos, mas também da política de proximidade adotada pela EMGHA, de que é exemplo a presença assidua do Atendimento Móvel nos bairros. Os bairros com maior número de petições são os bairros de Adroana, em Alcabideche; o de Brejos, em S. Domingos de Rana, o do Novo do Pinhal, no Estoril e o da Cruz da Guia, em Cascais.

1.2 - ANÁLISE DAS ACTIVIDADES

No total foram efetuados, pelos técnicos do DAS, 2.153 atendimentos/atualizações, foram realizadas 2.266 visitas aos agregados familiares e/ou fogos através de visitas e vistorias e foram emitidos 959 pareceres técnicos.

Foram elaborados ao longo deste 1º Semestre de 2012, pelos dois colaboradores do secretariado do DAS, 4.457 ofícios e 103 contratos ou aditamentos a contratos e acordos de cedência.

ACTIVIDADES DESENVOLVIDAS POR FREGUESIA

| ACTIVIDADE | ALCABIDECHE | CARCAVELOS | CASCAIS | ESTORIL | PAREDE | S. D. RANA | TOTAL |
|---------------------|-------------|------------|---------|---------|--------|------------|-------|
| Atendimentos | 685 | 55 | 165 | 32 | 14 | 293 | 1244 |
| Atend. Móvel | 127 | 0 | 93 | 241 | 0 | 187 | 648 |
| Atualização dos AF | 70 | 0 | 77 | 0 | 0 | 114 | 261 |
| Visitas | 655 | 35 | 399 | 240 | 12 | 598 | 1939 |
| Vistorias | 157 | 0 | 48 | 0 | 0 | 122 | 327 |
| Informações Sociais | 70 | 10 | 24 | 15 | 3 | 54 | 176 |
| ARRD | 27 | 1 | 12 | 6 | 2 | 32 | 80 |
| Reuniões Lote | 4 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 7 |

2 - MANUTENÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL

2.1 - RECUPERAÇÃO DE FOGOS DEVOLUTOS

No Contrato-Programa celebrado, em 2011, entre a Câmara Municipal de Cascais e a EMGHA para a execução das empreitadas de beneficiação do parque habitacional, as quais deverão acrescentar mais-valias ao património do Município, ficou cabimentada a verba de 300.000,00 € para o ano económico de 2012 e que vigoraria até ao final do 1º trimestre de 2012. Em 23 de maio de 2012 foi assinado o Contrato-Programa para a requalificação de fogos devolutos, nos diversos bairros sob administração da EMGHA, no montante de 306.000,00 €.

Assim, a recuperação de fogos devolutos foi bastante intensa durante este 1º semestre de 2012 na tentativa de recuperar todos os que, financeiramente, não tinha sido possível efetuar em 2011 e os resultantes do trabalho sistemático de controlo dos agregados familiares e de um maior rigor no acompanhamento dos processos em tribunal.

Os recursos financeiros existentes, provenientes dos dois contratos, permitiram que se iniciassem os procedimentos e se adjudicassem as empreitadas de recuperação e beneficiação de 71 fogos devolutos, número anteriormente nunca alcançado.

As verbas resultantes do somatório dos dois contratos já mencionados estão, praticamente, esgotadas havendo a necessidade urgente de um novo contrato-programa para o 2º semestre de 2012 que garanta, no mínimo, a requalificação de mais 36 fogos devolutos.

Para se ter a noção da "proveniência" dos fogos devolutos, possíveis causas e efeitos, torna-se necessário escalonar a sua distribuição por Freguesias e o valor do respetivo custo médio dessas reparações, assim:

| FREGUESIA | Nº DE FOGOS | CUSTO DAS REPARAÇÕES | |
|---------------------|-------------|----------------------|-------------------|
| | | TOTAL | MÉDIA FOGO |
| ALCABIDECHE | 28 | 170.603,15 € | 6.092,97 € |
| CARCAVELOS | 1 | 4.136,75 € | 4.136,75 € |
| CASCAIS | 14 | 190.970,59 € | 13.640,76 € |
| ESTORIL | 8 | 124.589,59 € | 6.229,48 € |
| PAREDE | - | - | - |
| S. DOMINGOS DE RANA | 20 | 72.490,40 € | 9.061,30 € |
| Total | 71 | 562.790,48 € | 7.926,63 € |

De realçar que as reparações dos devolutos resultantes de ações de despejo, em que nuns casos os fogos foram encontrados muito vandalizados noutros os fogos foram arrombados e vandalizados nos dias seguintes aos despejos, foram bastante dispendiosas.

Estão neste caso os fogos das Freguesias de S. Domingos de Rana e alguns das Freguesias de Alcabideche e do Estoril. O caso da Freguesia de Cascais é diferente porque estamos a aproveitar os fogos devolutos, situados nos bairros sociais históricos e com algum valor arquitetónico, para aí efetuar uma requalificação mais profunda.

Mesmo assim, com todos estes imponderáveis, o valor apresentado como custo médio por requalificação de fogo devoluto, 7.926,63 €, é bastante semelhante ao do 1º semestre de 2011.

2.2 - REPARAÇÃO DE FACHADAS E SUBSTITUIÇÃO DE COBERTURAS

- ✘ Com a finalidade de resolução de infiltrações em interiores de fogos municipais, realizou-se a beneficiação da fachada sul no bairro Mata da Torre, rua das Túlipas nº 94, e fachada lateral e tardo de no bairro Marechal Carmona lote 15.
- ✘ No que respeita à substituição das coberturas existentes em chapas de fibrocimento, com graves problemas de infiltrações, por novas coberturas em painel sanduíche ou em telha tradicional contemplando o isolamento térmico e acústico, foi apresentado no nosso Plano de Atividades para 2012 intervenções em dois edifícios do Bairro da Abuxarda e noutros dois do Bairro de Alcabideche. Aguardamos, ainda, a assinatura do respetivo Contrato-Programa para que nos seja possível proceder ao lançamento dessas empreitadas.

2.3 - OBRAS NOS ESPAÇOS COMUNS

Foram efetuadas reparações de colocação de vidros nas portas de entrada dos prédios, bem como substituição de automáticos da iluminação das escadas. Deu-se continuidade aos trabalhos de remodelação de entradas de edifícios no Bairro de Alcoitão, para os prédios nºs. 8, 22 e 38 da rua Francisco Ribeiro.

2.4 - PRAZOS DE EXECUÇÃO DAS EMPREITADAS

Um dos aspetos com que o Departamento Técnico se tem preocupado é com o cumprimento, por parte dos empreiteiros, dos prazos contratados para a execução das obras, principalmente na recuperação dos fogos devolutos. É com satisfação que constatamos o cumprimento escrupuloso desses prazos ao longo deste 1º Semestre, o que demonstra o rigor com que temos encarado a fiscalização das obras.

2.5 - PETIÇÕES PARA OBRAS

2.5.1 - PETIÇÕES POR FREGUESIA

Durante este Semestre deram entrada 403 petições para obras. Se considerarmos os 2312 fogos existentes, verificamos que 17% dos inquilinos apresentou um pedido para reparações e/ou melhoramentos do fogo que habitam. De salientar que esse número tem vindo a diminuir graças à proatividade com que o Departamento Técnico tem atuado.

As freguesias onde existe um maior número de fogos, Alcabideche, de S. Domingos de Rana e Cascais totalizaram 82% do número total das petições recebidas neste 1º Semestre.

2.5.2 - ESTADO DAS PETIÇÕES

A evolução das respostas às petições de obras neste semestre tem sido excelente dado que se encontram fechadas 84% e só 16%, depois de uma primeira resposta, aguardam resolução.

EVOLUÇÃO MENSAL DAS PETIÇÕES

| MESES | ABERTAS | ABERTAS C/1ª RESPOSTA | FECHADAS | TOTAL |
|--------------|----------|-----------------------|------------|------------|
| JANEIRO | 0 | 4 | 78 | 82 |
| FEVEREIRO | 0 | 7 | 59 | 66 |
| MARÇO | 0 | 8 | 39 | 47 |
| ABRIL | 0 | 5 | 50 | 55 |
| MAIO | 0 | 15 | 67 | 82 |
| JUNHO | 0 | 26 | 45 | 71 |
| TOTAL | 0 | 65 | 338 | 403 |

Apesar das restrições orçamentais e da análise, caso a caso, de cada petição a inexistência de petições em aberto reflete o trabalho desenvolvido pelo Departamento Técnico da EMGHA ao longo deste trimestre.

A todas as petições cujas obras e/ou reparações estejam fora do orçamento da EMGHA para 2012, apesar da resposta ao inquilino mencionar a frase "aguarda disponibilidade orçamental" e a passagem da petição a "fechada", efetuam-se as visitas ao local, os respetivos levantamentos e mapas de quantidades dos trabalhos a efetuar. Esses elementos ficam guardados numa pasta intitulada "obras para o Plano de Atividades de 2013".

2.5.3 - TEMPO MÉDIO DE RESPOSTA ÀS PETIÇÕES

Numa análise sobre o mapa do tempo médio da primeira resposta às petições, durante o 1º semestre de 2012, verifica-se que o mesmo foi de 5 dias. Na primeira resposta são analisadas a consulta à base de dados para confirmação da localização do fogo, a verificação da existência ou não de rendas em atraso, a triagem sobre a urgência ou a justificação das obras, a marcação da visita e, em casos urgentes, a própria visita ao fogo.

| MESES | TEMPO MÉDIO DE RESPOSTA ÀS PETIÇÕES (dias) | TEMPO MÉDIO DE FECHO DAS PETIÇÕES (dias) | NÚMERO DE PETIÇÕES |
|--------------------|--|--|--------------------|
| JANEIRO | 4 | 35 | 82 |
| FEVEREIRO | 4 | 13 | 66 |
| MARÇO | 4 | 8 | 47 |
| ABRIL | 5 | 23 | 55 |
| MAIO | 5 | 22 | 82 |
| JUNHO | 4 | 11 | 71 |
| 1º SEMESTRE | 4 | 21 | 403 |

2.6 - MANUTENÇÃO CORRENTE

As reparações de manutenção/conservação dos fogos e espaços comuns surgem em função de pedidos dos inquilinos, de visitas e de vistorias dos técnicos.

MANUTENÇÃO CORRENTE

| Meses | 1º Semestre 2012 | | |
|--------------|------------------|----------------|------------|
| | Interior do Fogo | Espaços Comuns | Total |
| JANEIRO | 51 | 12 | 63 |
| FEVEREIRO | 34 | 12 | 46 |
| MARÇO | 22 | 6 | 28 |
| ABRIL | 26 | 16 | 42 |
| MAIO | 29 | 16 | 45 |
| JUNHO | 58 | 22 | 80 |
| Total | 220 | 74 | 294 |

| | |
|---|----|
| Média mensal de intervenções no 1º Semestre | 49 |
|---|----|

▪ **Obras no Interior do Fogo:**

Desentupimento de esgotos; reparação de infiltrações/roturas; pintura de fogo devido a infiltrações; aberturas de caixa de visita com substituição de válvulas; silicone na banheira; assentamento de loiças sanitárias; substituição de sifão; reparação de ombreiras de janelas; substituição/reparação da instalação elétrica; reparação da coluna do esgoto; bancada de lava loiça.

▪ **Espaços comuns:**

Desentupimento do esgoto do prédio; reparação/substituição de porta de prédio; colocação de vidros; reparação/substituição do trinco elétrico; reparação de intercomunicadores e campainhas; reparação de antena elétrica.

3 - CONTENCIOSO

Durante este 1º Semestre de 2012 foram instaurados 83 ações judiciais, cujo encaminhamento para esta via é o único meio de resolução. Esses processos são acompanhados em conjunto com o gabinete de advogados, pelo Departamento de Ação Social e pelo Departamento Administrativo e Financeiro.

Atualmente encontram-se em contencioso 400 processos, estando em Tribunal, a aguardar sentença, 217 processos. Dos 400 processos existentes em contencioso, 271 são por não pagamento de rendas, 52 por ocupação não autorizada e 77 por não pagamento de rendas e ocupação não autorizada.

4 - RECURSOS HUMANOS

Durante o 1º Semestre de 2012, para além dos três elementos do Conselho de Administração, o número médio de colaboradores da EMGHA foi de vinte e quatro.

Todos os colaboradores estão vinculados ao quadro de pessoal da empresa. Do total dos colaboradores, 79% são do sexo feminino e 21% do sexo masculino.

Foram realizadas 8 ações de formação, num total de 196 h de formação onde participaram 10 colaboradores.

5 - ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO

5.1 - SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS DO EXERCÍCIO

5.1.1 - INSPEÇÃO TRIBUTÁRIA

No seguimento da inspeção-geral tributária de que a EMGHA foi alvo, durante o exercício de 2010 e que incidiu sobre os exercícios de 2006 a 2009, a 30 de junho de 2012, a situação, face às ações efetuadas é a seguinte:

- ✘ Reclamação graciosa: Dado que a reclamação graciosa foi indeferida, a EMGHA recorreu hierarquicamente, no pressuposto que o recurso hierárquico, ao ser dirigido ao Ministro das Finanças, será analisado pela Direção de Serviços do IVA, ou seja, a mesma Direção de Serviços que sancionou o Ofício-Circulado n.º 30126/2011, de 15 de abril. O prazo para que a Autoridade Tributária responda ao Recurso Hierárquico terminou dia 16.04.12, pelo que os nossos consultores continuam a efetuar um *follow-up* regular junto das autoridades tributárias por forma a garantir que o processo seja decidido a breve prazo.
- ✘ Pedido de revisão oficiosa, apresentado a 28 de dezembro de 2011, e cujo objetivo é a regularização de IVA referente aos exercícios de 2007 e 2008. Do *follow up* efetuado fomos informados que o processo foi apensado ao processo do recurso hierárquico a fim de serem analisados em conjunto. Tal significa que o pedido de revisão oficiosa encontra-se em apreciação pelo mesmo técnico da Direção dos Serviços do IVA responsável pela análise do recurso hierárquico.
- ✘ Pedido de informação vinculativa aos serviços do IVA, informação essa que abrange as transações em sede de IVA para os períodos em análise (2007 a 2010). A resposta ao pedido de informação vinculativa foi obtida durante o mês de maio, sendo que, por não ir ao encontro do Ofício-Circulado n.º 30126/2011, de 15 de abril, solicitamos uma reunião com o Subdiretor Geral dos serviços do IVA. Essa reunião teve como objetivo defender a nossa posição face ao processo de regularização do IVA, onde ficou decidido que a EMGHA iria submeter um novo pedido de informação vinculativa.

Face aos factos acima apresentados, e de acordo com as orientações seguidas, com o devido acompanhamento dos consultores fiscais, e da própria administração fiscal, não existem responsabilidades adicionais a reconhecer nas contas da EMGHA.

5.1.2 - CONTRATO-PROGRAMA

O Contrato-Programa celebrado com o Município de Cascais para 2011, que de acordo com o plano plurianual de investimento, previa um cabimento de 300.000€ a ser executado no decorrer do primeiro trimestre de 2012, teve uma execução de 99%. O valor já faturado a 31.03.2012 ainda está por receber.

Conforme plano de atividades para 2012, foi assinado em 23 de maio de 2012, o Contrato-Programa para a requalificação de fogos devolutos, no montante de 306.000,00 €.

A taxa de execução, a 30 de junho de 2012, é de 95%, valores comprometidos, sendo que 64.032,50€ corresponde a obra terminada e já faturada à CMC.

Também previsto no plano de atividades para 2012, e ainda por assinar, existe o contrato programa de 144.000,00€ para recuperação de telhados e fachadas, obras essas a serem realizadas até ao final do ano.

Conclui-se assim que as verbas previstas para o ano de 2012, para obras de recuperação de devolutos, já estão quase totalmente comprometidas no final do 1º semestre.

De referir, que conforme se pode ver no ponto 2.1 – recuperação de devolutos: “As verbas resultantes do somatório dos dois contratos já mencionados estão, praticamente, esgotadas havendo a necessidade urgente de um novo contrato-programa para o 2º semestre de 2012 que garanta, no mínimo, a requalificação de mais 36 fogos devolutos.”

Durante o primeiro semestre de 2012, a CMC transferiu o montante referente ao Contrato-Programa de 2011, pelo que, à data do report semestral, a EMGHA tem um saldo a seu favor de 363.869,49€.

| Ano | Contrato Programa | Dotação Inicial | Execução Comprometido | Faturado | Transferido | A Receber |
|-------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 2011 | 2011 | 450.000,00 € | 450.000,00 € | 450.000,00 € | 450.000,00 € | - € |
| 2012 | 1º Trimestre | 300.000,00 € | 299.777,12 € | 299.777,12 € | - € | 299.777,12 € |
| 2012 | Devolutos | 306.000,00 € | 309.179,05 € | 64.092,37 € | - € | 64.092,37 € |
| Total referente a 2012 | | 606.000,00 € | 608.956,17 € | 363.869,49 € | 450.000,00 € | 363.869,49 € |

5.1.3 - RECEBIMENTO DE RENDAS

As rendas são a principal fonte de receitas próprias da empresa. Estão associadas à Exploração do Parque Habitacional.

* Faturação

Em termos de faturação, e face a 30.06.2011, verifica-se um aumento de 2%. A percentagem média de incumprimento, agora de 15%, era em 30.06.11 de 16%.

| DESCRIÇÃO | Janeiro | Fevereiro | Março | Abril | Maio | Junho | TOTAL |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| Rendas | 167.347,33 € | 165.164,96 € | 159.334,26 € | 159.921,12 € | 158.313,39 € | 154.798,21 € | 964.879,27 € |
| Agravamentos | 9.114,65 € | 15.351,73 € | 2.396,32 € | 8.301,27 € | 1.138,88 € | 9.589,69 € | 45.892,54 € |
| Indemnizações | 15.136,16 € | 16.086,52 € | 16.144,34 € | 16.254,41 € | 17.210,56 € | 17.538,51 € | 98.370,50 € |
| Total da Receita | 191.598,14 € | 196.603,21 € | 177.874,92 € | 184.476,80 € | 176.662,83 € | 181.926,41 € | 1.109.142,31 € |
| Total recebido | 161.703,69 € | 159.900,48 € | 157.156,96 € | 154.765,95 € | 157.243,09 € | 150.942,54 € | 941.712,71 € |
| Por Receber | 29.894,45 € | 36.702,73 € | 20.717,96 € | 29.710,85 € | 19.419,74 € | 30.983,87 € | 167.429,60 € |
| Incumprimento | 16% | 19% | 12% | 16% | 11% | 17% | 15% |

* Recebimentos

Pela análise dos dados, verifica-se que dos inquilinos cumpridores, 34% desloca-se aos balcões da EMGHA e 66% aderiu ao pagamento por débito direto, Multibanco ou à Payshop. Em 2011 as percentagens eram de 37% ao balcão e 63% outros meios de pagamento, o que reflete o cumprimento do objetivo de diminuição de pagamentos ao balcão.

Ao longo do primeiro semestre de 2012, a média mensal de Contratos ativos foi de 2106 e a taxa de incumprimento foi de 15%. O incumprimento, embora um ponto percentual abaixo do verificado a 30.06.2011, mantém-se face ao já verificado a 31.12.2011.

| | BALCÃO | | SIBS / PAYSHOP | | BPI | | TOTAL | |
|--------------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|--------------------|------------|---------------------|--------------|
| | Valor | Qt. | Valor | Qt. | Valor | Qt. | Valor | Qt. |
| Janeiro | 57.878,88 € | 641 | 91.818,27 € | 1012 | 12.006,54 € | 157 | 161.703,69 € | 1810 |
| Fevereiro | 54.935,84 € | 634 | 92.558,72 € | 1050 | 12.405,93 € | 158 | 159.900,48 € | 1842 |
| Março | 50.556,14 € | 562 | 94.378,56 € | 1046 | 12.222,26 € | 158 | 157.156,96 € | 1766 |
| Abril | 51.176,53 € | 596 | 91.372,46 € | 1017 | 12.216,96 € | 160 | 154.766,95 € | 1773 |
| Maior | 56.336,19 € | 637 | 88.860,90 € | 1005 | 12.046,00 € | 156 | 157.243,09 € | 1798 |
| Junho | 50.975,45 € | 579 | 88.036,16 € | 1030 | 11.930,93 € | 155 | 150.942,54 € | 1764 |
| TOTAL | 321.859,04 € | 3649 | 547.025,06 € | 6160 | 72.828,61 € | 944 | 941.712,71 € | 10753 |
| % | 34% | 34% | 58% | 57% | 8% | 9% | | |
| Dados a 31.12.2011 | 37% | 35% | 54% | 56% | 9% | 9% | | |

Os valores das taxas percentuais entre os dois tipos de incumprimento, rendas recebidas e inquilinos incumpridores são iguais. O Incumprimento representa 15%. A diferença do valor médio das rendas pagas e não pagas diminuiu face ao 1º semestre de 2011.

Este semestre, a diferença entre a renda média paga e não paga não chega a 1€, sendo que no período homólogo, a renda média não paga era superior em 28,68€ face à renda média paga.

| INCUMPRIMENTO SEMESTRE | | |
|------------------------|-----------------|------|
| Faturação | Recebimentos | Taxa |
| 1.109.142,31 € | 941.712,71 € | 15% |
| Nº Contratos x 6 m | Nº Recebimentos | Taxa |
| 12645 | 10753 | 15% |

| | Valor Recebido | Nº Recebimentos | Renda Média Recebida | |
|-------------------------|----------------|-----------------|----------------------|-------------------|
| | | | Dados 1º sem 2012 | Dados 1º sem 2011 |
| Renda média recebida | 941.712,71 € | 10753 | 87,58 € | 85,14 € |
| Renda média por receber | 167.429,60 € | 1892 | 88,49 € | 113,82 € |

5.1.4 - DÍVIDA DOS INQUILINOS

✖ Desenvolvimento da Dívida

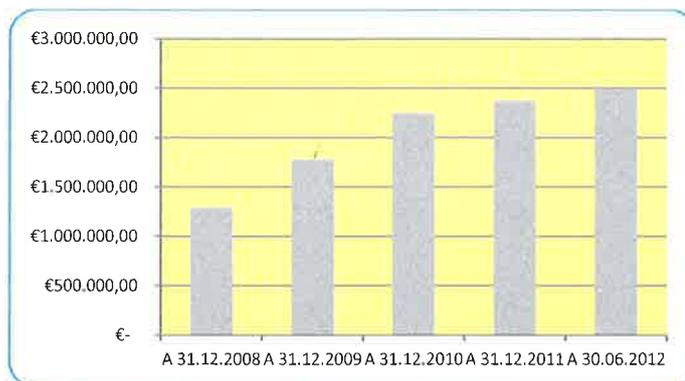
| Período | Valor em dívida | Varição Semestral | Varição % |
|----------------|-----------------|-------------------|-----------|
| Até 30.06.2010 | 1.109.562,83 € | - € | - |
| Até 31.12.2010 | 1.333.080,91 € | 223.518,08 € | 20% |
| Até 30.06.2011 | 1.567.354,02 € | 234.273,11 € | 18% |
| Até 31.12.2011 | 1.858.565,07 € | 291.211,05 € | 19% |
| Até 30.06.2012 | 2.483.835,83 € | 625.270,76 € | 34% |

A 30.06.2012 o valor em dívida é de 2.483.835,83€.

O facto de no último semestre a variação ser de 34% justifica-se através das medidas adotadas de combate à antiguidade da dívida. A assinatura de novos Acordos de Regularização das Renda em Dívida transferiu dívida de longo prazo para dívida de curto prazo. Estes acordos, não só permitem diminuir a antiguidade da dívida, não se tornando incobrável, como também servem de assunção da mesma.

Esta situação pode ser analisada no quadro seguinte:

| Valores da dívida - histórico | | Varição | Varição % |
|-------------------------------|----------------|--------------|-----------|
| A 31.12.2008 | 1.283.237,13 € | - € | - |
| A 31.12.2009 | 1773.168,00 € | 489.930,87 € | 38% |
| A 31.12.2010 | 2.241.175,12 € | 468.007,12 € | 26% |
| A 31.12.2011 | 2.365.305,10 € | 124.129,98 € | 5% |
| A 30.06.2012 | 2.483.835,83 € | 118.530,73 € | 5% |



A percentagem de aumento da dívida tem vindo a diminuir ao longo dos anos. De 2008 para 2009 cresceu 38%, de 2009 para 2010 cresceu 26%, em 2011 apenas aumentou 5%, e no decorrer do 1º semestre de 2012 manteve-se nos 5%.

| ANTIGUIDADE DA DÍVIDA | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------|
| Período | Valor da dívida | % |
| Mais de 24 meses | 1.109.562,83 € | 45% |
| De 18 a 24 meses | 223.518,08 € | 9% |
| De 12 a 18 meses | 234.273,11 € | 9% |
| De 6 a 12 meses | 291.211,05 € | 12% |
| Menos de 6 meses | 625.270,76 € | 25% |
| TOTAL | 2.483.835,83 € | 100% |

Verifica-se que 70% da dívida se situa nos 2 extremos do período em análise: 45% corresponde a dívida com mais de 24 meses e 25% a dívida com menos de 6 meses.

Assim, excluindo a dívida com mais de 24 meses que não foi passível de ARRD e que se encontra em cobrança duvidosa, a maior parte do valor em dívida tem uma antiguidade de 6 meses.

Importa referir que 85% do valor total em dívida já se encontra em contencioso, e que as prestações a vencer estão incluídas no valor em dívida a menos de 6 meses. Os ARRD são, regra geral, celebrados em 36 prestações.

* Medidas de controlo da dívida

- Durante o 1º semestre de 2012 o GPCR realizou vários levantamentos das rendas por liquidar segundo determinados critérios temporais. Esta informação foi transmitida ao DAS com a finalidade de se tentar regularizar essas situações de incumprimento, muitas das quais foram normalizadas através da celebração de Acordos de Regularização de Rendas em Dívida, ou, Acordos de Cumprimento de Obrigação.

- Mensalmente, foi feito o controlo dos ARRD/ACO em vigor, sendo que as situações de incumprimento foram comunicadas ao DAS. Esta estreita ligação entre o DAF e o DAS permite atingir resultados bastante favoráveis.
- Neste semestre, efetuou-se um levantamento de todos os inquilinos com dívida, que não estivessem em situação de contencioso, sendo esta informação transmitida as DAS.
- O GPCR continuou com o processo de emissão automática de cartas por não pagamento de renda. Assim, foram enviadas as cartas aos inquilinos com apenas uma renda em atraso, com 2 e 3 rendas e de 3 a 5 rendas. Desta ação de cobrança, junto dos inquilinos, já começaram a aparecer resultados.
- Por outro lado, verificou-se que alguns dos inquilinos com mais de cinco rendas em dívida efetuaram o seu pagamento, outros ainda celebraram ARRD sendo que os restantes foram enviados para a situação de contencioso.
- No final do 1º semestre de 2012 estavam em vigor 359 Acordos de Regularização das Renda em Dívida (ARRD)/Acordos para Cumprimento de Obrigação (ACO), sendo que 32 foram assinados durante o 1º trimestre, e 25 foram assinados durante o 2º trimestre.
- A 30 de junho de 2012 encontravam-se em situação de contencioso por falta de pagamento de rendas 344 contratos de arrendamento, o que corresponde a 17,3% da média dos contratos ativos (não foram tidos em conta as OST).
- Durante o 1º semestre de 2012 foram cancelados 74 contratos de arrendamento devido a entregas de chaves do fogo, a permutas de fogo, a tomadas de posse e ainda a contratos resolvidos por sentença judicial. 19, no decorrer do 1º trimestre e 55 no decorrer do 2º trimestre.

✘ **Dívidas de Cobrança Duvidosa e Dívidas Incobráveis**

Dívidas Incobráveis:

No primeiro semestre de 2012 foi considerado como incobrável o montante de 52.154,28€. Valor este que resulta do facto da inexistência de bens penhoráveis, daí terem sido consideradas extintas, por ordem do tribunal, várias ações executivas para pagamento de quantia certa.

Dívidas de Cobrança Duvidosa:

Os ajustamentos para dívidas de cobrança duvidosa de inquilinos (rendas em mora) foram calculados com base na estimativa de perdas pela não cobrança de rendas a receber. Foram aplicadas as seguintes percentagens cautelares:

- * 50% para as rendas com antiguidade até 12 meses
- * 75% para as rendas com antiguidade de 12 a 24 meses
- * 100% para as rendas com antiguidade superior a 24 meses ou com processo em tribunal.

Assim, 95% da dívida, que corresponde a 2.325.146,74€, é considerada de cobrança duvidosa.

5.1.5 - EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

Valores em Euros

| RUBRICA | Dotação inicial | Dotação Ajustada (1) | Cabimentado (2) | Comprometido (3) | Processado (4) | Verba utilizável (1) – (2) | Saldo (1) – (3) | Taxa de realização processado (4) / (1) | Taxa de realização comprometido (3) / (1) |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|---|---|
| INVESTIMENTOS | | | | | | | | | |
| 401 Equipamentos informáticos | 18.500,00 € | 18.500,00 € | 2.255,57 € | 2.255,57 € | 1.053,86 € | 16.244,43 € | 16.244,43 € | 6% | 12% |
| 403 Sistema GIIHABITA - upgrade | 45.000,00 € | 45.000,00 € | 35.670,00 € | 34.501,50 € | - € | 9.330,00 € | 10.498,50 € | 0% | 77% |
| 405 Central telefónica e telefones | 12.300,00 € | 12.300,00 € | - € | - € | - € | 12.300,00 € | 12.300,00 € | 0% | 0% |
| 407 Equipamento de escritório | 12.300,00 € | 12.300,00 € | - € | - € | - € | 12.300,00 € | 12.300,00 € | 0% | 0% |
| 408 Ar Condicionado | 6.150,00 € | 6.150,00 € | - € | - € | - € | 6.150,00 € | 6.150,00 € | 0% | 0% |
| | 94.250,00 € | 94.250,00 € | 37.925,57 € | 36.757,07 € | 1.053,86 € | 56.324,43 € | 57.492,93 € | 1% | 39% |
| EXPLORAÇÃO | | | | | | | | | |
| 601 Instalações | 155.700,00 € | 158.700,00 € | 154.253,07 € | 110.844,95 € | 79.906,68 € | 4.446,93 € | 47.855,05 € | 50% | 70% |
| 602 Comunicações e telefones | 24.000,00 € | 24.000,00 € | 22.005,26 € | 13.157,48 € | 10.786,91 € | 1.994,74 € | 10.842,52 € | 45% | 55% |
| 603 Viaturas | 29.000,00 € | 29.000,00 € | 24.113,66 € | 14.391,04 € | 12.081,54 € | 4.886,34 € | 14.608,96 € | 42% | 50% |
| 604 Conservação e reparação | 50.000,00 € | 50.000,00 € | 34.175,18 € | 25.133,22 € | 17.338,09 € | 15.824,82 € | 24.866,78 € | 35% | 50% |
| 605 Material de escritório | 18.500,00 € | 18.500,00 € | 16.024,12 € | 3.233,08 € | 3.183,88 € | 2.475,88 € | 15.266,92 € | 17% | 17% |
| 606 Despesas com Bairros CMC | 88.750,00 € | 115.550,00 € | 86.904,75 € | 78.519,89 € | 70.629,68 € | 28.645,25 € | 37.030,11 € | 61% | 68% |
| 607 Despesas com cobrança de rendas | 10.500,00 € | 15.800,00 € | 15.358,98 € | 9.800,31 € | 7.169,87 € | 441,02 € | 5.999,69 € | 45% | 62% |
| 608 Despesas com tribunal | 50.000,00 € | 50.000,00 € | 48.795,00 € | 35.702,10 € | 35.272,58 € | 1.205,00 € | 14.297,90 € | 71% | 71% |
| 609 Comunicação e imagem | 20.000,00 € | 18.900,00 € | 8.644,45 € | 7.061,34 € | 6.270,45 € | 10.255,55 € | 11.838,66 € | 33% | 37% |
| 610 Apoios de Serviços Externos | 170.000,00 € | 200.750,00 € | 150.258,00 € | 123.255,60 € | 91.780,80 € | 50.492,00 € | 77.494,00 € | 46% | 61% |
| 611 Despesas de Representação | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 3.282,12 € | 1.307,92 € | 1.275,52 € | 1.717,88 € | 3.692,08 € | 26% | 26% |
| 612 Pessoal | 785.400,00 € | 785.400,00 € | 346.499,82 € | 329.940,19 € | 327.473,18 € | 438.900,18 € | 455.459,81 € | 42% | 42% |
| 613 Obras EMGHA nos bairros | 200.000,00 € | 220.000,00 € | 152.611,92 € | 142.362,88 € | 122.968,24 € | 67.388,08 € | 77.637,12 € | 56% | 65% |
| | 1.795.350,00 € | 1.691.600,00 € | 1.062.926,33 € | 894.710,00 € | 786.137,42 € | 741.322,53 € | 911.875,86 € | 46% | 53% |
| CONTRATO PROGRAMA 2011 | | | | | | | | | |
| 615 Obras CMC nos bairros 1º T | 300.000,00 € | 300.000,00 € | 299.777,12 € | 299.777,12 € | 299.777,12 € | 222,88 € | 222,88 € | 100% | 100% |
| | 300.000,00 € | 300.000,00 € | 299.777,12 € | 299.777,12 € | 299.777,12 € | 222,88 € | 222,88 € | 100% | 100% |
| 1º CONTRATO PROGRAMA 2012 | | | | | | | | | |
| 615 Devolutos | 306.000,00 € | 306.000,00 € | 295.180,00 € | 291.678,35 € | 60.464,50 € | 10.820,00 € | 14.321,65 € | 20% | 95% |
| | 306.000,00 € | 306.000,00 € | 295.180,00 € | 291.678,35 € | 60.464,50 € | 10.820,00 € | 14.321,65 € | 20% | 95% |

Rubricas de exploração: - A execução orçamental do semestre, valor processado de 46% e valor comprometido de 53% revela um correto controlo de gestão.

A elaboração do orçamento para 2012 foi feito com base nos custos esperados e a execução teve sempre presente o estritamente necessário e a disponibilidade de tesouraria.

Rubricas de investimento: - Durante o primeiro semestre foi adjudicado à Quidgest, empresa que nos fornece o sistema de gestão integrado, uma proposta de fornecimento de software para desenvolvimento de novas funcionalidades. Assim, e analisando verbas comprometidas, a execução orçamental apresenta uma taxa de realização de 39%.

Rubrica do Contrato-Programa 1º trimestre: - Esta rubrica, que apresenta uma execução de 100% inclui apenas o valor do contrato programa definido para o primeiro trimestre. O cumprir do Contrato-Programa é um dos principais objetivos da empresa.

Rubrica do Contrato-Programa – Devolutos – Este contrato-programa foi assinado em 23 de maio de 2012, e à data do fecho do semestre, já apresenta uma execução em termos de verbas comprometidas de 95%. Em

termos de valor processado, o que corresponde a obras realizadas e cuja fatura já foi emitida à CMC, a execução é de 20%.

Assim, e conforme já referido, conclui-se que as verbas previstas para o ano de 2012, para obras de recuperação de devolutos, já estão quase totalmente comprometidas no final do 1º semestre.

5.1.6 - RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

O resultado líquido contabilístico é de 133.271€. Este resultado reflete:

- a) A apertada política de controlo de gestão de tesouraria. Conforme já referido no ponto 1.2, durante o período em análise, e ao abrigo do Contrato-Programa, foram executadas obras no valor de 363.869,49€. Embora a CMC ainda não nos tenha transferido respetivas verbas, a EMGHA não tem faturas em atraso (mais de 30 dias).
- b) A EMGHA só assume compromissos, como agora previsto na Lei dos Compromissos (n.º 8/2012), de 21 de fevereiro, quando a disponibilidade de tesouraria permite cumprir com os prazos de pagamento. Daí não ser possível aumentar os gastos com obras nos bairros. Se bem que, 65% do valor previsto no orçamento de exploração representa obra concluída.
- c) O facto de o tribunal ter considerado extintas várias ações executivas para pagamento de quantia certa, e o facto de as medidas de controlo da dívida resultarem em assinaturas de ARRD que transferem dívida de longo prazo para dívida a vencer, fez com que o custo associado às imparidades fosse inferior ao esperado.

Cascais, 25 de julho de 2012

A Administração



Conceição Carp

(Presidente)



Joaquim Cardoso

(Vogal)



Miguel Sanches

(Vogal)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

| BALANÇO | | | |
|---|-------|------------------|------------------|
| EM 30 DE JUNHO DE 2012 | | | |
| EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A. | | NIF: 504538314 | |
| RUBRICAS | NOTAS | DATAS | |
| | | 30.06.2012 | 30.06.2011 |
| ACTIVO | | | |
| Activo não corrente | | | |
| Activos fixos tangíveis | 7 | 175.977 | 248.910 |
| Activos por impostos diferidos | 13 | 38.672 | 28.055 |
| | | 214.649 | 276.965 |
| Activo corrente | | | |
| Clientes | 13 | 158.689 | 108.673 |
| Estado e outros entes públicos | 16 | 12.935 | 154.646 |
| Outras contas a receber | 13 | 423.609 | 443.005 |
| Diferimentos | 15 | 35.470 | 31.849 |
| Caixa e depósitos bancários | 4 | 335.102 | 266.580 |
| | | 965.805 | 1.004.753 |
| TOTAL DO ACTIVO | | 1.180.454 | 1.281.718 |
| CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO | | | |
| Capital Próprio | | | |
| Capital realizado | 14 | 200.000 | 200.000 |
| Outras reservas | 14 | 64.572 | 64.572 |
| Resultados transitados | 14 | 445.387 | 456.395 |
| Outras variações no capital próprio | 11,14 | 0 | 2.152 |
| | | 709.959 | 723.119 |
| Resultado líquido do período | 14,16 | 133.271 | 7.362 |
| TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO | | 843.230 | 730.481 |
| Passivo | | | |
| Passivo não corrente | | | |
| Provisões | 10 | 2.251 | 21.989 |
| | | 2.251 | 21.989 |
| Passivo corrente | | | |
| Fornecedores | 13 | 83.539 | 281.554 |
| Estado e outros entes públicos | 16 | 79.544 | 76.129 |
| Outras contas a pagar | 13 | 171.890 | 171.565 |
| | | 334.973 | 529.248 |
| TOTAL DO PASSIVO | | 337.224 | 551.237 |
| TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO | | 1.180.454 | 1.281.718 |

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração



| DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS | | | |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| EM 30 DE JUNHO DE 2012 | | | |
| EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A. | | NIF: 504538314 | |
| RENDIMENTOS E GASTOS | NOTAS | DATAS | |
| | | 30.06.2012 | 30.06.2011 |
| Vendas e serviços prestados | 9 | 1.063.248 | 1.032.310 |
| Subsídios à exploração | 11 | 343.273 | 438.779 |
| Fornecimentos e serviços externos | 17 | -789.937 | -853.517 |
| Gastos com o pessoal | 18 | -322.041 | -405.811 |
| Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões) | 13 | -128.289 | -158.400 |
| Provisões (aumentos/reduções) | | 0 | -1.548 |
| Outros rendimentos e ganhos | 9, 20 | 51.442 | 60.597 |
| Outros gastos e perdas | 21 | -3.516 | -1.896 |
| Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos | | 214.180 | 110.514 |
| Gastos/reversões de depreciação e de amortização | 7, 19 | -30.109 | -48.259 |
| Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) | | 184.071 | 62.255 |
| Juros e rendimentos similares obtidos | | - | - |
| Juros e gastos similares suportados | | - | - |
| Resultado antes de impostos | | 184.071 | 62.255 |
| Imposto sobre o rendimento do período | 13 | -50.800 | -54.893 |
| Resultado líquido do período | 14 | 133.271 | 7.362 |

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração



**DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA
EM 30 DE JUNHO DE 2012**

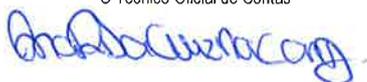
EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A.

NIF: 504538314

| | DATAS | |
|---|------------|------------|
| | 30.06.2012 | 30.06.2011 |
| ACTIVIDADES OPERACIONAIS: | | |
| Recebimentos de rendas | 941.713 | 814.654 |
| Pagamentos a fornecedores | (982.409) | (908.751) |
| Pagamentos ao pessoal | (312.588) | (416.182) |
| Recebimentos de Subs. à exploração | 450.000 | 332.090 |
| Fluxo gerado pelas operações | 96.716 | (178.189) |
| Pagamentos/recebimentos do imposto sobre o rendimento | (54.616) | - |
| Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional | 28.778 | 114.960 |
| Fluxos gerados antes das rubricas extraordinárias | 70.878 | (63.229) |
| Pagamentos relacionados com rubricas extraordinárias | | |
| Fluxos das actividades operacionais (1) | 70.878 | (63.229) |
| ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO: | | |
| Recebimentos provenientes de: | | |
| Juros e proveitos similares | - | - |
| Pagamentos respeitantes a: | | |
| Ativos fixos tangíveis | (2.355) | (2.851) |
| Fluxos das actividades de investimento (2) | (2.355) | (2.851) |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO: | | |
| Recebimentos provenientes de: | | |
| Subsídios diversos concedidos pelo Município de Cascais | | |
| Cobertura de prejuízos | - | - |
| Pagamentos respeitantes a: | | |
| Amortizações de contratos de locação financeira | | |
| Juros e custos similares | - | - |
| Fluxos das actividades de financiamento (3) | - | - |
| Variação de caixa e seus equivalentes (1) + (2) + (3) | 68.522 | (66.080) |
| Caixa e seus equivalentes no início do exercício | 266.580 | 332.660 |
| Caixa e seus equivalentes no fim do exercício | 335.102 | 266.580 |

Montantes expressos em Euros

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração

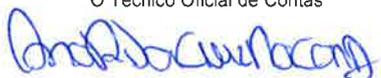


| DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO | | | | | | | |
|--|-------------------|-----------------|-----------------|------------------------|------------------------|-----------------|----------|
| EM 30 DE JUNHO DE 2011 | | | | | | | |
| EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A NIF: 504538314 | | | | | | | |
| | Capital Realizado | Reservas Legais | Outras Reservas | Resultados Transitados | Outras Variações no CP | RL do Exercício | Total CP |
| Posição no início do período 30-06-2010 | 200.000 | 49.291 | 15.282 | 319.679 | 10.450 | 23.602 | 618.304 |
| Alterações no período: | | | | | | | |
| Primeira adopção de novo referencial contabilístico | | | | | | | |
| Alterações de políticas contabilísticas | | | | | | | |
| Diferenças de conversão de demonstrações financeiras | | | | | | | |
| Realização do excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis | | | | | | | |
| Variações dos excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis | | | | | | | |
| Ajustamentos por impostos diferidos | | | | | | | |
| Efeito de aquisição / alienação de participadas | | | | | | | |
| Outras alterações reconhecidas no capital próprio: | | | | | | | |
| Transferência do RLE de 30-06-2010 | | | | | | -23.602 | -23.602 |
| Reconhecimento de subsídios ao investimento | | | | | -7.938 | | -7.938 |
| Resultado líquido do exercício (30.06.2011) | | | | | | 7.362 | 7.362 |
| Varições patrimoniais negativas | | | | -18.190 | | | -18.190 |
| Varições patrimoniais positivas | | | | 154.906 | | | 154.906 |
| Aumento do capital por incorporação de resultados transitados | | | | | | | |
| Aplicação do resultado líquido do exercício de 2010 | | | | | | | |
| Resultado líquido do período | 200.000 | 49.291 | 15.281 | 456.395 | 2.512 | 7.362 | 730.841 |
| Resultado integral | 200.000 | 49.291 | 15.281 | 456.395 | 2.512 | 7.362 | 730.841 |
| Operações com detentores de capital no período | | | | | | | |
| Realizações de capital | | | | | | | |
| Realizações de prémios de emissão | | | | | | | |
| Distribuições | | | | | | | |
| Entradas para cobertura de perdas | | | | | | | |
| Outras operações | | | | | | | |
| Posição no fim do período 30-06-2011 | 200.000 | 49.291 | 15.281 | 456.395 | 2.512 | 7.362 | 730.841 |

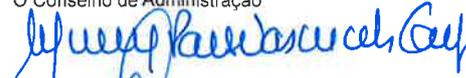
| DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO | | | | | | | |
|--|-------|-------------------|-----------------|-----------------|------------------------|------------------------|----------|
| EM 30 DE JUNHO DE 2012 | | | | | | | |
| EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A. NIF: 504538314 | | | | | | | |
| | Notas | Capital Realizado | Reservas Legais | Outras Reservas | Resultados Transitados | Outras Variações no CP | Total CP |
| Posição no início do período 30-06-2011 | | 200.000 | 49.291 | 15.281 | 456.395 | 2.512 | 730.841 |
| Alterações no período: | | | | | | | |
| Primeira adopção de novo referencial contabilístico | | | | | | | |
| Alterações de políticas contabilísticas | | | | | | | |
| Diferenças de conversão de demonstrações financeiras | | | | | | | |
| Realização do excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis | | | | | | | |
| Variações dos excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis | | | | | | | |
| Ajustamentos por impostos diferidos | | | | | | | |
| Efeito de aquisição / alienação de participadas | | | | | | | |
| Outras alterações reconhecidas no capital próprio: | | | | | | | |
| Resultado líquido do exercício (31.12.2011) | | | | | | 86.806 | 86.806 |
| Aplicação do RLE (31.12.2011) | | | | | 86.806 | -86.806 | 0 |
| Reconhecimento de subsídios ao investimento | | | | | | -2.512 | -2.512 |
| Transferência do RLE de 30-06-2011 | | | | | | -7.362 | -7.362 |
| Resultado líquido do exercício (30.06.2012) | 14 | | | | | 133.271 | 133.271 |
| Varições patrimoniais negativas | | | | -101.115 | | | -101.115 |
| Varições patrimoniais positivas | | | | 3.301 | | | 3.301 |
| Aumento do capital por incorporação de resultados transitados | | | | | | | |
| Aplicação do resultado líquido do exercício de 2011 | | | | | | | |
| Resultado líquido do período | 14 | 200.000 | 49.291 | 15.281 | 445.387 | 0 | 843.230 |
| Resultado integral | | 200.000 | 49.291 | 15.281 | 445.387 | 0 | 843.230 |
| Operações com detentores de capital no período | | | | | | | |
| Realizações de capital | | | | | | | |
| Realizações de prémios de emissão | | | | | | | |
| Distribuições | | | | | | | |
| Entradas para cobertura de perdas | | | | | | | |
| Outras operações | | | | | | | |
| Posição no fim do período 30-06-2012 | | 200.000 | 49.291 | 15.281 | 445.387 | 0 | 843.230 |

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(EM 30 DE JUNHO DE 2012)

(Montantes expressos em euros)

1 - NOTA INTRODUTÓRIA

A EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, E.M. S.A. ("EMGHA" ou "Empresa") é uma sociedade anónima em resultado da transformação ocorrida em 25 de março de 2009 da Empresa municipal EMGHA – Empresa de Gestão do Parque Habitacional do Município de Cascais, E.M., constituída em 2 de julho de 1998.

A EMGHA tem por objeto a gestão social, patrimonial e financeira dos imóveis pertencentes ao Município de Cascais ("CMC") e outros que eventualmente lhe venham a ser atribuídos, sendo atualmente regulada pelos estatutos, pela Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, a qual estabelece o Regime Jurídico do Setor Empresarial Local e, subsidiariamente, pelo regime do setor empresarial do Estado e pelas normas aplicáveis às sociedades comerciais.

Pelo objeto que prossegue, a EMGHA, ao explorar o parque habitacional, presta uma colaboração ao Município de Cascais, no cumprimento das suas atribuições, designadamente, no sentido de facilitar a integração das populações realojadas nas várias localidades de acolhimento e ser um fator de promoção de maior justiça social.

A Empresa tem duas fontes de rendimentos:

- ✗ **Rendas e agravamentos.** Conforme contrato-programa – definição de orientações na exploração do parque habitacional de Cascais, celebrado com a Câmara Municipal de Cascais, a EMGHA elabora contratos de arrendamento e recebe diretamente as rendas dos inquilinos do parque habitacional da CMC. No 1º dia seguinte ao término do prazo de pagamento das rendas são também processados como rendimentos os agravamentos pelo não pagamento de renda devida e que correspondem a 50% do valor da renda não liquidada.

Os gastos de exploração da EMGHA, onde também se incluem os gastos referentes a seguros e condomínios do parque habitacional são suportados pelo *input* gerado pela cobrança destes rendimentos.

- ✗ **Subsidio à exploração.** Verba, estabelecida anualmente e transferida pela CMC, ao abrigo de um contrato-programa que visa a reabilitação e manutenção do parque habitacional. Em concreto estes subsidios destinam-se a custear projetos e fiscalizações, obras de recuperação de bairros degradados, obras de conservação e manutenção de fogos, tanto de natureza corrente como de natureza extraordinária, integrados nos contratos-programa celebrados ou que tenham sido prévia e especificamente aprovadas pelo Município de Cascais.

Conforme plano de atividades para o ano de 2012, encontram-se previstos a celebração de três contratos-programa. Estes contratos-programa, nos termos do art.º 2.º da Lei n.º 53-F/2006, são celebrados entre a EMGHA e a CMC. Tendo por objeto a prossecução pela EMGHA das ações acordadas e necessárias à administração do património habitacional da CMC, da gestão integrada e da execução de obras que a gestão dos empreendimentos exigir, estes contratos correspondem, na sua totalidade, a uma contrapartida remuneratória de € 750.000, com IVA incluído, a liquidar mediante a emissão de faturas. De acordo com o plano plurianual de investimento da CMC, estas faturas serão emitidas pela EMGHA, da seguinte forma:

- 1º contrato-programa, no valor de € 306.000, para intervenções em fogos devolutos a reconhecer no decurso do ano de 2012;
- 2º contrato-programa, no valor de € 144.000, para recuperação e manutenção de telhados e fachadas dos edifícios a reconhecer igualmente até ao final do ano de 2012;
- 3º contrato-programa, no montante de € 300.000, para intervenção em fogos devolutos e substituição de coberturas, a reconhecer apenas no início do ano de 2013.

2 - REFERENCIAL CONTABILISTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no quadro das disposições em vigor em Portugal, vertidos no Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de julho, e de acordo com a estrutura conceptual, normas contabilísticas e de relato financeiro e normas interpretativas consignadas, respetivamente, nos avisos 15652/2009, 15655/2009 e 15653/2009, de 27 de agosto de 2009.

3 - PRINCIPAIS POLITICAS CONTABILISTICAS, JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos da Empresa e preparadas no quadro das disposições em vigor em Portugal.

As principais políticas contabilísticas adotadas na preparação das demonstrações financeiras anexas, estão descritas abaixo e foram consistentemente aplicadas, salvo indicação em contrário.

3.1 - ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Os ativos fixos tangíveis são registados ao custo de aquisição ou produção, o qual inclui o custo de compra, quaisquer custos diretamente atribuíveis à colocação dos ativos na localização e condição necessárias para operarem da forma pretendida e, quando aplicável, a estimativa inicial dos custos de desmantelamento e remoção dos ativos e de restauração dos respetivos locais de localização que a Empresa espera incorrer.

Os gastos subsequentes são incluídos na quantia escriturada do ativo somente quando é provável que benefícios económicos futuros fluirão para a Empresa e o gasto possa ser mensurado com fiabilidade. Os gastos com manutenção e reparação não suscetíveis de gerar benefícios económicos futuros são reconhecidos como um gasto no período em que são incorridos.

A depreciação dos ativos fixos tangíveis é reconhecida, após o momento em que o bem se encontra em condições de ser utilizado, de acordo com o método das quotas constantes, com imputação duodecimal. As taxas anuais aplicadas refletem a vida útil estimada para cada classe de bens, como segue:

VIDA ÚTIL

| Bem | Anos |
|--------------------------------|--------|
| Edifícios e outras construções | 10 |
| Equipamento básico | 3 - 10 |
| Equipamento de transporte | 4 |
| Equipamento administrativo | 3 - 8 |
| Outras imobilizações corpóreas | 3 - 10 |

O ganho (ou a perda) resultante da alienação ou abate de um ativo fixo tangível é determinado como a diferença entre o montante recebido na transação e a quantia escriturada do ativo e é reconhecido em resultados no período em que ocorre a alienação.

3.2 - LOCAÇÕES

Nas locações consideradas como operacionais, as rendas devidas são reconhecidas como gasto numa base linear durante o período da locação.

3.3 - CLIENTES E OUTRAS CONTAS A RECEBER

As rubricas de Clientes (inquilinos) e Outras Contas a receber são reconhecidas pelo seu valor nominal, sendo subsequentemente deduzido de ajustamentos por imparidade (se aplicável). As perdas por imparidade dos clientes e contas a receber são registadas, sempre que exista evidência objetiva de que os mesmos não são recuperáveis conforme os termos iniciais da transação. As perdas por imparidade identificadas são registadas na demonstração dos resultados, em "Ajustamento de contas a receber", sendo subsequentemente revertidas por resultados, caso os indicadores de imparidade diminuam ou desapareçam.

3.4 - ESPECIALIZAÇÃO DOS EXERCÍCIOS

A Empresa regista as suas receitas e despesas de acordo com o princípio da especialização dos exercícios, pelo qual as receitas e despesas são reconhecidas à medida que são geradas ou incorridas, independentemente do momento em que são recebidas ou pagas.

Os gastos ou rendimentos reconhecidos na demonstração dos resultados que ainda não tenham sido pagos ou recebidos foram registados por contrapartida das rubricas "Devedores por acréscimos de rendimentos" e "Credores por acréscimos de gastos", respetivamente. Os gastos pagos e os rendimentos recebidos antecipadamente foram registados por contrapartida das rubricas "Diferimentos" do ativo e do passivo, respetivamente.

3.5 - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

O imposto sobre o rendimento corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos, os quais são registados em resultados, salvo quando se relacionam com itens registados diretamente no capital próprio, situação em que são igualmente registados no capital próprio.

A estimativa de imposto sobre o rendimento é efetuada com base na estimativa da matéria coletável em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas ("IRC").

O imposto sobre o rendimento do exercício registado nas demonstrações financeiras é apurado de acordo com o preconizado pela "NCRF 25 Impostos Sobre o Rendimento". Na mensuração do gasto relativo ao imposto sobre o rendimento do exercício, para além do imposto corrente determinado com base no resultado antes de impostos corrigido de acordo com a legislação fiscal, são também considerados os efeitos resultantes das diferenças temporárias entre o resultado antes de impostos e o lucro tributável originadas no exercício ou em exercícios anteriores.

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de reporte contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação. Os ativos e passivos por impostos diferidos são calculados e avaliados anualmente, utilizando as taxas de tributação que se espera estejam em vigor à data da reversão das diferenças temporárias.

Os ativos por impostos diferidos são registados unicamente quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para os utilizar. À data do balanço é efetuada uma reapreciação das diferenças temporárias subjacentes aos ativos por impostos diferidos, no sentido de reconhecer ativos por impostos diferidos não registados anteriormente por não terem preenchido as condições para o seu registo e/ou para reduzir o montante dos ativos por impostos diferidos que se encontram reconhecidos em função da expectativa atual da sua recuperação futura.

3.6 - SUBSÍDIOS

Os subsídios apenas são reconhecidos quando recebidos e após existir segurança de que a Empresa irá cumprir com as condições decorrentes da atribuição dos mesmos.

Os subsídios associados à aquisição ou produção de ativos não correntes (subsídios ao

Investimentos) são reconhecidos inicialmente no capital próprio na rubrica "Outras variações no capital próprio", sendo subsequentemente imputados numa base sistemática como rendimentos do exercício durante as vidas úteis dos ativos com os quais se relacionam.

Por seu lado, os subsídios à exploração são reconhecidos na demonstração dos resultados, de forma sistemática, mediante a faturação dos mesmos à CMC, paralelamente ao reconhecimento dos gastos que os mesmos visam compensar.

3.7 - PROVISÕES E PASSIVOS CONTINGENTES

As provisões são reconhecidas pela Empresa quando existe uma obrigação presente resultante de eventos passados, desde que seja provável a existência de um dispêndio de recursos internos para a liquidação dessa obrigação e o montante desta seja razoavelmente estimável. Quando alguma destas condições não é preenchida, a Empresa procede à divulgação dos eventos como passivos contingentes, a menos que a possibilidade de uma saída de fundos seja remota.

As provisões são reconhecidas por um montante correspondente ao valor presente da melhor estimativa, na data de relato, dos recursos necessários para liquidar a obrigação. Tal estimativa é determinada considerando os riscos e incertezas associados à obrigação. As provisões são revistas no final de cada exercício e são ajustadas de modo a refletir a melhor estimativa a essa data.

As obrigações presentes que resultem de contratos onerosos são registadas e mensuradas como provisões. Existe um contrato oneroso quando a Empresa é parte integrante das disposições de um acordo, cujo cumprimento tem associados custos que não é possível evitar e que excedem os benefícios económicos derivados do mesmo.

3.8 - FÉRIAS E SUBSÍDIOS DE FÉRIAS

As férias e subsídios de férias e correspondentes encargos patronais são registados como gasto do exercício em que os empregados adquirem o direito ao seu recebimento. Consequentemente, o valor de férias e subsídios de férias e correspondentes encargos patronais vencidos e não pagos à data do balanço foi estimado e incluído na rubrica "Credores por acréscimos de gastos".

3.9 - CLASSIFICAÇÃO DO BALANÇO

Os ativos realizáveis e os passivos exigíveis a mais de um ano da data do balanço são classificados, respetivamente, no ativo e no passivo não corrente, pelo seu valor presente.

3.10 - RÉDITO

O rédito proveniente da prestação de serviços (rendas e agravamentos) é reconhecido com referência à data em que a contraprestação das rendas é exigível à data de relato, desde que todas as seguintes condições sejam satisfeitas:

- ✗ O montante do rédito pode ser mensurado com fiabilidade;

- ✘ É provável que benefícios económicos futuros associados à transação fluam para a Empresa;
- ✘ Os gastos incorridos ou a incorrer com a transação podem ser mensurados com fiabilidade;
- ✘ A fase de acabamento da transação à data de relato pode ser mensurada com fiabilidade.

O rédito proveniente dos subsídios (subsídios à exploração) a receber da CMC destinados a custear projetos e fiscalizações, obras de recuperação de bairros degradados, obras de conservação e manutenção de fogos, tanto de natureza corrente como de natureza extraordinária, e obras de construção integrados nos contratos-programa celebrados ou que tenham sido prévia e especificamente aprovadas pelo Município de Cascais, são faturados à Tutela e reconhecidos como réditos no exercício em que as obras a que respeitam são desenvolvidas e reconhecidas como gastos do exercício.

O rédito de juros é reconhecido utilizando o método do juro efetivo, desde que seja provável que benefícios económicos fluam para a Empresa e o seu montante possa ser mensurado com fiabilidade.

3.11 - PRINCIPAIS ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E JULGAMENTOS

Na preparação das demonstrações financeiras de acordo com as NCRF, o Conselho de Administração da Empresa utiliza estimativas e pressupostos que afetam a aplicação de políticas e os montantes reportados. As estimativas e julgamentos são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência de eventos passados e em outros fatores, incluindo expectativas relativas a eventos futuros considerados prováveis face às circunstâncias em que as estimativas são baseadas ou resultado de uma informação ou experiência adquirida.

3.12 - ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço são refletidos nas demonstrações financeiras.

Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço são divulgados nas demonstrações financeiras, se forem considerados materiais.

3.13 - ACTIVOS CONTINGENTES

Os ativos contingentes não reconhecidos nas demonstrações financeiras, serão divulgados quando for provável a existência de um influxo económico futuro de recursos.

4 - FLUXOS DE CAIXA

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e seus equivalentes inclui numerário, depósitos bancários imediatamente mobilizáveis. A composição da caixa e seus equivalentes em 30.06.2012 e em 30.06.2011 é a seguinte:

| | 30.06.2012 | 30.06.2011 |
|--|----------------|----------------|
| Numerário | 3.501 | 4.821 |
| Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis | 331.601 | 261.759 |
| Aplicações de tesouraria | | |
| | 335.102 | 266.580 |
| Linhas de crédito de curto prazo | | |
| Descobertos bancários | | |
| | 335.102 | 266.580 |

5 - ALTERAÇÕES DE POLÍTICAS E ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E ERROS

A Empresa adotou pela primeira vez em 2010 as NCRF. Para além desta situação, não foram adotadas outras normas ou interpretações novas ou revistas durante o período em análise, não ocorreram quaisquer alterações voluntárias de outras políticas contabilísticas, nem se verificaram alterações em estimativas contabilísticas.

6 - PARTES RELACIONADAS

Identificação de partes relacionadas

A EMGHA é detida em 100% pela Câmara Municipal de Cascais, com sede na Praça 5 de Outubro em Cascais, sendo as suas demonstrações financeiras consolidadas nessa Entidade.

No decurso do período em análise, foram efetuadas as seguintes transações com partes relacionadas (nota 11):

| Parte relacionada | Transações | Recebimentos |
|-------------------|------------------------|--------------|
| C. M. Cascais | Contrato Programa 2011 | € 450.000,00 |

Em 30 de junho de 2012 a Empresa apresentava os seguintes saldos com partes relacionadas (nota 13):

| Parte relacionada | Saldos | Ativos | Passivos |
|-------------------|------------------|--------------|-------------|
| C. M. Cascais | Outros devedores | € 363.869,49 | - |
| C. M. Cascais | Outros credores | - | € 18.908,63 |

Durante o período em análise a EMGHA incorreu em gastos nos bairros sociais da CMC os quais serão subsidiados através do que se encontra previsto nos contratos-programa de 2012, de acordo com o seguinte quadro (nota 11):

| Parte relacionada | Transações | Gastos | Rendimentos |
|-------------------|--------------------------------|--------------|--------------|
| C. M. Cascais | Conservação e manutenção - CMC | € 363.869,49 | - |
| C. M. Cascais | Subsídios à exploração | | € 343.273,10 |

Remunerações do pessoal chave da gestão

As remunerações do pessoal chave de gestão da empresa nos períodos findos em 30 de junho de 2012 e 30 de junho de 2011, foram conforme se segue:

| Remuneração | 30-06-2012 | 30-06-2011 |
|--|---------------|---------------|
| Benefícios de curto prazo dos empregados | 60.251 | 70.688 |
| Benefícios pós-emprego | | |
| Outros benefícios de longo prazo | | |
| Benefícios por cessação de emprego | | |
| Pagamento com base em ações | | |
| | 60.251 | 70.688 |

A redução verificada face a igual período do ano anterior deve-se fundamentalmente ao (i) corte salarial previsto na Lei do Orçamento de Estado para o ano de 2011 e seguintes e (ii) à não especialização dos encargos a

liquidar referentes aos subsídios de férias vencidos em 2012, de acordo com o que se encontra previsto na Lei do orçamento de Estado para o ano de 2012 e seguintes.

7 - ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Durante os períodos findos em 30-06-2012 e 30-06-2011 o movimento ocorrido na quantia escriturada dos ativos fixos tangíveis, bem como nas respetivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade, foi o seguinte:

| 30-06-2012 | | | | | | | | |
|--|------------------------------|--------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------|
| | Terrenos e recursos naturais | Edifícios e outras construções | Equipamento básico | Equipamento de transporte | Equipamento administrativo | Outros ativos fixos tangíveis | Ativos fixos tangíveis em curso | Total |
| Ativos | | | | | | | | |
| Saldo inicial 01-jan-2012 | - | 257.338 | 92.126 | 93.484 | 502.278 | 149 | - | 945.375 |
| Aquisições | - | - | - | - | 2.154 | - | - | 2.154 |
| Alienações | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Transferências e abates | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Revalorizações | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Outras variações | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo final 30-jun-2012 | - | 257.338 | 92.126 | 93.484 | 504.432 | 149 | - | 947.529 |
| Amortizações acumuladas e perdas por imparidade | | | | | | | | |
| Saldo inicial 01-jan-2012 | - | 119.762 | 61.222 | 93.484 | 486.825 | 149 | - | 741.443 |
| Amortizações do exercício (Nota 21) | - | 13.226 | 3.205 | - | 13.678 | - | - | 30.109 |
| Perdas por imparidade do exercício | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Reversões de perdas por imparidade | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Alienações | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Transferências e abates | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Outras variações | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo final 30-jun-2012 | - | 132.988 | 64.427 | 93.484 | 480.503 | 149 | - | 771.552 |
| Ativos líquidos | | 124.350 | 27.699 | - | 23.929 | - | - | 175.977 |
| 30-06-2011 | | | | | | | | |
| | Terrenos e recursos naturais | Edifícios e outras construções | Equipamento básico | Equipamento de transporte | Equipamento administrativo | Outros ativos fixos tangíveis | Ativos fixos tangíveis em curso | Total |
| Ativos | | | | | | | | |
| Saldo inicial 01-jan-2011 | - | 256.276 | 89.831 | 93.484 | 498.597 | 149 | - | 938.337 |
| Aquisições | - | - | 1.814 | - | 909 | - | - | 2.723 |
| Alienações | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Transferências e abates | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Revalorizações | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Outras variações | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo final 30-jun-2011 | - | 256.276 | 91.645 | 93.484 | 499.506 | 149 | - | 941.060 |
| Amortizações acumuladas e perdas por imparidade | | | | | | | | |
| Saldo inicial 01-jan-2011 | - | 92.851 | 54.348 | 78.435 | 418.108 | 149 | - | 643.891 |
| Amortizações do exercício (Nota 21) | - | 13.187 | 3.289 | 7.524 | 24.259 | - | - | 48.259 |
| Perdas por imparidade do exercício | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Reversões de perdas por imparidade | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Alienações | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Transferências e abates | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Outras variações | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo final 30-jun-2011 | - | 106.038 | 57.637 | 85.959 | 442.367 | 149 | - | 692.150 |
| Ativos líquidos | | 150.238 | 34.008 | 7.525 | 57.139 | - | - | 248.910 |

No semestre em análise, para além das depreciações do período, não se verificaram movimentos significativos nas várias rubricas dos ativos fixos tangíveis.

Vidas úteis e amortização

Os ativos fixos tangíveis são depreciados após o momento em que o bem se encontra em condições de ser utilizado, pelo método das quotas anuais constantes, de acordo com a sua vida útil estimada, que é a seguinte:

| VIDA ÚTIL | |
|--------------------------------|--------|
| Bem | Anos |
| Edifícios e outras construções | 10 |
| Equipamento básico | 3 - 10 |
| Equipamento de transporte | 4 |
| Equipamento administrativo | 3 - 8 |
| Outras imobilizações corpóreas | 3 - 10 |

As depreciações do período, no montante de € 30.109, foram registadas em gastos de depreciação e amortização (nota 19).

8 - LOCAÇÕES

Locações operacionais

Em 30-06-2012 a EMGHA continua como locatária num contrato de locação operacional relacionado com o aluguer da viatura Peugeot 407 SW 1.6 HDi. Nesta data, as responsabilidades futuras com contratos de locação operacional vencem-se como segue:

| Locatário | 30.06.2012 | 30.06.2011 |
|------------------|---------------|---------------|
| Até 1 ano | 7.152 | 7.152 |
| Entre 1 e 5 anos | 12.304 | 19.456 |
| A mais de 5 anos | - | - |
| | 19.456 | 26.608 |

9 - RÉDITO

O rédito reconhecido pela Empresa em 30-06-2012 e 30-06-2011 é detalhado conforme se segue:

| RÉDITO | 30.06.2012 | 30.06.2011 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Prestação de serviços (a) | 1.063.248 | 1.032.310 |
| Subsídios à exploração (b) | 343.273 | 438.779 |
| Outros rendimentos e ganhos (c) | 51.442 | 60.597 |
| ... | | |
| | 1.457.963 | 1.531.686 |

(a) Prestações de serviços (rendas dos inquilinos):

O aumento verificado na rubrica de prestações de serviços (rendas) face ao primeiro semestre do ano anterior prende-se:

(i) Com o contínuo esforço das equipas nas ações de atualização dos rendimentos dos inquilinos;

(ii) Com a aplicação das rendas técnicas a alguns inquilinos que não respondem à obrigatoriedade de atualização dos dados referentes ao seu agregado familiar.

(b) Subsídios à exploração

Os subsídios recebidos e a receber da CMC destinados a custear projetos e fiscalizações, obras de recuperação de bairros degradados, obras de conservação e manutenção de fogos, tanto de natureza corrente como de natureza extraordinária, e obras de construção integrados nos contratos-programa celebrados ou que tenham sido prévia e especificamente aprovadas pelo Município de Cascais, são faturados e reconhecidos como rendimentos no exercício em que as obras a que respeitam são desenvolvidas e reconhecidas como gastos do período.

(c) Outros rendimentos e ganhos

Esta rubrica inclui fundamentalmente os valores das cobranças de multas (agravamentos) aplicadas nos atrasos de pagamento das rendas por parte dos inquilinos dos Bairros Municipais que se encontram sob a exploração da Empresa, no montante de € 51.226.

10 - PROVISÕES E ACTIVOS CONTINGENTES

Provisões

A evolução das provisões nos períodos findos em 30-06-2012 e 30-06-2011 é detalhada conforme se segue:

| | 30-06-2012 | | | | | |
|---|---------------|----------|-----------|-------------------|-------------|--------------|
| | Saldo inicial | Aumentos | Reversões | Passagem do tempo | Utilizações | Saldo final |
| Impostos | - | - | - | - | - | - |
| Garantias a clientes | - | - | - | - | - | - |
| Processos judiciais em curso | - | - | - | - | - | - |
| Acidentes de trabalho e doenças profissionais | - | - | - | - | - | - |
| Matérias ambientais | - | - | - | - | - | - |
| Contratos onerosos | - | - | - | - | - | - |
| Reestruturações | - | - | - | - | - | - |
| Outras provisões | 2.251 | - | - | - | - | 2.251 |
| | 2.251 | - | - | - | - | 2.251 |

| | 30-06-2011 | | | | | |
|---|---------------|---------------|-----------|-------------------|-------------|---------------|
| | Saldo inicial | Aumentos | Reversões | Passagem do tempo | Utilizações | Saldo final |
| Impostos | - | 18.190 | - | - | - | 18.190 |
| Garantias a clientes | - | - | - | - | - | 1.548 |
| Processos judiciais em curso | - | 1.548 | - | - | - | - |
| Acidentes de trabalho e doenças profissionais | - | - | - | - | - | - |
| Matérias ambientais | - | - | - | - | - | - |
| Contratos onerosos | - | - | - | - | - | - |
| Reestruturações | - | - | - | - | - | - |
| Outras provisões | 2.251 | - | - | - | - | 2.251 |
| | 2.251 | 19.738 | - | - | - | 21.989 |

A provisão constituída refere-se a um montante processado e pago em excesso ao ex-colaborador Sr. Mário Azevedo no ano de 2008, no âmbito de uma sentença decretada pelo Tribunal de Trabalho de Loures que condenou a EMGHA a um pagamento de uma indemnização ao anterior colaborador. Por se achar o montante do pagamento efetuado em excesso de difícil recuperação foi constituída uma provisão por igual montante.

Ativos contingentes

A 28 de dezembro de 2011, a EMGHA efetuou um pedido de revisão oficiosa à Administração Fiscal, no sentido de lhe ser autorizada a regularização de IVA referente aos exercícios de 2007 e 2008, a favor da requerente, no montante total de € 297.162,89 e subsequente confirmação quanto ao valor do IVA devido naqueles exercícios, pela EMGHA sobre os serviços prestados à CMC no montante de €117.812,68.

Desta forma e em resultado do pedido de revisão oficiosa, a EMGHA entende vir a obter um crédito de IVA no montante de € 179.350,21.

Do *follow up* efetuado pelos consultores fiscais, a empresa foi informada que o processo foi apensado ao processo do recurso hierárquico a fim de serem analisados em conjunto. Assim, o pedido de revisão oficiosa encontra-se em apreciação pelo mesmo técnico da Direção dos Serviços do IVA responsável pela análise do recurso hierárquico.

11 - SUBSÍDIOS DA CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Durante o período findo em 30-06-2012 a Empresa beneficiou dos seguintes subsídios:

| Subsidio | Montante total | Montante recebido em períodos anteriores | Montante recebido no período em análise | Montante por receber | Rédito do período | Rédito acumulado |
|-----------------------------------|----------------|--|---|----------------------|-------------------|------------------|
| Subsídios à exploração | | | | | | |
| Contrato Programa 2011 | 450.000 | - | 450.000 | - | - | 424.528 |
| Contrato Programa 2011 | 300.000 | - | - | 299.777 | 282.809 | 282.809 |
| Contrato Programa 2012 | 306.000 | - | - | 64.092 | 60.465 | 60.465 |
| | - | - | 450.000 | 363.869 | 343.273 | 767.801 |
| Subsídios relacionados com ativos | | | | | | |
| | - | - | - | - | - | - |
| | 1.056.000 | - | 450.000 | 363.869 | 343.273 | 767.801 |

12 - ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 25 de julho de 2012. Contudo, as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Tutela a "CMC", nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

13 - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

O gasto com impostos sobre o rendimento em 30-06-2012 e em 30-06-2011 é detalhado conforme se segue:

| GASTOS COM INPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO | 30-06-2012 | 30-06-2011 |
|--|-----------------|-----------------|
| Imposto corrente e ajustamentos | | |
| Imposto corrente do período | (59.399) | (54.274) |
| Ajustamentos a impostos correntes de períodos anteriores | - | - |
| Perda fiscal ou crédito de imposto de períodos anteriores | - | - |
| Efeitos de alterações de políticas contabilísticas e de correções de erros registados em resultados. | | |
| | (59.399) | (54.274) |
| Impostos diferidos | | |
| Impostos diferidos relacionados com a origem/reversão de diferenças temporárias | 8.599 | (619) |
| Alteração da taxa de tributação e lançamento de novos impostos | | |
| Montantes reclassificados de rubricas do capital próprio | | |
| Diminuição/aumento de impostos diferidos em resultado da avaliação da sua realização | | |
| | 8.599 | (619) |
| Gastos com impostos sobre o rendimento | (50.800) | (54.893) |

Impostos diferidos

O detalhe dos ativos por impostos diferidos em 30-06-2012 e em 30-06-2011, de acordo com as diferenças temporárias que os geraram, é conforme se segue:

| RECONHECIDOS | Ativos por impostos diferidos | |
|--|-------------------------------|---------------|
| | 30-06-2012 | 30-06-2011 |
| Diferenças derivadas de perdas por imparidade: | | |
| Dívidas de inquilinos | 38.672 | 28.055 |
| | 38.672 | 28.055 |

O movimento ocorrido nos ativos por impostos diferidos no período findo em 30.06.2012, foi como se segue:

| Diferenças temporárias | S. Inicial | | | S. Final |
|--|---------------|--------------|----------|---------------|
| | 01-01-2012 | Reforço | Reversão | 30-06-2012 |
| Perdas por imparidade acumuladas – dívidas a receber de inquilinos | 30.073 | 8.599 | - | 38.672 |
| | 30.073 | 8.599 | - | 38.672 |

Outras informações

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenham havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alongados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da EMGHA dos anos de 2008 a 2012 poderão vir ainda ser sujeitas a revisão.

CONTAS A RECEBER E CONTAS A PAGAR

Clientes, fornecedores e outras contas a pagar e a receber

A antiguidade do saldo da rubrica "Clientes" em 30-06-2012 e 30-06-2011 é detalhado conforme se segue:

| CLIENTES | 30-06-2012 | | | 30-06-2011 | | |
|--------------------|------------------|----------------------|-----------------------------|------------------|----------------------|-----------------------------|
| | Quantia bruta | Imparidade acumulada | Quantia escriturada líquida | Quantia bruta | Imparidade acumulada | Quantia escriturada líquida |
| Não vencido | | | | | | |
| Vencido: | | | | | | |
| 0 – 6 meses | 625.271 | (494.273) | 130.988 | 685.285 | (583.521) | 101.764 |
| 6 – 12 meses | 291.211 | (268.738) | 22.473 | 281.624 | (278.472) | 3.153 |
| 12 – 18 meses | 234.273 | (230.573) | 3.700 | 258.083 | (255.554) | 2.529 |
| 18 – 24 meses | 223.518 | (221.999) | 1.519 | 231.477 | (230.250) | 1.227 |
| > 24 meses | 1.109.563 | (1.109.563) | - | 853.549 | (853.549) | - |
| | 2.483.836 | (2.325.147) | 158.689 | 2.310.019 | (2.201.346) | 108.673 |

O movimento ocorrido na rubrica de perdas por imparidade acumuladas referentes a dívidas a receber de inquilinos e de outros devedores no semestre findo em 30-06-2012, foi como se segue:

| | Imparidades acumuladas 01-01-2012 | Perdas do exercício | Utilizações exercício | Regular. | Perdas acumuladas 30-06-2012 |
|--------------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|----------|------------------------------|
| Dívidas a receber | | | | | |
| Inquilinos | 2.249.012 | 128.289 | (52.154) | - | 2.325.147) |
| | 2.249.012 | 128.289 | (52.154) | - | 2.325.147 |

No decurso do período findo em 30-06-2012 foram reconhecidas perdas por imparidade em dívidas a receber de inquilinos no montante de € 128.289 (nota 13).

Em 30-06-2012 e 30-06-2011, as outras contas a receber da Empresa apresentavam a seguinte composição:

| OUTRAS CONTAS A RECEBER | 30-06-2012 | | | 30-06-2011 | | |
|---|----------------|----------------------|-----------------------------|----------------|----------------------|-----------------------------|
| | Quantia bruta | Imparidade acumulada | Quantia escriturada líquida | Quantia bruta | Imparidade acumulada | Quantia escriturada líquida |
| Não correntes: | | | | | | |
| ... | | | | | | |
| ... | | | | | | |
| Correntes: | | | | | | |
| Pessoal | 1.530 | - | 1.530 | 1.380 | - | 1.380 |
| Devedores por acréscimos de rendimentos | - | - | - | 419.871 | - | 419.871 |
| Outros devedores | 422.079 | - | 422.079 | 21.754 | - | 21.754 |
| | 423.609 | - | 423.609 | 443.005 | - | 443.005 |
| | 423.609 | - | 423.609 | 443.005 | - | 443.005 |

O saldo registado na rubrica "Outros devedores" inclui (i) € 363.869 referente a subsídios faturados à CMC, (ii) € 37.500 respeitante a um depósito de caução a favor da CMC e referente ao visto do Tribunal de Contas do contrato-programa de 2011, (iii) € 16.081 de montantes adiantados a solicitadores, entre outros.

Saliente-se que, no período homólogo ao semestre em análise, a dívida a receber da CMC estava registada na rubrica de devedores por acréscimos de rendimentos e não na rubrica de outros devedores tal como se encontra registada no período em análise.

Esta reclassificação, resulta do facto de os subsídios à exploração serem atualmente reconhecidos mediante a emissão de faturas, documentos esses que se revestem de títulos de dívida a receber, não podendo desta forma permanecer os saldos a receber em contas de acréscimos de rendimentos, mas sim, em contas a receber perfeitamente identificadas.

Fornecedores

Em 30-06-2012 e 30-06-2011 a rubrica de "Fornecedores" decompõe-se da seguinte forma:

| FORNECEDORES | 30-06-2012 | 30-06-2011 |
|---|---------------|----------------|
| Fornecedores, conta corrente: | | |
| Urbisistema, Lda | - | 37.274 |
| Francisco Paulino, Lda | 73.945 | 48.864 |
| INCIV, Lda | - | 16.614 |
| Jetwork, Lda | - | 32.722 |
| Filipe Gouveia Abreu – Arquiteto, Soc. Unipessoal | - | 47.970 |
| Cimeira, Lda | - | 42.988 |
| Quidgest, SA | - | 16.320 |
| Outros | 9.594 | 38.802 |
| | 83.539 | 281.554 |

Outras Contas a pagar

Em 30-06-2012 e 30-06-2011 a rubrica de "Outras contas a pagar" apresentava a seguinte composição:

| OUTRAS CONTAS A PAGAR | 30-06-2012 | | | 30-06-2011 | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------------|-----------------------------|----------------|----------------------|-----------------------------|
| | Quantia bruta | Imparidade acumulada | Quantia escriturada líquida | Quantia bruta | Imparidade acumulada | Quantia escriturada líquida |
| Não correntes: | | | | | | |
| — | | | | | | |
| — | | | | | | |
| Correntes: | | | | | | |
| Credores por acréscimos de gastos | 140.573 | - | 140.573 | 166.126 | - | 166.126 |
| Outros credores | 31.317 | - | 31.317 | 5.439 | - | 5.439 |
| | 171.890 | - | 171.890 | 171.565 | - | 171.565 |
| | 171.890 | - | 171.890 | 171.565 | - | 171.565 |

A rubrica "credores por acréscimos de gastos" a 30-06-2012 e 30-06-2011 decompõem-se da seguinte forma:

| | 30-06-12 | 30-06-11 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Remunerações a liquidar | 50.316 | 64.197 |
| Outros gastos | 90.257 | 61.929 |
| | 140.573 | 166.126 |

As "remunerações a liquidar" referem-se à estimativa do montante a pagar pela EMGHA das férias e dos subsídios de férias e de natal vencidos até 30-06-2012 e que ainda não foram liquidadas pela Empresa. A redução verificada face a 30-06-2011 resulta, por um lado, dos cortes salariais previstos nas Leis do Orçamento de Estado para o ano de 2011 e seguintes, e por outro, à não especialização (acréscimo de gasto) em 2012 de parte significativa dos subsídios de férias e de natal devido à suspensão dos seus pagamentos a partir do ano de 2012 e seguintes.

Na rubrica "outros gastos" encontram-se fundamentalmente registados os acréscimos de gastos referentes (i) aos condomínios a pagar pela EMGHA que ainda não foram apresentados a pagamento pelas respetivas Administrações de Condóminos, (ii) aos gastos com custas processuais cujos adiantamentos foram efetuados a solicitadores e advogados mas cujos comprovativos ainda não foram apresentados à Empresa, entre outros.

14 - CAPITAL PRÓPRIO

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital próprio durante o semestre findo em 30-06-2012 foram como segue:

| Rubricas | Saldo inicial 30-06-2011 | Aumentos | Diminuições | Transferências | Saldo final 30-06-2012 |
|---|--------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------------|
| Capital | 200.000 | - | - | - | 200.000 |
| Outras reservas | 64.572 | - | - | - | 64.572 |
| Resultados transitados | 456.395 | 3.301 | (101.115) | 86.806 | 445.387 |
| Outras variações de capital próprio | 2.512 | - | (2.512) | - | - |
| Resultado líquido do exercício a 30.06.11 | 7.362 | - | (7.362) | - | - |
| Resultado líquido do exercício a 31.12.11 | - | 86.806 | - | 86.806 | - |
| Resultado líquido do exercício a 30.06.12 | - | 133.271 | - | - | 133.271 |
| | 730.841 | 223.378 | (110.989) | - | 843.230 |

14.1 MOVIMENTOS OCORRIDOS NO PERÍODO

Transferências: Resultado apurado em 30.06.2012.

Aumentos:

- i) O Montante registado no resultado líquido do exercício é referente ao resultado líquido apurado no final do 1º semestre de 2012.
- ii) O aumento verificado na rubrica de resultados transitados, é referente ao um montante de IRC apurado a favor da empresa resultante da declaração de substituição da modelo 22 do exercício de 2010.

Diminuições:

- i) Na rubrica de resultados transitados foi registado o montante de € 93.456 referente a anulação de parte do IVA anteriormente creditado a favor da EMGHA
- ii) Também na rubrica de resultados transitados, o movimento refere-se ao registo das perdas resultantes das liquidações adicionais de IRC referentes aos exercícios de 2007, 2008 e 2009 e que resultaram da inspeção tributária efetuada em 2010.
- iii) Na rubrica outras variações no Capital Próprio, o movimento refere-se ao reconhecimento do redito referente ao subsídio ao investimento.
- iv) O movimento registado no Resultado Líquido do exercício refere se à correção do Resultado Líquido do exercício apurado a 30.06.11 que fora aprovado pela CMC o qual não foi aplicado.

14.2 EXPLICAÇÃO DA COMPOSIÇÃO DOS SALDOS DE CONTA

Capital – Nos termos dos Estatutos da EMGHA, a Empresa tem um capital social de € 200.000, representado por 2.000 ações nominativas com o valor nominal de € 100,00, cada uma.

Reservas legais - A dotação anual para reserva legal não pode ser inferior a 10% do lucro líquido, após a cobertura de prejuízos transitados, até que aquela reserva atinja 20% do capital estatutário. As reservas legais só podem ser utilizadas para incorporação no capital estatutário ou para cobertura de prejuízos transitados de exercícios anteriores.

Reservas estatutárias – Nos termos dos anteriores estatutos, a dotação anual para o "Fundo para fins sociais" (destinado a financiar benefícios sociais ou o fornecimento de serviços coletivos aos trabalhadores) é fixada em 5% do lucro líquido, após a cobertura de prejuízos transitados. O "Fundo para fins sociais deixou de estar previsto nos atuais estatutos, não tendo ainda a Assembleia Geral deliberado o destino a dar a este saldo.

15 - DIFERIMENTOS

Em 30-06-2012 e 30-06-2011 a rubrica de diferimentos do ativo apresentava a seguinte composição:

| DIFERIMENTOS | 30-06-2012 | 30-06-2011 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Diferimentos ativos: | | |
| Seguros | 23.304 | 20.397 |
| Rendas instalações da EMGHA | 9.674 | 9.675 |
| Outros gastos | 2.492 | 1.777 |
| | 35.470 | 31.849 |
| Diferimentos passivos | | |
| ... | | |
| | | |



16 - ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 30-06-2012 e 30-06-2011 as rubricas de "Estado e outros entes públicos" apresentavam a seguinte composição:

| | 30-06-2012 | | 30-06-2011 | |
|--|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | Ativo | Passivo | Ativo | Passivo |
| Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas | | | | |
| Pagamento por conta | - | - | - | - |
| Estimativa de imposto | - | 58.053 | 11.135 | 54.274 |
| Retenção na Fonte | - | - | - | - |
| Imposto sobre rendimento de pessoas singulares | - | 9.476 | - | 9.723 |
| Imposto sobre o valor acrescentado (IVA) | 12.935 | - | 143.511 | - |
| Contribuições para a Segurança Social | - | 11.518 | - | 11.731 |
| Outros impostos | - | 497 | - | 401 |
| | 12.935 | 79.544 | 154.646 | 76.129 |

16.1 - IVA - DECOMPOSIÇÃO DO SALDO

Em 30-06-2012 o saldo do Imposto sobre o Valor acrescentado apresentava a seguinte composição:

| | Ativo | Passivo |
|---|----------------|----------------|
| Reconhecimento de crédito de IVA junho.11 | 135.165 | - |
| Desreconhecimento de crédito – Autoliquidações junho 11 | - | 93.456 |
| Saldo 2437 – IVA a recuperar | 14.241 | - |
| Saldo 2436 – IVA a pagar | - | 43.014 |
| | 149.405 | 136.470 |
| Saldo 243 – Imposto sobre o valor acrescentado | 12.935 | |

16.2 - OUTRAS INFORMAÇÕES

No seguimento do já referido nos ativos contingentes, nota 10, e em relação ao processo de regularização do IVA, importa referir que a resposta ao pedido de informação vinculativa foi obtida durante o mês de maio, sendo que, por não ir ao encontro do Ofício-Circulado n.º 30126/2011, de 15 de abril, e uma vez que a EMGHA entende que deve manter a posição inicial, irá submeter um novo pedido de informação vinculativa para que a situação seja reavaliada.

17 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica de "Fornecimentos e serviços externos" nos períodos findos em 30-06-2012 e 30-06-2011 é detalhada conforme se segue:

| FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS | 30-06-2012 | 30-06-2011 |
|---|-------------------|-------------------|
| Serviços especializados: | | |
| Trabalhos especializados | 43.870 | 38.920 |
| Publicidade e propaganda | 6.207 | 3.408 |
| Vigilância e segurança | 3.412 | 1.817 |
| Honorários | 80.169 | 82.448 |
| Conservação e reparação | 14.490 | 21.193 |
| Conservação e manutenção dos bairros da CMC | 493.396 | 571.635 |
| | 646.544 | 719.421 |
| Materiais | 3.451 | 7.313 |
| Energia e fluidos | 14.362 | 14.311 |
| Deslocações, estadias e transportes | 1.489 | 3.935 |
| Serviços diversos | | |
| Rendas e alugueres | 61.639 | 61.618 |
| Comunicação | 10.261 | 10.900 |
| Seguros | 11.983 | 4.295 |
| Contencioso e notariado | 33.801 | 25.048 |
| Limpeza, higiene e conforto | 6.407 | 6.676 |
| | 124.091 | 108.537 |
| | 789.937 | 853.517 |

18 - GASTOS COM PESSOAL

A rubrica de "Gastos com o pessoal" nos períodos findos em 30-06-2012 e 30-06-2011 é detalhada conforme se segue:

| | 30-06-2012 | 30-06-2011 |
|---|-------------------|-------------------|
| Remunerações dos órgãos sociais | 60.251 | 70.688 |
| Remunerações do pessoal | 202.656 | 252.785 |
| Benefícios pós-emprego | - | - |
| Contribuição definida | - | - |
| Benefícios definidos | - | - |
| Indemnizações | - | - |
| Encargos sobre remunerações | 51.355 | 61.465 |
| Seguros de ac. trabalho e doenças prof. | 2.388 | 3.070 |
| Gastos de ação social | - | 5.584 |
| Outros | 5.391 | 12.219 |
| | 322.041 | 405.811 |

A redução verificada face a igual período do ano anterior deve-se fundamentalmente (i) ao corte salarial previsto nas Leis do Orçamento de Estado para 2011 e seguintes e (ei) ao não acréscimo do gasto referente a parte substancial dos subsídios de férias e de natal vencidas em 2012, de acordo com o que se encontra previsto na Lei do Orçamento de Estado para o ano de 2012 e seguintes.

19 - DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES

A decomposição da rubrica de "Gastos / reversões de depreciação e de amortização" nos períodos findos em 30-06-2012 e 30-06-2011 é conforme se segue (nota 7):

| | 30-06-2012 | 30-06-2011 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Intangíveis | - | - |
| Ativos fixos tangíveis (Nota 7) | 30.109 | 48.259 |
| Propriedades de investimento | - | - |
| Ativos biológicos | - | - |
| | 30.109 | 48.259 |

20 - OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS

A decomposição da rubrica de "Outros rendimentos e ganhos" nos semestres findos em 30-06-2012 e 30-06-2011 é conforme se segue:

| | 30-06-2012 | 30-06-2011 |
|--|---------------|---------------|
| Rendimentos suplementares: | | |
| Royalties | | |
| Rendimentos de propriedades de investimento | | |
| Outros rendimentos suplementares | 45.893 | 55.329 |
| Descontos de pronto pagamento obtidos | | |
| Recuperação de dívidas a receber | | |
| Ganhos em inventários | | |
| Rendimentos e ganhos em subsidiárias, assoc. e emp. conjuntos: | | |
| Apropriação de resultados de subsidiárias, assoc. e emp. conjuntos (Nota 14) | | |
| Ganhos na alienação de interesses em subsidiárias, assoc. e emp. conjuntos (Nota 16) | | |
| Rendimentos e ganhos nos restantes ativos financeiros | | |
| Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros | | |
| Outros | 5.549 | 5.268 |
| | 51.442 | 60.597 |

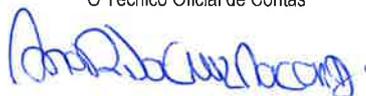
Na rubrica de "rendimentos suplementares" a EMGHA regista os valores das multas (agravamentos) aplicadas nos atrasos de pagamento das rendas por parte dos inquilinos dos Bairros Municipais que se encontram sob a exploração da Empresa.

21 - OUTROS GASTOS E PERDAS

A decomposição da rubrica de "Outros gastos e perdas" nos períodos findos em 30-06-2012 e 30-06-2011 é conforme se segue:

| | 30-06-2012 | 30-06-2011 |
|--|--------------|--------------|
| Impostos | 90 | 120 |
| Descontos de pronto pagamento concedidos | - | - |
| Dívidas incobráveis | - | - |
| Perdas em inventários | - | - |
| Gastos e perdas em subsidiárias, assoc. e emp. conjuntos | - | - |
| Apropriação de resultados de subsidiárias, assoc. e emp. conjuntos | - | - |
| Perdas na alienação de interesses em subsidiárias, assoc. e emp. conjuntos | - | - |
| Gastos e perdas nos restantes ativos financeiros | - | - |
| Gastos e perdas em investimentos não financeiros | - | - |
| Outros | 3.426 | 1.776 |
| | 3.516 | 1.896 |

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração



PARECER DO FISCAL ÚNICO

PARECER DO FISCAL ÚNICO
SOBRE A INFORMAÇÃO FINANCEIRA SEMESTRAL

INTRODUÇÃO

1. Para os efeitos da alínea e) do Art.º 28.º da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, apresentamos o nosso parecer sobre a informação financeira semestral da **EMGHA - GESTÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL DE CASCAIS, E.M., S.A. (EMGHA)** para o primeiro semestre de 2012, incluída no respetivo Relatório Semestral do Conselho de Administração, no Balanço em 30 de junho de 2012 (que evidencia um total de ativo líquido de 1.180.454 euros e um total do capital próprio de 843.230 euros, incluindo um resultado líquido positivo do semestre de 133.271 euros), as Demonstrações dos Resultados por Naturezas, dos Fluxos de Caixa e das Alterações no Capital Próprio para o semestre findo naquela data e no correspondente Anexo.

2. As quantias das demonstrações financeiras, bem como as da informação financeira adicional, são as que constam dos registos contabilísticos.

RESPONSABILIDADES

3. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de informação financeira histórica com base nos princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal, a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados, a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado e a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a atividade, a posição financeira ou os resultados da Empresa.

4. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos acima referidos, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente, baseado no nosso trabalho.

ÂMBITO

5. O trabalho a que procedemos teve como objetivo obter uma segurança moderada de que a informação financeira acima referida está isenta de distorções materialmente relevantes. O nosso trabalho foi efetuado com base nas Normas Técnicas e Diretrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, planeado de acordo com aquele objetivo, e consistiu, principalmente, em indagações e procedimentos analíticos destinados a rever (a) a fiabilidade das asserções constantes da informação financeira, (b) a adequação das políticas contabilísticas adotadas, tendo em conta as circunstâncias, e a consistência da sua aplicação, (c) a aplicabilidade do pressuposto da continuidade e (d) a adequação, em termos globais, da apresentação da informação financeira.

6. O nosso trabalho abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório Semestral do Conselho de Administração com os restantes documentos anteriormente referidos.



7. Entendemos que o trabalho efetuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente parecer sobre a informação financeira semestral.

PARECER

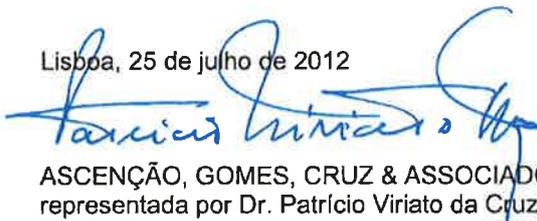
8. Com base no trabalho efetuado, o qual foi executado tendo em vista a obtenção de uma segurança moderada, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que a informação financeira semestral da EMGHA para o primeiro semestre de 2012 não esteja isenta de distorções materialmente relevantes, que afetem a sua conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

ÊNFASE

Sem afetar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para as seguintes situações:

Conforme referido na Nota 10 do Anexo ao Balanço, decorrente do processo de regularização em curso, em sede de IVA, das operações realizadas pela empresa, ao abrigo dos contratos programa celebrados com a Câmara Municipal de Cascais (CMC), para os anos de 2007 e 2008, a empresa apresentou à Direção Geral de Impostos, atual AT, um pedido de revisão oficiosa no sentido de lhe ser autorizada a regularização do IVA daqueles períodos, onde se espera vir a recuperar um montante líquido de cerca de 179 milhares de euros, o qual só poderá ser reconhecido como um crédito de imposto e, conseqüentemente como uma variação positiva nos capitais próprios da empresa, após a sua confirmação e reconhecimento pelos Serviços do IVA (SIVA).

Lisboa, 25 de julho de 2012



ASCENÇÃO, GOMES, CRUZ & ASSOCIADO - S.R.O.C.,
representada por Dr. Patrício Viriato da Cruz, R.O.C.