

I / 10 / 2015



RELATÓRIO E CONTAS DE 2014

MARÇO DE 2015

CAPÍTULO I

RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ÍNDICE

CAPITULO I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

1. INTRODUÇÃO	2
2. ATIVIDADE DESENVOLVIDA	3
2.1. GESTÃO URBANÍSTICA	3
2.2. REABILITAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO	4
2.3. REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS MUNICIPAIS	6
2.4. REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS	9
3. SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA	11
3.1. RESULTADOS	11
3.2. EMPRÉSTIMO IHRU / BEI	12
3.3. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS	13
4. RELATÓRIO SOBRE A EXECUÇÃO ANUAL DO PLANO DE INVESTIMENTOS	14
5. PERSPETIVAS	15
6. CONCLUSÕES	16
7. AGRADECIMENTOS	17

CAPITULO II. CONTAS DE 2014

BALANÇO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2013

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2014

CAPITULO III. ELEMENTOS COMPLEMENTARES

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

1. INTRODUÇÃO

O presente “Relatório e Contas” tem como finalidade caracterizar a atividade da Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, EM, S.A. (**Lisboa Ocidental**) durante o exercício económico de 2014, nele se incluindo as peças contabilísticas e demais elementos que, nos termos das normas aplicáveis, devem ser submetidos à apreciação e aprovação da Câmara Municipal de Lisboa (**CML**) e da Assembleia Geral da Empresa.

De acordo com o artigo 33º dos Estatutos da Lisboa Ocidental, a Empresa deve elaborar, com referência a 31 de dezembro de cada ano, os seguintes documentos, que devem ser enviados à CML até 31 de março do ano seguinte:

- a) Balanço;
- b) Demonstração de Resultados;
- c) Anexo ao Balanço e à Demonstração de Resultados;
- d) Demonstração dos Fluxos de Caixa;
- e) Relatório sobre a execução anual do plano plurianual de investimentos;
- f) Relatório do Conselho de Administração e proposta de aplicação de resultados;
- g) Parecer do Fiscal Único.

Assim, este Relatório e Contas de 2014 inclui os seguintes três capítulos:

- Capítulo I – “*Relatório do Conselho de Administração*”, que apresenta, de forma sucinta, os principais factos e acontecimentos que marcaram o ano de 2014, a situação económica e financeira da Empresa, a proposta de aplicação de resultados e as perspetivas para o ano de 2015. No ponto 4 deste capítulo é ainda apresentado o “Relatório sobre a execução anual do plano de investimentos”;
- Capítulo II – “*Contas de 2014*”, constituído pelos elementos contabilísticos que suportam o relatório do Conselho de Administração;
- Capítulo III – “*Elementos Complementares*”, composto pelo Relatório e

Parecer do Fiscal Único (artigos 18º e 33º dos Estatutos) e pela Certificação Legal de Contas.

2. ATIVIDADE DESENVOLVIDA

A Lisboa Ocidental tem como missão “*promover a reabilitação urbana da sua Área de Reabilitação Urbana e criar fatores de atratividade sustentada que a valorizem nos planos social, cultural e económico, através da dinamização e coordenação de iniciativas e de recursos públicos e privados.*”

Com este enquadramento, descrevem-se, nos pontos seguintes e de forma sintética, as atividades desenvolvidas pela Lisboa Ocidental em 2014, agrupadas pelas principais áreas de atuação da Empresa.

2.1. GESTÃO URBANÍSTICA

As atividades de controlo prévio desenvolvidas em 2014 obtiveram os seguintes resultados processuais e variações em relação a 2013:

- Processos iniciados (+6%) – 94 DOC, 23POL, 57 OTR, 38 EDI e 1 AE-EDI;
- Processos deferidos (-19%) – 20 DOC, 10 POL, 46 OTR, 12 EDI, 2 AE-EDI e 1 SRU-EDI;
- Processos arquivados (-12%) – 53 DOC, 26 POL, 56 OTR, 27 EDI, 3 AE-EDI e 1 SRU-EDI;
- Processos indeferidos (variação não significativa) –2 EDI;
- Pedidos iniciados (+11%) – 167;
- Pedidos despachados (-17%) – 262.

Destes dados é de realçar o facto de se continuar a verificar, tal como em 2013, um aumento do número de processos e pedidos iniciados junto da SRU.

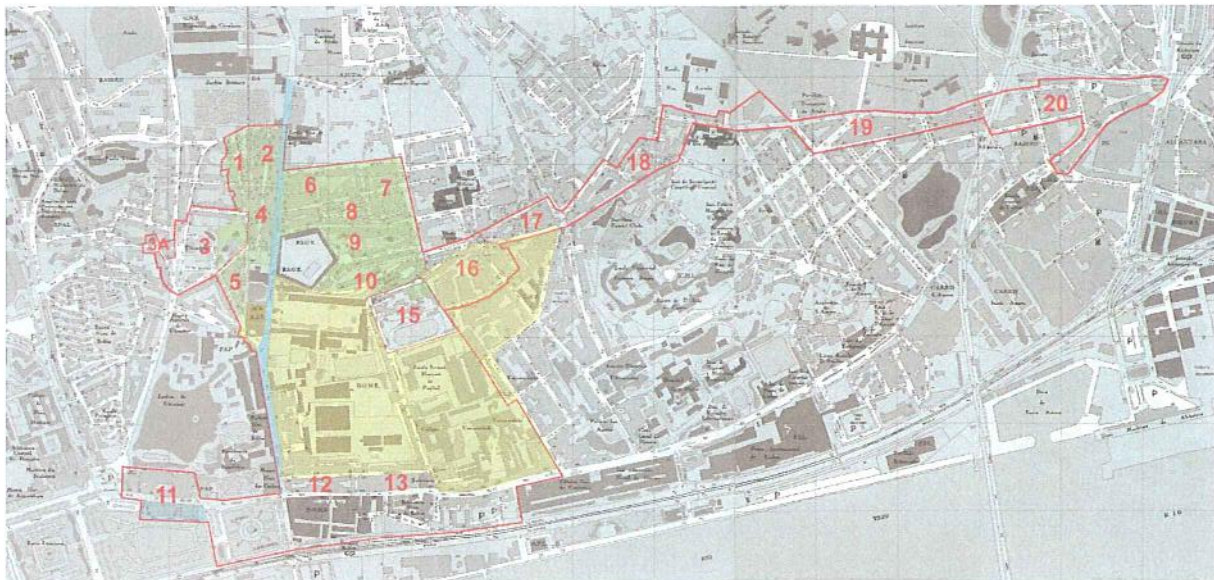
Relativamente ao **Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Calçada da Ajuda**, em junho de 2014, a equipa projetista entregou a Proposta de Plano, que está a ser analisada pelos serviços municipais e pela SRU.

Relativamente ao **Projeto de Loteamento e Obras de Urbanização da Área Envolvente à Igreja da Memória** este aguarda que sejam tomadas decisões estratégicas relacionadas com o programa da operação e respetivo financiamento.

2.2. REABILITAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

Em 2014, estiveram em curso as empreitadas de reabilitação do espaço público e renovação das infraestruturas localizadas e descritas de seguida.

Empreitadas de Reabilitação do Espaço Público



Unidades de Intervenção — Plano de Pormenor da Calçada da Ajuda
 Empreitadas de reabilitação do espaço público concluídas
 Empreitadas de reabilitação do espaço público em curso em 2014

- Reabilitação do Espaço Público e Renovação das Infraestruturas da **Rua Vieira Portuense** (Unidade de Intervenção 11) – esta empreitada, iniciada no 4º trimestre de 2013 e concluída no 2º trimestre de 2014, incluiu a reabilitação dos pavimentos, das infraestruturas e da iluminação pública da Rua Vieira Portuense

e ruas envolventes, integrando a requalificação da zona de restauração, lazer e estadia.

Rua Vieira Portuense – antes



Rua Viera Portuense – depois



- Empreitada para Reabilitação do Espaço Público e Renovação das Infraestruturas da **Calçada da Ajuda** – Reabilitação integral dos pavimentos e da iluminação pública, incluindo o reperfilamento da Calçada e a organização dos estacionamentos. Renovação de todas as infraestruturas (saneamento, eletricidade, águas, gás e comunicações). A obra foi iniciada em junho de 2014 e tem um prazo de execução de 18 meses, prevendo-se que esteja concluída no final de 2015.

Calçada da Ajuda – obra



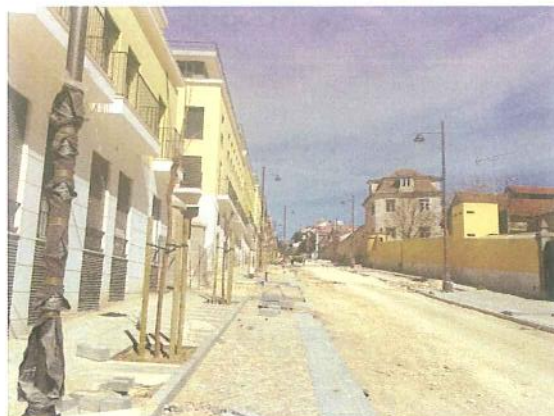
Calçada da Ajuda – obra



Calçada da Ajuda – obra



Calçada da Ajuda – obra



2.3. REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS MUNICIPAIS

Em 2014, foi concluído o projeto do (Antigo) **Teatro Luis de Camões**, na Calçada da Ajuda (Arq. Graça Dias, Arq. Egas José Viegas), prevendo-se que o concurso público para contratação da empreitada seja iniciado no 2º trimestre de 2015.

Relativamente às empreitadas, em 2014, estiveram em curso as empreitadas de reabilitação dos seguintes edifícios:

- Rua Aliança Operária, 124-128 e Rua Aliança Operária, 130-134 (Arquiteto João Teixeira) – Empreitada concluída no 1º trimestre de 2014. Um dos fogos foi reocupado pela anterior moradora e os restantes (6) utilizados para realojamentos provisórios.

Rua da Aliança Operária, 124-128 e 130-134 (antes e depois)

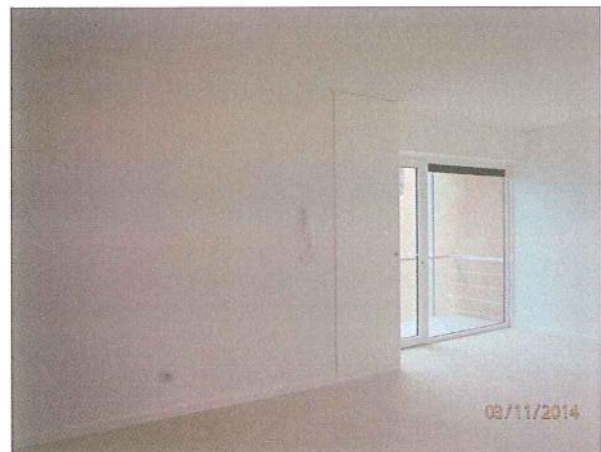


Rua da Aliança Operária, 124-128 e 130-134 (antes e depois)



- Travessa das Dores, 9 / Travessa das Dores, 11 / Travessa das Dores, 13-15 (Arquiteto Gonçalo Byrne) – Edifício novo com 16 fogos. Empreitada concluída e em fase de ligação do fornecimento de serviços das concessionárias de água, eletricidade e comunicações.

Travessa da Dores, 9-15 (obra concluída, em fase de execução das ligações das concessionárias)



- Escola Básica Alexandre Herculano (“Limite a Edificandi”) – Empreitada concluída e em fase de ligação do fornecimento de serviços das concessionárias de água, gás, eletricidade e comunicações.

Escola Básica Alexandre Herculano (obra concluída, em execução das ligações das concessionárias)



- Rua da Junqueira, 243 A (futura sede do Belém Clube) (Arquiteto José Adrião) – empreitada em curso. O empreiteiro tem demonstrado, em obra, graves carências de meios e de pessoal, apresentando a empreitada um atraso de cerca de 3 meses. Apesar de já terem sido aplicadas as sanções contratualmente previstas, poderá vir a ser inevitável a resolução do contrato e a substituição do empreiteiro, com os consequentes atrasos na reabilitação deste edifício e do (antigo) Teatro Luis de Camões, uma vez que enquanto o Belém Clube não poder desocupar o Teatro não é possível iniciar a sua reabilitação.

Rua da Junqueira, 243 A (obra em curso)



2.4. REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Em 2014, estiveram em curso os processos de reabilitação dos seguintes edifícios, que foram adquiridos pela Lisboa Ocidental no âmbito de processos de expropriação:

- Travessa da Memória, 22 (Arquiteto Carrilho da Graça) – Empreitada concluída. Procedimento de Arrendamento em elaboração.

Travessa da Memória, 22 (antes e depois)



- Travessa da Boa-Hora, 25 (Arquiteto Carrilho da Graça) – Empreitada concluída e em fase de ligação do fornecimento de serviços das concessionárias de água,

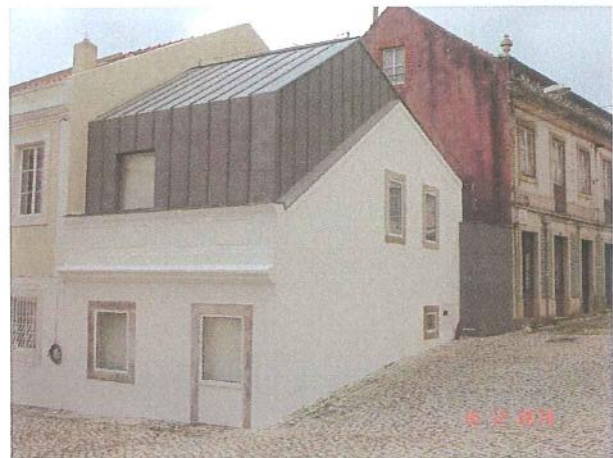
gás, eletricidade e comunicações. Procedimento de arrendamento em elaboração.

Travessa da Boa Hora à Ajuda, 25 (antes e depois)



- Rua da Correnteza, 19-21 (Arquiteto Humberto Conde) – Empreitada concluída, e em fase de ligação do fornecimento de serviços das concessionárias de água, gás, eletricidade e comunicações. Procedimento de arrendamento em elaboração.

Rua da Correnteza, 19 (antes e depois)



- Travessa de Paulo Martins, 11-15 (Arquiteto José Adrião) – Empreitada em curso e com a conclusão prevista para o 2º trimestre de 2015.
- Rua do Laranjal, 21-23 (Arquiteto José Adrião) – Empreitada em curso e com a

conclusão prevista para o 2º trimestre de 2015.

- Travessa da Memória, 14-16 (Arquiteto Gonçalo Byrne) – Empreitada em curso e com a conclusão prevista para o 2º trimestre de 2015.

3. SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

3.1. RESULTADOS

Dada a natureza não comercial da missão e da atividade da Lisboa Ocidental, a quase totalidade dos custos do exercício tem sido financiada, desde a sua constituição, por subsídios à exploração, concedidos pela CML no âmbito dos Contratos-Programa celebrados anualmente, o que permite que a empresa apresente resultados líquidos positivos.

No entanto, em 2014, a SRU conseguiu financiar cerca de 27,5% dos seus gastos operacionais com rendimentos próprios, constituídos, essencialmente, por taxas urbanísticas, proveitos financeiros e valores resultantes da aplicação de sanções contratuais por atrasos nas empreitadas.

Assim, a exploração de 2014 apresenta um resultado líquido positivo de 682 €, que corresponde à diferença entre os rendimentos, no valor de 742.319 €, e os gastos, no valor de 741.637 €. Os gastos dizem respeito, essencialmente, a gastos com o pessoal (432 mil euros), a fornecimentos e serviços externos (117 mil euros) e a juros suportados (126 mil euros). Os rendimentos incluem, no essencial, os subsídios transferidos pela CML ao abrigo dos Contratos-Programa anuais e do Contrato Programa IHRU / BEI (538 mil euros no total, 72,5% dos rendimentos), as já referidas taxas urbanísticas (53 mil euros, 7% dos rendimentos) e sanções contratuais (82 mil euros, 11% dos rendimentos) e os juros obtidos da aplicação das disponibilidades financeiras de curto prazo (68 mil euros, 9% dos rendimentos).

Os gastos totais da Empresa, face a 2013, mantiveram-se praticamente constantes (diminuição de cerca de 5 mil euros, -1%), apresentando as suas principais componentes as seguintes variações:

- Gastos com o pessoal – menos 49 mil euros (-22%). Esta diminuição resulta do facto de o cargo de Diretor de Gestão Urbanística (vago desde outubro de 2013) só ter sido ocupado em janeiro de 2015;
- Fornecimentos e serviços externos – menos 9 mil euros (-7%), devido ao facto de em 2013 ter sido paga ao IHRU uma comissão de 10 mil euros, pela extensão do prazo do contrato de financiamento, situação que já não se verificou em 2014;
- Juros suportados – mais 45 mil euros (+56%), em consequência do aumento do endividamento (de acordo com o planeado), para financiar as empreitadas de reabilitação do espaço público e de edifícios, concluídas e iniciadas.

3.2. EMPRÉSTIMO IHRU / BEI

Todos os investimentos em reabilitação urbana da Lisboa Ocidental (aquisições, projetos, fiscalização e controlo, empreitadas, etc.) são financiados pelo Contrato de Financiamento Sob a Forma de Abertura de Crédito (**Empréstimo IHRU/BEI**) celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU). O prazo de utilização deste Empréstimo, que recorre a fundos do Banco Europeu de Investimento e apresenta condições muito favoráveis, foi alargado, em 29.01.2013, até dezembro de 2015, devendo os projetos estar concluídos até dezembro de 2016.

Até à data foram solicitadas e obtidas 4 utilizações de fundos (desembolsos) com os seguintes montantes e taxas de juro:

- 1º Desembolso - 2,5 milhões de euros. Euribor 3m + 0,674%, até ao final do empréstimo. Taxa de juro no último período - 0,758%;

- 2º Desembolso - 2,5 milhões de euros. Euribor 3m + 0,470%, com revisão em 2015. Taxa de juro no último período - 0,554%;
- 3º Desembolso - 5,7 milhões de euros. Euribor 3m + 1,191%, até ao final do empréstimo. Taxa de juro no último período - 1,275%;
- 4º Desembolso - 2,9 milhões de euros. Euribor 3m + 1,081%, até final do empréstimo. Fundos recebidos no passado dia 15 de dezembro de 2014;
- De notar que este empréstimo permite financiar 100% do valor dos projetos, não sendo necessário recorrer à banca comercial.

Relembra-se que as obrigações emergentes do Empréstimo IHRU/BEI são suportadas pela CML, através do Contrato Programa IHRU/BEI celebrado para o efeito e que este empréstimo se destina a reabilitar “património municipal” – espaço público e edifícios.

Na contabilização desta operação mantiveram-se as seguintes principais premissas, acordadas com o Fiscal Único e com os Serviços Financeiros da CML:

- As despesas de reabilitação do espaço público e dos edifícios municipais são contabilizadas em contas do ativo fixo em “obras e construções em propriedade alheia”;
- No momento de cada desembolso e de cada pagamento de juros, estes valores são registados como valores a receber da CML no ativo e em variações no capital próprio;
- As transferências financeiras da CML para pagamento de juros são contabilizadas como subsídios à exploração;
- Os valores finais da reabilitação dos ativos serão transferidos para a CML no momento da extinção da Lisboa Ocidental.

3.3. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Nos termos do artigo 30º dos Estatutos, propõe-se a aprovação da seguinte aplicação do Resultado Líquido do exercício económico de 2014, no valor de

681,89€ (seiscentos e oitenta e um euros e oitenta e nove cêntimos):

- 68,19 € (10%) para constituição de Reserva Legal;
- 613,70 € (90%) para Resultados Transitados.

4. RELATÓRIO SOBRE A EXECUÇÃO ANUAL DO PLANO DE INVESTIMENTOS

Na tabela seguinte são apresentados os desvios entre valores previsionais e reais verificados no Plano de Investimentos de 2014. Refere-se que foram consideradas como de "Investimento" todas as despesas relacionadas com as atividades de reabilitação urbana e não relacionadas com o funcionamento corrente da Empresa.

PLANO DE INVESTIMENTOS DE 2014

Unidade: Euros

	ACUMULADO		
	PREVISÃO (1)	REAL (2)	DESVIO (3) = (2) - (1)
DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS	0	0	0
PLANO DE PORMENOR	47.131	0	-47.131
REABILITAÇÃO ESPAÇO PÚBLICO	2.783.124	850.632	-1.932.492
OBRA	2.515.321	803.581	-1.711.740
PROJETOS	85.453	1.912	-83.541
GESTÃO, COORDENAÇÃO E FISCALIZAÇÃO	53.546	25.724	-27.822
OUTROS E DIVERSOS E IMPREVISTOS	128.804	19.415	-109.389
REABILITAÇÃO EDIFÍCIOS MUNICIPAIS	2.368.228	1.946.458	-421.770
REALOJAMENTOS TEMPORÁRIOS / INDEMNIZAÇÕES	20.025	18.086	-1.939
OBRA	2.126.667	1.776.928	-349.739
PROJETOS	76.778	48.045	-28.733
GESTÃO, COORDENAÇÃO E FISCALIZAÇÃO	56.371	65.638	9.267
OUTROS E DIVERSOS E IMPREVISTOS	88.387	37.761	-50.626

	ACUMULADO		
	PREVISÃO	REAL	DESVIO
	(1)	(2)	(3) = (2) - (1)
REABILITAÇÃO EDIFÍCIOS	861.768	489.332	-372.436
<i>AQUISIÇÃO / EXPROPRIAÇÕES</i>	0	0	0
<i>REALOJAMENTOS TEMPORÁRIOS / INDEMNIZAÇÕES</i>	0	0	0
OBRA	727.406	407.462	-319.944
PROJETOS	39.286	22.208	-17.078
<i>GESTÃO, COORDENAÇÃO E FISCALIZAÇÃO</i>	56.783	47.099	-9.684
<i>OUTROS E DIVERSOS E IMPREVISTOS</i>	38.293	12.563	-25.730
OUTRAS ATIVIDADES DE REABILITAÇÃO URBANA	0	0	0
TOTAL	6.060.251	3.286.422	-2.773.829

Os principais desvios verificados são explicados pelos seguintes factos:

- Atraso no início da empreitada de reabilitação da Calçada da Ajuda, por motivos relacionados com o processo de visto do Tribunal de Contas. O contrato foi celebrado em novembro de 2013 e o visto obtido em abril de 2014;
- Atrasos nas empreitadas em curso por motivos imputáveis aos respetivos empreiteiros, não obstante a SRU ter aplicado 82 mil euros em sanções contratuais, nos termos previstos nos respetivos contratos de empreitada e no Código dos Contratos Públicos;
- Atraso na elaboração e aprovação de alguns projetos.

5. PERSPETIVAS

As atividades a desenvolver pela Lisboa Ocidental foram detalhadamente apresentadas e desenvolvidas no Plano de 2015 da Empresa, no entanto,

resumem-se de seguida as principais:

- Gestão Urbanística da Área de Reabilitação Urbana, nomeadamente, dando cumprimento aos prazos dos procedimentos de controlo prévio definidos na Lei;
- Promover a reabilitação da Unidade de Intervenção 3 – Memória, que integra o Monumento Nacional da Igreja da Memória, continuando a elaboração do Loteamento Municipal;
- Concluir o “Plano de Pormenor da Calçada da Ajuda” em conjunto com os serviços municipais;
- Concluir as empreitadas de reabilitação de Espaço Público e de renovação das infraestruturas em curso;
- Iniciar as empreitadas de reabilitação de Espaço Público e de renovação das infraestruturas, conforme previsto no Plano da Empresa, nomeadamente as empreitadas de reabilitação da envolvente do acesso ao Jardim Tropical de Belém e da Rua do Embaixador;
- Concluir a reabilitação dos imóveis municipais localizados nas Área de Reabilitação Urbana da Empresa;
- Iniciar a obra de reabilitação do Teatro Luis de Camões;
- Concluir a reabilitação dos edifícios expropriados, ou adquiridos no âmbito de processos de expropriação;
- Continuar a incentivar e promover a reabilitação dos edifícios pelos seus proprietários.

6. CONCLUSÕES

Para concluir atualizam-se os seguintes dados acumulados, que refletem os resultados da atividade da Lisboa Ocidental na sua Área de Reabilitação Urbana:

- Até ao final de 2014, foram reabilitados 255 edifícios (+38 do que em 2013),

44 edifícios estão em obra (+17), estando em curso processos de controlo prévio relativos a mais 85 edifícios (+12);

- No total, estas operações implicam a reabilitação de 384 edifícios (+67), com cerca de 180 mil m² (+25 mil m²) e um investimento estimado superior a 35,5 milhões de euros (+3,3 milhões de euros);
- Está concluída ou em curso a reabilitação e renovação das infraestruturas de cerca de 80.000 m² de espaço público;
- Foi concluído o Parque Público de Estacionamento Provisório da Memória, com 93 lugares de estacionamento gratuitos;
- Foi concluído o Parque Público de Estacionamento Provisório das Salésias, com 115 lugares de estacionamento gratuitos.

7. AGRADECIMENTOS

Finalmente o Conselho de Administração deseja agradecer a todas as pessoas e entidades que connosco colaboraram e muito contribuíram para o desempenho da Empresa, em especial aos Órgãos Municipais e Juntas de Freguesia da Ajuda, Alcântara e Belém, aos Serviços da Câmara Municipal de Lisboa, pela colaboração, confiança e apoio, e aos trabalhadores da Empresa pelo profissionalismo e dedicação demonstrados.

Lisboa, 5 de março de 2015

O Conselho de Administração



Teresa do Passo
Presidente



Jorge Catarino Tavares
Vogal



Nelson de Souza
Vogal

CAPÍTULO II

CONTAS DE 2014

Handwritten signature and initials in blue ink.

BALANÇO (31 DE DEZEMBRO DE 2014)

Unidade: €

RUBRICAS	NOTAS	31-12-2014	31-12-2013
ACTIVO			
ACTIVO NÃO CORRENTE:			
ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	8	9.944.343,13	7.183.587,35
PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	20	1.859.821,35	0,00
GOODWILL		0,00	0,00
ACTIVOS INTANGÍVEIS	7	0,00	236,65
ACTIVOS BIOLÓGICOS		0,00	0,00
PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS - MÉTODO DA EQUIV PATRIMONIAL		0,00	0,00
PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS - OUTROS MÉTODOS		0,00	0,00
ACCIONISTAS/SÓCIOS		0,00	0,00
OUTROS ACTIVOS FINANCEIROS		0,00	0,00
ACTIVOS POR IMPOSTOS DIFERIDOS		0,00	0,00
		11.804.164,48	7.183.824,00
ACTIVO CORRENTE:			
INVENTÁRIOS	19	0,00	928.625,11
ACTIVOS BIOLÓGICOS		0,00	0,00
CLIENTES			
ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES		0,00	0,00
ESTADOS E OUTROS ENTES PÚBLICOS		28.334,35	4.675,66
ACCIONISTAS/SÓCIOS		13.746.465,70	10.759.460,54
OUTRAS CONTAS A RECEBER		96.158,41	169.666,09
DIFERIMENTOS		831,14	52.112,97
ACTIVOS FINANCEIROS DETIDOS PARA NEGOCIAÇÃO		0,00	0,00
OUTROS ACTIVOS FINANCEIROS		0,00	0,00
ACTIVOS NÃO CORRENTES DETIDOS PARA VENDA		0,00	0,00
CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS		3.746.007,87	4.260.349,43
		17.617.797,47	16.174.889,80
TOTAL DO ACTIVO		29.421.961,95	23.358.713,80

BALANÇO (31 DE DEZEMBRO DE 2014) (CONTINUAÇÃO)

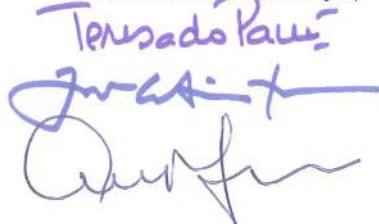
Unidade: €

RUBRICAS	NOTAS	31-12-2014	31-12-2013
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO			
CAPITAL REALIZADO		2.000.000,00	2.000.000,00
ACÇÕES (QUOTAS) PRÓPRIAS		0,00	0,00
OUTROS INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO		0,00	0,00
PRÉMIOS DE EMISSÃO		0,00	0,00
RESERVAS LEGAIS		6.173,81	6.113,68
OUTRAS RESERVAS		0,00	0,00
RESULTADOS TRANSITADOS		-1.052.870,23	-1.053.411,36
AJUSTAMENTOS EM ACTIVOS FINANCEIROS		0,00	0,00
EXCEDENTES DE REVALORIZAÇÃO		0,00	0,00
OUTRAS VARIAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO		13.668.305,31	10.801.709,09
		14.621.608,89	11.754.411,41
RESULTADOS LÍQUIDOS		681,89	601,26
		14.622.290,78	11.755.012,67
INTERESSES MINORITÁRIOS.....		0,00	0,00
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO		14.622.290,78	11.755.012,67
PASSIVO			
PASSIVO NÃO CORRENTE			
PROVISÕES		0,00	0,00
FINANCIAMENTOS OBTIDOS	11	13.600.000,00	10.702.500,00
RESPONSABILIDADES POR BENEFÍCIOS PÓS-EMPREGO		0,00	0,00
PASSIVOS POR IMPOSTOS DIFERIDOS		0,00	0,00
OUTRAS CONTAS A PAGAR		0,00	0,00
		13.600.000,00	10.702.500,00
PASSIVO CORRENTE			
FORNECEDORES		10.461,28	436.694,92
ADIANTAMENTOS DE CLIENTES		0,00	0,00
ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS		17.843,22	14.873,08
ACCIONISTAS/SÓCIOS		21.448,33	107,15
FINANCIAMENTOS OBTIDOS		0,00	0,00
OUTRAS CONTAS A PAGAR		1.126.918,34	274.525,98
DIFERIMENTOS		23.000,00	175.000,00
PASSIVOS FINANCEIROS DETIDOS PARA NEGOCIAÇÃO		0,00	0,00
OUTROS PASSIVOS FINANCEIROS		0,00	0,00
PASSIVOS NÃO CORRENTES DETIDOS PARA VENDA		0,00	0,00
		1.199.671,17	901.201,13
TOTAL DO PASSIVO		14.799.671,17	11.603.701,13
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO		29.421.961,95	23.358.713,80

O Director Financeiro (Técnico Oficial de Contas),



O Conselho de Administração,



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS (31 DE DEZEMBRO DE 2014)

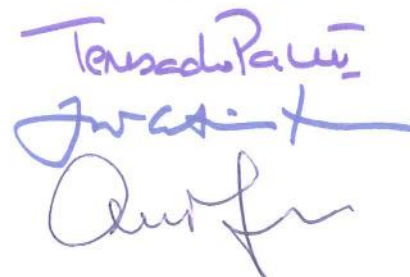
Unidade: €

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	31-12-2014	31-12-2013
VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS		53.341,12	61.468,86
SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO	23	538.522,85	457.306,36
GANHOS/PERDAS IMPUTADOS DE SUBSIDIÁRIAS, ASSOCIADAS E EMPREENDIM CONJUNTOS ...		0,00	0,00
VARIAÇÃO NOS INVENTÁRIOS DA PRODUÇÃO		0,00	0,00
TRABALHOS PARA A PRÓPRIA ENTIDADE		0,00	0,00
CUSTOS DAS MERCADORIAS VENDIDAS E DAS MATÉRIAS CONSUMIDAS		0,00	0,00
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		-116.832,88	-126.104,20
GASTOS COM O PESSOAL		-431.926,75	-480.527,66
IMPARIDADE DE INVENTÁRIOS (PERDAS/REVERSÕES)		0,00	0,00
IMPARIDADE DE DÍVIDAS A RECEBER (PERDAS/REVERSÕES)		0,00	0,00
PROVISÕES (AUMENTOS / REDUÇÕES)		0,00	0,00
IMPARIDADE DE INVESTIMENTOS NÃO DEPRECIÁVEIS/AMORTIZAÇÕES (PERDAS/REVERSÕES)		0,00	0,00
AUMENTOS/REDUÇÕES DE JUSTO VALOR		0,00	0,00
OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS		82.125,82	162.503,71
OUTROS GASTOS E PERDAS		-18.407,90	-2.573,45
RESULTADO ANTES DE DEPRECIACÕES, GASTOS DE FINANCIAMENTOS E IMPOSTOS		106.822,26	72.073,62
GASTOS/REVERSÕES DE DEPRECIACÃO E DE AMORTIZACÃO		-46.179,82	-49.878,02
IMPARIDADE DE INVESTIMENTOS DEPRECIÁVEIS/AMORTIZÁVEIS (PERDAS/REVERSÕES)		0,00	0,00
RESULTADO OPERACIONAL (ANTES DE GASTOS DE FINANCIAMENTO E IMPOSTOS)		60.642,44	22.195,60
JUROS E RENDIMENTOS SIMILARES OBTIDOS		68.329,25	66.062,62
JUROS E GASTOS SIMILARES SUPORTADOS		-126.522,85	-81.130,75
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS		2.448,84	7.127,47
IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DO PERÍODO		-1.766,95	-6.526,21
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		681,89	601,26

O Director Financeiro (Técnico Oficial de Contas),



O Conselho de Administração,





LISBOA OCIDENTAL, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, EM, S.A.

ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

EXERCÍCIO DE 2014

CONTAS ELABORADAS SEGUNDO O SISTEMA DE NORMALIZAÇÃO CONTABILÍSTICA

Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de julho

1. Identificação da Entidade:

1.1. Designação da Entidade: Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M., S.A.

1.2. Sede: Rua da Correnteza, 9, 1400-077 Lisboa

1.3. Natureza da atividade: Sociedade de Reabilitação Urbana regulada pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na redação em vigor (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana).

1.4. Designação da empresa-mãe: Câmara Municipal de Lisboa

1.5. Sede da empresa-mãe: Paços do Concelho, Praça do Município, Lisboa

1.6. Composição do Conselho de Administração:

De 01.01.2014 a 03.11.2014 – Dra. Teresa do Passo (Presidente) e Arq. Jorge Catarino Tavares (Vogal);

De 03.11.2014 a 31.12.2014 - Dra. Teresa do Passo (Presidente), Arq. Jorge Catarino Tavares (Vogal) e Dr. Nelson Souza (Vogal).

2. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras:

2.1. As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o sistema de normalização contabilística (**SNC**) – Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de julho.

2.2. Não aplicável

2.3. Não aplicável

2.4. Não aplicável

3. Principais políticas contabilísticas:

3.1. As bases de mensuração usadas na preparação das demonstrações financeiras são o custo histórico.

3.2 Outras políticas contabilísticas relevantes:

Os subsídios a receber da CML, destinados a fazer face ao cumprimento das obrigações emergentes

do contrato de financiamento celebrado com o IHRU, são reconhecidos em contas a receber por contrapartida de variações do capital próprio, pelo valor da amortização de capital e em subsídios à exploração, pelo pagamento de juros.

4. Fluxos de caixa:

4.1. Não existem saldos significativos de caixa e seus equivalentes que estejam indisponíveis para uso.

4.2. Desagregação dos valores inscritos em caixa e depósitos bancários: Caixa 685,82€, Depósitos bancários 3.745.322,05€.

6. Partes relacionadas:

6.1. A Lisboa Ocidental – SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M, S.A. é uma pessoa coletiva de direito público, com natureza empresarial, sob a forma de entidade empresarial local, dotada de autonomia administrativa, financeira e patrimonial e o seu capital é detido a 100% pela Câmara Municipal de Lisboa.

6.2 Remunerações do pessoal chave da gestão:

Total de remunerações:

a) Conselho de Administração: 61.513,70€;

b) Fiscal Único: 5.018,40€.

7. Ativos Intangíveis:

Encontram-se contabilizados em ativos intangíveis, aplicações informáticas (114.474,62€) e despesas de propriedade industrial – registo do nome e logótipo da empresa (220,12€). Estes ativos encontram-se totalmente depreciados.

Não houve ativos intangíveis gerados internamente e as taxas de amortização praticadas foram as estabelecidas pelo Decreto-Lei 2/90, de 12 de janeiro, coincidentes com as do Decreto Regulamentar nº 25/2009, de 14 de setembro.

8. Ativos Fixos Tangíveis:

8.1. Os ativos fixos tangíveis foram valorizados ao preço de custo, o método de depreciação utilizado

foi o das taxas constantes e as taxas de amortização praticadas foram as estabelecidas pelo Decreto-Lei 2/90, de 12 de janeiro, coincidentes com as do Decreto Regulamentar nº 25/2009, de 14 de setembro. Não existem ativos fixos tangíveis detidos para venda.

Ativos Fixos Tangíveis – Valores Brutos

Unidade: €

	Início Período	Aquisições	Revaloriz.	Alienações Abates	Final Período
Terrenos e recursos naturais	59.060,57	0,00	0,00	0,00	59.060,57
Edifícios e outras construções	375.501,70	0,00	0,00	232,70	375.269,00
Equipamento de transporte	19.632,27	0,00	0,00	0,00	19.632,27
Equipamento administrativo	117.337,08	0,00	0,00	0,00	117.337,08
Total	571.531,62	0,00	0,00	232,70	571.298,92

Ativos Fixos Tangíveis – Reintegrações e Amortizações – Valores Brutos

Unidade: €

	Início Período	Reintegrações	Correções	Final Período
Terrenos e recursos naturais	0,00	0,00	0,00	0,00
Edifícios e outras construções	258.442,38	37508,9	162,91	295788,37
Equipamento de transporte	4.908,07	4908,07	0,00	9816,14
Equipamento administrativo	114.757,08	3526,22	0,00	118283,28
Total	378.107,53	45.943,19	162,91	423.887,79

Ativos Fixos Tangíveis – Valores Líquidos

Unidade: €

	Valores brutos	Reintegrações Acumuladas	Valores líquidos
Terrenos e recursos naturais	59.060,57	0,00	59.060,57
Edifícios e outras construções	375.269,00	298.491,12	76.777,88
Equipamento de transporte	19.632,27	9.816,14	9.816,13
Equipamento administrativo	117.337,08	115.580,53	1.756,55
Total	571.298,92	423.887,79	147.411,13

8.2. Não existem restrições de titularidade de ativos fixos tangíveis dados como garantia de passivos.

11. Custos dos empréstimos obtidos

A Lisboa Ocidental recebeu, em 2010, o primeiro desembolso, no valor de 2,5 milhões de euros, à

taxa variável com a margem fixa até ao final do empréstimo de 0,674%, do Contrato de Financiamento celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, em 08.09.2009, para financiar, na Zona de intervenção da Lisboa Ocidental: A renovação das infraestruturas e a reabilitação dos espaços públicos; A reabilitação de Edifícios Municipais e de Edifícios a Expropriar destinados ao mercado de arrendamento.

Sobre este desembolso realizaram-se, em 2014, 4 pagamentos trimestrais de juros, nos valores de 6.009,79€, 6.180,42€, 5.788,61€ e 4.790,14€, respetivamente.

Recebeu ainda, em julho de 2011, o segundo desembolso, no valor de 2,5 milhões de euros, à taxa variável com margem fixa de 0,470% com revisão a 4 anos, do mesmo contrato de financiamento. Sobre este segundo desembolso, realizaram-se 4 pagamentos trimestrais de juros, nos valores de 4.720,63€, 4.891,25€, 4.499,44€ e 3.500,97€ respetivamente.

Em junho de 2013, recebeu o terceiro desembolso, no valor de 5.702.500,00 euros à taxa variável com margem fixa de 1% com revisão a quatro anos, tendo sido realizados 4 pagamentos trimestrais de juros, nos valores de 21.160,71€, 21.549,91€, 20.656,20€ e 18.378,68€ respetivamente.

Finalmente, em 15 de dezembro de 2014 recebeu-se o quarto desembolso, no valor de 2.897.500,00 euros à taxa variável com margem fixa de 1,081%, perfazendo o valor desembolsado 13,6 milhões de euros.

19. Inventários

Encontrava-se contabilizada, em 31 de dezembro de 2013, na rubrica de inventários, a quantia de 928.625,11€ correspondente a gastos com a reabilitação de 5 edifícios para venda. Atendendo às condições do financiamento, foi decidido alterar a finalidade destes edifícios, sendo colocados no mercado de arrendamento. Face a esta alteração, o valor destes edifícios foi transferido para Propriedades de Investimento.

20. Investimentos em curso

Unidade: €

	Início 2014	Transferências	Aquisições	Final 2014
Propriedades de Investimento em curso *	0,00	1.363.770,16	496.051,19	1.859.821,35
Obras em propriedade alheia	6.555.018,19	0,00	3.241.913,81	9.796.932,00
Espaço Público	4.987.868,92	0,00	1.407.317,96	6.395.186,88
Edifícios municipais	1.567.149,27	0,00	1.834.595,85	3.401.745,12
Edifícios ocupados para reabilitar	435.145,05	-435.145,05	0,00	0,00
Total	6.990.163,24	928.625,11	3.737.965,00	11.656.753,35

Propriedades de Investimento em curso * - transferências de inventários (928.625,11) e edifícios para reabilitar (435.145,05)

23. Subsídios e apoios da Câmara Municipal de Lisboa

Os montantes existentes em 31 de dezembro de 2014 referentes a subsídios e apoios da Câmara Municipal de Lisboa são os seguintes:

Unidade: €

	Início 2014	Resultados	Final 2014	Contas Utilizadas
Contrato programa 2006 (subsídio ao investimento)	99.209,09	30.903,78	68.305,31	593 – Subsídios
Contrato programa 2013 (subsídio à atividade)	175.000,00	175.000,00	0,00	28 – Diferimentos
Contrato programa 2014 (subsídio à atividade)	0,00	237.000,00	23.000,00	28 – Diferimentos
Contrato programa para financiar despesa IHRU/BEI	56.960,54	126.522,85	146.465,70	2687 Acionistas / Sócios

24. Ações Judiciais

Decorre no Tribunal Administrativo do Círculo de Lisboa uma ação administrativa comum interposta pela XIX – Construções, Projetos e Gestão, Lda., relativa a pedido de reposição do equilíbrio financeiro do contrato da Empreitada de Reabilitação do Espaço Público e Renovação das Infraestruturas das Zonas B e D. A consequência financeira desta ação, cuja audiência preliminar está marcada para o setembro de 2015, é indeterminável, sendo a mesma considerada de risco moderado.

31. Outras Informações

Outros Rendimentos e Ganhos

Unidade: €

	2013	2014
Alienações de ativos fixos tangíveis	225,00	30,19
Rendas de propriedades	4.765,36	4.532,40
Imputação de subsídios ao investimento	30.913,36	30.903,78
Reembolsos de despesas	876,29	808,18
Excesso de estimativa para impostos	62,67	95,12
Ganhos com penalizações contratuais	125.661,03	45.756,15
Total	162.503,71	82.125,82

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (31 DE DEZEMBRO DE 2014)

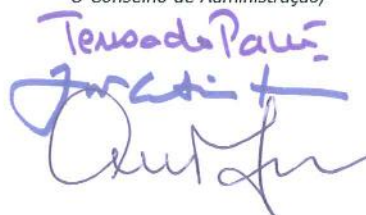
Unidade: €

	31-12-2014	31-12-2013
FLUXOS DE CAIXA ACTIVIDADES OPERACIONAIS - MÉTODO DIRECTO		
RECEBIMENTOS DE CLIENTES	53.341,12	61.468,86
PAGAMENTOS A FORNECEDORES	-15.686,35	-35.300,72
PAGAMENTOS AO PESSOAL	-202.046,37	-223.720,41
CAIXA GERADA PELAS OPERAÇÕES	-164.391,60	-197.552,27
PAGAMENTO / RECEBIMENTO DO IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO	36.719,56	36.782,23
OUTROS RECEBIMENTOS / PAGAMENTOS	0,00	-10.285,57
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS [1]	-127.672,04	-171.055,61
FLUXOS DE CAIXA ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO:		
PAGAMENTOS RESPEITANTES A:		
ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	-3.225.280,39	-2.218.038,64
ACTIVOS INTANGÍVEIS	0,00	0,00
INVESTIMENTOS FINANCEIROS	0,00	0,00
OUTROS ACTIVOS	0,00	0,00
RECEBIMENTOS PROVENIENTES DE:		
ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	0,00	0,00
ACTIVOS INTANGÍVEIS	0,00	0,00
INVESTIMENTOS FINANCEIROS	0,00	0,00
OUTROS ACTIVOS	0,00	0,00
SUBSÍDIOS AO INVESTIMENTO	0,00	0,00
JUROS E RENDIMENTOS SIMILARES	68.329,25	66.062,62
DIVIDENDOS	0,00	0,00
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO [2]	-3.156.951,14	-2.151.976,02
FLUXOS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO:		
RECEBIMENTOS PROVENIENTES DE:		
FINANCIAMENTOS OBTIDOS	2.897.500,00	5.702.500,00
REALIZAÇÕES DE CAPITAL E DE OUTROS INST DE CAPITAL PRÓPRIO	0,00	0,00
COBERTURA DE PREJUÍZOS	0,00	0,00
DOAÇÕES	0,00	0,00
OUTRAS OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO	0,00	0,00
PAGAMENTOS RESPEITANTES A:		
FINANCIAMENTOS OBTIDOS	-126.522,85	-79.854,58
JUROS E GASTOS SIMILARES	-695,53	-1.297,42
DIVIDENDOS	0,00	0,00
REDUÇÕES DE CAPITAL E DE OUTROS INST DE CAPITAL PRÓPRIO	0,00	0,00
OUTRAS OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO	0,00	0,00
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO [3]	2.770.281,62	5.621.348,00
VARIAÇÕES DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES [4]=[1]+[2]+[3]	-514.341,56	3.298.316,37
EFEITO DAS DIFERENÇAS DE CÂMBIO	0,00	0,00
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INÍCIO DO PERÍODO	4.260.349,43	962.033,06
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERÍODO	3.746.007,87	4.260.349,43

O Director Financeiro (Técnico Oficial de Contas),



O Conselho de Administração,



DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

Unidade: €

DESCRIÇÃO	CAPITAL PRÓPRIO ATRIBUÍDO AOS DETENTORES DO CAPITAL DA EMPRESA-MÃE											TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO		
	CAPITAL REALIZADO	ACÇÕES (QUOTAS) PRÓPRIAS	OUTROS INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO	PRÉMIOS DE EMISSÃO	RESERVAS LEGAIS	OUTRAS RESERVAS	RESULTADOS TRANSFERIDOS	AJUSTAMENTOS EM ACTIVOS FINANCEIROS	EXCEDENTES DE REVALORIZ	OUTRAS VARIÁÇÕES DO CAPITAL PRÓPRIO	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		TOTAL	INTERESSES MINORITÁRIOS
6	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	6.078,05	0,00	-1.053.732,06	0,00	0,00	5.130.122,45	356,33	6.082.824,77	0,00	6.082.824,77
ALTERAÇÕES NO PERÍODO														
PRIMEIRA ADOÇÃO DE NOVO REFERENCIAL CONTABILÍSTICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ALTERAÇÕES DE POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIFERENÇAS DE CONVERSÃO DE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REALIZ EXCEDENTE DE REVALORIZ ACTIVOS FIXOS TANG E INTANG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EXCED REVALORIZ ACTIVOS FIXOS TANG E INTANG E RESPEC VAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AJUSTAMENTOS POR IMPOSTOS DIFERIDOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	5.000.000,00	10.702.500,00	0,00	0,00	38.633	0,00	320,70	0,00	0,00	5.671.586,64	-356,33	5.671.586,64	0,00	5.671.586,64
OUTRAS ALTERAÇÕES RECONHECIDAS NO CAPITAL PRÓPRIO	0,00	0,00	0,00	0,00	38.633	0,00	320,70	0,00	0,00	5.671.586,64	-356,33	5.671.586,64	0,00	5.671.586,64
8											601,26	601,26	0,00	601,26
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO											601,26	601,26	0,00	601,26
9=7+8											244,93	244,93	0,00	244,93
RESULTADO INTEGRAL											244,93	244,93	0,00	244,93
9=7+8											244,93	244,93	0,00	244,93
OPERAC COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO		0,00												
REALIZAÇÕES DE CAPITAL	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REALIZAÇÕES DE PRÉMIOS DE EMISSÃO	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DISTRIBUIÇÕES	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ENTRADAS PARA COBERTURA DE PERDAS	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OUTRAS OPERAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6+7+8+10	2.000.000,00		0,00	0,00	6.116,66	0,00	-1.053.411,36	0,00	0,00	10.801.709,09	601,26	11.755.012,67	0,00	11.755.012,67
POSICÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013														



CAPÍTULO III

ELEMENTOS COMPLEMENTARES

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Exercício de 2014

Exmos. Senhores,

1. Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, vimos trazer ao vosso conhecimento as conclusões do trabalho que desenvolvemos ao longo do exercício e emitir o nosso parecer sobre o relatório, proposta de aplicação de resultados e demonstrações financeiras apresentados pelo Conselho de Administração da **Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana E.M., S.A.** relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2014.
2. No desempenho das nossas funções, acompanhamos com regularidade, a gestão da **Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana E.M., S.A.**, quer através da análise dos respetivos documentos quer através de reuniões sempre que tal foi considerado necessário.
3. Do nosso ponto de vista, as demonstrações financeiras, bem como o respetivo relatório do Conselho de Administração e proposta de aplicação de resultados satisfazem as disposições legais e estatutárias e refletem a situação da empresa e o que de mais relevante se passou no exercício objeto de apreciação.
4. Foi elaborado por parte do Conselho de Administração o Relatório de Boas Práticas de Governo Societário, o qual cumpre os requisitos previstos no art.º 54º do Decreto - Lei n.º 133/2013 de 3 de outubro.
5. Enquanto Revisores Oficiais de Contas emitimos o documento de Certificação Legal de Contas sem reservas e com uma ênfase, com data de 05 de março de 2015, que fica a fazer parte integrante deste relatório para os devidos efeitos legais.

6. Nas condições atrás indicadas, o Fiscal Único é do **PARECER** e propõe que:
- (a) Seja aprovado o relatório apresentado pelo Conselho de Administração;
 - (b) Sejam aprovadas as demonstrações financeiras compostas pelo Balanço, Demonstração de Resultados, Demonstração dos Fluxos de Caixa, Demonstração da Variação dos Capitais Próprios e respetivos anexos;
 - (c) Seja igualmente aprovada a proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração.
7. Finalmente, o Fiscal Único agradece ao Conselho de Administração e aos Serviços da **Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana E.M., S.A.** a forma como facultaram a informação e prestaram os esclarecimentos solicitados para o bom desempenho do nosso trabalho.

Lisboa, 05 de março de 2015

O FISCAL ÚNICO

SANTOS PINHO & ASSOCIADOS, SROC, Lda. (SROC n.º 196)

Representada por

Carlos Santos Pinho (ROC n.º 1186)

SANTOS PINHO
& ASSOCIADOS, SROC, LDA

(Carlos Santos Pinho)

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

Exercício de 2014

INTRODUÇÃO

1. Examinamos as demonstrações financeiras da **Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana E.M. S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2014, (que evidencia um total de 29.421.961,95 €uros e um total de capital próprio de 14.622.290,78 €uros, incluindo um resultado líquido positivo de 681,89 €uros), a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data e os correspondentes Anexos.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa bem como a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.

3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão / Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:

- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;

- a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adotadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e
- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

6. Entendemos que o exame efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

OPINIÃO

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira de **Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana E.M., S.A.** em 31 de Dezembro de 2014, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

ÊNFASE

8. Sem afetar a opinião expressa no parágrafo anterior, entendemos dever evidenciar o seguinte:

8.1. Em virtude das condições do contrato de financiamento celebrado com o Banco Europeu de Investimento, os valores reconhecidos como inventários no período anterior (928.625 Euros), foram reclassificados como Propriedades de Investimento na medida em que os imóveis em envolvidos no âmbito do referido contrato não podem ser destinados a venda, mas apenas poderão ser destinados ao mercado de arrendamento. Por tal facto, os gastos adicionais incorridos no período corrente, foram diretamente reconhecidos no ativo como Propriedades de Investimento.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS

9. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 5 de março de 2015

SANTOS PINHO & ASSOCIADOS, SROC, Lda. (SROC n.º 196)

Representada por

Carlos Santos Pinho (ROCC n.º 1186)

SANTOS PINHO & ASSOCIADOS, SROC, LDA
NIPC 507 274 687
Rua Castilho, 39 - 10.º A
1250-068 Lisboa

(Carlos Santos Pinho)