

RL
~~RL~~
→



Relatório e Contas

1.º Semestre de 2017

Porto, 2017

A foto da capa é da autoria da Porto Vivo, SRU (2016), respeitante à Operação A do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé. Esta Operação é constituída por um projeto: o Projeto 1, que integra as parcelas 2 e 3 do Quarteirão do Seminário.

Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.

Rua Mouzinho da Silveira, nº 212

4050-417 Porto

www.portovivosru.pt

TLC
AB
7

**Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa
Portuense, S.A.**

Relatório e Contas do 1.º Semestre de 2017

Aprovado em Conselho de Administração em 24 de outubro de 2017 (Ata n.º 1050).

RL



Índice

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	13
SUMÁRIO EXECUTIVO	19
I – RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO 1.º SEMESTRE DE 2017	25
1. Introdução	27
2. Assembleia Geral	28
3. Intervenção Física no Território	29
3.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	30
3.1.1. Operação Sé	31
3.1.1.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	31
3.1.2. Operação Clérigos	35
3.1.3. Operação Vitória	36
3.1.4. Operação Santa Clara	37
3.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	38
3.3. Licenciamento e Fiscalização de Obras	38
3.4. Direitos de Preferência	39
3.5. Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU	41
4. Intervenção Imaterial	42
4.1. Loja da Reabilitação Urbana	42
4.2. Divulgação do Projeto	42
4.3. Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património da Humanidade	47
5. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais	49
5.1. Projeto “2nd Chance”	49
5.2. Projeto AtlaS.WH	51
5.3. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)	52
5.4. ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas	52
6. Formação Interna	52
7. Síntese Final	53
II - RELATÓRIO DE CONTAS DO 1.º SEMESTRE DE 2017	55
1. Introdução	56
2. Processo de Reabilitação Urbana	57
2.1. Intervenção no Território	61
2.1.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	62
2.1.1.1. Operação Sé	62
a) Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1	62
b) Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	64

2.1.1.2.	Operação Mouzinho/Flores	66
a)	Quarteirão Corpo da Guarda	66
2.1.1.3.	Operação Clérigos	67
a)	Quarteirão das Cardosas	67
2.1.2.	Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	68
2.1.2.1.	AIP Aliados	68
a)	Quarteirão D. João I	68
2.1.2.2.	Outras Unidades de Intervenção	69
b)	Quarteirão Carlos Alberto	69
2.2.	Desembolso do IHRU/BEI	70
2.2.1.	Operação Sé	70
3.	Situação Patrimonial	72
3.1.	Ativo não Corrente	72
3.2.	Ativo Corrente	73
3.2.1.	Inventários	73
3.2.2.	Clientes	74
3.2.3.	Estado e Outros Entes Públicos	74
3.2.4.	Outros Créditos a Receber	75
3.2.5.	Caixa e Depósitos Bancários	75
3.3.	Passivo	77
3.3.1.	Reabilitação Urbana	78
3.3.1.1.	Financiamentos Obtidos	79
3.3.1.2.	Fornecedores	79
3.3.1.3.	Outras Dívidas a Pagar	80
3.3.2.	Estrutura	80
4.	Apuramento de Resultados	82
4.1.	Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos	82
4.1.1.	Vendas e Serviços Prestados	83
4.1.2.	Subsídios à Exploração	85
4.1.3.	Varição nos Inventários da Produção	85
4.1.4.	Imparidades de Inventários	86
4.1.5.	Outros Rendimentos	87
4.1.6.	Fornecimentos e Serviços Externos	87
4.1.7.	Gastos com o Pessoal	89
4.1.8.	Outros Gastos	90
4.2.	Resultado Operacional (antes de Gastos de Financiamento e Impostos)	90
4.3.	Resultado antes de Impostos	91
4.4.	Resultado Líquido do Período	91
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS		93

EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO 1.º SEMESTRE DE 2017	97
1. Introdução	99
2. Resultado Líquido Orçamentado e Apurado	99
3. Execução Orçamental	102
a. Despesas	102
b. Receitas	103
c. Resultado Orçamental	105
ANEXOS	107
UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS	109
EXPOSIÇÃO DO CRITÉRIO VALORIMÉTRICO APROVADO PELOS ACIONISTAS E REGISTOS CONTABILÍSTICOS ANUAIS	109
Introdução	111
Exercício de 2012	111
Exercícios de 2013 e 2014	114
Exercício de 2015	114
Exercício de 2016	115
1.º Semestre de 2017	116
Síntese	116
UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS	119
TABELA PREVISTA NO PONTO (II) DA ALÍNEA C) DO N.º 2 DO ARTIGO 15.º DO PROGRAMA DE CONCURSO	119
RESUMO DO PROCESSO DE AQUISIÇÃO / EXPROPRIAÇÃO DAS DIFERENTES PARCELAS	123

12 L

~~12~~

9

Índice de Tabelas

TABELA 1 ESTADO-DA-ARTE, A 30 JUNHO DE 2017, DAS OPERAÇÕES DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO	34
TABELA 2 RESUMO DA ATIVIDADE DE LICENCIAMENTO, 30 DE JUNHO DE 2017	38
TABELA 3 DISTRIBUIÇÃO DO NÚMERO E VALOR DE TRANSAÇÕES POR LOCALIZAÇÃO (ANTIGA ACRRU E ARU CHP), NO 1º SEMESTRE DE 2017, VARIAÇÃO HOMÓLOGA E TOTAL 2007-1S2017	39
TABELA 4 INDICADORES DE COMERCIALIZAÇÃO E ARRENDAMENTO DAS PARCELAS SOB PROPRIEDADE DA PORTO VIVO, SRU	41
TABELA 5 N.º TOTAL DE ATENDIMENTOS DA LRU, POR TIPO DE ATENDIMENTO, NO PRIMEIRO SEMESTRE DE 2017	42
TABELA 6: IMPACTO CONTABILÍSTICO ACUMULADO DO PROCESSO DE REABILITAÇÃO DAS PRINCIPAIS ÁREAS DE INTERVENÇÃO	60
TABELA 7: SÍNTESE DO INVESTIMENTO/GASTOS COM A REABILITAÇÃO URBANA	61
TABELA 8: SÍNTESE DA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO “VALORIZAÇÃO DA IMAGEM E DA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA”, CANDIDATA AO PROGRAMA OPERACIONAL REGIONAL DO NORTE – ON.2	64
TABELA 9: EXECUÇÃO DE CONTRATOS CELEBRADOS NO ÂMBITO DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO DO MORRO DA SÉ	65
TABELA 10: RESULTADO DO PROCESSO DE REABILITAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS PERTENCENTES AO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS	68
TABELA 11: CARACTERÍSTICAS DO DESEMBOLSO DO IHRU/BEI	71
TABELA 12: ATIVO NÃO CORRENTE	73
TABELA 13: DISPONIBILIDADES FINANCEIRAS	76
TABELA 14: PROCESSOS JUDICIAIS DE NATUREZA LABORAL EM CURSO	81
TABELA 15: PROCESSOS DE LICENCIAMENTO	84
TABELA 16: GASTOS: VARIAÇÃO NOS INVENTÁRIOS DA PRODUÇÃO POR ÁREA DE INTERVENÇÃO	86
TABELA 17: FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	88
TABELA 18: COMPOSIÇÃO DA RUBRICA DE GASTOS COM PESSOAL	89
TABELA 19: BALANÇO	95
TABELA 20: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZAS	96
TABELA 21: COMPARAÇÃO ENTRE RESULTADO LÍQUIDO ORÇAMENTADO E APURADO	101
TABELA 22: RESULTADO NEGATIVO OBTIDO COM O PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS: 2012 – 1.º SEMESTRE DE 2017	117

Índice de Figuras

FIGURA 1 PLANTA DAS UNIDADES DE INTERVENÇÃO COM DE APROVADO, LIMITE DA ARU DO CHP, E LIMITES DOS PROGRAMAS DE AÇÃO DO MORRO DA SÉ E DO EIXO MOUZINHO / FLORES	30
FIGURA 2 SUB-OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DA INFRAESTRUTURA VIÁRIA E OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DO PLANO DE GESTÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO PATRIMÓNIO MUNDIAL	31
FIGURA 3: PONTO DE SITUAÇÃO DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO, A 30 DE JUNHO DE 2017	33
FIGURA 4 PLANTA DA OPERAÇÃO CLÉRIGOS, COM OS QUARTEIRÕES LÓIOS E FLORES SINALIZADOS COMO EM ESTUDO	35
FIGURA 5 PLANTA DA OPERAÇÃO CLÉRIGOS, COM OS QUARTEIRÕES SÃO BENTO DA VITÓRIA, VITÓRIA, MISERICÓRDIA E D. LOPO SINALIZADOS COMO EM ESTUDO	36
FIGURA 6 PLANTA DA OPERAÇÃO SANTA CLARA	37
FIGURA 7 REGISTO DE TRANSAÇÕES DO EXERCÍCIO DOS DIREITOS DE PREFERÊNCIA, NO ÂMBITO DA ANTIGA ACRRU E ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO, NO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2017	40
FIGURA 8 EXPOSIÇÃO FOTOGRÁFICA 40 IMAGENS DE 40 ANOS DE REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO” – DIA NACIONAL DOS CENTROS HISTÓRICOS	43
FIGURA 9 REUNIÃO DA REDE DE PATRIMÓNIO MUNDIAL DE PORTUGAL	47
FIGURA 10 PROJETO “O MEU PORTO É PATRIMÓNIO MUNDIAL” – VISITAS AO CHP	48
FIGURA 11 IMAGENS REFERENTES À REUNIÃO DO PROJETO “2ND CHANCE” NA CIDADE DO PORTO	50
FIGURA 12: VARIAÇÃO NOS INVENTÁRIOS DA PRODUÇÃO	85
FIGURA 13: CARACTERIZAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES FINANCEIRAS ATUAIS38	106

Índice de Gráficos

GRÁFICO 1 PARTICIPANTES ÀS APRESENTAÇÕES EFETUADAS PELOS COLABORADORES DA PORTO VIVO, SRU, NO 1º SEMESTRE DE 2017	45
GRÁFICO 2 NÚMERO TOTAL DE APRESENTAÇÕES, POR TEMÁTICA, NO 1º SEMESTRE DE 2017	46
GRÁFICO 3 PERCENTAGEM DO TIPO DE FORMAÇÃO MAIS FREQUENTADO PELOS COLABORADORES E TEMAS ABORDADOS, NO PRIMEIRO SEMESTRE DE 2017	53
GRÁFICO 4: SÍNTESE DO GRAU DE COMERCIALIZAÇÃO/ARRENDAMENTO DE FRAÇÕES REABILITADAS POR ÁREA DE INTERVENÇÃO	58
GRÁFICO 5: NATUREZA DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO CELEBRADOS NO ÂMBITO DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO DO MORRO DA SÉ	66
GRÁFICO 6: EVOLUÇÃO DA TAXA EURIBOR ASSOCIADA AO DESEMBOLSO DO IHRU/BEI	71
GRÁFICO 7: EVOLUÇÃO DO PASSIVO DA SOCIEDADE	78
GRÁFICO 8: EVOLUÇÃO DO PASSIVO DA SOCIEDADE – REABILITAÇÃO URBANA	78
GRÁFICO 9: RENDIMENTO E RESULTADO ASSOCIADO À VENDA DE FRAÇÕES/PRÉDIOS	83
GRÁFICO 10: PROCESSOS DE LICENCIAMENTO: 1.º SEMESTRE DE 2016 E 2017	84
GRÁFICO 11: COMPARAÇÃO ENTRE A DESPESA ORÇAMENTADA E A DESPESA PAGA	102
GRÁFICO 12: COMPARAÇÃO ENTRE A RECEITA ORÇAMENTADA E A RECEITA OBTIDA	103
GRÁFICO 13: RECEITAS, DESPESAS E EXCEDENTE	105

LISTA DE ABREVIATURAS

- ABC** – Área Bruta Construída
- ACRRU** – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
- ARU** – Área de Reabilitação Urbana
- BEI** – Banco Europeu de Investimento
- CHP** – Centro Histórico do Porto
- CMP** – Câmara Municipal do Porto
- DE** – Documento Estratégico
- DGO** – Direção-Geral do Orçamento
- DRCN** – Direção Regional de Cultura do Norte
- FEDER** – Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional
- GAU** – Unidade de Gestão de Área Urbana
- IF** – Instrumento Financeiro
- IGF** – Inspeção-Geral de Finanças
- IHRU** – Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP
- JESSICA** – Acrónimo inglês de “Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas”
- LRU** – Loja de Reabilitação Urbana
- ON.2** – O Novo Norte (Programa Operacional Regional do Norte 2007/2013)
- ORU** – Operação de Reabilitação Urbana
- QREN** – Quadro de Referência Estratégica Nacional
- RPMP** – Rede Património Mundial de Portugal
- SRU** – Sociedade de Reabilitação Urbana
- UNESCO** – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (*United Nations Educational Scientific and Cultural Organization*)

DL
~~DL~~
W

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

RL
[Handwritten signature]

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

No presente Relatório e Contas do semestre de 2017 é fundamentalmente dado um ponto de situação dos principais projetos em curso e da execução financeira do período.

A atividade de Reabilitação Urbana foi especialmente desenvolvida no território do Morro da Sé, em especial, com a execução das empreitadas de reabilitação do Programa de Realojamento Definitivo, bem como no território do Quarteirão D. João I, onde teve início o processo de análise mais profunda relativamente ao projeto de arquitetura e ao projeto de escavações, demolições e consolidação de terras e fachadas a manter. A nível de planeamento, decorrem os trabalhos referentes às operações Vitória, Clérigos e Santa Clara, incluídas na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto.

Adicionalmente, neste período, a Sociedade deu continuidade ao desenvolvimento Projeto “2nd Chance” do Programa URBACT III, com a realização da 1ª reunião do Grupo de Ação Local, da reunião do Projeto na cidade do Porto, nos dias 28 e 29 de março e através da participação nas reuniões bi-/trilaterais em Génova, Dubrovnik e Gijon.

À semelhança de exercícios anteriores, importa referir do ponto de vista financeiro que o orçamento prevê o recebimento de 2M€ por parte dos Acionistas, no âmbito do Contrato- Programa, celebrado a 5 de outubro de 2015, mas que está em causa devido à emissão do Acórdão do Tribunal de Contas que recusou o visto em fevereiro de 2016, pelo que tal recebimento dificilmente ocorrerá em 2017.

Ainda do ponto de vista de execução financeira, há a salientar a cobrança da taxa de licenciamento da operação de loteamento de prédios pertencentes à Unidade de Intervenção do Quarteirão D. João I, no valor aproximado de 1,277M€¹, o que, além de

¹ Montante ao qual acresce IVA para efeito de execução de receita.


permitir que a Sociedade possa ter, na presente data, um excedente orçamental de cerca 1,1M€, permitiu, principalmente, a obtenção de resultados líquidos positivos, no montante de 911.939,77€, situação que se verifica pela primeira vez na história da Porto Vivo, SRU.

Importa também referir que no penúltimo dia do trimestre (30 de março) iniciou funções o novo Presidente Executivo do Conselho de Administração da Sociedade, tendo, por consequência, assumido o Conselho de Administração uma nova composição, tendo-se mantido os vogais com funções não executivas. Em momento posterior, durante o mês de Junho, foi substituída a vogal em representação do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, refletindo desta forma, nos termos da lei, as alterações ao nível de direção ocorridas na Delegação do Norte daquele Instituto. Com esta nova configuração tenciona o Conselho de Administração dar continuidade ao trabalho que tem sido desenvolvido no âmbito da missão de reabilitação urbana na cidade do Porto cometida à empresa, reforçando a ligação e o entrosamento com os seus acionistas e as políticas globais da cidade. Desta intenção decorrerá uma maior atenção aos aspetos sociais e à reabilitação com vista ao arrendamento a custos socialmente adequados, virada para sectores populacionais normalmente designados por classe média, de forma a colaborar com o papel que cabe ao Estado num processo de reabilitação equilibrada da Baixa do Porto.

Importa ainda referir, pela sua relevância, o facto de ao longo do semestre se irem desenvolvendo as perspectivas de alteração da estrutura acionista da Porto Vivo, SRU, no que é normalmente designado por “Processo de municipalização” e que pressupõe a passagem para a Camara Municipal do Porto da totalidade da sociedade. Decorrente desta expectativa, muito suportada pelo avanço nas alterações legislativas necessárias, tem-se contudo configurado uma natural dificuldade no desenvolvimento de novos projetos e na concretização de tarefas de reorganização funcional, que apenas se afiguram viáveis com a conclusão do referido processo, que se deseja, também por isso, o mais breve possível.



José Carlos Nascimento
Presidente Executivo do Conselho de Administração



Ana Cruz
Vogal do Conselho de Administração



Rui Loza
Vogal do Conselho de Administração

22

22



SUMÁRIO EXECUTIVO

SUMÁRIO EXECUTIVO AO RELATÓRIO DE ATIVIDADES

O Relatório de Atividades do primeiro semestre de 2017 apresenta a evolução dos projetos materiais e imateriais conduzidos pela Porto Vivo, SRU.

No que diz respeito ao trabalho desenvolvido na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto merecem destaque os trabalhos conduzidos no Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, promoveu-se o concurso para o arrendamento de 39 frações, das quais 28 fogos e 11 espaços comerciais, distribuídos pelas ruas dos Mercadores, Sant'Ana, Bainharia e Pelames, além do Largo da Pena Ventosa e da Viela do Anjo, foram rececionadas 1738 candidaturas, efetuadas por 178 candidatados, devido a ser possível apresentar mais do que uma candidatura por pessoa.

Foi ainda dada continuidade à realização das empreitadas referentes às operações A e C. A Operação A, está em fase de receção provisória e a Operação C, prevê-se que seja concluída durante o 2º semestre de 2017.

No que respeita às Operações D e I, estas continuam em fase de preparação, apesar de se encontrarem em estados distintos. Relativamente à Operação D foi concluída a Consulta para Revisão de Projetos. Quanto à Operação I, aguarda por novas decisões em virtude da rescisão efetiva do contrato do Projeto ENERPAT.

Na Unidade de Intervenção D. João I, este semestre teve início o processo de análise mais profunda relativamente ao projeto de arquitetura e ao necessário e prévio, projeto de escavações, demolições e consolidação de terras e fachadas a manter, que foi entretanto aprovado para que os trabalhos se iniciam no 3º trimestre do ano.

No que diz respeito à gestão urbanística, foram emitidos durante este período 62 alvarás de obra, 24 alvarás de utilização, foram ainda rececionados 882 requerimentos e 174 processos.

Do acompanhamento efetuado, registaram-se 42 obras iniciadas e 71 obras em curso, durante o primeiro semestre de 2017. Até 30 de junho de 2017, contava-se um acumulado de 270 obras concluídas, 20 das quais durante o referido período.

Já no âmbito da análise à base de dados dos processos relativos ao exercício dos Direitos de Preferência em ArcGIS, 428 transações realizadas no primeiro semestre de 2017, no território da antiga ACRRU, representando um valor de mais de 126 milhões

de Euros. Mais se expõe que a ARU CHP representa 37% do número de transações (63 no total) e 38% do valor transacionado (48 milhões de Euros).

No plano da ação imaterial, a Loja da Reabilitação Urbana (LRU) realizou durante o 1º semestre de 2017, um total de 1801 atendimentos, tendo o balcão de Informações Gerais representado 19% do total e o balcão de Informações sobre Incentivos e Financiamentos 81%.

No âmbito da divulgação do projeto de reabilitação da Baixa do Porto, destaca-se a preparação da celebração do Dia Nacional do Centros Históricos no dia 25 de março de 2017.

Foram várias as visitas realizadas durante este período, sendo de destacar, a de dois grupos de alunos de ERASMUS Mundo, da Universidade do Porto e diversos grupos de escolas no âmbito do Projeto 28 do Plano de Ação do Plano de Gestão do CHP PM.

Relativamente aos trabalhos conduzidos pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, deu-se início à análise dos indicadores, resultantes trabalho de campo de levantamento para atualização, o do estado de conservação, ocupação, usos e obras em curso, do edificado do Centro Histórico do Porto, efetuado em 2016, com vista à monitorização e revisão do Plano de Gestão, bem como uma atualização dos alojamentos locais registados e dos restantes empreendimentos turísticos. A Porto Vivo, SRU participou ainda no VI Encontro Ibérico de Gestores de Património Mundial, que decorreu em Santiago de Compostela, nos dias 29, 30 e 31 de Março, sob o tema “Impacto del turismo en el Patrimonio Mundial

Na vertente dos projetos de cooperação institucional, durante o primeiro semestre de 2017, deu-se continuidade ao desenvolvimento Projeto “2nd Chance” do Programa URBACT III, com a realização da 1ª reunião do Grupo de Ação Local, da reunião do Projeto na cidade do Porto, nos dias 28 e 29 de março e através da participação nas reuniões bi-/trilaterais em Génova, Dubrovnik e Gijon.

Em relação ao projeto AtlaS.WH, em Maio de 2017 foi comunicada a aprovação da 2ª fase da candidatura ao projeto. Atualmente estão a ser preparadas melhorias para a boa execução do mesmo, em colaboração com o Departamento da Cultura da CMP e os restantes parceiros.

SUMÁRIO EXECUTIVO AO RELATÓRIO DE CONTAS

O presente Relatório e Contas apresenta os principais indicadores respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o primeiro semestre de 2017, analisando, para o efeito, as operações mais relevantes, no que respeita ao investimento inerente à execução do processo de Reabilitação Urbana, à situação patrimonial e ao apuramento de resultados, tomando como termo comparativo os valores registados no período homólogo de 2016.

Assim, durante este semestre, a Porto Vivo, SRU deu continuidade à execução das operações de Reabilitação Urbana iniciadas em anos anteriores, destacando-se, ao nível do investimento realizado, a intervenção na operação A pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com execução da respetiva empreitada de reabilitação. De facto, a intervenção nesta área representou um encargo para a Sociedade de cerca 107.969,20€ €.

Ainda, e tendo em consideração o peso do investimento acumulado, importa realçar que o processo de intervenção no Quarteirão das Cardosas ficou concluído neste semestre, quer económica, quer financeiramente, com a transmissão de propriedade das últimas frações reabilitadas resultantes para o Parceiro Privado (de acordo com o estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana), verificando-se, assim, um resultado económico final negativo em 4.610.631,14€, sendo o mesmo, no entanto, inferior ao estimado no exercício de 2012 para efeito do registo de imparidades, 5.509.993,25€.

Com um peso significativo na situação patrimonial e económica da Sociedade, o presente período é caracterizado ainda pelo recebimento do valor aproximado de 1,57M€², associado à cobrança da taxa do processo de licenciamento de loteamento de prédios da Unidade de Intervenção do Quarteirão D. João I, montante este que corresponde a cerca de 30% do total das receitas orçamentadas para o presente ano. De notar que esta operação permitiu que, pela primeira vez desde a constituição da Sociedade, fossem apurados resultados positivos, cujo total alcançou no final do semestre em análise o valor aproximado de 1,059M€.

² Montante inclui Imposto de Valor Acrescentado cobrado (23%).

De facto, tendo em consideração as atuais perspetivas, estima-se que no final do ano de 2017 a Sociedade registre um resultado positivo de cerca 404.000€, permitindo, assim, uma melhoria do capital próprio face ao registado no final de 2016.

RL
de
p

**I – RELATÓRIO DE ATIVIDADES
1.º SEMESTRE DE 2017**

1. Introdução

O presente Relatório de Atividades apresenta o estado-da-arte dos projetos materiais e imateriais promovidos pela Porto Vivo, SRU, no primeiro semestre de 2017, sendo de destacar os trabalhos desenvolvidos na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico do Porto (CHP), nomeadamente, no Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé. De não menos importância, há ainda a destacar as intervenções que se desenrolam nas restantes Unidades de Intervenção com Documento Estratégico (DE) aprovado, onde prossegue o acompanhamento das obras de reabilitação em curso. Em todas as situações, o trabalho que se liga com o Licenciamento de Obras Particulares e a Gestão de Quarteirão, que inclui a Fiscalização, com elevada complexidade de trabalho, bem como de importância elevada para o processo de reabilitação da Baixa e do Centro Histórico do Porto.

No plano dos projetos e iniciativas imateriais, há a destacar o trabalho desenvolvido pela Loja de Reabilitação Urbana (LRU), pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto, e o processo de divulgação e promoção da atividade da Porto Vivo, SRU.

Na área de intervenção da Porto Vivo, SRU, que engloba a ARU CHP e os restantes quarteirões com DE aprovado, registaram-se, no primeiro semestre de 2017, 62 alvarás de obra e 24 alvarás de utilização, tendo sido rececionados um total de 882 requerimentos e 174 processos.

Registaram-se também 42 obras iniciadas e 71 obras em curso, contando-se um acumulado de 270 obras concluídas, 20 das quais durante o primeiro semestre de 2017.

2. Assembleia Geral

Foi realizada, no dia 30 de março de 2017, uma Assembleia Geral, estando representada a totalidade do capital social, através da presença dos Representantes dos acionistas IHRU, IP e Município do Porto. A mesma teve como ordem de trabalhos deliberar sobre o Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2016, deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados, proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da Sociedade, bem como proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da Sociedade e deliberar sobre a situação da Sociedade, incursa no art.º 35.º do Código das Sociedades Comerciais.

Relativamente ao primeiro ponto da ordem de trabalhos, dedicado à apreciação do Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2016, este foi aprovado por unanimidade. Antes de darem continuidade à sessão de trabalhos, ambos os Acionistas solicitaram ao Presidente de Mesa da Assembleia Geral que fosse admitido, como deliberação unânime e universal, que por isso não careceria de convocatória, a seguinte deliberação, sobre a qual estavam de pleno acordo: Primeiro: que o Senhor Eng.º Álvaro dos Santos fosse considerado exonerado das respetivas funções, sem qualquer dilação; Segundo: que, em sua substituição fosse designado de imediato, sem também qualquer dilação, o Senhor Professor Doutor José Carlos Baptista do Nascimento e Silva. O Presidente da Mesa da Assembleia declarou que as anteriores deliberações eram válidas, dado o seu carácter unânime e universal e terem cabimento nas atribuições da própria Assembleia. Então dentro do primeiro ponto, o Presidente do Conselho de Administração Cessante declarou que aceitava a exoneração, tendo os Senhores Acionistas confirmado que ele receberia a indemnização correspondente ao período vincendo até ao fim do mandando assim interrompido. Os Acionistas quiseram simultaneamente que constasse da referida ata um voto de louvor ao Presidente exonerado dado o extraordinário trabalho por ele desenvolvido a bem da Porto Vivo, SRU e da cidade do Porto. Relativamente ao segundo desta matéria intercalar, os Acionistas quiseram que ficasse a constar da ata que o Presidente do Conselho de Administração designado, possuía elevadas qualidades para o exercício das funções para as quais fora, como foi, eleito e que passasse a exercer tais funções desde já, de modo a que não houvesse qualquer hiato em tão relevante cargo.

Passando ao segundo ponto da ordem do dia, foi aprovada por unanimidade a transferência para a conta de Resultados Transitados o resultado líquido apurado no exercício de 2016, negativo no valor de €738.458,77 (setecentos e trinta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e oito euros e setenta e sete cêntimos). Ainda no segundo ponto, ambos os Representantes dos Acionistas declararam que as condições atuais não lhes permitiam concluir a reflexão sobre a respetiva matéria. Por isso ambos convieram em, sendo seu entendimento que não se tratava de situação de suspensão de trabalhos dentro do circunstancialismo do art.º 387 do Código das Sociedades Comerciais e solicitaram ao Presidente da Mesa que acedesse a que pudessem interromper os trabalhos pelo tempo que a ambos fosse julgádo útil para poderem deliberar relativamente à reposição de prejuízos, mais fizeram saber que pela ligação entre as matérias revertidas no quarto ponto da ordem de trabalhos, que careceriam de maior dilação para exercerem conscientemente o sentido de voto nestes dois assuntos, sendo esta proposta aprovada por unanimidade.

Finalmente, quanto ao terceiro ponto, os Acionistas deliberaram “conceder um voto de confiança e de louvor à Administração da Sociedade pela forma como conduziu os negócios bem como ao Senhor Revisor Oficial de Contas, pela forma como tem exercido as suas funções”.

3. Intervenção Física no Território

São apresentados nesta secção os trabalhos desenvolvidos no território de intervenção da Porto Vivo, SRU (cf., Figura 1), ao longo do 1º semestre de 2017. Esta secção está, portanto, organizada tendo em conta a Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto (ARU CHP) e outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado fora daquele território. No caso da ARU CHP, segue-se a organização referente à delimitação do território por operações, tal como consta no Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial (Câmara Municipal do Porto e Porto Vivo, SRU, 2010: 161-173).



Figura 1: Planta das Unidades de Intervenção com DE Aprovado, Limite da ARU do CHP, e Limites dos Programas de Ação do Morro da Sé e do Eixo Mouzinho / Flores

© PORTO VIVO SRU (2012)

|| 3.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

Esta secção está organizada, no que às intervenções materiais respeita, de acordo com as operações definidas no Plano de Gestão e na ARU CHP (vide, Figura 2).

No âmbito do trabalho desenvolvido na ARU CHP, dá-se relevo ao Programa de Realojamento Definitivo, que se centra no Morro da Sé, sustentado pelo 1º Pedido de Desembolso no âmbito da linha de financiamento IHRU / BEI.



Figura 2: Sub-Operações de Reabilitação Urbana da Infraestrutura Viária e Operações de Reabilitação Urbana do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial

© Porto Vivo, SRU (2012)

3.1.1. Operação Sé

3.1.1.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

Como parte importante do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, e em interação com o já concluído Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1, apoiado pelo Programa Novo Norte – ON.2, permanece em execução o Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé. Este Programa é uma iniciativa da Porto Vivo, SRU, no sentido da Sociedade ter uma expressão significativa no terreno, que gera uma ação continuada de realização de projetos de execução, lançamento e contratualização de empreitadas e acompanhamento e assistência técnica da obra, tendo em vista o bom cumprimento da intervenção nas 10 Operações com os seus 15 Projetos e os 32 edifícios intervencionados.

As empreitadas B, E1, E2, F, G e H foram concluídas durante o ano de 2016 e já estão

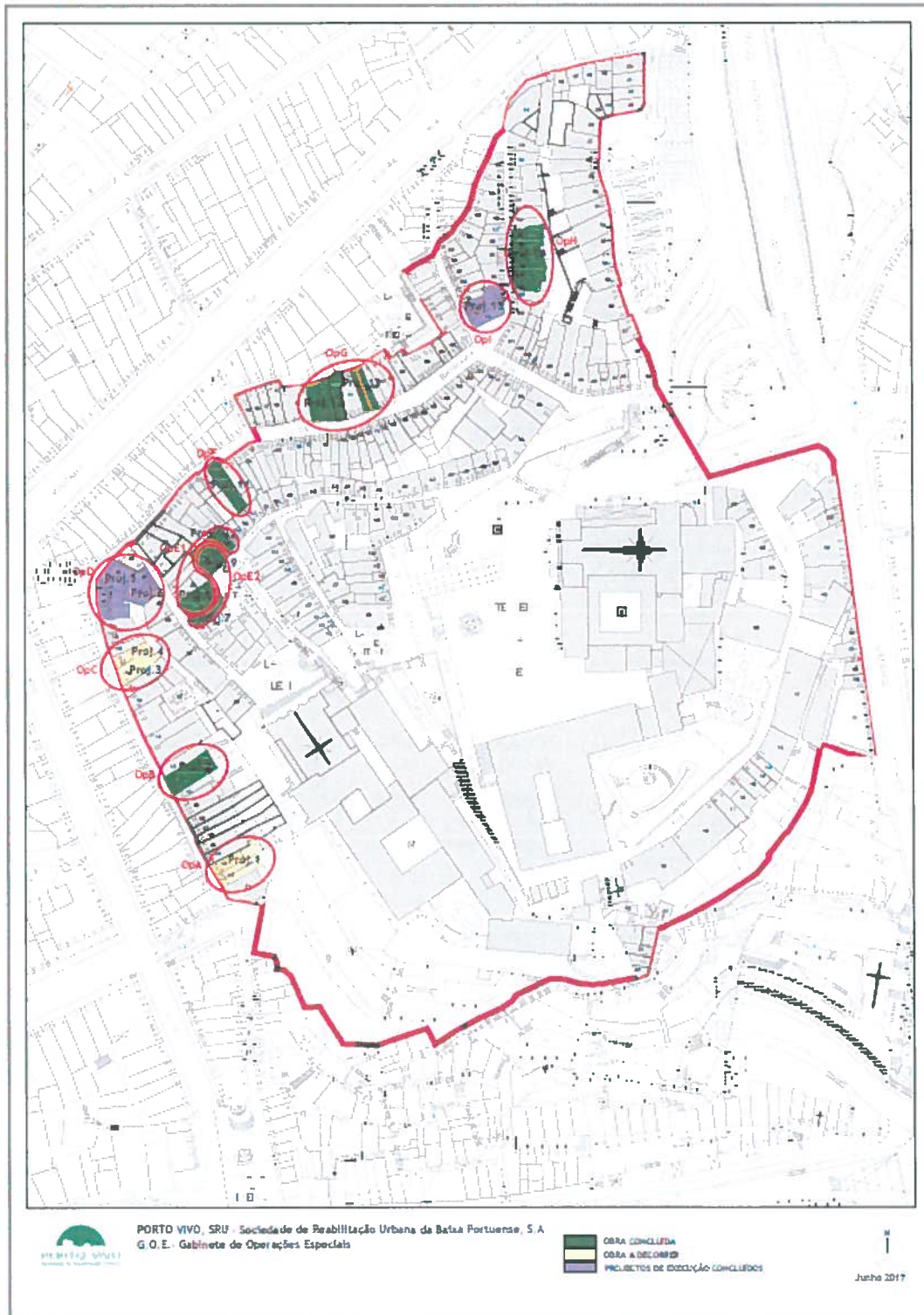
em parte ocupadas, através do realojamento definitivo de famílias antes deslocadas para urbanizações sociais, ou através de concursos para arrendamento. De salientar que no âmbito do concurso para o arrendamento de 39 frações, das quais 28 fogos e 11 espaços comerciais, distribuídos pelas ruas dos Mercadores, Sant'Ana, Bainharia e Pelames, além do Largo da Pena Ventosa e da Viela do Anjo, foram rececionadas 1738 candidaturas, efetuadas por 178 candidatados, devido a ser possível apresentar mais do que uma candidatura por pessoa. No dia 16 de Junho, na presença dos Senhores Ministro do Ambiente e Presidente da câmara Municipal do Porto foram entregues as chaves das diversas frações arrendadas.

Foi ainda dada continuidade à realização das empreitadas referentes às Operações A e C. A operação A está em fase de receção provisória e a Operação C, prevê-se que seja concluída durante o 2º semestre de 2017.

As Operações D e I continuam em fase de preparação, apesar de se encontrarem em estados distintos. Quanto à Operação D foi concluída a Consulta para Revisão de Projetos. Relativamente à Operação I, aguarda por novas decisões, em virtude da rescisão efetiva do contrato do Projecto ENERPAT.

Salienta-se ainda que, continuam em curso negociações devido a divergências de entendimento entre a Porto Vivo, SRU e a entidade “Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.” no âmbito da realização da empreitada da Operação G, relativamente a atrasos na conclusão da obra.

Handwritten signature or initials



© Porto Vivo, SRU (2016)

Figura 3: Ponto de Situação do Programa de Realojamento Definitivo, a 30 de Junho de 2017

Apresenta-se na tabela seguinte o estado-da-arte das Operações e respetivos Projetos do Programa de Realojamento Definitivo.

Operação	Projeto	Localização	Entidade Adjudicatária	Data de Consignação	Data de Conclusão	
					Previsão Contrato	Data de Receção Provisória
A	1	Rua dos Mercadores, 74 a 80, e Rua dos Mercadores, 80A a 84	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	15/01/2013	<i>1º Semestre 2017</i>	-
B	2	Rua dos Mercadores, 116 a 120	Lúcio da Silva Azevedo & Filhos, Lda.	28/05/2012	27/11/2013	04/11/2013
C	3 e 4	R. dos Mercadores, 156 a 158, e Rua dos Mercadores, 160 a 162	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	22/09/2014	<i>3º Trimestre 2017</i>	-
D	5 e 6	Rua dos Mercadores, 176 a 188, Rua da Bainharia, 2 a 8, e Rua de Sant'Ana, 37 a 45	-	-	-	-
E1	8 e 10	Rua de Sant'Ana, 24 a 30, e Rua da Pena Ventosa, 25 a 27	Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.	28/05/2012	27/11/2013	08/05/2014
E2	7 e 9	Rua de Sant'Ana, 20 a 22, e Largo da Pena Ventosa, 17 a 27	Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.	27/05/2013	<i>1º Semestre de 2015</i>	29/07/2015
F	11	Rua da Bainharia, 50 a 52	Sociedade de Construções Teodoro Valente, Lda.	24/07/2012	23/01/2014	14/05/2014
G	12 e 13	Rua da Bainharia, 93 a 105, e Rua da Bainharia, 117 a 121	Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.	23/07/2013	-	12/10/2016
H	14	Rua dos Pelames, 20 a 38	Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.	27/05/2013	26/11/2014 Prorrogação 6 meses (26/05/2015)	30/09/2015
I	15	Rua do Souto, 6 a 12, e Rua dos Pelames, 9 a 11	-	-	-	-

Nota: Apresenta-se em itálico uma previsão temporal.

Tabela 1: Estado-da-Arte, a 30 junho de 2017, das Operações do Programa de Realojamento Definitivo

3.1.2. Operação Clérigos

Esta Operação integrada no Plano de Gestão do Centro Histórico tem vindo a ser, essencialmente, desenvolvida através dos procedimentos de licenciamento e de fiscalização de obras através do Grupo de gestores de Quarteirão, e de acompanhamento de proprietários e investidores.



Figura 4: Planta da Operação Clérigos, com os Quarteirões Lóios e Flores sinalizados como em Estudo

3.1.3. Operação Vitória

A Operação Vitória está integrada no Plano de Gestão do Centro Histórico e tem vindo a ser, preferencialmente, desenvolvida através dos procedimentos de licenciamento e de fiscalização de obras através do Grupo de gestores de Quarteirão, e de acompanhamento de proprietários e investidores.

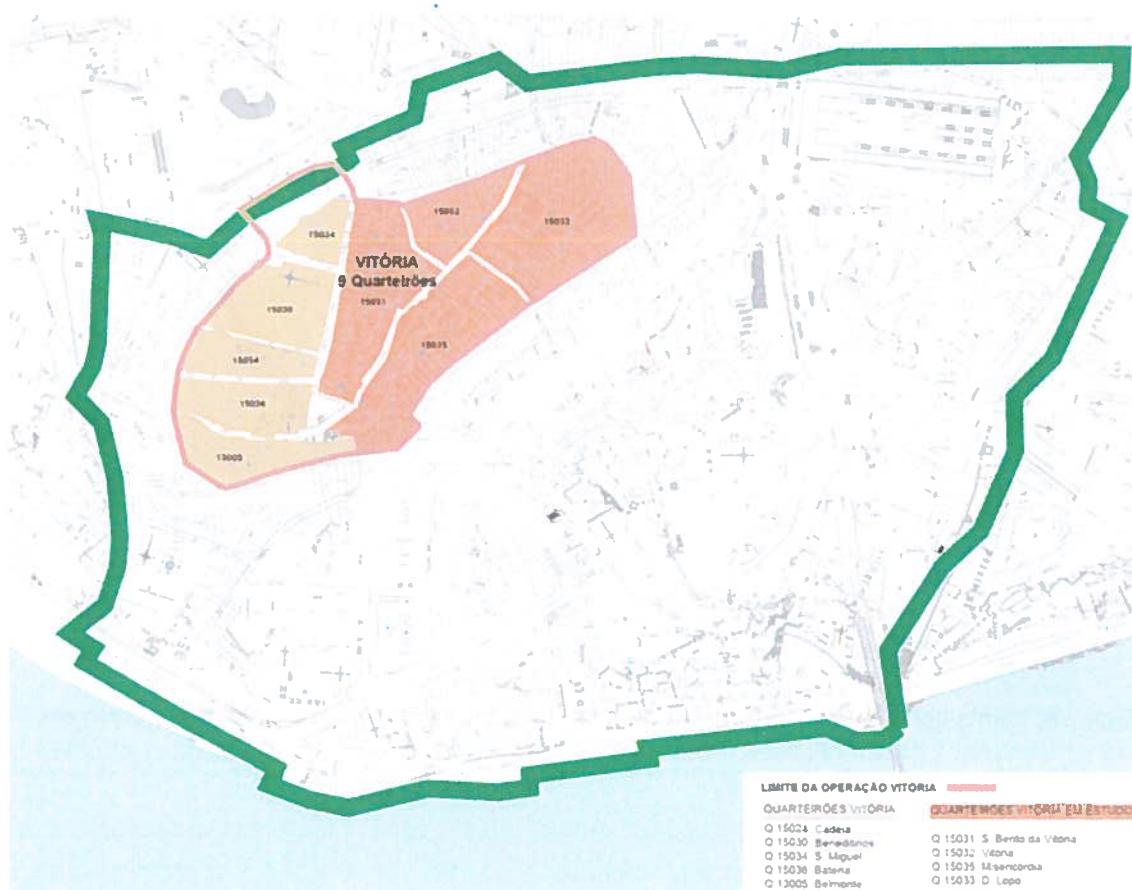


Figura 5: Planta da Operação Clérigos, com os Quarteirões São Bento da Vitória, Vitória, Misericórdia e D. Lopo sinalizados como em Estudo

3.1.4. Operação Santa Clara



© Porto Vivo, SRU (2015)

Figura 6: Planta da Operação Santa Clara

A aprovação da candidatura do projeto “2nd Chance”, cofinanciado pelo Programa URBACT III, através do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), permitirá suportar os custos com uma equipa projetista que virá a tratar da área de Santa Clara.

Durante o primeiro semestre de 2017, aprofundou-se a dinâmica já estabelecida em 2016, sendo mantidos contactos com os investidores privados que serão associados do projeto e foram sendo estudadas as intervenções no âmbito dos projetos de execução que se vão desenvolver. Importante notar a relevância da mobilização dos parceiros privados, sejam proprietários ou investidores, para a viabilidade do

projeto de revitalização e reabilitação que se pretende executar.

Foram também realizados diversos contactos com as entidades públicas que integram o Grupo de Ação Local, com vista a serem delineadas as estratégias de intervenção pública que contribuam para criar um estado de atratividade na zona que esta hoje não tem.

Em março realizou-se no Porto a reunião de parceiros internacionais do Projeto, onde foi apresentado o ponto da situação do projeto.

3.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

No âmbito da Unidade de Intervenção D. João I, este semestre teve início o processo de análise mais profunda ao projeto de arquitetura e ao projeto de escavações, demolições e consolidação de terras e fachadas a manter, que foi entretanto aprovado para que os trabalhos se possam iniciar no 3º trimestre deste ano.

Durante este período, em virtude da conclusão da obra de reabilitação da parcela 27, no exercício de 2015, na Unidade de Intervenção de Carlos Alberto, foi aprovada e assinada a escritura referente à Propriedade Horizontal, fechando-se assim este processo.

Relativamente à Parcela 6 da Unidade de Intervenção de Carlos Alberto não existiram progressos relativamente às negociações com o antigo proprietário, nem com o avanço da obra de reconstrução deste conjunto de frações que se incluem no empreendimento Pátio Luso.

3.3. Licenciamento e Fiscalização de Obras

De acordo com a Tabela 2, no primeiro semestre de 2017, contabilizaram-se 62 alvarás de obra e 24 alvarás de utilização. Foram ainda rececionados um total de 882 requerimentos e 174 processos.

	N.º de Alvarás de Obras	N.º de Alvarás de Utilização	N.º de Requerimentos	N.º de Processos
1.º Semestre 2016	41	26	607	170
1.º Semestre 2017	62	24	882	174
Δ %	51%	-8%	45%	2%

Tabela 2: Resumo da Atividade de Licenciamento, 30 de junho de 2017

RL


Neste semestre, foram identificadas 8 obras com trabalhos a decorrer sem licença ou em desconformidade com o projeto, tendo sido aplicadas as devidas medidas de tutela de legalidade.

Do acompanhamento efetuado, registaram-se 42 obras iniciadas e 71 obras em curso, durante o primeiro semestre de 2017. Até 30 de junho de 2017, contava-se um acumulado de 270 obras concluídas, 20 durante o referido período.

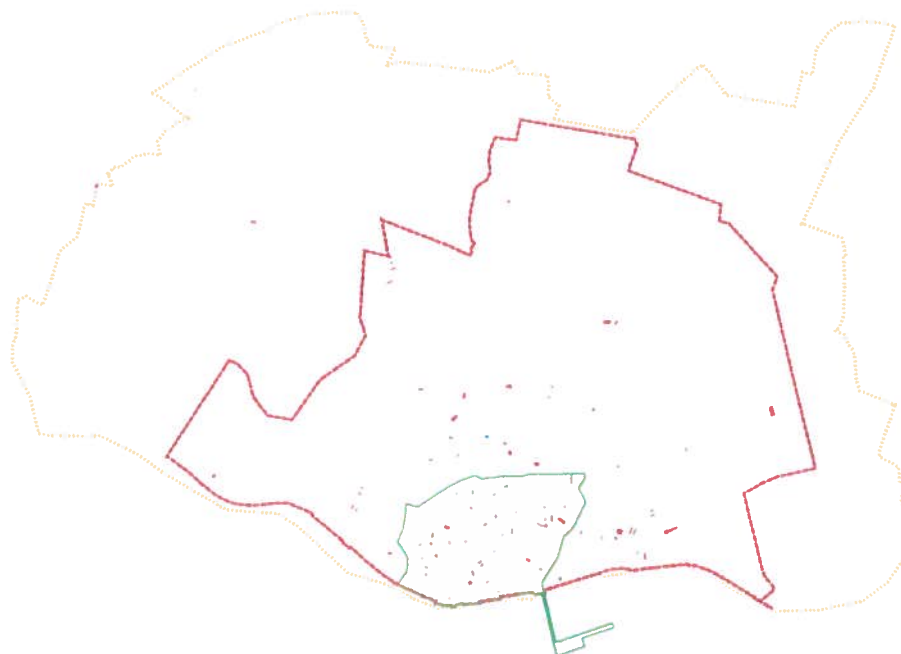
3.4. Direitos de Preferência

No âmbito da análise à base de dados dos processos relativos ao exercício dos Direitos de Preferência em ArcGIS, é possível salientar o conjunto de 428 transações realizadas no primeiro semestre de 2017, no território da antiga ACRRU, representando um valor de mais de 126 milhões de Euros, conforme apresentado na Tabela 3.

Localização	2016		2017		Variação Homóloga		Total 2007 - 1S2017	
	1º Semestre		1º Semestre		N.º	Valor (€)	N.º	Valor (€)
	N.º	Valor (€)	N.º	Valor (€)				
Antiga ACCRU	251	55.322.281	428	126.119.972	71%	128%	2647	714.332.985
ARU CHP	156	40.044.528	159	48.356.316	2%	21%	1554	361.498.627
Peso da ARU CHP	62%	72%	37%	38%			59%	51%

Tabela 3: Distribuição do Número e Valor de Transações por Localização (antiga ACRRU e ARU CHP), no 1º Semestre de 2017, Variação Homóloga e Total 2007-1S2017

No que diz respeito à ARU CHP, esta representa 37% do número de transações (159 no total) e 38% do valor transacionado (48.3 milhões de Euros).



Legenda: Transações – Transações – a cor de vermelha no 1.º trimestre; antiga ACCRU – linha tracejada amarela; ZIP – linha tracejada vermelha; ARU CHP – linha verde

Antiga ACCRU



Legenda: Transações – Transações – a cor de vermelha no 1.º trimestre; ARU CHP – linha verde
Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

Figura 7; Registo de Transações do Exercício dos Direitos de Preferência, no âmbito da antiga ACCRU e Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, no primeiro trimestre de 2017

3.5. Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU

Indicador	Descritivo	Formula	Resultado
Índice de Comercialização Total	Indicador do total de frações vendidas relativamente ao total de frações reabilitadas para venda, no período de 2005 até ao período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{108}{119} * 100 = 91\%$
Índice de Arrendamento Total	Indicador do total de frações arrendadas relativamente ao total de frações reabilitadas para arrendamento, no período de 2005 até ao período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações arrendadas}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$	$\frac{21}{24} * 100 = 88\%$
Índice de Comercialização no período corrente	Indicador do total de frações vendidas no período corrente relativamente ao total de frações reabilitadas e disponíveis para venda, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{3}{14} * 100 = 21\%$
Índice de Arrendamento no período corrente	Indicador do total de frações arrendadas no período corrente relativamente ao total de frações reabilitadas e disponíveis para arrendamento, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações arrendadas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$	$\frac{0}{4} * 100 = 0\%$
Índice de Comercialização Futura	Indicador do total de frações com Contrato Promessa de Compra e Venda relativamente ao número de frações para venda futura com processo de reabilitação a decorrer ou concluído, no período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações com CPCV}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações a reabilitar e reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{0}{14} * 100 = 0\%$
Tempo Médio de Absorção	Media do número de meses que decorre entre a emissão da licença de utilização e o momento da celebração da escritura de venda, no período de 2005 até ao período corrente	$\frac{\sum_{i=0}^n n. \text{ de meses}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}$	$\frac{1.365}{108} = 12,6$

Tabela 4: Indicadores de Comercialização e Arrendamento das Parcelas sob Propriedade da Porto Vivo, SRU



4. Intervenção Imaterial

Incluem-se na presente secção os projetos de dimensão imaterial mais relevantes pelo seu contributo para a revitalização e reabilitação da Baixa do Porto.

|| 4.1. Loja da Reabilitação Urbana

No primeiro semestre de 2017, a Loja da Reabilitação Urbana (LRU) realizou um total de 1801 atendimentos, conforme a tabela apresentada abaixo.

Tipo de Atendimento	2016 1ºSemestre	2017 1ºSemestre
Informações Gerais e Património	316	380
Incentivos e Financiamento	1500	1421
Total	1806	1801

Tabela 5 N.º Total de Atendimentos da LRU, por Tipo de Atendimento, no primeiro semestre de 2017

O número de visitas à LRU para solicitar Informações Gerais representou 21% do total, e o balcão de Informações sobre Incentivos e Financiamentos à reabilitação representou 79%.

|| 4.2. Divulgação do Projeto

Durante o primeiro semestre de 2017, prosseguiu-se a divulgação do projeto de reabilitação da Baixa e do Centro Histórico do Porto, dando-se conta nesta secção das atividades desenvolvidas de forma a promover a imagem e os projetos da Porto Vivo, SRU.

No âmbito da celebração do Dia Nacional do Centros Históricos, que ocorreu no dia 25 de Março, a Porto Vivo, SRU associou-se mais uma vez a este evento com a preparação de uma exposição de fotografia, intitulada “40 Imagens de 40 anos de reabilitação do Centro Histórico do Porto”. A exposição contou com a participação de trabalhos de associados da PORTOGRAFIA – Associação Fotográfica do Porto e teve lugar no Instituto dos Vinhos do Douro e do Porto, I.P., onde esteve patente ao público até 7 de abril, tendo registado 688 visitantes.



© PORTO VIVO, SRU (2017)

Figura 8 Exposição fotográfica “40 Imagens de 40 anos de reabilitação do Centro Histórico do Porto” – Dia nacional dos Centros Históricos

No âmbito do Programa “Porto Acolhe”, foram realizadas 2 visitas a 44 alunos de ERASMUS Mundo, da Universidade do Porto.

Destaca-se a colaboração com a InovaDomus e a UNAVE – Associação para a Formação Profissional e Investigação da Universidade de Aveiro (UA) na promoção de um Ciclo de Seminários e Workshops a realizar em 2017, no âmbito da “Reabilitação do Património Edificado”.

Realizou-se também uma visita e apresentação sobre as intervenções da Porto Vivo, SRU e do Plano de Gestão a 13 técnicos de um município holandês.

Efetou-se uma apresentação do trabalho da Porto Vivo, SRU e visita a alunos da Universidade de Dundee;

Destaca-se ainda a participação no Projeto P.28 – “O Meu Porto é Património Mundial”, no âmbito da sensibilização da população escolar, estimulando o conhecimento e o sentimento de pertença pelo CHPM, no qual a Porto Vivo, SRU participou em 4 sessões. A iniciativa tem como objetivo principal realçar a importância da classificação atribuída pela UNESCO ao Centro Histórico do Porto enquanto bem único e insubstituível. Neste contexto, são desenvolvidas atividades dentro e fora da escola para promover a consciência sobre a responsabilidade individual e coletiva na preservação do património da cidade, bem como para criar hábitos de participação e fruição de experiências criativas.

O ano letivo 2016/2017 foi o quinto consecutivo do projeto "O meu PORTO é Património Mundial" e envolveu 783 alunos e 21 professores de 16 escolas.

Relativamente a participações na comunicação social, durante o 1º Semestre do ano de 2017, realizou-se uma entrevista, ao Jornal de Notícias e foram também publicadas 136 notícias em publicações nacionais diárias, a saber, Jornal de Notícias, Público, Correio da Manhã, Destak, e Vida Imobiliária, e em serviços noticiosos eletrónicos, como seja CM Jornal, Dinheiro Vivo, Expresso, Diário de Notícias, Jornal Economico, Jornal de Notícias, Notícias ao Minuto, Observador, idealista., RTP, TVI 24, SIC Notícias, Construir, Porto Canal, Sapo 24, Lusa, Radio Nova, CMP, Vida Imobiliária, Viva Porto, Casa Sapo, Diário Imobiliário, Porto Canal, Ovar Novos Rumos, Santa casa da Misericórdia do Porto, APPII (Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários), Ambitur, Revista Sábado, Impala News, Revista AICEP (Agência para o Investimento e Comércio Extremo de Portugal), ZAP. aeiou, Porto 24, Porto Net da universidade do Porto, Magazine Imobiliário, Revista Construir.

No campo das apresentações, foram realizadas pela Porto Vivo, SRU um total de 17, sendo que onze foram realizadas na cidade do Porto, e as restantes distribuíram-se por Santiago de Compostela, Berlim, Alto Douro Vinhateiro, Dubrovnik, Gijon e Génova.

RL
[Handwritten signature]

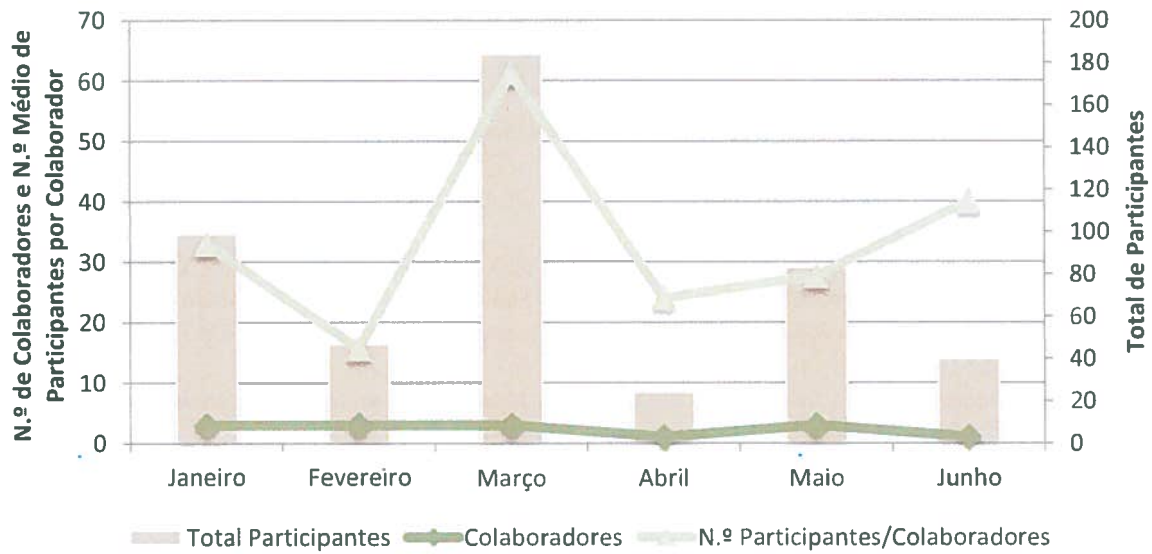


Gráfico 1: Participantes às Apresentações Efetuadas pelos Colaboradores da Porto Vivo, SRU, no 1º Semestre de 2017

Conferências, Seminários e Workshops

- Participação no *workshop* "Eficiência energética e a qualidade do ar exterior", organizado pela InovaDomus e pela Universidade de Aveiro/UNAVE;
- Almoço-conferência sobre o tema "Relações Portugal e Estados Unidos: Passado, Presente e Futuro", no Palácio da Bolsa;
- Participação na conferência "Mercados de Construção da América Latina e África", organizado pela AICCOPN;
- Participação na 13ª REUNIÃO DA REDE DO PATRIMÓNIO MUNDIAL DE PORTUGAL, organizada pelo Alto Douro Vinhateiro;

Apresentações

- Apresentação da Área de Ação Integrada de Santa Clara na reunião do Projeto “2nd Chance – Waking up the sleeping giants”, em Génova (Itália);
- Apresentação da atividade desenvolvida pela Porto Vivo, SRU a um grupo de 47 alunos de ERASMUS Mundo, da Universidade do Porto;
- Apresentações no Colégio Luso-Francês e na Escola EB2,3 da Areosa, sobre o tema “O Meu Porto é Património Mundial” no âmbito do Projeto 28 do Plano de Ação do Plano de Gestão do CHP PM;
- Apresentação da Área de Ação Integrada de Santa Clara na 1ª reunião do Grupo de Ação Local do Projeto 2nd Chance;
- Apresentação denominada “40 Imagens de 40 anos de Reabilitação de Centro Histórico do Porto”, no âmbito Exposição de Fotografia, organizada pela Portografia;
- Apresentação denominada “Impacto Patrimonial do Turismo-”, no âmbito da participação no IV Encontro Ibérico de Gestores Património, em Santiago de Compostela;
- Apresentação sobre as intervenções da Porto Vivo, SRU e do Plano de Gestão a um grupo de técnicos de município holandês;
- Apresentação da Área de Ação Integrada de Santa Clara na reunião do Projeto “2nd Chance – Waking up the sleeping giants”, no Porto;
- Apresentação da atividade desenvolvida pela Porto Vivo, SRU ao Prof. Rossbach e 23 alunos da Universidade de Chatham, Pittsburgh;
- Apresentação sobre as intervenções e áreas de atuação da Porto Vivo, SRU a alunos da Universidade de Dundee;

Ao nível dos temas apresentados, tal como se revela no gráfico 2: Número Total de Apresentações, por Temática, no 1º Semestre de 2017, de um conjunto de 5 grandes temáticas, destacam-se claramente 13 sessões sobre Reabilitação e o Centro Histórico do Porto, 3 sessões sobre a matéria desenvolvida pela Porto Vivo e 1 sessão sobre Reabilitação Urbana.

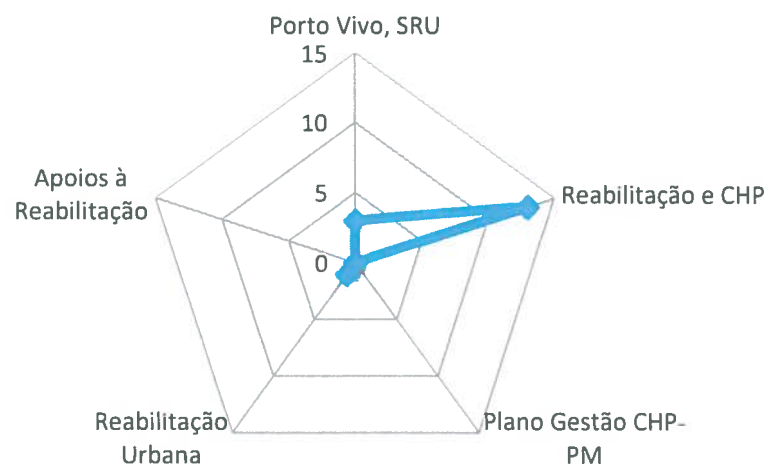


Gráfico 2: Número Total de Apresentações, por Temática, no 1º Semestre de 2017

4.3. Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património da Humanidade

Na presente secção, destaca-se os trabalhos conduzidos pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, cujos serviços são assegurados por força do Protocolo celebrado com o Município do Porto.

Durante o primeiro semestre de 2017, tendo em vista recolher a informação necessária à Monitorização efetuou-se o registo fotográfico dos edifícios e registo em tabela, do estado de conservação, ocupação, usos, indústrias criativas e obras em curso. O trabalho insere-se no Plano de Ação do Plano de Gestão, que visa a atualização e manutenção de todo o processo de recolha, análise e diagnóstico do Sistema de Monitorização, de acordo com o estabelecido no contrato celebrado entre a CMP e a Porto Vivo, SRU.

Neste período foi feita a análise dos indicadores referentes a 2016, bem como uma atualização dos alojamentos locais registados e dos restantes empreendimentos turísticos.

Destaca-se também a realização do 1º levantamento semestral dos edifícios e frações para venda e arrendamento, atualizando-se a lista de oportunidades de negócio no CHP e nas UI.



Figura 9: Reunião da Rede de Património Mundial de Portugal

A convite da Comissão Nacional da UNESCO e no âmbito da Rede de Património Mundial de Portugal, a Porto Vivo, SRU representou e participou no VI Encontro Ibérico de Gestores de Património Mundial, que decorreu em Santiago de Compostela, nos dias 29, 30 e 31 de Março. O tema do Encontro foi o “Impacto del turismo en el Patrimonio Mundial”, e foi realizada uma apresentação sobre o impacto do Turismo no CH Porto Património Mundial e na cidade.

Ainda no âmbito da Rede do Património Mundial de Portugal, importa salientar a participação na 13ª Reunião, organizada pelo Alto Douro Vinhateiro que se realizou a bordo de um antigo Barco Rabelo numa viagem entre Pinhão e Pocinho.

No que diz respeito à participação no Projeto P.28 – “O meu Porto é Património Mundial”, a Porto Vivo, SRU efetuou 3 visitas e 1 sessões em sala de aula, envolvendo 90 alunos e 6 professores.



© PORTO VIVO, SRU (2017)

Figura 10: Projeto “O meu Porto é Património Mundial” – Visitas ao CHP

Enquadra-se ainda neste Gabinete o trabalho de Gestão da Área Urbana, em parceria com representantes das diversas direções municipais e equiparadas, através de visitas periódicas com vista à resolução diária de irregularidades detetadas pela respetiva monitorização.

5. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais

Incluem-se na presente secção os projetos de cooperação institucional, de âmbito nacional ou internacional.

5.1. Projeto “2nd Chance”

O Projeto “2nd Chance – Waking up the sleeping Giants” é liderado pela cidade de Nápoles e conta com a Porto Vivo, SRU como entidade parceira, após a assinatura da Convenção de Parceria em julho de 2016. O objetivo do Projeto 2nd Chance será descobrir e experimentar novas abordagens, estratégias, instrumentos e métodos de planeamento para reativar edifícios abandonados de grandes dimensões, ou ainda complexos de edifícios ou até áreas urbanas com um número significativo de edifícios devolutos. Neste contexto, será desenvolvido um Plano de Ação Local (PAL) sobre como tais complexos de edifícios abandonados podem ser revitalizados em conjunto com a comunidade local e em benefício de toda a cidade. Com este objetivo, a Porto Vivo, SRU elegeu a Área de Ação Integrada de Santa Clara como território onde será desenvolvido este projeto a nível local, juntando futuramente parceiros estratégicos no âmbito do Grupo Local URBACT (GLU) a criar.

Neste âmbito, realizou-se a 6 de janeiro, a 1ª Reunião do Grupo do Ação Local (GAL), nas instalações do edifício do Recolhimento do Ferro. Durante esta reunião onde, dos 50 convidados, estiveram presentes 32 participantes de diferentes entidades de relevo da cidade, foram apresentados os parceiros internacionais do Projeto, os objetivos da Rede e os objetivos do Plano de Ação Local (PAL) a ser elaborado sobre a Área de Ação Integrada (AAI) de Santa Clara. Nesta reunião deu-se assim, um passo importante na estabilização da estratégia de atuação e no compromisso de intervenção pública e privada.

Nos dias 26 a 27 de janeiro, a Porto Vivo, SRU participou na 1ª reunião bi-/trilateral em Génova, Itália sobre o tema “Managing “reactivated” buildings/sites: Legal agréments between municipalities and civic associations about use of buildings; regularions concerning common goods: use of vacante buildings”, organizada pela Universidade de Génova.

Foi ainda realizada nos dias 28 e 29 de março a reunião do Projeto na cidade do Porto, onde participaram todos os parceiros das outras 10 cidades. Nesta reunião foi apresentado o nosso Plano de Ação Local e onde se discutiram temas que contribuem para a sua realização e comprometimento de todos os parceiros locais.



© Porto Vivo, SRU (2017)

Figura 11: Imagens referentes à reunião do Projeto “2nd Chance” na cidade do Porto

Durante o mês de Junho, realizaram-se mais duas reuniões no âmbito do projeto “2nd Chance”. Entre os dias 1 e 3 em Dubrovnik e entre os dias 27 e 30 em Gijon. Em Dubrovnik foram discutidos modelos alternativos de financiamento deste tipo de projetos e em Gijon cada parceiro fez uma apresentação das linhas gerais do seu Plano de Ação Local e da forma como têm evoluído.

A rede europeia de parceiros integra ainda as cidades de Maribor (Eslovénia), Liverpool (Reino Unido), Lublin (Polónia), Bruxelas (Bélgica), Caen (França), Chemnitz (Alemanha), Dubrovnik (Croácia), Génova (Itália) e Gijon (Espanha). O perito líder da rede é o urbanista Nils Scheffler.

O projeto “2nd Chance” é cofinanciado Programa URBACT III, através do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER).

|| 5.2. Projeto AtlaS.WH

Na expectativa do lançamento da primeira convocatória de projetos do Programa INTERREG Espaço Atlântico, no primeiro trimestre de 2016, o Município do Porto, juntamente com a Porto Vivo, SRU, começou a desenvolver um projeto intitulado "AtlaS.WH - Heritage in the Atlantic Area: sustainability of the urban world heritage sites".

O AtlaS.WH pretende reunir os sítios urbanos com classificação de Património Mundial (PM) no Espaço Atlântico, de forma a estudar, discutir e resolver questões e desafios comuns no quadro da gestão desses territórios.

Os principais objetivos do projeto AtlaS.WH, ainda numa fase preliminar, prendem-se com:

- Abordar, de uma forma conjunta e dentro de um quadro comum, os principais desafios que cada sítio urbano PM enfrenta, incluindo o turismo, a gentrificação, e a proteção do comércio tradicional;
- Desenvolver estratégias e políticas públicas para a sustentabilidade dos sítios urbanos PM;
- Criar modelos de governança, abertos à comunidade, integrados e participativos;
- Desenvolver ferramentas de gestão, guias de recomendação, e modelos de avaliação e de monitorização;
- Criar uma plataforma duradoura da rede de parceiros PM no Espaço Atlântico, a fim de divulgar as melhores práticas e reforçar a cooperação.

Em maio de 2017 foi comunicada a aprovação da 2ª fase da candidatura projeto AtlaS WH – Interreg Atlantic Area 2014-2020. Atualmente estão a ser preparadas melhorias para a boa execução do projeto, em colaboração com o Departamento da Cultura da CMP e os restantes parceiros.

|| 5.3. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)

A Porto Vivo, SRU é associada fundadora da AdE Porto, pelo que se procura em todo o momento aprofundar a colaboração mútua nos projetos e atividades desenvolvidos.

Esta colaboração desenvolve-se, no âmbito do Observatório para a Sustentabilidade Energético-Ambiental dos edifícios da cidade do Porto, conforme protocolado com a Agência e a Câmara Municipal do Porto, em 2008.

|| 5.4. ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas

A Porto Vivo, SRU, associada fundadora da Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas – ADDICT, participa ativamente nos trabalhos da Agência, no sentido de fomentar as condições para a promoção de um cluster de atividades criativas no Norte de Portugal.

De referir que a Porto Vivo, SRU, durante este período, participou numa reunião das entidades fundadoras.

6. Formação Interna

Face ao forte constrangimento financeiro, a Porto Vivo, SRU privilegiou, essencialmente, a participação dos seus colaboradores em formação obrigatória e/ou absolutamente necessária para o desempenho das tarefas em curso, e portanto, durante o primeiro semestre de 2017, há a destacar 7 sessões onde se aprofundaram temas relacionados com finanças e contabilidade e eficiência energética, conforme se pode confirmar pela leitura do Gráfico 3.

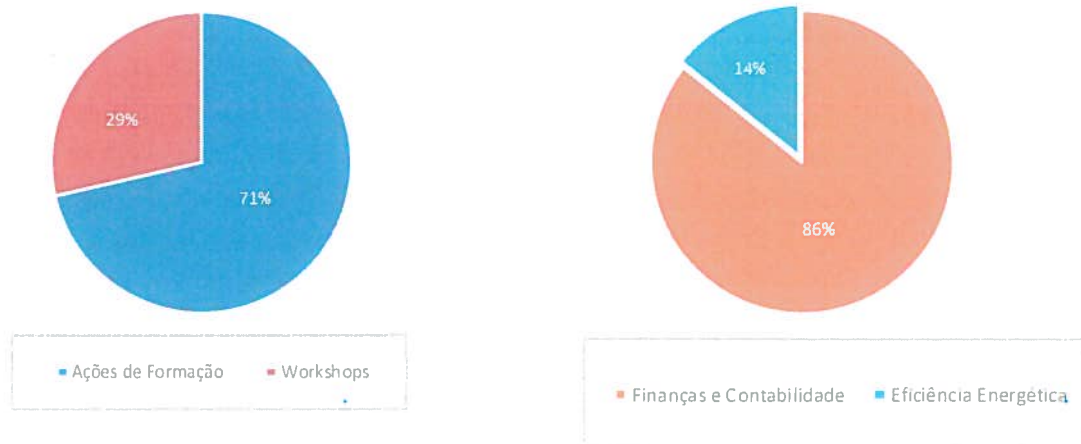


Gráfico 3: Percentagem do tipo de formação mais frequentado pelos colaboradores e temas abordados, no primeiro semestre de 2017

Um total de 5 colaboradores participou neste conjunto de ações de formação, somando-se cerca de 70 horas formativas. Quanto ao tipo de formação frequentado pelos colaboradores, como se pode confirmar no Gráfico 3, consistiu-o essencialmente em ações de formação e Workshops.

7. Síntese Final

O Relatório de Atividades do primeiro semestre de 2017 apresenta as principais atividades desenvolvidas em termos de intervenção física, com especial destaque para as obras realizadas no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, acrescentando-se os projetos de foro imaterial e de divulgação do processo de reabilitação urbana.

São apresentados ainda os desenvolvimentos no que diz respeito aos projetos 2nd Chance e AtlaS.WH.

São estes, em síntese, os projetos e iniciativas mais relevantes que comprovam o compromisso da Porto Vivo, SRU em incentivar a dinâmica de reabilitação urbana na Baixa e Centro Histórico do Porto.

RLJ


II - RELATÓRIO DE CONTAS DO 1.º SEMESTRE DE 2017

1. Introdução

Respeitando a política de informação contínua aos Acionistas assumida pela Sociedade desde a sua constituição, o presente relatório pretende expor os principais indicadores respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o primeiro semestre de 2017, analisando, para o efeito, as operações mais relevantes, no que respeita ao investimento inerente ao processo de Reabilitação Urbana, à situação patrimonial e à simulação do apuramento de resultados, tomando como termo comparativo os valores registados no período homólogo de 2016.

Nota-se ainda que, como instrumento de gestão, que pretende suportar e acompanhar as decisões operacionais e económicas, neste relatório será apresentada, igualmente, uma comparação e explicação das diferenças verificadas entre os resultados apurados e os previstos em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento para 2017” (aprovado pelo Conselho de Administração a 22 de julho de 2016).

Assim, e com um peso significativo na situação patrimonial e económica da Sociedade, o presente período é caracterizado, principalmente, pelo recebimento do valor aproximado de 1,57M€², associado à cobrança da taxa do processo de licenciamento da operação de loteamento de prédios pertencentes à Unidade de Intervenção do Quarteirão D. João I, montante este que corresponde a cerca de 30% do total das receitas orçamentadas para o presente ano (5.152.605,65€³). De notar que esta transação permitiu que, pela primeira vez desde a constituição da Sociedade, fossem apurados resultados líquidos positivos, cujo total alcançou no final do período em análise o valor aproximado de 1,059M€.

Adicionalmente, destaca-se a alienação do prédio sito na Rua Ponte Nova 50/54, cujo valor de venda, 525.000€, além de permitir um encaixe financeiro significativo⁴, traduziu-se na obtenção de um resultado positivo de aproximadamente 367.000€.

Importa ressaltar que este relatório reflete, de modo apropriado e real, a situação económica

² Total que inclui o Imposto de Valor Acrescentado cobrado (23%).

³ Valor exposto na Tabela 7: Necessidades de Tesouraria, constante na página 71 do Plano de Atividades e Orçamento para 2017.

⁴ Apesar de a Sociedade só ter recebido 50% do valor de venda do imóvel, até final do ano esta receita representará cerca de 10% do valor orçamentado para 2017.

e patrimonial da Sociedade, tendo sido elaborado no respeito pelos princípios de credibilidade, coerência, verificação, exatidão e compreensão que esta informação deve possuir.

2. Processo de Reabilitação Urbana

Ao longo do primeiro semestre de 2017 a Porto Vivo, SRU deu continuidade à execução das operações de Reabilitação Urbana iniciadas em exercícios anteriores, destacando-se, ao nível do investimento efetuado, e no valor total de 107.969,20€, a intervenção nos diversos projetos pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, nomeadamente, no que refere à execução das respetivas empreitadas de reabilitação.

Ainda no âmbito desta intervenção há a realçar que, na sequência do lançamento no final do ano de 2016, de um concurso, sob a forma de sorteio, que visava o arrendamento de 39 frações⁵, das quais 28 são frações habitacionais e 11 são destinadas a espaços comerciais, foram analisadas, durante o primeiro trimestre de 2017, 1.738 candidaturas apresentadas, tendo-se obtido uma taxa de elegibilidade das mesmas de 78,5%. Na sequência da realização do respetivo sorteio em abril, e apesar de todas as frações terem sido entregues, foram já celebrados trinta e oito contratos de arrendamento, não obstante a vigência dos mesmos apenas iniciar no segundo semestre de 2017. A celebração da totalidade dos trinta e nove contratos permitirá a obtenção de rendas mensais no total aproximado de 10.720€.

Não obstante o peso do processo de intervenção no Morro da Sé, realça-se que o quarteirão que representa um maior esforço financeiro acumulado da Sociedade, bem como com maior impacto económico (no que respeita ao total do resultado apurado), é o Quarteirão das Cardosas, cujo investimento realizado efetivo se cifra em cerca de 13,85M€⁶, conforme se pode verificar na Tabela 6: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação

⁵ Das 39 frações a arrendar apenas 4 correspondem a operações cujo processo de reabilitação já foi totalmente terminado, estando, inclusive, parte das frações resultantes já arrendadas. As restantes 35 frações são referentes a operações cujo investimento ainda não está finalizado, nomeadamente, operação E2, G e H.

⁶ Deste total, cerca de 13,62M€ correspondem ao investimento já realizado com a criação dos dois empreendimentos pertencentes a este Quarteirão, sendo o restante valor, em aproximadamente 0,23M€, inerente a custos suportados com a aquisição das frações B e C da parcela 22 (frações por reabilitar) e alienadas no exercício de 2009, através de uma permuta.

das Principais Áreas de Intervenção, apresentada seguidamente. De realçar que todas as frações pertencentes a este empreendimento foram já alienadas e/ou transmitidas a antigos proprietários e arrendatários ou ao Parceiro Privado (no âmbito do estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana⁷), estando este processo de intervenção finalizado ao nível financeiro e económico⁸.



Gráfico 4: Síntese do Grau de Comercialização/Arrendamento de Frações Reabilitadas por Área de Intervenção⁹

⁷ Uma vez que foi ultrapassado o período correspondente ao direito de comercialização por parte do Parceiro Privado (1 ano após a emissão da licença de utilização) para as últimas frações em processo de alienação (C e AU), a Sociedade transmitiu a posse das mesmas para o mesmo pelo montante de 599.337,52€, correspondente a 50% do valor de avaliação atribuído pela Comissão de Peritagem criada para o efeito (constituída por três peritos avaliadores), de acordo com o estipulado no ponto n.º 7 do artigo n.º 4 do correspondente Contrato de Reabilitação Urbana.

⁸ Apesar de se encontrar a decorrer um processo judicial com o proprietário da parcela 36 deste Quarteirão, por alegados prejuízos que o mesmo alega ter sofrido no prédio e nas respetivas condições de habitabilidade em consequência, e no decurso, das obras realizadas, no âmbito do estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana as prováveis responsabilidades da Sociedade serão imputadas ao Parceiro Privado.

⁹ Para o total das frações pertencentes ao Quarteirão das Cardosas foi excluída a fração referente ao parque de estacionamento e ao espaço público (A), bem como as três frações inerentes às permutas realizadas com antigos proprietários e arrendatários (B, T e AS), sendo que, no que respeita às frações pertencentes ao empreendimento Pátio Luso, no Quarteirão Carlos Alberto, foram, igualmente, excluídas as quatro frações a permutar referentes à parcela 6, tais como as duas frações já permutadas. No caso do Morro da Sé, estão apenas consideradas as frações que já se encontram contabilizadas como propriedade de investimento, isto é, frações que contabilisticamente estão valoradas como reabilitadas e em processo de arrendamento, conforme apresentado no ponto 3.1 Ativo não Corrente.

No que respeita ao grau de comercialização e arrendamento das frações reabilitadas pertencentes às diferentes áreas de intervenção, e, de acordo com o exposto no gráfico anterior, existem, por alienar, três frações, todas destinadas a escritórios, pertencentes ao Quarteirão Carlos Alberto, nomeadamente, ao empreendimento Pátio Luso. Além disso, a Sociedade tem ainda 2 frações por arrendar pertencentes às operações B, E1 e F do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, estimando-se, no entanto, a celebração dos respetivos contratos de arrendamento ainda no terceiro trimestre de 2017, dados os resultados do concurso entretanto realizado.

Área de Intervenção	Ativo Corrente					Ativo Não Corrente					Resultado da Venda	Resultados da Venda	
	Investimento Bruto (1)	Custo das Frações Vendidas (2)	Imparidades (3)	Custo das Frações Arrendadas (4)	Inventários (5) = (1) - (2) - (3) - (4)	Resultado da Venda (6)	Investimento (7)	Valor das Frações Vendidas (8)	Amortizações (9)	Imparidades (10)			Propriedades de Investimento (11) = (4) + (7) - (8) - (9) - (10)
Quarteirão Carlos Alberto	4.576.367,21	4.365.820,14	-	-	210.547,07	297.566,87	-	-	-	-	-	-	-
Quarteirão das Cardosas	13.855.324,22	13.855.324,22	-	-	-	-4.778.755,20	-	-	-	-	-	-	-
Quarteirão Corpo da Guarda	3.205.458,92	2.237.731,64	-	967.727,28	-	-3.777,64	-	394.455,73	20.613,84	6.525,56	546.132,15	103.073,55	186.130,70
Quarteirão D. João I	4.483.643,45	4.483.643,45	-	-	-	7.798,45	-	-	-	-	-	-	-
Morro da Sé	7.777.680,71	-	14.617,49	1.393.896,23	6.369.146,99	-	2.483,95	-	48.864,38	112.627,75	1.234.886,05	38.700,32	-
Prédio: R. Miragaia	323.902,48	71.916,47	-	251.986,01	-	-14.416,47	-	9.126,43	-	-	242.859,58	25.005,62	-
Prédio: R. Comércio do Porto	349.895,19	165.197,78	-	184.697,41	-	10.197,78	-	-	5.771,79	-	178.525,62	16.801,12	-
Total	34.572.252,18	25.179.633,70	14.617,49	2.798.306,93	6.579.694,06	-4.481.366,21	2.483,95	394.455,73	84.376,44	119.153,31	2.202.805,40	183.590,61	186.130,70

(unidade: euros)

Notas:

- (1): Investimento total realizado e afeto diretamente ao processo de reabilitação de cada área de intervenção (aquisição de parcelas, projetos, obras, coordenação e segurança de obra, entre outras).
- (2): Custo total suportado com a reabilitação das frações vendidas, de acordo com o critério aprovado pelo Conselho de Administração ou pelos Exmos. Acionistas da Sociedade.
- (3): Imparidades registadas à data de referência deste relatório e relativas às frações ainda não alienadas, mas cujo processo de reabilitação/venda ainda está em curso, tendo em consideração a diferença entre a avaliação efetuada por perito externo independente e o valor dos prédios registado no ativo.
- (4): Custo total suportado com a reabilitação das frações arrendadas, de acordo com o critério de permutagem.
- (5): Valor contabilizado na rubrica de "Inventários", referente a frações/parcelas ainda em processo de reabilitação.
- (6): Diferença entre o valor da venda e o total do custo suportado com a reabilitação das frações vendidas.
- (7): Investimento realizado após o termo do processo de reabilitação, caracterizado como despesas com a manutenção e conservação das frações arrendadas.
- (8): Valor no Ativo das frações alienadas que se encontravam arrendadas.
- (9): Amortizações contabilizadas desde a entrada das frações/parcelas reabilitadas no processo de arrendamento.
- (10): Imparidades registadas à data de referência deste relatório e relativas às frações/parcelas arrendadas/parcels em processo de arrendamento, tendo em consideração a diferença entre a avaliação efetuada por perito externo independente e o valor dos prédios registado no ativo.
- (11): Valor contabilizado na rubrica de "Propriedades de Investimento", referente a frações arrendadas/em processo de arrendamento.
- (12): Rendas totais registadas com o processo de arrendamento das frações.
- (13) Diferença entre o valor da venda e o total do custo suportado com a reabilitação das frações vendidas, acrescido das amortizações e imparidades efetuadas ao longo dos exercícios.

Tabela 6: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção

2.1. Intervenção no Território

No presente subcapítulo expõem-se as operações realizadas ao longo do primeiro semestre de 2017 nas principais áreas de intervenção da Sociedade, contribuindo estas para o nível acumulado do investimento apresentado anteriormente. A tabela seguinte exhibe o resumo de tais operações:

Área de Intervenção	Vendas	Rendas ¹⁰	Obras ¹¹	Outros Gastos ¹²
Morro da Sé	-	14.501,53	208.404,25	10.771,40
Q. Cardosas	599.337,52	-	-	1.423,53
Q. Corpo da Guarda	266.100,00	19.956,23	-	1.431,53
Q. D. João I	-	-	-	258,00
Q. Carlos Alberto	72.157,01	-	-	-932,23
R. Miragaia	-	6.375,43	-	207,65
R. Comércio do Porto	-	4.568,48	-	515,87
Total	937.594,53	45.401,67	208.404,25	13.675,75

(unidade: euros)

Tabela 7: Síntese do Investimento/Gastos com a Reabilitação Urbana

A acrescer a estas áreas de intervenção releva-se, ainda, neste período, a venda do prédio sito na Rua Ponte Nova, pelo valor de 525.000€, correspondendo esta operação a um

¹⁰ No que respeita ao Morro da Sé, são apenas consideradas as rendas resultantes diretamente do processo de reabilitação das parcelas (inclui as penalizações devidas por não pagamento atempado das mesmas, de acordo com o respetivo contrato de arrendamento celebrado), excluindo-se, por isso, as rendas recebidas no âmbito do realojamento temporário das famílias.

¹¹ Inclui os gastos respeitantes a diferentes empreitadas pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo, no âmbito dos diferentes contratos celebrados, bem como obras coercivas realizadas pelo Município do Porto e obras realizadas em prédios vizinhos por infiltrações causadas pela não reabilitação dos prédios pertencentes à Residência de Estudantes.

¹² Inclui, entre outras, os gastos inerentes a assessoria jurídica, condomínio e a seguros.

resultado económico positivo de 367.351,98€, na medida em que a mesma estava contabilizada no Ativo da Sociedade (desde a sua constituição, e através da entrada de capital efetuada pelo Município do Porto) pelo valor de 157.648,02€.

2.1.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

2.1.1.1. Operação Sé

A intervenção de Reabilitação Urbana do Morro da Sé resulta de um conjunto de diversas operações que se subdividem em três domínios, nomeadamente, na recuperação do edificado (que visa melhorar as condições de habitabilidade da população residente e oferecer fogos de qualidade a novos residentes), na requalificação do espaço público (que pretende aumentar e melhorar a quantidade e qualidade dos pontos de convívio da comunidade) e na promoção de ações imateriais (que tem como objetivo a criação de um modelo de gestão urbana que seja um veículo de cooperação entre agentes públicos, instituições e comunidade empresarial e residencial).

Esta intervenção concretiza-se, para a Sociedade, através do desenvolvimento de dois programas, nomeadamente, do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1 e do Programa de Realojamento Definitivo, caracterizados especificamente nos pontos seguintes.

a) Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1

A Porto Vivo, SRU além de ter intervindo como parceira na promoção do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1, foi responsável pela total execução de diversas operações, materiais e imateriais.

Ora, não obstante este Programa estar totalmente encerrado na presente data, quer física,

quer financeiramente, encontra-se ainda em curso o processo de validação e aprovação do relatório final e, conseqüentemente, a respetiva transferência da comparticipação final, no que refere à operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética”, por parte da Autoridade de Gestão, operação esta que teve como objetivo atuar sobre as fachadas e coberturas de edifícios pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo promovendo a melhoria da sua imagem externa e o aumento da respetiva eficiência energética¹³.

De realçar, no entanto, que, além desta operação material, a Sociedade detinha um papel relevante na execução das operações referentes à criação da Residência de Estudantes e da Unidade de Alojamento Turístico, tendo sido, neste caso, responsável pela aquisição dos imóveis necessários. No entanto, dado o facto de a Autoridade de Gestão ter revogado, em setembro de 2014, as respetivas decisões de financiamento, por considerar que a comparticipação dos fundos comunitários se consubstancia num Auxílio de Estado ilegal, e de a Sociedade ter procedido à resolução dos respetivos contratos por incumprimento imputável ao Parceiro Privado, encontra-se atualmente em análise a definição da estratégia relativamente ao destino dos prédios adquiridos. Não obstante, estima-se na presente data, a continuação da promoção do processo de criação da Residência de Estudantes, estando a ser ponderada, no entanto, a continuidade do modelo da intervenção referente à criação da Unidade de Alojamento Turístico, dadas as atuais condições de mercado.

○ Valorização da Imagem e da Eficiência Energética

Até final do primeiro semestre de 2017 a Sociedade realizou investimento relacionado com os trabalhos de eficiência energética num total acumulado de 652.454,37€ (95% do contratualizado), conforme apresentado na tabela seguinte.

De notar que apesar de apenas 546.689,33€ representarem despesas elegíveis (80% face ao valor aprovado), e, por isso, comparticipadas pelo QREN, tendo em consideração a finalização desta operação a 31 de julho de 2015, importa manter o registo autónomo deste tipo de despesas no sentido de acompanhar a execução destes trabalhos, quer para controlo interno, quer para efeitos de reporte de informação ao IHRU/BEI, na medida em que esta

¹³ Tendo em consideração a data de conclusão, para efeitos de comparticipação, desta operação (31 de julho de 2015), ficaram excluídas os respetivos trabalhos afetos às operações C, D e I.

operação é financiada pelo Desembolso recebido, conforme apresentado no ponto 2.2 Desembolso do IHRU/BEI.

Este valor elegível traduzir-se-á, assim, numa comparticipação total para a Sociedade de cerca 437.000€¹⁴, sendo que a transferência da diferença comparativamente ao já recebido está dependente da aprovação por parte da Autoridade de Gestão do relatório final apresentado.

Operação	Valor Elegível Contratualizado	Valor Executado até 30.06.2017	Valor Elegível Executado a 31.07.2015	Valor da Comparticipação Recebida
A	47.842,43	32.907,91	21.358,79	17.087,03
B	32.578,84	32.578,84	32.578,84	26.063,07
E1	117.277,62	114.232,23	114.232,23	91.385,78
E2	87.466,27	75.881,15	75.881,15	60.760,12
F	45.031,30	44.772,83	44.772,83	35.818,26
G	184.672,20	184.334,66	114.211,15	80.033,02
H	168.469,75	167.746,76	143.654,34	104.389,04
Total	683.338,41	652.454,37	546.689,33	415.536,32

(unidade: euros)

Tabela 8: Síntese da Execução da Operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética”, candidata ao Programa Operacional Regional do Norte – ON.2

b) Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

Ainda relacionado com a intervenção da Sociedade no processo de reabilitação do Morro da Sé, durante o primeiro semestre de 2017 foi contabilizado um investimento no valor total de 107.969,20€ com o desenvolvimento do Programa de Realojamento Definitivo, destacando-se, neste total, o encargo de 80.071,70€ referente à execução da empreitada de reabilitação da Operação A.

Apresenta-se, assim, na tabela seguinte, o grau de execução de diversos contratos

¹⁴ Tendo em consideração que estes trabalhos foram imputados ao valor dos prédios à medida que foram sendo realizados, sendo, por isso, considerados como investimento, as respetivas comparticipações contribuem negativamente para o mesmo, não tendo, deste modo, impacto direto no nível do resultado apurado.

celebrados, ainda não executados totalmente e/ou com impacto no investimento realizado no presente período, nomeadamente, no que respeita às sondagens arqueológicas, aos serviços de arquitetura e engenharia e às empreitadas de reabilitação. Conforme se pode verificar, com exceção dos associados às operações A, C e D, os restantes contratos encontram-se em fase de finalização.

Objeto	Entidade	Valor do Contrato (s/ IVA)	Valor Faturado (s/ IVA)	Custo Suportado (c/ IVA)	Taxa de Execução
Sondagens Arqueológicas, Acompanhamento Arqueológico de Obra, Registo Tipológico do Edificado	Dryas – Arqueologia, Lda. (Operações A, C, E1, E2, F)	25.834,17	23.911,28	29.410,87	92,56%
	Empatia, Arqueologia, Lda. (Operação D e G)	25.525,00	18.953,51	23.312,82	74,25%
	Novarqueologia – Arqueologia, Informática e Serviços, Lda. (Operação H)	7.980,00	6.612,38	8.133,23	82,86%
Coordenação de Projetos e de Segurança em Projeto; Elaboração de Projetos de Especialidade e do Plano de Segurança e Saúde; Certificação de Projetos e Instalações	Struconcept, Lda. – Consultores de Engenharia (Operações A, E2, H)	59.282,50	58.028,52	71.375,08	97,88%
	Strain – Consultores de Engenharia, Lda. (Operações C, F)	30.750,00	31.550,00	36.008,25	102,60%
	Sopsec – Sociedade de Prestação de Serviços de Engenharia, S.A. (Operação D)	36.950,00	29.560,00	36.358,80	80,00%
	JCT – Consultores de Engenharia, Lda. (Operação G)	48.697,50	44.017,50	54.141,53	90,39%
Empreitada de Reabilitação	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda. Trabalhos a Mais: 67.056,32€ (Operação A)	351.181,84	305.528,08	323.859,77	87,00%
	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda. Trabalhos a Mais: 28.799,40€ (Operação C)	428.799,41	169.301,98	179.460,10	39,48%
	Nortejuvil - Sociedade de Construções, Lda. Trabalhos a Mais: 2.100,00€ (Operação E2)	452.600,01	422.341,97	447.682,49	93,31%
	Nortejuvil - Sociedade de Construções, Lda. (Operação G)	747.854,88	738.709,13	783.031,68	98,78%
	Nortejuvil - Sociedade de Construções, Lda. Trabalhos a Mais: 29.808,05€ (Operação H)	709.808,06	708.405,71	750.910,05	99,80%
Total		2.925.263,37	2.556.920,06	2.743.684,67	87,41%

Tabela 9: Execução de Contratos Celebrados no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

De relevar que, no final do período em análise, e das 15 frações disponíveis e resultantes do processo de reabilitação das operações B, E1 e F, a Sociedade tinha já celebrado treze contratos de arrendamento, distribuídos de acordo com o apresentado seguidamente, sendo três das mesmas referentes a espaços comerciais. Este processo permitiu a obtenção de um rendimento total de 38.700,32€, conforme já apresentado na

Tabela 7: Síntese do Investimento/Gastos com a Reabilitação Urbana.

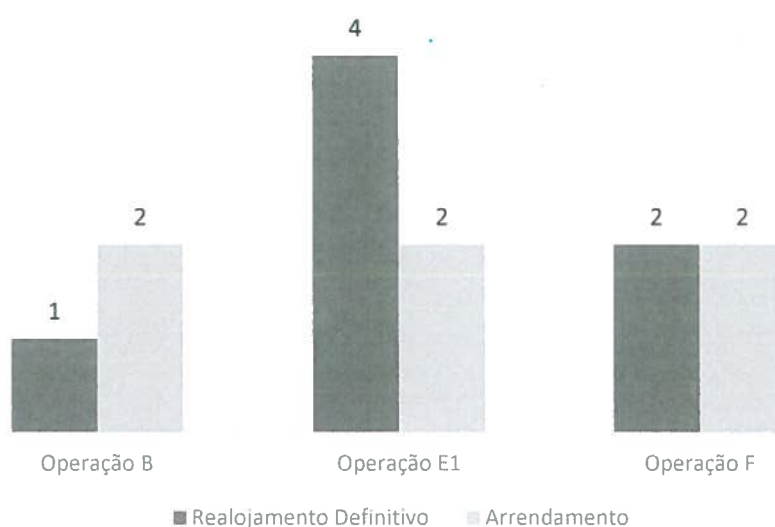


Gráfico 5: Natureza dos Contratos de Arrendamento celebrados no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

2.1.1.2. Operação Mouzinho/Flores

a) Quarteirão Corpo da Guarda

Conforme se pode verificar no ponto 2. Processo de Reabilitação Urbana, das dez frações resultantes do processo de reabilitação deste quarteirão, sete foram já vendidas, sendo que uma das quais foi alienada no presente semestre, pelo valor de 266.100€ e com um resultado

económico positivo de 95.253,90€, estando as restantes três em processo de arrendamento¹⁵ e valorizadas no Ativo da Sociedade pelo montante total de 546.132,15€. Apesar de representarem neste período um encargo de 1.431,76€ referente, maioritariamente, a despesas com condomínio e seguros, foi registado, adicionalmente, um rendimento associado à cobrança de rendas no total de 19.956,23€.

De um modo global, a Sociedade registou com a alienação das vendas um resultado positivo total de 182.353,06€¹⁶.

2.1.1.3. Operação Clérigos

a) Quarteirão das Cardosas

No primeiro semestre de 2017 a Sociedade finalizou o processo de intervenção no Quarteirão das Cardosas, através da transmissão de propriedade das frações C e AU para o Parceiro Privado, tendo em consideração o estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, e pelo valor global de 599.337,52€, correspondente a 50% do valor da avaliação atribuído pela Comissão de Peritagem criada para o efeito (composta por três peritos avaliadores¹⁷). Esta operação permitiu a obtenção de um resultado positivo de 3.149,84€, tendo em consideração que, para efeitos de apuramento das respetivas imparidades no final do exercício 2016, se estimou um custo superior a suportar com o processo de reabilitação das

¹⁵ O contrato de arrendamento de uma das frações termina a 31 de março de 2019, sendo que o das restantes três termina a 31 de maio de 2020.

¹⁶ Corresponde à soma entre o resultado obtido com a venda de frações que entraram diretamente no processo de comercialização, e negativo em 3.777,64€, com o resultado obtido com a venda das frações que se encontravam arrendadas, positivo em 186.130,70€.

¹⁷ Um perito avaliador nomeado pela Porto Vivo, SRU, um perito avaliador nomeado pelo Parceiro Privado e um perito independente nomeado por ambos os peritos

mesmas¹⁸.

De um modo global, esta intervenção apresenta um resultado negativo para a Sociedade de 4.610.631,14€, de acordo com o resumido na tabela seguinte:

Ano de Venda	Custo Total	Valor de Venda ^{a)}	Resultado						
			2012	2013	2014	2015	2016	2017	Final
2012	-	100 000,00	100.000,00	-	-	-	-	-	100 000,00
2013	3.332.788,40	2.402.610,00	-1.188.493,67	258.315,27	-	-	-	-	-930.178,40
2014	5.089.016,88	3.001.084,00	-2.698.563,57	289.337,97	321.292,72	-	-	-	-2.087.932,88
2015	2.235.794,63	1.538.187,50*	-1.034.876,96	-25.945,05	236.944,93	126.269,95	-	-	-697.607,13
2016	1.971.004,25	1.370.000,00	-368.731,69	-28.378,85	-63.902,48	-259.594,77	119.603,54	-	-601.004,25
2017	993.246,00	599.337,52	-319.327,36	-25.947,84	-26.458,46	-130.612,24	105.287,58	3.149,84	-393.908,48
Total	13.621.850,16	9.011.219,02	-5.509.993,25	467.381,50	467.876,71	-263.937,06	224.891,12	3.149,84	-4.610.631,14

^{a)} O valor de venda corresponde à soma das contrapartidas recebidas pela Porto Vivo, SRU, nomeadamente, uma parte em numerário (100.000€) e uma parte em espécie (3 frações entregues a proprietários e arrendatários, em cumprimento dos acordos celebrados), acrescidas ainda de 50% do valor de comercialização das frações reabilitadas ou do valor de avaliação das mesmas.

Tabela 10: Resultado do Processo de Reabilitação dos Empreendimentos pertencentes ao Quarteirão das Cardosas

2.1.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

2.1.2.1. AIP Aliados

a) Quarteirão D. João I

Ao longo do período de referência deste relatório, e no que respeita ao processo de reabilitação do Quarteirão D. João I, a Sociedade suportou despesas no valor total de 258€, referente a assessoria jurídica prestada no âmbito do processo expropriativo judicial referente

¹⁸ Foi estimado um custo de reabilitação das frações C e AU no valor de 996.395,84€, sendo que o mesmo totalizou o montante de 993.246€.

às parcelas 1 e 2, montante que será reembolsado pelos Parceiros Privados “Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção – Portuguese Real Estate Development Fund” e “Fundo Aberto de Investimento Imobiliário – AF Portfolio Imobiliário”, de acordo com o estipulado na escritura de transmissão de propriedade das parcelas adquiridas ao longo dos anos.

2.1.2.2. Outras Unidades de Intervenção

b) Quarteirão Carlos Alberto

Neste Quarteirão realça-se, durante o primeiro semestre de 2017, a alienação das frações E e F pertencentes à parcela 27, tendo em consideração o estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação celebrado com o Parceiro Privado “Pascoal & Veneza, Lda.” a 20 de fevereiro de 2012. Esta alienação, no valor de 72.157,01€, permitiu, além da obtenção da respetiva receita, um resultado económico positivo de 26.399,39€, tendo em consideração o nível de custos suportados pela Sociedade com a aquisição das mesmas¹⁹.

Importa referir que, no que respeita ao empreendimento Pátio Luso, a Sociedade ainda não suportou a totalidade das obras de reabilitação realizadas pelo Parceiro Privado nas diferentes parcelas pertencentes a esse empreendimento, faltando, nesta data, as afetas às frações por comercializar, nomeadamente, três escritórios. Conforme acordado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, tal encargo corresponderá ao valor máximo de 75% do valor de venda das mesmas.

De modo resumido, neste empreendimento, a Sociedade apresenta uma taxa de comercialização das frações resultantes deste processo de reabilitação²⁰ de cerca 88%, tendo obtido um resultado positivo acumulado de aproximadamente 271.200€.

¹⁹ De realçar que, na data de elaboração do presente relatório, encontra-se ainda em fase de análise o registo contabilístico do custo associado às obras realizadas pelo Parceiro Privado na parcela, não tendo, de facto, sido emitida, ainda, qualquer fatura. Assim, a consideração destes custos, aliada à transmissão de propriedade das frações resultantes deste processo de reabilitação, H e I, traduzir-se-á na obtenção de um resultado distinto.

²⁰ Para o total de vinte e cinco frações consideradas, foram excluídas as quatro frações a permutar referentes à parcela 6, bem como duas frações já permutadas com antigos proprietários e arrendatários.

2.2. Desembolso do IHRU/BEI

2.2.1. Operação Sé

Reconhecido como um instrumento financeiro fundamental na execução das operações materiais do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, a operação financeira relativa ao desembolso do empréstimo IHRU/BEI, no valor de 10,8M€²¹, apresentava, no final do primeiro semestre de 2017, as características enunciadas seguidamente:

Descrição	Caracterização	Valor (euros)
Juros Totais Suportados	O pagamento de juros é efetuado trimestralmente, sendo a taxa de juro contratada correspondente à taxa Euribor a 3 meses, acrescida das margens do IHRU e do BEI (0,200% e 0,535%, respetivamente).	864.231,90
Hipotecas²²	Como garantia ao desembolso, foi constituída hipoteca a favor do IHRU sobre 28 prédios adquiridos pela Porto Vivo, SRU, designadamente: 4 parcelas do Quarteirão Viela do Anjo, 6 parcelas do Quarteirão dos Pelames, 10 parcelas do Quarteirão do Seminário, 7 parcelas do Quarteirão da Banharia e 1 parcela do Quarteirão do Souto.	1.445.735,04
Utilização Total	O montante financiado foi utilizado no âmbito da execução de operações materiais do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, designadamente, Residência de Estudantes, Unidade de Alojamento Turístico, Realojamentos Temporários e Programa de Realojamento Definitivo. Neste total está considerado, no entanto, o valor do Imposto de Selo pago pela constituição da hipoteca mencionada anteriormente (317.250€), bem com os encargos financeiros líquidos.	8.466.801,92
Recuperação do Investimento	O acionamento da garantia bancária prestada pelo Parceiro Privado referente à criação e exploração da Unidade de Alojamento Turístico, a sanção contratual aplicada a um empreiteiro por atraso na execução das respetivas obras, bem como as rendas recebidas no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo, permitiram que a Sociedade recuperasse parte do investimento realizado.	428.077,78
Saldo dos Depósitos à Ordem – Banca Comercial	A Porto Vivo, SRU dispõe de uma conta bancária para proceder ao recebimento das rendas através do sistema de débitos diretos, de acordo com o autorizado pela Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP.	12.594,89

²¹ O valor de 10,8M€ está espelhado na tabela apresentada, correspondendo ao seguinte cálculo: 10,8M€ = “Utilização Total: 8.466.801,92€” – “Recuperação do Investimento: 428.077,78€” + “Saldo dos Depósitos à Ordem – Banca Comercial: 12.594,89€” + “Saldo dos Depósitos – IGCP: 2.748.680,97€”.

²² Valores respeitantes aos montantes de aquisição. De notar que a 22 de junho de 2017, e mediante a necessidade de cancelar a hipoteca da parcela 10 do Quarteirão da Viela do Anjo, tendo em vista a transmissão de propriedade de uma fração resultante do processo de reabilitação da operação G pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, o IHRU comunicou a respetiva autorização, não obstante a constituição de hipoteca sobre as frações A, B e C, operação esta que se prevê realizar ainda no terceiro trimestre de 2017.

Descrição	Caracterização	Valor (euros)
Saldo dos Depósitos - IGCP²³	Tendo em consideração a integração da Sociedade no Setor Institucional das Administrações Públicas, foi transferida a maior parte das disponibilidades financeiras para a Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP.	2.748.680,97
Juros Totais Obtidos – Banca Comercial²⁴	A aplicação em depósitos a prazo até ao exercício de 2014 possibilitou a obtenção de rendimentos financeiros (brutos).	1.098.488,11
Juros Totais Obtidos - IGCP	A aplicação do montante não utilizado em CEDIC's (Certificados Especiais de Dívida a Curto Prazo) possibilitou a obtenção de rendimentos financeiros (brutos).	1.616,67

Tabela 11: Características do Desembolso do IHRU/BEI

Conforme se pode confirmar no gráfico seguinte, e no que respeita ao montante dos juros suportados, a taxa Euribor²⁵ aplicável ao longo dos períodos de referência tem verificado uma diminuição, vigorando, atualmente, um valor negativo, sendo este o fator explicativo para o decréscimo dos gastos financeiros suportados, face ao registado em igual período de 2016.

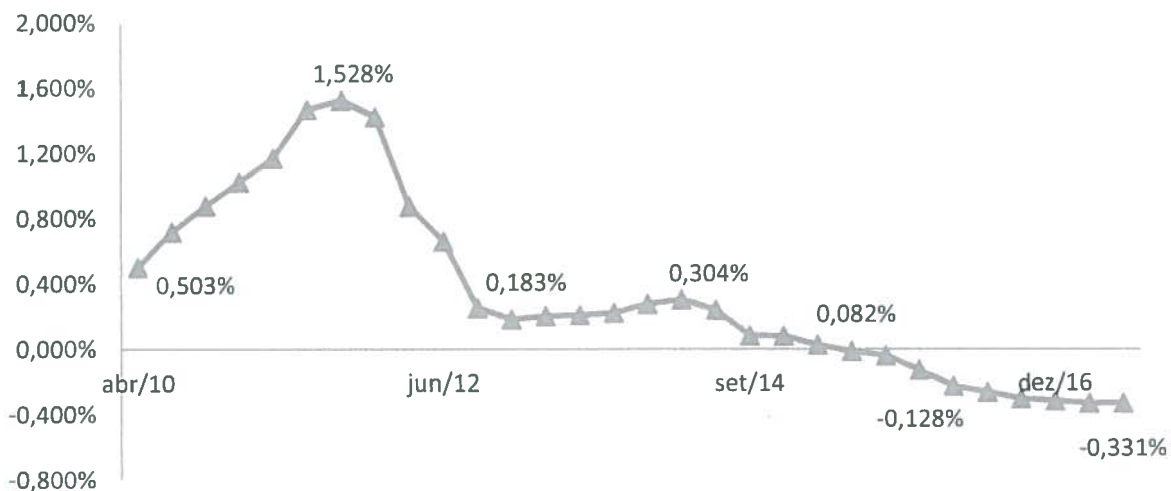


Gráfico 6: Evolução da Taxa Euribor associada ao Desembolso do IHRU/BEI

²³ Inclui o valor de 1,9M€ aplicado em CEDIC's (Certificados Especiais de Dívida a Curto Prazo).

²⁴ Os juros obtidos em 2015, no valor de 56.493,81€, não foram contabilizados como proveitos, mas sim como uma dívida ao Estado, tendo em consideração que, não obstante ser entendimento da Porto Vivo, SRU que o respetivo valor foi recebido pela constituição de depósitos a prazo em 2014 (com resgate em 2015 no sentido de se proceder à transferência de verbas para Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública - IGCP), ano em que a Sociedade não estava obrigada ao cumprimento do Princípio da Unidade de Tesouraria, o parecer da DGO/IGF poderá ser em sentido contrário, determinando, assim, a entrega do mesmo nos cofres do Estado. De notar que, até à presente data, a Sociedade ainda não foi informada de qual o respetivo entendimento destas entidades.

²⁵ No 1º período de referência, entre 23 de abril e 15 de junho de 2010, foi considerada a taxa Euribor a 2 meses. Nos restantes períodos foi considerada a taxa Euribor a 3 meses (de acordo com o contratualizado).

De notar, ainda, que a aplicação, ao longo dos diferentes exercícios, em depósitos a prazo/CEDIC's, permitiu que os rendimentos financeiros obtidos fossem pouco inferiores ao total daqueles encargos, mesmo quando considerados os rendimentos líquidos (dada uma taxa de retenção de 25%, estes totalizam o montante aproximado de 825.000€). Releva-se, no entanto, que, não estando prevista a obtenção futura de rendimentos financeiros significativos²⁶, o valor dos juros a pagar terá que ser garantido através das rendas a cobrar.

De facto, a acrescer às rendas atualmente recebidas no âmbito dos contratos de arrendamento já celebrados, e no valor estimado anual de 26.756,04€, e dada a taxa de ocupação das 39 frações incluídas no concurso para arrendamento realizado de 100%, a Sociedade poderá obter, adicionalmente, rendas no valor estimado total de 53.600,45€, sendo tais montantes suficientes para colmatar os juros totais previstos a pagar neste ano, no montante global de 44.977,73€²⁷.

3. Situação Patrimonial

|| 3.1. Ativo não Corrente

Apresentando um decréscimo de aproximadamente 486.400€ comparativamente ao saldo registado no final do período homólogo de 2016, justificado, principalmente, pela alienação da fração Y do empreendimento pertencente ao Quarteirão Corpo da Guarda no nesse ano (cujo valor no Ativo não Corrente da Sociedade se cifrava em 204.223,20€), bem como da fração F pertencente ao mesmo empreendimento no presente período, esta rubrica contabilizou, a 30 de junho de 2017, um valor total de 2.870.032,74€, de acordo com o discriminado na tabela

²⁶ Tendo em consideração a aplicação em CEDIC's efetuada no início de 2017, estima-se que os mesmos sejam responsáveis por um rendimento financeiro líquido nesse ano de 3.691,08€.

²⁷ Tendo em consideração o valor negativo apresentado pela taxa Euribor a 3 meses, cuja tendência, no primeiro semestre de 2017, se manteve, conforme pode ser consultado em <http://pt.euribor-rates.eu/euribor-taxa-3-meses.asp>, foi considerado, para o cálculo do valor apresentado, a média da taxa de juro aplicável ao Desembolso IHRU/BEI nos últimos 12 meses.

seguinte:

Rubrica	30.06.2016	30.06.2017
Ativos Fixos Tangíveis	23.167,90	15.312,12
Equipamento Básico	20.232,90	13.805,21
Equipamento Administrativo	2.785,97	1.463,08
Outros Ativos Fixos Tangíveis	149,03	43,83
Propriedades de Investimento	3.329.181,30	2.853.514,27
Fração A - Rua das Flores	662.398,21	650.708,87
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	246.639,56	242.859,58
Fração F, H, P, R, Y - Q. Corpo da Guarda	929.698,40	546.132,15
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	181.696,08	178.925,62
Operação B - Morro Sé	419.938,15	359.698,77
Operação E1 - Morro Sé	645.608,31	635.713,93
Operação F - Morro Sé	243.202,59	239.475,35
Ativos Intangíveis	4.101,58	1.206,35
Total	3.356.450,78	2.870.032,74

(unidade: euros)

Tabela 12: Ativo Não Corrente

3.2. Ativo Corrente

3.2.1. Inventários

No final do primeiro semestre de 2017 a Porto Vivo, SRU detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 6.653.290,88€, verificando-se um decréscimo de cerca 1.639.000€ face ao montante registado no período homólogo de 2016 (8.292.729,85€). Tal variação é justificada, principalmente, pela alienação/transmissão de propriedade de frações reabilitadas, com principal destaque para as frações B, C e AU pertencentes ao empreendimento do Quarteirão das Cardosas, não obstante o registo/correção de imparidades referentes a diversos prédios da Sociedade efetuadas no final de 2016, conforme apresentado no ponto 4.1.4. Imparidade de Inventários do respetivo Relatório & Contas.

3.2.2. Clientes

Com um saldo final de 268.128,79€, a conta de Clientes traduz, principalmente o valor de 262.500€ a pagar até final do ano pelo comprador do prédio sito na Rua Ponte Nova, conforme estipulado na respetiva escritura de compra e venda, tendo ficado, no entanto, esta comercialização sujeita à condição suspensiva do pagamento integral do preço.

Apesar de apresentar um peso diminuto no total desta rubrica, encontra-se ainda pendente de recebimento o montante total de 1.845€ a pagar pelos parceiros do Programa Viv'a Baixa, bem como o valor de 3.247,20€ a liquidar pelo Município do Porto no âmbito da alienação de material eletrónico instalado no edifício onde se encontrava a equipa técnica do Gabinete de Operações Especiais e que agora acomoda o Serviço Municipal de Proteção Civil.

3.2.3. Estado e Outros Entes Públicos

Na rubrica referente aos montantes a receber do Estado e Outros Entes Públicos, cujo total atinge o valor de 80.960,53€, estão contabilizadas as retenções na fonte de IRC e os pagamentos por conta, bem como, e contrariamente ao comum, retenções na fonte de IRS.

Conforme apresentado no ponto 4.1.9 Gastos com o Pessoal do Relatório & Contas de 2015 (páginas 164 a 166), releva-se que o valor de 3.908,85€ a receber da Autoridade Tributária e Aduaneira é referente a retenções na fonte de IRS efetuadas no ano de 2014 (dadas as valorizações remuneratórias recebidas por trabalhadores da Sociedade durante o período de setembro de 2014 a março de 2015), tendo em consideração a regularização dos respetivos processamentos salariais e o conseqüente pedido de devolução dos encargos fiscais²⁸ àquela entidade, por força do deliberado em Conselho de Administração de 16 de dezembro de 2015 (Ata n.º 998) e da reposição, no que respeita à sua componente líquida, pelo anterior

²⁸ O respetivo pedido de reembolso referente ao exercício de 2014 foi efetuado através de Reclamação Graciosa, sendo que, no que refere às retenções do ano de 2015, a respetiva regularização foi efetuada em janeiro de 2016, através da dedução às retenções efetuadas no mês de dezembro de 2015.

Presidente Executivo, Sr. Eng.º Álvaro Santos. De notar que na data de aprovação do presente relatório esta situação estava já resolvida pela Autoridade Tributária e Aduaneira.

3.2.4. Outros Créditos a Receber

O total apurado nas rubricas de Outros Créditos a Receber, 97.469,29€, é composto, principalmente, pelos seguintes montantes:

- 59.467,92€ relativos às isenções de Imposto Municipal sobre Transações Onerosas de Imóveis (IMT) já reconhecidas, mas cujo reembolso ainda não foi efetuado pela Autoridade Tributária e Aduaneira²⁹;
- 21.815,59€ respeitantes a participações a receber dos fundos comunitários no âmbito da execução da operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética” (incluída no Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH1).

3.2.5. Caixa e Depósitos Bancários

Para o saldo registado nas rubricas de Caixa e Depósitos Bancários, 7.192.487,46€, contribuem as disponibilidades financeiras apresentadas na tabela seguinte, de acordo com a sua natureza.

Verifica-se, assim, que a Sociedade apresenta verbas associadas ao Desembolso do IHRU/BEI no total de 2.761.275,86€ (conforme explicado no ponto 2.2 Desembolso do

²⁹ Dado o hiato temporal decorrido desde a data do respetivo deferimento, está a ser preparado, atualmente, o pedido de esclarecimentos junto da Autoridade Tributária e Aduaneira.

IHRU/BEI), bem como fundos próprios³⁰ no valor global de 4.431.211,60€.

Descrição	Banca Comercial/Caixa	IGCP	Total
Reabilitação Urbana	55.097,48	2.748.680,97	2.803.778,45
Fundos Próprios	42.502,59	-	42.502,59
Desembolso IHRU/BEI	12.594,89	2.748.680,97	2.761.275,86
Gestão Corrente	7.595,68	4.381.113,33	4.388.709,01
Fundos Próprios/Alheios	7.595,68	4.381.113,33	4.388.709,01
Total	62.693,16	7.129.794,30	7.192.487,46

(unidade: euros)

Tabela 13: Disponibilidades Financeiras

De facto, e face ao registado no final do período homólogo de 2016, a Sociedade assiste a um acréscimo de cerca 3,07M€ das disponibilidades financeiras³¹, justificado, principalmente, pela reposição dos prejuízos operacionais apurados nos exercícios de 2015, efetuada pelos Acionistas ao longo de 2016 e 2017, e no valor total aproximado de 1,57M€, pela cobrança, neste semestre, da taxa de licenciamento da operação de loteamento de prédios da área de intervenção do Quarteirão D. João I, no valor de 1,277M€³², bem como pela obtenção de receitas associadas às vendas de frações pertencentes aos empreendimentos do Quarteirão Corpo da Guarda e Quarteirão das Cardosas e do prédio sito na Rua Ponte Nova, no total de 1,39M€.

Realça-se que, não obstante a maior parte das disponibilidades financeiras se encontrarem na Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E.P.E., tendo em consideração a aplicação do Princípio da Unidade de Tesouraria, a Sociedade mantém, atualmente, contas na Banca Comercial, nomeadamente no Millennium BCP, na medida em que necessita de saldo suficiente para fazer face ao pagamento de juros e de comissões

³⁰ De realçar que, conforme apresentado na Figura 13: Caracterização das Disponibilidades Financeiras Atuais³⁸ no ponto c. Resultado Orçamental do capítulo 3 Execução Orçamental, existem entidades que detêm fundos da Sociedade no valor de 34.957,88€.

³¹ O total da rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizou, no final do primeiro semestre de 2016, um saldo de 4.121.546,02€.

³² Não se considera o IVA neste total.

bancárias associadas às linhas de financiamento atuais³³, bem como de receber rendas através de débito direto (operação que não é possível junto do IGCP), sendo que tal movimentação de fundos (para o presente ano) foi já autorização por aquela entidade de acordo com o n.º 7 do artigo 111.º da Lei do Orçamento do Estado para 2017 (Lei n.º 42/2016 de 28 de dezembro).

Ainda, no final deste semestre, e no sentido de obter alguma rentabilidade com as verbas não utilizadas ou a não utilizar no curto prazo, a Sociedade detinha aplicações em CEDIC's (Certificados Especiais de Dívida a Curto Prazo) no valor total de 4,385M€³⁴, que se vencerão neste ano.

|| 3.3. Passivo

Face ao contabilizado no final do primeiro semestre de 2016, o Passivo da Sociedade, no total de 13.213.479,22€, apresenta uma diminuição de cerca 1,27M€, explicada, principalmente, pela transmissão de propriedade de frações reabilitadas a antigos proprietários e arrendatários, no âmbito do acordado em sede de expropriação das respetivas parcelas. Não obstante, e conforme evidenciado no gráfico seguinte, o peso das dívidas inerentes à gestão corrente apresenta um acréscimo, por força da contabilização do reforço, no final de 2016, das provisões associadas aos processos judiciais de natureza laboral em curso, de acordo com o explicado seguidamente:

³³ Na presente data, a Sociedade mantém duas linhas de financiamento bancário autorizadas, uma destinada ao funcionamento corrente da Sociedade, sob a forma de saldo a descoberto autorizado, e no valor máximo de 2,4M€, e outra destinada à execução dos processos de reabilitação dos diferentes quarteirões (com exceção do Morro da Sé), no valor máximo autorizado de 3,9M€. A decisão de manter tais linhas advém do facto de até "...à efetivação da transferências das respetivas participações financeiras à Porto Vivo, SRU...", pelos Acionistas, "... poderá existir necessidade de recorrer a financiamento bancário para fazer face às despesas correntes, bem como a eventuais investimentos."

³⁴ Deste total, 1,9M€ correspondem a aplicações efetuadas com verbas não utilizadas do Desembolso IHRU/BEI, sendo o montante de 2,435M€ aplicado com recurso a verbas próprias da Porto Vivo, SRU, conforme Informação DAF/NAF/0014 datada de 9 de janeiro de 2017 e informação DAF/NAF/0054 datada de 7 de fevereiro de 2017.

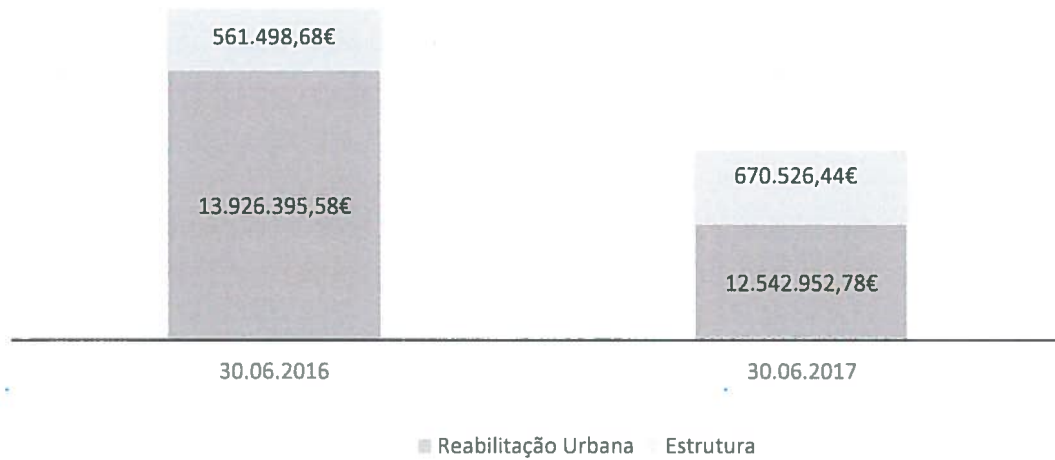


Gráfico 7: Evolução do Passivo da Sociedade

3.3.1. Reabilitação Urbana

Responsável por cerca de 95% do Passivo apresentado no final do semestre em análise, e correspondente ao saldo de 12.542.952,78€, o processo de Reabilitação Urbana traduz o peso absoluto das rubricas apresentadas e analisadas seguidamente, verificando-se um decréscimo de sensivelmente 1,4M€ face ao contabilizado no período homólogo de 2016:

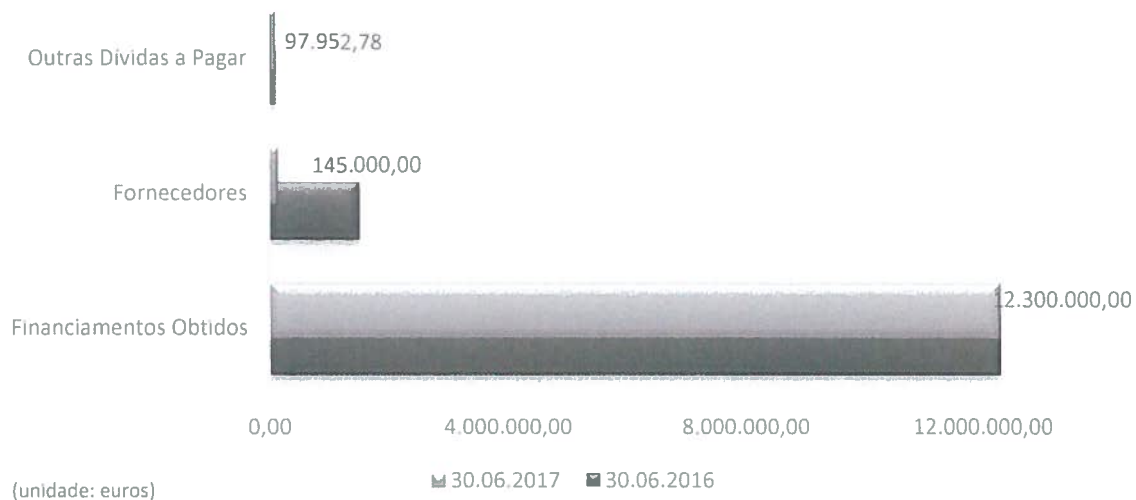


Gráfico 8: Evolução do Passivo da Sociedade – Reabilitação Urbana

3.3.1.1. Financiamentos Obtidos

O montante de 12,3M€ referente à rubrica de Financiamentos Obtidos no âmbito da Reabilitação Urbana inclui o valor de 10,8M€ relativo ao desembolso obtido junto do IHRU/BEI (e destinado à intervenção da Sociedade no Morro da Sé), no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, bem como o montante de 1,5M€ referente ao financiamento obtido no Millennium BCP para fazer face às necessidades resultantes dos processos de reabilitação dos diferentes quarteirões.

No entanto, dado o excedente de tesouraria verificado no exercício de 2016, bem como o valor das disponibilidades financeiras atuais, na data de aprovação deste relatório a Sociedade já tinha solicitado autorização ao Ministério do Ambiente para proceder à amortização do financiamento bancário em 0,5M€, bem como do Desembolso IHRU/BEI em 236.000€, prevendo-se que até final do ano a mesma possa ser autorizada.

3.3.1.2. Fornecedores

A conta de Fornecedores, relativa à expropriação e aquisição de parcelas apresentou, no final do primeiro semestre de 2017, o valor de 145.000€ referente a permutas e transmissões de direitos de propriedade plena de frações futuras, no âmbito dos acordos de expropriação celebrados com os proprietários da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto e da parcela 10 do Quarteirão da Viela do Anjo.

Prevendo-se a celebração da escritura de transmissão de propriedade da fração reabilitada para a antiga proprietária desta última parcela ainda no terceiro trimestre de 2017, fração esta resultante do processo de reabilitação da operação G do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, estima-se que, no final do corrente ano, esta rubrica apresente o saldo de apenas 100.0000€.

3.3.1.3. Outras Dívidas a Pagar

As dívidas aos diversos credores associados ao processo de Reabilitação Urbana contabilizaram o montante total de 97.952,78€ a pagar a diferentes fornecedores, no âmbito da execução de empreitadas de reabilitação associadas ao desenvolvimento do “Programa de Realojamento Definitivo” pertencente do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé.

De notar que 38.452,26€ deste montante corresponde a retenções efetuadas aos respetivos pagamentos, e no total de 5% dos mesmos, tendo em consideração o estipulado nos diferentes contratos de empreitada celebrados, nomeadamente, *“Para reforço da caução prestada com vista a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações contratuais, às importâncias que o empreiteiro tiver a receber em cada um dos pagamentos parciais previstos é deduzido o montante correspondente a 5% desse pagamento.”*, valor este que será pago aos fornecedores apenas quando efetuada a receção definitiva das obras, podendo esta representar, no entanto, um período de 10 anos.

3.3.2. Estrutura

De acordo com o apresentado no Gráfico 7: Evolução do Passivo da Sociedade, o total das obrigações da Porto Vivo, SRU inerentes ao funcionamento corrente corresponde ao valor de 670.526,44€, sendo composto pelas rubricas a seguir apresentadas. Face ao registado no final do primeiro semestre de 2016 verifica-se um acréscimo destas dívidas de cerca 109.000€, justificado, principalmente, pelo nível de provisões registadas entre os períodos em análise.

➤ **Outras Dívidas a Pagar – 146.324,31€**

Para o valor contabilizado em Outras Dívidas a Pagar evidenciam-se as remunerações a liquidar aos colaboradores, no valor total de 63.346,52€, e referentes à previsão de 1/2 do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2018, na medida em que estes direitos

são adquiridos no presente ano. A este total acresce, igualmente, o valor de 58.494,24€ referente a juros obtidos em 2015 por força da constituição de depósitos a prazo no exercício de 2014 (com resgate em 2015 no sentido de se proceder à transferência de verbas para Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública - IGCP), tendo em consideração que, não obstante ser entendimento da Porto Vivo, SRU que naquele ano a Sociedade não estava obrigada ao cumprimento do Princípio da Unidade de Tesouraria, o parecer da DGO/IGF poderá ser em sentido contrário, determinando, assim, a entrega do mesmo nos cofres do Estado. De notar que, até à presente data, a Sociedade ainda não foi informada de qual o entendimento destas entidades.

➤ **Estado e Outros Entes Públicos – 78.428,33€**

O saldo registado nesta rubrica corresponde a retenções na fonte sobre rendimentos, a contribuições para a Segurança Social, ADSE e Caixa Geral de Aposentações (valores estes pagos no mês de julho de 2017), bem como a IVA a liquidar.

➤ **Provisões – 444.957,00€**

Na sequência das ações judiciais intentadas por três trabalhadores da Porto Vivo, SRU, referentes ao pedido de aumento das retribuições auferidas desde o exercício de 2009, e conforme deliberado pelo Conselho de Administração a 8 de fevereiro de 2017 (Ata n.º 1025), foi efetuado, no final de 2016, o reforço das provisões já registadas no exercício de 2015 (308.000€), tendo em consideração as diferenças salariais solicitadas pelos mesmos, os encargos para a Segurança Social associados, bem como os respetivos juros vencidos a 31 de dezembro de 2016, conforme apresentado na tabela seguinte.

Processo	Ano da Ação	Diferenças Salariais	Encargos Segurança Social	Juros	Total
Processo n.º 252/14.9TTPRT	2014	164.323,00	39.027,00	26.393,00	229.743,00
Processo n.º 27041/15.0T8PRT	2015	67.920,00	16.131,00	9.078,00	93.129,00
Processo n.º 447/16.0T8PRT	2016	91.368,00	21.700,00	9.017,00	122.085,00
Total a 31.12.2016		323.611,00	76.858,00	44.488,00	444.957,00

(unidade: euros)

Tabela 14: Processos Judiciais de Natureza Laboral em curso

Este total continua pendente na presente data, na medida em que não existe qualquer sentença transitada em julgado, não estando, assim, definida ou excluída a hipótese do respetivo pagamento. De notar que, caso esta situação se mantenha até final de 2017, estas provisões serão reforçadas de acordo com os montantes eventualmente devidos ao longo do ano e atualmente orçamentados em 502.000€.

4. Apuramento de Resultados

Importa referir que, pela primeira vez desde a sua constituição, a Sociedade apresenta neste semestre resultados positivos no valor aproximado de 1.059.000€, justificados, principalmente, pelo nível das taxas de licenciamento cobradas e pelo resultado obtido com a alienação de frações/prédios, conforme melhor apresentado seguidamente. Realça-se, ainda, que se estima que no final do ano a Sociedade obtenha um resultado positivo de cerca 404.000€ (conforme apresentado no Plano de Atividades e Orçamento para 2018).

Não obstante, o presente capítulo pretende apresentar os rendimentos e gastos constituintes do resultado líquido apurado, com diferenciação por tipo de resultado, de acordo com a sua natureza.

4.1. Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos

Contabilizando o valor positivo de 1.180.071,14€, o Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos apurado no final do semestre em análise regista uma melhoria de cerca 1,58M€ face ao registado no período homólogo de 2016, justificada, principalmente, pelo aumento das taxas de licenciamento cobradas.

4.1.1. Vendas e Serviços Prestados

Na rubrica de Vendas e Serviços Prestados, no valor global de 2.539.723,79€, estão contabilizados os rendimentos obtidos com a alienação de frações/prédios, bem como as prestações de serviços associadas à emissão de certidões, a processos de vistorias e processos de licenciamento, 1.196.494,53€ e 1.339.467,05€, respetivamente.

Assim, e no que respeita às vendas³⁵, as mesmas traduzem os rendimentos obtidos com a transmissão de propriedade das frações C e AU pertencentes ao Quarteirão das Cardosas para o Parceiro Privado, bem como com a comercialização das frações E/F pertencentes à parcela 27 do Quarteirão Carlos Alberto e do prédio sito na Rua Ponte Nova, cujos montantes e resultados positivos associados estão representados no gráfico seguinte.

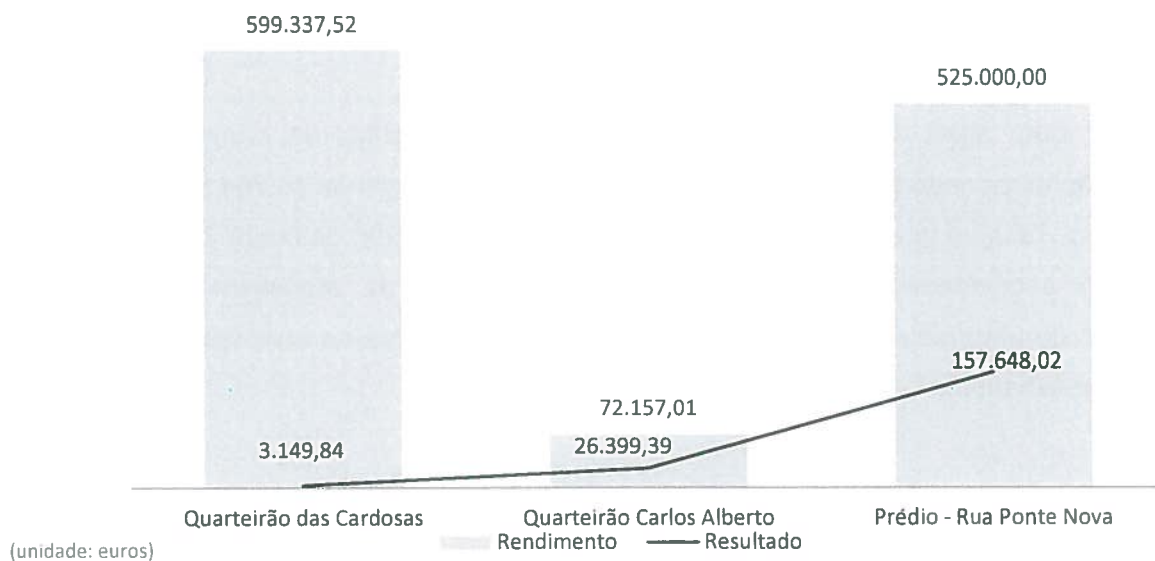


Gráfico 9: Rendimento e Resultado associado à Venda de Frações/Prédios

Já para o total das prestações de serviços, contribuem, principalmente, os rendimentos obtidos com a emissão de 141 (cento e quarenta e um) processos de licenciamento em

³⁵ A venda da fração F pertencente ao empreendimento do Quarteirão Corpo da Guarda está refletida na rubrica de Outros Rendimentos, conforme apresentado no ponto 4.1.5 Outros Rendimentos, tendo em consideração que a mesma, por estar arrendada, estava contabilizada na rubrica de Propriedades de Investimento e não em Inventários.

diferentes áreas de intervenção, de acordo com o resumido na seguinte tabela:

Descrição	N.º	Valor	Área de Intervenção
Alvará de Obras	59	55.664,91€	ARU-CHP, Ferreira Borges, Pelames, Martins Alho, Porto Vivo, Cais das Pedras, Sementeira, Mouzinho/Flores, Viela dos Congregados, Imperial, Corpo da Guarda, São Domingos, São João, Bainharia, Feitoria Inglesa
Alvará de Loteamento	1	1.277.054,83€	D. João I
Prorrogação Prazo – Obras	25	2.201,18€	ARU-CHP, Caixa Geral de Depósitos, Ferreira Borges, Pensão Monumental, Cardosas, Cais das Pedras, Imperial, São Domingos, Feitoria Inglesa
Averbamento Processo	18	841,20€	ARU-CHP, Pelames, Porto Vivo, Ponte Nova, Cais das Pedras, São Domingos, Feitoria Inglesa
Constituição de Propriedade Horizontal	7	412,10€	ARU-CHP, Porto Vivo, São Domingos
Fichas Técnicas	7	586,50€	ARU-CHP, Ferreira Borges, Sementeira, Corpo da Guarda, São João
Alvará de Utilização	24	2.706,33€	ARU – CHP, Ferreira Borges, Seminário, Martins Alho, Porto Vivo, D. Hugo, Mouzinho/Flores, Corpo da Guarda, São Domingos
Total	141	1.339.467,05€	

Tabela 15: Processos de Licenciamento

De realçar que, além do valor das taxas cobradas apresentar um aumento face ao contabilizado no período homólogo de 2016, cujo montante atingiu os 70.754,03€, o número de alvarás de obras emitidos apresenta, igualmente, um acréscimo de cerca 28%, conforme evidenciado seguidamente. Por sua vez, tanto o número de processos referentes à constituição de propriedade horizontal, como à emissão de alvará de utilização apresentam cenários semelhantes.



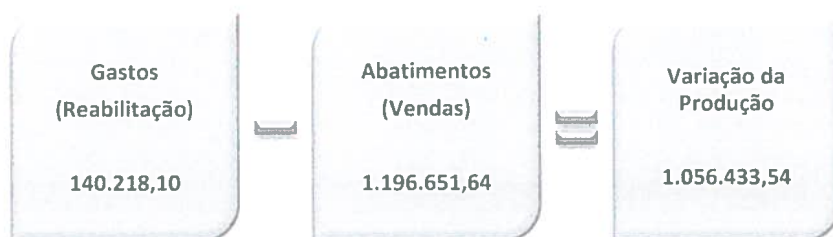
Gráfico 10: Processos de licenciamento: 1.º Semestre de 2016 e 2017

4.1.2. Subsídios à Exploração

Para o total dos subsídios à exploração registados neste semestre, há a referir o valor de 3.107,70€ associado à participação do IEFP – Instituto de Emprego e Formação Profissional, no âmbito dos dois estágios profissionais iniciados em outubro/novembro de 2016. De notar que uma das estagiárias cessou o seu contrato de estágio em março do presente, tendo a Sociedade, e com vista à respetiva substituição, já iniciado um novo estágio na data de aprovação do presente relatório.

4.1.3. Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de Variação nos Inventários da Produção, que contabilizou o saldo negativo de 1.056.433,54€, reflete os montantes suportados no semestre em análise com a reabilitação de diversas parcelas, deduzidos, no entanto, dos custos suportados com a aquisição e reabilitação das frações/prédios alienados³⁶, de acordo com o seguinte esquema:



(unidade: euros)

Figura 12: Variação nos Inventários da Produção

Relativamente à componente de Gastos, o valor contabilizado de 140.218,10€ é composto, essencialmente, pelos encargos associadas à realização de empreitadas no âmbito do

³⁶ Com exclusão da fração F pertencente ao empreendimento do Quarteirão Corpo da Guarda, tendo em consideração que a mesma não estava contabilizada na rubrica de “Inventários”, conforme apresentado na nota de rodapé 35.

processo de reabilitação do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

Descrição	Carlos Alberto	Cardosas	Morro da Sé	Valor Total
Subcontratos	-	-	128.540,32	128.540,32
Rendas e Alugueres	-	-	5.335,02	5.335,02
Rendas Recebidas	- 3.525,34	-	-6.717,17	-10.242,51
Contencioso e Notariado	-	-	714,00	714,00
Trabalhos Especializados	-	2.473,53	4.324,48	6.798,01
Outros	-	-	9.073,26	9.073,26
Total	-3.525,34	2.473,53	141.269,91	140.218,10

(unidade: euros)

Tabela 16: Gastos: Variação nos Inventários da Produção por Área de Intervenção

Importa ressaltar que as diferenças face aos valores apresentados anteriormente, designadamente, na

Tabela 7: Síntese do Investimento/Gastos com a Reabilitação Urbana, no ponto 2.1 Intervenção no Território, são justificadas, principalmente, pelo facto de os encargos associados a seguros e condomínio não serem imputados ao valor dos prédios, na medida em que não representam gastos inerentes ao respetivo processo de reabilitação, mas sim à manutenção dos mesmos no Ativo da Sociedade.

4.1.4. Imparidades de Inventários

O valor de 397.058,32€ contabilizado nesta rubrica traduz, essencialmente, o impacto positivo associado à reversão das imparidades registadas em exercícios anteriores no que respeita às frações C e AU alienadas e pertencentes ao empreendimento do Quarteirão das Cardosas, conforme evidenciado no respetivo ponto de análise.

4.1.5. Outros Rendimentos

Com um saldo de 187.285,81€, a rubrica de Outros Rendimentos traduz, principalmente, o montante de 95.253,90€ referente ao resultado obtido com a comercialização da fração F pertencente ao empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda, fração que se encontrava em processo de arrendamento. Ainda, e com um peso aproximado de 45% do total desta rubrica destaca-se o valor de 84.663,96€ associado a rendas obtidas referentes à ocupação de diversos espaços, com relevo para as correspondentes ao arrendamento de frações já reabilitadas, no valor de 62.262,35€.

4.1.6. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do “Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos” de 386.700,93€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais; Energia e Fluídos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, quantificadas na tabela apresentada seguidamente.

De acordo com a mesma, verifica-se uma diminuição de aproximadamente 49.600€ face ao contabilizado no período homólogo de 2016, justificado, principalmente, pela diminuição dos encargos contabilizados como “Subcontratos”, tendo em consideração o facto de diversas empreitadas associadas à execução de operações pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé estarem em fase de conclusão ou já concluídas.

Importa realçar que se verifica, no entanto, um aumento dos encargos relacionados com a estrutura da Sociedade, no valor total aproximado de 81.600€, por força, principalmente, do acréscimo verificado nas rubricas de “Subcontratos”, “Trabalhos Especializados” e “Honorários”, 70.329,49€, 7.849,72€ e 6.658,39€, respetivamente.

Assim, e com um peso de cerca 86% para este acréscimo, a rubrica de “Subcontratos” traduz, especialmente, a execução de obras de demolição, impermeabilização e reparação de infiltrações em prédios que não pertencem à Porto Vivo, SRU, vizinhos às parcelas pertencentes ao empreendimento da “Residência de Estudantes”, não podendo, por esse motivo, contribuir para o valor do investimento realizado.

No que refere à rubrica de “Trabalhos Especializados”, os montantes apresentados traduzem, essencialmente, os encargos suportados com assessoria jurídica, com a atualização do programa informático contabilístico e com a criação do Observatório da Reabilitação Urbana. Por outro lado, a rubrica de “Honorários” reflete, principalmente, os gastos com as prestações de serviços por trabalhadores independentes no âmbito de assessoria de comunicação e jurídica.

DESCRIÇÃO	2016				2017				Variação dos Gastos de Estrutura 2017 / 2016 (%)
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	
Subcontratos	270.484,48	62%	264.652,85	5.831,63	204.701,44	53%	128.540,32	76.161,12	1206%
Serviços Especializados	60.907,86	14%	3.288,55	57.619,11	75.572,36	20%	6.798,01	68.774,35	19%
Trabalhos Especializados	38.865,07	9%	3.288,55	35.576,52	50.224,25	13%	6.798,01	43.426,24	22%
Publicidade e Propaganda	347,16	0%		347,16	4.364,25	1%		4.364,25	1157%
Vigilância e Segurança	14.129,70	3%		14.129,70	7.023,49	2%		7.023,49	-50%
Honorários	54,74	0%		54,74	6.713,13	2%		6.713,13	12164%
Conservação e Reparação	1.841,59	0%		1.841,59	3.048,91	1%		3.048,91	66%
Serviços Bancários	2.117,56	0%		2.117,56	572,84	0%		572,84	-73%
Outros	3.551,84	1%		3.551,84	3.625,49	0%		3.625,49	2%
Materias	4.506,37	1%	0,00	4.506,37	4.799,79	1%	0,00	4.799,79	7%
Ferr./Utens. Desgaste Rápido	60,38	0%		60,38	93,81	0%		93,81	55%
Livros e Documentação Técnica	26,40	0%		26,40	201,56	0%		201,56	663%
Material de Escritório	1.584,70	0%		1.584,70	1.389,04	0%		1.389,04	-12%
Artigos para Oferta	30,00	0%		30,00	7,50	0%		7,50	-75%
Jornais e Revistas	189,24	0%		189,24	120,24	0%		120,24	-36%
Material Informático	2.615,65	1%		2.615,65	2.190,87	1%		2.190,87	-16%
Outros	0,00	0%		0,00	796,77	0%		796,77	-
Energia e Fluidos	8.514,40	2%	0,00	8.514,40	7.064,22	2%	0,00	7.064,22	-17%
Electricidade	6.971,38	2%		6.971,38	5.920,66	2%		5.920,66	-15%
Combustíveis	826,82	0%		826,82	693,25	0%		693,25	-16%
Água	716,20	0%		716,20	450,31	0%		450,31	-37%
Deslocações, Estadas e Transportes	7.665,63	2%	0,00	7.665,63	8.130,02	2%	0,00	8.130,02	6%
Deslocações e Estadas	3.753,23	1%		3.753,23	4.489,42	1%		4.489,42	20%
Outros	3.912,40	1%		3.912,40	3.640,60	1%		3.640,60	-7%
Serviços Diversos	84.209,61	19%	13.674,62	70.534,99	86.433,10	22%	15.122,28	71.310,82	1%
Rendas e Alugueres	48.590,64	11%	8.029,32	40.561,32	44.652,74	12%	5.335,02	39.317,72	-3%
Comunicação	2.956,02	1%		2.956,02	2.929,56	1%		2.929,56	-1%
Seguros	15.320,16	4%		15.320,16	16.672,43	4%		16.672,43	9%
Contencioso e Notariado	8.648,30	2%	5.585,30	3.063,00	2.003,00	1%	714,00	1.289,00	-58%
Despesas de Representação	59,25	0%		59,25	2.228,45	1%		2.228,45	3661%
Limpeza Higiene e Conforto	8.515,24	2%		8.515,24	6.540,73	2%		6.540,73	-23%
Outros Serviços	120,00	0%	60,00	60,00	11.406,19	3%	9.073,26	2.332,93	3788%
TOTAL	436.288,15	100%	281.616,02	154.672,13	386.700,93	100%	150.460,61	236.240,32	53%

(unidade: euros)

Tabela 17: Fornecimentos e Serviços Externos

4.1.7. Gastos com o Pessoal

No final do primeiro semestre de 2017 a Porto Vivo, SRU tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 26 trabalhadores, divididos por três direções, a Direção Administração e Financeira, a Direção Jurídica e a Direção de Planeamento e Gestão Operacional, verificando-se, face a igual período de 2016, a saída de um³⁷ trabalhador por denúncia do respetivo contrato de trabalho.

Não obstante esta diminuição do número de trabalhadores, bem como o facto de se terem verificado situações de baixa prolongada, regista-se um acréscimo no saldo desta rubrica em cerca 33.500€ comparativamente ao registado no final do primeiro semestre de 2016, conforme apresentado na tabela seguinte:

Rubrica	30.06.2016	30.06.2017	Varição
Remunerações	369.611,99	354.950,41	-14.661,58
Indemnizações	-	39.344,33	39.344,33
Encargos Sobre Remunerações/Indemnizações	84.799,11	91.010,73	6.211,62
Seguros de Acidentes de Trabalho	3.871,71	6.449,65	2.577,94
Formação	80,00	809,00	729,00
Outros	1.795,63	1.128,54	-667,09
Total	460.158,44	493.692,66	33.534,22

(unidade: euros)

Tabela 18: Composição da Rubrica de Gastos com Pessoal

Esta situação é justificada pela indemnização paga ao Sr. Eng.º Álvaro Santos, tendo em consideração a exoneração, a 30 de março de 2017, do cargo de Presidente Executivo do Conselho de Administração (de acordo com o deliberado pelos Exmos. Acionistas), calculada nos termos do exposto na Lei que regula o Estatuto do Gestor Público.

Refere-se, adicionalmente, que se assiste a um aumento dos encargos associados ao seguro de acidentes de trabalho, na medida em que em 2016 este encargo era suportado de forma

³⁷ Saída registada em julho de 2016 (Coordenador do Núcleo de Estudos e Cooperação).

mensal, tendo sido, em 2017, já suportado o respetivo encargo anual, bem como dos encargos com formação dos trabalhadores, dada a contínua atualização legislativa.

4.1.8. Outros Gastos

Com um peso absoluto de 10.257,35€, a rubrica de Outros Gastos, traduz, especialmente, o montante de 6.458,87€ correspondente a Imposto de Selo pago em virtude da manutenção, junto do Millennium BCP, do saldo a descoberto, no valor de 2,4M€, e destinado à gestão corrente da Sociedade, bem como da manutenção (3,9M€) e da utilização (1,5M€) da conta corrente caucionada para a execução das operações de Reabilitação Urbana de diversos quarteirões, com exceção dos pertencentes ao Morro da Sé.

Para o total desta rubrica contribuem, igualmente, as quotizações pagas às entidades “AdEPorto – Agência de Energia do Porto” e à “ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas”, no valor total de 3.781€.

4.2. Resultado Operacional (antes de Gastos de Financiamento e Impostos)

Para o apuramento do Resultado Operacional, cujo valor é de 1.150.650,83€, foi considerado o montante de 29.440,31€ contabilizado na rubrica de Gastos de Depreciação e de Amortização e referente aos valores de depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um ligeiro decréscimo face ao contabilizado no final do primeiro semestre de 2016, dada a alienação, no final desse ano, bem como no exercício de 2017, de duas frações que estavam registadas como propriedade de investimento (frações pertencentes ao empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda e que se encontravam em processo de arrendamento).

|| 4.3. Resultado antes de Impostos

Apresentando um valor de 1.059.494,76€, o Resultado antes de Impostos traduz, especialmente, o peso negativo da rubrica referente aos encargos financeiros, no valor de 91.433,17€. Para este total contribuem os juros suportados com os financiamentos obtidos destinados à execução do processo de Reabilitação Urbana (50.646,42€), bem como as comissões bancárias devidas no âmbito dos contratos de financiamento bancário em vigor (40.779,91€). Relativamente ao verificado no período homólogo de 2016, assiste-se a um decréscimo de cerca 4.300€ destes encargos, por força da evolução negativa das taxas de juro EURIBOR aplicáveis aos financiamentos (Banca Comercial e IHRU/BEI).

Não obstante, importa ressaltar que para o apuramento deste resultado contribuem ainda os rendimentos financeiros obtidos, no total de 277,10€, no âmbito da aplicação em CEDIC's (Certificados Especiais de Dívida a Curto Prazo) junto da Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, traduzindo-se, assim, numa melhoria dos resultados financeiros de cerca 4.500€.

|| 4.4. Resultado Líquido do Período

O Resultado Líquido apurado no primeiro semestre de 2017 reflete um lucro de 1.059.494,76€, situação que se verifica pela primeira vez desde a constituição da Sociedade. Tal evolução é justificada, principalmente, pela cobrança da taxa de licenciamento da operação de loteamento de prédios pertencentes ao Quarteirão D. João I, no valor aproximado de 1,277M€.

Esta situação permitiu que o capital próprio da Sociedade ultrapassasse o valor de 50% do capital social (3.948.890,47€), permitindo, deste modo, que a Porto Vivo, SRU deixasse de se encontrar nas condições objetivas enunciadas no artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais, dado o verificado no final de 2016 (cujo capital próprio era de 2.889.395,71€, conforme apresentado nas páginas 151 e 152 do respetivo Relatório & Contas).

RL 3


DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RL
R

Tabela 19: Balanço

(unidade: euros)

Balanço Individual em 30 de junho de 2017		
Rubricas	Períodos	
	2017	2016
Ativo		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	15.312,12	23.167,90
Propriedades de investimento	2.853.514,27	3.329.181,30
Ativos intangíveis	1.206,35	4.101,58
	2.870.032,74	3.356.450,78
Ativo corrente		
Inventários	6.653.290,88	8.292.729,85
Clientes	268.128,79	47.854,43
Estado e outros entes públicos	80.960,53	101.784,17
Outros créditos a receber	97.469,29	96.283,77
Caixa e depósitos bancários	7.192.487,46	4.121.546,02
	14.292.336,95	12.660.198,24
Total do Ativo	17.162.369,69	16.016.649,02
Capital Próprio e Passivo		
Capital próprio		
Capital subscrito	6.000.000,00	6.000.000,00
Resultados transitados	-3.110.604,29	-3.944.506,33
	2.889.395,71	2.055.493,67
Resultado líquido do período	1.059.494,76	-526.738,91
Total do capital próprio	3.948.890,47	1.528.754,76
Passivo		
Passivo não corrente		
Provisões	444.957,00	308.000,00
Financiamentos obtidos	10.800.000,00	10.800.000,00
	11.244.957,00	11.108.000,00
Passivo corrente		
Fornecedores	145.000,00	1.515.000,00
Estado e outros entes públicos	78.428,33	84.445,82
Financiamentos obtidos	1.500.000,00	1.500.000,00
Outras dívidas a pagar	244.277,09	280.448,44
Diferimentos	816,80	-
	1.968.522,22	3.379.894,26
Total do passivo	13.213.479,22	14.487.894,26
Total do capital próprio e do passivo	17.162.369,69	16.016.649,02

Tabela 20: Demonstração de Resultados por Naturezas

(unidade: euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS		
Periodo findo em 30 de junho de 2016		
Rendimentos e Gastos	Períodos	
	2017	2016
Vendas e serviços prestados	2.539.723,79	224.080,25
Subsídios à exploração	3.107,70	15.834,32
Variação nos inventários da produção	-1.056.433,54	474.914,21
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-	-319.031,01
Fornecimentos e serviços externos	-386.700,93	-436.288,15
Gastos com o pessoal	-493.692,66	-460.158,44
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	397.058,32	-
Outros rendimentos	187.285,81	110.216,15
Outros gastos	-10.257,35	-8.834,94
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	1.180.091,14	-399.267,61
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-29.440,31	-31.770,05
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	-	-
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	1.150.650,83	-431.037,66
Juros e rendimentos similares obtidos	277,10	-
Juros e gastos similares suportados	-91.433,17	-95.701,25
Resultado antes de impostos	1.059.494,76	-526.738,91
Imposto sobre o rendimento do período	-	-
Resultado líquido do período	1.059.494,76	-526.738,91
Resultado por ação básico	176,58	-87,79

(unidade: euros)

RL
01

**EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO 1.º SEMESTRE
DE 2017**

|| 1. Introdução

Como complemento à informação anteriormente exposta, o presente capítulo pretende apresentar a comparação entre a situação económica e financeira da Porto Vivo, SRU no final do primeiro semestre de 2017 e o estimado em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento 2017”, aprovado pelo Conselho de Administração a 22 de julho de 2016, com destaque para o que respeita ao resultado líquido apurado e para o grau da execução orçamental.

|| 2. Resultado Líquido Orçamentado e Apurado

Aquando da aprovação do Plano de Atividades e Orçamento para 2017 estimava-se que, no final do primeiro semestre, a Sociedade registasse um resultado líquido positivo de 1.096.016€, conforme sintetizado na tabela seguinte. Ora, não obstante a Sociedade verificar, de facto, um resultado positivo expressivo, 1.059.494,76€, tendo em consideração a cobrança de uma taxa de licenciamento significativa, importa referir outras operações que se verificaram neste período, e que não estavam previstas, ou que, apesar de estimadas, não se realizaram, dado o impacto ao nível económico e financeiro, nomeadamente:

- A não contratação a termo de dois trabalhadores a integrar o Núcleo de Estudos e Cooperação e o Gabinete Jurídico (conforme exposto na página 53 daquele documento), contribuindo, assim, para a diminuição dos gastos com pessoal face ao orçamentado;
- A exoneração do Presidente do Conselho de Administração a 30 de março de 2017, o que implicou o pagamento da respetiva indemnização, correspondente esta ao vencimento que o mesmo iria auferir até 31 de dezembro de 2017, o que contribuiu significativamente para o aumento dos gastos com o pessoal;
- A venda de apenas uma fração pertencente ao empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda, e a não obtenção de uma receita aproximada de 158.900€, conforme

previsto nas páginas 64 e 65 do Plano de Atividades e Orçamento;

- A não celebração de contratos de realojamento definitivo com agregados que se encontram atualmente a residir temporariamente em frações cedidas pela DomusSocial, E.M, no âmbito do protocolo celebrado, e o não recebimento das respetivas rendas, de acordo com o estimado e exposto na página 67 do respetivo Plano de Atividades e Orçamento;
- A não efetivação da transferência do Município do Porto e do IHRU do valor de 1M€, no âmbito estipulado no Contrato-Programa celebrado a 5 de outubro de 2015, e melhor descrita nas páginas 62 e 63 do Plano de Atividades e Orçamento de 2017, com significativo impacto económico e financeiro;
- A não celebração do Contrato de Parceria referente à criação e exploração dos empreendimentos “Residência de Estudantes” e “Unidade de Alojamento Turístico” no Morro da Sé e o conseqüente não recebimento da contrapartida financeira prevista, no valor de 660.000€, de acordo com o apresentado nas páginas 68 e 75 do Plano de Atividades e Orçamento;
- A alienação do prédio sito na Rua Ponte Nova, cuja operação estava prevista ser realizada ainda no exercício de 2016, de acordo com o exposto na página 50 do Plano de Atividades e Orçamento para 2017, com a obtenção de uma receita de 525.000€ (ainda que 50% seja recebido apenas em dezembro) e o apuramento de um resultado positivo aproximado de 367.000€.

RL Fu
AG

	2016	2017				Variação 2017/2016	
	Executado Junho (A)	Previsto Junho (B)	Executado Junho (C)	(C-B)	%	(C-A)	%
Gastos Estrutura							
Fornecimentos Externos - Funcionamento Corrente	101.920	157.583	107.267	-50.296	-32%	5.367	5%
Fornecimentos Externos - Entidades Externas (Avenças)	38.549	29.092	52.142	23.050	79%	13.593	35%
Fornecimentos Externos - Comunicação e Publicidade	347	9.423	3.539	-5.883	-62%	3.192	919%
Remunerações e Encargos Sociais	460.257	490.118	493.693	3.575	1%	33.436	7%
Impostos (I. Selo, IML, Imposto do Período)	6.607	6.457	6.476	19	0%	-131	-2%
Outros Gastos	2.228	2.218	3.781	1.563	70%	1.553	70%
Depreciação e Amortização	31.770	54.588	29.440	-25.148	-46%	-2.330	-7%
Outro Ativo Não Corrente	5.508	5.435	5.355	-79	-1%	-150	-3%
Frações (Rua das Flores, C. Guarda, Miragaia, PRD, Morro Sá)	26.268	49.154	24.065	-25.069	-51%	-2.180	-8%
Gastos Financeiros - Funcionamento Corrente	18.587	17.132	16.460	-672	-4%	-2.126	-11%
Total dos Gastos Estrutura	660.264	766.611	712.819	-53.792	-7%	52.555	8%
Rendimentos							
Comparticipações com Espaço	-	-	-	-	-	-	-
Comparticipações com Comunicação e Publicidade	-	-	-	-	-	-	-
Licenciamentos	70.754	115.000	1.339.467	1.224.467	1065%	1.268.713	1793%
Trabalhos para a própria empresa	-	3.267.404	-	-3.267.404	-100%	-	-
Subsídios à Exploração	15.834	98.456	3.108	-95.349	97%	-12.727	80%
Outros Rendimentos e Ganhos	26.557	41.233	11.130	-30.103	73%	-15.427	58%
Juros e Rendimentos Financeiros	-	-	119	119	-	119	-
Contrato Programa Acionistas	-	1.000.000	-	-1.000.000	-	-	-
Total dos Rendimentos	113.146	4.522.093	1.353.824	-3.168.269	-70%	1.240.678	1097%
Investimento							
Investimento em Imobilizado	-	3.267.404	- 176.130	-3.443.534	-105%	- 176.130	-
Reabilitação							
Gastos							
Fornecimentos Externos - Reabilitação	275.997	332.575	208.555	-124.020	-37%	-67.442	-24%
Expropriações, Aquisições e Indemnizações	319.031	-	-	-	-	- 319.031	-
Gastos Financeiros	78.487	112.144	74.973	-37.171	-33%	-3.514	-4%
Rendimentos							
Vendas	147.500	111.183	1.291.748	1.180.566	1062%	1.144.248	776%
Rendas Realojamentos Temporários (rendimentos - gastos)	1.499	-	1.382	1.382	-	-117	-8%
Rendas Realojamentos Definitivos	8.857	24.079	14.502	-9.577	-40%	5.644	64%
Renda Prédio Rua das Flores	22.571	23.970	22.703	-1.267	-5%	132	1%
Rendas (Q. Corpo Guarda + R. Miragaia + R. Comercio Porto)	36.455	27.842	30.900	3.059	11%	-7.555	-20%
Contrapartida Parceiro Privado (Morro Sá)	-	660.000	-	-660.000	-	-	-
Juros e Rendimentos Financeiros	-	-	158	158	-	158	-
Total da Reabilitação	454.633	-402.354	-1.077.865	-675.511	168%	-1.532.498	-337%
Variação da Produção	474.914	-3.061.820	-1.056.434	2.005.387	-65%	-1.531.348	-322%
Imparidades e Provisões (Reconhecimento/Reversão)	-	-	397.058	397.058	-	397.058	-
Resultado Líquido	-526.837	1.096.016	1.059.495	-36.521	-3%	1.586.333	-301%

Tabela 21: Comparação entre Resultado Líquido Orçamentado e Apurado

3. Execução Orçamental

a. Despesas

Com um valor de despesas pagas que totaliza 1.184.599,47€, assiste-se a uma execução de cerca 24% dos valores estimados no “Plano de Atividades e Orçamento para 2017”, com principal destaque para o peso dos encargos financeiros e impostos pagos, tendo em consideração a liquidação de IVA no âmbito da cobrança de taxas de licenciamento e a consequente entrega ao Estado, montante este que, apesar de ser reconhecido inicialmente como uma receita, é igualmente considerado como uma despesa.

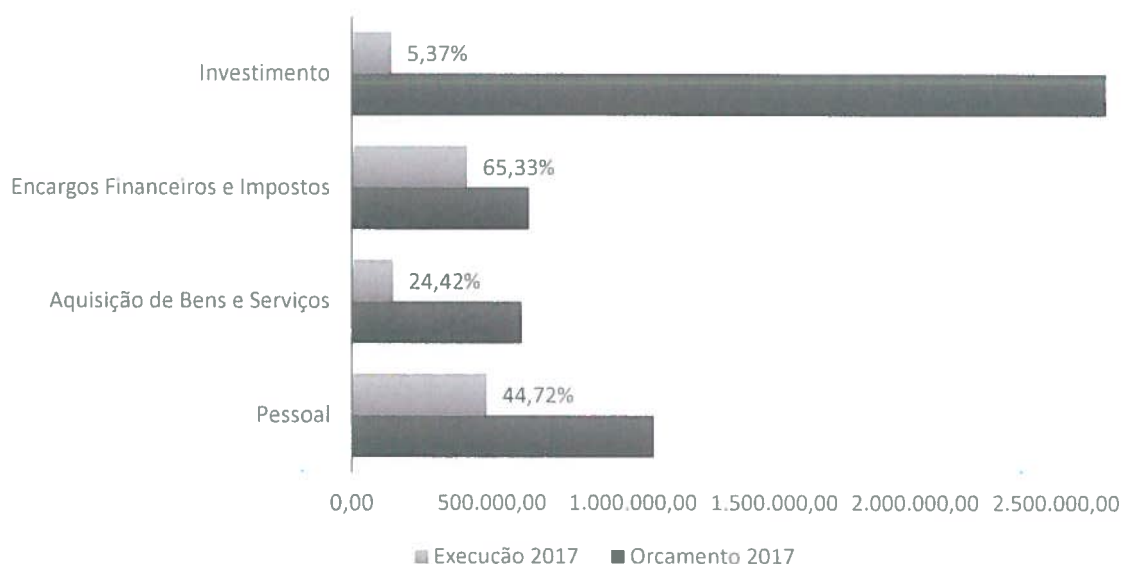


Gráfico 11: Comparação entre a Despesa Orçamentada e a Despesa Paga³⁸

Por outro lado, todas as restantes rubricas apresentam um grau de execução inferior ao previsto para o presente semestre (50%), com principal destaque para o referente ao nível de investimento. De relevar que estava previsto o início da execução das empreitadas de reabilitação das operações D e I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, bem como o pagamento de indemnizações aos antigos proprietários de parcelas pertencentes

³⁸ Na rubrica referente à aquisição de bens e serviços estão incluídas as despesas suportadas no âmbito da execução dos projetos comunitários e, por esse motivo, financiadas pelos respetivos fundos.

RL

ao Quarteirão D. João I no âmbito dos processos judiciais em curso, conforme estipulado nas páginas 60 e 61 do Plano de Atividades e Orçamento, operações estas que não se verificaram.

Adicionalmente, importa referir que, dado o nível de cativação efetuado às despesas com pessoal, 59.839€, e com a aquisição de bens e serviços, 95.654€, o grau de execução deste tipo de despesas não poderia ultrapassar os 94% e 84%, respetivamente, no entanto, dada a indemnização paga ao Sr. Eng.º Álvaro Santos, a Sociedade teve já que proceder a um reforço da rubrica de pessoal, através de um crédito especial, tendo em consideração o aumento das receitas próprias obtidas face ao estimado.

b. Receitas

Relativamente ao nível de receitas cobradas, no valor total de 3.147.865,65€, verifica-se, no final do primeiro semestre de 2017, uma execução do orçamento de cerca 61%, por força do acréscimo da cobrança de taxas de licenciamento e da alienação de frações/prédios, conforme já apresentado anteriormente, permitindo, de facto, um grau de execução da rubrica de “Outras Receitas” e “Vendas” de 433,42% e 184,15%, respetivamente.

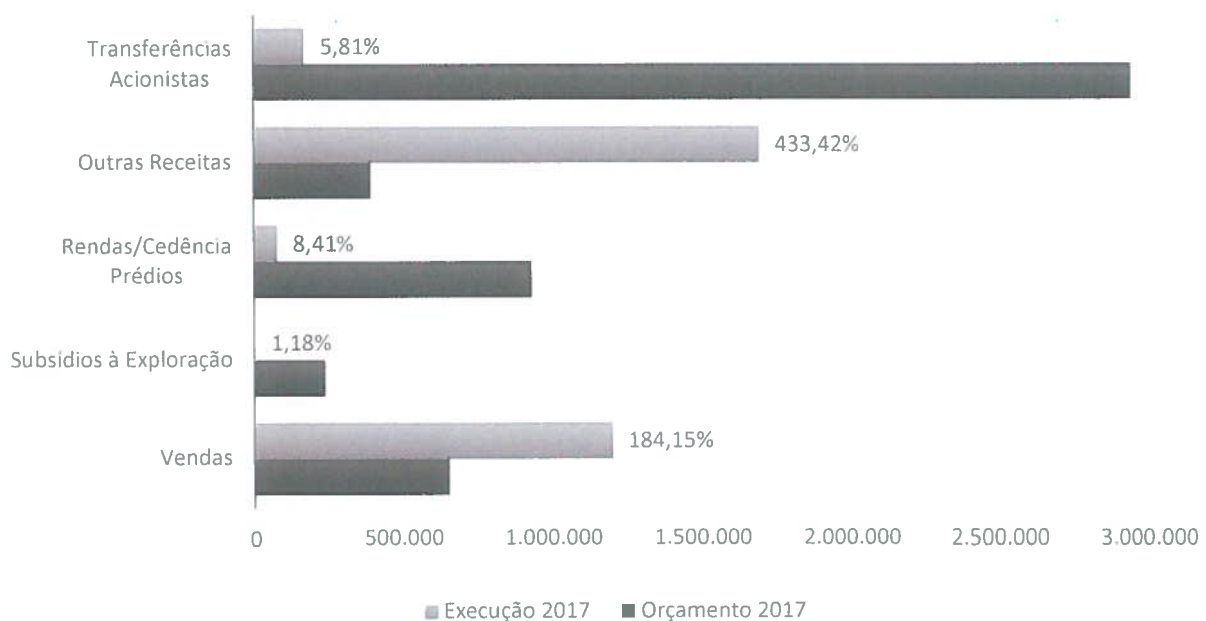


Gráfico 12: Comparação entre a Receita Orçamentada e a Receita Obtida

Por outro lado, todas as restantes rubricas apresentam uma execução inferior à estimada para o presente período (50%), prevendo-se, nesta data, que as rubricas referentes às transferências a realizar pelos Acionistas e às contrapartidas a receber de Parceiros Privados no âmbito da cedência de prédios para a criação e exploração de empreendimentos no Morro da Sé, não apresentem os níveis esperados.

De facto, para 2017, estava previsto o recebimento da reposição de prejuízos de 2015, no que respeita à sua componente operacional, pelo Acionista IHRU, e no valor de 943.416,49€, bem como o recebimento da comparticipação anual de 2M€ dos Acionistas, no âmbito do estipulado no Contrato-Programa celebrado entre os mesmos. No entanto, se por um lado o IHRU procedeu à reposição daqueles prejuízos, e quase na sua totalidade, ainda no exercício de 2016, por outro lado, e mesmo perante a possibilidade da municipalização da Porto Vivo, SRU no curto prazo, e a entrada em vigor do referido Contrato-Programa, prevê-se que aquela comparticipação anual apenas possa ter efeitos no exercício de 2018.

Além disso, no que respeita às contrapartidas financeiras a receber de Parceiros Privados no âmbito da celebração de contratos de parceria, encontra-se em fase de análise a definição do modelo de recuperação do investimento efetuado com a aquisição das parcelas pertencentes aos empreendimentos “Residência de Estudantes” e “Unidade de Alojamento Turístico” no Morro da Sé, pelo que o encaixe previsto e associado à mesma, no valor de 660.000€ (acrescido de IVA), conforme apresentado nas páginas 68 e 69 do Plano de Atividades e Orçamento para 2017, já não se verificará neste exercício.

De notar que a Sociedade encontra-se atualmente em litígio com a antiga proprietária das parcelas 26 e 27 do Quarteirão dos Pelames, parcelas estas integrantes do empreendimento referente à “Unidade de Alojamento Turístico”, e cuja sentença do Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto datada de 7 de abril de 2017, reconhece àquelas proprietárias “...o direito à reversão da propriedade dos prédios...”, pelo que esta decisão a manter-se em instâncias superiores, implicará a entrega das parcelas às mesmas.

Estima-se, no entanto, que o nível de vendas de frações reabilitadas ultrapasse as orçamentadas, atingindo-se uma execução prevista de 224%, tendo em consideração que será recebido ainda este ano o valor de 262.500€ referente a 50% do montante de venda do prédio sito na Rua Ponte Nova, total este que se encontra contabilizado na rubrica de “Clientes” do Ativo da Sociedade.

c. Resultado Orçamental

De acordo com o apresentado anteriormente, a Porto Vivo, SRU apresenta, no final do período em análise, um excedente orçamental no valor de 1.963.265,69€, na medida em que as receitas cobradas (3.147.360,69€) foram superiores às despesas pagas (1.184.599,47€).

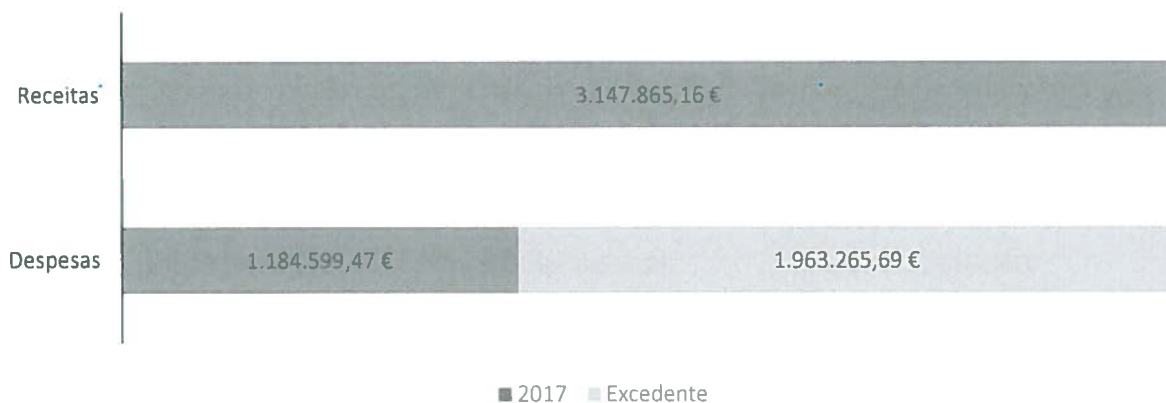


Gráfico 13: Receitas, Despesas e Excedente

Deste modo, no final do primeiro semestre de 2017 as disponibilidades financeiras da Sociedade contabilizam o valor de 7.192.487,46€, para as quais contribuem as componentes apresentadas na figura seguinte.

Conforme apresentado no ponto 3.2.5 Caixa e Depósitos Bancários, desse total, 2.761.275,86€ são associados a verbas por utilizar do Desembolso do IHRU/BEI, acrescidas, no entanto, da recuperação do investimento já efetuado, e 4.431.211,60€ representam fundos destinados ao funcionamento corrente da Sociedade e ao processo de reabilitação urbana dos diferentes quarteirões (com exceção do Morro da Sé).



Figura 13: Caracterização das Disponibilidades Financeiras Atuais³⁸

Tendo em consideração estas disponibilidades financeiras, na data de aprovação do presente relatório a Sociedade tinha solicitado autorização ao Ministério do Ambiente para proceder à amortização do financiamento obtido junto do Millennium BCP (no valor atual de 1,5M€) no montante de 0,5M€, bem do Desembolso IHRU/BEI, no valor de 236.000€, ainda que, no que respeita a este financiamento, apenas seja obrigada a proceder à respetiva amortização do capital a partir do exercício de 2021, dado o prazo de carência estipulado.

RL
~~SL~~

ANEXOS

RL
A

**UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS
CARDOSAS**

**EXPOSIÇÃO DO CRITÉRIO VALORIMÉTRICO APROVADO
PELOS ACIONISTAS E REGISTOS CONTABILÍSTICOS ANUAIS**

|| Introdução

Tendo em consideração a complexidade do registo contabilístico associado ao processo de reabilitação do Quarteirão das Cardosas, na medida em que, para a contabilização de imparidades, foi necessário estimar o nível dos proveitos a obter com a alienação das frações resultantes e o total do investimento associado a tal processo, o presente anexo pretende expor tais procedimentos

|| Exercício de 2012

Neste ano foram elaboradas três versões do respetivo Relatório & Contas, dados os diferentes critérios valorimétricos adotados, de acordo com o seguinte:

1.ª Versão: Aprovada pelo Conselho de Administração em 28 de fevereiro de 2013 e submetida à apreciação dos Acionistas em Assembleia Geral no dia 20 de março de 2013.

Nesta versão foi mantido o critério valorimétrico relativamente aos custos a afetar às frações vendidas, isto é, em julho de 2012 a Sociedade procedeu à contabilização, numa única conta da rubrica de Inventários, de todos os custos suportados até à data com o Quarteirão das Cardosas no montante total de 12.930.874,19€. Este Quarteirão, que até essa data englobava um conjunto de parcelas com contabilização de custos autónoma, passou a ser representado como um empreendimento, constituído por 67 frações, cuja valorização estava assim dependente da respetiva permilagem no total do empreendimento. Assim, tendo em consideração a emissão do alvará de utilização da fração A, correspondente ao parque de estacionamento, foi efetuada a contabilização da venda desta fração o que, dada a respetiva permilagem, representou um custo para a Sociedade de 7.683.784,06€, traduzindo-se, deste modo, numa contribuição negativa para os resultados a apurar no exercício no montante de

7.583.784,06€.

Naquela Assembleia Geral, os Representantes dos Acionistas solicitaram ao Conselho de Administração e ao Fiscal Único a alteração dos critérios valorimétricos subjacentes à contabilização da operação de reabilitação urbana do Quarteirão Cardosas, no sentido de a mesma espelhar não apenas o resultado naquela data, isto é, o resultado das operações realizadas em 2012, mas também os resultados finais da reabilitação dos empreendimentos, nomeadamente, a previsão das receitas de venda a realizar nos anos futuros.

2.ª Versão: Aprovada pelo Conselho de Administração em 16 de abril de 2013 e submetida à apreciação dos Acionistas em Assembleia Geral no dia 18 de abril de 2013.

Em resultado da decisão anterior dos Acionistas, a segunda versão do Relatório & Contas referente ao ano de 2012 refletiu as previsões de receita resultantes das vendas das frações, nos anos futuros, bem como dos respetivos custos. Assim, previu-se uma receita no valor total de 7.990.006,75€, para o qual contribuiu o valor de 100.000€ recebido em numerário, o montante de 1.728.492,50€ referente ao valor das frações futuras a receber (e correspondente ao valor fixado no acordo de expropriação com os respetivos proprietários e arrendatários), bem como o montante de 6.161.514,25€ associado a 50% do valor de comercialização esperado das frações habitacionais e comerciais. Para a fixação deste último, e para as frações para o qual não era conhecido o respetivo valor de venda, foi considerado um desconto de 25% do valor de venda de tabela apresentado pelo Parceiro Privado. Atendendo a que se encontravam em curso processos expropriativos judiciais de diferentes parcelas, a Sociedade estimava realizar, até final do processo de reabilitação deste empreendimento, um investimento total de 13,5M€, conduzindo, deste modo, a um resultado negativo previsto de 5.509.993,25€.

Naquela Assembleia Geral, o Relatório e Contas de 2012 mereceu o voto contra do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o voto a favor do Município do Porto, indicando o Acionista maioritário «...*que o Conselho de Administração proceda à reforma das contas da sociedade, no que respeita à operação do quarteirão das “Cardosas”, de forma a assegurar a devida valorização dos ativos existentes e eliminando as correspondentes imparidades...*».

3.ª Versão: Aprovada pelo Conselho de Administração em 20 de maio de 2013 e submetida à apreciação dos Acionistas em Assembleia Geral no dia 10 de julho de 2013.

No sentido de ir ao encontro do estipulado pelo Acionista IHRU, procedeu-se à retificação do valor estimado dos proveitos a obter com a alienação das frações reabilitadas pertencentes ao Quarteirão das Cardosas, não se aplicando um desconto de 25% sobre o valor de venda de tabela apresentado pelo Parceiro Privado. Esta alteração implicou que o resultado negativo previsto associado a este processo de reabilitação urbana se fixasse em 4.245.943€.

Tendo em consideração que, na data daquela Assembleia estava a decorrer a auditoria da Inspeção-Geral de Finanças às contas da Porto Vivo, SRU, abrangendo os anos de 2012, 2011 e 2010 (na sequência do despacho da Senhora Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, de 31 de maio, e da Senhora Secretária de Estado do Tesouro, de 7 de junho), os Acionistas entenderam que não faria sentido deliberar naquela data sobre a aprovação das referidas contas sem que fosse conhecido o resultado da citada auditoria.

Versão Aprovada do Exercício de 2012:

A 18 de março de 2014 a Sociedade foi notificada da respetiva decisão final da Auditoria realizada pela Inspeção-Geral de Finanças, e devidamente homologada pela Tutela, sendo que, neste seguimento, e na Assembleia Geral de Acionistas datada de 9 de junho de 2014, os Acionistas aprovaram por unanimidade a 2.ª versão do Relatório & Contas do exercício de 2012, de acordo com o Relatório da Inspeção-Geral de Finanças, isto é, a contabilização de imparidades tendo em consideração um custo estimado total de 13,5M€ e a aplicação de um desconto de 25% do valor de venda (face ao valor de tabela) das frações para o qual não era conhecido o mesmo, o que se traduziu num resultado líquido negativo de 5.509.993,25€ associado a este processo de reabilitação.

De facto, o relatório do IGF determinava que: *“A 1ª Versão das Contas é a que corresponde*

aos critérios de contabilização seguidos em anos anteriores e em 2012 noutros projetos da Porto Vivo; A 2ª Versão das Contas, embora traduza alterações aos critérios contabilísticos seguidos anteriormente e noutros empreendimentos similares, o que prejudica a comparabilidade entre exercícios e projetos, é aceitável na medida em que contempla uma razoável margem de segurança no cálculo da estimativa das receitas das frações em comercialização; A 3ª Versão das Contas poderá não refletir adequadamente a situação financeira e os resultados da empresa, tendo em conta que os proveitos considerados poderão estar sobrevalorizados, face à atual conjuntura do mercado imobiliário”.

Exercícios de 2013 e 2014

Nos exercícios de 2013 e 2014 foram mantidos os mesmos critérios valorimétricos (aprovados pelos Acionistas em 9 de junho de 2014 referentes ao exercício de 2012) para o apuramento do resultado do Quarteirão das Cardosas, quer os associados ao valor do investimento total estimado (13,5M€), quer no que se refere à previsão dos proveitos a obter.

Exercício de 2015

No exercício de 2015, e tendo em consideração a atualização do valor da indemnização devida ao proprietário e arrendatário da parcela 20, foi revisto o valor do investimento total previsto, passando este a contabilizar um montante de 13,8M€. Esta alteração determina que o resultado final previsto (a 31 de dezembro de 2015) associado a este processo de reabilitação, seja negativo em 4.838.672,10€, conforme apresentado na tabela 17 do Relatório & Contas de 2015.

De notar que, ao longo do exercício de 2015 as frações vendidas apresentaram um valor de venda superior ao estimado (na medida em que não se verificou um decréscimo de 25% face

ao valor de venda de tabela inicial), contribuindo assim para uma melhoria dos resultados nesse ano (conforme tabela 16 do Relatório & Contas de 2015).

Exercício de 2016

Durante o ano de 2016, a Sociedade obteve um resultado positivo associada à transmissão de propriedade da fração B para o antigo proprietário das parcelas 27 e 42 de 119.603,54€, aumentando, o resultado final a obter com o processo de reabilitação dos empreendimentos pertencentes a este Quarteirão. Tal incremento deveu-se ao facto de os custos totais efetivos suportados com a reabilitação desta fração, 1.971.004,25€, terem sido inferiores aos estimados para efeitos de apuramento de imparidades no final do exercício de 2015, 2.090.607,79€.

Por outro lado, tendo em consideração que o valor total do investimento previsto foi atualizado para 13,625M€ (dado o parecer jurídico relativamente à responsabilidade do Parceiro Privado nos processos judiciais em curso, e referentes a pedidos de indemnização dos proprietários das parcelas 36 e 37, por prejuízos decorrentes do decurso das obras no interior do quarteirão), e que os valores previstos das receitas a obter com a transmissão de propriedade das frações C e AU para o Parceiro Privado aumentou de 549.446,40€³⁹ para 599.337,52€ (por força da avaliação efetuado pelo perito avaliador indicado pelo perito nomeado pela Porto Vivo, SRU e pelo Parceiro Privado), verificou-se, assim, em 2016, um impacto positivo no resultado de 224.287,58€.

³⁹ Correspondente aos valores aos valores de tabela de venda inicial apresentado pelo Parceiro Privado, mas com redução de 25%, conforme apresentado no ponto referente ao exercício de 2009.

|| 1.º Semestre de 2017

No primeiro semestre de 2017 a Sociedade procedeu à transmissão de propriedade das frações C e AU pertencentes ao empreendimento deste Quarteirão para o Parceiro Privado, no âmbito do estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, pelo que esta intervenção encontra-se encerrada ao nível económico e financeiro. Uma vez que já tinham sido apuradas as respetivas imparidades em exercícios anteriores, esta transmissão permitiu a obtenção de um resultado positivo para a Sociedade de 3.149,84€, de acordo com o exposto no ponto a) Quarteirão das Cardosas.

|| Síntese

Face ao exposto nos pontos anteriores, apresenta-se na tabela seguinte o resumo do registado ao longo dos diferentes exercícios, e respetivas justificações, no que respeita ao resultado apurado estimado. Conforme se pode concluir, ao longo dos mesmos tem-se verificado uma melhoria do resultado total previsto, sendo que, em 2012, o mesmo alcançava o valor negativo de 5.509.993,25€, contabilizando-se, no final do processo de reabilitação, um total negativo de 4.610.631,14€, justificado, principalmente, pelo incremento do valor de comercialização das diferentes frações face ao previsto⁴⁰ em 2012, bem como pela diminuição dos custos efetivos comparativamente aos estimados nesse ano para efeitos do apuramento de imparidades.

⁴⁰ Foi estimada uma diminuição de 25% face ao valor de venda de tabela inicial, não se tendo, no entanto, verificado tal variação

Exercício	Resultado Negativo	Páginas do Relatório & Contas	Justificação
2012	5.509.993,25 €	164, 165, 166	Resultado da Auditoria IGF
2013	5.042.611,75 €	161, 162, 163	Valor de comercialização das frações vendidas (no ano) superior ao estimado
2014	4.574.735,04 €	138, 139, 140, 141	Valor de comercialização das frações vendidas (no ano) superior ao estimado
2015	4.838.672,10 €	137, 138, 139	Aumento do investimento previsto em 300.000€, por força da atualização do valor da indemnização da Parcela 20
2016	4.613.780,98 €	118, 119	Diminuição do investimento previsto em 175.000€ e aumento das receitas previstas a obter em 49.891,12€
1.º Semestre de 2017	4.610.631,14 €	67, 68	Diminuição do investimento previsto em cerca de 3.000€.

Tabela 22: Resultado Negativo Obtido com o Processo de Reabilitação Urbana do Quarteirão das Cardosas: 2012 – 1.º Semestre de 2017

17L
A

**UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS
CARDOSAS**

**TABELA PREVISTA NO PONTO (II) DA ALÍNEA C) DO N.º 2 DO
ARTIGO 15.º DO PROGRAMA DE CONCURSO**

RL
Sen

**RESUMO DO PROCESSO DE AQUISIÇÃO / EXPROPRIAÇÃO
DAS DIFERENTES PARCELAS**

RL
Sh

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão do Seminário

N.º	Localização	Processo	Intervenção	Avanço (valor em €)	Data Análise	Data Prop. Adjudicatária	Subseção	Área construída	Área em construção	Área em projeto	Portugal	Outros países	Outros	Valor patrimonial em 31.12.17	Data pagamento	Condição	Data Pagamento	Observações
1	R. dos Mercadores 78/86		Projetado	27 842 00 €	31.08.2016											27 842 00 €	30.12.2016	Prédio Adquirido e CISP
2	R. dos Mercadores 80A, 82 e 84		Projetado	27 746 00 €	31.08.2016											27 746 00 €	30.12.2016	Prédio Adquirido e CISP
11	R. dos Mercadores 116/122		Projetado	17 828 00 €	31.08.2016											17 828 00 €	30.12.2016	Prédio Adquirido e CISP
16	R. dos Mercadores 150/156		Projetado													77 616 00 €	30.12.2016	
17	R. dos Mercadores 160/162		Projetado													44 800 00 €	29.07.2016	
31	R. dos Mercadores 170/180		Projetado													60 408 00 €	29.07.2016	
37	R. dos Mercadores 180/184		Projetado	27 828 00 €	31.08.2016											27 828 00 €	30.12.2016	Prédio Adquirido e CISP
34	R. de S. Bento 2 E		Projetado													84 222 00 €	29.07.2016	
26	R. de S. João 42 e 48		Projetado													84 222 00 €	29.07.2016	
27	R. de S. João 27 e 41		Projetado													87 168 00 €	29.07.2016	

Handwritten signature

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão da Vela do Anjo

N.º	Localização	Pré-aviso	Subvenção	Valor (Valor de aquisição em MP e V. C.)	Data de aquisição	Data de entrega do imóvel	Atividade	Forma de aquisição	Área (m²)	Preço unitário (MP/m²)	Preço total (MP)	Valor de aquisição em V. C.	Valor de aquisição em MP e V. C.	Data de aquisição	Área	Data de aquisição	Observações
9	Rua de Bealharia - 121123														25 380 m²	2009-04-01	Prédio Adquirido à CMP
10	Rua de Bealharia - 112119	Partida													46 080 m²	2010-12-27	Prédio a entregar no âmbito do Programa de Reabilitação Urbana
13	Rua de Bealharia - 90701			31 091 m²	21-09-2010										31 091 m²	2012-05-10	Prédio Adquirido à CMP
14	Rua de Bealharia - 9297			69 942 m²	21-09-2010										69 942 m²	2012-04-01	

