

mg



Relatório e Contas Anual_2010

INDICE

| | |
|---|----|
| 1. Mensagem do Presidente | 2 |
| 2. Órgãos Sociais | 4 |
| Conselho de Administração | 5 |
| Fiscal Único | 5 |
| Conselho Consultivo | 5 |
| 3. Introdução | 6 |
| 4. Evolução da Actividade da empresa | 8 |
| 5. Recursos Humanos | 18 |
| 5.1 Estrutura Orgânica da Empresa | 19 |
| 5.2 Recursos Humanos | 19 |
| 5.3 Estrutura habilitacional | 20 |
| 5.4 Absentismo | 22 |
| 6. Situação Económico-Financeira | 23 |
| 6.1 Introdução | 24 |
| 6.2 Balanço e Demonstração de Resultados | 25 |
| 6.3 Balanço Funcional | 30 |
| 6.4 Indicadores Económico-Financeiros | 31 |
| 6.5 Relatório sobre a execução anual do plano plurianual de investimentos | 34 |
| 7. Dívidas em mora ao Estado e Segurança Social | 35 |
| 8. Perspectivas Futuras | 37 |
| 9. Demonstrações Financeiras | 39 |
| 9.1 Balanço | 40 |
| 9.2 Demonstrações dos Resultados por Natureza | 42 |
| 9.3 Demonstração Individual das Alterações no Capital Próprio | 44 |
| 9.4 Anexo ao Balanço e à Demonstração dos Resultados | 47 |
| 9.5 Demonstrações dos Fluxos de Caixa | 55 |
| 9.6 Demonstração de Resultados por Funções | 57 |
| 9.7 Certificação Legal das Contas | 59 |
| 10. Proposta de aplicação de Resultados | 61 |
| 11. Parcer do Fiscal Único sobre a informação Financeira Anual | 63 |



1.Mensagem do Presidente

A actividade que a CidadeGaia – SRU, EEM desenvolveu neste último ano direccionou-se para a conclusão dos Documentos Estratégicos em elaboração (promovendo complementarmente através dos serviços municipais a realização de vistorias por motivo de segurança que aqueles identificaram), para o desenvolvimento dos projectos e dos procedimentos necessários à execução das obras nos edifícios pertencentes à sociedade, que possuem candidaturas aprovadas no âmbito do QREN- Parcerias para a Regeneração Urbana e no apoio a entidades, individuais ou colectivas, no sentido de alavancar a realização de novos empreendimentos ou de simples reabilitações de edifícios, nomeadamente através de programas do IHRU.

Foram adquiridos alguns prédios e outros encontram-se com aquisição programada, numa perspectiva de intervenção directa no mercado, dado tratarem-se de edifícios devolutos e degradados, cujos proprietários não se dispunham a reabilitá-los.

A intenção será de vocacionar alguns destes edifícios para habitação social, de modo a permitir a oferta de habitação a moradores do Centro Histórico que residem em habitações degradadas, libertando estas, depois de devolutas, para operações de reabilitação. Procurar-se-á obter parceiros que assumam a reabilitação de outros edifícios, ou caso se verifique impossível essa solução, executar-se-ão directamente as obras de reabilitação necessárias, que permitam a posterior alienação ou o aluguer dos edifícios, ou das duas fracções.

Em resumo procurou-se por um lado dar prioridade à obtenção de um instrumento que permitisse definir um modelo económico-financeiro associado a uma estratégia de reabilitação de uma área significativa e importante do Centro Histórico, a que correspondem as várias Unidades de Intervenção definidas e, simultaneamente, promover a realização de obras de reabilitação de alguns edifícios de modo a provocar um efeito de contágio a outros proprietários, privilegiando sempre o apoio à iniciativa privada.

É aliás neste sentido que aponta o Relatório da Monitorização elaborado pela ParquExpo relativo à avaliação da estratégia definida no MasterPlan anteriormente elaborado por aquela empresa, que regista aspectos muitos positivos relativamente aos objectivos traçados.

Esperamos que, apesar das dificuldades que decorrem da conjuntura actual, seja possível dar continuidade a este trabalho que precisará sempre do maior apoio que for possível conceder-lhe, face à complexidade das tarefas que é necessário desenvolver no Centro Histórico.



2. Órgãos Sociais



Handwritten signature

Conselho de Administração

Presidente:

João Fernando Sampaio da Mota e Silva (Não Executivo)

Vogais:

Defensor Fernando Gomes de Castro (Executivo)

César Fernando Couto Oliveira (Não Executivo)

Fiscal Único

Fernando Virgílio Cabral Macedo

ROC n.º 959

Conselho Consultivo

Luis Filipe Menezes

Carlos Marques dos Santos

Alcino Soutinho

Barbosa Ribeiro

Fernando Sousa

Joaquim de Magalhães Leite

Pedro Miguel Neves de Sousa

Anabela de Almeida Carriço

Fernando Jorge Dias Andrade

José Manuel Valente Pereira de Sousa



3. Introdução

Nos termos estatutários do Regime Jurídico das Sociedades de Reabilitação Urbana e pela Lei nº 53-F/2006, de 29 de Dezembro - Regime Jurídico do Sector Empresarial Local, o Conselho de Administração submete à apreciação e aprovação da Câmara Municipal de Gaia o presente Relatório e Contas do exercício findo em 31/12/2010, apresentando e caracterizando a actividade desenvolvida pela empresa no exercício económico de 2010, demonstrando a sua situação económico-financeira documentada nas suas peças contabilísticas e respectivos anexos, elaborados nos termos das normas e legislação aplicáveis.

Handwritten signature



4. Evolução da Actividade da empresa



A reabilitação urbana é actualmente um tema incontornável quando se fala de conservação e defesa do património, de desenvolvimento sustentado, de ordenamento do território, de qualificação ambiental ou de coesão social, sendo cada vez mais um instrumento-chave para a qualificação e o desenvolvimento do território.

A política de reabilitação urbana sofreu uma enorme evolução no que respeita aos seus objectivos, âmbito de actuação, métodos e abordagens de intervenção, procurando conciliar a salvaguarda do património com a integração de outras dimensões de índole social, cultural, económica e ambiental.

A revitalização do Centro Histórico de Vila Nova de Gaia assumiu nos últimos anos o estatuto de desígnio municipal, devolvendo-se a dignidade e prestígio que um território como este merece, onde a CidadeGaia – SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, EEM como entidade promotora assentou a sua actuação em diversos objectivos estratégicos, nomeadamente:

- Criação de uma nova centralidade;
- Valorização da frente ribeirinha;
- Dinamização da actividade económica local;
- Atração de novos habitantes;
- Envolvimento e mobilização dos agentes políticos, económicos e sociais com interesse neste território.

Este território apresentava um quadro, à semelhança de outros núcleos históricos, de algumas carências ao nível das acessibilidades, deterioração do património edificado, desqualificação do espaço público, de regressão ao nível das dinâmicas do tecido socioeconómico bem como ao nível demográfico com a desocupação das áreas habitacionais. Começa agora, graças à dinâmica que foi imposta pelo Município de Vila Nova de Gaia e pela CidadeGaia – SRU, EEM, a capitalizar os seus principais trunfos e oportunidades, como sejam, o prestígio, a forte identidade e personalidade urbana desta área de intervenção e a sua localização estratégica de relação directa com o rio e com a proximidade ao mar.

Apesar da conjuntura económica nacional e internacional desfavorável, estão em curso no Centro Histórico de Vila Nova de Gaia um conjunto de projectos de iniciativa pública e privada, tendo sido alguns concluídos durante este exercício económico, no Centro Histórico, entre outros, o Teleférico, o Cais Cultural, o Convento Corpus Christie, o Hotel CS, o Yeatman Oporto Hotel, os empreendimentos de habitação "Casas de Gaia" e da antiga destilaria do álcool, o edifício de

habitação social D. Manuel Clemente, parques de estacionamento, que representam milhões de euros investidos.

O ano de 2010 assumiu-se como sendo um novo ano no mercado de reabilitação urbana, com a entrada em vigor, a 23 de Outubro de 2009, da nova legislação sobre reabilitação urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009), atribuindo-se especial relevo à integração e coordenação das intervenções não apenas no que respeita ao aspecto patrimonial, mas também na definição dos objectivos essenciais a alcançar através da reabilitação urbana e na determinação dos princípios a que esta deve obedecer.

Os sucessivos Programas de Governo têm vindo a conceder algum apoio, ainda que insuficiente, à reabilitação urbana, tendo, neste domínio, sido já adoptadas medidas ao nível fiscal e financeiro que visam incentivar o processo de regeneração urbana, designadamente:

- O regime de incentivos fiscais à reabilitação urbana, por via das alterações introduzidas pelo Orçamento do Estado para 2009, aprovado pela Lei n.º 64 A/2008, de 31 de Dezembro;
- No Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 215/89, de 1 de Julho;
- A exclusão da reabilitação urbana dos limites do endividamento municipal.

O novo regime jurídico da Reabilitação Urbana substitui um regime (Decreto-Lei n.º 104/2004 de 07 de Maio) que regulava essencialmente um modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana centrado na constituição, funcionamento, atribuições e poderes das Sociedades de Reabilitação Urbana, por um outro regime que procede ao enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução, concretamente:

- Diversificando os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- Criando mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações de reabilitação;
- Desenvolvendo novos instrumentos para equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Estes novos desafios e a necessidade de encontrar mecanismos financeiros que sustentem estas linhas de actuação levaram a que a CidadeGaia SRU criasse uma bolsa de instituições



financeiras parceiras, consubstanciadas em protocolos bancários, com vista ao estabelecimento de condições especiais e mais vantajosas no acesso ao crédito para proprietários, particulares e empresas, para apoio e financiamento de projectos de investimento em obras de reabilitação urbana e aquisição de equipamentos destinados a melhorar as condições de habitabilidade dos edifícios situados na Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística.

Foi já celebrado no 1.º semestre do corrente ano um protocolo com a Caixa Geral de Depósitos, SA, existindo outros protocolos de cooperação com mais 3 Instituições bancárias (Santander, Millennium BCP e BPI) que se prevê venham a ser assinados no curto prazo.

Para a execução das operações de reabilitação urbana existe a possibilidade de constituição de fundos de investimento imobiliário, com a subscrição das unidades de participação a poder ser efectuada em capital ou através da entrega de prédios ou fracções a reabilitar, tendo a CidadeGaia – SRU, EEM providenciado diversas reuniões com entidades gestoras de fundos de investimento, com vista a encontrar-se uma possível solução financeira que permita executar as operações de reabilitação urbana nas áreas de intervenção definidas em documentos estratégicos.

No âmbito da promoção da reabilitação e revalorização da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística, foi delegado na CidadeGaia – SRU, EEM a execução dos diversos programas habitacionais celebrados ou a celebrar, entre a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia e a Administração Central, nomeadamente, os Programas SOLARH, RECRUA, RECRIPH, REABITA no Centro Histórico de Vila Nova de Gaia.

A SRU realizou diversos atendimentos com vista a apoiar e apresentar soluções de financiamento aos proprietários que pretendem reabilitar os seus imóveis quer no que se refere a estes apoios estatais geridos pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, nomeadamente, na tramitação processual das candidaturas a estes sistemas de incentivos, quer ao nível do protocolo de colaboração estabelecido com a Caixa Geral de Depósitos para o acesso ao crédito em condições preferenciais comparativamente às condições de mercado.

A CidadeGaia-SRU, EEM, no exercício da sua política de promoção de iniciativas que visem a reabilitação do Centro Histórico de Vila Nova de Gaia, elaborou uma proposta de incentivos à reabilitação urbana que contempla um conjunto de propostas de isenções e agravamentos fiscais e de isenção ou redução de taxas municipais, para apreciação e decisão do Município de Vila Nova de Gaia e posterior deliberação da Assembleia Municipal, tais como:



- Isenção do IMT nas aquisições de prédios urbanos ou fracção urbana de prédio urbano destinada exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado;
- Isenção do IMI dos prédios urbanos objecto de acções de reabilitação;
- Agravamento do IMI para os prédios que se encontram degradados, devolutos ou em ruína;
- Isenção e/ou redução de taxas de operações urbanísticas;
- Isenção e/ou redução de taxas de publicidade;

Em complemento a esta proposta de incentivos, foi elaborado o regulamento de uma base de dados de fornecedores de serviços que tem como objecto a regulação de direitos e deveres dos prestadores de serviços, projectistas, empreiteiros e fornecedores de materiais que pretendam estabelecer parcerias de apoio aos proprietários dos edifícios integrados no Centro Histórico de Vila Nova de Gaia. Pretende-se obter uma base de dados na qual constem os diversos fornecedores que estarão disponíveis para prestarem serviços aos proprietários dos imóveis que queiram proceder a obras de reabilitação/requalificação em condições mais vantajosas às praticadas no mercado, aguardando-se pela validação e aprovação do Município de Vila Nova de Gaia que deverá ocorrer em simultâneo com a aprovação dos incentivos fiscais à reabilitação urbana.

A CidadeGaia – SRU, EEM e o Município de Vila Nova de Gaia, em parceria com o Grupo Habitar, realizou a 19.ª sessão técnica do Grupo Habitar subordinada ao tema "Reabilitação Urbana e Habitacional" que decorreu nas Caves Calém, no Centro Histórico de Vila Nova de Gaia, tendo sido convidado um vasto conjunto de oradores das mais diversas áreas que se debruçaram sobre a temática da reabilitação urbana no contexto da política de cidades.

A CidadeGaia – SRU, EEM fez-se representar no workshop "Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana" promovido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana que decorreu no auditório do LNEC em Lisboa. No Workshop foi apresentada uma reflexão sobre as linhas de força e inovações mais relevantes do novo regime jurídico, que pretende introduzir modificações no ordenamento jurídico, no que concerne à actividade da reabilitação urbana, bem como uma apresentação sobre os apoios à reabilitação urbana, os incentivos fiscais e outros apoios em vigor.



Na sequência da apresentação de uma candidatura ao prémio IHRU – Instituto de habitação e Reabilitação Urbana – Construção e Reabilitação da parte monumental do Convento Corpus Christi, foi este empreendimento, em conjunto com outros de outros promotores postos a concurso, o que melhor cumpriu com os critérios de selecção e avaliação definidos pelo IHRU, tendo sido premiado e referenciado em boas práticas de reabilitação de imóveis.

A CidadeGaia – SRU, EEM e a ParqueExpo, SA prosseguiram com a avaliação das medidas, acções e intervenções levadas a cabo pelo Município e pela SRU no âmbito da implementação do Estudo de Enquadramento Estratégico – Masterplan, aferindo da sua adequabilidade face aos objectivos e propostas inicialmente definidas no referido estudo, incluindo a identificação de acções de correcção que se verifiquem necessárias à concretização da estratégia de regeneração da ACRRU de Gaia, tendo sido entregue por aquela empresa o respectivo relatório final.

No âmbito dos pedidos de licenciamento e ocupação de espaço público solicitados ao Município de Vila Novo de Gaia, foram emitidos pela CidadeGaia — SRU, EEM os pareceres relativos a processos de pedido de licenciamento de operação urbanística, informação prévia, pedidos de licenciamento de suportes publicitários e de instalação de antenas para a zona da ACRRU de Vila Nova de Gaia.

Na sequência do processo de vistorias em curso nas áreas de intervenção que estão a ser objecto de elaboração de documentos estratégicos, nomeadamente, Guilherme Gomes Fernandes, Cândido dos Reis, Castelo e Calçada da Serra foram identificados um conjunto de edifícios que não cumprem com as premissas respeitantes a estética, salubridade e segurança. A SRU elaborou os correspondentes pareceres para completa instrução do processo de vistorias administrativas a efectuar pelos Serviços Municipais.

Conforme determina o Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro, foram ainda notificados os proprietários dos imóveis situados na Avenida Diogo Leite para que procedam a obras de conservação das edificações de modo a garantirem a sua segurança, salubridade e o arranjo estético, disponibilizando-se a SRU a apoiar, no desenvolvimento de uma eventual candidatura, no âmbito dos programas estatais, que visam apoiar a execução de obras que permitam a recuperação de fogos e imóveis arrendados em estado de degradação mediante concessão de incentivos a conceder pelo Estado (IHRU) e pelo Município, dentro de determinadas condições. Dispõe ainda a Câmara



Municipal da possibilidade de determinar a execução das obras necessárias e executá-las, substituindo-se ao proprietário caso este não as realize, cobrando-lhe posteriormente as despesas correspondentes. Foram realizadas reuniões com os proprietários dos referidos imóveis, tendo sido já executadas algumas obras nas fachadas e coberturas dos edifícios.

Na sequência do contrato de permuta com o Município de Vila Nova de Gaia do terreno sito na Rua do Pilar, 49 pelos espaços comerciais do rés-do-chão do empreendimento de D. Manuel Clemente, foram elaboradas as peças concursais com vista ao lançamento de concursos públicos para o arrendamento das diversas fracções comerciais, aguardando-se apenas a formalização da transferência de propriedade do Município para a CidadeGaia – SRU, EEM.

Na sequência de uma obra de reabilitação de uma fracção de um imóvel propriedade da empresa para um estabelecimento comercial sito no r/c do edifício da Rua Cândido dos Reis n.º 58, 60, procedeu-se ao arrendamento, pelo período de um ano renovável, daquele espaço.

Foi adjudicada a elaboração do projecto de execução de arquitectura, de especialidades e medições gerais para um edifício de comércio e serviços com vista à realização de uma obra de reabilitação do edifício para instalação da Sede do Clube Desportivo do Torrão, comércio e outros serviços, incluindo salas de acompanhamento ao estudo, adaptando o espaço existente às características necessárias para o dotar de novos equipamentos e respectiva abertura ao público, operação que se encontra contemplada na candidatura ao ON.2 do QREN para as parcerias para a regeneração urbana.

Com o objectivo de se promover a reabilitação de alguns edifícios degradados que se encontravam devolutos e em estado de abandono, depois de uma avaliação por parte dos peritos avaliadores da Câmara Municipal e posterior negociação, procedeu-se à aquisição dos seguintes prédios urbanos:

- Na Rua Cândido dos Reis n.ºs 164/166/168 – Freguesia de Santa Marinha, pelo valor de 50.000 €;
- Rua Calçada da Serra, 17-A – Freguesia de Santa Marinha, pelo valor de 50.000 €;
- Rua Cândido dos Reis 106 e 110 – Freguesia de Santa Marinha, pelo valor de 120.000 €;
- Rua Cândido dos Reis 40 e 44 – Freguesia de Santa Marinha, pelo valor de 130.000 €;
- Calçada da Serra 39 e 45 - Freguesia de Santa Marinha, pelo valor de 22.500 €;
- Calçada da Serra 39 -A e 45 - Freguesia de Santa Marinha, pelo valor de 22.500 €;



- Guilherme Gomes Fernandes, 116 - 120, Fração A- Freguesia de Santa Marinha, pelo valor de 50.000 €;

Verificada a necessidade da requalificação do Mercado da Beira-Rio e atendendo às vantagens que daí decorrerão, foi aprovada pela Câmara e pela Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia a permuta deste imóvel com os seguintes imóveis propriedade da CidadeGaia – SRU, EEM:

- Prédio Urbano sito na Rua do Pilar n.ºs 108, 110, 114, 116, 118, Freguesia de Santa Marinha;
- Prédio Urbano sito na Rua do Pinhal n.ºs 8 a 10, Freguesia de Santa Marinha;
- Prédio Urbano sito no Cais da Fontainha n.ºs 686 e 700;
- Prédio Urbano sito no Cais Capelo Ivens n.º 25 e Rua da Pescaria n.º 16, Freguesia de Santa Marinha;

No âmbito do projecto de construção do Centro Interpretativo do Castelo, dado o mesmo se localizar numa zona formalmente condicionada do ponto de vista arqueológico e patrimonial, foi adjudicado à empresa Perennia Monumenta – Serviços Técnicos de Arqueologia, Lda. a Execução de Sondagens Arqueológicas Prévias e Elaboração do Relatório Preliminar Respectivo, com o intuito de se efectuar o diagnóstico preliminar do terreno para a realização da obra do Centro Interpretativo. Para a realização destas sondagens teve que se proceder à demolição da construção (anexos) na Rua de São Marcos.

Ainda no âmbito do processo de construção do Centro Interpretativo do Castelo, foi executada a prospecção geológico-geotécnica para se analisar o tipo de solo que se vai encontrar para posterior escavação e adjudicação da construção do referido equipamento. Foi já aprovado o projecto de arquitectura do Centro Interpretativo.

Durante o exercício económico de 2010 deu-se ainda continuidade à elaboração dos Documentos Estratégicos, sendo que o ponto de situação dos estudos é o seguinte:

- **Guilherme Gomes Fernandes:**
 - Foi remetido o projecto base para apreciação do IGESPAR e Gaiurb, EEM;
- **Cândido dos Reis:**
 - Foi remetido o projecto base para apreciação por parte da Gaiurb, EEM respeitante às unidades de intervenção I e II;

- o Foram entregues os autos de vistoria e o projecto base das unidades de intervenção III e IV;
- **Castelo:**
 - o Foi remetido o projecto base para apreciação do IGESPAR e Gaiurb, EEM;
- **Calçada da Serra:**
 - o Foi apresentado o projecto base da Zona de Intervenção, tendo sido solicitada a correcção de alguns pontos;

Foram submetidas as candidaturas individuais resultantes da aprovação do Programa de Acção, "Requalificação do Centro Histórico de Vila Nova de Gaia - II FASE, no âmbito da "Política de Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana" enquadradas no "ON.2 – O Novo Norte – Programa Operacional da Região Norte", quer no que respeita às candidaturas em que o executor/beneficiário é a CidadeGaia – SRU, EEM, quer na colaboração que esta empresa prestou na submissão dos projectos de investimento das entidades parceiras deste programa de acção. O investimento apresentado a co-financiamento em 80% por parte do FEDER foi o seguinte:

| Designação | Investimento Elegível Total |
|--|-----------------------------|
| Reabilitação do Instituto Geofísico da Universidade do Porto | 687.160 € |
| Requalificação de dois arruamentos na envolvente à Escarpa da Serra | 540.195 € |
| Requalificação Urbanística da Área de Intervenção da Calçada da Serra | 1.004.917,5 € |
| Restauro da Capela do Sr. D'Além e requalificação de espaço envolvente | 1.217.552 € |
| Requalificação de edifício para actividades socio-económicas | 457.438 € |
| Requalificação e Animação Cultural e Recreativa do Jardim do Morro | 1.900.150 € |
| Reabilitação de Edifício sito na Rua do Pilar | 1.230.000 € |
| Total | 7.037.412,50 € |

Relativamente às candidaturas respeitantes ao Programa de Acção "Requalificação do Centro Histórico de Vila Nova de Gaia - I FASE num investimento elegível de 10 milhões de euros (comparticipado pelo Feder em 80%), foi apresentado o pedido de pagamento final respeitante ao projecto "Reconversão de Edifício para Instalação da CidadeGaia-SRU/Loja da Reabilitação da Beira-Rio", aguardando-se ainda pela aprovação por parte da Autoridade de Gestão das candidaturas dos restantes investimentos directos da empresa, nomeadamente:

| Designação | Investimento Elegível Total |
|---|-----------------------------|
| Elaboração dos Documentos Estratégicos para as Unidades de Intervenção de Cândido Reis | 233.760,00 € |
| Elaboração dos Documentos Estratégicos para as Unidades de Intervenção de Guilherme Gomes Fernandes | 144.000,00 € |
| Elaboração dos Documentos Estratégicos para as Unidades de Intervenção do Castelo | 150.000,00 € |
| Requalificação de Edifício para o Centro Interpretativo do Castelo | 406.495,40 € |
| Total | 934.255,40 € |

Ao nível dos mecanismos financeiros comunitários, estará a breve trecho disponível uma iniciativa comunitária para aplicação dos fundos estruturais destinados ao financiamento de investimentos de regeneração urbana ("revolving funding") denominada de iniciativa Jessica.

A iniciativa Jessica permite que os estados membros utilizem as verbas atribuídas no âmbito dos fundos estruturais para a criação de fundos de desenvolvimento urbano destinados a financiar operações de reabilitação urbana, combinando os recursos dos fundos estruturais com recursos públicos e privados que irão financiar projectos reembolsáveis de desenvolvimento urbano, geradores de retorno financeiro, tendo este fundo de participações Jessica sido já dotado em 130 milhões de euros para o país.

A CidadeGaia – SRU, EEM fez já uma proposta para um conjunto de acções e projectos concretos que poderão ser objecto de intervenção no âmbito do programa Jessica, consubstanciado na constituição de um fundo de desenvolvimento urbano para o Centro Histórico de Vila Nova de Gaia, financiado em 40% pelo Jessica, 40% pelos privados e 20% pelo Município de Vila Nova de Gaia/CidadeGaia – SRU, EEM, num investimento total de sensivelmente 15.000.000 €, aguardando-se pelo arranque da referida iniciativa por parte do Governo Português.

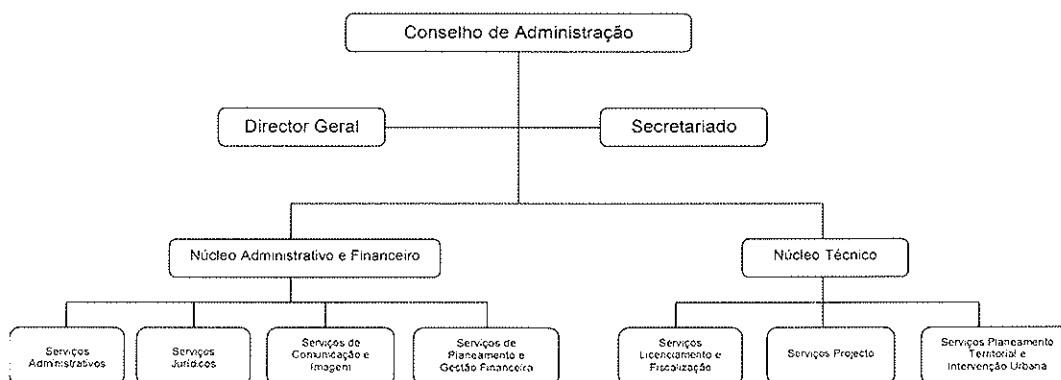


5. Recursos Humanos



5.1 Estrutura Orgânica da Empresa

A estrutura orgânica da empresa, aprovada em reunião de Conselho de Administração de 11 de Dezembro de 2007, é a seguinte:



5.2 Recursos Humanos

No que se refere ao quadro de pessoal, em 31 de Dezembro de 2010, a CidadeGaia – Sociedade de Reabilitação Urbana, EEM tinha como recursos humanos disponíveis:

| Número de pessoas ao serviço | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|------------------------------|------|------|------|------|
| Em 2 de Janeiro | 0 | 5 | 8 | 7 |
| Em 31 de Dezembro | 1 | 8 | 7 | 6 |



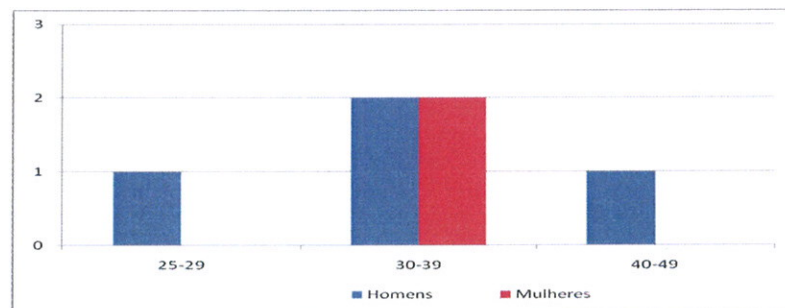
Relativamente à repartição do pessoal pelas diversas categorias e vínculos contratuais, predominantemente na estrutura da empresa vigora o contrato a termo, sendo os técnicos superiores aqueles que são mais representativos na estrutura habilitacional da empresa, conforme reflectido no quadro seguinte:

| | Quadros Superiores | | Quadros Médios | |
|-------------------------------|--------------------|---|----------------|---|
| | H | M | H | M |
| Pessoas ao serviço | H | 3 | H | 1 |
| | M | 2 | M | 0 |
| | Total | 5 | Total | 1 |
| Com contrato a termo | H | 2 | H | 1 |
| | M | 1 | M | 0 |
| | Total | 3 | Total | 1 |
| Com acordo cedência especial | H | 1 | H | 0 |
| | M | 0 | M | 0 |
| | Total | 1 | Total | 0 |
| Com acordo cedência ocasional | H | 0 | H | 0 |
| | M | 1 | M | 0 |
| | Total | 1 | Total | 0 |

5.3 Estrutura habilitacional

A empresa é constituída quase equitativamente por colaboradores do sexo masculino e feminino, com média de idades dos funcionários de 34 anos.

| Nível Etário | Homens | Mulheres | Total |
|-----------------|--------|----------|-------|
| De 25 a 29 anos | 1 | 0 | 1 |
| De 30 a 39 anos | 2 | 2 | 4 |
| De 40 a 49 anos | 1 | 0 | 1 |
| TOTAL | 4 | 2 | 6 |





| Graus académicos | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Licenciatura | 1 | 7 | 6 | 5 |
| Ensino Secundário | 0 | 1 | 1 | 1 |
| TOTAL | 1 | 8 | 7 | 6 |

A afectação dos profissionais desta empresa distribui-se pelas seguintes áreas de actividade:

| Núcleos Funcionais da Empresa | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Núcleo Administrativo e Financeiro | 0 | 5 | 5 | 4 |
| Núcleo Técnico | 1 | 3 | 2 | 2 |
| TOTAL | 1 | 8 | 7 | 6 |

A distribuição por categoria profissional é a seguinte:

| Qualificação Profissional | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Coordenador | 0 | 2 | 2 | 2 |
| Técnico Superior | 1 | 5 | 4 | 3 |
| Administrativo | 0 | 1 | 1 | 1 |
| TOTAL | 1 | 8 | 7 | 6 |



5.4 Absentismo

Conforme reflectido no quadro seguinte, a taxa de absentismo no exercício de 2010 foi de 6,66% sendo que os principais motivos de falta foram doença, assistência na doença e particularmente a licença por maternidade.

| | 2010 |
|---|--------|
| Nº total de dias perdidos devido a absentismo | 107 |
| Nº de Funcionários no 1º dia do ano | 7 |
| Nº de Funcionários no último dia do ano | 6 |
| Média de Colaboradores para o ano | 6,5 |
| Nº de dias de trabalho no ano | 247 |
| Média dos dias de trabalho para o ano | 1605,5 |
| Taxa de absentismo anual | 6,66% |



6. Situação Económico-Financeira



6.1 Introdução

O exercício económico de 2010 foi marcado por fortes constrangimentos financeiros fruto da conjuntura económico-financeira do País e que se estima possa vir a agravar no decorrer do ano de 2011 como demonstram todos os dados e canaries macroeconómicos apresentados para a economia portuguesa.

Contudo, tendo sido assumido pelo Município de Vila Nova de Gaia como desígnio municipal o desenvolvimento e atractividade do Centro Histórico, têm vindo a ser dados sinais ao sector privado, com intervenções no espaço público e edificado, no sentido de impulsionar e promover um conjunto de iniciativas de reabilitação urbana, a que, em abono da verdade, têm sido correspondidas com diversas iniciativas de índole privada.

A regeneração e reconversão do Centro Histórico passa por se criarem mecanismos de natureza financeira e fiscal, de incentivos e apoios públicos e privados, sendo que no caso dos privados, as operações necessariamente deverão obter rentabilidades que as tornem atractivas, estando já em curso um conjunto de mecanismos financeiros para a concretização dessas mesmas operações.

No caso do sector público e particularmente da actividade desenvolvida pela CidadeGaia – SRU, EEM, a sua natureza social e de interesse geral para a população, leva a que a gestão se preocupe acima de tudo em encontrar os meios financeiros complementares aos apoios públicos para a obtenção de "rentabilidades sociais".

A actividade das Sociedades de Reabilitação Urbana não permite a captação de receitas suficientes para financiar na sua totalidade a sua actividade, pelo que os subsídios à exploração e ao investimento são fundamentais para a concretização dos objectivos preconizados para a reabilitação urbana.

Atento o conhecimento do panorama económico-financeiro local, nacional e internacional, as linhas programáticas de 2010 assentaram numa gestão marcada pela contenção e rigor, assentes na estrita disciplina financeira e numa significativa contenção e controlo de custos, face aos recursos financeiros expectáveis, procurando-se consolidar o equilíbrio e robustez do quadro financeiro da empresa.

A análise económico-financeira que se apresenta sintetiza os resultados alcançados pela CidadeGaia – SRU, EEM, bem como a situação patrimonial e financeira em 2010, cuja análise deverá ser realizada em conjugação com as demonstrações financeira e notas anexas. Esta análise às contas da empresa está condicionada à alteração do Plano Oficial de Contabilidade (POC) para o Sistema de Normalização Contabilística (SNC).

6.2 Balanço e Demonstração de Resultados:

O balanço, a demonstração de resultados, em conjunto com o mapa de fluxos de caixa apresentados, proporcionam uma visão completa sobre a situação financeira, patrimonial e económica da CidadeGaia – SRU, EEM a 31/12/2010, cuja análise deve ser complementada com as informações disponibilizadas nos anexos às demonstrações financeiras.

6.2.1 Balanço

| Balanço | 2010 | | 2009 | | Desvio | Variação (2009- 2010) |
|-------------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|-----------------|-----------------------------|
| | Valor | Peso | Valor | Peso | | |
| Activo | 4.318.607 | 100,0% | 4.366.417 | 100% | -47.810 | -1,1% |
| Activo Não Corrente | 1.005.096 | 23,3% | 1.781.290 | 40,8% | -776.194 | -43,6% |
| Activos Fixos Tangíveis | 643.930 | 14,9% | 1.254.542 | 28,7% | -610.612 | -48,7% |
| Propriedades de Investimento | 359.721 | 8,3% | 184.323 | 4,2% | 175.398 | 95,2% |
| Activos Intangíveis | 1.445 | 0,0% | 342.425 | 7,8% | -340.980 | -99,6% |
| Outros Activos Financeiros | | 0,0% | | 0,0% | 0 | #DIV/0! |
| Activo Corrente | 3.313.511 | 76,7% | 2.585.127 | 59,2% | 728.384 | 28,2% |
| Inventários | 1.624.472 | 37,6% | 1.632.762 | 37,4% | -8.290 | -0,5% |
| Adiantamentos Fornecedores | 134.000 | 3,1% | | 0,0% | 134.000 | #DIV/0! |
| Estados e Outros Entes Públicos | 64.857 | 1,5% | 63.499 | 1,5% | 1.358 | 2,1% |
| Outras Contas a Receber | 1.090.237 | 25,2% | 409.778 | 9,4% | 680.459 | 166,1% |
| Diferimentos | 74.788 | 1,7% | 5.509 | 0,1% | 69.279 | 1257,6% |
| Caixa e Depósitos Bancários | 325.157 | 7,5% | 473.579 | 10,8% | -148.422 | -31,3% |
| Capital Próprio + Passivo | 4.318.607 | 100,0% | 4.366.417 | 100,0% | -47.810 | -1,1% |
| Capital Próprio | 4.162.180 | 96,4% | 3.635.316 | 83,3% | 526.864 | 14,5% |
| Capital Realizado | 3.825.000 | 88,6% | 3.825.000 | 87,6% | 0 | 0,0% |
| Reservas | 98 | 0,0% | 98 | 0,0% | 0 | 0,5% |
| Resultados Transitados | -549.796 | -12,7% | -305.867 | -7,00% | -243.929 | 79,8% |
| Outras Variações no Capital Próprio | 886.248 | 20,5% | 113.085 | 2,59% | 773.163 | 683,7% |
| Resultado Líquido do Período | 630 | 0,0% | 3.000 | 0,07% | -2.370 | -79,0% |
| Passivo | 156.427 | 3,6% | 731.101 | 16,7% | -574.674 | -78,6% |
| Passivo Não Corrente | 0 | 0,0% | 2.723 | 0,1% | -2.723 | -100,0% |
| Financiamentos Obtidos (M/L Prazos) | | 0,0% | 2.723 | 0,1% | -2.723 | -100,0% |
| Outras Contas a Pagar (M/L Prazos) | | 0,0% | | 0,0% | 0 | #DIV/0! |
| Passivo Corrente | 156.427 | 3,6% | 728.378 | 16,7% | -571.951 | -78,5% |
| Fornecedores | 120.381 | 2,8% | 46.560 | 1,1% | 73.821 | 158,5% |
| Estado e Outros Entes Públicos | 8.578 | 0,2% | 8.470 | 0,2% | 108 | 1,3% |
| Financiamentos Obtidos | 2.723 | 0,1% | 2.659 | 0,1% | 64 | 2,4% |
| Outras Contas a Pagar | 24.344 | 0,6% | 51.913 | 1,2% | -27.569 | -53,1% |
| Diferimentos | 401 | 0,0% | 618.776 | 14,2% | -618.375 | -99,9% |



De acordo com os dados do balanço, a situação patrimonial da empresa manteve-se praticamente inalterada face ao ano transacto, com um ligeiro decréscimo em termos absolutos de 47.810 €, correspondente a 1,1%.

O conjunto de bens e direitos que compõem o activo da empresa totalizavam, em 31/12/2010 4.318.607€, tendo este valor maioritariamente como origem capital próprio (4.162.180€).

A variação da estrutura do balanço de 2009 para 2010 foi sobretudo influenciada pelos seguintes factores:

- Movimentos de ajustamento resultantes da transição de POC para SNC, particularmente, a transferência dos documentos estratégicos contabilizados em activos fixos intangíveis para resultados transitados;
- Os estabelecimentos comerciais do edifício D. Manuel Clemente devidos pelo Município de Vila Nova de Gaia à empresa no âmbito do contrato de permuta celebrado em Junho de 2009 foram transferidos na sua totalidade para a rubrica de outras contas a receber, por se considerar tratar-se de uma dívida a receber em espécie e não de um activo fixo tangível;
- Aumento da rubrica de propriedades de investimento, resultante dos contratos de arrendamento celebrados com os inquilinos;
- O valor correspondente aos subsídios para investimentos ainda não reconhecidos como ganho foram transferidos da rubrica de ganhos a reconhecer para os capitais próprios da empresa;
- Aquisição em 2010 de edifícios e terrenos registados na rubrica de Inventários;

O activo não corrente representa 23,3% do total do activo, sendo que o activo fixo tangível é aquele que regista o maior peso na estrutura do activo fixo (64,07%). Do total do activo, 76,7% é activo corrente assumindo particular relevância os inventários (49,03% do activo não corrente) e outras contas a receber (dívida do Município de Vila Nova de Gaia a 31/12/2010 nos termos do contrato programa para 2010, do contrato de permuta do edifício D. Manuel Clemente e do ON.2 relativo à candidatura da Sede da empresa), contribuindo em 32,90% para o activo não corrente, representando estas duas rubricas do activo 62,86% do total do activo líquido.

O capital próprio aumentou 14,5%, resultante sobretudo dos movimentos de transição do POC para SNC, particularmente, no que respeita ao aumento das variações do capital próprio com o reconhecimento dos subsídios ao investimento.



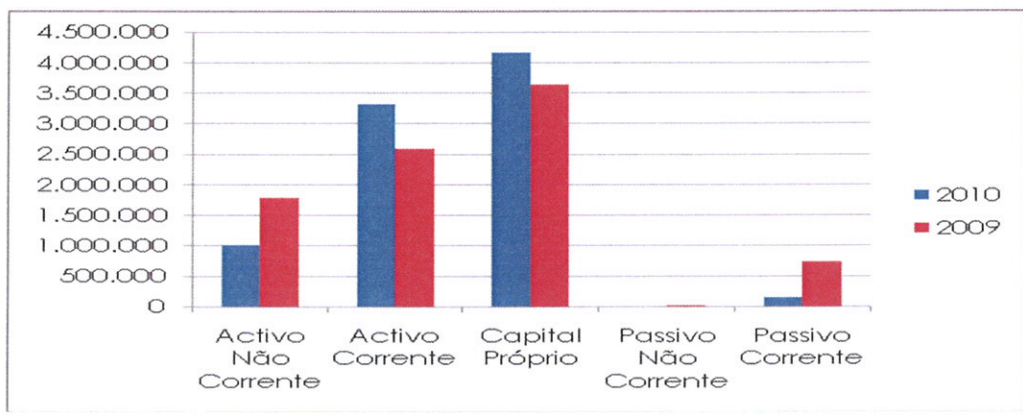
A empresa apresenta uma situação líquida de 4.162.180 € distribuída da seguinte forma:

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Capital | 3.825.000 |
| Reservas | 98 |
| Resultados transitados | -549.796 |
| Outras Variações Capital Próprio | 886.248 |
| Resultados líquidos | 630 |

O passivo que totaliza 156.427€ registou uma diminuição em relação ao ano anterior em 574.674€ (78,6% de crescimento), sobretudo pela diminuição do passivo respeitante ao diferimento de proveitos (comparticipações ao investimento) que com o SNC passou a ser registado no capital próprio. Não contabilizando esta rubrica, o passivo manteve-se praticamente inalterado face ao ano transacto.

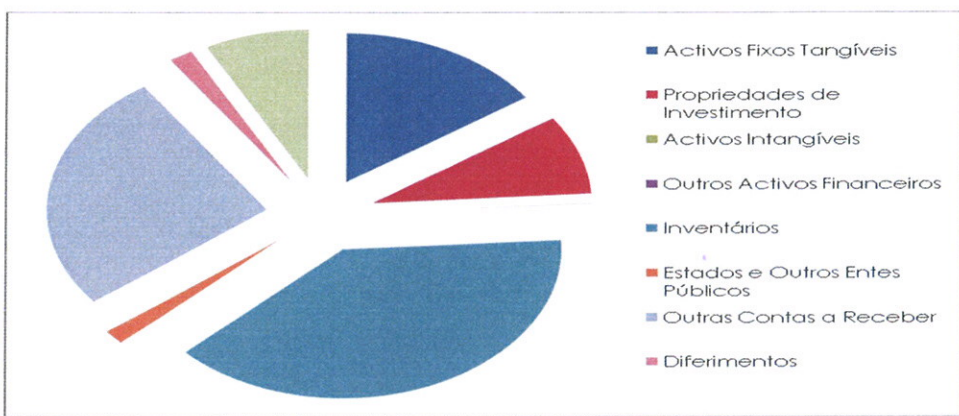
Estrutura do Balanço

2009 - 2010



Estrutura do Activo

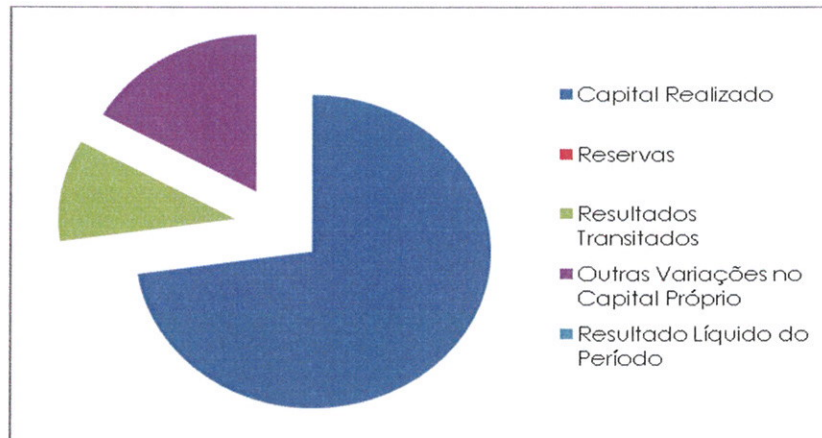
2010





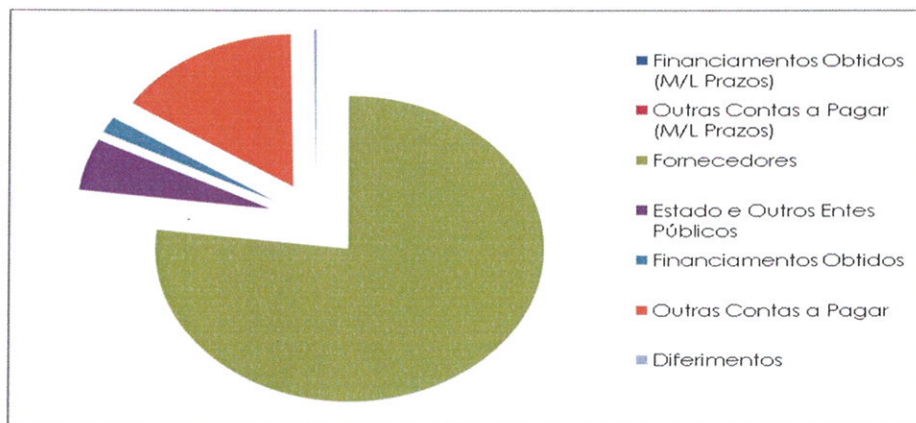
Situação Líquida

2010



Passivo

2010





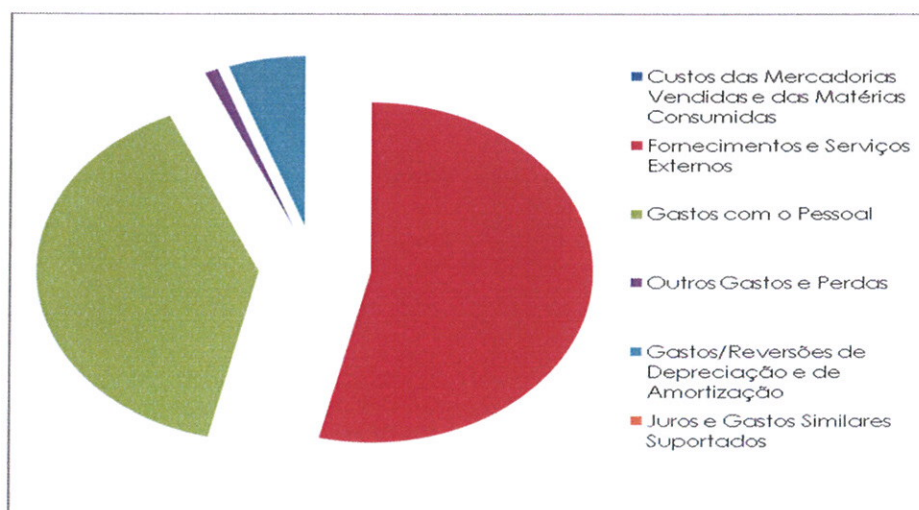
6.2.2 Demonstração de Resultados

| Demonstração dos Resultados Por Natureza | 2010 | | 2009 | | Desvio | Variação (2009-2010) |
|---|----------|-------|------------|-------|------------|----------------------|
| | Valor | Peso | Valor | Peso | | |
| Rendimentos e Gastos | | | | | | |
| Vendas e Serviços Prestados | | 0,0% | 1.052.100 | 68,4% | -1.052.100 | -100,0% |
| Subsídios à Exploração | 644.124 | 94,6% | 400.000 | 26,0% | 244.124 | 61,0% |
| Custos das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas | | 0,0% | -1.028.000 | 67,0% | -1.028.000 | -100,0% |
| Fornecimentos e Serviços Externos | -364.754 | 53,6% | -54.999 | 3,6% | 309.755 | 563,2% |
| Gastos com o Pessoal | -270.093 | 39,7% | -313.283 | 20,4% | -43.190 | -13,8% |
| Outros Rendimentos e Ganhos | 36.660 | 5,4% | 85.136 | 5,5% | -48.477 | -56,9% |
| Outros Gastos e Perdas | -6.870 | 1,0% | -5.972 | 0,4% | 898 | 15,0% |
| EBITDA | 39.067 | | 134.982 | | -95.915 | -71,1% |
| Gastos/Reversões de Depreciação e de Amortização | -38.127 | 5,6% | -131.391 | 8,6% | -93.265 | -71,0% |
| EBIT | 940 | | 3.590 | | -2.650 | -73,8% |
| Juros e Rendimentos Similares Obtidos | | 0,0% | | 0,0% | 0 | #DIV/0! |
| Juros e Gastos Similares Suportados | -40,55 | 0,01% | -162,28 | 0,01% | -122 | -75,0% |
| Resultado Antes de Impostos | 900 | | 3.428 | | -2.528 | -73,8% |
| Imposto Sobre o Rendimento do Período | 270 | | 429 | | -159 | -37,0% |
| Resultado Líquido do Período | 630 | | 3.000 | | -2.370 | -79,0% |

A estrutura de gastos do exercício de 2010 é fundamentalmente constituída por Fornecimentos e Serviços Externos resultante de subcontratos para a elaboração dos documentos estratégicos e de Gastos com Pessoal, conforme reflectido no gráfico seguinte:

Estrutura Gastos

2010

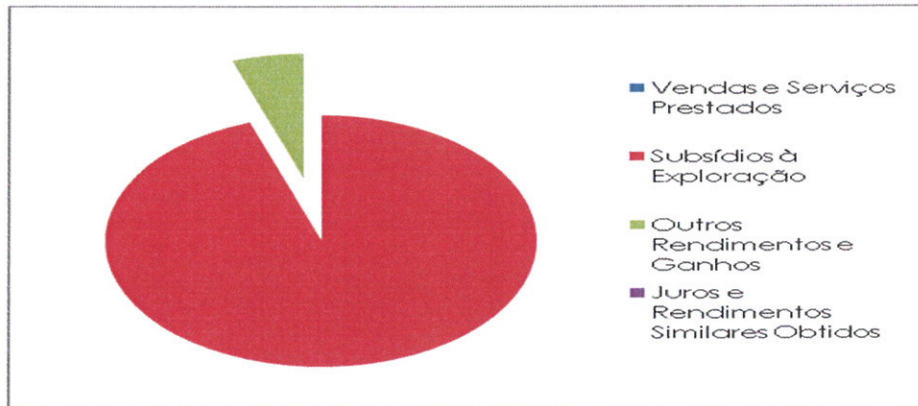




Da estrutura de rendimentos, os subsídios à exploração suportados pelo Accionista representam quase na totalidade o total de rendimentos e ganhos (94,6% do total), acrescido de outros rendimentos e ganhos como sejam o reconhecimento em rendimentos dos subsídios ao investimento na exacta medida da depreciação dos imóveis.

Estrutura Rendimentos

2010



6.3 Balanço Funcional

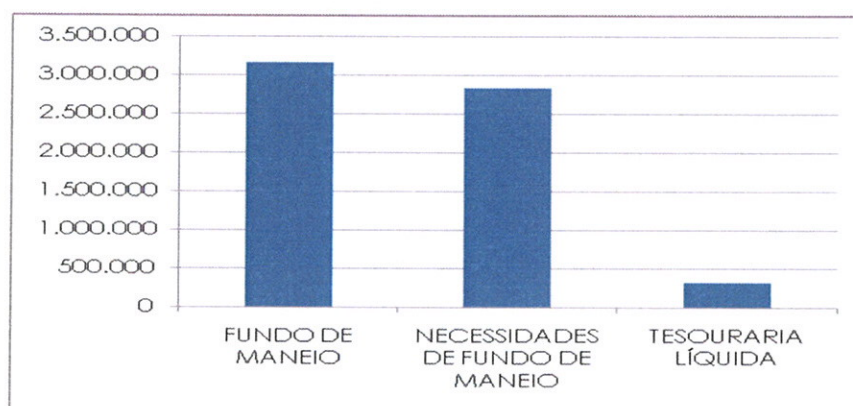
| BALANÇO FUNCIONAL | 2010 Eur | 2009 Eur | Variação % |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Capital Próprio | 4.162.180 | 3.635.316 | 14,49% |
| Capital Alheio Estável | 0 | 2.723 | -100,00% |
| Capitais Permanentes | 4.162.180 | 3.638.039 | 14,41% |
| Activo Não Corrente | 1.005.096 | 1.781.290 | -43,57% |
| FUNDO DE MANEIO | 3.157.084 | 1.856.749 | 70,03% |
| Inventários | 1.624.472 | 1.632.762 | -0,51% |
| Adiantamentos a Fornecedores | 134.000 | | #DIV/0! |
| Estados e Outros Entes Públicos | 64.857 | 63.499 | 2,14% |
| Outras Contas a Receber | 1.090.237 | 409.778 | 166,06% |
| Diferimentos | 74.788 | 5.509 | 1257,57% |
| NECESSIDADES CÍCLICAS | 2.988.354 | 2.111.548 | 41,52% |
| Fornecedores | 120.381 | 46.560 | 158,55% |
| Estado e Outros Entes Públicos | 8.578 | 8.470 | 1,27% |
| Financiamentos Obtidos | 2.723 | 2.659 | 2,41% |
| Outras Contas a Pagar | 24.344 | 51.913 | -53,11% |
| Diferimentos | 401 | 618.776 | -99,94% |
| RECURSOS CÍCLICOS | 156.427 | 728.378 | -78,52% |
| NECESSIDADES DE FUNDO DE MANEIO | 2.831.927 | 1.383.170 | 104,74% |
| TESOURARIA LÍQUIDA | 325.157 | 473.579 | -31,34% |



Através do balanço funcional podemos verificar a situação de tesouraria líquida que nos fornece a situação de liquidez da empresa e mostra que o equilíbrio financeiro é resultante da política estratégica e da política de gestão operacional.

O fundo de maneio apresenta-se positivo, pelo que os fundos estáveis são quem está a financiar os activos fixos o que não constitui um factor de risco.

As necessidades de fundo de maneio são também positivas em 2.831.927€, representando as necessidades de financiamento do ciclo de exploração, sendo um meio de avaliação financeira dos esforços da gestão operacional. O equilíbrio de tesouraria está garantido.



6.4 Indicadores Económico-Financeiros

Os indicadores económico-financeiros permitem-nos fazer o diagnóstico das finanças da empresa e sua evolução. Sendo este o primeiro exercício económico em que as contas são apresentadas em SNC, a comparabilidade com o exercício económico de 2009 está por isso limitada.

| Indicadores Económico Financeiros | 2010 | 2009 |
|-----------------------------------|-------------|--------------|
| Indicadores de Liquidez | | |
| Liquidez Geral | 2118,25% | 354,92% |
| Liquidez Reduzida | 1079,76% | 130,75% |
| Liquidez Imediata | 207,86% | 65,02% |
| Cash-Flow | 38.756,22 € | 134.390,76 € |
| Fundo de Maneio | 3.157.084 € | 1.856.749 € |



Indicadores de Estrutura de Capital

| | | |
|---|----------|---------|
| Autonomia Financeira | 96,38% | 83,26% |
| Solvabilidade Total | 2660,78% | 497,24% |
| Grau de Cobertura do Activo Não Corrente | 414,11% | 204,24% |
| Autofinanciamento do Invest. Em Activos Fixos Tangíveis | 6,02% | 10,71% |
| Índice de Solvência | 3,61% | 2,57% |
| Dependência Financeira | 3,62% | 16,74% |

Indicadores de Alavancagem Financeira

| | | |
|---|---------|--------|
| Taxa de Endividamento (Debt Equity Ratio) | 3,76% | 20,11% |
| Estrutura Endividamento | 100,00% | 99,63% |
| Taxa Endividamento M/L Prazos | 0,00% | 0,07% |

Indicadores Económicos

| | | |
|--------------------|-------------|-------------|
| Volume de Negócios | 0 € | 1.052.100 € |
| VAB | 1.052.408 € | 2.626.208 € |

Indicadores de Rentabilidade

| | | |
|----------------------------------|---------|---------|
| Rentabilidade do Activo | 0,01% | 0,07% |
| Rentabilidade do Capital Próprio | 0,02% | 0,08% |
| Índice de Alavancagem Financeira | 103,76% | 120,11% |

Conforme já referido, neste exercício económico foram registadas algumas alterações ao nível da contabilização de contas fruto da aplicação do SNC o que provocou variações ao nível das grandes rubricas do balanço, entre outras situações, o aumento significativo da situação líquida da empresa pela inscrição em "outras variações do capital próprio" dos subsídios ao investimento que eram contabilizados em POC do lado do passivo em proveitos diferidos. Este facto tem impacto ao nível da comparabilidade dos rácios económico-financeiros nos diversos exercícios económicos.

O financiamento da actividade continua a ser feito por via de capitais próprios tendo o rácio de autonomia financeira aumentado de 83% em 31.12.2009 para 96% em 2010. Esta é a parcela do activo que foi financiada por capital próprio, o que demonstra que o financiamento da empresa é efectuado com recurso a capitais por si angariados, evidenciando a dimensão reduzida do recurso ao crédito de terceiros.

Este facto pode também ser comprovado pela análise do rácio de endividamento, que determina que a proporção de capital alheio utilizado no financiamento da actividade diminuiu de sensivelmente 20% para apenas 4% entre 31.12.2009 e 31.12.2010.



O rácio de solvabilidade também melhorou em relação ao último exercício económico, traduzindo que a empresa tem uma capacidade superior de solver os compromissos expressos no passivo. Este aumentou de 497% em 2009 para os 2660% em 2010. A expressa capacidade da empresa para satisfazer os compromissos com terceiros à medida que estes se vão vencendo está bem patente neste indicador, sendo que o património é suficiente para cobrir todas as dívidas da empresa.

O valor de 3,61% do índice de solvência denota a fraca dependência relativamente aos credores, logo a garantia do cumprimento dos compromissos assumidos e das obrigações da empresa para com terceiros, conforme já referido anteriormente, sendo ainda evidenciada esta fraca ou quase inexistente participação de capitais alheios no financiamento da empresa demonstrado no rácio de dependência financeira que em 2010 atingiu os 3,62%.

O activo não corrente da empresa foi financiado por capitais permanentes elevando o rácio do grau de cobertura do imobilizado aos 414,11%.

Existiu uma melhoria significativa no fundo de maneo que se cifrou no final do exercício em € 3.157.084, valor este que traduz o valor do activo corrente remanescente depois de se realizar o passivo com liquidação mais rápida. O seu valor a 31.12.2009 foi de € 1.856.748,28. Para este facto contribui significativamente o valor por receber do Município de Vila Nova de Gaia referente ao contrato programa de 2010.

No final do exercício, a empresa reforça o seu nível de liquidez, com uma liquidez geral de 2118,25%, uma liquidez reduzida de 1079,76% e uma liquidez imediata de 207,86%, indicando este último rácio que a empresa apenas com o recurso a disponibilidades consegue satisfazer o seu passivo de curto prazo. Podemos mesmo dizer que existia um excesso de liquidez no final do exercício de 2010.

O cash-flow gerado pelo negócio foi de 38.756,22.

A rentabilidade do capital próprio em 2010 foi de 0,02%, demonstrando que a taxa de retorno do capital investido fica aquém das rentabilidades oferecidas no mercado de capitais para activos sem risco. Contudo dada a natureza social e de interesse para a população da empresa considera-se positivo o resultado apresentado por este indicador.

O indicador de rentabilidade líquida do activo permite-nos aferir da eficiência na utilização dos recursos patrimoniais, bem como da relação entre custos e proveitos, denotando uma gestão equilibrada dos meios colocados a disposição da empresa no exercício de 2010, com os custos a serem inferiores aos proveitos em cerca de 0,01% do activo.

Assim, podemos afirmar que a CidadeGaia - SRU, EEM possuía a 31/12/2010 uma posição financeira sólida, derivada do elevado grau de autonomia face a credores, conjugado com um



forte peso do activo não corrente e uma situação económica equilibrada, com os rendimentos a cobrirem os gastos.

Importa ainda referir que a empresa tem apenas como receitas próprias pequenas rendas com o arrendamento de imóveis, estando fortemente dependente de transferências do Accionista e do Quadro de Referência Estratégico Nacional.

No futuro deverá ser equacionado o recurso a outras fontes e mecanismos de financiamento para fazer face ao crescente investimento público que ocorrerá nos próximos exercícios económicos

6.5 Relatório sobre a execução anual do plano plurianual de investimentos

| Rubricas | Investimento Previsto | Investimento Executado | Taxa de Execução |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------|
| 42 - Propriedades de Investimento | 250.408,52 € | | 0,00% |
| 43 - Activos Fixos Tangíveis | 196.911,86 € | | 0,00% |
| 32 - Mercadorias | 1.787.775,00 € | 284.000,00 € | 15,89% |
| Total | 2.235.095,38 € | 284.000,00 € | 12,71% |

A CidadeGaia – SRU, EEM é objecto de controlo orçamental trimestral, nos termos da lei n.º53-F/2006 de 29 de Dezembro, respondendo às necessidades de gestão empresarial, permitindo um controlo orçamental permanente junto do Accionista, respeitando o princípio de informação.

A taxa de execução anual do plano plurianual de investimentos foi de 12,71%, resultante dos seguintes factores que condicionam a execução do plano de investimentos:

- 1- Ao nível do activo não corrente, um atraso no lançamento dos procedimentos conducentes às seguintes obras objecto de financiamento comunitário, cujo contrato de financiamento ainda não foi celebrado:
 - Reabilitação e reconversão de um edifício para instalação de actividades socioeconómicas;
 - Reabilitação e Instalação dos edifícios da zona do castelo;

2 – Ao nível das existências, uma estimativa inicial de aquisição de imóveis que, atendendo à conjuntura económico-financeira, apenas permitiu que esta rubrica atingisse uma taxa execução na ordem dos 16%.



7. Dívidas em mora ao Estado e Segurança Social



Em 31 de Dezembro de 2010 a CidadeGaia EEM não dispunha de quaisquer dívidas ao Estado e/ou Segurança Social



8. Perspectivas Futuras



Atento o processo de fusão por incorporação da CidadeGaia – SRU, EEM na Gaiurb, EEM, a execução da política de reconversão e reabilitação do Centro Histórico de Vila Nova de Gaia competirá a esta entidade incorporante.

Atendendo a que o principal e único Accionista da nova Entidade do Sector Empresarial Local, Gaiurb – Urbanismo e Habitação, EEM, continuará a ser o Município de Vila Nova de Gaia, é de esperar que a reabilitação urbana continuará a fazer parte da agenda municipal, numa política de forte investimento, quer de iniciativa privada, quer pública, no Centro Histórico de Vila Nova de Gaia

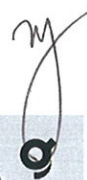
O novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana surge numa altura em que, mais que nunca, é absolutamente necessário encontrar soluções para os grandes desafios de uma nova política de cidades e de habitação. Neste sentido, a revitalização dos centros nevrálgicos das nossas cidades, em particular das áreas mais degradadas, apresenta-se cada vez mais como um desígnio nacional. Competirá à Gaiurb, Urbanismo e Habitação, EEM encontrar, na cidade de Vila Nova de Gaia, em particular no seu Centro Histórico, soluções para cinco grandes desafios:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infra-estruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos actores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação, associados à estrutura de propriedade nestas áreas.



9. Demonstrações Financeiras





Entidade: CIDADEGAMA- SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EEM
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

| RUBRICAS | NOTAS | VALORES EM EURO | |
|--|--------------|---------------------|---------------------|
| | | 31-12-2010 | 31-12-2009 |
| ACTIVO | | | |
| Activo não corrente | | | |
| Activos fixos tangíveis | 3.1, 6, 7, 9 | 943.920,35 | 1.254.541,52 |
| Propriedades de investimento | 3.2, 8 | 359.720,59 | 184.323,42 |
| Goodwill | | 0,00 | 0,00 |
| Activos intangíveis | 3.3, 7, 9 | 1.445,40 | 342.425,41 |
| Activos biológicos | | 0,00 | 0,00 |
| Participações financeiras - método da equivalência patrimonial | | 0,00 | 0,00 |
| Participações financeiras - outros métodos | | 0,00 | 0,00 |
| Acionistas/sócios | | 0,00 | 0,00 |
| Outros activos financeiros | | 0,00 | 0,00 |
| Activos por impostos diferidos | | 0,00 | 0,00 |
| | | 1.005.096,34 | 1.781.290,35 |
| Activo Corrente | | | |
| Inventários | 3.4, | 1.624.472,10 | 1.632.762,38 |
| Activos biológicos | | 0,00 | 0,00 |
| Clientes | 3.5, | 0,00 | 0,00 |
| Adiantamentos a fornecedores | | 134.000,00 | 0,00 |
| Estados e outros entes públicos | 11, | 64.857,03 | 63.499,10 |
| Acionistas/sócios | | 0,00 | 0,00 |
| Outras contas a receber | 6, 7, | 1.090.226,67 | 409.777,77 |
| Diferimentos | | 74.768,26 | 5.508,68 |
| Activos financeiros devidos para negociação | | 0,00 | 0,00 |
| Outros activos financeiros | | 0,00 | 0,00 |
| Activos não correntes de fiduciários para venda | | 0,00 | 0,00 |
| Caixa e depósitos bancários | 3.6, 4.1, | 325.156,63 | 473.578,58 |
| | | 3.313.510,69 | 2.595.125,51 |
| Total do activo | | 4.318.607,03 | 4.366.415,86 |
| CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO | | | |
| Capital próprio | | | |
| Capital realizado | 6, 12, | 3.825.000,00 | 3.825.000,00 |
| Ações (quotas) próprias | | 0,00 | 0,00 |
| Outros instrumentos de capital próprio | | 0,00 | 0,00 |
| Prémios de emissão | | 0,00 | 0,00 |
| Reservas legais | | 98,46 | 98,48 |
| Outras reservas | | 0,00 | 0,00 |
| Resultados transferidos | 9, 10, | -569.796,08 | -305.967,21 |
| Ajustamentos em activos financeiros | | 0,00 | 0,00 |
| Excedentes de revalorização | | 0,00 | 0,00 |
| Outras variações no capital próprio | 3.7, 10, | 896.247,57 | 113.084,67 |
| | | 4.161.580,95 | 3.632.315,94 |
| Resultado líquido do período | | 629,72 | 2.999,57 |
| Interesses minoritários | | 0,00 | 0,00 |
| Total do capital próprio | | 4.162.210,11 | 3.635.315,51 |
| Passivo | | | |
| Passivo não corrente | | | |
| Provisões | 3.8, | 0,00 | 0,00 |
| Financiamentos obtidos | 13, | 0,00 | 2.723,12 |
| Responsabilidades por benefícios pós-emprego | | 0,00 | 0,00 |
| Passivos por impostos diferidos | | 0,00 | 0,00 |
| Outras contas a pagar | | 0,00 | 0,00 |
| | | 0,00 | 2.723,12 |
| Passivo corrente | | | |
| Fornecedores | | 120.380,82 | 46.560,00 |
| Adiantamentos de clientes | | 0,00 | 0,00 |
| Estado e outros entes públicos | 11, | 8.577,82 | 8.469,72 |
| Acionistas/sócios | | 0,00 | 0,00 |
| Financiamentos obtidos | 13, | 2.723,20 | 2.659,18 |
| Outras contas a pagar | | 24.343,69 | 51.913,25 |
| Diferimentos | 10, | 401,15 | 618.779,08 |
| Passivos financeiros devidos para negociação | | 0,00 | 0,00 |
| Outros passivos financeiros | | 0,00 | 0,00 |
| Passivos não correntes de fiduciários para venda | | 0,00 | 0,00 |
| | | 156.426,68 | 738.378,23 |
| Total do passivo | | 156.426,68 | 731.101,25 |
| Total do capital próprio e do passivo | | 4.318.607,03 | 4.366.415,86 |
| | | 0,00 | 0,00 |

A administração

O técnico oficial de contas

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



9.2 Demonstrações dos Resultados por Natureza

Entidade: CIDAEGAIA- SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EEM

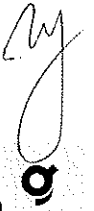
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

VALORES EM EURO\$

| RENDIMENTOS E GASTOS | NOTAS | PERÍODOS | |
|---|-------|------------------|-------------------|
| | | 31-12-2010 | 31-12-2009 |
| Vendas e serviços prestados | | 0,00 | 1.052.100,00 |
| Subsídios à exploração | | 644.124,10 | 400.000,00 |
| Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos | | 0,00 | 0,00 |
| Variação nos inventários da produção | | 0,00 | 0,00 |
| Trabalhos para a própria entidade | | 0,00 | 0,00 |
| Custos das mercadorias vendidas e das matérias consumidas | | 0,00 | -1.028.000,00 |
| Fornecimentos e serviços externos | 9 | -364.754,00 | -54.999,34 |
| Gastos com o pessoal | | -270.092,92 | -313.283,08 |
| Imparidade de inventários (perdas/reversões) | | 0,00 | 0,00 |
| Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões) | | 0,00 | 0,00 |
| Provisões (aumentos/reduções) | | 0,00 | 0,00 |
| Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizações (perdas/reversões) | | 0,00 | 0,00 |
| Aumentos/reduções de justo valor | | 0,00 | 0,00 |
| Outros rendimentos e ganhos | | 36.659,54 | 85.136,42 |
| Outros gastos e perdas | | -6.869,95 | -5.972,45 |
| Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos e impostos | | 39.066,77 | 134.981,55 |
| Gastos/reversões de depreciação e de amortização | | -38.126,50 | -131.391,19 |
| Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões) | | 0,00 | 0,00 |
| Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) | | 940,27 | 3.590,36 |
| Juros e rendimentos similares obtidos | | 0,00 | 0,00 |
| Juros e gastos similares suportados | | -40,55 | -162,28 |
| Resultado antes de impostos | | 899,72 | 3.428,08 |
| Imposto sobre o rendimento do período | | 270,00 | 428,51 |
| Resultado líquido do período | | 629,72 | 2.999,57 |

A administração

O técnico oficial de contas



9.3 Demonstração Individual das Alterações no Capital Próprio



Entidade: CIDADEGAIA- SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EEM
 DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO A 31 DE DEZEMBRO DE 2009

| DESCRICÃO | NOTAS | VALORES EM EUROS | | | | | | | | | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------------|--|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| | | Capital Realizado | Ações (quotas) próprias | Outros instrumentos de capital próprio | Prémios de emissão | Reservas legais | Outras reservas | Resultados Transfidos | Ajustamentos em activos financeiros | Excedentes de revalorização | Outras variações de capital próprio | Resultado líquido do período | Total do Capital Próprio |
| POSICÃO A 31/12/2008 | | 3.825.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -795,31 | 0,00 | 0,00 | 62.500,00 | 1.778,13 | 3.888.484,82 |
| ALTERAÇÕES NO PERÍODO | 1 | | | | | | | | | | | | |
| Primeira adopção de novo referencial contabilístico | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Alterações de políticas contabilísticas | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Diferenças de conversão de demonstrações financeiras | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Realização de excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ajustamentos por impostos diferidos | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Outras alterações reconhecidas no capital próprio | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 98,48 | 0,00 | -305.073,90 | 0,00 | 0,00 | 50.584,67 | -1.778,13 | -256.168,68 |
| | 2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 98,48 | 0,00 | -305.073,90 | 0,00 | 0,00 | 50.584,67 | -1.778,13 | -256.168,68 |
| RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO | 3 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 98,48 | 0,00 | -305.073,90 | 0,00 | 0,00 | 50.584,67 | -1.778,13 | -256.168,68 |
| RESULTADO INTEGRAL | 4=2+3 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 98,48 | 0,00 | -305.073,90 | 0,00 | 0,00 | 50.584,67 | -1.778,13 | -256.168,68 |
| OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO | | | | | | | | | | | | | |
| Realizações de capital | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Realizações de prémios de emissão | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Distribuições | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Entradas para cobertura de perdas | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Outras operações | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| POSICÃO A 31/12/2009 | 5 | 3.825.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 98,48 | 0,00 | -305.867,21 | 0,00 | 0,00 | 113.084,67 | 2.989,57 | 3.635.315,51 |
| | 1+4-5 | | | | | | | | | | | | |

A administração

O técnico oficial de contas

[Handwritten signatures]

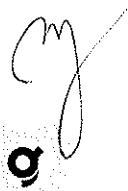


Entidade: CIDADEGMA- SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EEM
DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO A 31 DE DEZEMBRO DE 2010

| DESCRICÃO | NOTAS | VALORES EM EUROS | | | | | | | | | | | |
|--|--------------|-------------------|--------------------------|--|--------------------|-----------------|-----------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| | | Capital Realizado | Acções (quotas) próprias | Outros instrumentos de capital próprio | Prémios de emissão | Reservas legais | Outras reservas | Resultados Transitados | Ajustamentos em activos financeiros | Excedentes de revalorização | Outras variações do capital próprio | Resultado líquido do período | Total do Capital Próprio |
| POSICÃO A 31/12/2009 | 1 | 3.825.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 88,48 | 0,00 | -305.887,21 | 0,00 | 0,00 | 113.084,87 | 2.999,57 | 3.835.315,51 |
| ALTERAÇÕES NO PERÍODO | | | | | | | | | | | | | |
| Primeira adopção do novo referencial contabilístico | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -243.757,88 | 0,00 | 0,00 | 519.761,59 | 0,00 | 276.003,71 |
| Alterações de políticas contabilísticas | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Diferenças de conversão de demonstrações financeiras | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Realização de excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ajustamentos por impostos diferidos | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Outras alterações reconhecidas no capital próprio | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -170,97 | 0,00 | 0,00 | 252.401,71 | -2.999,57 | 250.231,17 |
| RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO | 2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -243.928,85 | 0,00 | 0,00 | 773.163,30 | -2.999,57 | 526.234,88 |
| RESULTADO INTEGRAL | 3 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 629,72 | 629,72 |
| OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO | 4+2+3 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -243.928,85 | 0,00 | 0,00 | 773.163,30 | -2.999,35 | 526.364,00 |
| Realizações de capital | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Realizações de prémios de emissão | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Distribuições | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Entradas para cobertura de perdas | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Outras operações | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| POSICÃO A 31/12/2010 | 1+4+5 | 3.825.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 88,48 | 0,00 | -549.796,06 | 0,00 | 0,00 | 886.247,87 | 629,72 | 4.162.180,11 |

A administração

O técnico oficial de contas

A handwritten signature in black ink is located in the top right corner. Below the signature is a small, stylized logo consisting of a lowercase letter 'g' inside a circle.

9.4 Anexo ao Balanço e à Demonstração dos Resultados

1 — Identificação da Entidade:

A CidadeGaia, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, E.E.M, com sede na Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 136/140 em Vila Nova de Gaia, é uma entidade empresarial municipal, com capitais exclusivamente públicos (Município), que tem como objecto promover a reabilitação urbana da área correspondente à área crítica de recuperação e reconversão urbanística, definida pelo Decreto Regulamentar 54/97, de 19 de Dezembro.

2- Referencial Contabilístico:

As Demonstrações Financeiras à data de 31 de Dezembro de 2010 foram elaboradas a partir dos registos contabilísticos da Empresa em cumprimento das disposições legais e com base no Sistema de Normalização Contabilístico (SNC) e respectivas Normas Contabilísticas de Relato Financeiro (NCRF).

3 — Principais Políticas Contabilísticas

As demonstrações financeiras foram preparadas, no pressuposto da continuidade das operações, apartir dos livros e registos contabilísticos da empresa, mantidos de acordo com o SNC.

As principais políticas contabilísticas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras foram as seguintes:

3.1. Activos fixos tangíveis:

Os activos fixos tangíveis são relevados pelo respectivo custo histórico de aquisição. As respectivas depreciações são contabilizadas com base no método das quotas constantes e aplicadas numa base duodecimal. O seu cálculo é efectuado em função das taxas que decorrem da aplicação do DR 2/1990 para os bens com entrada em funcionamento anterior a 2010 e com base no DR 25/2009 para os bens com entrada em funcionamento posterior a 01/01/2010.

3.2. Propriedades de Investimento:

As propriedades de investimento são relevadas pelo respectivo custo histórico de aquisição. As respectivas depreciações são contabilizadas com base no método das quotas constantes e aplicadas numa base duodecimal. O seu cálculo é efectuado em função das taxas que decorrem da aplicação do DR 2/1990 para os bens com entrada em funcionamento anterior a 2010 e com base no DR 25/2009 para os bens com entrada em funcionamento posterior a 01/01/2010.

3.3. Activos intangíveis:

Os activos intangíveis são relevados pelo respectivo custo histórico de aquisição. As respectivas depreciações são contabilizadas com base no método das quotas constantes e aplicadas numa base duodecimal. O seu cálculo é efectuado em função das taxas que decorrem da aplicação do DR 2/1990 para os bens com entrada em funcionamento anterior a 2010 e com base no DR 25/2009 para os bens com entrada em funcionamento posterior a 01/01/2010.

3.4. Inventários:

As mercadorias são valorizadas ao custo de aquisição, o qual compreende o preço de compra e os gastos suportados directa ou indirectamente para a sua colocação no estado actual.

3.5. Clientes e dívidas a receber

As dívidas de clientes e as outras dívidas de terceiros são registadas pelo seu valor nominal deduzido de eventuais perdas de imparidade, para que as mesmas reflectam o valor realizável líquido.

As perdas por imparidade são registadas quando há informação objectiva da incobrabilidade da dívida ou decorrido um ano do vencimento da dívida.

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

Os montantes incluídos na rubrica caixa e seus equivalentes correspondem aos valores em caixa e depósitos à ordem, ambos imediatamente realizáveis e sem perda de valor.

3.7. Rédito e especialização dos exercícios

Os proveitos decorrentes de vendas são reconhecidos na demonstração dos resultados quando os riscos e benefícios inerentes à posse dos activos são transferidos para o comprador e o montante dos proveitos possa ser razoavelmente quantificado. As vendas são reconhecidas líquidas de impostos, descontos e outros custos inerentes, pelo seu justo valor do montante a receber.

Os subsídios para investimentos são registados na respectiva rubrica dos capitais próprios e reconhecidos como rendimentos do exercício na proporção dos das depreciações dos bens financiados ou do reconhecimento do respectivo custo das mercadorias vendidas.



A Empresa regista as suas receitas e despesas de acordo com o princípio da especialização de exercícios pelo qual as receitas e despesas são reconhecidas à medida em que são geradas, independentemente do momento em que são recebidas ou pagas. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas geradas são registadas nas rubricas de acréscimos e diferimentos.

3.8. Provisões, activos e passivos contingentes

Sempre que a Empresa reconhece a existência de uma obrigação fruto de um evento passado, a qual exige o dispêndio de recursos, e sempre que o seu valor possa ser razoavelmente estimado, é constituída uma provisão. Estas provisões são revistas à data do balanço de forma a transmitirem uma estimativa actual.

Na possibilidade de uma das condições anteriores não ser cumprida, mas mantenha-se a possibilidade de afectar os exercícios futuros, a Empresa não reconhece um passivo contingente mas promove a sua divulgação.

Quando se verificam activos contingentes resultantes de eventos passados, mas cuja ocorrência depende de eventos futuros incertos, estes não são registados. À semelhança dos passivos, também os activos contingentes são divulgados.

3.9. Eventos subsequentes

Os eventos subsequentes à data do balanço que integram elementos adicionais aos registos em final de exercício, são reflectidos nas demonstrações financeiras, enquanto que os eventos que integram elementos sobre registos posteriores à data do balanço, são divulgados nas notas do anexo.

3.10. Alteração de políticas, estimativas e erros fundamentais

Os valores estimados referentes aos activos e passivos são baseados nas últimas informações disponíveis. As revisões das estimativas em exercícios seguintes não são consideradas um erro. São reconhecidas em resultados e são objecto da divulgação adequada à sua materialidade.

Perante os erros materialmente relevantes, relativos a períodos anteriores, dever-se-á proceder à revisão da informação comparativa apresentada nas demonstrações financeiras do exercício em que são identificados.

4 — Fluxos de caixa

4.1 — Desagregação dos valores inscritos na rubrica de caixa e em depósitos bancários

Caixa:

| | 31-12-2010 | 31-12-2009 |
|--------------|--------------|--------------|
| Caixa Sede | 99,83 | 41,33 |
| Total | 99,83 | 41,33 |

Depósitos à ordem:

| | 31-12-2010 | 31-12-2009 |
|----------------------|------------------|-------------------|
| Banco Santander | 21.034,25 | 16.292,48 |
| Banco Millennium BCP | 267,35 | 13.489,81 |
| Banco BPI | 3.755,20 | 443.754,96 |
| Total | 25.056,80 | 473.537,25 |

Outros depósitos bancários:

| | 31-12-2010 | 31-12-2009 |
|----------------------|-------------------|-------------|
| Banco Santander | 0,00 | 0,00 |
| Banco Millennium BCP | 300.000,00 | 0,00 |
| Total | 300.000,00 | 0,00 |

6 — Partes relacionadas

A empresa é detida a 100% pelo Município de Vila Nova de Gaia, tendo celebrado neste exercício um contrato-programa para financiamento da actividade e investimento nos seguintes montantes:

- Transferências Correntes: € 644.124,10;
- Transferências de Capital: € 284.000,00.

Não foram efectuadas quaisquer outras transacções com o Município no exercício.

Está evidenciada na rubrica Outras contas a receber do Activo corrente do Balanço a 31/12/2010, o saldo da dívida do Município à empresa, num total de € 1.081.485,23, que resulta das seguintes transacções:

- a. Contrato de premuta celebrado em Junho de 2010 com o Município, do qual resulta uma responsabilidade a receber em espécie, referente a estabelecimentos comerciais no edifício a construir na Rua do Pilar que serão transferidos para a empresa quando concluídos, no valor estimado de € 576.000;
- b. Responsabilidade por receber por conta do contrato programa de 2010, no valor de € 505.485,23.

7 — Activos fixos tangíveis

O movimento ocorrido na rubrica activos fixos tangíveis, durante o exercício de 2010 foi o seguinte:

| | 31-12-2009 | Aumentos | Alienações | Transferências e abates | 31-12-2010 |
|--------------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------------------|-------------------|
| Terrenos e recursos naturais | 62.670,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 62.670,00 |
| Edifícios e outras construções | 581.648,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 581.648,40 |
| Equipamento básico | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Equipamento de transporte | 10.164,85 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10.164,85 |
| Equipamento administrativo | 73.298,41 | 0,00 | 0,00 | -18.086,00 | 55.212,41 |
| Equipamentos biológicos | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Outros activos fixos tangíveis | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Activos fixos tangíveis em curso | 576.000,00 | 0,00 | 0,00 | -576.000,00 | 0,00 |
| Total activos fixos tangíveis | 1.303.781,66 | 0,00 | 0,00 | -594.086,00 | 709.695,66 |

| | 31-12-2009 | Aumentos | Alienações | Transferências e abates | 31-12-2010 |
|---|------------------|------------------|-------------|-------------------------|------------------|
| Terrenos e recursos naturais | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Edifícios e outras construções | 13.873,23 | 11.673,39 | 0,00 | 0,00 | 25.546,62 |
| Equipamento básico | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Equipamento de transporte | 4.447,12 | 2.541,22 | 0,00 | 0,00 | 6.988,34 |
| Equipamento administrativo | 30.919,79 | 12.972,20 | 0,00 | -10.661,64 | 33.230,35 |
| Equipamentos biológicos | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Outros activos fixos tangíveis | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Activos fixos tangíveis em curso | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total depreciações acumuladas de activos fixos tangíveis | 49.240,14 | 27.186,81 | 0,00 | -10.661,64 | 65.765,31 |

Durante o exercício de 2010 foram efectuados os seguintes ajustamentos de transição entre POC e SNC, os quais afectam a comparabilidade entre o exercício de 2009 e 2010:

- a. Foram transferidos para a rubrica programas de computadores (activos intangíveis) € 18.086 contabilizados na rubrica equipamento administrativo (activos fixos tangíveis), tendo-se efectuado igualmente o ajustamento de € 10.661,64 nas respectivas rubricas de depreciações acumuladas;
- b. Os estabelecimentos comerciais a construir, devidos pelo Município de Vila Nova de Gaia à empresa no âmbito do contrato de premuta celebrado em Junho de 2009, e que estavam registados na rubrica activos fixos tangíveis em curso pelo valor de € 576.000, foram transferidos na sua totalidade para a rubrica de outras contas a receber, por se considerar tratar-se de uma dívida de receber em espécie e não de um activo fixo tangível.



8 — Propriedades de investimento

L507

O movimento ocorrido na rubrica propriedades de investimento, durante o exercício de 2010 foi o seguinte:

| | 31-12-2009 | Aumentos | Alienações | Transferências e abates | 31-12-2010 |
|---|-------------------|-------------|-------------|-------------------------|-------------------|
| Terrenos e recursos naturais | 43.750,00 | 0,00 | 0,00 | 52.020,00 | 95.770,00 |
| Edifícios e outras construções | 144.025,00 | 0,00 | 0,00 | 111.980,00 | 256.005,00 |
| Outras propriedades de investimento | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Propriedades de investimento em curso | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total propriedades de investimento | 187.775,00 | 0,00 | 0,00 | 164.000,00 | 351.775,00 |

| | 31-12-2009 | Aumentos | Alienações | Transferências e abates | 31-12-2010 |
|--|-----------------|-----------------|-------------|-------------------------|-----------------|
| Terrenos e recursos naturais | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Edifícios e outras construções | 3.451,58 | 4.933,47 | 0,00 | 0,00 | 8.385,05 |
| Outras propriedades de investimento | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Propriedades de investimento em curso | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total depreciações acumuladas de propriedades de investimento | 3.451,58 | 4.933,47 | 0,00 | 0,00 | 8.385,05 |

9 — Activos intangíveis

O movimento ocorrido na rubrica activos intangíveis, durante o exercício de 2010 foi o seguinte:

| | 31-12-2009 | Aumentos | Alienações | Transferências e abates | 31-12-2010 |
|----------------------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------------------|------------------|
| Goodwill | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Projectos de desenvolvimento | 83.360,00 | 0,00 | 0,00 | -83.360,00 | 0,00 |
| Programas de computador | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 18.086,00 | 18.086,00 |
| Propriedade industrial | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Outros activos intangíveis | 219.485,18 | 0,00 | 0,00 | -219.485,18 | 0,00 |
| Activos intangíveis em curso | 176.320,00 | 0,00 | 0,00 | -176.320,00 | 0,00 |
| Total activos intangíveis | 479.165,18 | 0,00 | 0,00 | -461.079,18 | 18.086,00 |

| | 31-12-2009 | Aumentos | Alienações | Transferências e abates | 31-12-2010 |
|---|-------------------|-----------------|-------------|-------------------------|------------------|
| Goodwill | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Projectos de desenvolvimento | 37.588,47 | 0,00 | 0,00 | -37.588,47 | 0,00 |
| Programas de computador | 0,00 | 5.978,96 | 0,00 | 10.661,64 | 16.640,60 |
| Propriedade industrial | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Outros activos intangíveis | 99.151,30 | 0,00 | 0,00 | -99.151,30 | 0,00 |
| Activos intangíveis em curso | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total depreciações acumuladas de activos intangíveis | 136.739,77 | 5.978,96 | 0,00 | -126.078,13 | 16.640,60 |

Durante o exercício de 2010 foram efectuados os seguintes ajustamentos de transição entre POC e SNC, os quais afectam a comparabilidade entre o exercício de 2009 e 2010:

- Foram transferidos para a rubrica programas de computadores (activos intangíveis) € 18.086 contabilizados na rubrica equipamento administrativo (activos fixos tangíveis), tendo-se efectuado igualmente o ajustamento de € 10.661,64 nas respectivas rubricas de depreciações acumuladas;
- As rubricas de outros activos intangíveis e respectivas depreciações acumuladas, no valor de € 219.485,18 e € 99.151,30 respectivamente, composta por despesas de instalação da empresa suportadas a quando da sua constituição, foram ajustadas na sua totalidade pela rubrica de resultados transitados nos capitais próprios. Este facto resulta de se ter considerado que, em SNC, estas despesas deverem ser registadas como gasto do exercício em que foram suportadas, ao contrário do preconizado pelo POC.
- As rubricas de projectos de investimento e respectivas depreciações acumuladas, no valor de € 83.360 e € 37.588,47 respectivamente, composta por gastos relativos à execução dos documentos estratégicos, foram ajustadas na sua totalidade pela rubrica de resultados transitados nos capitais próprios. Este facto resulta de se ter considerado que, em SNC, estas despesas deverem ser registadas como gasto do exercício em que foram suportadas, ao contrário do preconizado pelo POC.
- A rubrica de activos intangíveis em curso, no valor de € 176.320, composta por gastos relativos à execução dos documentos estratégicos ainda em execução a 31/12/2009, foi ajustada na sua totalidade pela rubrica de resultados transitados nos capitais próprios, pelas razões apontadas na alínea c..
- A partir do exercício de 2010, os gastos com execução dos documentos estratégicos passaram a ser contabilizados pela sua totalidade na rubrica de fornecimentos e serviços externos, à data da sua facturação pelo fornecedor, facto que implica um aumento significativo desta rubrica.

10 — Subsídios para investimentos

O activo não corrente da empresa foi adquirido com recurso a subsídios para investimentos por contratos celebrados com o Município de Vila Nova de Gaia (contratos-programa de 2008 e 2009) e com Programa Operacional Regional Norte, dos quais resultaram as seguintes aquisições:

| | Valor aquisições efectuadas em 2008 | Valor aquisições efectuadas em 2009 | Valor aquisições efectuadas em 2010 | Total | % financiamento | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------|
| | | | | | Contrato programa 2008 | Contrato programa 2009 | Contrato programa 2010 | PORN-ON2 |
| Propriedades de investimento | | | | | | | | |
| Terrenos e recursos naturais | 43.750,00 | 0,00 | 0,00 | 43.750,00 | 100% | 0% | 0% | 0% |
| Edifícios e outras construções | 131.250,00 | 12.775,00 | 0,00 | 144.025,00 | 91% | 9% | 0% | 0% |
| Activos fixos tangíveis | | | | | | | | |
| Terrenos e recursos naturais | 18.750,00 | 0,00 | 0,00 | 18.750,00 | 100% | 0% | 0% | 0% |
| Edifícios e outras construções | 61.180,00 | 257.388,40 | 0,00 | 318.568,40 | 19% | 24% | 0% | 57% |
| Equipamento de transporte | 10.164,85 | 0,00 | 0,00 | 10.164,85 | 100% | 0% | 0% | 0% |
| Equipamento administrativo | 33.196,80 | 20.166,24 | 0,00 | 53.363,04 | 62% | 20% | 0% | 18% |
| Activos intangíveis | | | | | | | | |
| Programas de computador | 18.086,00 | 0,00 | 0,00 | 18.086,00 | 100% | 0% | 0% | 0% |
| Total | 316.377,65 | 290.329,64 | 0,00 | 606.707,29 | | | | |

Durante o exercício de 2010 foram efectuados os seguintes ajustamentos de transição entre POC e SNC, os quais afectam a comparabilidade entre o exercício de 2009 e 2010:

- O valor correspondente aos subsídios para investimentos ainda não reconhecidos como ganho foram transferidos da rubrica de ganhos a reconhecer para os capitais próprios da empresa, num total de € 618.429,12;
- Em função dos ajustamentos efectuados às rubricas de activos fixos tangíveis e activos intangíveis, foram diminuídos € 98.667,53 à rubrica de subsídios nos capitais próprios por contrapartida de resultados transitados, referentes à proporção subsidiada dos activos ajustados.

Em 2010 foram adquiridas € 150.000 de Edifícios e Terrenos registados na rubrica de Inventários, os quais foram integralmente financiados pelo contrato-programa celebrado com o Município de Vila Nova de Gaia para o exercício de 2010.

11 — Estado e outros entes públicos

A empresa não tem dívidas em mora ao estado à data do balanço.

A CidadeGaia teve prejuízos fiscais reportáveis no exercício de 2009, pelo montante de € 295.488,80, os quais ainda não foram deduzidos dado que a empresa ainda não obteve lucro tributável para se proceder à sua dedução, não sendo também previsível que tal venha a acontecer em exercícios económicos futuros. Por esta razão não foram também constituídos quaisquer Activos por Impostos Diferidos decorrentes destes prejuízos fiscais.

12 — Capital social e acções próprias

À data do balanço o capital social da empresa está já totalmente realizado.

A empresa é detida a 100% do Município de Vila Nova de Gaia.

13 — Financiamentos obtidos, corrente e não corrente

Os financiamentos obtidos, correntes e não correntes, decompunham-se, em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009, da seguinte forma:

| | 31-12-2010 | | | 31-12-2009 | | |
|-----------------------|-----------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Corrente | Não corrente | Total | Corrente | Não corrente | Total |
| Empréstimos | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Descobertos bancários | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Locação financeira | 2.723,20 | 0,00 | 2.723,20 | 2.659,18 | 2.723,12 | 5.382,30 |
| Total | 2.723,20 | 0,00 | 2.723,20 | 2.659,18 | 2.723,12 | 5.382,30 |

O equipamento de transporte que figura no activo da empresa, no valor de € 10.164,85, é integralmente referente a uma viatura comercial adquirida com recurso a um contrato de locação financeira celebrado com o banco Santander em 2008.

A empresa dispõe de uma conta denominada de "Super Conta Negócios Plus", no Banco Santander Totta, cujo funcionamento consiste na associação de uma conta de depósito à ordem a uma conta investimento. Estas funcionam por transferências automáticas entre si sem necessidade de aviso prévio. As aplicações na conta rendimento e poupança são efectuadas automaticamente por transferências em tranches de € 2.500 da conta de depósitos à ordem, quando o saldo desta última for igual ou superior a 5.000 €.

Face às características desta conta a empresa optou por considerar a conta investimento como um depósito à ordem, sendo relevado no activo o sumatório entre esta e a conta corrente que lhe está associada.

15 — Outras informações

Declara-se que a empresa não detém qualquer participação no capital de sociedades, nem concedeu financiamentos a médio e longo prazos, no exercício findo a 31 de Dezembro de 2010.

Realizou-se no dia 31 de Dezembro de 2010 a escritura de fusão por incorporação da Gaiasocial, EEM e Cidadegaia, SRU, EEM na Gaiurb, EEM e com o registo desta operação a 3 de Janeiro de 2011 extinguem-se as duas primeiras empresas supracitadas.

A administração

O técnico oficial de contas



9.5 Demonstrações dos Fluxos de Caixa



Entidade: CIDADEGAIA- SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EEM
 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

VALORES EM EUROS

| RUBRICAS | NOTAS | PERÍODOS | |
|--|-------|--------------------|-------------------|
| | | 31-12-2010 | 31-12-2009 |
| Fluxos de caixa das actividades operacionais - método directo | | | |
| Recebimentos de clientes | | 4.592,09 | 480.744,88 |
| Pagamentos a fornecedores | | -657.912,29 | -251.221,70 |
| Pagamentos ao pessoal | | -174.464,67 | -184.098,35 |
| Caixa gerada pelas operações | | -827.784,87 | 45.424,83 |
| Pagamento/recabimento do imposto sobre o rendimento | | -3.310,63 | 0,00 |
| Outros recebimentos/pagamentos | | 283.140,20 | 275.791,17 |
| Fluxos de caixa das actividades operacionais (1) | | -547.955,30 | 321.216,00 |
| Fluxos de caixa das actividades de investimento | | | |
| Pagamentos respeitantes a: | | | |
| Activos fixos tangíveis | | 0,00 | -279.443,77 |
| Activos intangíveis | | 0,00 | -145.656,00 |
| Investimentos financeiros | | 0,00 | 0,00 |
| Outros activos | | 0,00 | 0,00 |
| Recebimentos provenientes de: | | | |
| Activos fixos tangíveis | | 0,00 | 0,00 |
| Activos intangíveis | | 0,00 | 0,00 |
| Investimentos financeiros | | 0,00 | 0,00 |
| Outros activos | | 0,00 | 0,00 |
| Subsídios ao investimento | | 401.087,43 | 400.000,00 |
| Juros e rendimentos similares | | 1.752,30 | 0,00 |
| Dividendos | | 0,00 | 0,00 |
| Fluxos de caixa das actividades de investimento (2) | | 402.839,73 | -25.099,77 |
| Fluxos de caixa das actividades de financiamento | | | |
| Recebimentos provenientes de: | | | |
| Financiamentos obtidos | | 0,00 | 0,00 |
| Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio | | 0,00 | 0,00 |
| Cobertura de prejuízos | | 0,00 | 0,00 |
| Doações | | 0,00 | 0,00 |
| Outras operações de financiamento | | 0,00 | 0,00 |
| Pagamentos respeitantes a: | | | |
| Financiamentos obtidos | | -3.204,26 | -3.097,60 |
| Juros e gastos similares | | -102,12 | -724,19 |
| Dividendos | | 0,00 | 0,00 |
| Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio | | 0,00 | 0,00 |
| Outras operações de financiamento | | 0,00 | 0,00 |
| Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3) | | -3.306,38 | -3.821,79 |
| Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3) | | -148.421,95 | 292.294,44 |
| Efeito das diferenças de câmbio | | 0,00 | 0,00 |
| Caixa e seus equivalentes no início do período | | 473.578,58 | 181.284,14 |
| Caixa e seus equivalentes no fim do período | | 325.156,63 | 473.578,58 |
| | | 0,00 | 0,00 |

A administração

O técnico oficial de contas



9.6 Demonstração de Resultados por Funções



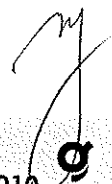
Entidade: CIDADEGAIA- SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EEM
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

VALORES EM EUR0S

| RUBRICAS | NOTAS | PERÍODOS | |
|--|-------|---------------|-----------------|
| | | 31-12-2010 | 31-12-2009 |
| Vendas e serviços prestados | | 0,00 | 1.052.100,00 |
| Custos das vendas e dos serviços prestados | | 0,00 | -1.028.000,00 |
| Resultado bruto | | 0,00 | 24.100,00 |
| Outros rendimentos | | 680.783,64 | 485.136,42 |
| Gastos de distribuição | | 0,00 | 0,00 |
| Gastos administrativos | | -322.363,33 | -351.608,48 |
| Gastos de investigação e desenvolvimento | | 0,00 | 0,00 |
| Outros gastos | | -357.480,04 | -154.037,58 |
| Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) | | 940,27 | 3.590,36 |
| Gastos de financiamento (líquidos) | | -40,55 | -162,28 |
| Resultados antes de impostos | | 899,72 | 3.428,08 |
| Imposto sobre o rendimento do período | | -270,00 | -428,51 |
| Resultado líquido do período | | 629,72 | 2.999,57 |

A administração

O técnico oficial de contas



9.7 Certificação Legal das Contas

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras da CidadeGaia, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, E.E.M., as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2010, (que evidencia um total 4.318.607,03 Euros e um total de capital próprio de 4.162.180,11 Euros, incluindo um resultado líquido de 629,72 Euros), as Demonstrações dos resultados por naturezas e por funções e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e os correspondentes Anexos.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da Empresa a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
 - a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;
 - a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.


Opinião

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras, apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da CidadeGaia, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, E.E.M. em 31 de Dezembro de 2010, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

Ênfases

8. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para a seguinte situação:
 - A empresa diferiu o gasto com a elaboração de um documento estratégico no valor de 70.422,00 Euros, em virtude de, à data das demonstrações financeiras, o mesmo ainda não estar concluído e entregue em definitivo.

Vila Nova de Gaia, 31 de Janeiro de 2011


Virgílio Macedo, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Representada por
Fernando Virgílio Cabral da Cruz Macedo, ROC n° 959

10.Proposta de aplicação de Resultados

O Conselho de Administração propõe, a transferência dos resultados do exercício do ano económico de 2010, no montante de 629,72 € para resultados transitados.

Handwritten signatures in black ink:
1. A signature that appears to be "F. S. S. S." or similar.
2. A signature that appears to be "D. S. S. S." or similar.
3. A signature that appears to be "J. S. S. S." or similar.



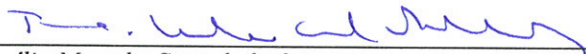
11. Parcer do Fiscal Único sobre a informação Financeira Anual

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Exmos. Senhores Accionistas,

1. Em cumprimento da Lei e do mandato que nos foi confiado, apresentamos o relatório da nossa acção fiscalizadora e o parecer sobre os documentos de prestação de contas apresentados pela Administração da CidadeGaia, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, E.E.M., relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2010.
2. No decurso do exercício acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada a actividade da empresa, e averiguamos a observância do cumprimento da Lei e dos Estatutos, através de contactos estabelecidos com a Administração e os Serviços, os quais, com elevado espírito de colaboração, nos facultaram sempre todos os elementos e esclarecimentos solicitados, o que nos apraz registar e agradecer.
3. Procedemos à análise da informação contabilística produzida, tendo sido efectuados, os procedimentos e verificações adequados.
4. Nos termos da Lei nº 53-F/2006, de 29/12, elaborámos o parecer sobre a informação financeira semestral, reportada a 30 de Junho, e emitimos o parecer sobre os instrumentos de gestão previsional, relativos ao exercício de 2010, elaborados pela Administração.
5. Emitimos nos termos do artº 451º do Código das Sociedades Comerciais, a Certificação Legal das Contas, que para todos os efeitos faz parte integrante deste relatório.
6. Apreciámos os documentos de prestação de contas, nomeadamente o Relatório de Gestão, o balanço, as demonstrações dos resultados por natureza e por função, a demonstração dos fluxos de caixa e os correspondentes anexos, apresentados pela Administração, sendo nossa convicção que são suficientemente esclarecedores da situação da Sociedade e satisfazem as disposições legais e estatutárias.
7. Nestes termos, tendo em consideração as conclusões constantes da Certificação Legal das Contas, somos do parecer que:
 - a) Seja aprovado o relatório de gestão e as contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2010;
 - b) Seja aprovada a proposta de aplicação dos resultados constante do relatório de gestão.

Vila Nova de Gaia, 31 de Janeiro de 2011



Virgílio Macedo, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Representada por
Fernando Virgílio Cabral da Cruz Macedo, ROC nº 959