



IP Património

RELATÓRIO de EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

2º Trimestre 2019

ÍNDICE

1	SUMÁRIO EXECUTIVO	3
2	OBJETIVOS DE GESTÃO	5
3	ORÇAMENTO DE EXPLORAÇÃO	10
3.1	RENDIMENTOS OPERACIONAIS	11
3.2	GASTOS OPERACIONAIS.....	13
4	ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS.....	17
5	CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES DE REFERÊNCIA – IPG (2019) DGTF	18
6	PLANO FINANCEIRO	21
7	ANEXOS	24

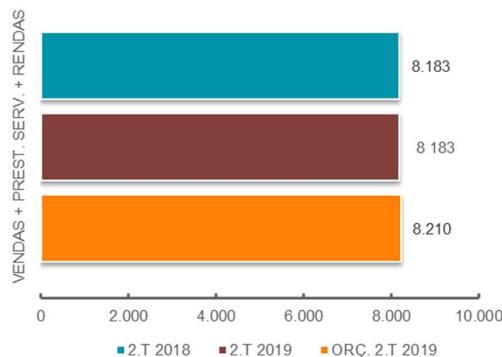
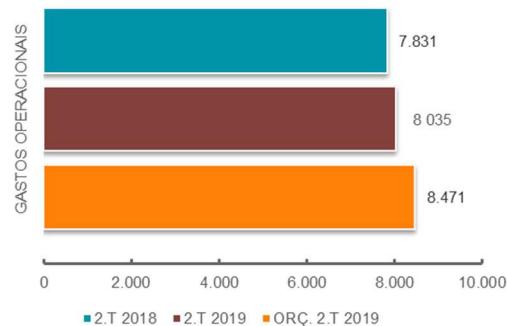
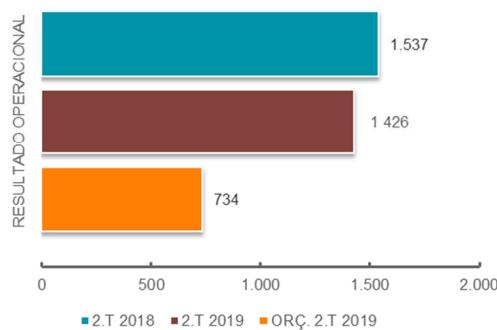
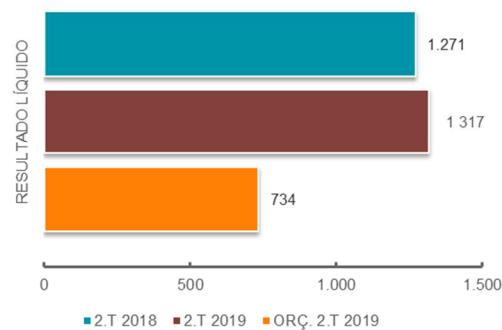
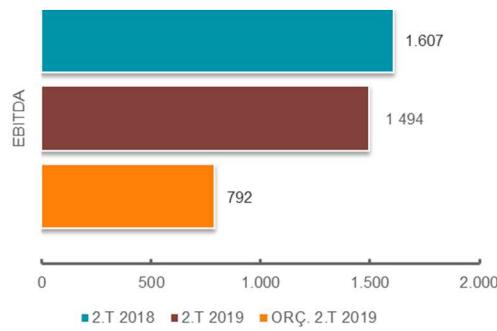
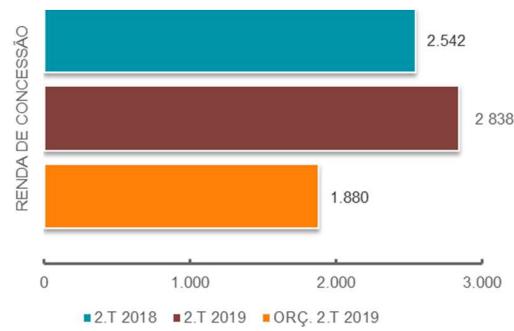
1 SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente relatório reporta-se à atividade desenvolvida pela IP Património, S.A. (IPP) no ano de 2019, e visa monitorizar o Plano de Atividades e Orçamentos de 2019, dando cumprimento ao previsto no Artigo 44.º, n.º 1 i) do Decreto-lei n.º 133/2013, de 3 de outubro.

É de referir que neste relatório do 2º Trimestre de 2019 por força da fusão da GIL com a IPP, haverá alguns desvios na comparação com o período homólogo.

Dos resultados alcançados pela IPP no 2º Trimestre de 2019, destacam-se:

- **Resultado Líquido positivo de 1,32 M€**, que comparado com o resultado de 1,27 M€ verificado no mesmo período de 2018, representa uma melhoria de 0,05 M€ (+3,6%) e de +0,58 M€ (+79,5%) face à previsão orçamental;
- **EBITDA de 1,49 M€** regista um decréscimo face ao período homólogo do ano anterior (-0,11 M€) devido ao aumento em +1,0% dos Rendimentos Operacionais ter sido inferior aos dos Gastos Operacionais (+2,6%);
- **Vendas, Prestações de Serviços e Rendas no montante de 8,2 M€**, em linha com o registado no mesmo período de 2018, salientando-se nas Prestações de Serviços, as rubricas de Espaços (+0,87 M€), Subconcessões (-0,49 M€), houve um aumento no conjunto destas duas rubricas, elas devem ser analisadas em conjunto uma vez que o contrato com cliente PARACENTRO - Gestão de Galerias foi contabilizado em 2018 na rubrica subconcessões e a regularização para a rubrica espaços só ocorreu em setembro de 2018, e a rubrica dos Estacionamentos (-0,39 M€), é de referir que este valor em 2018 incluía 0,6 M€ da faturação do parque de estacionamento da Alfândega relativo a anos anteriores, se esse valor for expurgado, teríamos um acréscimo de 0,2 M€.
- **Gastos Operacionais no valor de 8,03 M€**, estando +2,6% acima do verificado no mesmo período de 2018 e -5,1% abaixo do previsto em orçamento. Este decréscimo face à estimativa orçamental deve-se, sobretudo, à **não realização, total ou parcialmente, de ações orçamentadas pela IPP** com Conservação e Reparação, Trabalhos Especializados, Energia e Fluidos, Rendas e Alugueres e Contencioso e Notariado. A **Renda de Concessão** regista um desvio de +51,0% (+0,96 M€) face à previsão orçamental, influenciado pela atividade da IPP no 2º Trimestre de 2019 e pela base para o orçamento ter subjacente o novo modelo financeiro ainda em negociação;
- **Redução de -3,2% dos Gastos com Pessoal** face ao previsto em orçamento para o período em análise devido essencialmente a Remunerações, Encargos com Remunerações, Subsídio de Refeição, IHT, Encargos Patronais e Formação. O número de colaboradores considerados em orçamento foi de 113, sendo consistente com o número real no 2º Trimestre de 2019.

Vendas, Prest. Serviço e Rendas
 [milhares de euros]

Gastos Operacionais
 [milhares de euros]

Resultado Operacional
 [milhares de euros]

Resultado Líquido
 [milhares de euros]

EBITDA
 [milhares de euros]

Renda de Concessão
 [milhares de euros]


2 OBJETIVOS DE GESTÃO

Os objetivos de gestão da IP Património resultaram da orientação que a Administração transmitiu à Equipa de Gestão da empresa no cumprimento dos objetivos estratégicos do Grupo IP.

Os principais objetivos da empresa encontram-se assim definidos:

- ❖ Valorização, rentabilização e requalificação do património não afeto à atividade ferroviária e rodoviária, potenciando a maximização das receitas não core do Grupo IP, contribuindo para a sua sustentabilidade financeira e ambiental;
- ❖ Gestão, manutenção e administração corrente das estações e espaços afetos à exploração ferroviária, com o objetivo da melhoria contínua do serviço ferroviário, otimização de custos operacionais e potenciação das receitas, tendo em vista o equilíbrio de custos e receitas de exploração (conciliação da vertente operacional com a comercial);
- ❖ Administração das Instalações de Serviço no Grupo no que se refere à gestão corrente, bem como à intervenção nas instalações procurando a sua otimização, bem como a melhoria do espaço;
- ❖ Serviços de criação e atualização do cadastro dos bens sob gestão da IP, permitindo o acesso permanente a toda a informação disponível relacionada com os bens do património imobiliário;
- ❖ Desenvolvimento de processos de Expropriações nomeadamente para concretização do Projeto PETI3+ / Ferrovia 2020.

Nestes objetivos estão previstos um conjunto de indicadores, denominados por “Indicadores Sectoriais”, através dos quais ficaram definidas as metas que estabelecem o compromisso perante o Acionista, e que representam os indicadores mais relevantes e que melhor medem a performance da empresa, conforme o quadro seguinte:

Objetivo estratégico da IP	Objetivo IPP	Indicador	Meta 2019	Meta 2º T 2019	Real 2º T 2019	△ Valor	△ %
Promover a valorização e exploração comercial dos ativos imobiliários	Maximizar receitas associadas aos ativos imobiliários	Receitas (ativos imobiliários) (M€)	21,9 M€	11,1 M€	105 M€	-0,6 M€	-5,5%
	Gerir ativamente a relação com os clientes (atuais ou potenciais)	Dívida vencida de clientes (M€)	1,6 M€	1,6 M€	1,6 M€	00 M€	1,2%
	Assegurar elevados níveis de eficiência - IP Património	Margem de Contribuição Residual	2,8 M€	1,5 M€	2,9 M€	13 M€	87,8%
	Assegurar o conhecimento da totalidade dos ativos imobiliários	Grau de concretização do projeto (%) relativo à definição de um Programa de Atuação para Inventariação de todo o ativo imobiliário sob gestão do Grupo IP (público e autónomo)	90%	90%	100%	n.a	10 p.p
	Assegurar elevados níveis de satisfação do cliente	Redução do n.º de reclamações (%)	-10%	-10%	18%	n.a	28 p.p
	Gerir ativamente a relação com os clientes (atuais ou potenciais)	Grau de criação de propostas de intervenção em INS (%) referentes a solicitações	80%	0%	0%	n.d.	n.d.
Otimizar a execução do Plano de Intervenções na Rede	Assegurar a concretização do PETI 3+	Indicador agregado do PETI 3+ / Ferrovia 2020	85%	85%	55%	n.a	-30 p.p

Dos 7 objetivos definidos para a IP Património, 1 é partilhado com áreas da IP ou com outras empresas do Grupo IP, designadamente, “Assegurar a concretização do PETI 3+ / Ferrovia 2020”.

Nestes objetivos destacam-se os principais desvios:

- Receitas core (cash):** O total de **Receitas com Ativos Imobiliários no 2º Trimestre de 2019 foi de 10,5 M€** o que representa um **decréscimo de -0,6 M€ (-5,5%)** face ao orçamentado, onde os Recebimentos com os Serviços Core IPP são 10,1 M€ (+0,24 M€; +2,5%) e os Recebimentos com Alienação de Ativos IP e IPP atingiram os 0,4 M€ (-0,85 M€; -67,7%). Na comparação com o período homólogo de 2018, verifica-se um deacrescimo de -0,5 M€ (-4,2%), sendo que os Recebimentos Core da IPP aumentam +0,5 M€ (+5,5%) e a Alienação de Ativos IP e IPP regista um deacrescimo de -0,9 M€ (-70,8%) face a igual período de 2018;
- Dívida Vencida de Clientes:** O valor da **Dívida Vencida de Clientes Extra-Grupo IP a 30/06/2019 é de 1,64 M€** o que representa um **acréscimo de +0,02 M€ (+1,2%)** relativamente ao valor a 31/12/2018. Foram desenvolvidas atividades para controlo e redução da dívida, das quais se destacam: i) Reuniões mensais entre as áreas da IPP; ii) Esforço entre a IPP e DFM para apuramento real da Dívida de Clientes; iii) Acompanhamento mensal dos clientes para o cumprimento dos prazos de pagamento; iv) Report mensal de acompanhamento e controlo de dívida e identificação de propostas de melhoria; v) Criadas condições para adoção do pagamento por Débito Direto; e vi) Início do processo de monitorização mensal da Faturação. Realça-se ainda que 25% (0,41 M€) da Dívida Vencida está suportada com planos de pagamento;
- Margem de Contribuição Residual:** Teve o resultado **acumulado no 2º Trimestre 2019 de 2,9 M€**, verificando-se um desvio global, face ao orçamento, nos Rendimentos Operacionais considerados para a MCR em orçamento de **-0,02 M€ (-0,3%)**, com comportamento negativo nas rubricas de Espaços (-0,15 M€; -4,0%) e positivo nas Subconcessões (+0,01 M€; +0,4%),

Estacionamentos (+0,09; +6,1%), Publicidade (+0,002 M€; +0,5%) e nas Outras PS (+0,02 M€; +14,7%). Ao nível dos Gastos Operacionais, considerados para a MCR a variação face à meta é de **-1,36 M€(-20,8%)** o que é justificado maioritariamente pelos FSE (-1,38 M€; -34,9%) pelos itens: a) Trabalhos Especializados (-0,74 M€); b) Energia e Fluidos (-0,32 M€); c) Conservação e Reparação (-0,34 M€); d) Vigilância e Segurança (+0,10 M€); e) Rendas e Alugueres (-0,04 M€); f) Outros FSE (-0,05 M€); pelos Gastos com Pessoal (-0,08 M€; -3,2%) e verifica-se um incremento nos Outros Gastos. (+0,09 M€; +705,2%).

- **Programa de Atuação para Inventariação de todo o ativo imobiliário sob gestão do Grupo IP (público e autónomo):** O desenvolvimento do projeto registou um **resultado de 100% no 2º Trimestre de 2019** não se verificando um desvio face à *baseline* aprovada, com base no documento “Programa de Inventariação Cadastral do Património Imobiliário sob gestão da Infraestruturas de Portugal” aprovado pelo CA da IPP.

No 2º Trimestre 2019 foram desenvolvidas as seguintes atividades:

- ✓ Prestação serviços externa para realizar o cadastro do património imobiliário: Testes de Hardware/Software; Formação Colaboradores do Prestador serviços e respetivos testes de carregamento de dados e Controlo dos trabalhos executados e reuniões de trabalho/dúvidas semanais;
- ✓ Processo com vista à implementação da nova aplicação de Gestão Documental: Análise interna (IPP) do pretendido e articulação com a DSI; Articulação com todas as UO da IPP; Levantamento de requisitos pela DSI/IPP; Definição da Metodologia/Critérios de Implementação; Implementação da Gestão Processos na IPP;
- ✓ Arquivo Rodoviário: Início do Tratamento em articulação com a prestação serviços externa; Preparação peças processuais para obras no Armazém em Alcântara; Concurso para obra no Armazém de Alcântara;
- ✓ Inventário Corrente de Dados Cadastrais: continuação do trabalho de Inventário Geral sobre todas as infraestruturas.

- Assegurar a concretização do PETI 3+ / Ferrovia 2020:** O indicador integrado do PETI 3+ / Ferrovia 2020 atingiu o **resultado global de 55%**, ou seja, -30 p.p. aquém da meta estabelecida.

Para este resultado contribuíram fundamentalmente três fatores:

- ✓ Número de empreitadas e valor das empreitadas lançadas inferiores ao previsto – parâmetros A e B;
- ✓ Grau de execução de 63% do orçamento previsto – Parâmetro D.

<p>Parâmetro A (Peso 20%): N.º de empreitadas lançadas (com anúncio de concurso) e previstas no plano / N.º de empreitadas previstas lançar no plano: Resultado de 26% (5 em 19)</p> <ul style="list-style-type: none"> Obras ferroviárias: lançadas 5 em 19 previstas; 	<p>Parâmetro C (Peso 20%): Prazo total planeado das empreitadas desenvolvidas e previstas no plano / Prazo total real das Empreitadas desenvolvidas e previstas no plano: Resultado de 100%</p> <ul style="list-style-type: none"> Prazo Planeado: 1.290 dias (498 contratação + 192 consignação + 600 obra); Prazo efetivo: 1.290 dias (498 contratação + 192 consignação + 600 obra).
<p>Parâmetro B (Peso 20%): Valor total de empreitadas lançadas (anúncio de concurso lançado) / Valor empreitadas previstas lançar no plano: Resultado de 66%</p> <ul style="list-style-type: none"> Valor das empreitadas lançadas: 56,8 M€; Valor das empreitadas previstas lançar: 280 M€. 	<p>Parâmetro D (peso 40%): Grau de execução (ótica económica) do PIR (Versão ajustada Jan.19): Resultado de 63%</p> <ul style="list-style-type: none"> Execução: 45,6 M€; Baseline PIR: 74 M€.

Obras lançadas no período em análise, previstas e não previstas:

- Espinho-Gaia - RIV-execução;
- Fornecimento e Instalação de Equipamento para a Rede Suporte à Exploração no Troço Covilhã-Guarda, da Linha da Beira Baixa;
- Fornecimento e Instalação de Telecomando de Energia no Troço Covilhã-, da da Linha da Beira Baixa;
- LN - Estabilização de Talude entre o km 72,200 e o km 72,300 e Reposição de Caminho de Acesso aos Muros Instrumentados na Encosta das Quebradas.

Obras não lançadas no período em análise previstas e não previstas:

- Lote A S&T - integração de sinalização no CCO de Lisboa e interfaces com estações colaterais de tecnologia Thales:
 - Vale de Santarém-Entroncamento;
 - Ramal de Alfarelos (incluir Estação de Louriçal);
 - Vale de Santarém-Entroncamento.
- Lote A S&T – Concessão, Fornecimento e Montagem de Sistemas de Telecomunicações Ferroviárias em vários Troços da RFN - Supervisão Técnica de Infraestruturas:
 - - Vale de Santarém-Entroncamento;
 - - Ramal de Alfarelos (incluir Estação de Louriçal);
 - - Ovar (Válega)-Gaia;
 - - Nine-Viana-Valença.
- Lote A S&T - Concessão, Fornecimento e Montagem de Sistemas de Telecomunicações Ferroviárias em vários Troços da RFN - Rede Telefónica de Exploração Fixa:
 - - Vale de Santarém-Entroncamento;

- - Ramal de Alfarelos (inclui Estação de Louriçal);
- - Ovar (Válega)-Gaia;
- - Nine-Viana-Valença.
- Empreitada Pampilhosa (Incl.) - Sta. Comba Dão (Excl.);
- Tunes-Lagos - Eletrificação-Execução;
- Linha da Beira Alta - Supressão de Passagem de Nível ao km 168+135 – Celorico da Beira;
- Instalação do Sistema de Informação ao Público no Troço Covilhã-Guarda, da Linha da Beira Baixa;
- Fornecimento e Instalação de Equipamentos de Supervisão Técnica Covilhã-Guarda, da Linha da Beira Baixa;
- Meleças - Caldas - SST Runa-Alimentação;
- Meleças - Caldas (Meleças-Torres) - Modernização-Execução;
- Meleças - Caldas (Torres-Caldas) - Modernização-Execução;
- Meleças - Caldas - SST Runa Execução;
- Nine-Viana - Eletrificação-Serviços Afetados;
- Linha da Beira Alta - Supressão de Passagens de Nível aos km 144+042 – Gouveia; km 173+173 – Baraçal e km 226+392 – Cerdeira.

3 ORÇAMENTO DE EXPLORAÇÃO

No 2º Trimestre de 2019 verificou-se um alinhamento das Vendas e Prestações de Serviços face ao período homólogo de 2018 (+0,002 M€; +0,0%), em resultado do acréscimo dos rendimentos associados aos contratos de subconcessão nos segmentos de negócio de Espaços e Subconcessões de +0,39 M€ (+7,0%), para este aumento contribuíram vários clientes que registaram variações positivas, dos quais se destacam PARACENTRO, Pingo Doce, Uniplaces e Linha do Café (estes últimos devido a regularizações), da Gestão de Empreendimentos de +0,003 M€ (+12,5%) e Publicidade de 0,007 M€ (+2,1%). Registou-se um decréscimo dos Parques de Estacionamentos em -0,39 M€ (-19,1%), tal como foi referido acima, em 2018 o valor dos estacionamentos incluía cerca de 0,6 M€ do parque de estacionamento da Alfândega relativo a anos anteriores, se esse valor for expurgado, verifica-se um acréscimo de 0,2 M€ para o 2º trimestre de 2019 face ao 2º trimestre de 2018, Outras PS de -0,003 M€ (-1,7%) e das Rendas e Outros Rendimentos Propriedade Investimento em -0,002 M€ (-2,9%) fruto da alienação de imóveis no decorrer do ano de 2017 e 2018.

Os Gastos Operacionais registam um acréscimo de +0,20 M€ (+2,6%) face ao período homólogo devido essencialmente à Renda de Concessão que registou um aumento de +0,30 M€ (+11,6%), aos Gastos com Pessoal (+0,12 M€) e um decréscimo dos FSE (-0,16 M€) face à atividade da IPP neste período. De referir que por força da fusão da GIL com a IPP, haverá alguns desvios na comparação com o período homólogo.

A Empresa reverteu Imparidades na ordem dos 28,0 mil euros na sequência de Reversão de Imparidades de Clientes por regularização de dívidas apurando assim um **Resultado Líquido do Exercício de 1,32 M€**

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL	REAL 2.T 2018	REAL 2.T 2019	ORÇ. 2.T 2019	Var. 19/18		Var. 19/Orç.	
				%	Valor	%	Valor
Vendas e Prestações de Serviços	8.112	8.114	8.138	0,0%	2	-0,3%	(24)
Outros Rendimentos	1.257	1.346	1.066	7,1%	89	26,2%	280
1. Rendimentos Operacionais	9.369	9.460	9.205	1,0%	92	2,8%	256
Custo das Vendas	-	-	-	0,0%	-	0,0%	-
Renda de Concessão IP	2.542	2.838	1.880	11,6%	296	51,0%	959
Fornecimentos e Serviços Externos	2.722	2.561	3.937	-5,9%	(160)	-34,9%	(1.375)
Gastos com Pessoal	2.379	2.500	2.583	5,1%	120	-3,2%	(83)
Imparidades + Provisões	(11)	(45)	-	323,2%	(35)	0,0%	(45)
Depr. e Amortizações do Exercício	70	69	58	-1,4%	(1)	19,0%	11
Outros Gastos	130	112	14	-13,5%	(17)	705,2%	98
2. Gastos Operacionais	7.831	8.035	8.471	2,6%	203	-5,1%	(436)
3. Resultado Operacional (1-2)	1.537	1.426	734	-7,3%	(112)	94,2%	692
Ganhos Financeiros	-	-	-	0,0%	-	0,0%	-
Perdas Financeiras	-	0	-	0,0%	0	0,0%	0
Ganhos / Perdas em Associadas	-	31	-	0,0%	31	0,0%	31
4. Resultados antes de Impostos	1.537	1.457	734	-5,2%	(80)	98,5%	723
Imposto sobre o Rendimento do Exercício	(266)	(140)	-	-47,5%	127	0,0%	(140)
5. Resultado Líquido do Exercício	1.271	1.317	734	3,6%	46	79,5%	583

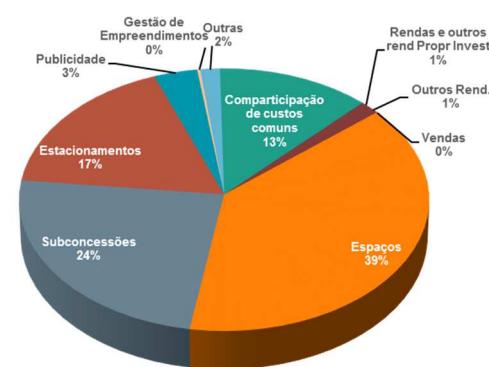
3.1 Rendimentos Operacionais

Os **Rendimentos Operacionais** da IPP atingiram, em termos acumulados, os 9,46 M€, representando um acréscimo de 1,0% (+0,09 M€) face ao período homólogo de 2018 influenciados essencialmente pelo acréscimo dos rendimentos associados aos contratos nos segmentos de negócio de Espaços e Subconcessões de +0,39 M€ (+7,0%), para este aumento contribuíram vários clientes que registaram variações positivas, dos quais se destacam PARACENTRO, Pingo Doce.

Por outro lado, as rubricas que registam uma diminuição são os Estacionamentos (-0,39 M€), é de referir que a rubrica de estacionamentos em 2018 foi influenciada por mais 0,6 M€ relativo a estacionamento do parque da Alfândega de anos anteriores, as Outras PS (-0,003 M€), as Rendas (-0,002 M€) resultante da alienação de imóveis IP Património ocorrida em 2018 dos quais se obtinha rendimento e as Alienações (-0,003 M€). No que diz respeito à Comparticipação de Custos Comuns regista um incremento de +0,65 M€ devido ao esforço de regularização de valores referentes a consumos e de outros gastos a imputar. Na rubrica de Outros no 2º Trimestre de 2018 estão registados movimentos associados ao rendimentos da GIL que foram migrados com a fusão na IPP referentes a operações com clientes e que não se enquadravam nas restantes rubricas de Rendimentos.

RUBRICAS	REAL 2.T 2018	REAL 2.T 2019	ORÇ. 2.T 2019	valores em milhares de euros			
				%	Var. 19/18	%	Var. 19/Orç.
Vendas e Prestações de Serviços	8.112	8.114	8.138	0,0%	2	-0,3%	-24
Espaços	2.786	3.661	3.813	31,4%	875	-4,0%	-153
Subconcessões	2.771	2.283	2.274	-17,6%	-488	0,4%	10
Estacionamentos	2.048	1.657	1.561	-19,1%	-392	6,1%	96
Publicidade	330	337	336	2,1%	7	0,5%	2
Gestão de empreendimentos	21	23	22	12,5%	3	7,5%	2
Expropriações	-	-	-	-	-	-	-
Outras PS	155	152	133	-1,7%	-3	14,7%	20
Outros Rendimentos	1.257	1.346	1.066	7,1%	89	26,2%	280
Comparticipação de custos comuns	544	1.190	983	119,0%	647	21,1%	207
Rendas e outros rendim Propr Investiment	71	69	72	-2,9%	-2	-3,8%	-3
Alienações	3	-	-	-100,0%	-3	-	-
Outros	639	87	11	-86,4%	-552	655,6%	75
TOTAL RENDIMENTOS OPERACIONAIS	9.369	9.460	9.205	1,0%	92	2,8%	256

Rendimentos Operacionais
[milhares de euros]



Peso dos Rendimentos Operacionais 2019

Face à meta prevista para o 2º Trimestre de 2019 (9,20 M€) os Rendimentos Operacionais ficaram +0,26 M€ acima do previsto (+2,8%), essa variação é justificada essencialmente com a ocorrência de celebração de novos contratos para os mesmos espaços ou por cedência dos mesmos, como ocorreu com os contratos da Saviotti e da Tiger.

Concretizando, nos **Espaços** verifica-se um decréscimo face ao montante previsto em orçamento de -4,0% (-0,15 M€) para o qual contribuem **positivamente** os valores previstos para os clientes PARACENTRO - Gestão de Galerias (+0,078 M€), Pingo Doce - Distrib. Alimentar, S.A. (+0,038 M€), Douro Acima (+0,020 M€), Jianguang Chen (+0,023 M€), Uniplaces (+0,015 M€), entre outros; e **negativamente** os valores dos clientes LIDL & CIA - Lojas Alimentares (-0,089 M€), Memória Feliz - Unipessoal, Lda. (-0,038 M€), Saviotti (-0,027 M€), Tiger Portugal, S.A. (-0,034 M€), APL-Automáticos Portugueses (-0,022 M€), BANCO BPI (-0,019 M€), Sartander Totta, S.A. (-0,011 M€) entre outros.

Os **Estacionamentos** apresentam um desvio positivo face ao montante orçamentado de +6,1% (+0,096 M€) para o qual contribuem **positivamente** os valores para os clientes CPE - Companhia de Parques – Gare do Oriente (+0,035 M€), Município do Porto - Alfândega (+0,062 M€) e **negativamente** vários clientes com valores reduzidos.

Na rubrica de **Outras PS** verifica-se um acréscimo de +14,7% (+0,02 M€) face ao orçamentado, devido essencialmente aos contratos da GIL referentes a Ações Temporárias (Feira do Livro, Filmagem, Ações de Promoção, entre outros).

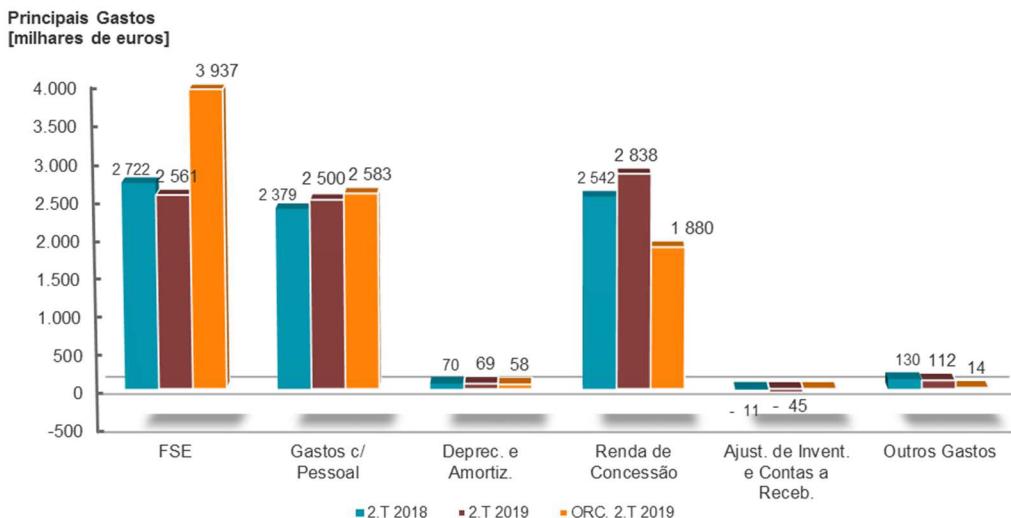
A **Comparticipação de custos comuns** regista um desvio positivo de +21,1% (+0,21 M€) face ao orçamentado referente à refaturação em 2019 de valores referentes a Água, Energia, Despesas Comuns, e outros encargos que não tinham sido considerados aquando da elaboração do orçamento.

3.2 Gastos Operacionais

No que diz respeito aos **Gastos Operacionais** no 2º Trimestre de 2019, estes registaram um acréscimo de +2,6% (+0,20 M€) face ao período homólogo de 2018 e -5,1% (-0,44 M€) face ao previsto em orçamento. Este agravamento, face ao período de 2018, justifica-se essencialmente, pelo acréscimo do valor da Renda de Concessão em +11,6% (+0,30 M€), contrapartida devida no âmbito do Contrato de Concessão, atenta a redução dos restantes Gastos Operacionais e acréscimo dos Rendimentos Operacionais. Por outro lado os FSE registam uma redução de -5,9% (-0,16 M€) devido essencialmente aos Trabalhos Especializados, à Conservação e Reparação, Eletricidade, Água, Limpeza, Higiene e Conforto, e dos Gastos com Pessoal em +5,1% (+0,12 M€). As Imparidades de Clientes, Inventários e Propriedades de Investimento no 2º Trimestre de 2019 registaram um acréscimo +98,6% (+0,01 M€), influenciando o aumento dos Gastos Operacionais. Os Outros Gastos, comparativamente ao período homólogo, registam uma diminuição de -0,02 M€ influenciado pela redução da rubrica de Impostos (-0,02 M€) e Negociações Contratuais (-0,02 M€) relacionados com regularizações de clientes refletidas em 2019.

Quanto ao decréscimo face ao previsto em orçamento (-5,1%), é justificado, sobretudo, pelo decréscimo dos gastos com Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) em -34,9% (-1,38 M€), pela não execução total ou parcial das ações previstas, pela redução dos Gastos com Pessoal em -3,2% (-0,08 M€) e a Renda de Concessão apresenta um aumento em +51,0% (+0,96 M€).

RUBRICAS	REAL 2.T 2018	REAL 2.T 2019	ORÇ. 2.T 2019	valores em milhares de euros		Var. 19/18		Var. 19/Orç.	
				%	Valor	%	Valor	%	Valor
Fornecimentos e Serviços Externos	2.722	2.561	3.937	-5,9%	(160)	-34,9%	(1.375)		
Gastos com Pessoal	2.379	2.500	2.583	5,1%	120	-3,2%	(83)		
Deprec. e Amortizações do Exercício	70	69	58	-1,4%	(1)	19,0%	11		
Imparidades (perdas) / reversões + Provisões	(11)	(45)	-	323,2%	(35)	-	(45)		
Renda de Concessão IP	2.542	2.838	1.880	11,6%	296	51,0%	959		
Impostos	36	15	6	-60,2%	(22)	135,0%	8		
Outros Gastos	93	98	8	4,8%	4	1159,9%	90		
TOTAL GASTOS OPERACIONAIS	7.831	8.035	8.471	2,6%	203	-5,1%	- 436		



3.2.1 Fornecimento e Serviços Externos (FSE)

Relativamente aos gastos com **Fornecimentos e Serviços Externos (FSE)** (2,56 M€) apresentam um decréscimo de -5,9% (-0,16 M€) face ao período homólogo de 2018, decorrente da redução dos gastos com Trabalhos Especializados, Conservação e Reparação, Energia e Fluidos e acréscimo do valor da rubrica Vigilância e Segurança, Limpeza, Higiene e Conforto, Rendas e Alugueres e Contencioso e Notariado suportados pela IP Património.

A redução de -34,9% (-1,38 M€) face ao orçamento justifica-se sobretudo pela não realização (total ou parcial) de ações previstas em orçamento.

RUBRICAS	REAL 2.T 2018	REAL 2.T 2019	ORÇ. 2.T 2019	Var. 19/18		valores em milhares de euros	
				%	Valor	%	Valor
Trabalhos Especializados	700	645	1.385	-7,8%	(54)	-53,4%	(740)
Conservação e Reparação	586	370	715	-36,8%	(216)	-48,2%	(345)
Energia e Fluidos	683	628	948	-8,1%	(55)	-33,8%	(320)
Vigilância e Segurança	318	477	381	50,0%	159	25,1%	96
Limpeza, Higiene e Conforto	186	196	169	5,4%	10	16,3%	27
Rendas e Alugueres	19	24	65	23,2%	5	-63,2%	(41)
Contencioso e Notariado	45	49	107	10,4%	5	-54,0%	(58)
Outros FSE	185	172	167	-7,0%	(13)	3,1%	5
Fornecimentos e Serviços Externos	2.722	2.561	3.937	-5,9%	- 160	-34,9%	-1 375

Ao nível dos **Trabalhos Especializados** esta rubrica regista no 2º Trimestre de 2019, um ligeiro decréscimo face ao período homólogo de 2018, de -7,8% (-0,05 M€) devido à não realização de algumas Prestações de Serviços (PS) que ocorreram em 2018 e que não se realizaram em 2019 (ex: Avaliações de Imóveis, Serviço de Contabilidade da GIL, Serviços Informáticos IP Telecom, Gestão de Parque de Estacionamento do Barreiro) e um desvio de -53,4% (-0,74 M€) face ao orçamento devido à não execução e à não especialização de valores de algumas PS previstas em orçamento para o período em questão.

A diminuição face ao previsto em orçamento deve-se, sobretudo, à não conclusão de ações de Aquisição de Serviços Equipa de Topografia Externa (ETE), Gestão Parques Estacionamento de Alfândega e Gare do Oriente (parte variável), Prestações de Serviços (PS) diversas (Consultorias Externas/Estudos Mercado/Avaliações), PS do Programa de Inventariação Cadastral (PIC), parte do Protocolo de Serviços Partilhados IP, entre outros.

Os gastos de **Conservação e Reparação** apresentam uma redução, face ao previsto em orçamento, com um desvio de -48,2% (-0,35 M€) uma vez que não se realizou, total ou parcialmente, as ações de manutenção em Viaturas, Empreendimentos, Condomínios, Manutenções de Equipamentos e de algumas Intervenções no Edificado de Construção Civil orçamentadas pela IPP, assim como pequenas intervenções nos espaços para agilizar os processos de disponibilização dos espaços (ex.: fechadura, ficha elétrica, reparação de vidro, pinturas, etc.).

Relativamente ao período homólogo do ano anterior, verifica-se um decréscimo -36,8% (-0,22 M€), resultado da não realização de serviços diversos de Conservação e Manutenção de Equipamentos, Intervenções de Construção Civil no Edificado para rentabilização e Intervenções solicitadas pela IP (ex.: Parque Estacionamento – Pragal) que se realizaram em 2018 e não ocorreram no 2º Trimestre de 2019.

Em relação à rubrica de **Energia e Fluidos** regista uma redução de -8,1% (-0,06 M€) face ao período homólogo e -33,8 % (-0,32 M€) face ao orçamento devido à não realização dos valores estimados

referentes à refaturação por parte da IP relativos a consumos de 2019 (-0,12 M€) e de outros Operadores (-0,16 M€) e à não especialização de valores estimados.

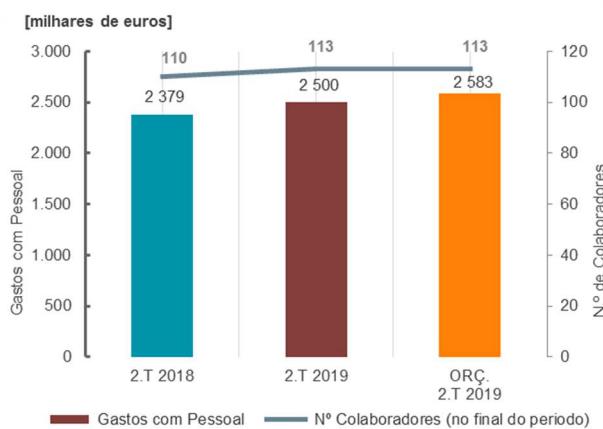
A rubrica de **Vigilância e Segurança**, apresenta um acréscimo no 2º Trimestre de 2019 face ao período homólogo +50,0% (+0,16 M€) e face ao orçamento +25,1% (+0,10 M€) referente aos valores da segurança nas Estações de Braga, Gare do Oriente (GIL), Guifões, Rossio e Porto-Campanhã devido ao aumento dos preços dos contratos face ao período homólogo e face ao previsto em orçamento.

Os gastos com **Rendas e Alugueres** no 2º Trimestre de 2019 estão ligeiramente acima face ao período homólogo e face ao orçamento registam um decréscimo de -63,2% (-0,04 M€), uma vez que não se realizaram os valores previstos em orçamento para os custos com as rendas da frota da IPP. Relativamente ao número de veículos, está em linha com o orçamento e com o período homólogo de 2018.

3.2.2 Gastos com Pessoal

Em termos de **Gastos com Pessoal**, no 2º Trimestre de 2019 houve um acréscimo face ao período homólogo de 2018 de +5,1% (+0,12 M€) e face ao orçamentado de -3,2% (-0,08 M€), justificado pelas componentes variáveis das Remunerações e Encargos Patronais.

RUBRICAS	REAL 2.T 2018	REAL 2.T 2019	ORÇ. 2.T 2019	Var. 19/18		Var. 19/Orç.	
				%	Valor	%	Valor
Remunerações base	1.708	1.805	1.844	5,7%	97	-2,1%	(39)
Remunerações adicionais	200	211	217	5,8%	11	-2,5%	(5)
Encargos sobre remunerações	424	449	459	5,9%	25	-2,2%	(10)
Outros gastos com o pessoal	47	34	63	-27,4%	(13)	-45,7%	(29)
Indemnizações	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GASTOS COM PESSOAL	2.379	2.500	2.583	5,1%	120	-3,2%	- 83
<i>Número Efetivo final</i>	110	113	113	2,7%	3	-	0
<i>Número Efetivo médio</i>	108	112	113	4,3%	5	-0,6%	-1



3.2.3 Outros Gastos

RUBRICAS	REAL 2.T 2018	REAL 2.T 2019	ORÇ. 2.T 2019	Var. 19/18		Var. 19/Orç.	
				%	Valor	%	Valor
Renda de Concessão IP	2.542	2.838	1.880	11,6%	296	51,0%	959
Impostos	36	15	6	-60,2%	(22)	135,0%	8
Outros Gastos	93	98	8	4,8%	4	1159,9%	90
TOTAL OUTROS GASTOS	2.672	2.950	1.893	10,4%	279	55,8%	1 057

A **Renda de Concessão IP** apresenta um desvio face ao orçamento de +51,0% (+0,96 M€) uma vez que o orçamento já contempla a nova fórmula de cálculo que está em negociação para o Contrato de Concessão que está em elaboração e de +11,6% (+0,30 M€) face ao mesmo período de 2018 influenciado pela incorporação dos Rendimentos e Gastos da GIL na IPP em junho de 2018 retroagindo a 1 de janeiro de 2018, origina alguns desvios na comparação com o período homólogo.

Relativamente à rubrica de **Impostos**, regista um decréscimo de -0,02 M€ face ao 2º Trimestre de 2018 e superior face ao orçamento.

Os **Outros Gastos** dizem respeito essencialmente a Dívidas Incobráveis e a Negociações Contratuais, que face 2º Trimestre de 2018, registam um acréscimo de +0,004 M€ decorrente da estabilização dos contratos em vigor e respetivas condições ajustadas ao mercado e um acréscimo face ao orçamento de +0,09 M€ respetivamente.

4 ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS

O orçamento da IP Património, no 2º Trimestre de 2019, não previa a execução de ações de investimento e foi realizado um investimento no valor de 0,003 M€ em Equipamento Administrativo.

5 CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES DE REFERÊNCIA – IPG (2019) DGTF

No ofício divulgado pela Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), em 21 de novembro de 2018, para a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG 2019), é estabelecido que “as projeções económico-financeiras devem contemplar medidas de otimização de desempenho, procurando obter ganhos de produtividade, que se traduzam em resultados positivos, tendo em conta as seguintes referências”:

	2019	2020	2021
PIB e Componentes da Despesa (em termos reais)			
PIB	2,3	2,3	2,2
Consumo Privado	2,0	2,0	2,0
Consumo Público	-0,1	-0,1	-0,2
Investimento (FBCF)	7,0	7,1	6,4
Exportações de Bens e Serviços	4,8	4,2	4,2
Importações de Bens e Serviços	5,0	4,5	4,5
Evolução dos Preços			
IPC	1,4	1,4	1,7

Fonte: PROGRAMA DE ESTABILIDADE 2018 - 2022

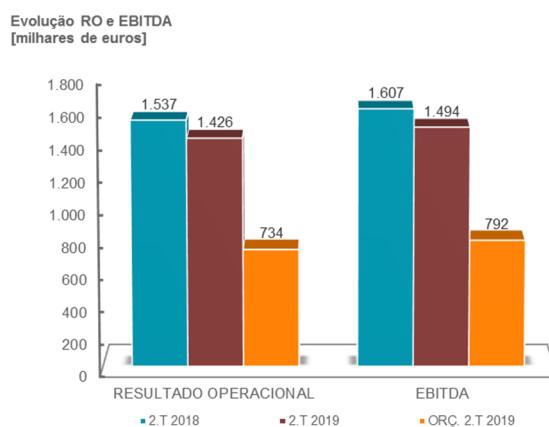
5.1 Evolução do EBITDA e dos Indicadores Associados ao Plano Redução Custos (PRC)

Apresenta-se de seguida quadro com o conjunto de indicadores definidos pela DGTF relativamente à execução no 2º Trimestre de 2019 do Plano de Atividades e Orçamento:

PRC	REAL 2.T 2018	REAL 2.T 2019	ORÇ. 2.T 2019	valores em milhares de euros			
				2ºT 19 vs 2ºT 18	2ºT 19 vs 2ºT Orç.19	△ Absol.	△ %
EBITDA	1.607	1.494	792	(113)	-7%	703	89%
(1) CMVMC	-	-	-	-	0%	-	0%
(2) FSE	2.722	2.561	3.937	(160)	-6%	(1375)	-35%
(3) Gastos com o Pessoal	2.379	2.500	2.583	120	5%	(83)	-3%
Indemnizações	-	-	-	-	0%	-	0%
Valorizações Remuneratórias	-	-	-	-	0%	-	0%
(4) Gastos Operacionais (a) = (1) + (2) + (3)	5.101	5.061	6.519	(40)	-1%	(1459)	-22%
(5) Volume de Negócios (VN) (71+72)	8.112	8.114	8.138	2	0%	(24)	0%
Subsídios à Exploração	-	-	-	-	0%	-	0%
Indemnizações Compensatórias	-	-	-	-	0%	-	0%
(6) Peso dos Gastos/VN = (4)/(5)	63%	62%	80%	-1p.p.		-18 p.p.	
(7) Deslocações e alojamento (valor)	2	6	9	4	254%	(3)	-31%
(8) Ajudas de Custo (valor)	19	17	18	(2)	-9%	(1)	-5%
(9) Gastos com a frota automóvel (a) (valor)	59	56	161	(3)	-6%	(105)	-65%
(7) + (8) + (9)	80	79	188	(1)	-1%	(109)	-58%
Gastos com contratações de estudos, pareceres e projetos e consultadoria (valor)	17	10	48	(7)	-40%	(38)	-79%

(a) Os gastos associados à frota deverão incluir: rendas/amortizações, inspeções, seguros, portagens, combustíveis, manutenção, reparação, pneumáticos, taxas e impostos

A. Evolução do EBITDA



O valor do **EBITDA no 2º Trimestre de 2019 é de 1,49 M€** o que representa um decréscimo de -7% face ao período homólogo de 2018 e +89% face ao previsto em orçamento, não cumprindo as orientações da DGTF de crescimento do EBITDA face ao ano anterior mas cumprindo face ao orçamento.

B. Evolução do Peso dos Gastos Operacionais no Volume de Negócios

O peso dos Gastos Operacionais no Volume de Negócios no 2º Trimestre de 2019 regista um decréscimo de -1 p.p. face ao período homólogo de 2018 e -18 p.p. face ao orçamento. Assim sendo, cumpre-se a orientação da DGTF de assegurar a redução ou manutenção do Peso dos Gastos Operacionais no Volume de Negócios face ao mesmo período de 2018 e face ao previsto para o 2º Trimestre de 2019.

C. Deslocações, Estadas e Ajudas de Custo

No 2º Trimestre de 2019 e face ao mesmo período de 2018, verifica-se um aumento de +13% nas rubricas, sendo que este incremento está diretamente relacionado com o aumento do efetivo bem como da atividade operacional da IP Património essencialmente ao nível de Expropriações e Cadastro que obriga a deslocações aos locais objeto de expropriação e de delimitação e à área Comercial para potenciar o estabelecimento de contatos com clientes e potenciais clientes junto dos ativos sob sua gestão.

RUBRICAS	REAL 2.T 2018	REAL 2.T 2019	ORÇ. 2.T 2019	valores em milhares de euros			
				2ºT19 vs 2TºT18	2ºT19 vs 2ºT Orç.19	△ Absol.	△ %
Deslocações/Estadas	2	6	9	4	254%	(3)	-31%
Ajudas de Custo	19	17	18	(2)	-9%	(1)	-5%
Total de Deslocações/Estadas e Ajudas de Cust	21	23	27	3	13%	(4)	-14%

D. Estudos, Pareceres e Projetos de Consultoria

Verifica-se que a rubrica de Estudos, Pareceres e Projetos de Consultoria apresenta um valor no 2º Trimestre de 2019 de 0,01 M€, decrescendo relativamente ao período homólogo de 2018 e face ao previsto em orçamento, cumprindo as orientações da DGTF.

E. Frota Automóvel

RUBRICAS	REAL 2.T 2018	REAL 2.T 2019	ORÇ. 2.T 2019	valores em milhares de euros			
				2ºT 19 vs 2ºT 18	2ºT 19 vs 2ºT Orç. 19	Δ Absol.	Δ %
Gastos com a Frota Automóvel	59	56	161	(3)	-6%	(105)	-65%
N.º Veículos	15	15	15	0	0%	0	0%

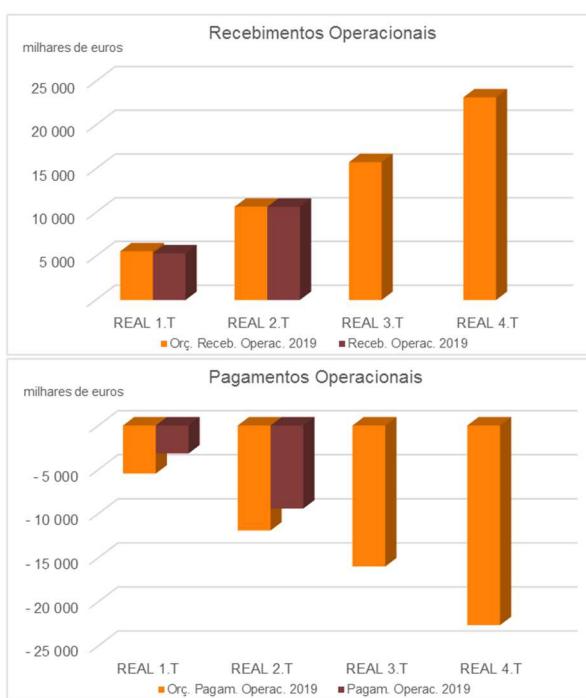
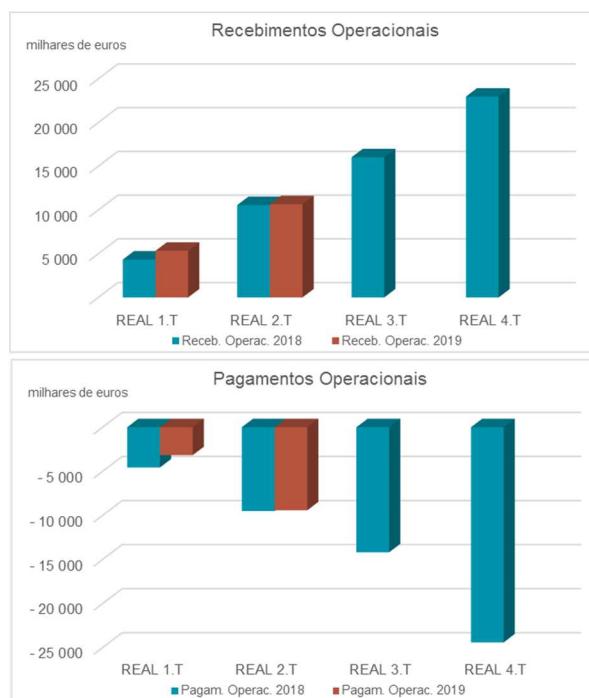
Os custos com a Frota Automóvel no 2º Trimestre de 2019 sofrem uma ligeira diminuição face ao período homólogo de 2018 na ordem dos -6%, justificado essencialmente, por ainda não ter sido efetuado o acerto, relativamente à refaturação entre as empresas do grupo.

Relativamente ao número de veículos, está em linha com o orçamento e com o período homólogo de 2018.

6 PLANO FINANCEIRO

Os fluxos financeiros da IP Património no 2º Trimestre de 2019 apresentam-se no quadro seguinte:

FLUXOS FINANCEIROS	REAL 2.T 2018	REAL 2.T 2019	ORÇ. 2.T 2019	Var. 19/Orç.		Var. 19/18	
				%	Valor	%	Valor
Cash Flow Operacional	1.044	1.232	(1.254)	-198%	2.486	18%	188
Recebimentos Operacionais	10.558	10.657	10.663	0%	(6)	1%	100
Serviços Core	10.521	10.657	10.663	0%	(6)	1%	137
<i>Infraestruturas de Portugal</i>	488	410	635	-35%	(225)	-16%	(78)
<i>IP Engenharia</i>	-	-	-	n.d.	-	n.d.	-
<i>IP Telecom</i>	194	197	218	-10%	(22)	1%	3
<i>Serviços Core - Outros</i>	9.839	10.051	9.810	2%	241	2%	212
Serviços Não Core	-	-	-	n.d.	-	n.d.	-
Outros Recebimentos Operacionais	37	-	-	n.d.	-	-100%	(37)
Reembolso IVA e outros Impostos	-	-	-	n.d.	-	n.d.	-
Pagamentos Operacionais	(9.514)	(9.426)	(11.917)	-21%	2.491	-1%	88
<i>Fornecedores de Exploração</i>	(1.982)	(2.805)	(3.485)	-20%	680	42%	(823)
<i>Infraestruturas de Portugal</i>	(4.519)	(4.221)	(5.070)	-17%	849	-7%	298
<i>IP Engenharia</i>	(6)	(14)	(11)	27%	(3)	137%	(8)
<i>IP Telecom</i>	(6)	-	(19)	-100%	19	-100%	6
<i>Pessoal - Remunerações Liquidadas e Outros</i>	(1.278)	(1.262)	(1.513)	-17%	251	-1%	16
<i>Pessoal - Contribuições (TSU; CGA; IRS)</i>	(938)	(999)	(1.142)	-13%	143	7%	(61)
<i>IVA e outros Impostos</i>	(777)	(115)	(671)	-83%	556	-85%	662
<i>Outros Pagamentos Operacionais</i>	(8)	(10)	(7)	49%	(3)	19%	(2)
Cash Flow de Investimento	(19)	(469)	-	n.d.	(469)	2424%	(450)
Recebimentos Investimento	-	31	-	n.d.	31	n.d.	31
Pagamentos Investimento	(19)	(500)	-	n.d.	(500)	2593%	(481)
Cash Flow Financeiro	(0)	-	-	n.d.	-	-100%	0
Cash Flow Total	1.025	763	(1.254)	-161%	2.017	-26%	(262)
Actividade de Financiamento				n.d.	-	n.d.	-



RÚBRICAS	REAL 2.T 2018	REAL 2.T 2019	ORÇ. 2.T 2019	Var. 19/Orç.		Var. 19/18	
				%	Valor	%	Valor
Saldo Inicial DO + Aplicações Tesouraria	10.316	8.822	8.822	0%		-14%	(1.494)
Cash Flow Total	1.025	763	(1.254)	-161%	2.017	-26%	(262)
Cash Flow Operacional	1.044	1.232	(1.254)	-198%	2.486	18%	188
Cash Flow de Investimento	(19)	(469)	-	n.d.	(469)	2424%	(450)
Cash Flow Financeiro	(0)	-	-	n.d.	-	-100%	0
Actividade de Financiamento	-	-	-	n.d.	-	n.d.	-
Saldo Final DO + Aplicações Tesouraria	11.341	9.585	7.568	27%	2.017	-15%	(1.755)

O **Cash Flow Operacional** apresenta um valor positivo, verificando-se um acréscimo face período homólogo de 2018 por via do incremento dos Recebimentos Operacionais (+0,9%) e do decréscimo dos Pagamentos Operacionais (-0,9%). Face ao previsto em orçamento regista-se um ligeiro decréscimo dos Recebimentos Operacionais (-0,1%) essencialmente nos “Serviços Core - IP” e dos Pagamentos Operacionais (-20,9%), onde os pagamentos ao Grupo IP estão abaixo -17,0%, Pessoal (-14,8%) e à rúbrica de “IVA e outros Impostos” referente às entregas de IVA ao Estado (-82,9%).

Lisboa, 20 de agosto de 2019

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO,

Carlos Alberto João Fernandes

Nuno José Pires das Neves

Alexandra Barbosa

7 ANEXOS

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

Descrição	30-06-2019	31-12-2018	valores em euros
Ativo			
Não Correntes			
Ativos fixos tangíveis	188 840	225 392	
Ativos intangíveis	44 675	44 675	
Propriedades de investimento	3 295 279	3 331 945	
Ativos financeiros disponíveis para venda	23 566	23 566	
Ativos por impostos diferidos	1 152 299	1 164 213	
	4 704 659	4 789 791	
Correntes			
Inventários	4 045 221	4 045 221	
Clientes	5 263 385	5 595 765	
Imposto sobre o rendimento a receber	919 275		
Accionistas	1 889 540	1 889 540	
Outras contas a receber	4 459 489	4 643 186	
Caixa e equivalentes de caixa	9 585 342	8 822 340	
Ativo não corrente detidos para venda	40 535 005	40 535 005	
	66 697 257	65 531 056	
Total do Ativo	71 401 916	70 320 848	
Capital Próprio			
Capital	5 500 000	5 500 000	
Reservas legais	1 100 000	1 100 000	
Prestações Acessórias	10 805 000	10 805 000	
Outras variações nos capitais próprios	- 10 787 950	- 10 787 950	
Resultados acumulados	2 300 031	- 136 530	
	8 917 081	6 480 520	
Resultado líquido	1 317 431	2 936 561	
Total do Capital Próprio	10 234 511	9 417 081	
Passivos			
Correntes			
Provisões	320 274	344 320	
Fornecedores	2 383 886	3 171 842	
Accionistas	54 315 689	54 318 381	
Outras contas a pagar	4 147 557	3 069 224	
	61 167 405	60 903 767	
Total do Passivo	61 167 405	60 903 767	
Total do Capital Próprio e Passivo	71 401 916	70 320 848	

Anexo 1 - Demonstração da Posição Financeira

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL

Descrição	30-06-2018	30-06-2019
Prestações de serviços	8 111 794	8 113 974
Fornecimentos e serviços externos	- 2 721 567	- 2 561 341
Gastos com pessoal	- 2 379 172	- 2 499 589
Provisões para outros riscos e encargos		24 047
Imparidades (perdas) / reversões	10 708	21 271
Gastos de depreciações e de amortizações	- 69 516	- 68 552
Outros rendimentos	1 256 847	1 346 229
Outros gastos	- 2 671 821	- 2 950 362
Resultado Operacional	1 537 273	1 425 677
Perdas financeiras		- 7
Ganhos / Perdas em Associadas		31 400
Resultados Antes de Impostos	1 537 273	1 457 069
Imposto do exercício	- 266 226	- 139 639
Resultado Líquido do Exercício	1 271 048	1 317 431

Anexo 2 - Demonstração do Rendimento Integral



IP Património, SA
Avenida de Couts
Estação de Alcântara-Terra
1300-254 LISBOA – Portugal
Tel: +(351) 212 67 9 656
e-mail: geral@ippatrimonio.pt
Capital Social: 5 500 000,00€
NIF: 502 613 002
www.ippatrimonio.pt

