



RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

PRIMEIRO TRIMESTRE

ANO 2020

(Página intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1.	NOTA PRÉVIA	5
2.	SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL.....	6
2.1.	DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS.....	7
2.2.	DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA	7
3.	ANEXOS	11
3.1.	ANÁLISE DE DESVIOS.....	12
3.1.1.	DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 31 DE MARÇO DE 2020	13
3.1.2.	DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAIS VS ORÇAMENTO DOS PRIMEIROS TRÊS MESES DE 2020	14
3.1.3.	DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA REAIS VS ORÇAMENTO EM 31 DE MARÇO DE 2020	15
4.	RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO	16

(Página intencionalmente deixada em branco)

1. NOTA PRÉVIA

A atividade da CONSEST - Promoção Imobiliária, S.A. (adiante CONSEST ou Sociedade), consiste no desenvolvimento imobiliário do seu único ativo designado por Posto Central de Avicultura, desde dezembro de 2019 constituído por duas parcelas de terreno urbano para construção, sitas na Falagueira, concelho da Amadora, com uma área de 593 062 m² (adiante Falagueira), ativo pela Sociedade adquirido ao Estado em dezembro de 2002, pelo valor de 52,5 milhões de euros. O capital social da CONSEST, no montante de 55 000 000 euros, é representado por onze milhões de ações com o valor nominal de 5 euros cada, sendo integralmente detido pela PARPÚBLICA, SGPS, SA, na sequência da operação de fusão por incorporação nesta, ocorrida em 2015, da SAGESTAMO, SGPS, SA., anterior detentora do capital da Sociedade.

A elaboração do presente Relatório tem por base, em termos orçamentais, o Plano de Atividades e Orçamento (Instrumentos Previsionais de Gestão) referente ao exercício económico de 2020, aprovado pelo Despacho nº 1534/19 -SET datado de 30 de dezembro de 2019, após parecer favorável da UTAM.

Adiante-se que a CONSEST foi integrada no Perímetro de Consolidação Pública em agosto de 2014, enquanto Entidade Pública Reclassificada (EPR), incorporando anualmente o seu Plano de Atividades e Orçamento no Orçamento do Estado. O orçamento de receita e de despesa da CONSEST para 2020 foi, assim, elaborado com base nas instruções para preparação do OE2020, constantes da Circular da Direção-Geral do Orçamento (DGO) e no respeito pelos princípios definidos na referida circular, bem como no respeito pelas orientações acionistas.

As presentes demonstrações financeiras foram igualmente preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*), Normas Internacionais de Contabilidade e Interpretações (*International Accounting Standards and Interpretations*), coletivamente denominadas IFRS, emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, tal como adotadas na União Europeia (UE).

Finalmente e dadas as circunstâncias excecionais presentes, de paralisação da atividade económica para respaldo da crise sanitária que a pandemia de COVID 19 trouxe consigo e cuja génese teve lugar em meados de março do corrente, é importante frisar que o presente

documento de prestação de contas não reflete ainda os inevitáveis efeitos que aquela paralisação seguramente acarretará, efeitos que não deixarão de ter reflexos em documentos similares relativos aos demais trimestres do exercício de 2020 em curso.

Dado que (i) a atividade da Sociedade, como referido, assenta exclusivamente no desenvolvimento imobiliário dos imóveis da sua propriedade, (ii) que tal desenvolvimento se encontra ainda em fase de investimento e (iii) que, ao não gerar receitas próprias, o investimento depende, exclusivamente, do financiamento acionista, as repercussões sobre a mesma da inevitável crise económica que presentemente se antecipa estarão intimamente associadas à manutenção (ou não) dos níveis de financiamento que o desenvolvimento do projeto exige.

2. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

A CONSEST registou no primeiro trimestre do ano um resultado líquido negativo de 37 487 euros, que, comparado com o resultado negativo orçamentado de 97 400 euros, representa um desvio positivo de aproximadamente 59 933 euros.

Este desvio deve-se, parcialmente, ao facto do valor registado na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE's) de 13 217 euros ser inferior aos 75 000 euros orçamentados, representando um desvio na ordem dos 61 783 euros, explicado pelo facto dos custos decorrentes do litígio que opõe a Sociedade à COTTEES - Compra e Venda de Imóveis, Lda., terem ficado aquém da previsão efetuada para o período em análise. Parte do valor remanescente, respeita, essencialmente, à redução em cerca de 14 867 euros entre o orçamentado (49 077 euros) e o real (34 210 euros) relativamente aos encargos com juros e gastos similares suportados, resultante do efeito combinado de um valor de dívida e de uma taxa de juro inferiores aos orçamentados, como melhor se detalhará.

Quando comparado com o período homólogo, o resultado líquido da Sociedade no final do primeiro trimestre, evidencia uma variação positiva da ordem dos 37 070 euros.

2.1. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) a 31 de março, ascendeu a 13 217 euros negativos, apresentando um desvio positivo de cerca de 61 783 euros face ao orçamentado, pelas razões acima expostas.

Por sua vez, os encargos com juros somavam, no final do primeiro trimestre de 2020, 34 210 euros, os quais comparam com os 49 077 euros orçamentados para igual período, verificando-se um desvio positivo de cerca de 14 867 euros, fruto, não só da redução da taxa de juro de suprimentos de 2,947% para 2,18%, como também da menor contração, face ao orçamentado, de suprimentos junto do acionista.

Em linha com o Resultado Operacional, também o Resultado antes de Impostos, influenciado pelos motivos acima expostos, apresentava no final do primeiro trimestre uma diferença positiva, face ao orçamentado, de 76 650 euros.

2.2. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

O valor do Ativo em 31 de março de 2020 era de cerca de 35,9 milhões de euros face aos 33,3 milhões de euros orçamentados, desvio positivo de 2,6 milhões de euros que melhor se detalha nos parágrafos seguintes.

A rubrica de Propriedades de Investimento evidenciou o valor de aproximadamente 25,1 milhões a 31 e março, apresentando um desvio positivo de 3,4 milhões de euros face ao orçamento. Este desvio decorre, na sua essência, da avaliação ao justo valor (de mercado) levada a cabo em dezembro do exercício transato, por perito certificado, avaliação cujo resultado, ao não ser conhecido aquando da elaboração do orçamento, no mesmo não foi considerado.

Refira-se também que, não obstante as circunstâncias excecionais que atualmente se verificam e às quais se fez referência introdutoriamente não se procedeu a qualquer nova avaliação do imóvel em causa para efeitos de análise do seu justo valor à data de 31 de março de 2020 por se entender ser prematuro avaliar os potenciais efeitos das ditas circunstâncias, ainda em desenvolvimento.

A grande desvalorização da Falagueira ocorrida em 2016, enquanto Propriedade de Investimento, contribuiu maioritariamente para que a rubrica de Ativos por Impostos Diferidos registasse o montante de 10,5 milhões de euros. Este valor resulta do afastamento entre o valor contabilístico e o valor considerado para efeitos fiscais, isto é, o valor de aquisição corrigido pelo fator de atualização.

Em finais de setembro do ano transato e dando cumprimento à decisão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ), o Tribunal da Relação de Lisboa (TRL) fixa o montante a pagar pela Sociedade à COTTEES em 30 mil euros, decisão da qual esta última e como também esperado, interpõe em novembro recurso de revista, devidamente contra-alegado pela Sociedade no passado mês de dezembro.

Não obstante, em fevereiro do corrente, o STJ haja dado provimento ao recurso apresentado pela contraparte por entender dever ser concluído *“com maior certeza, que os danos não são fáceis de calcular ou são impossíveis”*, revogando a decisão do TRL, assente na equidade, e determinando o apuramento do quantitativo indemnizatório a pagar pela Sociedade em incidente de liquidação de sentença, ao não ser tal quantitativo, pelas razões atrás expostas, determinável ou razoavelmente suscetível de qualquer determinação, optou-se, prudencialmente, por manter a provisão decorrente da única sentença líquida conhecida ou seja, a proferida pelo TRL em setembro de 2019, no referido montante de 30 mil euros.

Em qualquer caso, ante a decisão do STJ e o histórico do litígio, que se arrasta já há quase 5 anos, não será difícil anteciper que, com grande probabilidade, os desenvolvimentos respetivos continuarão a marcar o dia a dia da Sociedade (e os encargos pela mesma suportados), aguardando que, num futuro que não se afigura próximo, uma decisão transitada em julgado venha, enfim, a ser proferida.

Em face da já mencionada valorização do ativo imobiliário da Sociedade, a 31 de março do corrente ano o respetivo Capital Próprio ascendia a 28,1 milhões de euros, superando em mais de 3 milhões de euros os 25 milhões de euros constantes das projeções para o período. Com efeito, a incorporação na rubrica de Resultados Transitados do resultado de 2019, o qual, em face do ajustamento de justo valor positivo no montante de 3,5 M€, divergiu substancialmente

do montante orçamentado, acabou por impactar muito positivamente no incremento do capital próprio da Sociedade.

No final do primeiro trimestre de 2020, o passivo totalizava cerca de 7,8 milhões de euros, apresentando uma redução de 5% face ao valor orçamentado de 8,3 milhões de euros. Este desvio é essencialmente explicado, pela menor contração, face ao orçamentado, de suprimentos junto do acionista.

O montante do financiamento acumulado, que, recorde-se, no caso da Sociedade e por ora, é integralmente assegurado por suprimentos, ascendia no final de março de 2020 a 6,3 milhões de euros – 574 milhares de euros abaixo do valor orçamentado. Semelhante diferença na rubrica de Financiamentos Obtidos deve-se ao facto de o nível de despesa projetado para o final do primeiro trimestre do exercício em curso ter ficado aquém da efetivamente realizada.

Já as principais variações ocorridas na Demonstração dos fluxos de caixa resultam igualmente e em boa parte, da não concessão de suprimentos no trimestre em análise, em paralelo com níveis de despesa, por parte da Sociedade, substancialmente aquém do que as projeções orçamentais haviam antecipado.

Sublinhe-se, em qualquer caso, que admitindo que a trajetória da Sociedade não sofre alterações relevantes fruto da atual conjuntura, boa parte da despesa em apreço, ainda que não executada no primeiro trimestre, executar-se-á nos trimestres subsequentes, nomeadamente a relativa aos compromissos assumidos com os projetistas selecionados para o desenvolvimento do projeto de licenciamento adjudicado e que tem vindo a ser discutido e consensualizado com a Câmara Municipal da Amadora.

Lisboa, 17 de abril de 2020

O Conselho de Administração

Dr. Alexandre Boa-Nova Santos

Dr.ª Maria João Canha

Eng.º Manuel Jorge Santos

2. ANEXOS

2.1. ANÁLISE DE DESVIOS

3.1.1. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 31 DE MARÇO DE 2020

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2019	1ºT19	mar/20	mar/20	Valor	% (2)
ATIVO						
Ativo não corrente						
Propriedades de investimento	24.897.513,74	21.348.000,00	21.748.000,00	25.127.769,74	3.379.769,74	16%
Ativos por Impostos Diferidos	10.555.339,87	11.101.132,44	10.941.135,01	10.565.299,50	- 375.835,51	-3%
Total do ativo não corrente	35.452.853,61	32.449.132,44	32.689.135,01	35.693.069,24	3.003.934,23	9%
Ativo corrente						
Estado e Outros Entes Públicos	108.417,00	-	106.278,00	108.417,00	2.139,00	2%
Diferimentos	52,65	-	-	-	-	-
Caixa e Depósitos Bancários	386.609,80	325.760,81	522.816,91	151.652,00	- 371.164,91	-71%
Total do ativo corrente	495.079,45	325.765,31	629.094,91	260.069,00	- 369.025,91	-59%
Total do Ativo	35.947.933,06	32.774.897,75	33.318.229,92	35.953.138,24	2.634.908,32	8%
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO						
Capital Próprio						
Capital realizado	55.000.000,00	55.000.000,00	55.000.000,00	55.000.000,00	-	-
Reservas Legais	134.544,51	134.544,51	134.544,51	134.544,51	-	-
Resultados Transitados	-29.572.202,09	-29.572.202,09	-29.976.709,16	-26.999.513,61	2.977.195,55	-10%
Resultado líquido do período	2.572.688,48	- 74.536,94	- 97.400,45	- 37.467,18	59.933,27	-62%
Total do Capital Próprio	28.135.030,90	25.487.805,48	25.060.434,90	28.097.563,72	3.037.128,82	12%
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	30.001,49	1,49	30.001,49	30.001,49	-	-
Financiamentos Obtidos	6.294.281,98	5.895.681,98	6.868.808,99	6.294.281,98	- 574.527,01	-8%
Total passivo não corrente	6.324.283,47	5.895.683,47	6.898.810,48	6.324.283,47	- 574.527,01	-8%
Passivo corrente						
Fornecedores	303.487,88	320.505,56	320.000,00	301.556,28	- 18.443,72	-6%
Estado e outros entes públicos	133.500,00	154.691,30	880,00	133.500,00	132.620,00	15070%
Outras contas a pagar	1.051.630,81	916.211,94	1.038.104,54	1.096.234,77	58.130,23	6%
Total passivo corrente	1.488.618,69	1.391.408,80	1.358.984,54	1.531.291,05	172.306,51	13%
Total do passivo	7.812.902,16	7.287.092,27	8.257.795,02	7.855.574,52	- 402.220,50	-5%
Total do capital próprio e do passivo	35.947.933,06	32.774.897,75	33.318.229,92	35.953.138,24	2.634.908,32	8%

(1) Diferença entre o Real de mar-20 e o Orçamentado mar-20.

(2) Valor do desvio sobre o valor orçamentado mar-20.

2.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAIS VS ORÇAMENTO DOS PRIMEIROS TRÊS MESES DE 2020

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2019	1ºT19	1ºT20	1ºT20	Valor	% (2)
RENDIMENTOS E GASTOS						
Fornecimentos e Serviços Externos	-122.014,02	-51.503,70	-75.000,00	-13.216,95	61.783,05	-82%
Gastos Com o Pessoal	-1.700,00	-	-	-	-	-
Aumentos / Reduções de justo valor	3.545.900,00	-	-	-	-	-
Provisões	-30.000,00	-	-	-	-	-
Outros Rendimentos e Ganhos	15.989,98	-	-	-	-	-
Outros Gastos e Perdas	-134.943,72	-5,47	-	-	-	-
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	3.273.232,24	-51.509,17	-75.000,00	-13.216,95	61.783,05	-82%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	3.273.232,24	-51.509,17	-75.000,00	-13.216,95	61.783,05	-82%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	-	-	-	-	-	-
Juros e Gastos Similares Suportados	-174.564,81	-42.841,39	-49.077,01	-34.209,86	14.867,15	-30%
Resultado antes de impostos	3.098.667,43	-94.350,56	-124.077,01	-47.426,81	76.650,20	-62%
Imposto sobre o rendimento do período	-525.978,95	19.813,62	26.676,56	9.959,63	-16.716,93	-63%
Resultado líquido do período	2.572.688,48	-74.536,94	-97.400,45	-37.467,18	59.933,27	-62%

(1) Diferença entre o Real de mar-20 e o Orçamentado mar-20.

(2) Valor do desvio sobre o valor orçamentado mar-20.

3.1.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA REAIS VS ORÇAMENTO EM 31 DE MARÇO DE 2020

Rubricas	Real 2019	Real 1ºT19	Orçamento (A) 1ºT20	Real mar/20	Unidade: Euro Desvio (1)	
					Valor	% (2)
Fluxos de caixa das actividades operacionais - método directo						
Pagamentos a fornecedores	- 151.241,30	- 60.356,10	- 75.000,00	- 4.701,80	70.298,20	-94%
Pagamentos ao pessoal	- 1.700,00	-	-	-	-	-
Fluxo gerados pelas operações	- 152.941,30	- 60.356,10	- 75.000,00	- 4.701,80	70.298,20	-94%
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	- 238.883,45	-	- 850,00	-	850,00	-100%
Outros recebimentos/pagamentos	- 2.668,62	-	-	-	-	-
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	- 394.493,37	- 60.356,10	- 75.850,00	- 4.701,80	71.148,20	-94%
Fluxos de caixa das actividades de investimento						
Pagamentos respeitantes a:	- 3.613,74	-	-	- 230.256,00	-230.256,00	100%
Propriedades de Investimento	- 3.613,74	-	-	- 230.256,00	-230.256,00	100%
Recebimentos provenientes de:	-	-	-	-	-	-
Subsídios ao investimento	-	-	-	-	-	-
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	- 3.613,74	-	-	- 230.256,00	-230.256,00	100%
Fluxos de caixa das actividades de financiamento						
Recebimentos provenientes de:	398.600,00	-	212.550,00	-	-212.550,00	-100%
Financiamentos obtidos	398.600,00	-	212.550,00	-	-212.550,00	-100%
Pagamentos respeitantes a:	-	-	-	-	-	-
Outras operações de financiamento	-	-	-	-	-	-
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	398.600,00	-	212.550,00	-	-212.550,00	-100%
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	492,89	- 60.356,10	136.700,00	- 234.957,80	-371.657,80	-272%
Efeito das diferenças de câmbio						
Caixa e seus equivalentes no início do período	386.116,91	386.116,91	386.116,91	386.609,80	492,89	0%
Caixa e seus equivalentes no fim do período	386.609,80	325.760,81	522.816,91	151.652,00	-371.164,91	-71%

(A) Notas Explicativas:

Fluxos de caixa das actividades operacionais (1):

No âmbito do processo judicial em curso, a par com a rentabilização do único ativo da Sociedade, o terreno da Falagueira, na Amadora, no orçamento para 2019 estão previstos cerca de 250 mil euros como previsão de custos para recurso - alegações e contra-alegações - para o Supremo Tribunal de Justiça do acórdão que se prevê ocorrer em 2020.

Os restantes montantes são para fazer face aos fornecimentos e serviços externos e impostos a pagar decorrentes da atividade operacional da empresa.

A CONSEST não dispõe de quadro próprio de colaboradores e, consequentemente, não suporta quaisquer valores a título de encargos com pessoal, incluindo administradores, pelo que os valores registados em pessoal correspondem, na sua totalidade, aos montantes pagos aos membros da Mesa da Assembleia Geral

Fluxos de caixa das actividades de investimento (2):

Considerando que a Consest tem um terreno na Falagueira, único ativo da empresa, orçamentou-se nesta rubrica o montante de 200 mil euros para a concretização do projeto de licenciamento e, em simultâneo os encargos de 200 mil euros destinados à elaboração do Plano de Pormenor da Falagueira/Venda Nova

Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3) -

A empresa tem apenas um terreno que está em fase de promoção pelo que não dispõe de receitas próprias. A sua atividade é financiada através de suprimentos junto do acionista.

4. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO