



RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

PRIMEIRO SEMESTRE

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 30 DE JUNHO DE 2020	13
3.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAIS VS ORÇAMENTO DOS PRIMEIROS SEIS MESES DE 2020	14
3.1.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA REAIS VS ORÇAMENTO DOS PRIMEIROS SEIS MESES DE 2020.....	15
4. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO	16

(Página intencionalmente deixada em branco)

1. NOTA PRÉVIA

O capital social da CONSEST - Promoção Imobiliária, S.A. (adiante CONSEST ou Sociedade), 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, S.A. (PARPÚBLICA), na sequência da operação de fusão por incorporação nesta, ocorrida em 2015, da SAGESTAMO, SGPS, S.A., anterior detentora do capital da Sociedade.

Já a sua atividade assenta em exclusividade no desenvolvimento imobiliário de um ativo, por ela adquirido ao Estado em dezembro de 2002 pelo valor de 52,5 milhões de euros. Desde dezembro de 2019 e conforme se fez notar em anteriores documentos de prestação de contas, aquele ativo, anteriormente um prédio único, passou a ser constituído por duas parcelas de terreno urbano para construção, sitas na Falagueira, concelho da Amadora, com uma área agregada de 581.265 m² (adiante, conjuntamente, Terreno da Falagueira) área agregada esta já resultante da cedência ao Município da Amadora de uma parcela com uma área de 11.797m² destinada a via pública, o que permitiu a transformação do mencionado prédio único em dois distintos prédios – Parcela A e Parcela B - um dos quais, a Parcela A, com imediata capacidade edificativa.

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 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 tal como se alertou em idêntico relatório relativo ao primeiro trimestre do presente exercício, pese embora as circunstâncias excecionais presentes, de cristalização ainda longe da normalidade na atividade económica para respaldo da crise sanitária que a pandemia de COVID 19 trouxe consigo, dado que (i) a atividade da Sociedade assenta exclusivamente no desenvolvimento imobiliário do Terreno da Falagueira (ii) que tal desenvolvimento se encontra ainda em fase de investimento e (iii) que ao não gerar receitas próprias aquele investimento depende, exclusivamente, do financiamento acionista, as repercussões sobre a mesma da inevitável crise económica cujos efeitos se fazem já sentir um pouco por todo o lado, estarão intimamente associadas à manutenção (ou não) dos níveis de financiamento, por via de suprimientos da acionista PARPÚBLICA, que o desenvolvimento do projeto exige.

2. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

A CONSEST registou no primeiro semestre do ano um resultado líquido negativo de 81 285 euros, que comparado com o resultado negativo orçamentado de 232 280 euros representa um desvio positivo de aproximadamente 150 995 euros.

Este desvio deve-se, parcialmente, ao facto do valor registado na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE's) de 32 327 euros ser inferior aos 150 000 euros orçamentados, representando um desvio na ordem dos 117 673 euros, consequência dos custos do litígio que opõe a Sociedade à COTTEES - Compra e Venda de Imóveis, Lda. (COTTEES) terem ficado aquém da projeção efetuada para o período em análise. Parte do valor remanescente respeita essencialmente à redução em cerca de 29 989 euros entre o montante orçamentado (99 699 euros) e o real (69 710 euros) em sede de encargos com juros e gastos similares suportados, resultante do efeito combinado de um valor de dívida e de uma taxa de juro também eles inferiores às projeções orçamentais, como adiante melhor se detalhará.

Quando comparado com o período homólogo, o resultado líquido da Sociedade no final do primeiro semestre evidencia uma variação positiva da ordem dos 29 796 euros (+26,8%).

2.1. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Pelas razões atrás expostas – menor despesa em FSE's face às projeções – também o Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) a 30 de junho ascendeu a 33 183 euros negativos, apresentando um desvio positivo de cerca de 163 017 euros (+83,1%) face ao orçamentado.

Por sua vez, os encargos com juros somavam, no final do primeiro semestre de 2020, 69 710 euros, os quais comparam com os 99 699 euros orçamentados para igual período, verificando-se um desvio positivo de cerca de 29 989 euros, fruto não só da redução da taxa de juro de suprimentos de 2,947% para 2,18%, como também da dilação no recebimento, face ao orçamentado, de suprimentos junto da acionista.

Em linha com o Resultado Operacional, também o Resultado antes de Impostos, influenciado pelos mesmos motivos, apresentava no final do primeiro semestre uma diferença positiva, face ao orçamentado, de 193 006 euros.

2.2. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

O valor do Ativo em 30 de junho de 2020 era de cerca de 36,5 milhões de euros face aos 33,4 milhões de euros orçamentados, desvio positivo de 3,1 milhões de euros explicado nos parágrafos seguintes.

A rubrica de Propriedades de Investimento evidenciou o valor de aproximadamente 25,3 milhões a 30 de junho, apresentando um desvio positivo de 3,6 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 referidas na Nota Introdutória, não se procedeu a qualquer nova avaliação do Terreno da Falagueira, parcelas A e B, para efeitos de análise do seu justo valor à data de 30 de junho de 2020, por se entender ser prematuro avaliar os potenciais efeitos das ditas circunstâncias ainda em desenvolvimento e

sem que, por agora, dados oficiais traduzam impactos no setor imobiliário em concreto que justifiquem reavaliações imediatas.

Os 10,6 M€ constantes da rubrica de Ativos por Impostos Diferidos traduzem ainda o substancial ajustamento de valor sofrido em 2016 pelo Terreno da Falagueira. 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.

O montante de 72.000 registado no Ativo em Outras contas a receber evidencia o depósito-caução efetuado pela Sociedade em junho em conformidade com o disposto no Regulamento de Custas Processuais, na sequência da reclamação por ela apresentada da Nota de custas de parte que lhe foi remetida pela COTTEES em março do corrente.

Recorde-se que, tal como se referiu no Relatório de Execução Orçamental do 1º Trimestre, o Supremo Tribunal de Justiça (STJ) deu provimento ao recurso apresentado pela COTTEES, revogando a decisão de setembro do Tribunal da Relação de Lisboa (TRL) que fixara o montante a pagar pela Sociedade à COTTEES em 30 mil euros e determinando o apuramento do quantitativo indemnizatório a pagar pela Sociedade em incidente de liquidação de sentença. Semelhante decisão, não só determinará o arrastamento do processo por muitos e mais anos como, em paralelo, fruto do respetivo trânsito em julgado, abre uma nova etapa relativa à determinação das custas – processuais e de parte – com impactos, por ora, impossíveis de estimar segundo qualquer juízo de probabilidade e, em consequência, de provisionar.

Em qualquer caso e prudencialmente, optou-se 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 face da atrás mencionada valorização do ativo imobiliário da Sociedade, a 30 de junho 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 semestre de 2020, o passivo totalizava cerca de 8,4 milhões de euros, apresentando uma redução de 1% face ao valor orçamentado de 8,5 milhões de euros. Este desvio é essencialmente explicado pela dilação no recebimento, face ao orçamentado, de suprimentos da acionista, dilação que, obviamente, impactou positivamente no valor dos juros a pagar.

O montante do financiamento acumulado que, recorde-se, no caso da Sociedade e por ora é integralmente assegurado por suprimentos, ascendia no final de junho de 2020 a 6,8 milhões de euros. Note-se que a Sociedade, ao não dispor de quaisquer receitas próprias, teve uma vez mais de recorrer ao financiamento acionista sob a forma de suprimentos, para fazer face às despesas correntes e de investimento, bem como aos custos decorrentes da litigância em curso, financiamento traduzido na solicitação de 540 milhares de euros de um total orçamentado, para o ano em curso, de 850.200,00 €.

Assim, as principais variações ocorridas na Demonstração dos fluxos de caixa resultam igualmente e em boa parte da referida concessão, no período, de suprimentos no montante de 540 milhares de euros, em paralelo com uma despesa de cerca de 422 milhares de euros respeitante, na sua maioria, ao pagamento das Fases relativas à aprovação do Estudo Prévio e submissão do projeto de licenciamento da arquitetura dos Edifícios a construir na Parcela A do Terreno da Falagueira, atualmente em apreciação pelos Serviços da Câmara Municipal da Amadora. Tratando-se de investimento capitalizável no valor do ativo esta despesa não tem reflexo na Demonstração de Resultados.

Fruto da ligeira dilação no tempo das iterações tidas com as entidades envolvidas na definição dos pressupostos e parâmetros a observar nas fases iniciais do projeto, não foi possível executar toda a despesa prevista em 2019, tendo a mesma transitado para o primeiro semestre de 2020. Tal foi apenas possível com a reafectação de 22,1 m€ do agrupamento 02 para o agrupamento 07, sendo que no Orçamento, elaborado em outubro de 2019, se tinha considerado que as despesas de investimento seriam integralmente realizadas somente no último trimestre de 2020.

Sublinhe-se, em qualquer caso, que a boa dinâmica implementada nesta primeira fase do desenvolvimento do Terreno da Falagueira, implicará, para a sua continuidade, a realização de novos e expressivos investimentos ao longo do segundo semestre do ano que, não obstante capitalizáveis no valor do imóvel, necessitarão de enquadramento no contexto do grupo PARPÚBLICA sob pena de terem de ser adiados até que novo enquadramento orçamental possibilite a concretização respetiva

Lisboa, 23 de julho de 2020

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Dr. Alexandre Boa-Nova Santos

Dr.ª Maria João Canha

Eng.º Manuel Jorge Santos

3. ANEXOS

3.1. ANÁLISE DE DESVIOS

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL – PRIMEIRO SEMESTRE DE 2020

3.1.1. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 30 DE JUNHO DE 2020

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2019	jun/19	jun/20	jun/20	Valor	% (2)
ATIVO						
Ativo não corrente						
Propriedades de investimento	24.897.513,74	21.348.000,00	21.748.000,00	25.319.649,74	3.571.649,74	16%
Ativos por Impostos Diferidos	10.555.339,87	11.111.106,72	11.083.504,64	10.576.947,35	- 506.557,29	-5%
Total do ativo não corrente	35.452.853,61	32.459.106,72	32.831.504,64	35.896.597,09	3.065.092,45	9%
Ativo corrente						
Estado e Outros Entes Públicos	108.417,00	0,00	850,00	108.417,00	107.567,00	12655%
Outras contas a receber	0,00	4,50	0,00	71.196,00	71.196,00	-
Diferimentos	52,65	0,57	0,00	51,37	0,00	-
Caixa e Depósitos Bancários	386.609,80	174.958,23	614.166,91	413.432,07	- 200.734,84	-33%
Total do ativo corrente	495.079,45	174.963,30	615.016,91	593.096,44	- 21.920,47	-4%
Total do Ativo	35.947.933,06	32.634.070,02	33.446.521,55	36.489.693,53	3.043.171,98	9%
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO						
Capital Próprio						
Capital realizado	55.000.000,00	55.000.000,00	55.000.000,00	55.000.000,00	0,00	-
Reservas Legais	134.544,51	134.544,51	134.544,51	263.178,93	0,00	-
Resultados Transitados	-29.572.202,09	-29.572.202,09	- 29.976.709,16	- 27.128.148,03	2.848.561,13	-10%
Resultado líquido do período	2.572.688,48	- 111.081,37	- 232.280,35	- 81.285,30	150.995,05	-65%
Total do Capital Próprio	28.135.030,90	25.451.261,05	24.925.555,00	28.053.745,60	3.128.190,60	13%
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	30.001,49	1,49	30.001,49	30.001,49	0,00	-
Financiamentos Obtidos	6.294.281,98	5.895.681,98	7.131.980,52	6.834.281,98	- 297.698,54	-4%
Total passivo não corrente	6.324.283,47	5.895.683,47	7.161.982,01	6.864.283,47	- 297.698,54	-4%
Passivo corrente						
Fornecedores	303.487,88	318.166,97	320.000,00	301.322,58	- 18.677,42	-6%
Estado e outros entes públicos	133.500,00	841,07	880,00	133.100,32	132.220,32	15025%
Outras contas a pagar	1.051.630,81	968.117,46	1.038.104,54	1.137.241,56	99.137,02	10%
Total passivo corrente	1.488.618,69	1.287.125,50	1.358.984,54	1.571.664,46	212.679,92	16%
Total do passivo	7.812.902,16	7.182.808,97	8.520.966,55	8.435.947,93	- 85.018,62	-1%
Total do capital próprio e do passivo	35.947.933,06	32.634.070,02	33.446.521,55	36.489.693,53	3.043.171,98	9%

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

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

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL – PRIMEIRO SEMESTRE DE 2020

3.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAIS VS ORÇAMENTO DOS PRIMEIROS SEIS MESES DE 2020

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2019	2ºT19	2ºT20	2ºT20	Valor	% (2)
RENDIMENTOS E GASTOS						
Fornecimentos e Serviços Externos	-122.014,02	-69.827,16	-150.000,00	-32.326,81	117.673,19	-78%
Gastos Com o Pessoal	-1.700,00	-850	-1700	-850	850,00	-50%
Aumentos / Reduções de justo valor	3.545.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Provisões	-30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Outros Rendimentos e Ganhos	15.989,98	15972,15	0,00	0,00	0,00	-
Outros Gastos e Perdas	-134.943,72	-5,47	-44500	-6,17	44.493,83	-100%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	3.273.232,24	-54.710,48	-196.200,00	-33.182,98	163.017,02	-83%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	3.273.232,24	-54.710,48	-196.200,00	-33.182,98	163.017,02	-83%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	-	-	-	-	-	-
Juros e Gastos Similares Suportados	-174.564,81	-86.158,79	-99.698,54	-69.709,80	29.988,74	-30%
Resultado antes de impostos	3.098.667,43	-140.869,27	-295.898,54	-102.892,78	193.005,76	-65%
Imposto sobre o rendimento do período	-525.978,95	29.787,90	63.618,19	21.607,48	-42.010,71	-66%
Resultado líquido do período	2.572.688,48	-111.081,37	-232.280,35	-81.285,30	150.995,05	-65%

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

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

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL – PRIMEIRO SEMESTRE DE 2020

3.1.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA REAIS VS ORÇAMENTO DOS PRIMEIROS SEIS MESES DE 2020

Unidade: Euro

Rubricas	Real 2019	Real 2ºT19	Orçamento (A) 2ºT20	Real 2ºT20	Desvio (1)	
					Valor	% (2)
Fluxos de caixa das actividades operacionais - método directo						
Pagamentos a fornecedores	- 151.241,30	- 203.308,68	- 150.000,00	- 18.596,05	131.403,95	-88%
Pagamentos ao pessoal	- 1.700,00	- 850,00	- 1.700,00	- 850,00	850,00	-50%
Fluxo gerados pelas operações	- 152.941,30	- 204.158,68	- 151.700,00	- 19.446,05	132.253,95	-87%
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	- 238.883,45	- 7.000,00	- 850,00	0,00	850,00	-100%
Outros recebimentos/pagamentos	- 2.668,62	0,00	- 44.500,00	- 71.595,68	- 27.095,68	-
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	- 394.493,37	- 211.158,68	- 197.050,00	- 91.041,73	106.008,27	-54%
Fluxos de caixa das actividades de investimento						
Pagamentos respeitantes a:	- 3.613,74	0,00	0,00	- 422.136,00	-422.136,00	100%
Propriedades de Investimento	- 3.613,74	0,00	0,00	- 422.136,00	-422.136,00	100%
Recebimentos provenientes de:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Subsídios ao investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	-3.613,74	0,00	0,00	-422.136,00	-422.136,00	100%
Fluxos de caixa das actividades de financiamento						
Recebimentos provenientes de:	398.600,00	0,00	425.100,00	540.000,00	114.900,00	27%
Financiamentos obtidos	398.600,00	0,00	425.100,00	540.000,00	114.900,00	27%
Pagamentos respeitantes a:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Outras operações de financiamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	398.600,00	0,00	425.100,00	540.000,00	114.900,00	27%
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	492,89	- 211.158,68	228.050,00	26.822,27	-201.227,73	-88%
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	174.958,23	614.166,91	413.432,07	-200.734,84	-33%

(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