

CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO

DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2023

jp/latas
flr
R

ÓRGÃOS SOCIAIS

Conselho de Administração

Dr. António Inácio de Carvalho Furtado - Presidente

Dra. Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira - Vogal Executivo

Dr. José Realinho de Matos - Vogal Executivo

Fiscalização

Victor José & Associados, SROC representada por Dr. Eduardo Roque do Rosário Rego, ROC nº 1285

– Fiscal Único

Dr. Victor Manuel da Silva José – ROC nº 890 - Suplente

Mesa da Assembleia-Geral

Dr. José do Espírito Santo Menezes e Teles – Presidente

Dr.ª Dora Isabel Dias Sobral Chumela – Secretária

AF-1
1
R
JRS/15

Índice

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	5
A. Introdução	5
B. Missão e Objetivos	7
C. Atividade Desenvolvida	7
D. Organização da CONSEST e Respetivos Regulamentos	12
E. Normas Internacionais de Contabilidade.....	13
F. Demonstração de Resultados.....	15
G. Proposta de Distribuição dos Resultados	17
H. Informação sobre o Governo da Sociedade.....	18
I. Perspetivas para 2024	18
J. Outros assuntos.....	19
K. Nota final	20
II. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS	22
II.1. Objetivos de Gestão e Plano de Atividades e Orçamento	23
II.2 Gestão do Risco Financeiro	36
II.3 Limite de crescimento do endividamento	36
II.4. Prazo médio e atrasos de Pagamentos.....	37
II.5. Cumprimento das recomendações do acionista e dos resultados obtidos	38
II.6. Certificação Legal das Contas – Diligências tomadas.....	38
II.7 Remunerações/Honorários dos órgãos Sociais e Auditor Externo	38
II.8 Aplicação do disposto nos artigos 32.º e 33.º do EGP	41
II.9 Despesas não documentadas	41
II.10 Relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens.....	42
II.11 Plano de Igualdade	42

II.12 Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas e Relatório anual sobre prevenção da corrupção	42
II.13 Contratação pública.....	42
II.14 Sistema Nacional de Contas Públicas (SNCP)	42
II.15 Eficiência operacional e evolução dos gastos operacionais.....	42
II.16 Recursos Humanos e massa salarial.....	43
II.17 Princípio de Unidade de Tesouraria do Estado.....	44
II.18 Auditorias do Tribunal de Contas	44
II.19 Demonstração não financeira	44
II.20 Informação a constar no Site do SEE.....	45
II.21 Sistematização da informação do cumprimento das orientações.....	46
III. DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2023	48
III.1 Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2023 e 2022.....	49
III.2 Demonstração dos Resultados por natureza.....	50
III.3 Demonstração do Rendimento Integral em 2023 e 2022	51
III.4 Demonstração das Alterações no Capital Próprio em 2023 e 2022.....	52
III.5 Demonstração de Fluxos de Caixa	53
III.6 Notas às Demonstrações Financeiras	54
IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS.....	86
V. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO	100
VI. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS.....	102

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Exma. Acionista,

Em cumprimento da lei e dos estatutos, o Conselho de Administração da CONSEST submete à apreciação o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras, bem como o Relatório do Governo Societário, todos relativos ao exercício de 2023.

A. Introdução

A CONSEST – Promoção Imobiliária, S.A. (CONSEST ou Sociedade) é uma sociedade anónima com o capital social de 36.538.595,00 €, representado por 7.307.719 ações, com o valor nominal de 5 euros cada.

O objeto da Sociedade consiste, estatutariamente, na compra, venda, revenda e administração de imóveis, bem como na elaboração ou participação em projetos de desenvolvimento imobiliário ou urbanístico.

Em agosto de 2014 a Sociedade foi integrada no Perímetro de Consolidação Orçamental das Administrações Públicas pelo que, desde 2015 e na decorrência de tal integração, o respetivo orçamento passou a estar integrado em contas nacionais.

Em 30 de junho de 2015, opera a fusão por incorporação da SAGESTAMO - SGPS, S.A., anterior detentora da totalidade do capital da Sociedade, na PARPÚBLICA - Participações Públicas, SGPS, S.A. (PARPÚBLICA) convertendo-se esta última, por tal facto, na acionista única da Sociedade.

No final de 2023, mais concretamente em novembro, por determinação do seu acionista único de então, a PARPÚBLICA, a sociedade concretizou uma operação harmónio, no âmbito da qual, reduziu o seu capital social no montante dos seus resultados transitados e no mesmo momento aumentou o capital no montante do valor dos suprimentos e respetivos juros à data de agosto de 2023. Desta operação resultou uma redução do capital social em 18.461.405€, isto é, uma anulação de 3.692.281 ações.

Ainda em 2023, mas em dezembro, a integralidade do capital social da CONSEST, no âmbito de um aumento de capital da ESTAMO – Participações Imobiliárias, SA, (doravante “ESTAMO”) em espécie, foi adquirido por esta última entidade, passando a mesma a ser a acionista única da CONSEST.

Esta última alteração societária visa cumprir o objetivo de, até final de 2023, concentrar sob a ESTAMO todas as Sociedades de cariz imobiliário do Grupo PARPÚBLICA, pelo que para além da CONSEST também a ARS- Arco Ribeirinho Sul (antiga Baía do Tejo) tem, desde dezembro de 2023 a ESTAMO como única acionista.

Enquanto Sociedade veículo para o desenvolvimento de um projeto imobiliário, desde a data da sua constituição que a atividade da Sociedade se tem consubstanciado no desenvolvimento imobiliário do seu único ativo, adquirido ao Estado em finais de 2002 por 52,5 M€: o então denominado Posto Central de Avicultura, sito na Falagueira, concelho da Amadora, com uma área de cerca de 59 hectares (adiante Terreno da Falagueira).

Como sabido e não obstante o consórcio que, praticamente em simultâneo com a constituição da Sociedade, foi constituído por esta com a “COTTEES, Compra e Venda de Imóveis, Lda.” (COTTEES) a qual, pela alegada experiência na atividade, constituiria uma mais valia no célere e rentável desenvolvimento do projeto, o referido Terreno da Falagueira permaneceu até finais de 2019 o mesmo prédio rústico que existia aquando da respetiva aquisição ao Estado, sem que qualquer operação urbanística, mau grado o investimento em estudos e projetos realizado ao longo dos anos, sobre o mesmo e formalmente houvesse alguma vez sido submetida.

Como também é conhecido, o entendimento perfilhado pela CONSEST relativamente à caducidade do contrato de consórcio, deu origem, em 2015, a um diferendo entre ambas as entidades, diferendo que correndo desde aquela data na instância arbitral e nas instâncias de recurso, não é expectável que termine definitivamente no ano de 2024, como nas páginas seguintes deste Relatório mais detalhadamente se dará conta. Como é óbvio e desde que

semelhante pleito teve o seu início, a par do desenvolvimento do projeto imobiliário, a atividade da Sociedade passou igualmente a focar-se no estreito acompanhamento do mesmo.

Em julho de 2022 entrou em funções um novo Conselho de Administração, tendo dois administradores sido nomeados nessa data (Presidente e um Vogal) e um terceiro (Vogal) iniciou funções somente em setembro, não tendo havido, durante 2023 qualquer alteração neste órgão social.

B. Missão e Objetivos

Fruto do que atrás se referiu, a missão da Sociedade, enquanto propósito ao qual deve devotar-se, consiste assim na obtenção de um quadro urbanístico seguro, que potencie o valor e a geração/maximização de receitas decorrentes da futura comercialização do Terreno da Falagueira em total coordenação com as entidades competentes para a aprovação do dito quadro e, em paralelo, fruto do pleito que a opõe à COTTEES, no acompanhamento próximo do mesmo e dos respetivos mandatários.

C. Atividade Desenvolvida

1. O Litígio

Em matéria do Litígio, e ao contrário do ano de 2022, que foi muito parco em desenvolvimentos, o ano de 2023, presenciou alguns desenvolvimentos importantes no que a este tema diz respeito.

Recorde-se que, por decisão transitada em julgado em fevereiro de 2020, cujo sentido foi já objeto de considerações várias em anteriores documentos de idêntica natureza, o Supremo Tribunal de Justiça entendeu não se afigurar justificada a não utilização do incidente de liquidação "enquanto não se concluir, com maior certeza, que os danos não são fáceis de calcular ou são impossíveis", revogando deste modo a decisão do TRL, assente em juízos de equidade e

que havia resultado na condenação da Sociedade no pagamento de 30 m€, e determinando o apuramento do quantitativo indemnizatório a pagar pela Sociedade (pelo interesse contratual negativo) em incidente de liquidação de sentença.

Em resultado do trânsito em julgado daquela decisão, ainda em 2020 e conforme oportunamente explicitado, a situação patrimonial da Sociedade foi negativamente afetada pela constituição de uma provisão de 2 M€ - montante médio resultante da ponderação entre o cenário mais favorável e o mais penalizador – que ainda se mantém e destinada a acautelar a possibilidade de a Sociedade vir a ter de fazer face às custas judiciais do Litígio no referido montante.

Já nos exercícios de 2021 e 2022, não apenas a Sociedade não teve qualquer impacto patrimonial do Litígio a acomodar, como nem tão pouco a rubrica de FSE's registou qualquer encargo ao mesmo associado.

Com efeito e no que ao pleito que a opõe à COTTEES concerne, o único desenvolvimento registado no ano de 2021 foi a receção pelos mandatários da Sociedade de uma comunicação do presidente do Tribunal Arbitral que julgou o pleito em primeira instância, dando conta de que, não sem surpresa, o Tribunal da Relação de Lisboa (TRL) determinara a remessa dos 59 volumes que constituem o processo para as instalações onde o Tribunal Arbitral funcionara, o escritório do respetivo Presidente, e, nessa medida, pedindo às partes que, em 10 dias, se pronunciassem sobre os eventuais passos subsequentes e, em especial, **(1)** se em qualquer caso entendiam dever ser reconstituída a referida instância arbitral e **(2)** se, sendo a resposta positiva, dados os factos (judiciais) supervenientes à decisão de primeira instância, não se imporá um novo regulamento de arbitragem, com prazos e demais aspetos essenciais, de entre os quais e porventura uma nova produção de prova.

A esta comunicação a Sociedade respondera informando ser da COTTEES o impulso processual, pelo que aguardaria por este para reagir em conformidade.

Já a COTTEES, respondendo à mesma solicitação, declarara o seu interesse na reconstituição do Tribunal Arbitral – ainda que com outro regulamento e distintos prazos – referindo, todavia,

que mercê da pandemia só pretenderia dar início ao incidente de liquidação “mais tarde”, o que veio a ocorrer a meados de 2023.

Durante 2022 e até junho de 2023 não houve qualquer desenvolvimento efetivo no que ao litígio diz respeito, não obstante contactos exploratórios e inconclusivos entre as partes no sentido de avaliar a possibilidade de alcançar um acordo.

No passado dia 19 de junho de 2023 a Sociedade foi notificada de um requerimento para arbitragem apresentado pela COTTEES, tendo em vista a liquidação, em sede arbitral, dos danos identificados no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) em consequência da cessação do contrato de consórcio celebrado entre as partes em 08 de janeiro de 2003.

Ainda em Junho foi efetuada uma reunião com os mandatários da Sociedade para sopesar as alternativas de resposta ao referido requerimento, tendo sido ponderados, entre outros, os temas do tribunal competente e da jurisdição dos tribunais arbitrais no tema em apreço, sendo certo que, independentemente da conclusão sobre tal matéria, terá sempre de ser constituído o Tribunal Arbitral, a quem caberá em primeira linha apreciar a sua própria competência para apreciar o incidente de liquidação, pelo que se torna indispensável que a CONSEST, para além de responder ao requerimento apresentado pela COTTEES, proceda à nomeação de uma Árbitro que, juntamente com o já nomeado pela COTTEES e por um terceiro nomeado pelos dois, integrará a constituição do mencionado Tribunal Arbitral.

Neste momento o Tribunal Arbitral está constituído e poderá nos próximos meses iniciar os seus trabalhos, sendo que estas novas diligências deram origem a custos adicionais, suportados no exercício de 2023, tal como se analisará mais à frente.

2. Promoção Imobiliária

O ano de 2023 trouxe alguns desenvolvimentos no que ao desenvolvimento imobiliário do Terreno da Falagueira - Parcela A e Parcela B-, único ativo da Sociedade, concerne, pese embora

9
A.F.
7/27/23

alguns deles profundamente marcados pela integração, ainda em 2020, da Parcela B do Terreno da Falagueira na Bolsa de Habitação criada pelo Decreto-Lei nº 82/2020, de 2 de outubro.

Como já referido, a atividade da Sociedade assenta, em exclusividade, no desenvolvimento imobiliário de um ativo, por ela adquirido ao Estado em dezembro de 2002 pelo valor de 52,59 M€. Desde dezembro de 2019, aquele ativo, anteriormente um prédio único, rústico, 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 11.797 m² destinada a via pública, o que permitiu a transformação do prédio único original nos dois distintos prédios atualmente existentes – Parcela A (36.052 m²) e Parcela B (545.213 m²) - um dos quais, a Parcela A, logo com imediata capacidade edificativa ao abrigo do Plano Diretor Municipal da Amadora (PDMA) em vigor.

Ainda durante 2020 a “gestão” da Parcela B foi “transferida” para o IHRU - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), a Sociedade susteve de imediato, com o conhecimento da Câmara Municipal da Amadora (CMA), todo o investimento previsto fazer na mencionada Parcela B, investimento que previa o arranque, ainda durante o passado exercício de 2021, dos trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira, abrangendo cerca de 25 hectares daquela parcela, e cujos termos de referência e minuta de contrato de planeamento a celebrar haviam já sido devidamente aprovados pelo Município da Amadora, permitindo uma edificabilidade da ordem dos 175 mil m² de área de construção acima do solo.

Fruto igualmente da assim chamada, pelo Decreto-Lei nº 82/2020, “transferência de gestão” da Parcela B, o ano de 2021 foi pródigo em contactos entre a Sociedade, o IHRU e a CMA tendentes à criação de uma plataforma de entendimento que permitisse (i) à CMA a salvaguarda da visão urbanística pretendida para toda a zona da Falagueira/Venda Nova e vertida no Documento Estratégico datado já de 2017, (ii) ao IHRU a promoção de 490 fogos de habitação acessível e (iii) finalmente, à Sociedade, a potenciação do valor do seu ativo e a geração de receitas que

permitam, em prol do interesse público, absorver, não apenas os custos de aquisição do Terreno, como também e adicionalmente, os custos suportados com estudos e projetos durante os cerca de 13 anos de cristalização que o ativo sofreu no âmbito do consórcio havido com a COTTEES.

Desta articulação entre as 3 entidades acabou por enfim resultar a celebração conjunta, em 19 de novembro de 2021, de um Memorando de Entendimento relativo ao desenvolvimento imobiliário da mesma Parcela B, tendo a Sociedade, logo no início de dezembro de 2021 e conforme aquele dispõe, mandatado o IHRU para, em seu nome, ceder à CMA, a Estrada dos Salgados que atravessa a referida Parcela, criando-se, por tal via e a partir da mesma, dois prédios registral e matricialmente autónomos, um deles, a sul da Estrada dos Salgados, a ser retirado do âmbito do mencionado Decreto-Lei nº 82/2020 nos termos em que este o prevê, retornando, assim, sem quaisquer ónus legais, à gestão da Sociedade, sua proprietária, que quando tal acontecer arrancará então com os trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor do *Campus* Empresarial da Falagueira/Venda Nova.

Na sequência do mandato concedido ao IHRU no âmbito do Protocolo atrás referido e já durante o quarto trimestre de 2022, a Consest recebeu a certidão camarária que divide a Parcela B em duas outras parcelas (B1 e B2) e retira à parcela inicial 18.357,65 m² para domínio público. Assim, empresa já durante 2023, submeteu dois modelos 1, uma para cada parcela (B1 e B2), o que levou a novos valores do VPT e solicitou a aberturas das respetivas inscrições prediais. Refira-se novamente que o terreno B2, a sul da Estrada dos Salgados voltará para a posse da Sociedade, sem limitações, e com a possibilidade de desenvolvimento urbanístico, ficando o terreno B1, a norte da Estrada dos Salgados, para desenvolvimento do projeto do IHRU de rendas acessíveis.

No segundo trimestre de 2023 a Sociedade recebeu a certidão camarária que permitiu destacar da parcela B2 uma pequena "língua" de terreno de cerca de 8.235 m² que será posteriormente permutada por uma outra parcela de terreno confinante com a parcela B2 pertencente atualmente à CMA e com uma área equivalente. Desta forma a CMA recebe uma parcela de

terreno onde se encontram imóveis de habitação que essa entidade pretende reabilitar e a CONSEST recebe uma parcela de terreno que “regulariza” a forma do imóvel B2, valorizando-o.

O processo de destaque da parcela a permutar já está concluído, estando agora a preparar-se a escritura de permuta, tendo de se verificar antecipadamente se os termos de mesma se mantêm tal como previamente acordado.

No tocante à Parcela A e à operação urbanística de licenciamento que sobre a mesma se encontra em curso, o parecer final do Metropolitano de Lisboa, obtido em janeiro de 2022, encerrou a tramitação da auscultação das entidades externas aos projetos de especialidades que a Sociedade submeteu a apreciação em maio de 2021, estando os mesmos já aprovados pela CMA.

Após a aprovação dos projetos de especialidades e do pedido de licenciamento pela CMA relativamente à Parcela A do Projeto da Falagueira, a CMA enviou, ainda em 2022, uma nota com os cálculos das taxas a pagar antes da emissão do alvará de construção, que terá de ser emitido no prazo de um ano a contar da notificação da aprovação do pedido de licenciamento. O valor total a pagar é de cerca de 763 mil euros e, apenas será pago quando decidido avançar com a empreitada.

Durante 2023 foi pago aos projetistas um valor adicional de 204,75 m€ correspondente a alterações ao projeto solicitadas pela Câmara Municipal da Amadora. Este valor foi integralmente capitalizado no valor contabilístico do imóvel. Estes valores adicionais dizem respeito à adaptação do projeto às necessidades da instalação dos Paços do Concelho da Amadora no imóvel de serviços que estava projetado para a Parcela A.

D. Organização da CONSEST e Respetivos Regulamentos

Como habitualmente, a Sociedade manteve-se sem qualquer Colaborador, recorrendo, sempre que necessário, aos colaboradores da ESTAMO, Participações imobiliárias, S.A. (ESTAMO) no que à atividade operacional – designadamente promoção imobiliária, gestão do litígio,

administrativa e avaliações – respeita e aos colaboradores da PARPÚBLICA, estes essencialmente na área financeira.

A CONSEST, aderiu e adota o Código de Ética, agora Código de Ética e de Conduta, e a Política de Gestão de Riscos de Fraude, Corrupção e Infrações Conexas em vigor na ESTAMO, bem como o Plano de Prevenção desses riscos, documentos em conformidade com os quais atua.

Nas áreas de compras e aquisição de bens e serviços, a CONSEST segue igualmente os procedimentos e regras vigentes na acionista única, a ESTAMO.

E. Normas Internacionais de Contabilidade

As demonstrações financeiras da CONSEST foram, em 2023, preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Atendendo aos critérios de mensuração adotados – justo valor – e como se deu conta em anteriores documentos de prestação de contas, o Terreno da Falagueira sofreu, em 2016, uma desvalorização superior a 40 M€, tendo nesse ano sido registado, como justo valor de (mercado) do mesmo 21,3 M€.

Como também se vem repetindo, a dimensão desta correção fundou-se no facto de, face às opções urbanísticas que a CMA foi desenhando para aquela área de cidade, se ter tornado patente a total inadequação dos projetos, fosse em usos, fosse em índices, fosse até em polígonos de implantação, que até aí, sem qualquer submissão formal às entidades com competências de planeamento, se haviam desenvolvido para o Terreno e que suportavam as opiniões de valor em que o mesmo assentava até à referida data de 2016.

Nos exercícios de 2017 e 2018, conforme documentos de prestação de contas aos mesmos relativos, o valor, não obstante aferido por distintos peritos avaliadores, manteve-se sensivelmente idêntico ao registado em 2016, *i. e.*, 21,261 M€ (2017) e 21,348 M€ (2018), tendo-se verificado um incremento do valor em 2019, para 24,894 M€ (+16%), que espelhava já o

Note-se que a criação das duas novas parcelas de terreno (B1 e B2), implicará duas novas avaliações por parte da Autoridade Tributária (“AT”), não se esperando, no entanto, que os novos VPT’s sejam muito diferentes do VPT valor global então atribuído para a parcela B como um todo, até porque a criação das duas novas parcelas implicou a redução de área total, dado que foi retirada área para o domínio público (estrada). Assim, não é exetável qualquer aumento de IMI e ou AIMI por esta via nos anos vindouros.

F. Demonstração de Resultados

Em consequência do efeito da diferença positiva de justo valor dos imóveis mencionada no ponto anterior, o resultado operacional de 2023 cifrou-se em 0,348 M€ positivos, o qual compara com os 0,580 M€ positivos do ano de 2022 e com os 0,465 M€ negativos constantes das projeções orçamentais para o período.

Embora o resultado operacional tenha sido positivo, o mesmo decresceu relativamente ao ano de 2022 (0,348 M€ versus 0,580 M€), tendo esse decréscimo ficado a dever-se integralmente ao facto de em 2022, se ter contabilizado uma anulação de impostos (IMI e AIMI) por via da redução do VPT dos imóveis da Sociedade, algo pontual e irrepitível. Para o apuramento de um resultado positivo em 2023, muito contribuiu também o facto de, ao contrário do que vinha sucedendo desde 2015 quase ininterruptamente (interregno entre 2020 e 2022) se terem verificado encargos decorrentes do litígio em curso no passado exercício de 2023, de montante relativamente baixo, o que permitiu manter os resultados operacionais positivos.

O Quadro *infra* espelha, no período 2015/2023, o impacto, na rubrica de FSE’s, dos custos com o Litígio.

Quadro I

Unidade: Euros

FSE’s	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
FSE Totais	74 005,67	44 377,03	51 356,39	53 043,08	122 014,02	274 559,35	306 849,63	338 584,11	54 709,32
Litígio em Curso	23 862,00	0	0	0	65 735,83	227 229,60	260 411,51	294 338,16	8 899,05
FSE’s s/ Litígio	50 143,67	44 377,03	51 356,39	53 043,08	56 278,19	47 329,75	46 438,12	44 245,95	45 810,27

Conforme resulta do quadro *supra*, a média dos custos do Litígio no quinquénio de 2015-2019 foi de 0,171 M€/ano. Já no período de 2020/2022, inexistindo custos do Litígio, a rubrica de FSE's espelha apenas os custos correntes da Sociedade. Em 2023 com os desenvolvimentos verificados no Litígio, já atrás referidos, a Sociedade voltou a registar custos com o mesmo relacionados, tendo representado em 2023, 32% do total de FSE's contabilizados.

Relativamente aos custos correntes, os mesmos são explicados pelas variações que constam do quadro abaixo.

Quadro II

Natureza dos FSE S/ Litígio	Unidade: Euros				
	2023	2022	2021	2020	2019
Recursos Partilhados	14 809,39 €	13 908,11 €	21 800,00 €	21 850,81 €	25 414,18 €
Limpeza e Desmatação	7 950,00 €	7 950,00 €	6 254,00 €	6 254,00 €	6 042,00 €
Outros Trabalhos	2 722,84 €	184,50 €	184,50 €	10,10 €	507,38 €
Serviços de Contabilidade	7 662,90 €	7 515,30 €	7 367,70 €	9 206,55 €	9 206,55 €
Serviços de Auditoria / ROC	13 222,50 €	11 070,00 €	11 070,00 €	11 070,00 €	11 070,00 €
Seguros	406,85 €	356,26 €	208,33 €	209,61 €	207,76 €
Avaliações	861,00 €	861,00 €	2 337,00 €	2 460,00 €	2 337,00 €
Vigilância e Segurança	1 992,13 €	1 915,56 €	1 704,78 €	1 771,00 €	643,29 €
Materiais	- €	75,00 €	- €	42,20 €	95,40 €
Serviços Diversos	2,50 €	- €	350,08 €	32,81 €	109,66 €
Deslocações e Estadas	- €	- €	- €	- €	- €
Contencioso e Notariado	513,11 €	541,25 €	80,00 €	135,00 €	645,00 €
Total	50 143,22 €	44 376,98 €	51 356,39 €	53 042,08 €	56 278,22 €
Var Ano -1 (%)	5,9%	-13,6%	-3,2%	-5,8%	

Dada a ausência de qualquer Colaborador e para além do trabalho da respetiva equipa de gestão, a atividade da Sociedade continuou a ser assegurada, como também já referido, não apenas por prestadores externos – desde logo, de contabilidade e de auditoria externa – mas também pelas cedências parciais de colaboradores da ESTAMO e da PARPÚBLICA, as quais representaram, em 2023, 14,8 m€, refletindo um aumento de 6,5% relativamente a 2022, mas uma redução de -42% relativamente a 2019. O incremento dos custos dos serviços partilhados relativamente ao ano de 2022 corresponde ao incremento na massa salarial dos mesmos nos exercícios de 2022 e 2023.

A Sociedade manteve em 2023 a mesma estrutura de custos recorrentes, sendo o aumento de 5,9% relativamente a 2022 explicado por dois fatores: (1) o aumento de preço de alguns dos

serviços e (2) pelo facto de em 2023 a Sociedade ter tido de incorrer num custo adicional relativo à desanexação da parcela a permutar com a CMA dado que esse trabalho foi realizado por uma entidade externa.

Refira-se que no exercício transato, tal como nos anos anteriores, foi efetuado um esforço para, não apenas registar, mas também liquidar todos os custos do ano de 2023 no próprio ano, regularizando ainda todas as situações relacionadas com serviços prestados em períodos anteriores sem faturação emitida, o que infelizmente não foi integralmente conseguido, dado que a liquidez da Sociedade não o permitiu.

Em matéria de custos de pessoal, ao não auferir a equipa de gestão da Sociedade qualquer remuneração em conformidade com o preceituado no Estatuto do Gestor Público, porquanto remunerada pela ESTAMO cuja equipa de gestão igualmente integra, os mesmos circunscreveram-se a 850,00 €, fruto do pagamento de uma senha de presença a cada um dos membros da Mesa da Assembleia Geral, em resultado da única Assembleia Geral realizada no período.

No que concerne ao resultado financeiro apurado em 2023, o mesmo é negativo em 0,161 M€ (0,155 M€ em 2022) sendo a variação relativamente ao ano anterior explicada por dois fatores de sinal contrário: (1) pelo aumento da taxa anual nominal bruta de 3,04%, (versus uma taxa nominal de 2,00% em 2022) e (2) pelo facto de se ter concretizado o aumento de capital por incorporação de suprimentos e juros de suprimentos com data de 31 de agosto de 2023, o que implicou um horizonte temporal de cálculo de juros menor em 2023 do que em 2022. Adicionalmente, em 2023 não houve concessão de suprimentos pelo acionista único PARPÚBLICA, tendo-se mantido o montante de stock de suprimentos do final do ano de 2022 até à data do aumento de capital da Sociedade.

G. Proposta de Distribuição dos Resultados

Em face do resultado positivo apurado no exercício no valor de 1.259.326,46 €, propõe-se que o mesmo seja repartido da seguinte forma:

Reserva legal: 62.966,32€

Resultados Transitados: 1.196.360,14€

- Artigo 35 ° do Código das Sociedades Comerciais

Facto é que, encerradas as contas do exercício, é possível concluir que a Sociedade deixou, no final de 2023, de estar ao abrigo do disposto no artigo 35º do Código das Sociedades Comerciais, dado que o seu capital próprio, após a aplicação do resultado líquido se cifra em 38.088.980,20€, isto é 104,2% do seu capital social.

Esta alteração significativa relativamente ao fecho do ano de 2022, fica a dever-se como anteriormente referido, à implementação de uma operação harmónio, na qual a Sociedade reduziu o seu capital social no montante da totalidade dos resultados transitados negativos e simultaneamente aumentou o capital social por incorporação do stock de suprimentos e de juros não pagos à data de 31 de agosto de 2023.

H. Informação sobre o Governo da Sociedade

No ponto II do presente Relatório, apresenta-se, nos termos constantes do Ofício-Circular nº 269, de 6 de fevereiro de 2024, a informação sobre o cumprimento das orientações legais, sendo a apresentação do presente acompanhada, em simultâneo, da apresentação do Relatório do Governo Societário igualmente relativo ao exercício de 2023.

I. Perspetivas para 2024

As perspetivas económicas para 2024 são moderadamente otimistas, embora as mesmas dependam em grande medida da atuação do BCE e da perceção que este tenha sobre o

abrandamento da inflação, que sendo atualmente um facto indesmentível, ainda não é um dado adquirido no longo prazo. O abrandamento da subida de preços é uma notícia positiva para Sociedade, dado que o futuro desta depende em grande medida da promoção imobiliária sobre os seus ativos imobiliários, que sairão beneficiados de uma redução significativa da inflação no longo prazo.

Em matéria de Litígio, aguardar-se-á os desenvolvimentos do Tribunal Arbitral já constituído, sem prejuízo de se continuar a avaliar a possibilidade de um acordo, desde que respeitados os pressupostos a tal propósito definidos pela Sociedade.

Já no que ao desenvolvimento imobiliário do Terreno da Falagueira respeita e no que à Parcela A concerne, continuam a decorrer trabalhos com ao Município e com o Ministério da Habitação, tendo em vista tomar uma decisão, ainda em 2024, quanto aos termos e condições em que se avançará com os trabalhos.

Já no que à Parcela B diz respeito, considerando a integração deste ativo na Bolsa de Habitação (Decreto-Lei nº 82/2020), têm estado a decorrer contactos entre a CONSEST, a Câmara Municipal da Amadora e o Ministério da Habitação-IHRU para determinar os termos e condições de desenvolvimento do projeto. Relativamente à parcela B, é expetável que, durante o primeiro semestre de 2024, seja possível concretizar a permuta de duas parcelas de terreno de área idêntica, negócio, que tendo sido concretizada a desanexação da parcela a permutar pela CONSEST está somente dependente da definição do valor da permuta pelas partes, para que se realize a respetiva escritura.

J. Outros assuntos

Não existem à data do Balanço quaisquer dívidas ao Estado e Outros Entres Públicos em situação de mora.

Não existem quaisquer negócios entre a Sociedade e os seus Administradores.

Não estão a ser utilizados quaisquer instrumentos de política de cobertura financeira.

K. Nota final

Os membros do Conselho de Administração agradecem à anterior acionista PARPÚBLICA a estreita colaboração, agradecendo igualmente a colaboração prestada por todas as entidades, públicas e privadas com as quais interagem. Neste âmbito, um agradecimento particular à Câmara Municipal da Amadora.

Agradecem igualmente ao Fiscal Único por toda a colaboração dele recebida.

Finalmente, o merecido agradecimento aos Colaboradores, quer da ESTAMO, quer da PARPÚBLICA, que, com todas as vicissitudes do passado recente, continuaram diariamente a assegurar a atividade operacional da Sociedade com o sucesso de que as páginas anteriores dão nota.

Lisboa, 08 de março de 2024

O Conselho de Administração



António Inácio de Carvalho Furtado
Presidente



Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira

Vogal Executivo



José Realinho de Matos

Vogal Executivo

II. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES E DISPOSIÇÕES LEGAIS



R. F. F. F.
7/2/2020

O Conselho de Administração da Sociedade pauta a sua atuação pelo respeito integral dos normativos legais e regulamentares, aos quais, uns e outra, se encontram sujeitos.

Assim, em conformidade com as exigências legais, nos capítulos e quadros seguintes é evidenciado o cumprimento das orientações legais mais significativas e dos objetivos de gestão, começando por estes últimos.

II.1. Objetivos de Gestão e Plano de Atividades e Orçamento

II.1.a) Objetivos para 2023 e grau de execução

No âmbito das funções que desempenham na Sociedade, os membros do respetivo Conselho de Administração não têm um contrato de gestão com a definição dos objetivos do mandato. Inexistem igualmente objetivos setoriais aplicáveis à Sociedade.

Todavia e tal como também se dá conta no Relatório do Governo Societário, aquando da nomeação dos titulares dos órgãos sociais da Sociedade para o mandato 2022-2024, a acionista incumbiu a equipa de gestão de estudar a melhor forma de rentabilização do ativo propriedade da Sociedade, o Terreno da Falagueira, e igualmente, concluído que esteja o processo judicial em curso iniciado com a instância arbitral em 2015, definir a estratégia para o futuro da Sociedade tendo presente critérios de viabilidade e racionalidade económicas.

Desde logo, no que à rentabilização do ativo propriedade da Sociedade respeita. Com efeito, de 2022 para 2023, mesmo, em termos gerais, no contexto da atual crise pandémica e económica e, em particular, com as incertezas criadas pelo Decreto-Lei 82/2020 de 2 de outubro, o incremento do justo valor do ativo foi de cerca de 2,84% - 28,593 M€ em 2023 face aos 27,803 M€ de 2022.

Quanto ao futuro da Sociedade, dada a imprevisibilidade temporal da conclusão do processo de arbitragem, e uma vez que o acionista considera que, a mesmo que exista algum facto superveniente, o horizonte da Sociedade após a conclusão do processo é o da extinção, foi

solicitado aos membros do Conselho de Administração, na DUE de nomeação do atual mandado, que uma vez concluído aquele processo, possa ser estudada a melhor forma de assegurar a rentabilização futura do ativo, bem como a estratégia mais adequada para o futuro da Sociedade. Se essa estratégia não passar pela extinção da Sociedade, deverá a Administração apresentar uma proposta que assegure a sustentabilidade económica e financeira futura da empresa e potencie a capacidade de criação de valor, que alicerce a instrução dos Contratos de Gestão a celebrar, em cumprimento do estabelecido no artigo 18.º do EGP.

Em suma e no que ao cumprimento dos objetivos de gestão respeita, foi integralmente cumprido o objetivo de rentabilização do ativo da Sociedade, tendo esse cumprimento tradução quantitativamente mensurável por efeito da valorização do ativo, mesmo considerando o ambiente recessivo produto da crise pandémica que desde há 2 anos tem vindo a fazer sentir os seus efeitos.

II.1.b) Execução do Plano de Atividades e Orçamento 2023 (PAO 2023)

Evidencia-se no quadro *infra*, a execução dos principais indicadores constantes do Plano de Atividades e Orçamento para 2023, face às projeções para o mesmo efetuadas. O PAO de 2023 da empresa foi aprovado do Despacho favorável nº 384/2023 – SET de 14/09/2023.

Unid: euro

Indicadores	PAO 2023	Executado 2023	Desvio (+/-)	Observações/medidas
Resultado Líquido	-661 601,43 €	1 259 326,46 €	1 920 927,89 €	
EBITDA	-837 470,23 €	187 376,42 €	1 024 846,65 €	
Resultado Operacional ¹⁾ (EBIT)	-465 200,00 €	348 038,54 €	813 238,54 €	
Volume de Negócios ²⁾	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Endividamento ⁴⁾	17 563 163,34 €	0,00 €	-17 563 163,34 €	
Dívida Financeira Líquida ³⁾ /EBITDA	-2073,08%	-0,73%	2072,35%	
Disponibilidades ⁵⁾	201 748,89 €	1 370,94 €	-203 119,83 €	
Aumentos/reduções de justo valor ⁶⁾	0,00 €	583 153,00 €	-583 153,00 €	

1) Resultado operacional líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor.

2) Detalhar e quantificar nas observações sempre que outras parcelas, para além de vendas e serviços prestados, são consideradas no cálculo do Volume de Negócios.

3) Por dívida financeira líquida entende-se o valor do endividamento deduzido das disponibilidades.

4) Passivo remunerado

5) Caixa conforme Balanço

6) Adicionar linhas com a identificação de mais indicadores, designadamente de atividade, atendendo à natureza da empresa/setor de atividade.

De seguida apresentamos, com mais detalhe, os desvios entre o executado e o previsto, em 2023, nas demonstrações financeiras, em euros, colocando na coluna das observações/medias a justificação para os principais desvios:

▪ **DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS**

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	PAO 2023	Executado 2023	Desvio (+/-)	Observações/ medidas
Fornecimentos e serviços externos	-305 000,00 €	-74 005,67 €	230 994,33 €	(1)
Gastos com pessoal	-1 700,00 €	-850,00 €	850,00 €	(2)
Aumentos/reduções de justo valor	0,00 €	583 153,00 €	583 153,00 €	(3)
Outros rendimentos e ganhos	0,00 €	4,75 €	4,75 €	
Outros gastos e perdas	-158 500,00 €	-160 263,54 €	-1 763,54 €	
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	-465 200,00 €	348 038,54 €	813 238,54 €	
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	-465 200,00 €	348 038,54 €	813 238,54 €	
Juros e gastos similares suportados	-372 270,03 €	-160 662,12 €	211 607,91 €	(4)
Resultado antes de impostos	-837 470,03 €	187 376,42 €	1 024 846,45 €	
Imposto s/ rendimento do período:	175 868,75 €	1 071 950,04 €	896 081,29 €	(5)
Imposto corrente	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Imposto diferido	175 868,75 €	1 071 950,04 €	896 081,29 €	
Resultado líquido do período	-661 601,28 €	1 259 326,46 €	1 920 927,74 €	(6)

- (1) O desvio positivo é explicado pelo facto de, dada a parca evolução do Litígio, a despesa projetada com este no período de reporte ter tido pouca execução.
- (2) Apenas foi realizada uma AG, razão pela qual só houve o pagamento de duas senhas de presença à mesa da AG.
- (3) A variação ocorrida deve-se à variação positiva de justo valor resultante da revalorização do terreno após avaliação realizada no final de 2023. No orçamento não se prevê variações de justo valor.
- (4) Este desvio positivo nos juros é fruto de uma necessidade (e concessão) de suprimentos aquém da orçamentada.
- (5) A variação positiva ocorrida dos impostos diferidos deve-se ao facto de ter sido reconhecida em 2023 um aumento do valor na rubrica ativos por imposto diferido no montante de 988 992,82 €, diretamente relacionada com a diferença entre a base tributável aceite para efeitos fiscais e o ajustamento do justo valor do imóvel decorrente

da valorização a que o mesmo foi sujeito em resultado da avaliação efetuada para efeitos do encerramento do exercício de 2023. Por outro lado, existindo expectativa de que a empresa, tendo em conta a nova abordagem e os novos projetos iniciados, venha a gerar lucro no futuro próximo, foi considerado o efeito do imposto diferido de 82 957,22 € gerado pelo resultado fiscal negativo. O efeito conjugado destas operações tem um impacto positivo ao nível do resultado do exercício no montante de 1 071 950,04 €.

(6) O desvio positivo no RL em linha com o verificado no RAI deve-se às razões atrás apresentadas.

▪ **DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA**

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA	PAO 2023	Executado 2023	Desvio (+/-)	Observações /medidas
ATIVO				
Ativo não corrente				
Propriedades de Investimento	38 966 073,03 €	28 593 900,00 €	-10 372 173,03 €	(1)
Ativos por impostos diferidos	10 881 937,22 €	11 838 442,00 €	956 504,78 €	(2)
Total do ativo não corrente	49 848 010,25 €	40 432 342,00 €	-9 415 668,25 €	
Ativo corrente				
Estado e outros entes públicos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Outras contas a receber	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Diferimentos	102,00 €	298,68 €	196,68 €	
Caixa e depósitos bancários	201 748,89 €	1 370,94 €	-200 377,95 €	
Total do ativo corrente	201 850,89 €	1 669,62 €	-200 181,27 €	
Total do Ativo	50 049 861,14 €	40 434 011,62 €	-9 615 849,52 €	
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO				
Capital próprio				
Capital realizado	55 000 000,00 €	36 538 595,00 €	-18 461 405,00 €	
Reservas legais	263 178,93 €	291 060,12 €	27 881,19 €	
Resultados transitados	-28 845 399,70 €	-1,38 €	28 845 398,32 €	
Resultado líquido do período	-661 601,48 €	1 259 326,46 €	1 920 927,94 €	
Total do capital próprio	25 756 177,75 €	38 088 980,20 €	12 332 802,45 €	(3)
PASSIVO				
Passivo não corrente				
Provisões	30 000,00 €	2 030 000,00 €	2 000 000,00 €	(4)
Financiamentos obtidos	17 563 163,34 €	0,00 €	-17 563 163,34 €	(5)
	17 593 163,34 €	2 030 000,00 €	-15 563 163,34 €	
Passivo corrente				
Fornecedores	3 058,87 €	105 017,32 €	101 958,45 €	
Estado e outros entes públicos	158 500,00 €	68 366,30 €	-90 133,70 €	
Outras contas a pagar	6 538 961,18 €	141 647,80 €	-6 397 313,38 €	(6)
	6 700 520,05 €	315 031,42 €	-6 385 488,63 €	
Total do Passivo	24 293 683,39 €	2 345 031,42 €	-21 948 651,97 €	
Total do capital próprio e do Passivo	50 049 861,14 €	40 434 011,62 €	-9 615 849,52 €	

(1) A rubrica de Propriedades de Investimento – o Terreno da Falagueira - evidenciou um valor de aproximadamente 28,594 M€ a 31 de dezembro de 2023 e um desvio positivo de

10,372 M€ face ao orçamento de 38,966 M€. Relembrar que o valor da Propriedade de Investimento no final do ano de 2022 foi de 27,803 M€.

Este desvio decorre, na sua essência, da avaliação ao justo valor (de mercado) levada a cabo no final do exercício de 2023 por perito certificado, avaliação cujo resultado – variação positiva de justo valor de 583,15 m€, ao não ser conhecido aquando da elaboração do orçamento, o mesmo não foi considerado.

Note-se, que até ao final do ano de 2023 foram pagos 207,75 m€ de despesa de investimento, devidamente capitalizada no valor de balanço da Parcela A, referente à Operação urbanística em curso sobre a Parcela A da Falagueira e Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira/Venda Nova abrangendo 25 hectares da Parcela B do mesmo terreno, quando tinha orçamentado para igual período o montante de 11,252 M€.

- (2) Esclarece-se também, que o montante inscrito na rubrica de Ativos por Impostos Diferidos (11,838 M€) se deve, em grande parte à substancial desvalorização do Terreno da Falagueira ocorrida em 2016 enquanto Propriedade de Investimento. Semelhante valor resulta do afastamento entre o valor contabilístico e o valor considerado para efeitos fiscais.
- (3) A 31 de dezembro de 2023, o Capital Próprio ascendia a 38,088 M€, o qual compara com os 25,76 M€ orçamentados, evidenciando um desvio de cerca de 12,33 M€. Estas variações ocorridas devem-se ao facto de no dia 24 de novembro de 2023, de acordo com a vontade expressa pela PARPÚBLICA, SGPS, S.A., através de Deliberação Social Unânime por escrito, foi decidido: *“reduzir o capital social da CONSEST em 28.043.290,00 €, para integral cobertura dos prejuízos relevados na rúbrica de resultados transitados nas contas da sociedade aprovadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, passando o capital social da CONSEST dos atuais 55.000.000,00 € para 26.956.710,00 €, dando cumprimento ao disposto nos artigos 35.º n.º 1 do Código das Sociedades comerciais”*. Imediata e subsequentemente, *“aumentar o capital social da CONSEST, através de novas entradas de capital em espécie, por via da conversão em capital social de*

créditos, quer de suprimentos, quer dos respetivos juros, no valor global de 9.581.885,00 €, passando o capital social da CONSEST para 36.538.595,00 €, integralmente subscrito e realizado pela acionista única”.

- (4) Este desvio é justificado pela provisão de cerca de 2,0 M€, prevista em orçamento como utilizada, mas mantendo-se no fecho das contas de 2023. Lembra-se que a provisão de 2,00 M€ constituída em 2020 para acautelar as responsabilidades da Sociedade em sede de custas judiciais decorrentes do Litígio, esta continuará a acompanhar empenhada e proximamente todo o processo cujas vicissitudes e desenvolvimentos futuros poderão, conformar, para mais ou para menos, quer a referida provisão, quer a de 30,00 m€ que permanece registada nas contas desde 2019 em virtude da última sentença condenatória líquida em igual montante proferida pelo Tribunal da Relação de Lisboa.
- (5) O desvio verificado nesta rubrica é resultante, por um lado, da não contração de suprimentos do montante orçamentado e, por outro lado, da operação mencionada no ponto (3) relativo ao aumento do capital pela conversão em capital social de créditos, quer de suprimentos, quer dos respetivos juros.
- (6) O desvio verificado nesta rubrica, é justificado, essencialmente na rubrica outras contas a pagar no Passivo corrente foi considerada, em sede de orçamento, uma verba de 6,1 M€ referente ao sinal a receber da Câmara Municipal da Amadora relativa à alienação do direito de superfície de uma parcela de terreno de 6.644,42 m². Contudo, esta operação não se verificou até ao final de 2023.

▪ **DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	PAO 2023	Executado 2023	Desvio (+/-)	Observações/ medidas
Atividades Operacionais:				
Pagamentos a Fornecedores	-305 000,00 €	-45 402,53 €	259 597,47 €	(1)
Pagamentos ao Pessoal	-1 700,00 €	-850,00 €	850,00 €	
Caixa gerada pelas Operações	-306 700,00 €	-46 252,53 €	260 447,47 €	
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Outros recebimentos/pagamentos relat à ativ operacional	-2 158 500,00 €	-45 973,60 €	2 112 526,40 €	(2)
Fluxos de caixa das atividades operacionais	-2 465 200,00 €	-92 226,13 €	2 372 973,87 €	
Atividades de Investimento				
Recebimentos provenientes de:	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Propriedades de Investimento	6 153 741,67 €	0,00 €	-6 153 741,67 €	
Pagamentos respeitantes a:				
Propriedades de Investimento	-11 251 573,03 €	-121 032,00 €	11 130 541,03 €	(3)
Fluxos de caixa das atividades de investimento	-5 097 831,36 €	-121 032,00 €	4 976 799,36 €	
Atividades de Financiamento				
Recebimentos provenientes de:				
Financiamentos obtidos	9 034 031,36 €	0,00 €	-9 034 031,36 €	(3)
Pagamentos respeitantes a:				
Juros e gastos similares	-1 471 000,00 €	0,00 €	1 471 000,00 €	
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	7 563 031,36 €	0,00 €	-7 563 031,36 €	
Variações de caixa e seus equivalentes	0,00 €	-213 258,13 €	-213 258,13 €	
Caixa e seus equivalentes no início do período	201 748,89 €	214 629,07 €	12 880,18 €	
Caixa e seus equivalentes no fim do período	201 748,89 €	1 370,94 €	-200 377,95 €	

- (1) O desvio positivo é explicado pelo facto de, dada a ausência de evolução do Litígio, a despesa projetada com este no período de reporte não ter tido qualquer execução.
- (2) Considerou-se o pagamento dos 2,00 M€ referente às responsabilidades da Sociedade em sede de custas judiciais decorrentes do Litígio, situação que não se verificou no decorrer de 2023.
- (3) As principais variações ocorridas na Demonstração dos fluxos de caixa resultam igualmente e em boa parte da utilização de suprimentos, em montante inferior ao orçamentado, em paralelo com níveis de despesa na Propriedade de Investimento substancialmente aquém do que os que as projeções orçamentais haviam antecipado. Montantes já explicados acima na Demonstração da posição financeira.

II.1.c) Execução dos Investimentos aprovados no PAO 2023

Relativamente ao investimento do projeto, documenta-se no quadro seguinte os montantes projetados versus montantes executados:

Plano de Investimento	PAO 2023	Total		Fontes de financiamento					Desejo (PAO vs Executado)	Observações/medidas
		Executado 2023	Autofinanciamento (Receitas próprias)	Orçamento do Estado	EnfVid.	Fundos comunitários	PRR	Outras		
Investimento previsto no PAO, não excedeu o montante aprovado										
Operação urbanística em curso sobre a Parcela A da Falagueira e Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira/Venda Nova a abrangendo 25 hectares da Parcela B do mesmo terreno.	11 251 573,04 €	207 747,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	207 747,00 €	-11 043 826,04 €
Investimento não previsto em PAO	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Valor total do investimento	11 251 573,04 €	207 747,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	207 747,00 €	-11 043 826,04 €

PROJETO PARCELA A + B	2019		2020		2021		2022		2023		Total do Ano 2023
	Incluído no PAO 2019	Pago em 2019	Incluído no PAO 2020	Pago em 2020	Incluído no PAO 2021	Pago em 2021	Incluído no PAO 2022	Pago em 2022	Incluído no PAO 2023	Pago em 2023	
Trabalhos Complementares	77 490,00 €	3 613,74 €	16 240,00 €	73 876,26 €	73 800,00 €						
Aprovação do Estudo Prévio	230 256,00 €	- €		230 256,00 €							
Submissão do Projeto na CMA		- €	191 880,00 €	191 880,00 €							
Aprovação do Projeto pela CMA			191 880,00 €		191 880,00 €	191 880,00 €					
Aprovação dos Estudos de Ocupação					76 752,00 €		76 752,00 €		76 752,00 €		- €
Submissão das Especialidades			118 612,59 €		153 504,00 €	26 174,40 €	8 717,01 €		8 717,01 €		- €
Aprovação das Especialidades					153 504,00 €		8 627,01 €		8 627,01 €		- €
Aprovação dos Projetos de Execução					191 880,00 €		191 880,00 €	144 786,99 €	47 093,01 €		- €
Adjudicação Empreitada					191 880,00 €		191 880,00 €		191 880,00 €		- €
Assistência Técnica					153 504,00 €		153 504,00 €		153 504,00 €		- €
Acréscimo Honorários 2023 - Alteração Proj.										207 747,00 €	207 747,00 €
Taxas e Início da Construção Parcela A					915 000,00 €		500 000,00 €		765 000,00 €		- €
Plano de Pormenor - Parcela B							1 000 000,00 €				- €
Construção Parcela A									10 000 000,00 €		- €
Total	307 746,00 €	3 613,74 €	400 000,00 €	614 624,85 €	1 756 320,00 €	218 054,40 €	2 141 360,02 €	144 786,99 €	11 251 573,03 €	207 747,00 €	207 747,00 €

Nota: O valor a pagar em 2023 relativo à submissão de especialidades não inclui a parte relativa ao estacionamento público, pelo que não é 100% da obra realizada.

Custos Colaterais do Projeto		2019		2020		2021		2022		2023	
Taxas de Apreciação do Projeto					9 426,11 €						
Taxa ANPC					4 486,54 €						
Taxa Água					3 046,39 €						
Taxa Gás					261,60 €						
Despesas Projeto - La Opera					93,19 €						
Outros Futuros							11 200,00 €	10 000,00 €			
Total					17 313,83 €		11 200,00 €	10 000,00 €			
Total Geral	307 746,00 €	3 613,74 €	400 000,00 €	631 938,68 €	1 767 520,00 €	218 054,40 €	2 141 360,02 €	144 786,99 €	11 251 573,03 €	207 747,00 €	
Total Projeto Acumulado Pago		3 613,74 €		618 238,59 €		836 292,99 €		981 079,98 €		1 188 826,98 €	
Total Outros Custos Acumulado Pago				17 313,83 €		17 313,83 €		17 313,83 €		17 313,83 €	
Total Geral Projeto Acumulado		3 613,74 €		635 552,42 €		853 606,82 €		998 393,81 €		1 206 140,81 €	

O desvio na rubrica de investimento foi inferior em 98,15% evidenciando a desaceleração de várias fases do projeto previstas em orçamento para o exercício de 2023.

Em resultado do avanço da operação urbanística de licenciamento sobre a Parcela A, a Sociedade suportou, desde 2019 até final de 2023, custos de cerca de 1,2 M€ integralmente capitalizados no valor do imóvel (Parcela A do Terreno da Falagueira).

Em 2023 foi pago aos projetistas um valor adicional de 204,75 m€ correspondente a alterações ao projeto solicitadas pela Câmara Municipal da Amadora. Estes valores foram integralmente capitalizados no valor contabilístico do imóvel.

II. 1. d) Execução contratos-programa, contratos de prestação de serviços público

Não aplicável.

II. 1. e) Execução do Orçamento carregado no SIGO/SOE

Análise global da Receita e da sua estrutura – recursos financeiros previstos e executados versus análise de desvios

A Sociedade não tem, por ora, qualquer receita própria, vivendo integralmente dos suprimentos que lhe são concedidos pela acionista PARPÚBLICA.

Análise da Receita

Quadro - Controlo Orçamental da Receita

Eur

Classificação económica		Previsões Iniciais (3)	Previsões corrigida (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas liquidadas (6)	Liquidações anuladas (7)	Receitas cobradas brutas (8)	Receita cobrada líquida (9)=(8)-(7)	Receitas por cobrar no final do ano (10)=(5)+(6)-(7)-(8)	Grau de execução orçamental das receitas	
Código (1)	Descrição (2)									Face às Prev. Iniciais (11)=(9)/(10)	Face às Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4)
FORNTE DE FINANCIAMENTO 513:											
09	VENDA DE BENS DE INVESTIMENTO	6 153 742	6 153 742	0	0	0	0	0	0	n.d.	0%
09.04.06	AP - Adm. Local - Continente	6 153 742	6 153 742	0	0	0	0	0	0	n.d.	0%
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	214 482	0	214 482	0	214 482	214 482	0	n.d.	100%
16.01.01	Na posse do serviço-Consigado	0	214 482	0	214 482	0	214 482	214 482	0	n.d.	100%
FORNTE DE FINANCIAMENTO 714:											
12	PASSIVOS FINANCEIROS	9 034 031	9 034 031	0	0	0	0	0	0	0%	0%
12.07.04	Administração Pública - Adm.Central	9 034 031	9 034 031	0	0	0	0	0	0	0%	0%
TOTAL FF 513 + 714		15 187 773	15 402 255	0	214 482	0	214 482	214 482	0	1%	1%

No decurso da execução de 2023, apenas o agrupamento “16 – Saldo da gerência anterior”, teve execução. Considerando que a CONSEST é uma entidade pública reclassificada, que integra o perímetro do Orçamento do Estado, foi registada a sua integração em receita, que corresponde ao saldo de tesouraria em 31.12.2022.

Análise da Despesa

Quadro – Controlo Orçamental da Despesa

Classificação económica		Dotações iniciais (3)	Dotações corrigidas (4)	Cetivos ou congelados (5)	Compromissos assumidos (6)	Despesas pagas		Diferenças		Grau de execução orçamental das despesas	
Código (1)	Descrição (2)					Ano (7)	Dotação não comprometida (8)=(4)-(5)-(6)	Saldo (9)=[(4)-(5)]-(7)	Compromissos por pagar (10) = (6)-(7)	Face à Dot. Inicial (11)=(7)/(3)	Face à Dot. Corrigida (11)=(7)/(4)
FORNE DE FINANCIAMENTO 714											
01	DESPESAS COM O PESSOAL	1 700	1 700	0	850	850	850	850	0	50%	50%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	305 000	305 000	0	65 728	45 725,64	239 272	259 274	20 003	15%	15%
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	1 471 000	1 471 000	0	0	0	1 471 000	1 471 000	0	0%	0%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	2 158 500	2 158 500	0	159 828	45 884	1 998 672	2 112 616	113 944	2%	2%
07	AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL	11 251 573	11 251 573	0	400 009	121 032	10 851 564	11 130 541	278 977	1%	1%
TOTAL FF 714		15 187 773	15 187 773	0	626 415	213 492	14 561 358	14 974 281	412 923	1%	1%

Com referência ao Quadro acima apresentado, a rubrica relativa aos custos com pessoal reflete, unicamente, o valor das senhas de presença dos dois membros da mesa da Assembleia Geral (AG) atento o facto da Sociedade, como mencionado, não dispor de quadro de pessoal. Estava previsto o pagamento de senhas para duas reuniões, mas só ocorreu uma AG.

Ao nível da execução orçamental do agrupamento "02 – Aquisição de bens e serviços", inclui, não apenas despesas correntes e de repetição em exercícios anteriores - serviços de contabilidade e Revisor Oficial de Contas - indispensáveis ao funcionamento da Sociedade. Neste agrupamento estava previsto um valor de 250 mil euros para os encargos relativos ao litígio em curso, não tendo havido execução desse montante.

No que respeita ao agrupamento "06 – Outras despesas correntes", o desvio está relacionado com valores projetados para custas judiciais que não foram executados.

No agrupamento "07 – Aquisição de bens de capital", considerando que o único ativo da Sociedade consiste num terreno com cerca de 59 hectares, na Falagueira/Amadora, para 2023 orçamentou-se nesta classificação económica o montante de 11,25 M€ para os desenvolvimentos do terreno imobiliário da Falagueira que acima se explicitaram, ou seja, um valor global em estudos e projetos, para a conclusão da operação de licenciamento, início da construção do projeto da Parcela A. Deste montante foi executado apenas 1% do valor orçamentado.

Em termos de Orçamento foi prevista uma despesa global para o ano de 15.187.773,00 euros, a financiar, também como mencionado, uma fatia das necessidades de suprimentos de 9,034

[Handwritten signatures and initials]

milhões de euros por recurso a suprimentos da acionista, que decorre da necessidade da empresa assegurar o financiamento da sua atividade que é exclusivamente relacionada com o terreno da Falagueira.

Todavia e em termos de execução global, o total das despesas efetivamente pagas no ano saldou-se em 213.491,88 euros, representando um desvio favorável face às dotações corrigidas e à execução inicialmente projetada, provocado pela não cobrança de receita no ano.

Em consequência da execução da despesa nos termos atrás descritos, o recurso ao financiamento acionista que se havia previsto (Passivo Financeiro) não teve qualquer execução, representando um endividamento inferior ao que se havia projetado em orçamento.

Tendo-se explicitado anteriormente a execução da receita e despesa orçamental da Sociedade durante 2023, torna-se necessário de seguida, apresentar uma explicação para o facto de a Sociedade não ter coberto a sua despesa, como estava previsto, através da concessão de suprimentos pelo seu acionista.

Desde o início de 2023 havia a expectativa de se concretizar a alteração do acionista único da Sociedade, da PARPÚBLICA para a ESTAMO, não tendo sido solicitados suprimentos para evitar entropias nesse processo de reorganização societária.

Na realidade, o aumento de capital da ESTAMO por entrada em espécie, entre outros ativos, de 100% do capital da CONSEST, só foi concretizado mesmo no final de dezembro e registado já em 2024, razão pela qual, foi completamente impossível à ESTAMO substituir-se à PARPÚBLICA na concessão de suprimentos durante o ano de 2023. Fazemos notar que, esta operação não teria sido possível sem que antes se tivesse também concretizado a operação harmónio da CONSEST, no âmbito da qual os suprimentos e respetivos juros não pagos, foram incorporados em capital social, como já amplamente referido neste documento. Ora, a concessão de suprimentos à CONSEST nos últimos meses do ano pela PARPÚBLICA teria colocado em causa o aumento de capital da CONSEST e em consequência também o da ESTAMO, dado que foi definido com base nas contas de agosto de 2023, mas só concretizada no final de novembro devido à necessidade de certificação da operação por um ROC independente, de acordo com o

Código das Sociedades Comerciais. Havia que evitar a todo o custo que as alterações societárias fossem postas em causa.

A utilização do saldo de gerência de 2022 em alternativa à concessão de suprimentos foi efetuada exclusivamente para pagamento de despesa inadiável e o seu não pagamento implicaria a paralisação da Sociedade ou, pior, implicaria ónus financeiros e legais sobre a mesma, se não vejamos:

- Os custos pagos relativos ao projeto imobiliário (56,9% do total da despesa paga) são produto de um contrato celebrado com os projetistas, que consagra penalizações elevadas no caso de incumprimento por parte da CONSEST, incluindo o pagamento não tempestivo das faturas emitidas;
- Adicionalmente, os custos de investimento pagos em 2023 foram produto de alterações ao projeto da Parcela A do imóvel da Falagueira solicitados pela própria Câmara Municipal da Amadora, entidade que pretende vir a instalar os Paços do Concelho no imóvel. Não avançar com estas alterações junto do projetista seria pôr em causa a viabilidade do projeto da Parcela A;
- 21,4% da despesa diz respeito a impostos (IMI e IRC), pelo que as consequências financeiras e legais, tanto do ponto de vista societário como do ponto de vista da responsabilidade pessoal dos Administradores da Sociedade, do não pagamento de impostos, são conhecidas, pelo que não haverá dúvidas sobre a necessidade imperiosa de fazer face tempestivamente a essas responsabilidades;
- Como atrás referido, uma das principais responsabilidades do Conselho de Administração da CONSEST é acompanhar e gerir o processo judicial da Cottees, que teve desenvolvimentos em 2023, com a constituição de um Tribunal Arbitral, para o que foi necessária a consultoria jurídica por parte da Cuatrecasas;
- O custo associado ao trabalho realizado pela Cuatrecasas era de fundamental importância e não podia de forma alguma ser adiado;

- Durante 2023 houve ainda necessidade, para dar andamento ao projeto imobiliário (Parcelas A e B) de efetuar duas desanexações, a saber: (1) para divisão da parcela B em B1 e B2 (IHRU) e outra (2) para desanexar uma parcela de terreno que será permutada com a Câmara Municipal da Amadora. Estes trabalhos eram inadiáveis e muito importantes dado que de outra forma o projeto paralisaria (incluindo a parte do projeto sob gestão do IHRU)
- Os restantes custos de funcionamento, garantem o funcionamento diário da Sociedade, sem os quais a mesma não pode funcionar;
- Todas estas despesas estavam previstas no PAO 2023 que foi aprovado e o seu montante é até significativamente inferior ao projetado, dado que a Sociedade concretizou em 2023 somente aquilo que as suas restrições de liquidez permitiam.

Para cobertura da despesa acima referida, e tal como definido legalmente, foi enviado ao Gabinete do Senhor Secretário de Estado do Tesouro, em 24 de novembro de 2023, um pedido de integração e aplicação em despesa do Saldo de Gerência de 2022, no Orçamento da CONSEST para 2023, cujo Despacho n.º 121/2024-SET, favorável, ocorreu já em fevereiro de 2024, não tendo, tanto quanto é do conhecimento da Sociedade, havido despacho final da SEO até à presente data. Acresce informar que a presente alteração orçamental proposta não traduzia qualquer aumento de despesa, nem conduzia ao agravamento do saldo global inicial, limitando-se a consistir numa mera substituição de Fontes de Financiamento. Importa ainda relatar que, formal e informalmente, foram efetuados diversos contactos junto do Gabinete do Sr. Secretário de Estado do Tesouro (SET) e da Sra. Secretária de Estado do Orçamento (SEO), nos quais foram disponibilizados esclarecimentos conducentes à resolução da matéria em questão.

Pelo apresentado acima, torna-se evidente que o custo associado ao não pagamento de tais despesas sem ter receitas para as cobrir, seria ainda maior, pois o ónus financeiro público, com despesa de juros, coimas e processos judiciais associados ao não cumprimento de contratos e impostos, seria superior ao proveniente do não cumprimento das regras orçamentais.

II.2 Gestão do Risco Financeiro

Apresenta-se, em seguida, o quadro elaborado em conformidade com o cumprimento das orientações legais com a descrição da evolução da taxa média anual de financiamentos, incluindo juros efetivamente suportados anualmente com o passivo remunerado e outros eventuais encargos associados, nos últimos 5 anos:

Ano	2023	2022	2021	2020	2019
Encargos Financeiros (€)	160 662,12 €	155 057,71 €	144 058,88 €	144 905,34 €	174 564,81 €
Taxa Média de Financiamento (%)	3,040%	2,000%	2,000%	2,180%	2,974%

II.3 Limite de crescimento do endividamento

Nos termos definidos no nº 1 do artigo 35º da Lei nº 24-D/2022, de 30 de dezembro (Lei do Orçamento do Estado para 2023), apurado nos termos da fórmula disposta no n.º 1 do artigo 134.º do Decreto de Lei n.º 10/2023, de 8 de fevereiro (DLEO 2023), apresenta-se, em seguida, o quadro elaborado em conformidade com o cumprimento das orientações legais:

Ano	2023	2022
Capital estatutário ou social realizado e outros instrumentos de capital próprio	36 538 595,00 €	55 000 000,00 €
Financiamento remunerado	0,00 €	7 938 281,98 €
Novos investimentos com expressão material em 2023	0,00 €	
Varição do Endividamento	-41,95%	

Unid: euro

$$\frac{(FR_t - FR_{t-1}) + (Capital_t - Capital_{t-1}) - NovosInvestimentos_t}{FR_{t-1} + Capital_{t-1}}$$

Em que:

FR- Financiamento remunerado.

Capital - Capital social e outros instrumentos de capital próprio.

Novos investimentos - os investimentos com expressão material, na parte não participada por fundos europeus a fundo perdido, que não figuram no plano de investimentos do ano anterior e cuja despesa prevista para qualquer ano seja igual ou superior ao menor dos valores entre € 10 000 000 ou o resultante da aplicação de 10 % do orçamento anual da empresa.

No dia 24 de novembro de 2023, de acordo com a vontade expressa pela PARPÚBLICA, SGPS, S.A., através de Deliberação Social Unânime por escrito, foi decidido: reduzir o capital social da

CONSEST em 28.043.290,00 €, para integral cobertura dos prejuízos relevados na rúbrica de resultados transitados nas contas da sociedade aprovadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, passando o capital social da CONSEST dos atuais 55.000.000,00 € para 26.956.710,00 €, dando cumprimento ao disposto nos artigos 35.º n.º 1 do Código das Sociedades comerciais. Imediata e subsequentemente, foi decidido aumentar o capital social da CONSEST, através de novas entradas de capital em espécie, por via da conversão em capital social de créditos, quer de suprimentos (7.938.281,98€), quer dos respetivos juros (1.643.603,02€), no valor global de 9.581.885,00 €, passando o capital social da CONSEST para 36.538.595,00 €, integralmente subscrito e realizado pela acionista única.

II.4. Prazo médio e atrasos de Pagamentos

Em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de fevereiro, com a alteração introduzida pelo Despacho nº 9870/2009, de 13 de abril, procede-se, nos quadros *infra* à divulgação dos atrasos nos pagamentos (“*arrears*”), conforme definido no Decreto – Lei nº 65- A/2011, de 17 de maio:

PMP	2023	2022	Variação 23/22	
			Valor	%
Prazo (dias)	31	3	28	933,33%

Unid: euro

Dívidas Vencidas	Valor (€)	Valor das dívidas vencidas de acordo com o art. 1.º do DL 65-A/2011 (€)			
	0-90 dias	90-180 dias	180-365	> 360 dias	
Aq. de Bens e Serviços	18 302,32 €				
Aq. de Capital	86 715,00 €				
Total	105 017,32 €	0 €	0 €	0 €	

O prazo médio de pagamentos a fornecedores (PMP) de cada entidade pública registado no final do trimestre é definido pelo seguinte indicador:

$$PMP = \frac{\sum_{t-11}^t DF}{\sum_{t-11}^t A} \times 365$$

em que DF corresponde ao valor da dívida de curto prazo a fornecedores de bens e serviços observados no final de cada trimestre e A corresponde às aquisições de bens e serviços efetuadas no trimestre.

Conforme resulta dos quadros que atrás se apresentaram, o exercício de 2023 traduziu um aumento face ao de 2022, com o prazo médio de pagamento de cerca de 31 dias registados no exercício de 2023 comparando com o prazo e 3 dia registado no ano de 2022. Contudo, inferior aos 60 dias previsto na Lei.

II.5. Cumprimento das recomendações do acionista e dos resultados obtidos

As Diligências tomadas e os resultados obtidos no âmbito do cumprimento das recomendações do “acionista” emitidas aquando da última aprovação dos documentos de prestação de contas, delas e do comprometimento da Sociedade com as mesmas, se dá conta *supra*, em **II.1.a)** “objetivos para 2023 e grau de execução”.

II.6. Certificação Legal das Contas – Diligências tomadas

A Certificação Legal das Contas do ano de 2022 foi limpa, não contendo nenhuma reserva nem ênfase.

II.7 Remunerações/Honorários dos órgãos Sociais e Auditor Externo

- a) **Órgãos Sociais** - De seguida apresenta-se os quadros, de acordo com o *Apêndice 1* constante das instruções sobre o processo de prestação de contas referente a 2023, com as remunerações dos Órgãos Sociais, confirmando-se a aplicação das orientações relativas às remunerações vigentes em 2023 (Conselho de Administração, Assembleia Geral e Fiscal Único).

Mesa Assembleia Geral

Através de deliberação do acionista de 30 de junho de 2022 (e com efeitos a 1 de julho de 2022) foram eleitos para o mandato 2022-2024 os seguintes membros da mesa da Assembleia Geral:

Unid: euro

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Número de Senhas Pagas	Valor Bruto Auferido no Ano (€)
2022-2024	Presidente	José Espírito Santo Menezes e Teles	500,00 €	1	500,00 €
2022-2024	Secretária	Dora Isabel Dias Sobral Chumela	350,00 €	1	350,00 €
					850,00 €

Conselho de Administração

Durante o ano de 2023 foram eleitos para o mandato 2022-2024 novos membros para o Conselho de Administração. Os quadros abaixo farão referência ao mandato em vigor.

Durante o exercício de 2023, os cargos e atividades exercidas em simultâneo pelos membros do Conselho de Administração da ESTAMO noutras sociedades e outras atividades relevantes exercidas foram as seguintes:

Unid: euro

Membro do CA (Nome)	Remuneração mensal fixada - EGP			
	Fixado	Classificação	Remuneração mensal bruta (€)	
	[S/N]	[A/B/C]	Vencimento mensal	Despesas Representação
António Inácio de Carvalho Furtado	S	C	0,00 €	0,00 €
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	S	C	0,00 €	0,00 €
José Realinho de Matos	S	C	0,00 €	0,00 €

Unid: euro

Mandato CA (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		OPRLO ou Opção pela Média dos últimos 3 anos (2) (5)				Indicação do número total de mandatos
			Forma (1)	Data	Sim/Não	Entidade de Origem	Entidade Pagadora (O/D)	Identificação da data da autorização e forma	
2022-2024	Presidente	António Inácio de Carvalho Furtado	DSUE (3)	30/06/2022	Não	n.a.	D - Estamo	n.a.	1
2022-2024	Vogal Executiva	Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	DSUE (4)	31/08/2022	Não	n.a.	D - Estamo	n.a.	1
2022-2024	Vogal Executivo	José Realinho de Matos	DSUE (3)	30/06/2022	Não	n.a.	D - Parpública	n.a.	1

(1) Indicar Resolução (R)/AG/DUE/Despacho (D)

(2) Opção Pela Remuneração do Lugar de Origem ou opção pela média dos últimos 3 anos - prevista nos n.ºs 8 e 9 do artigo 28.º do EGP; indicar entidade pagadora (D-Origem/D-Destino)

(3) A DUE é data de 30/6/2022, com produção de efeitos a 01/07/2022

(4) A DUE é data de 31/8/2022, com produção de efeitos a 01/09/2022

(5) O Conselho de Administração não é remunerado pela Conesst, mas sim pela Estamo.

Membro do CA	Acumulação de Funções			
	Entidade	Função	Regime	Identificação da data da autorização e forma
[nome]	[identificar]	[identificar]	[Público / Privado]	AG/DUE/D
António Inácio de Carvalho Furtado	ESTAMO, S.A	Presidente do Conselho de Administração	Público	DSUE (30/6/2022)
António Inácio de Carvalho Furtado	Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial (FRCP)	Comissão Diretiva	Público	Dec - Lei n.º 120-A/2023
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	ESTAMO, S.A	Vice-Presidente do Conselho de Administração	Público	DSUE (31/08/2022)
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial (FRCP)	Comissão Diretiva	Público	Dec - Lei n.º 120-A/2023
José Realinho de Matos	ESTAMO, S.A	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público	DSUE (30/6/2022)
José Realinho de Matos	PARPÚBLICA, S.A	Presidente do Conselho de Administração	Público	DSUE (31/10/2023)
José Realinho de Matos	ADP, SGPS,S.A	Administrador não-Executivo	Público	DUE (17/4/2023) (1)
José Realinho de Matos	SAGESECUR, S.A	Presidente do Conselho de Administração não Executivo	Público	DSUE (1/9/2023)
José Realinho de Matos	CE - Circuito Estoril, S.A	Presidente do Conselho de Administração não Executivo	Público	DSUE (24/11/2023)
José Realinho de Matos	Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial (FRCP)	Comissão Diretiva	Público	Dec - Lei n.º 120-A/2023

(1) A Parpública, SGPS,S.A. foi designada por DUE de 17/4/2023 para Vogal com funções não executivas do Conselho de Administração da Adp, SGPS,S.A. tendo sido designado para sua representante em 7/6/2023 o Dr. José Realinho de Matos.

Unid: euro

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual Auferida (€)				
	Fixa (1)	Variável (2)	Valor Bruto (3)=(1)+(2)	Reduções Remuneratórias (4)	Valor Bruto Final (5) = (3)-(4)
António Inácio de Carvalho Furtado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
José Realinho de Matos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

(1) O valor da remuneração Fixa corresponde ao vencimento+despesas de representação (sem reduções).

(2) Prémios de Gestão.

(4) Redução prevista no artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2010, de 30 de Junho.

Unid: euro

Membro do CA (Nome)	Benefícios Sociais (€)							
	Subsídio de Refeição		Regime de Proteção Social		Encargo Anual Seguro	Encargo Anual Seguro	Outros	
	Valor / Dia	Montante pago	Identificar	Encargo Anual	Anual Seguro	Anual Seguro	Identificar	Valor
António Inácio de Carvalho Furtado	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
José Realinho de Matos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Unid: euro

Membro do CA (Nome)	Encargos com Viaturas									
	Viatura atribuída	Celebração de contrato	Valor de referência da viatura	Modalidade (1)	Ano Início	Ano Termo	Valor da Renda Mensal	Gasto Anual com Rendas	Prestações Contratuais Remanescentes	
	[S/N]	[S/N]	[€]	[Identificar]			[€]	[€]	[N.º]	
António Inácio de Carvalho Furtado	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
José Realinho de Matos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	

(1) aquisição; ALD, Leasing ou outra

Unid: euro

Membro do CA (Nome)	Gastos anuais associados a Deslocações em Serviço (€)					
	Deslocações em Serviço	Custo com Alojamento	Ajudas de custo	Outras		Gasto total com viagens
				Identificar	Valor	
António Inácio de Carvalho Furtado	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
José Realinho de Matos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Órgão (s) de Fiscalização

ROC/FISCAL ÚNICO

De acordo com o modelo de governo adotado, a fiscalização da Sociedade compete a um Fiscal Único Efetivo e a um Fiscal Único Suplente, que são eleitos em Assembleia Geral por um período de três anos, podendo ser reeleitos nos termos da legislação aplicável.

O Fiscal Único efetivo e o Fiscal Único suplente para o atual mandato 2022-2024 são:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação SROC/ROC			Designação			Nº de anos de funções exercidas no grupo	Nº de anos de funções exercidas na sociedade
		Nome	Nº de inscrição na OROC	Nº Registo na CMVM	Forma (1)	Data	Data do Contrato		
2022-2024	Fiscal Único Efetivo	Vitor José & Associados, SROC, Lda representada pelo Dr. Eduardo Roque do Rosário Régo.	135	20161449	DSUE	30/06/2022	11/07/2022	-	13
2022-2024	Fiscal Único Suplente	Dr. Vitor Manuel da Silva José	890	20160509	DSUE	30/06/2022			

Nota: Deve ser identificada o efetivo (SROC e ROC) e suplente (SROC e ROC)

(1) Indicar AG/DUE/Despacho (D)

Unid: euro

Nome ROC/FU	Contrato de Prestação de Serviços		Serviços Adicionais	
	Valor Anual €	Identificação do Serviço	Valor Anual €	Identificação do Serviço
Vitor José & Associados, SROC, Lda representada pelo Dr. Eduardo Roque do Rosário Rêgo.	11 070,00 €	Revisão Legal de Contas	0,00 €	n.a.
Dr. Vitor Manuel da Silva José	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

b) Auditor Externo

As Contas da Sociedade são auditadas anualmente por Revisor Oficial de Contas/Auditor o qual e no caso é o Fiscal Único da Sociedade, não sendo necessário o recurso a auditor externo.

II.8 Aplicação do disposto nos artigos 32.º e 33.º do EGP

Nos termos do disposto nos artigos 32.º e 33.º do EGP, o Conselho de Administração não utiliza cartões de crédito ou quaisquer outros instrumentos de pagamento não autorizados pelo Estatuto do Gestor Público e demais legislação, na realização de despesas ao serviço da Sociedade, não tendo sido por esta reembolsadas quaisquer despesas que caíam no âmbito do conceito de despesas de representação pessoal.

Como indicado anteriormente, o Conselho de Administração não é remunerado pela Sociedade, inexistindo assim qualquer plafond definido para comunicações e gastos com viaturas.

Mandato 2022-2024

Unid: euro

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações(€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
António Inácio de Carvalho Furtado	n.a.	n.a.	n.a.
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	n.a.	n.a.	n.a.
José Realinho de Matos	n.a.	n.a.	n.a.
		n.a.	

Unid: euro

Membro do CA (Nome)	Plafond Mensal Combustível e Portagens	Gastos anuais associados a Viaturas (€)			
		Combustível	Portagens	Total	Observações
António Inácio de Carvalho Furtado	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
José Realinho de Matos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
				n.a.	

II.9 Despesas não documentadas

A Sociedade aplica o n.º 2 do art.º 16º do RJSPE e o art.º 11º do EGP, pelo que não foram realizadas quaisquer despesas confidenciais ou não documentadas.

II.10 Relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens

Não aplicável. A Sociedade não tem qualquer colaborador.

II.11 Plano de Igualdade

Não aplicável. A Sociedade não tem qualquer colaborador.

II.12 Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas e Relatório anual sobre prevenção da corrupção

Foi elaborado e aprovado em simultâneo com os presentes documentos de prestação de contas, o Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas e do Relatório anual onde é indicado o grau de implementação das medidas elencadas no Plano, tendo em consideração as Recomendações do Conselho de Prevenção da Corrupção, designadamente a Recomendação do referido Conselho, datada de 1 de julho de 2009. o qual se encontra disponível para consulta no sítio da Sociedade em [Prevenção da Corrupção/Ocorrências \(consest.pt\)](http://Prevenção da Corrupção/Ocorrências (consest.pt)).

II.13 Contratação pública

Não aplicável.

II.14 Sistema Nacional de Contas Públicas (SNCP)

Não aplicável.

II.15 Eficiência operacional e evolução dos gastos operacionais

Conforme resulta do quadro *infra*, elaborado nos termos do disposto das instruções sobre o processo de prestação de contas referente a 2023, os gastos operacionais aumentaram cerca de 65,51%.

EFICIÊNCIA OPERACIONAL	2023 Exec.	2023 Orç.	2022 Exec.	2019 Exec.	2023/2022		2023/2019	
					Δ Absol.	Var. %	Δ Absol.	Var. %
(0) EBITDA	187 376,42 €	-837 470,23 €	-799 616,51 €	3 098 667,43 €	✓ 986 992,93	123,43%	✓ -2 911 291,01	-93,95%
(1) CMVMC	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(2) FSE	74 005,67 €	-305 000,00 €	44 377,03 €	122 014,02 €	✗ 29 628,64	66,77%	✓ -48 008,35	-39,35%
(3) Gastos com o pessoal	850,00 €	1 700,00 €	850,00 €	1 700,00 €	0,00	0,00%	✓ -850,00	-50,00%
i. Gastos relativos aos órgãos sociais ^{a)}	850,00 €	1 700,00 €	850,00 €	1 700,00 €	0,00	0,00%	-850,00	-50,00%
ii. Efeito do cumprimento de disposições legais ^{b)}	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%
iii. Efeito do acordo para a melhoria do rendimento (Despachos de 15-12-2022 e 12-5-2023, SET e SEF) ^{c)}	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%
iv. Valorizações remuneratórias que sejam obrigatórias ^{d)}	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%
v. Efeito do Absentismo e dos gastos com indemnizações pagas por rescisão (exceto por mútuo acordo) ^{e)}	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(4) Gastos com pessoal sem os impactos i. a v	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(5) Impactos nos gastos decorrentes de fatores excecionais e/ou de imposições legais ^{b)}	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(6) Gastos operacionais para efeitos do apuramento da eficiência operacional= (1)+(2)+(3)-(5)	74 855,67 €	-303 300,00 €	45 227,03 €	123 714,02 €	✗ 29 628,64	65,51%	✓ -48 858,35	-39,49%
(7) Volume de negócios (VN)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Subsídios à exploração	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Indemnizações Compensatórias	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(8) Perda de receita decorrente de fatores excecionais e/ou de imposições legais ^{b)}	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(9) Volume de negócios para efeitos do apuramento da eficiência operacional (7+8)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(10) Peso dos Gastos/VN = (6)/(9)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 p.p	0,00%	0,00 p.p	0,00%
i. Gastos com Deslocações e Alojamento	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%
ii. Gastos com Ajudas de custo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%
iii. Gastos associados à frota automóvel ^{f)}	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%
iv. Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%
(11) Total dos gastos (i) + (ii) + (iii) + (iv), cfr. alínea c) n.º 4 artigo 133.º do DLEO 2023	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%
N.º de viaturas	0	0	0	0	0,00	0,00%	0,00	0,00%

a) Conforme disposto na alínea a) do n.º 4 do artigo 133.º do DLEO 2023. Relativamente aos valores a registar na alínea v., os valores do absentismo devem ter sinal negativo.

b) Se aplicáveis, os impactos excecionais (designadamente da crise geopolítica) e os impactos por imposições legais deverão ser devidamente justificados, nos termos do artigo 133.º do DLEO 2023, bem como quantificados e discriminados relativamente às diferentes rubricas de gastos/custos, vendas e serviços prestados. Se outros rendimentos concorrerem para o VN, para além das vendas e Serviços Prestados, os mesmos devem ser claramente identificados e justificados.

c) Os gastos com as viaturas deverão incluir: rendas/amortizações, inspeções, seguros, portagens, combustíveis/e ou eletricidade, manutenção, reparação, pneus, taxas e impostos.

II.16 Recursos Humanos e massa salarial

Em conformidade com o artigo 131º do DLEO 2023| Despachos, de 15 de dezembro de 2022 e 12 de maio de 2023, dos Senhores Secretários de Estado do Tesouro e das Finanças, apresenta-se de seguida a evolução do n.º de recursos humanos de forma desagregada, conforme quadro *infra*:

	2023 Exec.	2023 Orç.	2022 Exec.	2023/2022	
				Δ Absol.	Var. %
N.º Órgãos Sociais (OS) (1)	5	5	5	0	0,00%
N.º Cargos de Direção (CD)	0	0	0	0	0,00%
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)	0	0	0	0	0,00%
TOTAL	5	5	5	0	0,00%
N.º Trabalhadores/N.º CD	0	0	0	0	0,00%
Gastos com Pessoal/Total (OS+CD+T)	850,00 €	1 700,00 €	850,00 €	0,00 €	0,00%

(1) Inclui os 3 membros do CA não remunerados e os 2 membros da AG. Os 850€ foi o valor da senha de presença paga aos dois membros da AG.

Despachos de 15-12-2022 e 12-5-2023, SET e SEF	
Taxa de atualização da massa salarial (2023-2022)	0,00%

II.17 Princípio de Unidade de Tesouraria do Estado

Nos termos do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, artigo 105.º da LOE 2023 e artigo 91.º do DLEO 2023, a Sociedade dá cumprimento do princípio da Unidade de Tesouraria do Estado, sendo titular de uma única conta bancária junto do Instituto de Gestão da Tesouraria e do Crédito Público (IGCP) cujo saldo no final do ano de 2023 ascendia a 1.365,89 euros, não detendo quaisquer aplicações financeiras.

Evidencia-se seguidamente, a inexistência de saldo junto da banca comercial durante o exercício de 2023, assim como das disponibilidades no final de cada trimestre nesse mesmo ano.

IGCP	1.º Trimestre €	2.º Trimestre €	3.º Trimestre €	4.º Trimestre €
Disponibilidades	208 912,34 €	104 497,57 €	19 465,26 €	1 365,89 €
Aplicações financeiras	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total	208 912,34 €	104 497,57 €	19 465,26 €	1 365,89 €

Banca Comercial*	1.º Trimestre €	2.º Trimestre €	3.º Trimestre €	4.º Trimestre €
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Juros auferidos**	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

* - Identificar a Instituição junto da qual se encontram as disponibilidades e/ou aplicações financeiras, acrescentando as linhas necessárias.

** - Identificar os juros auferidos de todas as aplicações financeiras que se encontram junto da Banca Comercial.

II.18 Auditorias do Tribunal de Contas

Nos últimos três anos não foram realizadas quaisquer auditorias do Tribunal de Contas à Sociedade.

II.19 Demonstração não financeira

Não aplicável. A Sociedade não tem qualquer colaborador.

II.20 Informação a constar no Site do SEE

Conforme orientações da DGTF, a CONSEST não divulga informação no sítio do SEE na internet em virtude de não ser participada diretamente pelo Estado. Contudo, divulga a informação constante do quadro *infra* no seu próprio site (www.consest.pt)

Informação a constar no Site do SEE	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data Atualização	
Estatutos	S	fev/24	
Caracterização da Empresa	S	fev/24	
Função de tutela e acionista	S	fev/24	
Modelo de Governo / Membros dos Órgãos Sociais			
- Identificação dos órgãos sociais	S	jul/22 e set/22	Eleição dos Órgão Sociais
- Estatuto Remuneratório Fixado	S	jul/22 e set/22	O Conselho de Administração não é remunerado pela Sociedade.
- Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	S	jul/22 e set/22	O Conselho de Administração não é remunerado pela Sociedade.
- Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	S	jul/22 e set/22	
- Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos Órgãos Sociais	S	jul/22 e set/22	
Esforço Financeiro Público	S	mar/22	
Ficha Síntese	S	mar/22	
Informação Financeira histórica e atual	S	mar/22	
Princípios de Bom Governo			
- Regulamentos internos e externos a que a empresa está sujeita	S	mar/22	
- Transações relevantes com entidades relacionadas	S	mar/22	
- Outras transações	S	mar/22	
- Análise da sustentabilidade da empresa nos domínios:			
Económico	S	mar/22	
Social	S	mar/22	
Ambiental	S	mar/22	
- Avaliação do Cumprimento dos Princípios de Bom Governo	S	mar/22	
- Código de ética	S	dez/22	

II.21 Sistematização da informação do cumprimento das orientações

Apêndice 2 - EPNF			
Cumprimento das Orientações Legais	Cumprimento S/N/N.A.	Quantificação/Identificação	Justificação / Referência ao ponto do Relatório
Objectivos de Gestão			
Valorização do imóvel	S	Valorização do terreno da Falagueira - 0,207 MC despesas efetuadas e 0,583 MC.	Ver ponto II.1.a)
Metas a atingir constantes no PAO 2023			
Investimento	S	Desvio de 98,15% no Investimento investido	Ver ponto II.1.c)
Nível de endividamento	S		Ver ponto II.1.c)
Grau de execução do orçamento carregado no SIGO/SOE	S		Ver ponto II.1.d)
Gestão do Risco Financeiro	S	Taxa média de financiamento: 3,040%	Ver ponto II.2
Limites de Crescimento do Endividamento	S	Varição do endividamento: -41,95%	Ver ponto II.3
Evolução do PMP a fornecedores	S	Varição do PMP a fornecedores (em dias): 28 dias	Ver ponto II.4
Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")	S	Indicar o total de "Arrears" em 31 de dezembro (em euros): 105.017,32€	Ver ponto II.4
Recomendações do acionista na última aprovação de contas	S		Ver ponto II.5
Reservas emitidas na última CLC			
Sem Reservas	S	CLC limpa sem reservas e sem ênfases	Ver ponto II.6
Remunerações/honorários			
CA - reduções remuneratórias vigentes em 2023	N.A.		Ver ponto II.7
EGP - artigo 32º e 33º do EGP			
Não utilização de cartões de crédito	S		
Não reembolso de despesas de representação pessoal	S		
Valor máximo das despesas associadas a comunicações	S		Ver ponto II.8
Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço	S		
Despesas não documentadas ou confidenciais n.º 2 do artigo 16º do RISPE e artigo 11.º do EGP	S		
Proibição de realização de despesas não documentadas ou confidenciais	S		Ver ponto II.9
Promoção da igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 da RCM n.º 18/2014	S		
Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens	N.A.		A Sociedade não tem qualquer colaborador.
Elaboração e divulgação de relatório anual sobre prevenção da corrupção	S	https://www.consest.pt/index.php?option=com_content&view=article&id=60&Itemid=288	
Contratação Pública			
Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa	N.A.		
Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas	N.A.		Ver ponto II.13
Contratos submetidos a visto prévio do TC	N.A.		
Adesão ao Sistema Nacional de Compras Públicas	N.A.		
Gastos Operacionais das Empresas Públicas	S		Ver ponto II.15
Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado (artigo 28.º do DL 133/2013)			
Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCP		% disponibilidades e aplicações no IGCP em 31 de dezembro: 100%	
Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial		Indicar saldo em 31 de dezembro: 1.365,89€	
Juros auferidos em incumprimento da UTE e entregues em Receita do Estado		Montante auferido e data de entrega: 0€	Ver ponto II.17
Auditorias do Tribunal de Contas^{RI}			
Recomendação 1	N.A.		
Recomendação 2	N.A.		Ver ponto II.18
Elaboração do Plano para a Igualdade conforme determina o art.º 7.º da Lei 62/2017, de 1 de agosto	N.A.		A Sociedade não tem qualquer colaborador.
Apresentação da demonstração não financeira	N.A.		Ver ponto II.19

(a) Indicar cada objetivo de gestão da empresa.

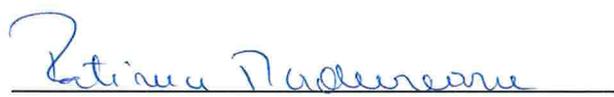
(b) Deverão ser indicadas também recomendações resultantes de auditorias transversais ao sector de atividade e/ou SEE.

Lisboa, 08 de março de 2024

O Conselho de Administração



António Inácio de Carvalho Furtado
Presidente



Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira
Vogal Executiva



José Realinho de Matos
Vogal Executivo

III. DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2023



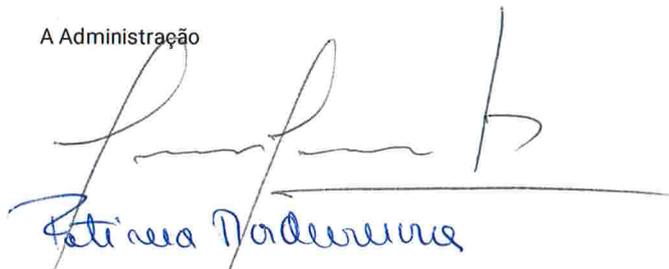
Handwritten signatures and initials in blue ink.

III.1 Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em euros

Rubricas	Notas	Posição	
		31/12/2023	31/12/2022
ATIVO			
Ativo não corrente			
Propriedades de Investimento	4	28 593 900,00	27 803 000,00
Ativos por impostos diferidos	6	11 838 442,00	10 766 491,96
		40 432 342,00	38 569 491,96
Ativo corrente			
Estado e outros entes públicos	7	0,00	0,00
Diferimentos	9	298,68	276,05
Caixa e depósitos bancários	10	1 370,94	214 629,07
		1 669,62	214 905,12
Total do Ativo		40 434 011,62	38 784 397,08
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado		36 538 595,00	55 000 000,00
Reservas legais		291 060,12	263 178,93
Resultados transitados		-1,38	-28 573 034,06
Resultado líquido do período		1 259 326,46	557 623,87
Total do capital próprio	11	38 088 980,20	27 247 768,74
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Provisões	13	2 030 000,00	2 030 000,00
Financiamentos obtidos	5	0,00	7 938 281,98
		2 030 000,00	9 968 281,98
Passivo corrente			
Fornecedores	12	105 017,32	725,43
Estado e outros entes públicos	7	68 366,30	67 850,90
Outras contas a pagar	8	141 647,80	1 499 770,03
		315 031,42	1 568 346,36
Total do Passivo		2 345 031,42	11 536 628,34
Total do capital próprio e do Passivo		40 434 011,62	38 784 397,08

A Administração


Patrícia Vardunovic
grs/ato

O Contabilista Certificado





III.2 Demonstração dos Resultados por natureza

Demonstração dos Resultados por natureza do período findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em euros

Rubricas	Notas	Períodos	
		2023	2022
Fornecimentos e serviços externos	14	-74 005,67	-44 377,03
Gastos com pessoal	15	-850,00	-850,00
Aumentos/reduções de justo valor	18	583 153,00	421 713,01
Outros rendimentos e ganhos	17	4,75	363 785,34
Outros gastos e perdas	16	-160 263,54	-160 187,52
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		348 038,54	580 083,80
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		348 038,54	580 083,80
Juros e gastos similares suportados	19	-160 662,12	-155 057,71
Resultado antes de impostos		187 376,42	425 026,09
Imposto s/ rendimento do período:	7;20	1 071 950,04	132 597,78
Imposto corrente		0,00	-226,70
Imposto diferido		1 071 950,04	132 824,48
Resultado líquido do período		1 259 326,46	557 623,87

A Administração


Teresa Rodrigues
gratos

O Contabilista Certificado



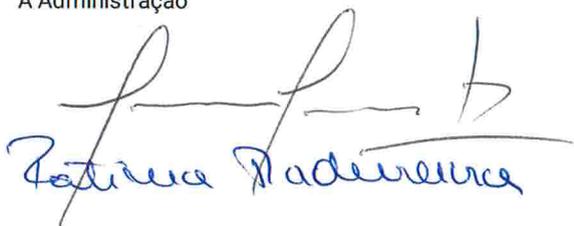
III.3 Demonstração do Rendimento Integral em 2023 e 2022

Em 2023 não existem quaisquer movimentos reconhecidos na situação líquida da Sociedade e enquadráveis na definição de outro rendimento integral, pelo que o rendimento integral dos exercícios de 2023 e 2022 corresponde ao resultado líquido do respetivo exercício.

Valores em euros

Rubricas	NOTAS	2023	2022
Resultado Líquido do período		1 259 326,46	557 623,87
Outro Rendimento integral		0,00	0,00
		1 259 326,46	557 623,87
Rendimento integral	11	1 259 326,46	557 623,87
Atribuição do rendimento integral			
Detentores de capital		1 259 326,46	557 623,87
Interesses minoritários		0,00	0,00

A Administração


Patrícia Adameira

gestão

O Contabilista Certificado



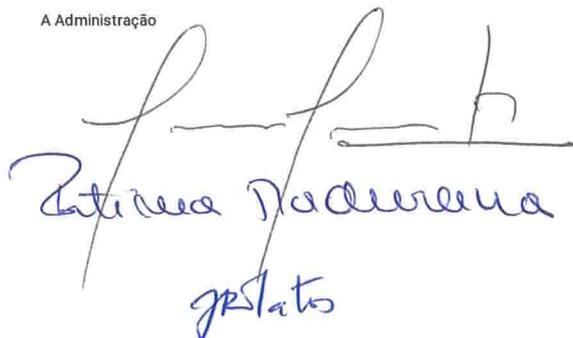
III.4 Demonstração das Alterações no Capital Próprio em 2023 e 2022

Valores em euros

Descrição	Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa					Total do Capital Próprio	
	Capital	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total		
Posição em 01-01-2022	1	55 000 000,00	263 178,93	-28 265 641,64	-307 392,42	26 690 144,87	26 690 144,87
Alterações no período							
Outras alterações reconhecidas no capital próprio				-307 392,42	307 392,42		
	2	55 000 000,00	263 178,93	-28 573 034,06	0,00	26 690 144,87	26 690 144,87
Resultado líquido do período	3				557 623,87	557 623,87	557 623,87
Rendimento integral	4=2+3	55 000 000,00	263 178,93	-28 573 034,06	557 623,87	27 247 768,74	27 247 768,74
Operações com detentores de capital							
	5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posição em 31-12-2022	6=4+5	55 000 000,00	263 178,93	-28 573 034,06	557 623,87	27 247 768,74	27 247 768,74

Descrição	Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa					Total do Capital Próprio	
	Capital	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total		
Posição em 01-01-2023	1	55 000 000,00	263 178,93	-28 573 034,06	557 623,87	27 247 768,74	27 247 768,74
Alterações no período							
Outras alterações reconhecidas no capital próprio			27 881,19	529 742,68	-557 623,87	0,00	0,00
	2	55 000 000,00	291 060,12	-28 043 291,38	0,00	27 247 768,74	27 247 768,74
Resultado líquido do período	3				1 259 326,46	1 259 326,46	1 259 326,46
Rendimento integral	4=2+3	55 000 000,00	291 060,12	-28 043 291,38	1 259 326,46	28 507 095,20	28 507 095,20
Operações com detentores de capital							
Realizações de capital (redução e aumento) e outras operações		-18 461 405,00	0,00	28 043 290,00	0,00	9 581 885,00	9 581 885,00
Outras operações						0,00	0,00
	5	-18 461 405,00	0,00	28 043 290,00	0,00	9 581 885,00	9 581 885,00
Posição em 31-12-2023	6=4+5	36 538 595,00	291 060,12	-1,38	1 259 326,46	38 088 980,20	38 088 980,20

A Administração


Estereza Padureanu
gestão

O Contabilista Certificado


Frank de Souza



III.5 Demonstração de Fluxos de Caixa

Demonstração de Fluxos de Caixa do Período findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em euros

RUBRICAS	NOTAS	2023	2022
Atividades Operacionais:			
Pagamentos a Fornecedores		-45 402,53	-32 975,97
Pagamentos ao Pessoal		-850,00	-850,00
Caixa gerada pelas Operações		-46 252,53	-33 825,97
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		0,00	0,00
Outros recebimentos/pagamentos relat à ativ operacional		-45 973,60	-478 401,86
Fluxos de caixa das atividades operacionais		-92 226,13	-512 227,83
Atividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
		0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedades de Investimento		-121 032,00	-144 786,99
		-121 032,00	-144 786,99
Fluxos de caixa das atividades de investimento		-121 032,00	-144 786,99
Atividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		0,00	670 000,00
		0,00	670 000,00
Pagamentos respeitantes a:			
		0,00	0,00
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		0,00	670 000,00
Variações de caixa e seus equivalentes		-213 258,13	12 985,18
Caixa e seus equivalentes no início do período	10	214 629,07	201 643,89
Caixa e seus equivalentes no fim do período		1 370,94	214 629,07

A Administração


Rui Pedro Rodrigues
Diretor

O Contabilista Certificado



III.6 Notas às Demonstrações Financeiras

1 – Identificação da Entidade

A CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A., constituída em 30 de dezembro de 2002, no Cartório Notarial de Aviz, contribuinte nº 506 426 297, com sede em Lisboa, na Rua de Santa Marta nº 55 6º piso, (CONSEST ou Sociedade) tem por objeto a compra, venda e administração de imóveis, incluindo a revenda dos que sejam adquiridos para esse fim, bem como a elaboração ou participação em projetos de desenvolvimento imobiliário ou urbanístico.

Em 30 de junho de 2015, opera a fusão por incorporação da SAGESTAMO - SGPS, S.A., anterior detentora da totalidade do capital da Sociedade, na PARPÚBLICA - Participações Públicas, SGPS, S.A. (PARPÚBLICA) convertendo-se esta última, por tal facto, na acionista única da Sociedade.

No final de 2023, mais concretamente em novembro, por determinação do seu acionista único de então, a PARPÚBLICA, a sociedade concretizou uma operação harmónio, no âmbito da qual, reduziu o seu capital social no montante dos seus resultados transitados e no mesmo momento aumentou o capital no montante do valor dos suprimentos e respetivos juros à data de agosto de 2023. Desta operação resultou uma redução do capital social em 18.461.405€, isto é, uma anulação de 3.692.281 ações.

Ainda em 2023, mas em dezembro, a integralidade do capital social da CONSEST, no âmbito de um aumento de capital da ESTAMO – Participações Imobiliárias, SA, (doravante “ESTAMO”) em espécie, foi adquirido por esta última entidade, passando a mesma a ser a acionista única da CONSEST.

Esta última alteração societária visa cumprir o objetivo de, até final de 2023, concentrar sob a ESTAMO todas as Sociedades de cariz imobiliário do Grupo PARPÚBLICA, pelo que para além da CONSEST também a ARS- Arco Ribeirinho Sul (antiga Baía do Tejo) tem, desde dezembro de 2023 a ESTAMO como única acionista.

No exercício da sua atividade social, pode participar no capital de outras sociedades, ainda que com objeto diferente, ou ser parte em agrupamentos complementares de empresas, associações em participação ou consórcios.

As demonstrações financeiras ora reportadas foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 8 de março de 2024, considerando este que as mesmas refletem de forma fidedigna as operações da CONSEST, bem como a sua posição e performance financeira e fluxos de caixa.

2 – Principais Políticas Contabilísticas

2.a. – Bases de apresentação

As principais políticas contabilísticas adotadas pela CONSEST na preparação destas demonstrações financeiras são expostas nas notas seguintes.

Adianta-se que as presentes demonstrações financeiras, foram 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).

Foram igualmente preparadas com base no custo histórico do Ativo, modificado pela aplicação do justo valor à propriedade de investimento (Terreno da Falagueira) e ativos e passivos financeiros.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros, moeda funcional da empresa.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as IFRS, requer que a CONSEST efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de rendimentos, gastos, ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade, poderão ter impacto sobre as atuais estimativas e julgamentos. As áreas que envolvem um maior nível de julgamento e

complexidade, ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras, encontram-se analisadas na Nota 2c às demonstrações financeiras (Juízos de valor utilizados na aplicação das políticas contabilísticas).

2.b. Alterações nas políticas contabilísticas

2.b. Alterações nas políticas contabilísticas

2bi Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor a partir 01 de janeiro de 2023

- **IFRS 17: Contratos de Seguros (Regulamento 2021/2036, da Comissão, de 19 de novembro de 2021)**
 - A IFRS 17 resolve o problema de comparação criado pela IFRS 4 exigindo que todos os contratos de seguros sejam contabilizados de forma consistente, beneficiando assim quer os investidores quer as empresas de seguros. As obrigações de seguros passam a ser contabilizadas usando valores correntes em vez do custo histórico. A informação passa a ser atualizada regularmente, providenciando mais informação útil aos utilizadores das demonstrações financeiras.

Aplicável aos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023.

- **Alterações à IAS 12 – Impostos sobre o rendimento: Reforma fiscal internacional – Regras-Modelo do Segundo Pilar (Regulamento 2023/2468, da Comissão, de 8 de novembro de 2023)**
 - As emendas à IAS 12 dão às entidades um alívio temporário na contabilização de impostos diferidos que decorram da nova reforma tributária internacional da OCDE, introduzindo:
 - uma isenção temporária na contabilização de impostos diferidos decorrentes de jurisdições que implementem as regras tributárias globais.

Isso ajudará a garantir a consistência nas demonstrações financeiras enquanto facilita a implementação dessas mesmas regras; e

- requisitos de divulgação específicos que auxiliem os investidores a entender melhor a exposição da entidade aos impostos sobre o rendimento que decorrerão dessa reforma, principalmente antes da entrada em vigor da legislação que implementará essas regras.

As entidades poderão beneficiar dessa isenção temporária imediatamente, mas são obrigadas a disponibilizar divulgações aos investidores para os períodos de relato anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023.

- **Alterações à IAS 1 e à IAS 8 (Regulamento 2022/357 da Comissão, de 2 de março de 2022)**
 - As alterações à IAS 1 exigem que as entidades divulguem as informações materiais acerca das suas políticas contabilísticas em vez de divulgarem as políticas contabilísticas significativas.
 - As alterações à IAS 8 clarificam a forma sobre como as entidades devem distinguir as alterações nas políticas contabilísticas das alterações nas estimativas contabilísticas. Esta distinção é importante porque as alterações nas estimativas contabilísticas são aplicadas prospectivamente apenas sobre transações e outros eventos futuros, mas as alterações nas políticas contabilísticas são, de uma forma geral, aplicadas retrospectivamente às transações e a outros eventos passados.

Aplicável aos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, sendo permitida a sua adoção antecipada.

- **Alterações à IAS 12: Impostos diferidos relacionados com ativos e passivos decorrentes de uma única transação (Regulamento 2022/1392 da Comissão, de 11 de agosto de 2022)**
 - A IAS 12 atribui uma isenção às entidades de reconhecerem impostos diferidos quando estes resultam do reconhecimento inicial de ativos e passivos. Contudo, existia alguma incerteza sobre se essa isenção se aplicaria a transações tais como contratos de locação e obrigações de descomissionamento em que as entidades reconhecem em simultâneo quer um ativo, quer um passivo. Esta emenda vem clarificar que a isenção do reconhecimento inicial não se aplica a estas transações em que resultam montantes iguais de diferenças tributáveis e dedutíveis que resultem do reconhecimento inicial e, assim, as entidades deverão reconhecer o imposto diferido associado a tais transações.

Aplicável aos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, sendo permitida a sua adoção antecipada.

- **Alterações à IFRS 17: Aplicação inicial da IFRS 17 e da IFRS 9 – Informação comparativa (Regulamento 2022/1491 da Comissão, de 8 de setembro de 2022)**
 - A IFRS 17 e a IFRS 9 têm diferentes requisitos de transição. Para algumas seguradoras, estas diferenças podem causar *mismatches* contabilísticos entre os ativos financeiros e os passivos de contratos de seguros na informação comparativa que é apresentada nas suas demonstrações financeiras quando é aplicada a IFRS 9 e a IFRS 17 pela primeira vez. Esta emenda, através da introdução de uma opção para uma apresentação da informação comparativa à cerca dos ativos financeiros, vem ajudar as seguradoras a evitar estes *mismatches* contabilísticos temporários e, assim, incrementar a utilidade da informação comparativa para os investidores.

Aplicável aos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, sendo apenas permitida a aplicação desta emenda aquando da aplicação inicial da IFRS 17 Contratos de Seguros e da IFRS 9 Instrumentos Financeiros.

2bii Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor em exercícios com início em ou após 01 de janeiro de 2024

- **Alterações à IAS 1 – Classificação dos passivos como correntes ou não correntes e passivos não correntes com convenções (Regulamento 2023/2822 da Comissão, de 19 de dezembro de 2023)**
 - Estas alterações à IAS 1 – Apresentação de Demonstrações Financeiras, vêm clarificar os requisitos que uma entidade aplica para determinar se um passivo é classificado como corrente ou como não corrente. Estas alterações, em natureza, pretendem ser apenas uma redução de âmbito, clarificando os requisitos da IAS 1, e não uma modificação aos princípios subjacentes.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024 retrospectivamente, em conformidade com a IAS 8.

- **Alterações à IFRS 16 – Passivo de locação numa venda e relocação (Regulamento 2023/2579 da Comissão, de 20 de novembro de 2023)**
 - O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu uma emenda de âmbito limitado aos requisitos para operações de sale and leaseback incluídos na IFRS 16 Locações, adicionando aos requisitos existentes explicações sobre como é que uma entidade contabiliza a operação de sale and leaseback após a data da respetiva transação.

A IFRS 16 inclui os requisitos sobre como uma entidade deve contabilizar uma operação de sale and leaseback à data em que a transação ocorre. Contudo, a IFRS 16 não especificou de que forma deve ser mensurada essa operação após essa data. As emendas agora emitidas são adicionadas aos requisitos de sale and leaseback da IFRS 16, suportando assim uma aplicação consistente desta norma contabilística. Estas emendas não alteram a contabilização de outras locações que não resultem de uma operação de sale and leaseback.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024.

2biii Normas (novas ou revistas) emitidas pelo "International Accounting Standards Board" (IASB) e interpretações emitidas pelo "International Financial Reporting Interpretation Committee" (IFRIC) e ainda não endossadas pela União Europeia

Adicionalmente, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, encontram-se ainda emitidas pelo IASB as seguintes normas e interpretações, ainda não endossadas pela União Europeia:

- **Alterações à IAS 7 e à IFRS 7 – Acordos de financiamento com fornecedores (emitida pelo IASB em 25mai23)**
 - As emendas à IAS 7 e à IFRS 7 introduzem novos requisitos de divulgação para aumentar a transparência dos acordos de financiamento com fornecedores e os seus efeitos sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade, complementando os requisitos já existentes nas IFRS e exigindo que uma entidade divulgue:
 - os respetivos termos e condições;

- o montante dos passivos que fazem parte dos acordos, discriminando as quantias relativamente às quais os fornecedores já receberam pagamento de financiadores e indicando onde esses passivos se apresentam no balanço;
- os intervalos de datas de vencimento dos pagamentos; e
- as informações sobre o risco de liquidez.

Os acordos de financiamento de fornecedores são geralmente chamados de financiamento da cadeia de fornecimento, financiamento de contas a pagar ou acordos de factoring inverso.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024, estando estas alterações ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IAS 21 – Ausência de intercambiabilidade (emitida pelo IASB em 15ago23)**

- Em 15 de Agosto, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu uma emenda à IAS 21 intitulada "Lack of Exchangeability". Esta emenda resultou do facto da IAS 21, até ao momento, não incluir qualquer requisitos explícitos para a determinação da taxa de câmbio a aplicar quando uma determinada moeda estrangeira não consegue ser cambiada por outras moedas, levando a uma diversidade no tratamento prático que era aplicado nestas situações.

As emendas, agora introduzidas, incluem essencialmente o seguinte:

- Os requisitos para avaliar quando é que uma moeda é cambiável noutras moedas e quando é que não é cambiável;
- Os requisitos para determinar a taxa de câmbio à vista quando uma determinada moeda não é cambiável em outras moedas;
- Os requisitos de divulgações adicionais aplicáveis quando uma entidade efetua estimativas sobre a taxa de câmbio à vista porque a moeda não é cambiável em outras moedas;

- Guias de aplicação para auxiliar as entidades na avaliação sobre se uma moeda é ou não cambiável em outras moedas e a estimar a taxa de câmbio à vista quando esta não for cambiável;
- Exemplos ilustrativos; e
- Emendas à IFRS 1 – Adoção pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro para alinhar os requisitos relacionados com hiperinflações severas com os das atuais emendas à IAS 21.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2025, estando estas alterações ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

2.c. - Juízos de valor utilizados na aplicação das políticas contabilísticas

Os juízos de valor que a Administração fez na aplicação das políticas contabilísticas da CONSEST, incluindo os principais pressupostos relativos ao futuro e outras principais fontes de incerteza das estimativas que possam ter efeitos significativos nas quantias reconhecidas nas demonstrações financeiras ou que possam ter riscos significativos de provocar ajustamentos materiais nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o próximo ano financeiro, estão divulgados em cada um dos pontos contidos nesta nota de resumo das políticas contabilísticas.

A CONSEST aplicou as políticas contabilísticas contidas nas normas ou interpretações que são específicas a cada transação, acontecimento ou condição. Na ausência de uma norma ou interpretação específica, a Administração fez juízos de valor na aplicação de políticas contabilísticas, sempre com o objetivo de que a informação daí resultante seja relevante para a tomada de decisões económicas por parte de utentes e que seja fiável de tal modo que as presentes demonstrações financeiras: (i) representem fielmente a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da empresa; (ii) reflitam a substância económica de transações, acontecimentos e condições e não meramente a respetiva forma legal; (iii) sejam neutras; (iv) sejam prudentes; e (v) sejam completas em todos os aspetos materiais.

2.d. Partes relacionadas

Para os efeitos das presentes demonstrações financeiras, uma parte é considerada como sendo relacionada com a CONSEST se: (i) a parte for membro do pessoal chave de gerência das entidades; (ii) a parte for membro íntimo da família de qualquer indivíduo referido no ponto (i) anterior; (iii) a parte for uma entidade controlada, controlada conjuntamente ou significativamente influenciada por, ou em que o poder de voto significativo nessa entidade reside em, direta ou indiretamente, qualquer indivíduo referido nos pontos (i) e (ii) anteriores; ou (iv) a parte for um plano de benefícios pós-emprego para benefício dos empregados da entidade, ou de qualquer entidade que seja uma parte relacionada dessa entidade.

A posição financeira e os resultados contidos nas presentes demonstrações financeiras não foram afetados pela existência de partes relacionadas com a CONSEST.

2.e. Transações em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são convertidas à taxa de câmbio em vigor à data de transação. Os ativos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para euros à taxa de câmbio em vigor na data do balanço. As diferenças cambiais resultantes desta conversão são reconhecidas em resultados. Os ativos e passivos não monetários registados ao custo histórico, expressos em moeda estrangeira são convertidos à taxa de câmbio à data da transação. Ativos e passivos não monetários expressos em moeda estrangeira registados ao justo valor são convertidos à taxa de câmbio em vigor na data em que o justo valor foi determinado.

2.f. Propriedades de Investimento

As propriedades de investimento da CONSEST provêm dos imóveis detidos com o objetivo de

obter rendas, de valorização do capital ou de ambas.

As propriedades de investimento são mensuradas inicialmente pelo seu custo, incluindo os custos de transação que lhes sejam diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial as propriedades de investimento são mensuradas ao justo valor, o qual reflete as condições de mercado à data de balanço. As mensurações do justo valor têm por base avaliações independentes realizadas no final de cada exercício.

Os ganhos ou perdas provenientes de alterações no justo valor de propriedades de investimento são reconhecidos nos resultados do período em que ocorram.

As propriedades de investimento são desreconhecidas na alienação ou quando forem permanentemente retiradas de uso e nenhuns benefícios económicos forem esperados da sua alienação.

2.g. Outros Ativos Financeiros

Reconhecimento, mensuração e desreconhecimento

As categorias de ativos financeiros, de acordo com a IFRS 9 são as seguintes:

Ativos Financeiros ao Custo Amortizado: Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo custo amortizado se forem satisfeitas ambas as seguintes condições:

- a) O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo consiste em deter ativos financeiros a fim de recolher fluxos de caixa contratuais e,
- b) Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas definidas, a fluxos de caixa que são apenas reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

Ativos Financeiros ao Justo Valor através do outro Rendimento Integral para Investimentos em Instrumentos de Dívida: Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo justo valor através de outro rendimento integral se forem satisfeitas ambas as seguintes condições:

- a) O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo seja alcançado através da recolha de fluxos de caixa contratuais e da venda de ativos financeiros e
- b) Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas definidas, a fluxos de caixa que são apenas reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

Ativos Financeiros ao Justo Valor através dos Resultados: Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo justo valor através dos resultados, exceto se for mensurado pelo custo amortizado ou pelo justo valor através de outro rendimento integral. No entanto, uma entidade pode optar irrevogavelmente, no reconhecimento inicial de determinados investimentos em instrumentos de capital próprio que, de outra forma, seriam mensurados pelo justo valor através dos resultados, por apresentar as alterações subsequentes no justo valor através de outro rendimento integral.

Ativos Financeiros ao Justo Valor através do outro Rendimento Integral para Investimentos em Instrumentos de Capital Próprio: Conforme referido no parágrafo anterior, no reconhecimento inicial, uma entidade pode optar irrevogavelmente por apresentar em outro rendimento integral as alterações subsequentes no justo valor de um investimento num instrumento de capital próprio dentro do âmbito da IFRS 9 que não seja detido para negociação nem retribuição contingente reconhecida por um adquirente numa concentração de atividades empresariais à qual se aplique a IFRS 3.

Um ativo financeiro é desreconhecido quando (i) os direitos contratuais aos fluxos de caixa resultantes desse ativo expiram, (ii) tenham sido transferidos substancialmente todos os riscos e benefícios associados à detenção desse ativo; ou (iii) apesar dos riscos e benefícios não terem sido substancialmente transferidos, o Grupo não reteve o controlo sobre esse ativo.

Imparidade

A CONSEST reconhece uma imparidade para perdas de crédito previstas relativamente a um ativo financeiro que é mensurado ao custo amortizado ou ao justo valor através do outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de dívida, uma conta a receber de locação, um ativo resultante de um contrato ou um compromisso de concessão de empréstimo e um contrato de garantia financeira a que se aplicam os requisitos em matéria de imparidade. Para o efeito, em cada data de relato, uma entidade deve mensurar a imparidade para perdas relativamente a um instrumento financeiro por uma quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da respetiva duração se o risco de crédito associado a esse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial. Se, à data de relato, o risco de crédito associado a um instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, uma entidade deve mensurar a imparidade para perdas relativa a esse instrumento financeiro por uma quantia equivalente às perdas de crédito esperadas num prazo de 12 meses.

Não obstante o princípio geral disposto no parágrafo anterior, a CONSEST mensura a imparidade para perdas numa quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da vida útil quanto a:

- a) Contas a receber comerciais ou ativos resultantes de contratos que resultam, por sua vez, de transações que estejam dentro do âmbito da IFRS 15, e que:
- I. Não contêm uma componente de financiamento significativa (ou quando a entidade aplica o expediente prático para contratos com duração igual ou inferior a um ano) em conformidade com a IFRS 15; ou
 - II. Contêm um componente de financiamento significativo de acordo com a IFRS 15, se a entidade escolher como sua política contabilística mensurar a provisão para perdas numa quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da duração dos instrumentos. Essa política contabilística deve ser aplicada a todas as contas a receber comerciais ou ativos resultantes de contratos, mas pode ser aplicada separadamente às contas a receber comerciais e aos ativos resultantes de contratos.

- b) As contas a receber de locações resultantes de transações que estejam dentro do âmbito da IAS 17, se a entidade escolher como sua política contabilística mensurar a provisão para perdas numa quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da duração. Essa política contabilística deve ser aplicada a todas as contas a receber de locações, mas pode ser aplicada separadamente às contas a receber de locações financeiras e operacionais.

A CONSEST reconhece nos seus resultados, como um ganho ou uma perda por imparidade, a quantia das perdas de crédito (ou reversões) esperadas que é necessária para que a provisão para perdas à data de relato corresponda à quantia que deve ser reconhecida em conformidade com a IFRS 9. No entanto, para Ativos financeiros ao justo valor através do outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de dívida, a provisão para perdas é reconhecida em outro rendimento integral e não reduz a quantia escriturada do ativo financeiro no balanço.

2.h. Outras Contas a Receber

As contas a receber são mensuradas inicialmente pelo seu justo valor e mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado usando o método do juro efetivo. As perdas por imparidade verificadas são reconhecidas nos resultados.

2.i. Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa compreende o dinheiro em caixa e em depósitos à ordem. Equivalentes de caixa consistem em investimentos a curto prazo, altamente líquidos que sejam prontamente convertíveis para as quantias conhecidas e que estejam sujeitos a um risco insignificante de alterações de valor.

2.j. Instrumentos de Capital Próprio

Um instrumento financeiro é classificado como sendo um instrumento de capital próprio, quando o mesmo evidencia um interesse residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos. Os custos diretamente atribuíveis à emissão de instrumentos de capital próprio são registados como uma dedução ao valor da emissão.

As distribuições aos detentores dos instrumentos de capital próprio da CONSEST apenas são reconhecidas como um passivo e debitadas diretamente no capital próprio da entidade, no exercício em que essas distribuições são aprovadas pelo acionista da CONSEST.

2.k. Provisões, Ativos e Passivos Contingentes

Provisões

As provisões são reconhecidas para passivos de tempestividade ou quantia incerta sendo que como resultado de acontecimentos passados e são reconhecidas pelo seu valor descontado quando o efeito do valor temporal do dinheiro for material.

Ativos e Passivos Contingentes

Os ativos e passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, mas divulgados nas notas anexas. Nos casos em que a possibilidade de um ex-fluxo de recursos que incorporem benefícios económicos for remota ou se for pouco provável que ocorra o influxo de benefícios económicos, os respetivos passivos contingentes ou ativos contingentes não são divulgados.

2.l. Reconhecimento de Gastos e Perdas e de Rendimentos e Ganhos

Os gastos e rendimentos são registados no período a que se referem independentemente do seu pagamento ou recebimento, de acordo com o regime contabilístico do acréscimo. As diferenças entre os montantes pagos e recebidos e os respetivos gastos e rendimentos são registados no passivo e no ativo respetivamente.

Juros, Royalties e Dividendos

O rédito proveniente do uso de ativos da CONSEST que produzam juros, royalties e dividendos é reconhecido quando:

- Seja provável que os benefícios económicos associados com a transação fluam para a CONSEST; e
- A quantia do rédito possa ser fiavelmente mensurada.

O rédito proveniente do uso desses ativos é reconhecido nas seguintes bases:

- Os juros são reconhecidos utilizando o método do juro efetivo;
- Os royalties são reconhecidos num regime de acréscimo de acordo com a substância do acordo relevante; e
- Os dividendos são reconhecidos quando for estabelecido o direito da CONSEST de receber o pagamento, exceto nas associadas em que o rédito corresponde ao resultado atribuível à participação.

Custos de Empréstimos

Os custos de empréstimos obtidos que sejam diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo que se qualifica como parte do custo desse ativo são objeto de capitalização. Os outros custos de empréstimos obtidos são reconhecidos como um gasto no período em que sejam incorridos de acordo com o princípio da especialização dos exercícios e em conformidade com o método da taxa de juro efetiva.

2.m. Imposto sobre o Rendimento

Os impostos sobre o rendimento compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Imposto corrente é a quantia a pagar ou a recuperar de impostos sobre o rendimento respeitante ao lucro ou à perda tributável de um período. Os impostos diferidos são calculados para as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço em

cada jurisdição e que se espera que venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Ativos por impostos diferidos

São reconhecidos para todas as diferenças temporárias e reportes fiscais dedutíveis até ao ponto em que seja provável que exista um lucro tributável ao qual a diferença temporária dedutível possa ser usada, a não ser que o ativo por impostos diferidos resulte do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que:

- Não seja uma concentração de atividades empresarias; e
- No momento da transação, não afete o lucro contabilístico nem o lucro tributável.

Passivos por impostos diferidos

São reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis exceto quando esse imposto diferido resultar de:

- Reconhecimento inicial do *goodwill*; ou
- Reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que não seja uma concentração de atividades empresariais e não afete, no momento dessa transação, nem o lucro contabilístico nem o lucro tributável.

2.n. Juízos de Valor e Estimativas

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as IAS/IFRS requer que a CONSEST efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de rendimentos, gastos, ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impacto sobre as atuais estimativas e julgamentos.

3 – Políticas de Gestão do Risco Financeiro

De acordo com o disposto na IFRS 7, existem quatro tipos de riscos financeiros a que a CONSEST se pode expor:

- **Risco de Mercado**, o qual inclui três tipos de risco:
 - I. **risco de moeda** – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de câmbio. A Sociedade não detém investimentos em operações externas que sejam materialmente relevantes e cujos ativos líquidos estejam expostos ao risco cambial.
 - II. **risco de taxa de juro do justo valor** – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de juro do mercado.
 - III. **risco de preço** – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar como resultado de alterações nos preços de mercado, quer essas alterações sejam causadas por fatores específicos do instrumento individual ou do seu emitente, quer por fatores que afetem todos os instrumentos negociados no mercado. O risco de mercado engloba não somente o potencial de perdas, mas também o potencial de ganhos.
- **Risco de crédito** – é o risco de que um participante de um instrumento financeiro não venha a cumprir uma obrigação e faça com que o outro participante incorra numa perda financeira.
- **Risco de liquidez** (também referido como risco de financiamento) – é o risco de que a Empresa venha a encontrar dificuldades na obtenção de fundos para satisfazer compromissos associados aos instrumentos financeiros. O risco de liquidez pode resultar de uma incapacidade de vender rapidamente um ativo financeiro no fecho do mercado pelo seu justo valor. O risco de liquidez não tem significado na CONSEST, na medida em que as necessidades de financiamento são supridas pelo acionista.

A Administração providencia princípios para a gestão do risco como um todo e políticas que cobrem áreas específicas, como o risco cambial, o risco de taxa de juro, risco de crédito, o uso de derivados e outros instrumentos financeiros não derivados e o investimento do excesso de

71

7/2/2010
R
10

liquidez. Contudo, na sua avaliação global do risco, a Empresa não utiliza quaisquer instrumentos financeiros derivados na gestão desses riscos.

4 – Propriedades de Investimento

Durante os períodos findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o movimento ocorrido no valor das propriedades de investimento, em euros, foi o seguinte:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2023 JUSTO VALOR	2022 JUSTO VALOR
Saldo inicial	27 803 000,00	27 236 500,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	583 153,00	421 713,01
Aumentos - Aquisições/Outras Despesas	207 747,00	144 786,99
Saldo Final	28 593 900,00	27 803 000,00
Total	28 593 900,00	27 803 000,00

A rubrica Propriedades de Investimento, a 31 de dezembro de 2023, mantém a inclusão das duas parcelas de terreno urbano para construção – Parcelas A e B do Terreno da Falagueira - fruto da operação de desanexação ocorrida em 2019. A divisão por parcelas, a 31 de dezembro é a seguinte:

Terreno Falagueira - Amadora	Valor contabilístico 31.12.2023 antes avaliação do Justo Valor	Avaliação com efeitos a 31.12.2023	Variação do Justo Valor	Valor contabilístico 31.12.2023 pós avaliação do Justo Valor	Valor contabilístico 31.12.2023 pós avaliação do Justo Valor
Parcela A	7 919 747,00	7 850 650,00	- 69 097,00	7 850 650,00	7 850 650,00
Parcela B.1	10 583 095,73	14 044 350,00	3 461 254,27	14 044 350,00	14 044 350,00
Parcela B.2	9 507 904,27	6 698 900,00	- 2 809 004,27	6 698 900,00	6 698 900,00
	28 010 747,00	28 593 900,00	583 153,00	28 593 900,00	28 593 900,00

O aumento ocorrido este ano de 207,75 m€ foi de trabalhos relativos ao projeto do terreno Falagueira / Amadora - Fases 2 (aprovação do projeto na CMA) e 4 (submissão e aprovação das especialidades) e taxas diversas.

Conforme referido na nota 2.f as propriedades de investimento encontram-se registadas ao justo valor.

Os métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do justo valor de propriedades de investimento encontram-se descritos no quadro seguinte:

De facto, em resultado da transformação do prédio rústico correspondente ao Terreno da Falagueira em duas parcelas de terreno urbano para construção e à aprovação dos Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor do *Campus* Empresarial da Falagueira, que antecede as presentes Demonstrações, da avaliação levada a cabo em finais de novembro de 2023, resultou uma valorização total de 0,583 M€ face ao valor global registado no exercício de 2022.

Acrescenta-se que durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve qualquer rédito associado à única propriedade de investimento da Sociedade.

5 – Financiamentos Obtidos

O detalhe da rubrica Financiamentos obtidos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, em euros, é o seguinte:

FINANCIAMENTOS OBTIDOS	31-12-2023		31-12-2022	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Suprimentos	0,00	0,00	0,00	7 938 281,98
	0,00	0,00	0,00	7 938 281,98

Durante o exercício não foram pagas quaisquer quantias a título de juros de suprimentos.

A variação verificada face ao ano anterior foi originada pelo aumento de capital social da Consest, através da entrada de capital em espécie, por via da conversão em capital social de créditos, quer de suprimentos, quer dos respetivos juros.

As respetivas posições devedoras, relativas a suprimentos, a 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, em euros, são as seguintes:

	31-12-2023	31-12-2022
Empréstimos obtidos		
Não Correntes		
PARPÚBLICA	0,00	7 938 281,98
	0,00	7 938 281,98

75

6 – Ativos por Impostos Diferidos

Os Ativos por Impostos Diferidos reconhecidos no balanço no final de 2023 são apresentados, em euros, no quadro seguinte:

IMPOSTOS DIFERIDOS	2023				2022			
	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final
Ativos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Prejuízos Fiscais reportáveis	1 385 462,03	82 957,22	0,00	1 468 419,25	1 386 368,81	-906,78	0,00	1 385 462,03
Ajustamentos Justo valor PI	9 381 029,93	988 992,82	0,00	10 370 022,75	9 247 298,67	133 731,26	0,00	9 381 029,93
	10 766 491,96	1 071 950,04	0,00	11 838 442,00	10 633 667,48	132 824,48	0,00	10 766 491,96

Os ativos por impostos diferidos relativos a prejuízos fiscais reportáveis e crédito de imposto são reconhecidos quando exista uma expectativa razoável de haver lucros tributáveis futuros. A perspetiva de recuperabilidade de prejuízos fiscais reportáveis e crédito de imposto é considerada no apuramento de ativos por impostos diferidos, sendo a perspetiva de futura valorização do imóvel, em linha com a estratégia que tem vindo a ser conduzida, que continua a fundamentar a manutenção deste ativo.

A variação nesta rubrica inclui, também, o efeito do reajustamento do justo valor (de mercado) à(s) propriedade(s) de investimento que a Sociedade detém: o Terreno da Falagueira.

7 – Estado e Outros Entes Públicos

O detalhe da rubrica Estado e Outros Entes Públicos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, em euros, é o seguinte:

ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS	31-12-2023		31-12-2022	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Ativo				
Imposto s/Rendimento	0,00		0,00	
	0,00		0,00	
Passivo				
Imposto S/Rendimento	0,00		226,70	
Outros Impostos (Estimativa de IMI a pagar)	68 366,30		67 624,20	
	68 366,30	0,00	67 850,90	0,00

No final de fevereiro de 2023, a CONSEST recebeu da Autoridade Tributária – AT, as avaliações tributárias (VPT) das duas parcelas do Terreno da Falagueira (A e B) que tinham sido objeto do pedido pela Sociedade de uma segunda avaliação no início de 2021. Dado terem as mesmas valores substancialmente inferiores (22,6 M€) aos que serviram de base para o cálculo dos valores estimados a pagar em IMI e AIMI (35,8 M€) relativamente aos anos de 2019 a 2021, mercê da alteração dos critérios de cálculo, nomeadamente a não aplicação dos coeficientes de localização e de afetação, em fevereiro de 2022, foi contabilizada a redução dos valores estimados pagar – 751,57 m€ €- registados na conta 24 – Estado e Outros Entes Públicos por contrapartida de resultados, no montante total de 272,73 m€. Em dezembro, decorrente da mesma situação ajustou-se, também, o montante do AIMI do ano de 2019 no montante de 87,70 m€ (Nota 17).

8 – Outras Contas a Pagar

O detalhe desta rubrica em 31 de dezembro de 2023 e 2022, em euros, é o seguinte:

OUTRAS CONTAS A PAGAR	31-12-2023	31-12-2022
Juros de suprimentos (Nota 5)	0,00	1 482 945,65
Outros Credores	141 647,80	16 824,38
	141 647,80	1 499 770,03

O montante registado na rubrica Outros Credores em 2023, inclui a quantia de 27.318,45€ devido à PARPÚBLICA (25.696,86€) e à ESTAMO (1.621,59€) relativo a gastos partilhados de pessoal dos anos de 2023 cuja fatura foi emitida em 2024. Esta rubrica, inclui, também, o montante de 114.329,35€ devido à ESTAMO por pagamentos efetuados por esta em nome da CONSEST.

9 – Diferimentos

O montante registado nesta rubrica no valor de 298,68€, diz respeito, essencialmente, ao diferimento do valor pago em 2023 referente ao seguro de responsabilidade civil do único imóvel detido pela entidade, referente aos meses iniciais de 2024.

10 – Caixa e Depósitos Bancários

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o detalhe de Caixa e depósitos bancários, em euros, era o seguinte:

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31-12-2023	31-12-2022
Caixa	5,05	5,05
Depósitos Bancários (IGCP)	1 365,89	214 624,02
	1 370,94	214 629,07

11 – Alterações nas Rubricas de Capital Próprio

O capital nominal da CONSEST, no valor de 36 538 595,00 M€, é composto por 7.307.719 ações nominativas de 5 euros cada, e é detido na íntegra pela PARPÚBLICA – Participações Sociais, SGPS, S.A. O quadro seguinte é apresentado em euros:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	55 000 000,00	9 581 885,00	-28 043 290,00	36 538 595,00
Reservas Legais	263 178,93	27 881,19	0,00	291 060,12
Resultados transitados	-28 573 034,06	529 742,68	28 043 290,00	-1,38
Resultado Líquido	557 623,87	1 259 326,46	-557 623,87	1 259 326,46
Total	27 247 768,74	11 398 835,33	-557 623,87	38 088 980,20

No dia 24 de novembro de 2023, de acordo com a vontade expressa pela PARPÚBLICA, SGPS, S.A., através de Deliberação Social Unânime por escrito, foi decidido: reduzir o capital social da CONSEST em 28.043.290,00 €, para integral cobertura dos prejuízos relevados na rubrica de resultados transitados nas contas da sociedade aprovadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, passando o capital social da CONSEST dos atuais 55.000.000,00 € para 26.956.710,00 €, dando cumprimento ao disposto nos artigos 35.º n.º 1 do Código das Sociedades comerciais.

Imediata e subseqüentemente, aumentar o capital social da CONSEST, através de novas entradas de capital em espécie, por via da conversão em capital social de créditos, quer de

suprimentos, quer dos respetivos juros, no valor global de 9.581.885,00 €, passando o capital social da CONSEST para 36.538.595,00 €, integralmente subscrito e realizado pela acionista única.

Foram extintas 3.692.281 ações nominativas e tituladas (valor líquido da extinção de 5.608.658 ações e do aumento de 1.916.377 ações), com o valor unitário de 5 euros, passando o capital social a ser representado por 7.307.719 ações nominativas e tituladas.

A Reserva legal é constituída em conformidade com o art.º 295º do Código das Sociedades Comerciais, o qual prevê que esta seja dotada com um mínimo de 5% do resultado líquido do período até à concorrência de um valor correspondente à quinta parte do capital social. Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação da empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporada no capital.

Os Resultados transitados correspondem aos resultados líquidos dos períodos anteriores, conforme deliberações efetuadas nas Assembleias-Gerais.

12 – Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o detalhe desta rubrica, em euros, era o seguinte:

Fornecedores	31-12-2023	31-12-2022
Fornecedores conta corrente	105 017,32	725,43
	105 017,32	725,43

13 – Provisões

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o detalhe desta rubrica, em euros, era o seguinte:

Provisões (Balanço) Não corrente	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Provisões				
Outras Provisões	2 030 000,00			2 030 000,00
	2 030 000,00	0,00	0,00	2 030 000,00

Em setembro de 2020, foi constituída uma provisão no montante de 2 M€, para acautelar prudencialmente eventuais montantes que a Sociedade possa vir a ser chamada a pagar a título de custas judiciais no âmbito do litígio que, desde 2015, a opõe à COTTEES. Tendo em conta a enorme arbitrariedade de que a matéria se reveste, na determinação deste montante a Sociedade teve em conta os distintos cenários que lhe foram remetidos pelos respetivos mandatários no litígio em questão, correspondendo os 2 M€ a uma estimativa prudencial assente na quase mediana entre o “*worst case scenario*” e o cenário mais favorável, cenários limite que, afigurando-se qualquer deles pouco provável, poderiam conduzir à subestimação ou sobreavaliação da provisão constituída.

Esclarece-se igualmente, que em 2021 acresceu à provisão de 30 m€ constituída aquando da prolação do último acórdão pelo do Tribunal da Relação de Lisboa, a última sentença líquida conhecida à presente data. No corrente exercício, dado não ter havido alteração nos pressupostos, foi mantido o valor total de 2021.

14 – Fornecimentos e Serviços Externos

A decomposição da rubrica fornecimentos e serviços externos nos anos 2023 e 2022, em euros, era a seguinte:

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2023	2022
Trabalhos Especializados	71 090,63	41 488,93
Vigilância e Segurança	1 992,13	1 915,56
Contencioso e notariado	513,11	541,25
Seguros	406,85	356,29
Outros	2,95	75,00
	74 005,67	44 377,03

Os fornecimentos e serviços externos incluem, essencialmente, os custos relativos aos gastos de funcionamento da Sociedade.

Em 2023, registou-se a quantia de 23,86 m€ referente a serviços profissionais prestados no âmbito da assessoria relacionada com Liquidação de Sentença do litígio em curso.

15- Gastos com o Pessoal

No ano de 2023, como no transato, o quadro de pessoal da Sociedade manteve-se sem qualquer Colaborador, o montante de 850,00 € registados nos gastos de pessoal é referente ao pagamento das senhas de presença aos membros da Assembleia Geral.

16 – Outros Gastos e Perdas

No ano de 2023 e 2022, o detalhe desta rubrica, em euros, era o seguinte:

OUTROS GASTOS E PERDAS	2023	2022
Impostos (AIMI e estimativa de IMI)	159 521,41	158 103,07
Outros	742,13	2 084,45
	160 263,54	160 187,52

17 – Outros Rendimentos e Ganhos

No ano de 2023 e 2022, o detalhe desta rubrica, conforme explanado na nota 7 *supra*, em euros, era o seguinte:

OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS	2023	2022
Correções exercícios anteriores (estimativa IMI e AIMI)	0,00	363.785,34
Outros não especificados	4,75	0,00
	4,75	363.785,34

18 – Aumentos/Reduções de Justo Valor

Esta rubrica regista a variação de justo valor no final do período, referente às propriedades de investimento, cujas variações registadas em 2023 e 2022 melhor se explicam na Nota 4 *supra* e no Relatório de Gestão.

O quadro seguinte apresenta, em euros, as variações corridas no justo valor em 2023:

81



Aumentos/Reduções JV	2023	2022
Ajustamentos:		
Propriedade de Investimento - Terreno da Falagueira		
Parcela A	-69 097,00	-20 586,99
Parcela B	652 250,00	442 300,00
	583 153,00	421 713,01

19 – Juros e Gastos Similares Suportados

No ano de 2023 e 2022, o detalhe desta rubrica, em euros, era o seguinte:

Juros e gastos similares suportados	2023	2022
Gastos e Perdas		
Juros de Suprimentos	160 662,12	155 057,71
	160 662,12	155 057,71

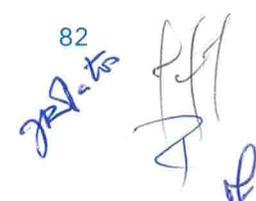
20 – Imposto sobre o Rendimento do Período

No ano de 2023 e 2022 o detalhe desta rubrica, em euros, era o seguinte:

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)	2023	2022
Gasto/Rendimentos por Impostos correntes	-	- 226,70
Gasto/Rendimentos com origem e reversão de diferenças temporárias - Justo Valor de Propriedade de Investimento/Prejuízos Fiscais	1 071 950,04	132 824,48
	1 071 950,04	132 597,78

Foi reconhecida em 2023 um aumento do valor na rubrica ativos por imposto diferido no montante de 988 992,82 €, diretamente relacionada com a diferença entre a base tributável aceite para efeitos fiscais e o ajustamento do justo valor do imóvel decorrente da valorização a que o mesmo foi sujeito em resultado da avaliação efetuada para efeitos do encerramento do exercício de 2023.

Por outro lado, existindo expectativa de que a empresa, tendo em conta a nova abordagem e os novos projetos iniciados, venha a gerar lucro no futuro próximo, foi considerado o efeito do imposto diferido de 82 957,22 € gerado pelo resultado fiscal negativo. O efeito conjugado destas

82


operações tem um impacto positivo ao nível do resultado do exercício no montante de 1 071 950,04 €.

Relação entre o gasto de imposto e o lucro contabilístico, em euros é a seguinte:

Impostos sobre o rendimento - relação entre o gasto de Impostos e o lucro contabilístico	2023	2022
Resultado antes de imposto	187 376,42	425 026,09
Gastos não dedutíveis	-582 410,87	-419 628,56
	-395 034,45	5 397,53

A CONSEST está sujeita a tributação em sede de Impostos sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC). Em cumprimento do estabelecido no parágrafo 47 da IAS 12, o cálculo do imposto corrente do exercício de 2023 foi influenciado pela aplicação da taxa de 21% no cálculo dos ativos por impostos diferidos.

As declarações de autoliquidação da empresa ficam, nos termos da lei, sujeitas a inspeção e eventual ajustamento pelas Autoridades Fiscais durante um período de quatro anos.

21 – Entidades Relacionadas

Os saldos e transações da CONSEST com entidades relacionadas, em euros, são:

Saldos e transações com Entidades Relacionadas em 31-12-2023	Empresa-mãe	Outras partes relacionadas
Saldos passivos:		
ESTAMO (Outros credores)		115 950,94
PARPÚBLICA (Outros credores)	25 696,86	
Gastos:		
ESTAMO (partilha intra-grupo)		1 621,59
PARPÚBLICA (partilha intra-grupo)	13 187,80	
PARPÚBLICA (juros suprimentos)	160 662,12	

22 – Ativos e Passivos Contingentes

Não são conhecidos ativos e passivos contingentes.

23 – Eventos Subsequentes Relevantes

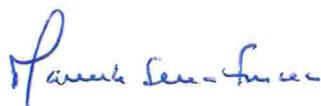
Não há conhecimento de eventos subsequentes que possam alterar a situação da Sociedade.

24 – Informações Relevantes

É entendimento desta equipa de gestão, carecer de qualquer fundamento a pretensão da COTTEES no âmbito da demanda colocada contra a Sociedade, não vendo razão, em linha, aliás, com o acórdão proferido pelo TRL em setembro de 2020, para que venham a ser exigidos à Sociedade pagamentos materialmente relevantes neste âmbito.

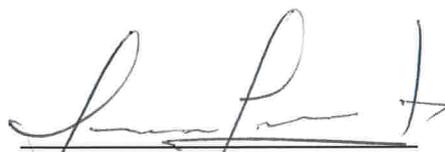
Lisboa, 8 de março de 2024

O Contabilista Certificado



Manuela Serra da Fonseca

O Conselho de Administração



António Inácio de Carvalho Furtado

Presidente



Maria de Fátima Vieira de Andrade

e Sousa Madureira

Vogal Executivo



José Realinho de Matos

Vogal Executivo

IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS



Demonstrações orçamentais previsionais

1 – Orçamento e Plano Orçamental Plurianual

Rubrica	Designação	1 – Orçamento e Plano Orçamental Plurianual					Euros			
		Períodos anteriores	Período 2023	Soma	1+1 2024	Plano orçamental plurianual 1+2 2025	1+3 2026	1+4 2027		
	Recorta corrente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1	Recorta fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1	Impostos diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsíd	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5	Transferências Correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1	Transferências Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1	Administração Central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Exterior - UE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6.3	Venda de bens e serviços	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R7	Outras receitas correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Recorta capital	0,00	6 153 742,00	6 153 742,00	0,00	0,00	0,00	6 500 000,00	0,00	0,00
R8	Venda de bens de investimento	0,00	6 153 742,00	6 153 742,00	0,00	0,00	0,00	6 500 000,00	0,00	0,00
R9	Transferências de Capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1	Administração Central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Exterior - UE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R11	Reposição não abatidas aos pagamentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Recorta efetiva [1]	0,00	6 153 742,00	6 153 742,00	0,00	0,00	0,00	6 500 000,00	0,00	0,00
	Recorta não efetiva [2]	4 592 420,00	9 034 031,00	13 626 451,00	3 740 878,00	1 499 564,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R12	Ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Passivos financeiros	4 592 420,00	9 034 031,00	13 626 451,00	3 740 878,00	1 499 564,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Recorta total [3] = [1] + [2]	4 592 420,00	15 187 773,00	19 780 193,00	3 740 878,00	1 499 564,00	0,00	6 500 000,00	0,00	0,00

Designação	Períodos anteriores		Período 2023	Soma	t+1 2024	Plano orçamental plurianual			Euros
	2023	2024				t+2 2025	t+3 2026	t+4 2027	
Despesa corrente	2 451 050,00	3 936 200,00	6 387 250,00	2 481 975,00	4 99 564,00	516 457,00	0,00	0,00	
Despesas com o pessoal	1 700,00	1 700,00	3 400,00	1 700,00	1 700,00	1 700,00	0,00	0,00	
Remunerações Certas e Permanentes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Abonos Variáveis ou Eventuais	1 700,00	1 700,00	3 400,00	1 700,00	1 700,00	1 700,00	0,00	0,00	
Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aquisição de bens e serviços	300 000,00	305 000,00	605 000,00	321 775,00	337 864,00	354 757,00	0,00	0,00	
Juros e outros encargos	0,00	1 471 000,00	1 471 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Administração Central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Instituições sem fins lucrativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Subsídios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Outras despesas correntes	2 149 350,00	2 158 500,00	4 307 850,00	2 158 500,00	160 000,00	160 000,00	0,00	0,00	
Despesa capital	2 141 370,00	11 251 573,00	13 392 943,00	1 258 903,00	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00	0,00	
Investimento	2 141 370,00	11 251 573,00	13 392 943,00	1 258 903,00	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00	0,00	
Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Administração Central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Instituições sem fins lucrativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesa efetiva [4]	4 592 420,00	15 187 773,00	19 780 193,00	3 740 878,00	1 499 564,00	1 516 457,00	0,00	0,00	
Despesa não efetiva [5]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesa total [6] = [4] + [5]	4 592 420,00	15 187 773,00	19 780 193,00	3 740 878,00	1 499 564,00	1 516 457,00	0,00	0,00	
Saldo total [3] - [6]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 983 543,00	0,00	0,00	
Saldo global [1] - [4]	-4 592 420,00	-9 034 031,00	-13 626 451,00	-3 740 878,00	-1 499 564,00	4 983 543,00	0,00	0,00	

2 - Plano plurianual de investimentos

O plano de investimento plurianual abrange diversos trabalhos de consultoria, projetos e pareceres relacionados com o único ativo da sociedade: imóvel sito na Falagueira.

Demonstrações de relato individual

1 - Demonstração do desempenho orçamental



Rubrica	Descrição	Fontes de Financiamento					Total (N-1)
		Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios	
R1	Receita corrente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Receita Fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - UE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R7	Outras Receitas Correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R8	Receita capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Venda de bens de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9	Transferências e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - UE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R11	Outro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104,04
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104,04
R12	Receita não efetiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	670 000,00
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com Passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	670 000,00

Rubrica	Fontes de Financiamento			Total	Total (N-1)
	Receitas	Receitas Financ. UE	Emprést. Fundos		
Saldo de gerência anterior					
Operações orçamentais [1]	214 480,32	0,00	0,00	214 480,32	201 643,89
Restituição de saldos de operações orçamentais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operações de tesouraria [A]			148,75	148,75	0,00
Receita efetiva [2]	0,00	0,00	0,00	0,00	104,04
Receita não efetiva [3]	0,00	0,00	0,00	0,00	670 000,00
Soma [4]=[1]+[2]+[3]	214 480,32	0,00	0,00	214 480,32	871 747,93
Recebimentos de operações de tesouraria [B]			0,00	0,00	297,50
Despesa efetiva [5]	213 109,38	0,00	0,00	213 109,38	657 267,61
Despesa não efetiva [6]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Soma [7]=[5]+[6]	213 109,38	0,00	0,00	213 109,38	657 267,61
Pagamentos de operações de tesouraria [C]			148,75	148,75	148,75
Saldos para gerência seguinte					
Operações orçamentais [8]=[4]-[7]	1 370,94	0,00	0,00	1 370,94	214 480,32
Operações de tesouraria [D]=[A]+[B]-[C]			0,00	0,00	148,75
Saldo global [2]-[5]	-213 109,38	0,00	0,00	-213 109,38	-657 163,57
Despesa primária	213 109,38	0,00	0,00	213 109,38	657 267,61
Saldo corrente	-92 077,38	0,00	0,00	-92 077,38	-512 480,62
Saldo de capital	-121 032,00	0,00	0,00	-121 032,00	-144 786,99
Saldo primário	-213 109,38	0,00	0,00	-213 109,38	-657 163,57
Receita total [1]+[2]+[3]	214 480,32	0,00	0,00	214 480,32	871 747,93
Despesa total [5]+[6]	213 109,38	0,00	0,00	213 109,38	657 267,61

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Rubrica	Descrição	Fontes de Financiamento					Total	Total (N-1)
		Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios		
D1	Despesa corrente	92 077,38	0,00	0,00	0,00	0,00	92 077,38	512 480,62
	Despesas com o pessoal	850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850,00	850,00
D1.1	Remunerações certas e permanentes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850,00	850,00
D1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D2	Aquisição de bens e serviços	45 343,14	0,00	0,00	0,00	0,00	45 343,14	33 124,72
D3	Juros e outros encargos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	45 884,24	0,00	0,00	0,00	0,00	45 884,24	478 505,90
	Despesa capital	121 032,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121 032,00	144 786,99
D6	Aquisição de bens de capital	121 032,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121 032,00	144 786,99
D7	Transferência e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Despesa não efetiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

[Handwritten signatures and initials]

2 - Demonstração de execução orçamental da receita

Rubrica	Descrição	Previsões Corrigidas	P/Cobrar Ant	Receitas Liquidadas	Liquidações Anuladas	Cobradas brutas	Reembolsos Emitidos	Pagos	Cobrada Lq. Ant.	Cobrada Lq. Per.	Cobrada Lq. Tot.	P/Cobrar Final	Exec. Ant.	Exec. Per.	Grau	
R1	Receita Fiscal															
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5	Transferências e subsídios correntes															
R5.1	Transferências correntes															
R5.1.1	Administrações Públicas															
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R7	Outras Receitas Correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Corrente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CAPITAL															
R8	Venda de bens de investimento	6 153 742,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9	Transferências e subsídios de capital															
R9.1	Transferências de capital															
R9.1.1	Administrações Públicas															
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios 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	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas 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	0,00	0,00	0,00
	Total Capital	6 153 742,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	NÃO EFETIVA															
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com Passivos financeiros	9 034 031,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Não efetiva	9 034 031,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total	214 482,00	0,00	214 480,32	0,00	214 480,32	0,00	0,00	0,00	214 480,32	214 480,32	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00
	Total Geral	15 402 255,00	0,00	214 480,32	0,00	214 480,32	0,00	0,00	0,00	214 480,32	214 480,32	0,00	0,00	0,00	1,39	1,39

[Handwritten signatures and initials]

3 - Demonstração de execução orçamental da despesa

Rubrica	Descrição	P/Pagar Ant.	Dotações Corrigidas	Cativos / Descativos	Compromissos	Obrigações	Pagas Liq. Ant.	Pagas Liq. Per.	Pagas Liq. Tot.	Comp. a transferir	Obr. por pagar	Grau Exec. Ant.	Grau Exec. Per.
D1	Despesas com o pessoal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D1.1	Remunerações certas e permanentes	0,00	1 700,00	0,00	850,00	850,00	850,00	850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D1.3	Segurança social	725,43	305 000,00	0,00	65 728,31	64 030,91	725,43	44 617,71	45 343,14	1 697,40	18 687,77	0,24	14,63
D2	Aquisição de bens e serviços	0,00	1 471 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D3	Juros e outros encargos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4	Transferências e subsídios correntes												
D4.1	Transferências correntes												
D4.1.1	Administrações Públicas												
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	0,00	2 158 500,00	0,00	159 828,14	159 828,14	0,00	45 884,24	45 884,24	0,00	113 943,90	0,00	2,13
	Total Corrente	725,43	3 936 200,00	0,00	226 406,45	224 709,05	725,43	91 351,95	92 077,38	1 697,40	132 631,67	0,02	2,32
D6	CAPITAL												
D7	Aquisição de bens de capital	0,00	11 251 573,00	0,00	400 008,61	207 747,00	0,00	121 032,00	121 032,00	192 261,61	86 715,00	0,00	1,08
D7.1	Transferência e subsídios de capital												
D7.1.1	Administrações Públicas												
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios 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
D8	Outras despesas de capital	0,00	11 251 573,00	0,00	400 008,61	207 747,00	0,00	121 032,00	121 032,00	192 261,61	86 715,00	0,00	1,08
	Total Capital	0,00	11 251 573,00	0,00	400 008,61	207 747,00	0,00	121 032,00	121 032,00	192 261,61	86 715,00	0,00	1,08
D9	NÃO EFETIVA												
D10	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Não efetiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Geral	725,43	15 187 773,00	0,00	626 415,06	432 456,05	725,43	212 383,95	213 109,38	193 959,01	219 346,67	0,00	1,40

Handwritten signature and initials

4 - Demonstração de execução do plano plurianual de investimentos

Relativamente aos trabalhos relacionados com o imóvel sito na Falagueira, não houve qualquer execução, tal como evidenciado na demonstração anterior, relacionado com a não cobrança de receita no ano.

Anexo às Demonstrações Orçamentais

0. - Apresentação da empresa e do referencial de relato orçamental

A empresa apresenta as suas demonstrações orçamentais em conformidade com a Norma Contabilística Pública (NCP) 26, emitida pela Comissão de Normalização Contabilística, no âmbito do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP). A NCP 26 entrou em vigor em 1 de janeiro de 2018, ao abrigo do n.º 1 do art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro.

As presentes demonstrações orçamentais respeitam ao período anual findo em 31 de dezembro de 2023, foram preparadas a partir dos registos contabilísticos da empresa e estão apresentadas em euros.

1 - Alterações orçamentais da receita

Rubrica	Descrição	Previsões Iniciais	Inscrições / Reforços	Diminuições / Anulações	Créditos Especiais	Previsões Corrigidas
R1	Receita Fiscal					
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsiste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5	Transferências e subsídios correntes					
R5.1	Transferências correntes					
R5.1.1	Administrações Públicas					
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R7	Outras Receitas Correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Corrente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAL						
R8	Venda de bens de investimento	6 153 742,00	0,00	0,00	0,00	6 153 742,00
R9	Transferências e subsídios de capital					
R9.1	Transferências de capital					
R9.1.1	Administrações Públicas					
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Capital	6 153 742,00	0,00	0,00	0,00	6 153 742,00
NÃO EFETIVA						
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com Passivos financeiros	9 034 031,00	0,00	0,00	0,00	9 034 031,00
	Total Não efetiva	9 034 031,00	0,00	0,00	0,00	9 034 031,00
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R14	Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	0,00	0,00	0,00	214 482,00	214 482,00
	Total	0,00	0,00	0,00	214 482,00	214 482,00
	Total Geral	15 187 773,00	0,00	0,00	214 482,00	15 402 255,00

Handwritten signatures and initials in blue ink.

2 - Alterações orçamentais da despesa

Rubrica	Descrição	Dotações Iniciais	Inscrições / Reforços	Diminuições / Anulações	Créditos Especiais	Dotações Corrigidas
D1	Despesas com o pessoal					
D1.1	Remunerações certas e permanentes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	1 700,00	0,00	0,00	0,00	1 700,00
D1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D2	Aquisição de bens e serviços	305 000,00	0,00	0,00	0,00	305 000,00
D3	Juros e outros encargos	1 471 000,00	0,00	0,00	0,00	1 471 000,00
D4	Transferências e subsídios correntes					
D4.1	Transferências correntes					
D4.1.1	Administrações Públicas					
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	2 158 500,00	0,00	0,00	0,00	2 158 500,00
	Total Corrente	3 936 200,00	0,00	0,00	0,00	3 936 200,00
CAPITAL						
D6	Aquisição de bens de capital	11 251 573,00	0,00	0,00	0,00	11 251 573,00
D7	Transferência e subsídios de capital					
D7.1	Transferências de capital					
D7.1.1	Administrações Públicas					
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Capital	11 251 573,00	0,00	0,00	0,00	11 251 573,00
NÃO EFETIVA						
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Não efetiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Geral	15 187 773,00	0,00	0,00	0,00	15 187 773,00

Handwritten signature and initials in blue ink.

3 - Alterações ao plano plurianual de investimentos

Não aplicável.

4 - Operações de tesouraria

Operações de tesouraria

					Euros	
Código das contas	Designação	Saldo inicial	Recebimentos	Pagamentos	Saldo final	
0791	Recebimentos por operações de tesouraria	148,75	0,00	148,75	0,00	
0792	Pagamentos por operações de tesouraria	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total		148,75	0,00	148,75	0,00	

5 - Contratação administrativa

Não aplicável.

6 - Transferências e subsídios

Não aplicável.

7 - Outras divulgações.

Não aplicável.

Lisboa, 08 de março de 2024

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração



Manuela Serra da Fonseca



António Inácio de Carvalho Furtado
Presidente



Maria de Fátima Vieira de Andrade e

Sousa Madureira

Vogal Executivo



José Realinho de Matos

Vogal Executivo

V. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO



Handwritten signature
Handwritten initials

(Página intencionalmente deixada em branco)

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Ao Acionista e Conselho de Administração da,
CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

Exmos. Senhores,

Nos termos da lei, dos estatutos e do mandato que nos conferiram, vimos submeter à Vossa apreciação o Relatório e Parecer, sobre a atividade por nós desenvolvida e sobre os documentos de prestação de contas da **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, relativamente ao exercício, findo em 31 de dezembro de 2023, os quais são da responsabilidade da Administração.

Acompanhámos com a periodicidade e extensão que considerámos adequada nas circunstâncias, a atividade da empresa. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respetiva documentação e vigiámos a observância da lei e dos estatutos.

Como consequência do trabalho efetuado, emitimos a respetiva Certificação Legal das Contas, datada de hoje, anexa ao presente documento.

No âmbito das nossas funções verificámos que:

- i) A demonstração da posição financeira, a demonstração de resultados por naturezas, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio, a demonstração de fluxos de caixa e as respetivas notas anexas foram preparados de acordo com o referencial contabilístico adotado pela Empresa;
- ii) As políticas e os critérios valorimétricos adotados são adequados face à atividade exercida;
- iii) O Relatório de Gestão é suficientemente esclarecedor da evolução da atividade evidenciando os aspetos mais significativos;
- iv) O Relatório de Governo Societário foi elaborado nos termos legais aplicáveis;

Face ao exposto, e após considerada a Certificação Legal das Contas somos de parecer que o Acionista Único:

- a) Aprove o Relatório de Gestão e as Contas do exercício de 2023, apresentados pelo Conselho de Administração;
- b) Aprove a proposta do Conselho de Administração, para a aplicação dos resultados contida no mencionado Relatório de Gestão;
- c) Proceda à apreciação geral da gestão e fiscalização da Sociedade.

Desejamos, ainda, manifestar ao Conselho de Administração e aos Colaboradores do Grupo Parpública, que prestam serviços à **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, com quem contactámos, o nosso apreço pela colaboração prestada.



Victor José & Associados, SROC Lda., inscrição na ordem n.º 135/ CMVM n.º 20161449
representada por:
Eduardo Roque do Rosário Rêgo
ROC n.º 1285/CMVM n.º 20160896

Lisboa, 26 de março de 2024

RELATÓRIO DO FISCAL ÚNICO

(nos termos e para efeitos do n.º 2 do art.º 54, do DL 133/2013, de 3 de outubro)

À Acionista Única da,

CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

Nos termos da lei, dos estatutos e do mandato que nos conferiram, no decorrer do exercício de 2023 acompanhámos, com a periodicidade e extensão, que considerámos adequada nas circunstâncias, a atividade da empresa. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respetiva documentação e vigiámos a observância da lei e dos estatutos.

De acordo com os elementos solicitados e disponibilizados, pelo Conselho de Administração e tendo em conta: (i) as verificações efetuadas; e, (ii) o normal acompanhamento das atividades exercidas, verificámos que os seus membros procuraram prosseguir a Missão, para a qual a sociedade foi constituída, atendendo aos objetivos definidos, no plano de atividades e orçamento anual, ajustando-o aos constrangimentos financeiros, processuais e conjunturais que possam existir.

Da análise efetuada, também nos foi possível verificar que o modelo de governação, em vigor na **CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, revela-se adequado, à prossecução dos seus objetivos, de acordo com as orientações estratégicas e objetivos, fixados pela Acionista Única, cumprindo o disposto na lei, bem como os princípios que a este respeito constam do Decreto – Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, (Regime Jurídico do Sector Empresarial do Estado) e de harmonia e para cumprimento das orientações emanadas para o efeito pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças.

Neste contexto, apreciamos favoravelmente o desempenho da gestão, pelos Membros do Conselho de Administração da **CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, considerando adequada a forma como foi desenvolvida a sua ação, durante o ano de 2023, a qual revelou pautar-se por princípios de transparência, prudência e rigor, na tomada de decisões, na defesa dos interesses da sociedade e consequentemente do cumprimento da Missão para a qual a mesma foi constituída.

Face ao exposto somos de parecer que o Relatório do Governo Societário inclui os elementos exigíveis à Entidade, nos termos do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico do Sector Público Empresarial, não tendo sido identificadas incorreções materiais, na informação divulgada no mesmo.



Victor José & Associados, SROC Lda., inscrição na ordem n.º 135/ CMVM n.º 20161449
representada por:
Eduardo Roque do Rosário Rêgo
ROC n.º 1285/CMVM n.º 20160896

Lisboa, 26 de março de 2024

VI. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS



CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.** (a Entidade), que compreendem a demonstração da posição financeira, em 31 de dezembro de 2023, (que evidencia um total de 40.434.012 euros e um total de capital próprio de 38.088.980 euros, incluindo um resultado líquido de 1.259.326 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração de fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras incluindo informações materiais sobre a política contabilística.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa, relativos ao ano, findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada, de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Outras matérias

A atividade da Entidade assenta exclusivamente no desenvolvimento imobiliário do imóvel sua propriedade. Atendendo a que o projeto se encontra, atualmente, na fase de investimento e a sociedade continua a não gerar receitas próprias a continuidade das suas operações depende, exclusivamente, da manutenção (ou não) dos níveis de financiamento do seu acionista e da estratégia de desenvolvimento do projeto imobiliário.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- elaboração do relatório de gestão, nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado, para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos, adequados nas circunstâncias; e,
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras, como um todo, estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;

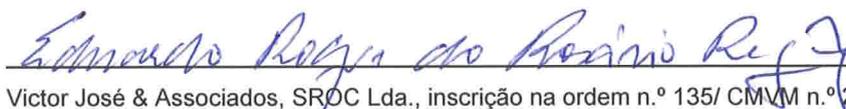
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.



Victor José & Associados, SROC Lda., inscrição na ordem n.º 135/ CMVM n.º 20161449
representada por:
Eduardo Roque do Rosário Rêgo
ROC n.º 1285/CMVM n.º 20160896

Lisboa, 26 de março de 2024