

CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

Instrumentos Previsionais de Gestão

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

ÍNDICE

NOTA PRÉVIA	3
1. INTRODUÇÃO	4
2. PRESSUPOSTOS ORÇAMENTAIS	5
3. ATIVIDADE OPERACIONAL EM 2021	6
3.1. FINANCIAMENTO	11
3.2. RECURSOS HUMANOS	13
3.3. CUSTOS	14
3.4. PLANO DE INVESTIMENTOS PLURIANUAL	17
4. ANEXOS.....	19
4.1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - BALANÇO, DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	20
4.2. MEMÓRIA JUSTIFICATIVA.....	24

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

NOTA PRÉVIA

O presente “Plano de Atividades e Orçamento” para 2021 (doravante PAO 2021) é elaborado em conformidade com as instruções constantes do Despacho 395/2020 da Secretaria de Estado do Tesouro de 27 de julho de 2020 e apresentado nos termos do disposto no Regime Jurídico do Setor Público Empresarial constante do Decreto-Lei nº 133/2013 de 3 de outubro, na redação que lhe foi dada pela Lei nº 75-A/2014 de 30 de setembro de 2014.

Ao ser integrada em 15 de setembro de 2014 sob a forma de Entidade Pública Reclassificada (EPR) no perímetro de consolidação da Administração Pública, a CONSEST – Promoção Imobiliária, SA (adiante designada CONSEST ou Sociedade) não obstante uma entidade do setor público empresarial, passou, por força da Lei de Enquadramento Orçamental e dos critérios definidos no Sistema Europeu de Contas Nacionais (SEC), a estar sujeita ao quadro metodológico aplicável à produção de dados das contas nacionais, relevando as contas respetivas para efeitos do apuramento dos agregados das contas públicas.

Deste modo, pretende o presente documento cumprir, quando materialmente possível, as determinações legais e as restrições orçamentais em vigor.

Os Instrumentos Previsionais de Gestão para 2021 integrarão assim:

- (i) o presente Plano de atividades anual;
- (ii) o Balanço previsional;
- (iii) a Demonstração de resultados por natureza, previsional;
- (iv) a Demonstração de fluxos de caixa, previsional;
- (v) o Plano de investimentos desagregado/financiamento anual;
- (vi) Cópia do pedido de exceção dirigido ao Senhor Secretário de Estado do Tesouro relativamente ao Anexo X relativo às Iniciativas de Eficiência e Controlo Orçamental;
- (vii) Memória justificativa dos resultados líquidos negativos;

Os pedidos de exceção às regras gerais constantes das Instruções acima mencionadas estão, por efeito das mesmas e ao contrário dos anos anteriores, inseridos neste mesmo documento com as pertinentes justificações, salvo o referido em (vi) *supra* cuja cópia foi igualmente disponibilizada em SIRIEF acompanhando a entrega do orçamento da Sociedade para 2021 no passado mês de agosto.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

No presente documento e em conformidade com as referidas Instruções, consideram-se ainda as previsões para os exercícios de 2022 e 2023. Contudo, à semelhança do que se referiu no Plano de Atividades e Orçamento para o exercício em curso, sendo provável que num futuro mais ou menos próximo a extinção da Sociedade, provavelmente por fusão na ESTAMO - Participações Imobiliárias, SA. (ESTAMO), venha a concretizar-se, não tendo ainda ocorrido o desfecho do pleito judicial que opõe a Sociedade, enquanto demandada, à sua outrora consorciada COTTEES, factos estes aos quais se junta a cessação do mandato da atual equipa de gestão no final do presente exercício, é natural que as presentes projeções possam, por força das circunstâncias, vir a ser refletidas nas da Sociedade incorporante ou, eventualmente, a carecer de ser alteradas.

1. INTRODUÇÃO

A CONSEST foi constituída em 30 de dezembro de 2002 e é integralmente detida, desde 01/07/2015, pela PARPÚBLICA – Participações Públicas (SGPS), SA em resultado da fusão por incorporação da SAGESTAMO - Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SGPS, SA, sua anterior única acionista, ocorrida na referida data.

A Sociedade tem por objeto social 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.

No âmbito do respetivo objeto e praticamente em simultâneo com a sua constituição, a empresa celebrou em 2003 um Contrato de Consórcio com uma entidade privada, a COTTEES – Compra e Venda de Imóveis, Lda. (COTTEES) tendo em vista o desenvolvimento urbanístico do imóvel correspondente ao Antigo Posto de Avicultura, sito na Falagueira, concelho da Amadora, imóvel este que constitui o seu único ativo, não obstante à presente data e desde dezembro do ano transato, convertido em 2 parcelas de terreno urbano para construção, as Parcelas A e B do Terreno da Falagueira.

No quadro da reestruturação da componente imobiliária do Grupo PARPÚBLICA ocorrida em 2015 e em face do regime jurídico dos Contratos de Consórcio, a Sociedade entendeu ter caducado, por decurso do prazo legal de 10 anos, o contrato de Consórcio acima referido, tendo transmitido à sua outrora consorciada, não apenas o entendimento de que por força da lei o contrato se havia extinguido (por caducidade) como igualmente, o seu desinteresse numa eventual e respetiva prorrogação, entendimento com o qual a COTTEES não se conformou.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

Desta diferença de entendimentos resultou um diferendo, cujo estado presente mais adiante se detalha, em razão do qual a referida COTTEES demandou a Sociedade reclamando uma indemnização superior a 148,00 milhões de euros com fundamento no interesse contratual positivo, diferendo que iniciado em meados de 2015 continua a perdurar e possivelmente prosseguirá pelo próximo exercício de 2020 e subsequentes.

2. PRESSUPOSTOS ORÇAMENTAIS

Na elaboração do orçamento para 2021 foram observadas e seguidas, sempre que formal e materialmente possível, as Instruções constantes do Ofício Circular da SET identificado na Nota Prévia e, bem assim, as orientações dadas pela acionista PARPÚBLICA aquando da designação da equipa de gestão atualmente em funções.

Em conformidade com o disposto no mencionado Ofício Circular foram também adotados os seguintes pressupostos macroeconómicos na elaboração do presente documento e das projeções orçamentais no mesmo contidas:

Pressupostos Macroeconómicos de Referência:

Indicadores	2020	2021	2022
PIB e Componentes da Despesa (em termos reais)			
PIB	-6,9	4,3	3,8
Consumo Privado	-4,3	3,8	3,0
Consumo Público	3,1	-0,8	0,8
Investimento	-12,2	6,1	4,5
Exportações de bens e serviços	-15,4	8,4	11,2
Importações de bens e serviços	-11,4	7,0	8,5
Evolução dos Preços			
IPC	-0,2	0,4	1,1

Adicionalmente, foi considerado um custo do financiamento de 2,18% *p.a.*, em linha com a taxa presentemente cobrada pelo acionista nos financiamentos concedidos à Sociedade sob a forma de suprimentos, taxa essa cuja última revisão é de janeiro de 2019.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

Refere-se por último, que a equipa de gestão que se encontra em funções não tem contrato de gestão, porquanto desempenhando funções de idêntica natureza na ESTAMO, os contratos de gestão são celebrados no seio desta última.

Ainda assim e em conformidade com as orientações acionistas constantes da deliberação que os elegeu, devem os membros do Conselho de Administração conduzir os negócios da Sociedade no respeito da lei, dos Estatutos e das orientações fixadas para o Setor Público Empresarial (SPE) em geral, e pelo acionista para a Sociedade, em particular, acompanhando diligentemente o pleito que opõe a CONSEST à COTTEES e definindo a estratégia futura da Sociedade e da rentabilização do respetivo ativo.

3. ATIVIDADE OPERACIONAL EM 2021

A atividade da Sociedade assenta no desenvolvimento imobiliário do seu único ativo, as Parcelas A e B do Terreno da Falagueira (quando em conjunto, Terreno da Falagueira) e, desde que o pleito que a opõe a COTTEES se iniciou, no acompanhamento próximo deste último.

Como é sabido e apesar do avultado investimento feito em estudos e projetos no passado, desde a aquisição do terreno da Falagueira, em janeiro de 2003, pelo valor de 52,50 M€, que o mesmo permaneceu, até finais de 2019, sem qualquer quadro urbanístico conformador e, em consequência, incapaz de gerar retorno do (muito) investimento no mesmo concretizado.

Tal como se deu nota em anteriores instrumentos previsionais de gestão e no sentido de pôr termo a semelhante situação de limbo de uma área significativa e de expansão do Município da Amadora, o executivo municipal apreciou favoravelmente em fevereiro de 2017 um documento estratégico da responsabilidade da Câmara Municipal, com as linhas programáticas (urbanísticas) definidas para a zona da Falagueira/Venda Nova (Documento Estratégico) na qual o terreno propriedade da Sociedade se integra.

À apreciação favorável do mencionado Documento Estratégico, seguiu-se, em junho do mesmo ano, o início do processo de revisão do Regulamento do Plano Diretor Municipal da Amadora, o qual, na área em apreço, integrará as opções urbanísticas constantes do referido Documento Estratégico, tendo a Câmara igualmente submetido à Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) as medidas preventivas a aprovar para que o desiderato (urbanístico) pretendido com a revisão do Plano não pudesse ser posto em causa, medidas preventivas essas entradas em vigor em outubro de 2017.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

Em consequência, no pretérito exercício de 2019, a Câmara Municipal da Amadora avançou com a execução da 2ª Fase do chamado Eixo Estruturante Falagueira/Venda Nova (a 1ª Fase foi integralmente executada em 2018), o qual procede à reconfiguração das ligações à estação do metropolitano Amadora Este, implantada no terreno da Sociedade, dotando com uma nova imagem, assente no alargamento dos traçados, na organização do estacionamento e na criação de uma ciclovia, as Ruas Elias Garcia e Manuel Ribeiro de Paiva e, em consequência, criando na Falagueira uma zona natural de expansão da cidade da Amadora e conferindo ao terreno da Sociedade uma nova frente urbana integralmente requalificada.

Igualmente, mercê da execução pela Câmara, ainda em 2018, da continuação da Travessa da Quinta do Pau em terreno da Sociedade, procedeu-se à cedência para o domínio público do Município da parte necessária à execução daquele arruamento e, em simultâneo, foi requerida à Câmara a desanexação da parcela junto à estação do metropolitano, com cerca de 3,6 hectares, que a execução do mencionado arruamento autonomizou.

Assim e como referido, desde dezembro de 2019, o imóvel, anteriormente um prédio único, passou a ser constituído por duas parcelas de terreno urbano para construção, sitas na Falagueira, concelho da Amadora, com uma área agregada de 581.265 m² 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 mencionado prédio único em dois distintos prédios – Parcela A e Parcela B - um dos quais, a Parcela A, com imediata capacidade edificativa.

Para a referida Parcela A, avançou-se, logo em finais do ano passado, com a execução de uma operação urbanística de edificação de obra nova ao abrigo do atual PDM da Amadora, com uma área bruta de construção acima do solo de 28.881 m², cujo projeto de arquitetura foi formalmente submetido para apreciação pelas entidades licenciadoras no passado mês de junho, sendo o custo global do mesmo de 1,60 M€ (valor c/ IVA). À presente data foram já executadas e pagas as duas primeiras fases (estudo prévio e licenciamento de arquitetura) no valor de 422,14 m€. O próximo pagamento ocorrerá aquando da aprovação do mencionado projeto de arquitetura pela CMA, o que se estima que aconteça ainda no decurso do presente exercício, seguindo-se a apresentação dos projetos das especialidades, provavelmente também ainda em 2020 e, com a aprovação respetiva, a emissão do correspondente alvará de licença, esta esperada apenas para o primeiro semestre de 2021.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

Igualmente relevante, foi o facto de, em novembro do ano transato, a Sociedade ter recebido a notificação formal da Câmara Municipal da Amadora (CMA) de que, ao cabo de mais de 15 anos, haviam sido aprovados os Termos de Referência do futuro Plano de Pormenor do *Campus* de Empresas da Falagueira, que abrangerá cerca de metade (25 hectares) da Parcela B, conferindo-lhe uma capacidade construtiva da ordem dos 175.000 m². Estando já consensualizados os termos do contrato de planeamento que, postos em discussão pública, não foram objeto de qualquer reserva, o mesmo deverá ser também celebrado ainda até final do corrente ano de 2020.

Os parâmetros urbanísticos a observar pelos restantes 30 hectares de terreno da Parcela B haverão de ser definidos pelo novo PDM, que se encontra atualmente em revisão/elaboração, parâmetros urbanísticos que, em qualquer caso, deverão estar em consonância com o Documento Estratégico a que atrás se fez referência.

Assim, o orçamento da Sociedade disponibilizado em SIRIEF em 20 de agosto do mês transato e igualmente refletido no presente documento traduz, no que à atividade operacional respeita e relativamente ao próximo exercício, os desenvolvimentos do terreno imobiliário da Falagueira que acima se explicitaram, ou seja, um valor global em estudos e projetos – conclusão da operação de licenciamento da Parcela A e início do Plano de Pormenor do *Campus* Empresarial da Falagueira – de 1,77 M€, os quais, em termos patrimoniais, serão capitalizados no valor do(s) imóvel(eis).

Em paralelo, também o pleito que opõe a Sociedade à COTTEES contou com novos desenvolvimentos, os quais, forçosamente, influenciarão a respetiva atividade nos próximos exercícios. Com efeito e sinteticamente, recorda-se que em 2019, numa decisão assaz surpreendente, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) prolatado em março veio confirmar (parcialmente) o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa (TRL) negando à COTTEES qualquer quantitativo indemnizatório com fundamento no interesse contratual positivo (perda de chance) entendendo, todavia, que a mencionada COTTEES também havia peticionado danos com fundamento no interesse contratual negativo e, por tal facto, mandando baixar o processo uma vez mais ao Tribunal da Relação para que, com base na prova produzida e/ou na equidade, apurasse os danos a indemnizar em tal âmbito.

Ocorrendo a baixa do processo ao Tribunal da Relação, em obediência aos critérios e princípios estabelecidos no acórdão do STJ que assim o ordenou veio a Relação a fixar o quantitativo

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

indemnizatório a pagar pela Sociedade à COTTEES em 30,00 mil euros, por acórdão proferido em finais de setembro de 2019.

Como seria de esperar, tendo em conta que a indemnização peticionada pela COTTEES era superior a 148,00 milhões de euros, esta recorreu do referido acórdão, tendo o STJ, já no corrente ano de 2020, dado provimento ao recurso apresentado pela COTTEES, revogando a decisão do TRL e determinando o apuramento do quantitativo indemnizatório a pagar pela Sociedade em incidente de liquidação de sentença.

Semelhante decisão, porque ilíquida, equivale assim ao arrastar do processo, provavelmente por muitos e mais anos. Todavia, porque transitada em julgado, abriu uma nova frente na contenda relativa à determinação das custas – processuais e de parte - que se tem vindo a arrastar pelo presente exercício e que continuará a ter impactos no exercício vindouro de 2021.

Assim, acautelando prudencialmente as responsabilidades que, desde logo, em sede de custas judiciais a Sociedade possa ser chamada a suportar e dada a discricionariedade que as decisões judiciais a elas relativas comportam, com base na situação conhecida à data é projetado um encargo de 2,00 M€ em tal âmbito, correspondendo a uma quase mediana entre o “*worst case scenario*” e o cenário mais favorável, 2,00 M€ aos quais se somam 250,00 mil euros para encargos de patrocínio, este último montante em tudo idêntico ao projetado para o presente exercício e que reflete, como referido, a continuidade do processo no tempo.

Em face da referida projeção e em conformidade com os princípios prudenciais e de verdade que devem nortear a elaboração das contas, foi igualmente constituída uma provisão de igual montante, provisão que porque só constituída subsequentemente não foi relevada nas Demonstrações Financeiras que acompanharam a entrega, em 20 de agosto do presente, do orçamento para 2021 da Sociedade. Não obstante, tendo em conta que a materialização daquela provisão não só consta das Demonstrações Financeiras ora juntas como, atenta a data da respetiva constituição – setembro do corrente – impactará inelutavelmente na estimativa do resultado do presente exercício, a Sociedade procedeu já à substituição das mencionadas Demonstrações Financeiras seguindo as instruções da DGO, as quais ficaram, assim, integralmente alinhadas com as constantes do presente documento.

Em termos de responsabilidades a suportar em 2021, são ainda projetados cerca de 139,00 m€ para pagamento de impostos (IMI) e 50,00 m€ correspondentes aos custos (correntes) de funcionamento da Sociedade (auditores, contabilidade, etc.).

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

Finalmente, em sede de encargos de pessoal, ao tratar-se de uma sociedade sem quaisquer colaboradores, é projetada uma verba marginal de 1,70 m€, correspondendo ao eventual pagamento de duas senhas de presença a cada um dos membros da Mesa Assembleia Geral, ou seja, Presidente e Secretário.

Deste modo, fruto dos diferentes vetores que antecedem e que refletem a atividade operacional a desenvolver no próximo exercício, resulta o quadro de encargos que em seguida se apresenta.

Rúbricas	2021
	Previsão
FSE - Litígio em Curso	250.000,00
FSE - Custos Recorrentes	50.000,00
Gastos com o Pessoal	1.700,00
Investimento (Proj. Falagueira)	1.767.520,00
IRC	0,00
IMI + Outros Impostos	148.500,00
Outros Custos - Custas Judiciais	2.000.000,00
Total	4.217.720,00

Assim, em face das responsabilidades atrás descritas e do estágio de desenvolvimento do projeto imobiliário no qual assenta a atividade da Sociedade e que, por ora, como descrito, se encontra ainda em fase de investimento, o resultado operacional projetado para 2021, é de 450,20 m€ negativos, por comparação com o resultado operacional estimado para o ano em curso de 2.447,85 m€ negativos refletindo, um e outro e essencialmente, a constituição da provisão no ano em curso e a sua utilização em 2021 tal como atrás se mencionou. Registe-se o resultado operacional de 2019 - cerca de 3.273,23 m€ - alcançado mercê da variação no período, do justo valor do Terreno da Falagueira – mais de 3,54 M€ - em resultado da respetiva conversão de prédio rústico em duas parcelas de terreno urbano para construção.

Relativamente ao resultado líquido a projeção aponta para que o mesmo seja negativo em cerca de 510,06 m€, detalhando-se, na memória justificativa que acompanha o presente, quer para 2021, quer no que às projeções para 2022/2023 concerne, as razões justificativas das projeções apresentadas acompanhadas da estratégia proposta para reposição da viabilidade económica e financeira da Sociedade/negócio

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

3.1. Financiamento

Dada a situação da Sociedade desde a sua constituição, pautada pela ausência de receitas próprias, o financiamento terá, no exercício de 2021, tal como nos transatos, de ser integralmente assegurado por via dos suprimentos a conceder pela acionista PARPÚBLICA. Ao ser esta última, por seu turno, integralmente detida pelo Estado, os mencionados suprimentos representarão, indiretamente, o nível do esforço público previsto para o ano de 2021.

Refira-se, em qualquer caso, que relativamente aos 2,00 M€ projetados para custas judiciais, dado que a concretizar-se o pagamento de tal quantitativo o mesmo será feito a um serviço do Estado, semelhante desembolso não tem repercussão líquida em contas nacionais.

Em todo o caso, considerando o nível de despesa projetado para o próximo ano, as projeções apontam para necessidades de suprimentos de 4,22 M€, montante, todavia, já considerado no orçamento da PARPÚBLICA para 2021.

Assim e em acumulado, o valor global do financiamento remunerado da Sociedade junto da PARPÚBLICA projetado para 2021 deverá atingir os cerca de 11,56 M€ montante influenciado em boa parte por cerca de 12 anos de encargos de projetos e demais estudos técnicos (2003/2015) sem que qualquer operação urbanística fosse efetivamente concretizada e no qual se incluem os encargos financeiros do período projetados em cerca de 199,56 m€.

Deste modo, tendo em conta que, se a Sociedade não fizer face ao nível de investimento exigido pelo desenvolvimento imobiliário do respetivo projeto, comprometerá o retorno em prazo e montante que o mesmo pode libertar, e que se não fizer face às responsabilidades do pleito, os impactos deste decorrentes afetá-la-ão de sobremaneira, não lhe é possível dar cumprimento ao disposto no Ofício circular mencionado *supra* na Nota Introdutória, que confina o crescimento do endividamento respetivo aos 2% no mesmo mencionados, pedindo-se, com fundamento nas razões que antecedem e nos respetivos termos, que a mesma seja excecionada do cumprimento de tal regra.

Acrescente-se também que, como referido, ao não ter por ora um estágio de desenvolvimento do respetivo projeto imobiliário que lhe permita a geração de receitas próprias, o exercício de 2021 (e provavelmente também, ainda o de 2022), tal como os exercícios transatos, tem forçosamente de evidenciar um aumento do endividamento da Sociedade, fruto do

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

enquadramento atrás exposto. Em paralelo, não há como obviar às exigências do processo judicial em curso, resultando um e outro vetor – investimento no projeto / contingências do litígio – nas projeções de endividamento (e resultados) que no presente quedam expostas.

Apresenta-se seguidamente o quadro relativo à evolução do endividamento.

Unidade: Euros

Controlo dos limites de endividamento	EXECUÇÃO 2019	ESTIMADO 2020	PREVISÃO			Variação 2020/2019	Variação 2021/2020	Variação 2022/2021
			2021	2022	2023			
Endividamento Remunerado	6 294 281,98	7 144 482,00	11 363 052,00	26 724 576,98	42 086 101,98	850 200,02	4 218 570,00	15 361 524,98
Juros Anuais endividamento	174 564,81	144 815,76	199 558,18	374 097,80	708 979,05	- 29 749,05	54 742,42	174 539,62

*Inclui somente Suprimentos registados na rubrica financiamentos obtidos

Aferição da variação do endividamento	2019	2020	2021	2022	2023	Variação 2020/2019	Variação 2021/2020	Variação 2022/2021
	Execução	Estimado	Proposta	Proposta	Proposta			
Financiamento remunerado	6 294 281,98	7 144 482,00	11 363 052,00	26 724 576,98	42 086 101,98	850 200,02	4 218 570,00	-10 906 502,92
Capital social ou capital realizado	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	0,00	0,00	0,00
Novos investimentos (a)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Variação do endividamento						13,5%	59,0%	-96,0%

(a) Investimentos que careça de financiamento remunerado ou aumento de capital

O quadro de endividamento para 2022/2023 reflete igualmente os impactos decorrentes da possibilidade de construção do edifício de escritórios previsto para a Parcela A do Terreno da Falagueira, cujo projeto de arquitetura se encontra em aprovação. Dada as múltiplas entidades, públicas e privadas, que têm vindo a contactar a Sociedade manifestando interesse no projeto – situação que, em qualquer caso e face ao contexto recessivo criado pela pandemia, não se sabe como evoluirá - admite-se a possibilidade da Sociedade vir a promover diretamente a construção para arrendar o edifício em causa, construção cujos impactos o quadro *supra* desde já reflete. Obviamente e se tal vier a ser o caso, a construção não arrancará sem que o quadro contratual com um futuro destinatário do imóvel esteja devidamente estabilizado.

Explicita-se igualmente, não estarem previstos eventos sem repetição que traduzam impactos financeiros de elevada materialidade e que, por tal facto, careçam de ser devidamente explicitados e justificados.

Do mesmo modo, inexistem gastos, projetos e investimentos financiados através de fundos comunitários e que devam ser identificados e calendarizados.

Finalmente, para 2021, em linha com o sucedido nos exercícios transatos, não se prevê qualquer investimento financeiro por parte da Sociedade.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

Acrescenta-se, em qualquer caso, que na eventualidade da concretização do cenário de extinção da Sociedade por fusão na ESTAMO como introdutoriamente mencionado, não obstante o respetivo endividamento se some ao da sociedade incorporante, o balanço pelo qual a mesma será absorvida terá outra capacidade de solvabilidade e de fazer face ao nível de investimento que o desenvolvimento imobiliário do projeto e os custos de litígio atualmente exigem.

Em alternativa, encontram-se igualmente a ser equacionadas possibilidades de parceria com outras sociedades do grupo PARPÚBLICA, que permitam a eventual diluição do risco comercial da Sociedade e do investimento que um projeto imobiliário da envergadura do Terreno da Falagueira exigirá no futuro próximo

3.2. Recursos humanos

Tal como nos anos transatos, em 2021 a Sociedade manter-se-á sem qualquer colaborador efetivo, contando, no desenvolvimento da respetiva atividade operacional, com o apoio dos seus Órgãos Sociais, designadamente do Conselho de Administração, e com o apoio prestado pelos colaboradores da PARPÚBLICA e da ESTAMO cujos encargos, na respetiva percentagem de afetação, lhe são imputados.

Salienta-se que os membros do Conselho de Administração são remunerados pela ESTAMO, não auferindo, por parte da Sociedade e em conformidade com o disposto no art.º 31º do Decreto-lei nº 8/2012, de 18 de janeiro, que republica o Decreto-lei nº 71/2007, de 27 de março (Estatuto do Gestor Público), qualquer remuneração.

Deste modo, os custos com pessoal resumem-se, como mencionado, ao pagamento de duas senhas de presença aos dois membros da mesa da Assembleia Geral (AG). Não obstante no ano em curso as estimativas apontem para a realização de uma única AG, tendo em conta a possibilidade da fusão mencionada anteriormente e/ou outras vicissitudes que possam vir a exigir a intervenção acionista corporizada em AG, opta-se, prudencialmente, por projetar a realização no próximo exercício de 2021 de duas reuniões do órgão em causa.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

Unid:€

RH	Previsão		Execução	Var. 2021/2019		Var. 2021/2020	
	2021	2020		Valor	%	Valor	%
Gastos Totais com pessoal (1) = (a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)+(g)	1.700,00	850,00	1.700,00	0,00	0%	850,00	100%
(a) Gastos com Órgãos Sociais	1.700,00	850,00	1.700,00	0,00	0%	850,00	100%
(b) Gastos com Cargos de Direção	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
(c) Remunerações do Pessoal	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
(i) Vencimento base+Sub. Férias+Subs. Natal	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
(ii) Outros Subsídios	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
(iii) Valorizações Remuneratórias	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
(d) Benefícios pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
(e) Ajudas de custo	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
(f) Restantes encargos	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
(g) Rescisões/Indemnizações	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
Gastos Totais com pessoal (2) =(1) sem o impacto das medidas identificadas em (iii) e (g)	1.700,00	850,00	1.700,00	0,00	0%	850,00	-
Designação							
Nº Total RH (O.S.+Cargos de Direção+Trabalhadores) *	3	3	3	0	0%	0	0%
Nº Órgãos Sociais (O.S.) (número)	3	3	3	0	0%	0	0%
Nº Cargos de Dirigentes sem O.S.(número)	0	0	0	0	-	0	-
Nº Trabalhadores sem O.S. e sem Cargos de Direção (número) *	0	0	0	0	-	0	-
Gastos com Dirigentes/Gastos com o Pessoal [(b)/((1)-(g))]	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

3.3. Custos

Os quadros seguintes foram elaborados nos termos do ofício-circular relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2021, conforme evidenciado no anexo abaixo.

Para fazer face aos honorários e pareceres que do litígio em curso possam resultar, preveem-se custos em 2021 da ordem dos 250,00 m€, incluídos na rúbrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE).

Acrescenta-se que idêntico montante foi previsto para o ano em curso, não obstante as estimativas indiciem que o mesmo venha a ser apenas parcialmente executado.

Refira-se que, tendo o último acórdão do Supremo determinado o apuramento do quantitativo indemnizatório em incidente de liquidação, ao ser este da iniciativa da parte contrária, que para tal dispõe de um prazo alargado, e ao desenhar-se um novo processo, com nova possibilidade da intervenção de instâncias de recurso, não pode a Sociedade fazer projeções orçamentais que não acomodem a possibilidade de tal acontecer no decurso do próximo exercício (ou acontecendo ainda neste, gerando inevitáveis impactos em 2021).

Assim, não obstante ter-se presente a instrução constante do Despacho 395/2020 da Secretaria de Estado do Tesouro de 27 de Julho de 2020 sobejamente referido, relativamente à necessidade do conjunto dos encargos com estudos e pareceres ser igual ou inferior, em 2021, ao montante real do exercício de 2019 (66,00 m€), tendo em conta a situação do pleito que, pelos impactos potenciais, exige o melhor e mais estreito acompanhamento, as projeções

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

orçamentais da Sociedade para o próximo exercício não podem olvidar a necessidade de uma verba que permita fazer face, não apenas aos honorários de mandatários, mas também, caso as vicissitudes processuais assim o exijam, a pareceres de juristas de reconhecida idoneidade, razão pela qual se pede que a mesma seja excecionada, nos termos constantes do presente, da instrução atrás mencionada.

Obviamente, caso à semelhança do que se estima acontecer em 2020 os desenvolvimentos do pleito não venham a exigir semelhante nível de encargos, o nível de despesa (e de endividamento) da Sociedade reduzir-se-á na mesma exata medida.

Apresenta-se em seguida o quadro relativo ao *ratio* VN/GO em conformidade com as Instruções constante do Despacho 395/2020 da Secretaria de Estado do Tesouro. Não tendo a Sociedade Volume de Negócios (VN=0), apresentam-se as rubricas não havendo, todavia, e obviamente, lugar ao cálculo do respetivo *ratio*.

unidade: euros

PRC	Previsão	Estimativa	Execução	Var. 2021/2019	
	2021	2020	2019	Valor	%
(1) CMVMC	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(2) FSE	300.000,00	300.000,00	122.014,00	177.986,00	146%
(3) Gastos com o pessoal	1.700,00	850,00	1.700,00	0,00	0%
Indeminizações por rescisão	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Valorizações Remuneratórias	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(4) Gastos Operacionais = (1) + (2) + (3)	301.700,00	300.850,00	123.714,00	177.986,00	144%
(5) Volume de Negócios (VN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Subsidios à exploração	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Indeminizações compensatórias	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(6) Peso dos Gastos/VN (4)/(5)	-	-	-	0,00	0%
(7) Deslocações e Alojamento (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(8) Ajudas de Custo (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(9) Gastos com frota automóvel (a) (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(7) + (8) + (9)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(10) Gastos com contratações de estudos, pareceres, projetos e consultoria (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%

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

Para melhor compreensão do impacto da litigância já sobejamente referida no total dos FSE's, apresenta-se igualmente e como vem sucedendo desde que a mesma se iniciou, a evolução desta rubrica no sexénio 2015-2021 com a discriminação dos custos decorrentes do litígio em curso:

Unidade: Euros

FSE's	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução
FSE	300.000,00	300.000,00	122.014,02	274.559,35	306.849,63	338.584,00	54.709,32
Litígio em curso	250.000,00	250.000,00	65.735,83	227.229,60	260.411,51	294.338,16	8.899,05
FSE sem Litígio	50.000,00	50.000,00	56.278,19	47.329,75	46.438,12	44.245,84	45.810,27

Como resulta dos Quadros atrás apresentados, não fora o impacto do mencionado processo judicial e os custos operacionais da Sociedade resumir-se-iam ao estritamente necessário para assegurar a respetiva existência, sem qualquer colaborador e sem quaisquer responsabilidades com deslocações, ajudas de custo, alojamento e frota automóvel.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

Também o litígio pendente, influencia negativamente a evolução do EBITDA da Sociedade.

Com efeito, a projetada contingência de 2,00 M€ associada às custas judiciais pelas quais a Sociedade pode vir ser chamada a responder, afeta inexoravelmente o EBITDA previsto para o próximo exercício de 2021, ainda que em linha com o estimado para o presente ano, *versus* o alcançado no exercício de 2019.

Apresenta-se em seguida, o quadro comparativo da evolução do EBITDA da Sociedade, retirando, como é usual, o efeito do justo valor do imóvel e da constituição da provisão anteriormente mencionada.

unidade: euros

	2021	2020	2019	2021/2020		2021/2019	
	Previsão	Estimativa	Execução	Valor	%	Valor	%
EBITDA	-450 200,00	-2 447 850,00	3 273 232,24	1 997 650,00	-82%	- 3 723 432,24	-114%

	2021	2020	2019	2021/2020		2021/2019	
	Previsão	Estimativa	Execução	Valor	%	Valor	%
EBITDA	-450 200,00	-2 447 850,00	3 273 232,24	1 997 650,00	-81,6%	-3 723 432,24	-113,8%
(a) Variações de JV e Reforços/Reversões de imparidade em inventários e Provisões	2 000 000,00	-2 000 000,00	3 545 900,00	4 000 000,00	0,0%	-1 545 900,00	-43,6%
EBITDA Ajustado	-2 450 200,00	-447 850,00	-272 667,76	-2 002 350,00	447,1%	-2 177 532,24	798,6%

No que concerne ao prazo médio de pagamento, se em 2019 já se havia conseguido reduzir para 23 dias os 54 dias que 2018, fruto de vários erros nos montantes faturados, haviam evidenciado, prevê-se que, em linha com a estimativa de 2020, também em 2021 se registre um prazo médio de pagamentos de cerca de 20 dias, tal como no quadro seguinte se apresenta.

Prazo Médio de Pagamento

PMP	Execução	Estivativa	Previsão	Variação 2021/2020		Variação 2021/2019	
	2019	2020	2021	Dias	%	Dias	%
Prazo (dias)	23	20	20	0	0%	-3	-13%

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

3.4. Plano de Investimentos Plurianual

O quadro seguinte foi elaborado nos termos do ofício circular relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2021:

Empresa	Descrição do Investimento	Montante do Investimento	Data de início	Data Termo	Montante/Horizonte Temporal							
					Execução 2019	Estimado 2020	Previsão 1ºT2021	Previsão 2ºT2021	Previsão 3ºT2021	Previsão 4ºT2021	Previsão 2022	Previsão 2023
CONSEST	Operação de Licenciamento e Construção de Edifícios com 28.800 m2 ac/ solo na Parcela A e Plano de pormenor do Campus Empresarial da Falagueira na Parcela B	32 014 219,74 €	30-jun-19	31-dez-23	3 613,74	422 136,00 €	441 880,00 €	441 880,00 €	441 880,00 €	441 880,00 €	14 910 475,00 €	14 910 475,00 €

Empresa	Descrição do Investimento	Restantes Anos	Fonte de Financiamento Ano 2021				Total (A)+(B)+(C)+(D)
			Fundos comunitários (A)	Subsidio ao investimento (B)	Capital Alheio Suprimentos (C)	Auto Financiamento (D)	
CONSEST	Operação de Licenciamento e Construção de Edifícios com 28.800 m2 ac/ solo na Parcela A e Plano de pormenor do Campus Empresarial da Falagueira na Parcela B	n.a.	0	0	1.767.520	0	1.767.520

Como já referido, antecipa-se que os desenvolvimentos urbanísticos já verificados e acima explicados – Operação de Licenciamento da Parcela A e Plano de pormenor do Campus Empresarial da Falagueira em parte da Parcela B -, impliquem, em 2021, a continuação dos projetos em curso de acordo com o quadro abaixo (valores com IVA):

Rúbricas	Fase do Projeto	Montantes	Concretizado
Trabalhos Complementares	Fase 0	77 490,00 €	
- Levantamento Topográfico	Fase 0	3 690,00 €	Sim - 2019
- Estudos Interferência na Galeria do Metro	Fase 0	30 750,00 €	Não
- Prospecção geológica e geotécnica	Fase 0	43 050,00 €	Não
Aprovação estudo Prévio	Fase I	230 256,00 €	Sim - 2020
Submissão do Projeto na CMA	Fase II	191 880,00 €	Sim - 2020
Aprovação do Projeto na CMA	Fase II	191 880,00 €	Não
Aprovação Estudos Ocupação	Fase III	76 752,00 €	Não
Submissão das Especialidades	Fase IV	153 504,00 €	Não
Aprovação das Especialidades	Fase IV	153 504,00 €	Não
Aprovação dos Projetos de Execução	Fase V	191 880,00 €	Não
Total Projeto Falagueira - Opera / Lx		1 267 146,00 €	
Total Projeto 2021		841 320,00 €	
Plano de Pormenor 2021		926 200,00 €	
Total Investimento 2021		1 767 520,00 €	

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

De igual modo e como em sede de Financiamento se explicitou, acautelando a hipótese da Sociedade, no âmbito da respetiva estratégia comercial, vir a identificar e a contratar com um futuro arrendatário o arrendamento da área de escritórios prevista para a Parcela A do Terreno da Falagueira, projetam-se, para os exercícios de 2022/23, os impactos da respetiva construção, deixando claro que, só em função do que venha a ser, no setor imobiliário, a evolução do ciclo, desde logo em resultado do contexto recessivo que um pouco por todo o mundo se vive, a estratégia comercial poderá ser afinada determinando os termos da colocação do projeto no mercado.

Ainda que se crê resultar claro do que atrás ficou dito, em nota final importa também referir que as projeções ora efetuadas e os resultados, mais desfavoráveis, que se antecipam para o próximo exercício face aos alcançados em 2019, em nada são influenciados pelo contexto criado pela situação pandémica, mas antes fruto, como repetido, do estágio de desenvolvimento do projeto imobiliário da Sociedade, da situação e contingências do litígio em curso e da revalorização ao justo valor de mercado, em cerca de 3,00 M€, de que o Terreno da Falagueira foi alvo em 2019. Não obstante, tendo em conta a incerteza da situação presente e dimensão e natureza das repercussões económicas que a mesma pode trazer, quer no último trimestre do ano, quer por todo o próximo ano de 2021, não pode descartar-se igualmente a possibilidade de correções em baixa no justo valor (de mercado) do Terreno da Falagueira, as quais poderão influenciar negativamente os resultados previstos e projetados ao longo do presente.

Lisboa, 21 de setembro de 2020

O Conselho de Administração

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira Santos

Dra. Maria João Alves Sineiro Canha

Eng.º Manuel Jorge Santos

4. ANEXOS

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

4.1. DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS - BALANÇO, DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

Unidade: Euros

CONSEST,SA Demonstração da Posição Financeira (Balanço)	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	ESTIMADO	PREVISÃO					
	2019	jun20	2020	mar/21	jun/21	set/21	dez/21	dez/22	dez/23
Ativo									
Ativo não corrente									
Propriedades de investimento	24 897 513,74	25 319 649,74	25 319 649,74	25 761 529,74	26 203 409,74	26 645 289,74	27 087 169,74	41 997 644,74	56 908 119,74
Ativos por impostos diferidos	10 555 339,87	10 576 947,35	11 134 370,49	11 158 752,36	11 195 652,30	11 234 532,90	11 274 068,50	11 451 292,52	11 700 516,02
	35 452 853,61	35 896 597,09	36 454 020,23	36 920 282,10	37 399 062,04	37 879 822,64	38 361 238,24	53 448 937,26	68 608 635,76
Ativo corrente									
Estado e outros entes públicos	108 417,00	108 417,00	0,00	425,00	425,00	425,00	850,00	1 700,00	2 550,00
Outras contas a receber	0	71 196,00	71 196,00	71 196,00	71 196,00	71 196,00	71 196,00	71 196,00	71 196,00
Diferimentos	52,65	51,37	51,37	51,37	51,37	51,37	51,37	51,37	51,37
Caixa e depósitos bancários	386 609,80	413 432,07	403 152,23	440 277,23	426 627,23	414 677,23	403 152,23	403 152,23	403 152,23
	495 079,45	593 096,44	474 399,60	511 949,60	498 299,60	486 349,60	475 249,60	476 099,60	476 949,60
Total do Ativo	35 947 933,06	36 489 693,53	36 928 419,83	37 432 231,70	37 897 361,64	38 366 172,24	38 836 487,84	53 925 036,86	69 085 585,36
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO									
Capital próprio									
Capital realizado	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00
Reservas legais	134 544,51	263 178,93	263 178,93	263 178,93	263 178,93	263 178,93	263 178,93	263 178,93	263 178,93
Resultados transitados	-29 572 202,09	27 128 148,03	-27 128 148,03	-29 163 390,65	-29 163 390,65	-29 163 390,65	-29 163 390,65	-29 673 450,82	-30 320 524,60
	25 562 342,42	28 135 030,90	28 135 030,90	26 099 788,28	26 099 788,28	26 099 788,28	26 099 788,28	25 589 728,11	24 942 654,33
Resultado líquido do período	2 572 688,48	81 285,30	-2 035 242,62	-89 022,17	-223 749,88	-365 709,28	-510 060,17	-647 073,77	-909 955,55
Total do Capital Próprio	28 135 030,90	28 053 745,60	26 099 788,28	26 010 766,11	25 876 038,39	25 734 078,99	25 589 728,11	24 942 654,33	24 032 698,78
Passivo									
Passivo não corrente									
Provisões	30 001,49	30 001,49	2 030 001,49	2 030 001,49	30 001,49	30 001,49	30 001,49	30 001,49	30 001,49
Financiamentos obtidos	6 294 281,98	6 834 281,98	7 144 481,98	7 698 911,98	10 253 341,98	10 807 771,98	11 363 051,98	26 724 576,98	42 086 101,98
	6 324 283,47	6 864 283,47	9 174 483,47	9 728 913,47	10 283 343,47	10 837 773,47	11 393 053,47	26 754 578,47	42 116 103,47
Passivo corrente									
Fornecedores	303 487,88	301 322,58	320 000,00	320 000,00	320 000,00	320 000,00	320 000,00	320 000,00	320 000,00
Estado e outros entes públicos	133 500,00	133 100,32	150 408,60	150 408,60	150 408,60	150 408,60	150 408,60	150 408,60	150 408,60
Outras contas a pagar	1 051 630,81	1 137 241,56	1 183 739,48	1 222 143,52	1 267 571,18	1 323 911,18	1 383 297,66	1 757 395,46	2 466 374,51
	1 488 618,69	1 571 664,46	1 654 148,08	1 692 552,12	1 737 979,78	1 794 319,78	1 853 706,26	2 227 804,06	2 936 783,11
Total do Passivo	7 812 902,16	8 435 947,93	10 828 631,55	11 421 465,59	12 021 323,25	12 632 093,25	13 246 759,73	28 982 382,53	45 052 886,58
Total do Capital Próprio e do Passivo	35 947 933,06	36 489 693,53	36 928 419,83	37 432 231,70	37 897 361,64	38 366 172,24	38 836 487,84	53 925 036,86	69 085 585,36

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

Unidade: Euros

CONSEST,SA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA	EXECUÇÃO 2019	EXECUÇÃO jun20	ESTIMADO 2020	PREVISÃO					
				mar/21	jun/21	set/21	dez/21	dez/22	dez/23
RENDIMENTOS E GASTOS									
Fornecimentos e Serviços Externos	-122 014,02	-32 326,81	-300 000,00	-75 000,00	-150 000,00	-225 000,00	-300 000,00	-300 000,00	-300 000,00
Gastos Com o Pessoal	-1 700,00	-850,00	-850,00	0,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00
Provisões (aumentos / reduções)	-30 000,00	0,00	-2 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumentos / Reduções de justo valor	3 545 900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Rendimentos e Ganhos	15 989,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Gastos e Perdas	-134 943,72	-6,17	-147 000,00	0,00	-49 500,00	-99 000,00	-148 500,00	-148 500,00	-148 500,00
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	3 273 232,24	-33 182,98	-2 447 850,00	-75 000,00	-201 200,00	-325 700,00	-450 200,00	-450 200,00	-450 200,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	3 273 232,24	-33 182,98	-2 447 850,00	-75 000,00	-201 200,00	-325 700,00	-450 200,00	-450 200,00	-450 200,00
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Juros e Gastos Similares Suportados	-174 564,81	-69 709,80	-144 815,76	-38 404,04	-83 831,70	-140 171,70	-199 558,18	-374 097,80	-708 979,05
Resultado antes de impostos	3 098 667,43	-102 892,78	-2 592 665,76	-113 404,04	-285 031,70	-465 871,70	-649 758,18	-824 297,80	-1 159 179,05
Imposto sobre o rendimento do período	-525 978,95	21 607,48	557 423,14	24 381,87	61 281,82	100 162,42	139 698,01	177 224,03	249 223,50
Resultado líquido do período	2 572 688,48	-81 285,30	-2 035 242,62	-89 022,17	-223 749,88	-365 709,28	-510 060,17	-647 073,77	-909 955,55

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

Unidade: Euros

CONSEST,SA DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL	EXECUÇÃO			PREVISÃO					
	2019	jun20	2020	mar/21	jun/21	set/21	dez/21	dez/22	dez/23
Fluxos de caixa das atividades operacionais									
Pagamentos a fornecedores	-151 241,30	-18 596,05	-300 000,00 €	-75 000,00 €	-150 000,00 €	-225 000,00 €	-300 000,00 €	-300 000,00 €	-300 000,00 €
Pagamentos ao pessoal	-1 700,00	-850,00	-850,00	0,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €
Fluxo gerados pelas operações	- 152 941,30	- 19 446,05	- 300 850,00	- 75 000,00	- 151 700,00	- 226 700,00	- 301 700,00	- 301 700,00	- 301 700,00
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	- 238 883,45	-	108 417,00 €	-425,00 €	-425,00 €	-425,00 €	-850,00 €	-850,00 €	-850,00 €
Outros recebimentos/pagamentos	- 2 668,62	- 71 595,68	-218 595,68 €	0,00 €	-2 049 500,00 €	-2 099 000,00 €	-2 148 500,00 €	-148 500,00 €	-148 500,00 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)	- 394 493,37	- 91 041,73	- 411 028,68	- 75 425,00	- 2 201 625,00	- 2 326 125,00	- 2 451 050,00	- 451 050,00	- 451 050,00
Fluxos de caixa das atividades de investimento									
Pagamentos respeitantes a:									
Ativos Fixos Tangíveis	- 3 613,74	- 422 136,00	- 422 136,00	- 441 880,00	- 883 760,00	- 1 325 640,00	- 1 767 520,00	- 14 910 475,00	- 14 910 475,00
Propriedades de Investimento									
Activos intangíveis	-3 613,74	-422 136,00	-422 136,00	- 441 880,00	- 883 760,00	- 1 325 640,00	- 1 767 520,00	- 14 910 475,00	- 14 910 475,00
Recebimentos provenientes de:									
Ativos Fixos Tangíveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos intangíveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriedades de Investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	- 3 613,74	- 422 136,00	- 422 136,00	- 441 880,00	- 883 760,00	- 1 325 640,00	- 1 767 520,00	- 14 910 475,00	- 14 910 475,00
Fluxos de caixa das actividades de financiamento									
Recebimentos provenientes de:									
Financiamentos obtidos	398 600,00	540 000,00	850 200,00	554 430,00	3 108 860,00	3 663 290,00	4 218 570,00	15 361 525,00	15 361 525,00
Outras operações de financiamento	398 600,00	540 000,00	850 200,00	554 430,00	3 108 860,00	3 663 290,00	4 218 570,00	15 361 525,00	15 361 525,00
Juros e gastos similares									
Pagamentos respeitantes a:									
Financiamentos obtidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros e gastos similares									
Contratos de locação financeira									
Dividendos									
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	398 600,00	540 000,00	850 200,00	554 430,00	3 108 860,00	3 663 290,00	4 218 570,00	15 361 525,00	15 361 525,00
Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	492,89	26 822,27	17 035,32	37 125,00	23 475,00	11 525,00	-	-	-
Caixa e seus equivalentes no início do período	386 116,91	386 609,80	386 116,91	403 152,23	403 152,23	403 152,23	403 152,23	403 152,23	403 152,23
Caixa e seus equivalentes no fim do período	386 609,80	413 432,07	403 152,23	440 277,23	426 627,23	414 677,23	403 152,23	403 152,23	403 152,23

Notas Explicativas:

Fluxos de caixa das atividades operacionais (1): No âmbito do processo judicial em curso, a par com a rentabilização do único ativo da Sociedade, o terreno da Falagueira, na Amadora, no orçamento para 2021 estão previstos cerca de 250,00 mil euros como previsão de custos para recurso - alegações e contra-alegações - para o Supremo Tribunal de Justiça do acórdão que se prevê ocorrer em 2021.

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

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

Fluxos de caixa das atividades de investimento (2): Considerando que a Consest tem um terreno na Falagueira, único ativo da empresa, orçamentou-se nesta rubrica o montante de 1,77 M€ cujo detalhe se encontra no corpo do presente documento.

Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3): A empresa tem apenas um terreno que está em fase de promoção pelo que não dispõe de receitas próprias. A sua atividade é financiada através de suprimentos junto do acionista.

4.2. MEMÓRIA JUSTIFICATIVA

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

MEMÓRIA JUSTIFICATIVA

(A que se refere o Ofício da DGTF relativo às Instruções para Elaboração do Orçamento de 2021)

A “CONSEST – Promoção Imobiliária, SA” (doravante CONSEST) foi constituída em 30 de dezembro de 2002 tendo por objeto social 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.

No âmbito do respetivo objeto e praticamente em simultâneo com a sua constituição (janeiro de 2003) a CONSEST adquiriu ao Estado o imóvel correspondente ao Antigo Posto de Avicultura, sito na Falagueira, concelho da Amadora, com cerca de 60 hectares, o qual constitui o seu único ativo imobiliário e, igualmente na mesma altura, celebrou um Contrato de Consórcio com uma entidade privada, tendo em vista o desenvolvimento urbanístico e imobiliário do imóvel em apreço.

De acordo com os cenários de desenvolvimento do projeto anexos ao mencionado contrato de consórcio, este, que constitui a atividade exclusiva da Sociedade, deveria começar a gerar receitas por volta de 2007, no termo da aprovação dos instrumentos jurídico-urbanísticos que possibilitassem o desenvolvimento imobiliário respetivo. Não obstante, o consórcio com a entidade privada não gerou quaisquer receitas para a Sociedade. Além disso, 12 anos decorridos sobre a data da aquisição do terreno da Falagueira, o prédio permanecia o mesmo prédio rústico que era à data da respetiva aquisição, inviabilizando-se conseqüentemente e até então, quaisquer expectativas de receita que do respetivo desenvolvimento imobiliário pudessem advir. Em resultado, toda a atividade da Sociedade – estudos, projetos, intervenções no terreno – e todos os respetivos custos de funcionamento, têm vindo a ser assegurados, desde a sua constituição, por financiamento acionista com a natureza de suprimentos.

Naquele contexto e em face do regime jurídico dos Contatos de Consórcio, a Sociedade entendeu ter caducado, por decurso do prazo legal de 10 anos, o contrato de consórcio acima referido, tendo transmitido à sua outrora consorciada, não apenas o entendimento de que, por força da lei, o contrato se havia extinguido (por caducidade) como igualmente, o seu desinteresse numa eventual e respetiva prorrogação, entendimento com o qual a COTTEES não se conformou.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

Consequentemente, desde 2015, aos custos operacionais e de funcionamento atrás mencionados, vieram somar-se os custos decorrentes do pleito que opõe a CONSEST à sua antiga consorciada.

Em face do quadro atrás descrito, é óbvio não poder a CONSEST apresentar resultados operacionais positivos, nem em 2020, nem nos subsequentes anos de 2021 e 2022, porquanto e até que uma operação de loteamento venha a ser aprovada sobre o terreno permitindo a respetiva comercialização, o projeto será apenas gerador de custos.

Como estratégia para obstar ao que atrás se disse e no âmbito da 2ª fase de uma operação de reestruturação da componente imobiliária do Grupo Parpública então decidida, foi registado em julho de 2015 o projeto relativo à operação de fusão da CONSEST na ESTAMO - Participações Imobiliárias, SA., permitindo que os custos da operação da CONSEST fossem absorvidos pela ESTAMO com resultados líquidos e EBIT positivo. Aquela 2ª fase e, consequentemente, a fusão, não foram, todavia, concretizadas.

Dado o hiato temporal e até um dos objetivos fixados à atual equipa de gestão – reflexão estratégica sobre o (melhor) futuro para a Sociedade -, foi (re)submetido à acionista, já no ano em curso, um estudo atualizado sobre as consequências da fusão, concluindo pelas vantagens em que fosse concretizada a dita fusão da CONSEST com a ESTAMO, por incorporação nesta última.

Em paralelo com as iniciativas relativas ao rearranjo Societário, a atividade de valorização do ativo imobiliário continua. Tal como se dá conta no Plano de Atividades e Orçamento para 2021 a que a presente se encontra anexa, considerando que a Câmara Municipal da Amadora já tomou a iniciativa de elaborar e aprovar o documento programático que sanciona (também) a nova estratégia urbana a adotar para o terreno da Falagueira, tendo igualmente dado início ao processo de revisão do Plano Diretor Municipal da Amadora, é de supor que seja definitivamente estabilizado, num horizonte próximo (2020/2021) o novo quadro jurídico-urbanístico enformador do terreno da Falagueira e que, subsequentemente (2021-2022) possam ser elaborados e aprovados os projetos de loteamento que potenciem o respetivo valor e permitam o início da fase de comercialização e de geração de receitas (2022/2023) alcançando-se assim o escopo para o qual a Sociedade foi criada há quase 18 anos atrás.

O interesse demonstrado por diversas entidades (públicas e privadas), em resposta à qualidade do projeto desenvolvido pela Sociedade, em virem a ocupar as áreas afetas a serviços contempladas no mesmo, permite encarar com algum otimismo o sucesso comercial das atividades a desenvolver, possibilitando à Sociedade e consequentemente ao Estado Português, recuperar – pelo menos, parcialmente – o significativo investimento efetuado ao

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2021

longo destas quase duas décadas, oferecendo à cidade da Amadora um natural espaço de expansão, moderno e qualificado, indo ao encontro da ambição da sua população e do atual executivo camarário.