

CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

Instrumentos Previsionais de Gestão

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018



ÍNDICE

NOTA PRÉVIA.....	3
1. INTRODUÇÃO.....	4
2. PRESSUPOSTOS ORÇAMENTAIS.....	5
3. ATIVIDADE OPERACIONAL 2018.....	5
3.1. FINANCIAMENTO	7
3.2. RECURSOS HUMANOS	8
3.3. PLANO DE REDUÇÃO DE CUSTOS	9
3.4. PLANO DE INVESTIMENTOS PLURIANUAL	12
4. ANEXOS - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	13
4.1. BALANÇO, DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	14
4.2. MEMÓRIA JUSTIFICATIVA.....	21

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018

NOTA PRÉVIA

O presente “Plano de Atividades e Orçamento” para 2018 (doravante PAO 2018) é elaborado em conformidade com as instruções constantes do Ofício Circular da Direção Geral do Tesouro e Finanças nº 3708, de 07 de agosto de 2017 e apresentado nos termos do disposto no Regime Jurídico do Setor Empresarial do Estado 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 das Administrações Públicas, a “CONSEST – Promoção Imobiliária, SA (adiante designada CONSEST ou Sociedade) não obstante tratar-se de 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.

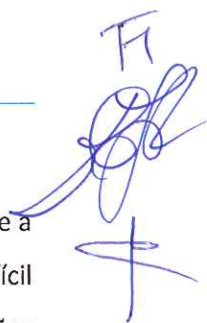
Os Instrumentos Previsionais de Gestão para 2018 integrarão assim:

- (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) Plano de investimentos desagregado/financiamento anual;
- (vi) Plano de redução de Custos (PRC) discriminado;
- (vii) Cópia do pedido de exceção dirigido ao Senhor Secretário de Estado do Tesouro relativamente ao preenchimento do Plano de Redução de Custos (PRC) discriminado e respetivas medidas a adotar;
- (viii) Memória justificativa dos resultados líquidos negativos.

No presente documento consideram-se ainda as previsões para os exercícios de 2019 e 2020; visto desconhecer-se quando e se ocorrerá a fusão por incorporação da Sociedade na

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018



ESTAMO- Participações Imobiliárias, SA. o que, a concretizar-se, determinará a sua extinção e a consequente integração de todo o seu património e responsabilidades na primeira, e ser difícil estimar com precisão os impactos no tempo e em custas do litígio em curso, tais previsões poderão ter de vir a 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 CONSEST celebrou em 2003 um Contrato de Consórcio com uma entidade privada, 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.

No quadro da já referida reestruturação do Grupo PARPÚBLICA e em face do regime jurídico dos Contatos de Consórcio, a Sociedade constatou a caducidade, por decurso do prazo legal de 10 anos, do 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.

À presente data, atento o entendimento diverso da contraparte, corre os seus termos um processo de arbitragem para resolução da questão controvertida, ou seja, a caducidade do contrato de consórcio e eventuais implicações, tendo já decorrido a audiência de julgamento respetivo e aguardando-se, provavelmente no último trimestre do exercício em curso, a prolação do acórdão final do qual cabe recurso para os tribunais comuns.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018

2. PRESSUPOSTOS ORÇAMENTAIS

Na elaboração do orçamento para 2018 foram observadas e seguidas, quando formal e materialmente possível, as orientações constantes no referido ofício circular da DGTF, bem como do acionista, sendo os seguintes os principais pressupostos considerados para efeitos de preparação daquele orçamento.

Pressupostos Macroeconómicos de Referência:

Indicadores	2018	2019	2020
PIB e Componentes da Despesa (em termos reais)			
PIB	1,9	2,0	2,1
Consumo Privado	1,6	1,6	1,6
Consumo Público	-0,8	-0,9	0,0
Investimento (FBCF)	5,1	5,1	4,8
Exportações de bens e serviços	4,5	4,5	4,5
Importações de bens e serviços	4,1	4,1	4,1
Evolução dos Preços			
IPC	1,7	1,7	1,8

Custo do Financiamento: 3,794%

Os contratos de gestão dos Administradores atualmente em funções existem ao nível da ESTAMO - Participações Imobiliárias, SA., da qual são igualmente membros do órgão de gestão, pelo que no caso concreto da Sociedade não existem objetivos pré-determinados. Não obstante, a Administração pauta a sua atuação pela melhoria contínua dos processos em ordem à maior eficiência dos recursos utilizados.

3. ATIVIDADE OPERACIONAL 2018

Como anteriormente se referiu, a atividade da Sociedade centra-se no desenvolvimento imobiliário do seu único ativo, o imóvel da Falagueira.

Apesar dos vários estudos e projetos elaborados e submetidos à apreciação do Município da Amadora desde a constituição da Sociedade e das várias reuniões mantidas com os

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018



responsáveis municipais durante esse período, facto é, que a situação jurídica e urbanística do imóvel mantém-se idêntica à existente à data da sua aquisição em janeiro de 2003.

Contrariamente ao que se previu quando da elaboração do orçamento da Sociedade para 2017, a Câmara Municipal da Amadora não procedeu ainda à aprovação dos Termos de Referência do Plano de Pormenor, ou de Urbanização, da Falagueira.

Não obstante, foi apreciado favoravelmente em reunião do executivo municipal havida em fevereiro do corrente, um documento estratégico com as linhas programáticas (urbanísticas) definidas para a zona da Falagueira/Venda Nova na qual o terreno propriedade da Sociedade se integra.

Mais recentemente, em finais de junho do corrente, a mesma Câmara Municipal da Amadora deu início ao processo de revisão do Regulamento do Plano Diretor Municipal da Amadora, revisão que para a área da Falagueira deverá contemplar os pressupostos constantes do documento estratégico anteriormente mencionado, tendo igualmente submetido à Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT) as medidas preventivas a aprovar para que o desiderato (urbanístico) pretendido com a revisão do Plano, não possa ser posto em causa.

Assim, é expeável que no próximo exercício de 2018, a situação urbanística do terreno da Falagueira se venha a clarificar e, na mesma linha, venham finalmente a ser aprovados pelas entidades com competência no trato administrativo em causa, os instrumentos que permitirão o respetivo desenvolvimento imobiliário futuro.

Nesta ótica, a Sociedade continuará no exercício próximo de 2018, em articulação com a Câmara Municipal da Amadora e demais entidades licenciadoras, a avançar nos estudos e projetos tendentes ao desenvolvimento imobiliário do terreno da Falagueira, objetivo para o qual, quer em 2018, quer em 2019 e 2020, as estimativas apontam para a execução de uma verba de 0,15 M€ destinada a intervenções no mencionado terreno.

Ainda assim, o resultado operacional previsto para 2018 espelha a situação de uma sociedade que não tem quaisquer receitas, cujo único ativo em que a respetiva atividade assenta permanece sem definição jurídico-urbanística desde a data da aquisição respetiva (início de 2003) espelhando igualmente os custos da litigância – recurso para a Relação – com a entidade outrora sua consorciada e que continuarão a fazer sentir os seus efeitos, provavelmente e pelo menos, nos próximos dois a três exercícios.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018

Deste modo, influenciado de sobremaneira pelo prosseguimento da litigância atrás mencionada, já não em processo arbitral mas, tudo o indica, nas instâncias comuns de recurso, as estimativas apontam para que o resultado operacional da Sociedade seja em 2018 de cerca de €: 351.790 negativos. Já o resultado líquido projetado é negativo em cerca de €: 573.826 o qual, quer para 2018, quer no que às projeções para 2019/2020 concerne, é objeto de explicação mais detalhada na memória justificativa que acompanha o presente.

Os resultados anteriormente indicados não contemplam nenhuma imparidade que tenha que eventualmente vir a ser assumida pela Sociedade em resultado de avaliação feita ao imóvel para determinação do seu (justo) valor de mercado, não sendo todavia de presumir que qualquer imparidade possa vir a ter impactos de relevo, mercê do substancial ajuste (em baixa) efetuado no encerramento do exercício transato de 2016.

3.1. Financiamento

Dada a situação da Sociedade desde a sua constituição, pautada pela ausência de receitas próprias, o financiamento terá, no exercício de 2018, tal como nos transatos, de ser integralmente assegurado por via dos suprimentos a conceder pela acionista, na atualidade a PARPÚBLICA. Dado 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 2018.

Assim, considerando o nível de despesa projetado para o próximo ano, as necessidades de suprimentos serão de €: 501.790 incrementando a dívida global de suprimentos da Sociedade em aproximadamente 9%. Cumpre salientar que este montante de suprimentos já foi considerado pela acionista PARPÚBLICA e incluído no respetivo orçamento para 2018.

Por tal facto e em termos acumulados, o valor global do financiamento junto da PARPÚBLICA atingirá em 2018 cerca de €: 6.348.037, montante em que se incluem os encargos financeiros do período, os quais se estimam em €: 222.036.

No que se refere aos limites de endividamento, não é assim possível, em contas individuais, dar cumprimento às Instruções constantes do Ofício da DGTF e confinar o crescimento do

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018

endividamento aos 2% mencionados nas referidas Instruções, devendo todavia o crescimento do endividamento da Sociedade e de acordo com estas últimas, ser apurado em termos de Grupo (Grupo PARPÚBLICA)

Com efeito, ao não dispor a Sociedade de quaisquer receitas próprias o exercício de 2018 tem forçosamente de evidenciar um aumento do endividamento, fruto não apenas da necessidade de fazer face à despesa corrente, mas também, dos custos decorrentes da litigância em curso e das instâncias de recurso que, seguramente, por uma parte ou outra, se acionarão.

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

Unid:€

Controlo dos limites de endividamento	2016	2017	2018	2019	2020	Variação 2018/2017	Variação 2019/2018	Variação 2020/2019
	Execução	Projeção da execução	Proposta	Proposta	Proposta			
Endividamento Remunerado	5.160.525,67	5.624.211,12	6.126.001,34	6.333.572,92	6.541.990,44	501.790,22	207.571,57	208.417,52
Juros Anuais endividamento	186.040,53	209.830,69	222.035,79	235.027,27	242.919,92	12.205,10	12.991,48	7.892,65

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 2018, em linha com o sucedido nos exercícios transatos, não se prevê qualquer investimento financeiro por parte da Sociedade.

3.2. Recursos humanos

Tal como nos anos transatos, em 2018 a Sociedade deverá manter-se sem qualquer colaborador efetivo.

Assim, à semelhança dos exercícios anteriores e no desenvolvimento da respetiva atividade, a Sociedade continuará a contar com o apoio dos seus Órgãos Sociais, designadamente do seu

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018

Conselho de Administração e com o apoio prestado pelos colaboradores da PARPÚBLICA e da ESTAMO, cujos encargos lhe são subsequentemente debitados.

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 unicamente ao valor das senhas de presença dos dois membros da mesa da Assembleia Geral (AG) estando prevista a realização de duas reuniões de AG para 2018, tal como em 2017.

Unid:€

Designação	Execução	Execução	Execução	Estimativa	Previsão	Var. 2018/2017		Observações
	2014	2015	2016	2017	2018	Valor	%	
Gastos Totais com pessoal (1) = a+b+c+d+e+f	2.095,05	1.975,62	825,10	1.700,00	1.700,00	-		
(a) Gastos com Órgãos Sociais	2.095,05	1.975,62	825,10	1.700,00	1.700,00	0,00	0%	Estes valores são referentes às senhas de presença pagas aos dois membros da Mesa da Assembleia Geral
(b) Gastos com Dirigentes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
(c) Remunerações do Pessoal	0,00	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	0,00	-	
(ii) Outros Subsídios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
(iii) Impacto reduções remuneratórias/suspensão subsídios em cada ano	24,90	24,90	24,90	0,00	0,00	-	-	
(iv) Impacto da aplicação dos artigos 20º e 21º LOE 2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	
(v) Impacto estimado com valorizações remuneratórias nos termos do Despacho nº 3746/2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	
(d) Benefícios pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
(e) Ajudas de custo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
(f) Restantes encargos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
(g) Rescisões/Indemnizações	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
Designação	Execução	Execução	Execução	Estimativa	Previsão	Var. 2018/2017		Observações
	2014	2015	2016	2017	2018	Valor	%	
Nº Total RH (O.S.+Cargos de Direção+Trabalhadores)	3	3	3	3	3	0		
Nº Órgãos Sociais (O.S.) (número)	3	3	3	3	3	0	-	Os membros do Conselho de Administração não são remunerados. Não inclui os 2 membros da Mesa da Assembleia Geral.
Nº Cargos de Dirigentes sem O.S. (número)	0	0	0	0	0	0	-	
Nº Trabalhadores sem O.S. e sem Cargos de Direção (número)	0	0	0	0	0	0	-	
Gastos com Dirigentes/Gastos com o Pessoal [(b)/((1)-(g))]	0%	0%	0%	0%	0%	0	-	

3.3. Plano de redução de custos

Os quadros seguintes foram elaborados nos termos do ofício-circular relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2018, conforme evidenciado no anexo abaixo.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018

Handwritten signature and initials in blue ink.

O aumento dos Gastos Operacionais não permite à empresa apresentar um EBITDA nulo, tal como exigido para as empresas deficitárias. Com efeito, apenas para fazer face às despesas decorrentes do processo arbitral em curso, preveem-se custos em 2018 da ordem dos €: 300.000. Assim e comparativamente ao executado em 2016, a rubrica de FSE's deverá apresentar um crescimento de 2,5%, a qual todavia é inferior em 30% às projeções de execução do exercício em curso, exercício em que os custos da arbitragem mais se fizeram/fazem sentir.

Não obstante em 2016 não haja sido executada a verba de €: 7.500 orçamentada para deslocações e não se prevendo igualmente que a mesma venha a ter qualquer execução no exercício presente, prudencialmente, a mesma continua estar contemplada para 2018 não obstante seja reduzida para 5.000,00 €.

Apresenta-se em seguida o quadro relativo ao ratio VN/GO em conformidade com as Instruções constante do ofício da DGTF.

PRC	Unid.€										
	2018	2017	2016	2010	Var. 2018/2010		Var. 2018/2017		Var. 2017/2016		Observações
	Previsão	Estimativa	Execução		Valor	%	Valor	%	Valor	%	
CMVMC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-	
FSE	347.090,22	492.609,67	338.584,11	96.205,81	250.884,41	261%	-145.519,45	-30%	154.025,56	45%	
Deslocações/Estadas	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	-	0,00	-	5.000,00	-	
Deslocações (valor)	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	-	0,00	-	5.000,00	-	
Estadias (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-	
Estudos, pareceres e projetos de consultoria	11.870,00	47.355,00	98.646,00	3.672,00	8.198,00	-	-35.455,00	-	-51.291,00	-	
Gastos com o pessoal s/indemnizações	1.700,00	1.700,00	825,10	499,11	1.200,89	241%	0,00	0%	874,90	106%	
Ajudas de custo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-	
Total (1)	348.790,22	494.309,67	339.409,21	96.704,92	252.085,30	261%	-145.519,45	-29%	154.900,46	46%	
Volume de Negócios (VN) * (2)	0,00	0,00	0,00	37.008,00	-37.008,00	-100%	0,00	-	0,00	-	
Subsídios e Ind. Compensatórias (IC) (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-	
Peso dos Gastos/VN (1)/2)	-	-	-	2,61	-	-	-	-	-	-	
Nº de Trabalhadores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	0%	-	Inclui os Administradores remunerados mas não inclui os Administradores não remunerados

* O Volume de negócios não inclui subsídios nem indemnizações compensatórias

Para melhor compreensão do impacto da litigância já sobejamente referida no total dos FSE's, apresenta-se seguidamente a evolução desta rubrica no quinquénio 2014-2018 com a discriminação dos custos decorrentes do litígio em curso:

PRC	Unid €				
	2018	2017	2016	2015	2014
	PAO	Proposta	Execução	Execução	Execução
FSE	347.090	492.610	338.584	54.709	63.530
Litígio em curso	300.000	444.133	294.338	8.899	0
FSE sem Litígio	47.090	48.476	44.246	45.810	63.530

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018

Além do efeito da litigância em curso e à semelhança do que já havia acontecido no PAO de 2017, nas projeções para o exercício próximo continua a incluir-se uma verba para despesas associadas às maiores exigências de reporte e alterações legislativas recentes (SNC-AP), que justificam igualmente um ligeiro aumento de FSE's no PAO de 2018 face à execução de 2016.

Refira-se que as projeções para 2018 de encargos na ordem dos 300 mil euros acomodam a estimativa dos custos da subida da lide às instâncias de recurso, não contemplando quaisquer sobrecustos do processo arbitral.

Apresenta-se em seguida, o quadro comparativo da evolução do EBIDTA da Sociedade.

Unid:€

	2018	2017	2016	2018/2017		2018/2016	
	Proposta	Projeção da execução	Execução	Valor	%	Valor	%
EBITDA*	-351.790,22	-496.343,90	-343.010,54	144.553,68	29%	-8.779,68	3%

* Sem variações de justo valor

No respeitante a gastos com viaturas e dado que a Sociedade não é proprietária ou locatária de qualquer uma, os gastos são inexistentes.

	2018	2017	2016	Var. 2018/2017	
	Previsão	Estimativa	Execução	Valor	%
Gastos com a frota automóvel (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Nº de Veículos	0	0	0	0	0

No que concerne ao prazo médio de pagamento, a reestruturação ocorrida na Sociedade com a passagem dos respetivos serviços financeiros e de tesouraria para a PARPÚBLICA permitiu a adoção de novos procedimentos com a consequente e progressiva redução do prazo médio de pagamento de faturas, redução progressiva que como decorre do Quadro infra, se espera continuar em 2018.

PMP	2018	2017	2016	Variação 18/17		Variação 17/16	
	Proposta	Estimativa	Execução	Valor (€)	%	Valor (€)	%
Prazo (dias)	19	20	43	-1	-5%	-23	-53%

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018

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 2018:

Unid: €

Empresa	Descrição do Investimento	Montante do Investimento	Data Início	Data Termo	Fundos comunitários (A)	Subsidio ao investimento (B)	Capital Alheio (C)	Auto Financiamento (D)	Total (A)+(B)+(C)+(D)
Consest	Intervenções no terreno e trabalhos preparatórios	150.000	01-out-18	31-dez-18	0	0	150.000	0	150.000
		150.000	01-out-19	31-dez-19	0	0	150.000	0	150.000
		150.000	01-out-20	31-dez-20	0	0	150.000	0	150.000

Como já referido, o investimento acima mencionado irá ser financiado por suprimentos a conceder pela acionista única da Sociedade, a PARPÚBLICA.

Lisboa, 22 de agosto de 2017

O Conselho de Administração



Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal



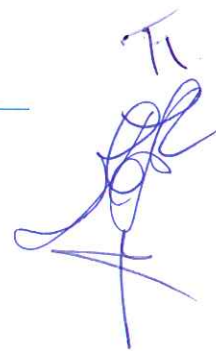
Dra. Maria João Alves Sineiro Canha



Eng.º António Maria de Sousa Monteiro Abecasis

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018

T.


4. ANEXOS - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018



4.1. BALANÇO, DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018

Unidade: Euros

CONSEST,SA.	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO			PROJEÇÃO DA EXECUÇÃO			PREVISÃO				
		2016	jun-17	dez-17	mar-18	jun-18	set-18	dez-18				
BALANÇO												
	ATIVO											
Ativo Não Corrente												
Propriedades de investimento		21.321.744,00	21.321.744,00	21.471.744,00	21.471.744,00	21.471.744,00	21.471.744,00	21.471.744,00	21.471.744,00	21.471.744,00	21.621.744,00	21.621.744,00
Ativos por Impostos Diferidos		10.510.573,63	10.569.320,93	10.569.320,93	10.569.320,93	10.569.320,93	10.569.320,93	10.569.320,93	10.569.320,93	10.569.320,93	10.569.320,93	10.569.320,93
Total do Ativo Não Corrente		31.832.317,63	31.891.064,93	32.041.064,93	32.041.064,93	32.041.064,93	32.041.064,93	32.041.064,93	32.041.064,93	32.041.064,93	32.191.064,93	32.191.064,93
Ativo Corrente												
Estado e Outros Entes Públicos		5.000,00	5.425,00	5.425,00	5.425,00	5.425,00	5.425,00	5.425,00	5.425,00	5.425,00	5.425,00	5.425,00
Diferimentos		169,13	169,13	169,13	169,13	169,13	169,13	169,13	169,13	169,13	169,13	169,13
Caixa e Depósitos Bancários		265.908,16	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58
Total do Ativo Corrente		271.077,29	43.322,71	43.322,71	43.322,71	43.322,71	43.322,71	43.322,71	43.322,71	43.322,71	43.322,71	43.322,71
TOTAL DO ACTIVO		32.103.394,92	31.934.387,64	32.084.387,64	32.084.387,64	32.084.387,64	32.084.387,64	32.084.387,64	32.084.387,64	32.084.387,64	32.234.387,64	32.234.387,64
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	55.000.000,00	55.000.000,00
Reservas Legais		40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29
Resultados Transitados		3.730.300,85	-28.945.833,83	-28.945.833,83	-29.593.261,12	-29.593.261,12	-29.593.261,12	-29.593.261,12	-29.593.261,12	-29.593.261,12	-29.593.261,12	-29.593.261,12
Resultado líquido do período		-32.676.134,68	-221.001,70	-647.427,29	-141.168,47	-284.857,30	-427.754,42	-573.826,01				
Interesses minoritários (Aplicável apenas às												
Total do Capital Próprio		26.094.229,46	25.873.227,76	25.446.802,17	25.305.633,70	25.161.944,86	25.019.047,74	24.872.976,16				
Passivo												
Passivo Não Corrente												
Provisões		1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49
Financiamentos Obtidos		5.160.525,67	5.257.616,22	5.834.041,81	5.765.379,59	5.909.068,43	6.051.965,55	6.348.037,13				
Total Passivo Não Corrente		5.160.527,16	5.257.617,71	5.834.043,30	5.765.381,08	5.909.069,92	6.051.967,04	6.348.038,62				
Passivo Corrente												
Fornecedores		343.786,30	301.311,51	301.311,51	301.311,51	301.311,51	301.311,51	301.311,51	301.311,51	301.311,51	301.311,51	301.311,51
Estado e outros entes públicos		1.288,01	858,66	858,66	858,66	858,66	858,66	858,66	858,66	858,66	858,66	858,66
Outras contas a pagar		503.563,99	501.372,00	501.372,00	711.202,69	711.202,69	711.202,69	711.202,69	711.202,69	711.202,69	711.202,69	711.202,69
Total Passivo Corrente		848.638,30	803.542,17	803.542,17	1.013.372,86	1.013.372,86	1.013.372,86	1.013.372,86	1.013.372,86	1.013.372,86	1.013.372,86	1.013.372,86
Total do Passivo		6.009.165,46	6.061.159,88	6.637.585,47	6.778.753,94	6.922.442,78	7.065.339,90	7.361.411,48				
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO		32.103.394,92	31.934.387,64	32.084.387,64	32.084.387,64	32.084.387,64	32.084.387,64	32.084.387,64	32.084.387,64	32.084.387,64	32.234.387,64	32.234.387,64

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018

Unidade: Euros

CONSEST, S.A.	PREVISÃO											
	BALANÇO	dez-18	mar-19	jun-19	set-19	dez-19	mar-20	jun-20	set-20	dez-20		
ATIVO												
Ativo Não Corrente												
Propriedades de investimento	21.621.744,00	21.621.744,00	21.621.744,00	21.621.744,00	21.771.744,00	21.771.744,00	21.771.744,00	21.771.744,00	21.771.744,00	21.921.744,00		
Ativos por Impostos Diferidos	10.569.320,93	10.569.320,93	10.569.320,93	10.569.320,93	10.569.320,93	10.569.320,93	10.569.320,93	10.569.320,93	10.569.320,93	10.569.320,93		
Total do Ativo Não Corrente	32.191.064,93	32.191.064,93	32.191.064,93	32.191.064,93	32.341.064,93	32.341.064,93	32.341.064,93	32.341.064,93	32.341.064,93	32.491.064,93		
Ativo Corrente												
Estado e Outros Entes Públicos	5.425,00	5.425,00	5.425,00	5.425,00	5.425,00	5.425,00	5.425,00	5.425,00	5.425,00	5.425,00		
Diferimentos	169,13	169,13	169,13	169,13	169,13	169,13	169,13	169,13	169,13	169,13		
Caixa e Depósitos Bancários	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58		
Total do Ativo Corrente	43.322,71	43.322,71	43.322,71	43.322,71	43.322,71	43.322,71	43.322,71	43.322,71	43.322,71	43.322,71		
TOTAL DO ACTIVO	32.234.387,64	32.234.387,64	32.234.387,64	32.234.387,64	32.384.387,64	32.384.387,64	32.384.387,64	32.384.387,64	32.384.387,64	32.534.387,64		
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	55.000.000,00		
Reservas Legais	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29		
Resultados Transitados	-29.593.261,12	-30.167.087,13	-30.167.087,13	-30.167.087,13	-30.167.087,13	-30.459.685,97	-30.459.685,97	-30.459.685,97	-30.459.685,97	-30.459.685,97		
Resultado líquido do período	-573.826,01	-71.908,18	-145.639,05	-217.880,55	-292.598,84	-74.089,82	-150.004,34	-224.431,49	-301.337,44	-301.337,44		
Interesses minoritários (Aplicável apenas às												
Total do Capital Próprio	24.872.976,16	24.801.067,98	24.727.337,11	24.655.095,61	24.580.377,32	24.506.287,50	24.430.372,98	24.355.945,83	24.279.039,88	24.279.039,88		
Passivo												
Passivo Não Corrente												
Provisões	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49		
Financiamentos Obtidos	6.348.037,13	6.197.909,52	6.271.640,40	6.343.881,89	6.568.600,19	6.407.662,73	6.483.577,25	6.558.004,40	6.784.910,35	6.784.910,35		
Total Passivo Não Corrente	6.348.038,62	6.197.911,01	6.271.641,89	6.343.883,38	6.568.601,68	6.407.664,22	6.483.578,74	6.558.005,89	6.784.911,84	6.784.911,84		
Passivo Corrente												
Fornecedores	301.311,51	301.311,51	301.311,51	301.311,51	301.311,51	301.311,51	301.311,51	301.311,51	301.311,51	301.311,51		
Estado e outros entes públicos	858,66	858,66	858,66	858,66	858,66	858,66	858,66	858,66	858,66	858,66		
Outras contas a pagar	711.202,69	933.238,48	933.238,48	933.238,48	933.238,48	1.168.265,75	1.168.265,75	1.168.265,75	1.168.265,75	1.168.265,75		
Total Passivo Corrente	1.013.372,86	1.235.408,65	1.235.408,65	1.235.408,65	1.235.408,65	1.470.435,92	1.470.435,92	1.470.435,92	1.470.435,92	1.470.435,92		
Total do Passivo	7.361.411,48	7.433.319,66	7.507.050,53	7.579.292,03	7.804.010,32	7.878.100,14	7.954.014,66	8.028.441,81	8.255.347,76	8.255.347,76		
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO	32.234.387,64	32.234.387,64	32.234.387,64	32.234.387,64	32.384.387,64	32.384.387,64	32.384.387,64	32.384.387,64	32.384.387,64	32.534.387,64		

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018

Unidade: Euros

CONSEST, SA.	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	PROJEÇÃO DA EXECUÇÃO	PREVISÃO							
				2016	jun-17	dez-17	mar-18	jun-18	set-18	2018	
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA											
RENDIMENTOS E GASTOS											
Fornecimentos e Serviços Externos	-338.584,11	-180.950,67	-492.609,67	-86.772,56	-173.545,11	-260.317,67	-347.090,22				
Gastos Com o Pessoal	-825,10	-1.700,00	-1.700,00		-1.700,00	-1.700,00	-1.700,00				
Aumentos / Reduções de justo valor	-40.722.256,00		0,00								
Outros Rendimentos e Ganhos	0,10		0,00								
Outros Gastos e Perdas	-3.601,43	-7,78	-2.034,23	-500,00	-973,55	-1.527,09	-3.000,00				
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	-41.065.266,54	-182.658,45	-496.343,90	-87.272,56	-176.218,66	-263.544,76	-351.790,22				
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	-41.065.266,54	-182.658,45	-496.343,90	-87.272,56	-176.218,66	-263.544,76	-351.790,22				
Juros e Gastos Similares Suportados	-186.040,53	-97.090,55	-209.830,69	-53.895,92	-108.638,65	-164.209,66	-222.035,79				
Resultado antes de impostos	-41.251.307,07	-279.749,00	-706.174,59	-141.168,47	-284.857,30	-427.754,42	-573.826,01				
Resultado líquido do período	-32.676.134,68	-221.001,70	-647.427,29	-141.168,47	-284.857,30	-427.754,42	-573.826,01				
Resultado líquido do período atribuível a:											
Detentores do capital da empresa-mãe	-32.676.134,68	-221.001,70	-647.427,29	-141.168,47	-284.857,30	-427.754,42	-573.826,01				

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018

Unidade: Euros

CONSEST,SA.	PREVISÃO									
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA	2018	3M/2019	6M/2019	9M/2019	2019	3M/2020	6M/2020	9M/2020	2020	
RENDIMENTOS E GASTOS										
Forneçimentos e Serviços Externos	-347.090,22	-13.217,89	-26.435,79	-39.653,68	-52.871,57	-13.429,38	-26.858,76	-40.288,14	-53.717,52	
Gastos Com o Pessoal	-1.700,00	0,00	-1.700,00	-1.700,00	-1.700,00	0,00	-1.700,00	-1.700,00	-1.700,00	
Outros Gastos e Perdas	-3.000,00	-500,00	-973,55	-1.527,09	-3.000,00	-500,00	-973,55	-1.527,09	-3.000,00	
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	-351.790,22	-13.717,89	-29.109,33	-42.880,77	-57.571,57	-13.929,38	-29.532,31	-43.515,23	-58.417,52	
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	-351.790,22	-13.717,89	-29.109,33	-42.880,77	-57.571,57	-13.929,38	-29.532,31	-43.515,23	-58.417,52	
Juros e Gastos Similares Suportados	-222.035,79	-58.190,28	-116.529,72	-174.999,78	-235.027,27	-60.160,44	-120.472,03	-180.916,25	-242.919,92	
Resultado antes de impostos	-573.826,01	-71.908,18	-145.639,05	-217.880,55	-292.598,84	-74.089,82	-150.004,34	-224.431,49	-301.337,44	
Resultado líquido do período	-573.826,01	-71.908,18	-145.639,05	-217.880,55	-292.598,84	-74.089,82	-150.004,34	-224.431,49	-301.337,44	
Resultado líquido do período atribuível a:										
Detentores do capital da empresa-mãe	-573.826,01	-71.908,18	-145.639,05	-217.880,55	-292.598,84	-74.089,82	-150.004,34	-224.431,49	-301.337,44	

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018

Unidade: Euros

CONSEST, SA.	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	PROJEÇÃO DA EXECUÇÃO	PREVISÃO						
				2016	jun-17	dez-17	mar-18	jun-18	set-18	2018
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA										
Fluxos de caixa das actividades operacionais - método directo										
Pagamentos a fornecedores	-343.632,67	-210.526,18	-522.185,18	-86.772,56	-173.545,11	-260.317,67	-347.090,22			
Pagamentos ao pessoal	-825,10	-1.700,00	-1.700,00	0,00	-1.700,00	-1.700,00	-1.700,00			
Fluxo gerados pelas operações	-344.457,77	-212.226,18	-523.885,18	-86.772,56	-175.245,11	-262.017,67	-348.790,22			
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento *	-1.000,00	-425,00	-925,00	-500,00	-500,00	-500,00	-1.000,00			
Outros recebimentos/pagamentos *	-16.461,14	-15.528,40	-17.054,85		-473,55	-1.027,09	-2.000,00			
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	-361.918,91	-228.179,58	-541.865,03	-87.272,56	-176.218,66	-263.544,76	-351.790,22			
Fluxos de caixa das actividades de investimento										
Pagamentos respeitantes a:										
Propriedades de Investimento										
Recebimentos provenientes de:										
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	0,00	-	-	-	-	-	-			
Fluxos de caixa das actividades de financiamento										
Recebimentos provenientes de:										
Financiamentos obtidos	405.000,00		463.685,45	87.272,56	176.218,66	263.544,76	501.790,22			
Pagamentos respeitantes a:										
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	405.000,00	0,00	463.685,45	87.272,56	176.218,66	263.544,76	501.790,22			
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	43.081,09	-228.179,58	-228.179,58	0,00	0,00	0,00	0,00			
Efeito das diferenças de câmbio										
Caixa e seus equivalentes no início do período	222.827,07	265.908,16	265.908,16	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58			
Caixa e seus equivalentes no fim do período	265.908,16	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58			

PLANO DE ACTIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018

Unidade: Euros

CONSEST, SA.	PREVISÃO																	
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA	2018	3M2019	6M2019	9M2019	2019	3M2020	6M2020	9M2020	2020									
Fluxos de caixa das actividades operacionais - método directo																		
Pagamentos a fornecedores	-347.090,22	-13.217,89	-26.435,79	-39.653,68	-52.871,57	-13.429,38	-26.858,76	-40.288,14	-53.717,52									
Pagamentos ao pessoal	-1.700,00	0,00	-1.700,00	-1.700,00	-1.700,00	0,00	-1.700,00	-1.700,00	-1.700,00									
Fluxo gerados pelas operações	-348.790,22	-13.217,89	-28.135,79	-41.353,68	-54.571,57	-13.429,38	-28.558,76	-41.988,14	-55.417,52									
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento *	-1.000,00	-500,00	-500,00	-500,00	-1.000,00	-500,00	-500,00	-500,00	-1.000,00									
Outros recebimentos/pagamentos *	-2.000,00	0,00	-473,55	-1.027,09	-2.000,00	0,00	-473,55	-1.027,09	-2.000,00									
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	-351.790,22	-13.717,89	-29.109,33	-42.880,77	-57.571,57	-13.929,38	-29.532,31	-43.515,23	-58.417,52									
Fluxos de caixa das actividades de investimento																		
Pagamentos respeitantes a:																		
Propriedades de Investimento	-150.000,00	0,00	0,00	0,00	-150.000,00	0,00	0,00	0,00	-150.000,00									
Recebimentos provenientes de:																		
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	- 150.000,00	-	-	-	-150.000,00	-	-	-	-150.000,00									
Fluxos de caixa das actividades de financiamento																		
Recebimentos provenientes de:																		
Financiamentos obtidos	501.790,22	13.717,89	29.109,33	42.880,77	207.571,57	13.929,38	29.532,31	43.515,23	208.417,52									
Pagamentos respeitantes a:																		
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	501.790,22	13.717,89	29.109,33	42.880,77	207.571,57	13.929,38	29.532,31	43.515,23	208.417,52									
Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
Efeito das diferenças de câmbio																		
Caixa e seus equivalentes no início do período	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58									
Caixa e seus equivalentes no fim do período	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58	37.728,58									

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

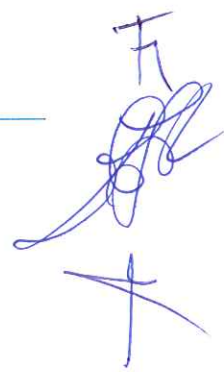
EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018



4.2.MEMÓRIA JUSTIFICATIVA

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018



MEMÓRIA JUSTIFICATIVA

(A que se refere o Ofício da DGTF relativo às Instruções para Elaboração do Orçamento de 2018)

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 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, o desenvolvimento imobiliário do projeto, 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 e quase 15 anos decorridos sobre a data da aquisição do terreno da Falagueira, o prédio permanece o mesmo prédio rústico que era à data da respetiva aquisição, inviabilizando-se consequentemente e ao menos por ora, 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. Em paralelo e 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, mercê do facto de a Sociedade entender haver caducado o

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2018



contrato de consórcio celebrado em 2003 por força do decurso do prazo legal constante do regime jurídico da figura, entendimento este que levou a sua outrora consorciada, por dele discordar, a despoletar o funcionamento da cláusula arbitral aposta ao contrato de consórcio.

Em face do quadro atrás descrito, é óbvio não poder a CONSEST apresentar resultados líquidos positivos ou um EBIT positivo, nem em 2018, nem nos subsequentes anos de 2019 e 2020, 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, foi registado em julho de 2015 o projeto relativo à operação de fusão da CONSEST na ESTAMO- Participações Imobiliárias, SA., o qual, permitindo que os custos da operação da CONSEST fossem absorvidos pela ESTAMO com resultados líquidos e EBIT positivo, se encontra à presente data suspenso do deferimento da concessão de benefícios fiscais à operação (isenção de IMT e de Imposto de Selo) por parte da Autoridade Tributária.

Em paralelo e dado que na atualidade, tal como se dá conta no Plano de Atividades e Orçamento para 2018 a que a presente se encontra anexa, a Câmara Municipal da Amadora já tomou a iniciativa de elaborar e aprovar o documento programático que sanciona (também) a 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 (2018/2019) o quadro jurídico-urbanístico enformador do terreno da Falagueira e que, subsequentemente (2020-2021) 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 (2021/2022) alcançando-se assim o escopo para o qual a Sociedade foi criada há 15 anos atrás.

FC


Anexo XII

Declaração de conformidade do Projeto de Orçamento

Programa –	004 - Finanças
Ministério -	04 - Finanças
Designação Serviço:	Consest - Promoção Imobiliária, S.A.
Código Serviço:	5914

Declaro que a informação registada no Sistema de Orçamento de Estado (SOE) está conforme com a proposta do orçamento aprovada pela Tutela, respeitando o plafond distribuído ao serviço/organismo. Mais declaro que o Mapa OE – 12/Mapa OP – 01 foi submetido devidamente no SOE acompanhado dos seguintes documentos:

- Memória Justificativa da proposta do orçamento do Serviço
- Mapa de pessoal do serviço ou organismo aprovado pela Tutela - **não aplicável**
- Atualização do Sistema Central de Encargos Plurianuais (SCEP)
- Demonstrações financeiras previsionais *
- Parecer do órgão de fiscalização ** - **Enviado mas aguarda parecer**
- Documento comprovativo do NIPC/NIF ***
- Anexos Relativos a Despesas com o Pessoal (Anexos II, IIA)
- Identificação de Medidas de Eficiência (Anexo XI) - **Aguarda validação/parecer da Tutela**
- Declara-se que as demonstrações financeiras previsionais se encontram em conformidade com as orientações do acionista ****

O responsável máximo do serviço

[Assinatura Qualificada] Assinado de forma digital por [Assinatura Qualificada] Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal
Dados: 2017.08.22 16:49:55 +01'00'

Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal

(Assinatura digital certificada)

Data: (registada automaticamente)

* Não aplicável aos Serviços Integrados.

** Não aplicável aos Serviços Integrados e EPR abrangidas pelo regime simplificado.

*** Aplicável às entidades que passaram a integrar o perímetro das Administrações Públicas em 2018 e às entidades cujo NIPC/NIF tenha sofrido alteração em 2017.

PARECER DO FISCAL ÚNICO SOBRE O PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO PARA 2018

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

INTRODUÇÃO

1. Procedemos à revisão das informações financeiras prospetivas da **CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, referentes ao período compreendido entre 1 de janeiro de 2018 e 31 de dezembro de 2018, consistindo no documento denominado de “Plano de Atividades e Orçamento – Exercício Económico 2018”, que inclui designadamente o balanço previsional, a demonstração dos resultados por natureza previsional e a demonstração dos fluxos de caixa previsional.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação e a apresentação da informação previsional, a qual inclui a identificação e divulgação dos pressupostos mais significativos que lhe serviram de base.

3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a consistência e adequação dos pressupostos e estimativas, contidos nos instrumentos de gestão previsional acima referidos, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso trabalho.

ÂMBITO

4. O trabalho a que procedemos teve como objetivo obter uma segurança moderada quanto a se a informação financeira previsional, contida nos instrumentos de gestão, anteriormente referida está isenta de distorções materialmente relevantes. O nosso trabalho foi efetuado de acordo com as normas de auditoria adotadas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas planeado de acordo com aquele objetivo, e consistiu:

a) principalmente, em indagações e procedimentos analíticos destinados a rever: (i) a fiabilidade das asserções constantes da informação previsional; (ii) a adequação das políticas contabilísticas adotadas, tendo em conta as circunstâncias e a consistência da sua aplicação; (iii) a adequação da apresentação da informação previsional;

b) na verificação das previsões constantes dos documentos em análise, com o objetivo de obter uma segurança moderada sobre os seus pressupostos, critérios e coerência.

5. Entendemos que o trabalho efetuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente parecer sobre os instrumentos gestão previsional.

ANÁLISE

6. Análise do plano de atividades

Neste capítulo efetuámos a leitura e análise dos pressupostos, utilizados na sua preparação e a verificação da concordância da informação financeira, constante do Plano de Atividades com as Demonstrações Financeiras Previsionais.

7. Análise das demonstrações financeiras previsionais

Efetuamos a leitura e análise das Demonstrações Financeiras Previsionais, comparando os números apresentados com o histórico da empresa e validando a sua consistência com os pressupostos que lhes serviram de suporte.

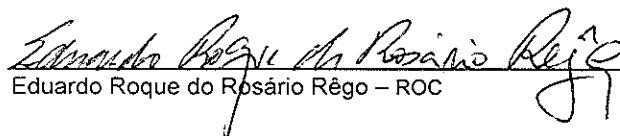
Neste capítulo, salientamos o acréscimo esperado do passivo de financiamento, relacionado com entradas a efetuar pela acionista única, para fazer face aos gastos decorrentes do processo contencioso atualmente em curso.

PARECER

8. Com base no trabalho e análise efetuada sobre a evidência que suporta os pressupostos da informação financeira previsional dos documentos acima referidos, o qual foi executado tendo em vista a obtenção de um nível de segurança moderado, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que tais pressupostos não proporcionem uma base aceitável, para aquela informação e que tal informação não tenha sido preparada e apresentada de forma consistente com as políticas e princípios contabilísticos normalmente adotados pela entidade.

9. De referir, ainda, que no âmbito do processo de reestruturação do “Grupo Parpública” e da comunicação da caducidade do contrato de consórcio, celebrado em 2003, para desenvolvimento do imóvel da Falagueira, a outra consorciada acionou a cláusula arbitral do contrato de consórcio, tendo sido constituído o respetivo Tribunal Arbitral e estando presentemente a decorrer a fase de alegações, esperando-se que a sentença possa ser proferida até ao final do ano de 2017.

10. Face ao anteriormente exposto devemos advertir que, frequentemente, os acontecimentos futuros não ocorrem de forma esperada, pelo que os resultados reais poderão vir a ser diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes.


Eduardo Roque do Rosário Rêgo – ROC

Lisboa, 07 de setembro de 2017