

CO I 009-201808




CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

Instrumentos Previsionais de Gestão

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

13

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019




ÍNDICE

| | |
|--|----|
| NOTA PRÉVIA | 3 |
| 1. INTRODUÇÃO..... | 4 |
| 2. PRESSUPOSTOS ORÇAMENTAIS | 5 |
| 3. ATIVIDADE OPERACIONAL EM 2019..... | 6 |
| 3.1. FINANCIAMENTO | 8 |
| 3.2. RECURSOS HUMANOS | 10 |
| 3.3. PLANO DE REDUÇÃO DE CUSTOS..... | 10 |
| 3.4. PLANO DE INVESTIMENTOS PLURIANUAL..... | 13 |
| 4. ANEXOS - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS..... | 14 |
| 4.1. BALANÇO, DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA | 15 |
| 4.2. MEMÓRIA JUSTIFICATIVA | 22 |



PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019



NOTA PRÉVIA

O presente “Plano de Atividades e Orçamento” para 2019 (doravante PAO 2019) é elaborado em conformidade com as instruções constantes do Ofício Circular da Direção Geral do Tesouro e Finanças nº 4219 de 14 de Agosto de 2018 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 2019 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) Cópia do pedido de exceção dirigido ao Senhor Secretário de Estado do Tesouro relativamente ao incremento dos encargos com pareceres jurídicos;
- (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 (Anexo X);

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

(viii) Cópia do pedido de exceção dirigido ao Senhor Secretário de Estado do Tesouro relativamente ao crescimento do endividamento;

(ix) Memória justificativa dos resultados líquidos negativos.

No presente documento consideram-se ainda as previsões para os exercícios de 2020 e 2021. Todavia, visto desconhecer-se se e quando ocorrerá a fusão por incorporação da Sociedade na ESTAMO - Participações Imobiliárias, SA., implicando a respetiva extinção e, consequentemente, a integração de todo o seu património e responsabilidades na referida ESTAMO e, em paralelo, por ser difícil estimar com precisão os impactos no tempo e em custos, do litígio em curso, tais previsões poderão necessariamente 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 empresa 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 reestruturação da componente imobiliária do Grupo PARPÚBLICA ocorrida em 2015 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.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

À presente data, atento o entendimento diverso da contraparte, corre os seus termos um processo judicial para resolução da questão controvertida, ou seja, a caducidade do contrato de consórcio e eventuais implicações, processo no âmbito do qual foi proferido, em 4 de janeiro do corrente, o acórdão da instância arbitral condenando a Sociedade ao pagamento de 2,025 milhões dos mais de 148 milhões de euros em que fora demandada, acórdão do qual ambas as Partes alegaram e contra-alegaram para o Tribunal da Relação de Lisboa, aguardando-se à data da elaboração do presente documento a prolação do acórdão deste último.

2. PRESSUPOSTOS ORÇAMENTAIS

Na elaboração do orçamento para 2019 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 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|------|------|------|
| PIB e Componentes da Despesa (em termos reais) | | | |
| PIB | 2,3 | 2,3 | 2,3 |
| Consumo Privado | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| Consumo Público | 0,7 | -0,1 | -0,1 |
| Investimento (FBCF) | 6,2 | 7,0 | 7,1 |
| Exportações de bens e serviços | 6,3 | 4,8 | 4,2 |
| Importações de bens e serviços | 6,3 | 5,0 | 4,5 |
| Evolução dos Preços | | | |
| IPC | 1,4 | 1,4 | 1,4 |

Custo do Financiamento: 3,366%

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

Dado o facto de a equipa de gestão da Sociedade haver sido recentemente nomeada, os contratos de gestão respetivos não se encontram, à presente data, ainda celebrados. Refira-se todavia que, à semelhança do ocorrido no anterior mandato, o Conselho de Administração da Sociedade é idêntico ao da ESTAMO- Participações Imobiliárias, S.A. (ESTAMO) pelo que, à partida, os mencionados contratos de gestão existirão no seio desta última e não na Sociedade, não obstante os membros do Conselho de Administração devam continuar a pautar a respetiva atuação pelo acompanhamento empenhado do processo judicial em curso, a par com a rentabilização do único ativo da Sociedade, o terreno da Falagueira, na Amadora.

3. ATIVIDADE OPERACIONAL EM 2019

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 até 2014 e das várias reuniões mantidas com os responsáveis municipais durante esse período, facto é que a situação jurídica e urbanística do imóvel manteve-se (e mantém-se por ora) idêntica à existente à data da sua aquisição em janeiro de 2003.

Já em fevereiro de 2017 foi apreciado favoravelmente em reunião do executivo municipal um documento estratégico, mandado elaborar pela própria Câmara, 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, revisão que, para a área da Falagueira, deverá contemplar os pressupostos constantes daquele, 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 entradas em vigor em outubro do ano transato.

À presente data e em articulação com os serviços e responsáveis municipais, está em estudo a desanexação de uma parcela do terreno da Sociedade, mercê da construção, pela própria

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

Câmara, de um arruamento público que, uma vez cedido, permitirá tal desanexação e, em consequência, a destinação da parcela desanexada a um projeto de licenciamento obedecendo aos parâmetros jurídico-urbanísticos do PDM atualmente em vigor para aquela área.

Em paralelo com o processo de revisão do PDM, como referido já iniciado, e na tentativa de imprimir maior celeridade a todo o processo, a área do terreno da Sociedade a sul da estação de metropolitano da Falagueira (Amadora Oeste) será objeto de um Plano de Pormenor cujos termos de referência respetivos se encontram, presentemente, a ser consensualizados com os responsáveis municipais e que, tudo o indica, virão a ser aprovados até final do exercício em curso.

O presente Plano de Atividades e Orçamento espelha assim a realidade que atrás melhor se explicitou.

Com efeito, em linha com uma expectativa de recurso – alegações e contra-alegações - para o Supremo Tribunal de Justiça do acórdão que vier a ser proferido pela Relação de Lisboa cuja prolação se prevê para finais de 2018 ou algures em 2019, as projeções apontam para um montante de 253 mil euros destinado a assegurar os encargos que semelhante fase de recursos certamente implicará.

Do mesmo modo, a progressiva clarificação da situação jurídica e urbanística do terreno da Falagueira exige a retoma do investimento no mesmo.

Assim, e para concretização do projeto de licenciamento que atrás se mencionou tendo por objeto a parcela a desanexar do prédio-mãe, prevê-se um montante de 200 mil euros, em simultâneo com encargos de 200 mil euros destinados à elaboração do Plano de Pormenor da Falagueira/Venda Nova que atrás também se referiu. Deste modo, o resultado operacional previsto para 2019 traduz as necessidades de investimento que *supra* se explicitaram e os custos relativos à continuação do processo judicial em curso num cenário em que, pelas próprias circunstâncias, a Sociedade não terá ainda capacidade para gerar quaisquer receitas à custa do seu único ativo.

Em face do que antecede, as projeções apontam para que o resultado operacional da Sociedade seja, em 2019, de 311.550 € negativos, resultado todavia em linha quer com as estimativas do ano em curso, quer com o verificado no exercício transato.

Semelhantes projeções continuam assim a ser fortemente influenciadas pelo processo judicial cujos impactos em termos de encargos se fazem sentir desde 2015 e que continuarão a fazer-

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

se sentir em 2019, numa Sociedade cujo circunstancialismo idiossincrático associado ao estágio de maturação do projeto respetivo não lhe permite, por ora e como exposto, libertar receitas para afrontar tais e/ou outros compromissos.

Já o resultado líquido projetado é negativo em cerca de 477 mil euros o qual, quer para 2019, quer no que às projeções para 2020/2021 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 aquando do encerramento do exercício 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 2019, tal como nos transatos, de ser integralmente assegurado por via dos suprimentos a conceder pela acionista 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 2019.

Deste modo, considerando o nível de despesa projetado para o próximo ano, as necessidades de suprimentos serão de 711,5 milhares de euros, montante todavia já considerado no orçamento da PARPÚBLICA para 2019.

A este montante acrescerão igualmente, a partir de 1 de janeiro de 2019, cerca de 2,3 milhões de euros, resultado da conversão do crédito que neste momento e sobre a Sociedade a PARPÚBLICA detém. Com efeito, mercê do enquadramento legal vigente em matéria orçamental e tendo a Sociedade de prestar um depósito-caução à ordem do Tribunal da Relação de Lisboa, no montante da decisão recorrida da instância arbitral – 2,025 milhões de euros – acrescido de juros pelo prazo de dois anos de juros, para atribuição de efeito suspensivo ao recurso por ela interposto, tal depósito caução foi prestado em seu nome diretamente pela acionista PARPÚBLICA, que dela ficou credora em igual montante. Deste modo, as projeções para 2019 espelham a conversão da dívida em causa em dívida de

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

suprimentos, razão pela qual a mesma evidencia um incremento da ordem dos 50%. Para efeitos de reporte ao abrigo das instruções do Ofício Circular, o crescimento do endividamento é de 4,3%. Tomou-se como pressuposto a manutenção do depósito caução no triénio 2019-2021 dada a impossibilidade de prever o momento em que o montante nos será (ou não) ressarcido.

Assim e em acumulado, o valor global do financiamento remunerado da Sociedade junto da PARPÚBLICA, atingirá em 2019 cerca de 9,3 milhões de euros, montante em que se incluem os encargos financeiros do período, os quais se estimam em 0,3 milhões de euros.

Deste modo, não é assim possível à Sociedade dar cumprimento ao disposto no Ofício circular mencionado *supra* na Nota Introdutória, que confina o crescimento do endividamento respetivo aos 2% no mesmo mencionados. Sublinhe-se todavia que, tal como ficou exposto, o facto que origina o incremento do endividamento em apreço ocorre no presente exercício, não sendo decorrência de qualquer projeção para o exercício de 2019, mas antes da necessidade de regularização, no enquadramento orçamental vigente, do crédito atrás referido.

Acrescente-se também que, ao não dispor a Sociedade de quaisquer receitas próprias, o exercício de 2019, tal como os exercícios transatos, tem forçosamente de evidenciar um aumento do endividamento, fruto do enquadramento atrás exposto.

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

Unid:€

| Controlo dos limites de endividamento | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Variação 2019/2018 | Variação 2020/2019 | Variação 2021/2020 |
|---------------------------------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Execução | Projeção da execução | Proposta | Proposta | Proposta | | | |
| Endividamento Remunerado | 5 330 812,81 | 5 982 404,20 | 9 002 454,21 | 9 806 790,75 | 10 192 840,75 | 3 020 050,00 | 804 336,55 | 386 050,00 |
| Juros Anuais endividamento | 199 869,17 | 205 713,46 | 292 786,55 | 316 176,32 | 333 114,59 | 87 073,08 | 23 389,77 | 16 938,27 |

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 2019, 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 2019

3.2. Recursos humanos

Tal como nos anos transatos, em 2019 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 seu 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 2019, tal como no presente exercício de 2018.

Unid:€

| RH | Previsão | Previsão | Estimativa | Execução | Var. 2019/2018 | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----|
| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | Valor | % |
| Gastos Totais com pessoal (1) = a+b+c+d+e+f | 1.700,00 | 1.700,00 | 1.700,00 | 1.700,00 | - | |
| (a) Gastos com Órgãos Sociais | 1.700,00 | 1.700,00 | 1.700,00 | 1.700,00 | 0,00 | 0% |
| (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) Impacto da reposição dos direitos previstos em instrumentos de regulamentação coletiva de trabalho | - | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| (iv) Impacto valorizações remuneratórias não abrangidas por instrumentos de regulamentação coletiva de trabalho | - | - | 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 | - |
| Designação | | | | | | |
| Nº Total RH (O.S.+Cargos de Direção+Trabalhadores) | 3 | 3 | 3 | 3 | 0 | |
| Nº Órgãos Sociais (O.S.) (número) | 3 | 3 | 3 | 3 | 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% | - |

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 2019, conforme evidenciado no anexo abaixo.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

Sublinhe-se que os Gastos Operacionais não permitem à empresa apresentar um EBITDA nulo, tal como exigido para as empresas deficitárias. Com efeito, para fazer face às despesas decorrentes do processo judicial em curso sobejante referido, preveem-se custos em 2019 da ordem dos 253 mil euros. Não obstante e face ao executado em 2017, esta rubrica deverá apresentar um ligeiro decréscimo visto encontrar-se concluída a instância arbitral, em regra e dado o valor da causa, sempre mais onerosa do que o recurso aos tribunais comuns. Refira-se que a verba associada ao “conjunto dos encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria”, tanto na estimativa de execução de 2018, como na previsão para 2019, está relacionada exclusivamente com pareceres de juriconsultos de reconhecida craveira e relevante percurso académico e doutrinário, no que respeita ao ano em curso, necessária à instrução das alegações de recurso e contra-alegações que subiram ao Tribunal da Relação de Lisboa da sentença proferida na instância arbitral, em 2019, para idêntica instrução das alegações e contra-alegações que, do acórdão que venha a ser proferido pela Relação expectavelmente em finais do presente ano ou no decurso do próximo, serão interpostas para o Supremo Tribunal de Justiça.

Refira-se que atentos a complexidade e valor da causa bem como a instância de recurso a que se dirige – Supremo - a solicitação dos pareceres em apreço se afigura indispensável. Tendo todavia presente o constante do Ofício Circular supra mencionado relativamente à necessidade do conjunto dos encargos que também anteriormente se referiram ser igual ou inferior, em 2019, ao montante com os mesmos estimado despender em 2018, foi já solicitada a autorização do Senhor Secretário de Estado do Tesouro ao incremento de tal rubrica, pedido de autorização cuja cópia acompanha o presente.

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

| PRC | Unid: € | | | | |
|---|------------|------------|------------|----------------|----|
| | 2019 | 2018 | 2017 | Var. 2019/2018 | |
| | Previsão | Estimativa | Execução | Valor | % |
| (1) CMVMC | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| (2) FSE | 306 000,00 | 306 000,00 | 306 849,63 | 0,00 | 0% |
| (3) Gastos com o pessoal | 1 700,00 | 1 700,00 | 1 700,00 | 0,00 | 0% |
| Indeminizações | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| Valorizações Remuneratórias | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| (4) Gastos Operacionais (a) = (1) + (2) + (3) | 307 700,00 | 307 700,00 | 308 549,63 | 0,00 | 0% |
| (5) Volume de Negócios (VN) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| Subsídios à exploração | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| Indeminizações compensatórias | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| (6) Peso dos Gastos/VN (4)/(5) | - | - | - | - | - |
| (7) Deslocações e Alojamento (valor) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| (8) Ajudas de Custo (valor) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| (9) Gastos com frota automóvel (valor) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| (7) + (8) + (9) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| Gastos com contratações de estudos, pareceres e consultoria (valor) | 100 000,00 | 100 000,00 | 38 769,60 | 0,00 | - |

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

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

Para melhor compreensão do impacto da litigância já sobejamente referida no total dos FSE's, apresenta-se seguidamente a evolução desta rubrica no sexénio 2014-2019 com a discriminação dos custos decorrentes do litígio em curso:

| PRC | Unid: € | | | | | | |
|------------------|-------------|---------------------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2019 PAO | 2018 Previsão de execução | 2018 PAO | 2017 Execução | 2016 Execução | 2015 Execução | 2014 Execução |
| FSE | 306.000 | 306.000 | 347.090 | 306.850 | 338.584 | 54.709 | 63.530 |
| Litígio em curso | 253.071 | 251.450 | 300.000 | 248.542 | 294.338 | 8.899 | 0 |
| FSE sem Litígio | 52.929 | 54.550 | 47.090 | 58.308 | 44.246 | 45.810 | 63.530 |

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.

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

| | Unid:€ | | | | | | |
|---------|------------------|---------------------------------|------------------|-----------|----|-----------|----|
| | 2019 Proposta | 2018 Projeção da execução | 2017 Execução | 2019/2018 | | 2019/2017 | |
| | | | | Valor | % | Valor | % |
| EBITDA* | -311.550,00 | -311.593,31 | -312.258,00 | 43,31 | 0% | 708,00 | 0% |

* Sem variações de justo valor e provisões

No que concerne ao prazo médio de pagamento, durante o ano de 2017 foi possível reduzir progressivamente o mesmo, com os apenas 7 dias verificados em dezembro do exercício transato. Já no início de 2018, a existência de lapsos/erros nos montantes faturados, levou a que os pagamentos aos mesmos relativos ficassem dependentes da respetiva correção, estimando-se que a influência de tais factos conduzam a prazos de pagamento de cerca de 40 dias em 2018, mas que semelhante prazo volte, em 2019, a alcançar números muito mais próximos dos registados em finais de 2017.

| PMP | 2019 | 2018 | 2017 | Variação 19/18 | | Variação 18/17 | |
|--------------|----------|------------|----------|----------------|------|----------------|------|
| | Proposta | Estimativa | Execução | Dias | % | Dias | % |
| Prazo (dias) | 20 | 40 | 7 | -20 | -50% | 33 | 471% |

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

3.4. Plano de Investimentos Plurianual

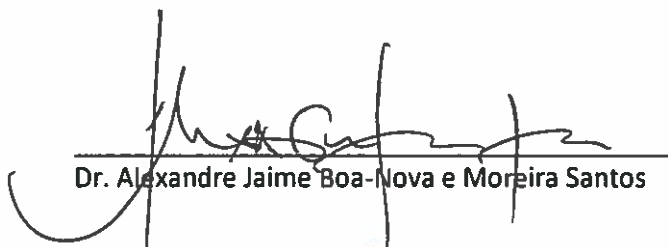
O quadro seguinte foi elaborado nos termos do ofício circular relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2019:

| Unid. € | | | | | | | | | |
|---------|--|--------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| Empresa | Descrição do Investimento | Montante do Investimento | Data Início | Data Termo | Fundos comunitários (A) | Subsídio ao Investimento (B) | Capital Alheio (C) | Auto Financiamento (D) | Total (A)+(B)+(C)+(D) |
| Consest | Promoção Imobiliária (Estudos/ Pareceres/ Projetos/ Consultadoria) | 400 000 | 01/out/19 | 31/dez/19 | 0 | 0 | 400 000 | 0 | 400 000 |
| | | 200 000 | 01/out/20 | 31/dez/20 | 0 | 0 | 200 000 | 0 | 200 000 |
| | | 100 000 | 01/out/21 | 31/dez/21 | 0 | 0 | 100 000 | 0 | 100 000 |

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

Lisboa, 17 de agosto de 2018

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 - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019



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

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

Unidade: Euros

| CONSEST, S.A. | EXECUÇÃO | PAO | PROJEÇÃO DA EXECUÇÃO | PREVISÃO | | | | | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--|
| | | | | 31-12-2017 | 31-12-2018 | 31-03-2019 | 30-06-2019 | 30-09-2019 | 2019 | | |
| BALANÇO | | | | | | | | | | | |
| ATIVO | | | | | | | | | | | |
| Ativo Não Corrente | | | | | | | | | | | |
| Propriedades de investimento | 21.260.946,00 | 21.621.744,00 | 21.410.946,00 | 21.410.946,00 | 21.410.946,00 | 21.410.946,00 | 21.410.946,00 | 21.410.946,00 | 21.410.946,00 | 21.810.946,00 | |
| Ativos por Impostos Diferidos | 11.061.987,39 | 10.569.320,93 | 11.115.314,49 | 11.146.573,91 | 11.178.345,05 | 11.209.878,41 | 11.178.345,05 | 11.209.878,41 | 11.242.225,17 | 11.242.225,17 | |
| Total do Ativo Não Corrente | 32.322.933,39 | 32.191.064,93 | 32.526.260,49 | 32.557.519,91 | 32.589.291,05 | 32.620.824,41 | 32.589.291,05 | 32.620.824,41 | 33.053.171,17 | 33.053.171,17 | |
| Ativo Corrente | | | | | | | | | | | |
| Estado e Outros Entes Públicos | 4.850,00 | 5.425,00 | 4.678,13 | 4.678,13 | 4.678,13 | 4.678,13 | 4.678,13 | 4.678,13 | 4.678,13 | 4.678,13 | |
| Outras contas a receber | 4,50 | 0,00 | 2.308.504,50 | 2.308.504,50 | 2.308.504,50 | 2.308.504,50 | 2.308.504,50 | 2.308.504,50 | 2.308.504,50 | 2.308.504,50 | |
| Diferimentos | 0,00 | 169,13 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Caixa e Depósitos Bancários | 265.900,38 | 37.728,58 | 265.900,38 | 265.900,38 | 265.900,38 | 265.900,38 | 265.900,38 | 265.900,38 | 265.900,38 | 265.900,38 | |
| Total do Ativo Corrente | 270.754,88 | 43.322,71 | 2.579.083,01 | 2.579.083,01 | 2.579.083,01 | 2.579.083,01 | 2.579.083,01 | 2.579.083,01 | 2.579.083,01 | 2.579.083,01 | |
| TOTAL DO ACTIVO | 32.593.688,27 | 32.234.387,64 | 35.105.343,50 | 35.136.602,92 | 35.168.374,06 | 35.199.907,42 | 35.168.374,06 | 35.199.907,42 | 35.632.254,18 | 35.632.254,18 | |
| 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 | -28.945.833,83 | -29.593.261,12 | -31.367.345,24 | -31.831.324,91 | -31.831.324,91 | -31.831.324,91 | -31.831.324,91 | -31.831.324,91 | -31.831.324,91 | -31.831.324,91 | |
| Resultado líquido do período | -2.421.511,41 | -573.826,01 | -463.979,67 | -117.594,97 | -237.114,98 | -355.740,47 | -237.114,98 | -355.740,47 | -477.425,87 | -477.425,87 | |
| Interesses minoritários (Aplicável apenas às | | | | | | | | | | | |
| Total do Capital Próprio | 23.672.718,05 | 24.872.976,16 | 23.208.738,38 | 23.091.143,40 | 22.971.623,40 | 22.852.997,91 | 22.971.623,40 | 22.852.997,91 | 22.731.312,50 | 22.731.312,50 | |
| Passivo | | | | | | | | | | | |
| Passivo Não Corrente | | | | | | | | | | | |
| Provisões | 2.400.001,49 | 1,49 | 2.400.001,49 | 2.400.001,49 | 2.400.001,49 | 2.400.001,49 | 2.400.001,49 | 2.400.001,49 | 2.400.001,49 | 2.400.001,49 | |
| Financiamentos Obtidos | 5.530.681,98 | 6.348.037,13 | 6.188.117,67 | 8.439.758,60 | 8.591.049,74 | 8.741.208,60 | 8.591.049,74 | 8.741.208,60 | 9.295.240,75 | 9.295.240,75 | |
| Total Passivo Não Corrente | 7.930.683,47 | 6.348.038,62 | 8.588.119,16 | 10.839.760,09 | 10.991.051,23 | 11.141.210,09 | 10.991.051,23 | 11.141.210,09 | 11.695.242,24 | 11.695.242,24 | |
| Passivo Corrente | | | | | | | | | | | |
| Fornecedores | 311.509,44 | 301.311,51 | 321.416,60 | 321.416,60 | 321.416,60 | 321.416,60 | 321.416,60 | 321.416,60 | 321.416,60 | 321.416,60 | |
| Estado e outros entes públicos | 1.288,01 | 858,66 | 870,43 | 870,43 | 870,43 | 870,43 | 870,43 | 870,43 | 870,43 | 870,43 | |
| Outras contas a pagar | 677.489,30 | 711.202,69 | 2.986.198,94 | 883.412,40 | 883.412,40 | 883.412,40 | 883.412,40 | 883.412,40 | 883.412,40 | 883.412,40 | |
| Total Passivo Corrente | 990.286,75 | 1.013.372,86 | 3.308.485,97 | 1.205.699,43 | 1.205.699,43 | 1.205.699,43 | 1.205.699,43 | 1.205.699,43 | 1.205.699,43 | 1.205.699,43 | |
| Total do Passivo | 8.920.970,22 | 7.361.411,48 | 11.896.605,12 | 12.045.459,52 | 12.196.750,66 | 12.346.909,52 | 12.196.750,66 | 12.346.909,52 | 12.900.941,67 | 12.900.941,67 | |
| TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO | 32.593.688,27 | 32.234.387,64 | 35.105.343,50 | 35.136.602,92 | 35.168.374,06 | 35.199.907,42 | 35.168.374,06 | 35.199.907,42 | 35.632.254,18 | 35.632.254,18 | |

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

Unidade: Euros

| CONSEST,SA. | PREVISÃO | | | | | | | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 31-12-2019 | 31-03-2020 | 30-06-2020 | 30-09-2020 | 31-12-2020 | 31-03-2021 | 30-06-2021 | 30-09-2021 | 31-12-2021 | |
| BALANÇO | | | | | | | | | | |
| ATIVO | | | | | | | | | | |
| Ativo Não Corrente | | | | | | | | | | |
| Propriedades de investimento | 21.810.946,00 | 21.810.946,00 | 21.810.946,00 | 21.810.946,00 | 22.010.946,00 | 22.010.946,00 | 22.010.946,00 | 22.010.946,00 | 22.110.946,00 | 22.110.946,00 |
| Ativos por impostos diferidos | 11.242.225,17 | 11.274.742,00 | 11.307.770,56 | 11.340.561,33 | 11.374.047,69 | 11.407.468,52 | 11.441.401,06 | 11.475.095,82 | 11.509.427,26 | 11.509.427,26 |
| Total do Ativo Não Corrente | 33.053.171,17 | 33.085.688,00 | 33.118.716,56 | 33.151.507,33 | 33.384.993,69 | 33.418.414,52 | 33.452.347,06 | 33.486.041,82 | 33.620.373,26 | 33.620.373,26 |
| Ativo Corrente | | | | | | | | | | |
| Estado e Outros Entes Públicos | 4.678,13 | 4.678,13 | 4.678,13 | 4.678,13 | 4.678,13 | 4.678,13 | 4.678,13 | 4.678,13 | 4.678,13 | 4.678,13 |
| Outras contas a receber | 2.308.504,50 | 2.308.504,50 | 2.308.504,50 | 2.308.504,50 | 2.308.504,50 | 2.308.504,50 | 2.308.504,50 | 2.308.504,50 | 2.308.504,50 | 2.308.504,50 |
| Diferimentos | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Caixa e Depósitos Bancários | 265.900,38 | 265.900,38 | 265.900,38 | 265.900,38 | 265.900,38 | 265.900,38 | 265.900,38 | 265.900,38 | 265.900,38 | 265.900,38 |
| Total do Ativo Corrente | 2.579.083,01 | 2.579.083,01 | 2.579.083,01 | 2.579.083,01 | 2.579.083,01 | 2.579.083,01 | 2.579.083,01 | 2.579.083,01 | 2.579.083,01 | 2.579.083,01 |
| TOTAL DO ACTIVO | 35.632.254,18 | 35.664.771,01 | 35.697.799,57 | 35.730.590,34 | 35.964.076,70 | 35.997.497,53 | 36.031.430,07 | 36.065.124,83 | 36.199.456,27 | 36.199.456,27 |
| 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 | -31.831.324,91 | -32.308.750,79 | -32.308.750,79 | -32.308.750,79 | -32.308.750,79 | -32.308.750,79 | -32.308.750,79 | -32.308.750,79 | -32.804.654,58 | -32.804.654,58 |
| Resultado líquido do período | -477.425,87 | -122.325,25 | -246.575,53 | -369.931,30 | -495.903,79 | -125.725,96 | -253.376,95 | -380.133,43 | -509.285,03 | -509.285,03 |
| Interesses minoritários (Aplicável apenas às | | | | | | | | | | |
| Total do Capital Próprio | 22.731.312,50 | 22.608.987,25 | 22.484.736,97 | 22.361.381,20 | 22.235.408,71 | 22.109.682,75 | 21.982.031,76 | 21.855.275,28 | 21.726.123,68 | 21.726.123,68 |
| Passivo | | | | | | | | | | |
| Passivo Não Corrente | | | | | | | | | | |
| Provisões | 2.400.001,49 | 2.400.001,49 | 2.400.001,49 | 2.400.001,49 | 2.400.001,49 | 2.400.001,49 | 2.400.001,49 | 2.400.001,49 | 2.400.001,49 | 2.400.001,49 |
| Financiamentos Obtidos | 9.295.240,75 | 9.450.082,84 | 9.607.361,68 | 9.763.508,22 | 10.122.967,07 | 9.940.437,53 | 10.102.021,07 | 10.262.472,31 | 10.525.955,35 | 10.525.955,35 |
| Total Passivo Não Corrente | 11.695.242,24 | 11.850.084,33 | 12.007.363,17 | 12.163.509,71 | 12.522.968,56 | 12.340.439,02 | 12.502.022,56 | 12.662.473,80 | 12.925.956,84 | 12.925.956,84 |
| Passivo Corrente | | | | | | | | | | |
| Fornecedores | 321.416,60 | 321.416,60 | 321.416,60 | 321.416,60 | 321.416,60 | 321.416,60 | 321.416,60 | 321.416,60 | 321.416,60 | 321.416,60 |
| Estado e outros entes públicos | 870,43 | 870,43 | 870,43 | 870,43 | 870,43 | 870,43 | 870,43 | 870,43 | 870,43 | 870,43 |
| Outras contas a pagar | 883.412,40 | 883.412,40 | 883.412,40 | 883.412,40 | 883.412,40 | 883.412,40 | 883.412,40 | 883.412,40 | 883.412,40 | 883.412,40 |
| Total Passivo Corrente | 1.205.699,43 | 1.205.699,43 | 1.205.699,43 | 1.205.699,43 | 1.205.699,43 | 1.205.699,43 | 1.205.699,43 | 1.205.699,43 | 1.205.699,43 | 1.205.699,43 |
| Total do Passivo | 12.900.941,67 | 13.055.783,76 | 13.213.062,60 | 13.369.209,15 | 13.728.667,99 | 13.887.814,77 | 14.049.398,30 | 14.209.849,55 | 14.473.332,59 | 14.473.332,59 |
| TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO | 35.632.254,18 | 35.664.771,01 | 35.697.799,57 | 35.730.590,34 | 35.964.076,70 | 35.997.497,53 | 36.031.430,07 | 36.065.124,83 | 36.199.456,27 | 36.199.456,27 |

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

Unidade : Euros

| CONSEST,SA. | EXECUÇÃO 2017 | PAO 2018 | PROJEÇÃO DA EXECUÇÃO 2018 | PREVISÃO | | |
|--|----------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | | | 3M2019 | 6M2019 | 9M2019 |
| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA | | | | | | |
| RENDIMENTOS E GASTOS | | | | | | |
| Fornecimentos e Serviços Externos | -306.849,63 | -347.090,22 | -306.000,00 | -76.500,00 | -153.000,00 | -229.500,00 |
| Gastos Com o Pessoal | -1.700,00 | -1.700,00 | -1.700,00 | | -1.700,00 | -1.700,00 |
| Provisões (aumentos / reduções) | -2.400.000,00 | | 0,00 | | | |
| Aumentos / Reduções de justo valor | -60.798,00 | | 0,00 | | | |
| Outros Rendimentos e Ganhos | 0,00 | | 6,69 | | | |
| Outros Gastos e Perdas | -3.708,37 | -3.000,00 | -3.900,00 | -425,00 | -922,57 | -1.340,15 |
| Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos | -2.773.056,00 | -351.790,22 | -311.593,31 | -76.925,00 | -155.622,57 | -232.540,15 |
| Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) | -2.773.056,00 | -351.790,22 | -311.593,31 | -76.925,00 | -155.622,57 | -311.550,00 |
| Juros e Gastos Similares Suportados | -199.869,17 | -222.035,79 | -205.713,46 | -71.929,39 | -144.522,97 | -217.764,25 |
| Resultado antes de impostos | -2.972.925,17 | -573.826,01 | -517.306,77 | -148.854,40 | -300.145,54 | -604.336,55 |
| Imposto sobre o rendimento do período | 551.413,76 | | 53.327,10 | 31.259,42 | 63.030,56 | 126.910,68 |
| Resultado líquido do período | -2.421.511,41 | -573.826,01 | -463.979,67 | -117.594,97 | -237.114,98 | -477.425,87 |

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

Unidade: Euros

| CONSEST, SA. | PREVISÃO | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2019 | 3M2020 | 6M2020 | 9M2020 | 2020 | 3M2021 | 6M2021 | 9M2021 | 2021 | 3M2021 | 6M2021 | 9M2021 | 2021 |
| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA | | | | | | | | | | | | | |
| RENDIMENTOS E GASTOS | | | | | | | | | | | | | |
| Fornecimentos e Serviços Externos | -306 000,00 | -76 500,00 | -153 000,00 | -229 500,00 | -306 000,00 | -76 500,00 | -153 000,00 | -229 500,00 | -306 000,00 | -76 500,00 | -153 000,00 | -229 500,00 | -306 000,00 |
| 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 | 0,00 | -1 700,00 | -1 700,00 | -1 700,00 |
| Provisões (aumentos / reduções) | | | | | | | | | | | | | |
| Aumentos / Reduções de justo valor | | | | | | | | | | | | | |
| Outros Rendimentos e Ganhos | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Outros Gastos e Perdas | -3 850,00 | -425,00 | -922,57 | -1 340,15 | -3 850,00 | -425,00 | -922,57 | -1 340,15 | -3 850,00 | -425,00 | -922,57 | -1 340,15 | -3 850,00 |
| Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos | -311 550,00 | -76 925,00 | -155 622,57 | -232 540,15 | -311 550,00 | -76 925,00 | -155 622,57 | -232 540,15 | -311 550,00 | -76 925,00 | -155 622,57 | -232 540,15 | -311 550,00 |
| Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) | -311 550,00 | -76 925,00 | -155 622,57 | -232 540,15 | -311 550,00 | -76 925,00 | -155 622,57 | -232 540,15 | -311 550,00 | -76 925,00 | -155 622,57 | -232 540,15 | -311 550,00 |
| Juros e Gastos Similares Suportados | -292 786,55 | -77 917,09 | -156 498,35 | -235 727,33 | -316 176,32 | -82 221,78 | -165 107,74 | -248 641,41 | -333 114,59 | -82 221,78 | -165 107,74 | -248 641,41 | -333 114,59 |
| Resultado antes de impostos | -604 336,55 | -154 842,09 | -312 120,93 | -468 267,47 | -627 726,32 | -159 146,78 | -320 730,31 | -481 181,55 | -644 664,59 | -159 146,78 | -320 730,31 | -481 181,55 | -644 664,59 |
| Imposto sobre o rendimento do período | 126 910,68 | 32 516,84 | 65 545,39 | 98 336,17 | 131 822,53 | 33 420,82 | 67 353,37 | 101 048,13 | 135 379,56 | 33 420,82 | 67 353,37 | 101 048,13 | 135 379,56 |
| Resultado líquido do período | -477 425,87 | -122 325,25 | -246 575,53 | -369 931,30 | -495 903,79 | -125 725,96 | -253 376,95 | -380 133,43 | -509 285,03 | -125 725,96 | -253 376,95 | -380 133,43 | -509 285,03 |

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

| CONSEST, S.A. | EXECUÇÃO | PAO | PROJEÇÃO DA EXECUÇÃO | | | PREVISÃO | | |
|--|--------------------|--------------------|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------|
| | | | 2017 | 2018 | 3M2019 | 6M2019 | 9M2019 | 2019 |
| DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA | | | | | | | | |
| Fluxos de caixa das actividades operacionais - método directo | | | | | | | | |
| Pagamentos a fornecedores | -349 529,95 | -347 090,22 | -288 475,06 | -76 500,00 | -153 000,00 | -229 500,00 | -306 000,00 | |
| Pagamentos ao pessoal | -1 700,00 | -1 700,00 | -1 700,00 | 0,00 | -1 700,00 | -1 700,00 | -1 700,00 | |
| Fluxo gerados pelas operações | -351 229,95 | -348 790,22 | -290 175,06 | -76 500,00 | -154 700,00 | -231 200,00 | -307 700,00 | |
| Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento | -850,00 | -1 000,00 | -828,13 | -425,00 | -425,00 | -425,00 | -850,00 | |
| Outros recebimentos/pagamentos | -18 084,14 | -2 000,00 | -10 719,03 | | -497,57 | -915,15 | -3 000,00 | |
| Fluxos de caixa das actividades operacionais (1) | -370 164,09 | -351 790,22 | -301 722,22 | -76 925,00 | -155 622,57 | -232 540,15 | -311 550,00 | |
| Fluxos de caixa das actividades de investimento | | | | | | | | |
| Pagamentos respeitantes a: | | | | | | | | |
| Propriedades de Investimento | | - 150 000,00 | - 150 000,00 | | | | -400 000,00 | |
| Recebimentos provenientes de: | | | | | | | | |
| Subsídios ao investimento | | | | | | | | |
| Fluxos de caixa das actividades de investimento (2) | 0,00 | -150 000,00 | -150 000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -400 000,00 | |
| Fluxos de caixa das actividades de financiamento | | | | | | | | |
| Recebimentos provenientes de: | | | | | | | | |
| Financiamentos obtidos | 370 156,31 | 501 790,22 | 451 722,22 | 76 925,00 | 155 622,57 | 232 540,15 | 711 550,00 | |
| Pagamentos respeitantes a: | | | | | | | | |
| Contratos de locação financeira | | | | | | | | |
| Dividendos | | | | | | | | |
| Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio | | | | | | | | |
| Outras operações de financiamento | | | | | | | | |
| Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3) | 370 156,31 | 501 790,22 | 451 722,22 | 76 925,00 | 155 622,57 | 232 540,15 | 711 550,00 | |
| Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3) | -7,78 | 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 | 265 908,16 | 265 908,16 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | |
| Caixa e seus equivalentes no fim do período | 265 900,38 | 265 908,16 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | |

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

Unidade: Euros

| CONSEST,SA. | PREVISÃO | | PREVISÃO | | | | | | | |
|---|--------------|-------------|------------|-------------|-------------|--------------|------------|-------------|-------------|--------------|
| | 2019 | 2020 | 3M2020 | 6M2020 | 9M2020 | 2020 | 3M2021 | 6M2021 | 9M2021 | 2021 |
| DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA | | | | | | | | | | |
| Fluxos de caixa das actividades operacionais - método directo | | | | | | | | | | |
| Pagamentos a fornecedores | -306 000,00 | -306 000,00 | -76 500,00 | -153 000,00 | -229 500,00 | -306 000,00 | -76 500,00 | -153 000,00 | -229 500,00 | -306 000,00 |
| Pagamentos ao pessoal | -1 700,00 | -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 | -307 700,00 | -307 700,00 | -76 500,00 | -154 700,00 | -231 200,00 | -307 700,00 | -76 500,00 | -154 700,00 | -231 200,00 | -307 700,00 |
| Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento | -850,00 | -425,00 | -425,00 | -425,00 | -425,00 | -850,00 | -425,00 | -425,00 | -425,00 | -850,00 |
| Outros recebimentos/pagamentos | -3 000,00 | 0,00 | 0,00 | -497,57 | -915,15 | -3 000,00 | 0,00 | -497,57 | -915,15 | -3 000,00 |
| Vários (IES tx esgotos e IML) | -3000,00 | | | | | | | | | |
| Outros | | | | | | | | | | |
| Fluxos de caixa das actividades operacionais (1) | -311 550,00 | -311 550,00 | -76 925,00 | -155 622,57 | -232 540,15 | -311 550,00 | -76 925,00 | -155 622,57 | -232 540,15 | -311 550,00 |
| Fluxos de caixa das actividades de investimento | | | | | | | | | | |
| Pagamentos respeitantes a: | | | | | | | | | | |
| Propriedades de Investimento | -400 000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -200 000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -100 000,00 |
| Recebimentos provenientes de: | | | | | | | | | | |
| Subsídios ao investimento | | | | | | | | | | |
| Fluxos de caixa das actividades de investimento (2) | - 400 000,00 | | | | | - 200 000,00 | | | | - 100 000,00 |
| Fluxos de caixa das actividades de financiamento | | | | | | | | | | |
| Recebimentos provenientes de: | | | | | | | | | | |
| Financiamentos obtidos | 711 550,00 | 76 925,00 | 76 925,00 | 155 622,57 | 232 540,15 | 511 550,00 | 76 925,00 | 155 622,57 | 232 540,15 | 411 550,00 |
| Pagamentos respeitantes a: | | | | | | | | | | |
| Contratos de locação financeira | | | | | | | | | | |
| Dividendos | | | | | | | | | | |
| Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio | | | | | | | | | | |
| Outras operações de financiamento | | | | | | | | | | |
| Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3) | 711 550,00 | 76 925,00 | 76 925,00 | 155 622,57 | 232 540,15 | 511 550,00 | 76 925,00 | 155 622,57 | 232 540,15 | 411 550,00 |
| 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 | 0,00 |
| Efeito das diferenças de câmbio | | | | | | | | | | |
| Caixa e seus equivalentes no início do período | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 |
| Caixa e seus equivalentes no fim do período | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 | 265 900,38 |

AS



4.2. MEMÓRIA JUSTIFICATIVA

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

MEMÓRIA JUSTIFICATIVA

(A que se refere o Ofício da DGTF relativo às Instruções para Elaboração do Orçamento de 2019)

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 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 conseqüentemente 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 2019

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 espoletar 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 subseqüentes 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, subseqüentemente (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.

Anexo XI**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 OP – 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 ** - aguarda-se parecer
- Documento comprovativo do NIPC/NIF ***
- Anexos Relativos a Despesas com o Pessoal (Anexos II, IIA)
- Identificação de iniciativas de eficiência e controlo orçamental (Anexo X)
- Aguarda-se 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

Alexandre Jaime
Boa-Nova santos

Assinado de forma digital por
Alexandre Jaime Boa-Nova
santos
Data: 2018.08.17 17:33:13
+01'00'

(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.

**** Aplicável às EPR.

PARECER DO FISCAL ÚNICO SOBRE O PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO PARA 2019

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 2019 e 31 de dezembro de 2019, consistindo no documento denominado de “Plano de Atividades e Orçamento – Exercício Económico 2019”, 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.

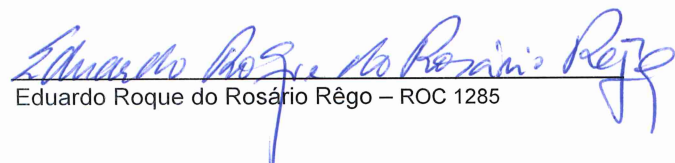
Neste capítulo, salientamos o acréscimo esperado do passivo de financiamento, relacionado com entradas a efetuar pela acionista única, para fazer face aos gastos decorrentes do processo contencioso atualmente em curso e valorização do ativo imobiliário da sociedade.

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 arbitral transitado do ano de 2017, o Tribunal Arbitral condenou a Consest, no início de 2018, ao pagamento de 2,025 milhões de euros que ambas as partes recorreram para o Tribunal da Relação de Lisboa e cujo acórdão se espera possa ser proferido até ao final do ano de 2018 ou já no decurso de 2019.

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 1285

Lisboa, 28 de agosto de 2018