

CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A



DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO
DE CONTAS
EXERCÍCIO DE 2020

ÓRGÃOS SOCIAIS

Conselho de Administração

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos - Presidente

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha - Vogal Executivo

Eng.º Manuel Jorge Santos - Vogal Executivo

Fiscalização

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

1285 - Fiscal Único

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

Mesa da Assembleia-Geral

Dr. José do Espírito Santo Menezes e Teles - Presidente

Dr.ª Dora Isabel Dias Sobral Chumela - Secretária

Índice

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	7
A. Introdução	7
B. Missão e Objetivos.....	8
C. Atividade Desenvolvida	9
D. Organização da Consest e Regulamentos	14
E. Normas Internacionais de Contabilidade	15
F. Demonstração de Resultados.....	16
G. Proposta de Distribuição dos Resultados.....	19
H. Informação sobre o Governo da Sociedade	20
I. Perspetivas para 2021.....	20
J. Outros assuntos	22
K. Nota final.....	22
II. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS	25
II.1. Objetivos de Gestão	25
II.2 Gestão do Risco Financeiro	34
II.3 Limite de crescimento do endividamento	35
II.4. Prazo médio e atrasos de Pagamentos	36
II.5. Cumprimento das recomendações do acionista	37
II.6 Remunerações.....	37
II.7 EGP	40
II.8 Despesas não documentadas	40
II.9 Relatório sobre remunerações	41
II.10 Relatório anual sobre prevenção da corrupção.....	41
II.11 Contratação pública	41

II.12 Sistema Nacional de Contas Públicas	41
II.13 Redução de Gastos Operacionais	41
II. 14. Contratações de Estudos, Pareceres, Projetos e Consultoria	42
II.15 Princípio de Unidade de Tesouraria do Estado	43
II.16 Auditorias do Tribunal de Contas.....	44
II.17 Informação a constar no site do SEE	44
II.18 Sistematização do cumprimento das orientações	45
III. DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2020	47
III.1 Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2020 e 2019.....	48
III.2 Demonstração dos Resultados por natureza período findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019.....	49
III.3 Demonstração do Rendimento Integral em 2020 E 2019	50
III.4 Demonstração das Alterações no Capital Próprio em 2020 e 2019	51
III.5 Demonstração de Fluxos de Caixa Período findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019	52
III.6 Notas às Demonstrações Financeiras.....	53
1 – Identificação da Entidade	53
2 – Principais Políticas Contabilísticas	53
3 – Políticas de Gestão do Risco Financeiro	69
4 – Propriedades de Investimento.....	70
5 – Financiamentos Obtidos.....	71
6 – Ativos por Impostos Diferidos.....	72
7 – Estado e Outros Entes Públicos	72
8 – Outras Contas a Pagar	73
9- Outras Contas a Receber	73
10 – Diferimentos.....	74

11 - Caixa e Depósitos Bancários.....	74
12- Alterações nas Rubricas de Capital Próprio.....	74
13 - Fornecedores.....	75
14 - Provisões	75
15 - Fornecimentos e Serviços Externos	76
16- Gastos com o Pessoal	76
17 - Outros Gastos e Perdas	77
18 - Outros Rendimentos e Ganhos	77
19 - Aumentos/Reduções de Justo Valor.....	77
20 - Juros e Gastos Similares Suportados.....	78
21 - Imposto sobre o Rendimento do Período.....	78
22 - Entidades Relacionadas.....	79
23 - Ativos e Passivos Contingentes	79
24 - Eventos Subsequentes Relevantes.....	80
25 - Informações Relevantes.....	80
IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS	81
IV.1 Demonstrações orçamentais previsionais.....	82
IV.2 Plano plurianual de investimentos.....	84
IV.3. Demonstrações de relato individual	84
IV.4 Demonstração de execução orçamental da receita.....	87
IV.5 Demonstração de execução orçamental da despesa	88
IV.6 Demonstração de execução do plano plurianual de investimentos	89
IV.7 Anexo às Demonstrações Orçamentais.....	89
1. Apresentação da empresa e do referencial de relato orçamental	89
2 - Alterações orçamentais da receita.....	90
3 - Alterações orçamentais da despesa.....	91

4 - Alterações ao plano plurianual de investimentos.....	92
5 - Operações de tesouraria	92
6 - Contratação administrativa.....	92
7 - Transferências e subsídios.....	92
8 - Outras divulgações.....	92
V. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO	94
VI. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS.....	96

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Exma. Acionista,

Em cumprimento da lei e dos estatutos, o Conselho de Administração da CONSEST submete à apreciação o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras, bem como o Relatório do Governo Societário, todos relativos ao exercício de 2020.

A. Introdução

A CONSEST - Promoção Imobiliária, S.A. (CONSEST ou Sociedade) é uma sociedade anónima com o capital social de 55 000 000 euros, representado por onze milhões de ações, com o valor nominal de 5 euros cada.

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

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

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

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

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

Como também conhecido, o entendimento perfilhado pela CONSEST relativamente à caducidade do contrato de consórcio, deu origem, em 2015, a um diferendo entre ambas as entidades, diferendo que correndo desde aquela data na instância arbitral e nas instâncias de recurso, não é expectável que termine definitivamente no ano de 2021, como nas páginas seguintes deste Relatório mais detalhadamente se dará conta. Como é óbvio e desde que semelhante pleito teve o seu início, a par do desenvolvimento do projeto imobiliário, a atividade da Sociedade passou igualmente a focar-se no estreito acompanhamento do mesmo

B. Missão e Objetivos

Fruto do que atrás se referiu, a missão da Sociedade, enquanto propósito ao qual deve dedicar-se, consiste assim na obtenção de um quadro urbanístico seguro, que potencie o valor e a geração/maximização de receitas decorrentes da futura comercialização do Terreno da Falagueira e, em paralelo, no acompanhamento próximo do pleito que a opõe à COTTEES, assegurando aos respetivos mandatários toda a colaboração de que careçam para que a lide chegue a bom porto.

C. Atividade Desenvolvida

1. O Litígio

Tal como atrás ficou dito, o pleito que a opõe à COTTEES marca, desde 2015, a atividade da Sociedade, sendo como tal natural que no presente documento se dê conta dos desenvolvimentos que no mesmo, ao longo do exercício transato, se foram verificando.

Recordando, em finais de setembro de 2019, em cumprimento da sentença do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) que lhe determinara a fixação de uma sentença condenatória com fundamento no interesse contratual negativo e em função de certos factos dados como provados e elencados pelo STJ, o Tribunal da Relação de Lisboa (TRL) fazendo apelo a juízos de equidade, condena a Sociedade a pagar a título indemnizatório à sua outrora consorciada o montante de 30 mil euros. Desta sentença coube novamente recurso para o STJ, alegado pela COTTEES e contra-alegado pela Sociedade, o qual, em fevereiro do ano transato, dá provimento ao recurso apresentado pela COTTEES, considerando não se afigurar justificada a não utilização do incidente de liquidação “ *enquanto não se concluir, “com maior certeza, que os danos não são fáceis de calcular ou são impossíveis”*, revogando deste modo a decisão do TRL, assente em juízos de equidade, e determinando o apuramento do quantitativo indemnizatório a pagar pela Sociedade em incidente de liquidação de sentença.

Ante o trânsito em julgado desta sentença, mesmo que ilíquida, abriu-se uma nova frente do processo relativa à determinação das custas judiciais e de parte. Deste modo e em março de 2020, a Sociedade pediu ao STJ e ao TRL a dispensa do remanescente da taxa de justiça e no mesmo mês recebeu da contraparte a respetiva nota de custas de parte, tendo-lhe igualmente enviado a sua. Em maio, o STJ pronunciou-se no sentido de que a dispensa do remanescente no primeiro recurso fosse de 80% e de 100% no segundo, este último, porque concedendo provimento ao recurso da contraparte, que caberá à Sociedade suportar integralmente.

Também em maio a Sociedade reclamou da conta de custas de parte que a COTTEES lhe havia apresentado, reclamação que para ser apreciada a obrigou, em conformidade com o Regulamento das Custas Processuais, a constituir um depósito-caução à ordem do Tribunal de cerca de 72 mil euros, montante este idêntico ao valor reclamado.

Em julho, o TRL veio a aceitar os argumentos da Sociedade em matéria de custas de parte. Com efeito, ao não ser líquida a decisão do STJ transitada em julgado, inviabilizando assim o apuramento do decaimento de cada uma das Partes - recorde-se que o pedido inicialmente formulado pela COTTEES superava os 148 milhões de euros - entendeu o TRL que só haverá lugar à apresentação das notas de custas de parte uma vez transitada em julgado a decisão que vier a ser proferida em incidente de liquidação. Transitada em julgado a decisão do TRL, a Sociedade requereu a devolução do depósito-caução que havia constituído, devolução ocorrida enquanto se redigia o presente documento.

Esta nova frente do processo trouxe, todavia, ao exercício transato, repercussões patrimoniais bem mais significativas, repercussões espelhadas nas Demonstrações Financeiras que ora também se apresentam.

Com efeito e se até final do primeiro semestre a única provisão nas contas da Sociedade que assinalava o litígio era de 30 mil euros, porquanto correspondendo à última sentença líquida conhecida até ao momento, a proferida pelo TRL em setembro de 2019, em setembro de 2020 uma nova e adicional provisão foi constituída, no montante de 2 milhões de euros, para acautelar prudencialmente eventuais montantes que a Sociedade possa vir a ser chamada a pagar a título de custas judiciais. De facto, atenta a enorme arbitrariedade e as divergências doutrinárias de que a matéria de custas se reveste, na determinação deste montante a Sociedade teve em conta os distintos cenários que lhe foram remetidos pelos respetivos mandatários, correspondendo os 2 milhões de euros a uma estimativa assente na quase mediana entre o *"worst case scenario"* e o cenário mais favorável, cenários limite que, afigurando-se qualquer deles pouco provável, poderiam conduzir à subestimação ou sobreavaliação da provisão constituída.

Tendo em atenção que a iniciativa de despoletar o incidente de liquidação só à COTTEES pertence e que, para tal, dispõe de um prazo de 20 anos sobre a data do trânsito em julgado da decisão que o determinou, é de prever que um desfecho definitivo de todo o pleito possa ainda tardar, marcando inelutavelmente o percurso futuro da Sociedade.

Em qualquer caso, a Sociedade continuará, no presente, tal como o fez no passado, a acompanhar empenhadamente todo o processo, processo que, no presente exercício, trará certamente decisões que poderão conformar, para mais ou para menos, a provisão que em setembro se constituiu.

2. Promoção imobiliária

No desenvolvimento imobiliário do Terreno da Falagueira, o ano de 2020 trouxe francos e assinaláveis progressos.

Tal como se deu conta no Relatório de Gestão de 2019, em resultado de uma operação de destaque articulada com a Câmara Municipal da Amadora (CMA), foi possível à Sociedade desanexar do prédio mãe uma parcela de terreno com uma área bruta de construção acima do solo, à luz do atual Plano Diretor Municipal da Amadora (PDMA), de cerca de 29.000 m² de construção (Parcela A do Terreno da Falagueira).

Em paralelo e fruto também da mencionada operação de destaque, em finais de 2019, 17 anos volvidos sobre a sua aquisição, o Terreno da Falagueira - Parcelas A e B - perdeu a natureza rústica que até então o caracterizava para converter-se em terreno urbano para construção.

Neste enquadramento, de imediato a Sociedade promoveu a consulta para a seleção da equipa de projeto responsável pelo projeto de licenciamento da Parcela A, projeto que desenhando uma mancha de cidade multiusos em conformidade com os parâmetros previstos para aquela área pelo atual PDMA - serviços, habitação, algum comércio, espaços verdes de utilização pública e um parque de estacionamento público em subsolo em parcela a ceder à

CMA - e submetido à apreciação dos serviços municipais competentes em junho de 2020, tem a respetiva arquitetura já aprovada desde inícios de janeiro do corrente. Decorrem a esta altura os trabalhos relativos aos projetos das especialidades, alguns dos mesmos já submetidos à apreciação das entidades competentes, tudo indicando que a licença de construção poderá ser emitida ainda no decurso do presente exercício.

Para melhor ilustrar o avanço dos trabalhos de projeto na Parcela A, apresenta-se seguidamente a discriminação dos valores suportados os quais, globalmente, corresponderam a 631,9 m€ capitalizados no valor do imóvel.

Quadro I

Projeto Falagueira - âmbito	Incluído no PAO 2020	Pago em 2020
Trabalhos Preparatórios (Sondagens + Estudo Galeria Metro)	16 240,00 €	73 876,26 €
Aprovação do Estudo Prévio		230 256,00 €
Submissão do Projeto de Arquitetura	191 880,00 €	191 880,00 €
Aprovação do Projeto de Arquitetura	191 880,00 €	
Submissão das Especialidades nas Entidades		118 612,59 €
Total	400 000,00 €	614 624,85 €
Custos Colaterais do Projeto		
Taxas ADENE (Projetos de Térmica)		9 426,11 €
Taxa ANPC (Projeto de Segurança contra Incêndio)		4 486,54 €
Taxa SMAS (Projetos de Águas e Esgotos)		3 046,39 €
Taxa Gás		261,60 €
Despesas Diversas		93,19 €
Total		17 313,83 €
Total Geral		631 938,68 €

A diferença de 231,9 m€ entre o valor executado e o orçamentado em despesa de investimento no Plano de Atividades e Orçamento para 2020 (PAO 2020) foi, no âmbito da gestão flexível de que a Sociedade beneficia, imputado em FSE's cujos montantes orçamentados ficaram aquém, ainda assim, do que as projeções apontavam.

Também no que à Parcela B do Terreno da Falagueira, o prédio-mãe, concerne, o ano de 2020 foi pródigo em acontecimentos.

Com efeito, foi possível à Sociedade acertar com a CMA a minuta relativa ao Contrato de Planeamento a celebrar entre ambas as entidades para elaboração do Plano de Pormenor do

Campus Empresarial da Falagueira, Plano de Pormenor este que, a concretizar-se, incidirá sobre uma mancha de 25 hectares da Parcela B, para a qual, aplicando os parâmetros urbanísticos contemplados nos Termos de Referência daquele Plano aprovados ainda em 2019, resultará uma edificabilidade de 175 mil m² de área de construção acima de solo, com uso predominante de serviços, destino bem distinto daquele que durante os primeiros 13 anos de existência da Sociedade, foi preconizado pelos projetos nunca definitivamente concluídos, nunca submetidos ao escrutínio do Município da Amadora.

Esta minuta, em paralelo com a abertura do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor, foi aprovada em setembro do ano transato, consubstanciada na Proposta n.º 483/2020, correspondendo ao alcançar de um propósito que a Sociedade persegue desde a sua criação há já 18 anos.

Ao mesmo tempo, Sociedade e CMA articularam os termos de uma operação de permuta a qual, permitindo à Sociedade alinhar a mancha configurativa do respetivo terreno na nova frente urbana da Rua Manuel Ribeiro Paiva e alienar a responsabilidade de algumas construções com ocupações não tituladas, permite à CMA, no âmbito de um acordo que mantém com a Universidade Nova e o ISCTE, avançar com a construção de residências universitárias.

Com esta operação, que deverá vir a concretizar-se no presente exercício, alterar-se-á a configuração da Parcela B do Terreno da Falagueira, mas não a respetiva área, porquanto à parcela de 8.200 m² a desanexar da Parcela B e que a Sociedade entregará ao Município corresponderá a permuta com uma parcela propriedade deste último cuja área é rigorosamente igual.

Não obstante as projeções apontadas no Plano de Atividades e Orçamento da Sociedade para o corrente ano de 2021 houvessem contado, em termos de impacto na atividade e orçamental, com o início dos trabalhos de desenvolvimento do mencionado Plano de Pormenor no presente exercício, a entrada em vigor, no passado mês de outubro, do Decreto-Lei n.º

82/2020, veio introduzir naturais dúvidas quanto à sequência de todo o processo, dúvidas que à data da redação do presente não têm ainda resposta.

Com efeito, no âmbito do mencionado diploma, a Parcela B do Terreno da Falagueira passou a integrar a Bolsa de Habitação que o mesmo prevê, diploma que prevê ainda a transferência de gestão da referida Parcela para o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU). Desconhecendo-se os termos e condições em que tal gestão operará e sendo a destinação presumível do imóvel, por força do citado diploma, bem distinta da que os Termos de Referência do Plano de Pormenor do *Campus* Empresarial da Falagueira preveem para aquela área, sob pena da utilização de recursos sem qualquer utilidade, nenhum investimento, em meios humanos e financeiros, será feito pela Sociedade neste âmbito, enquanto as múltiplas dúvidas que a situação suscita não se encontrarem respondidas, posição esta já partilhada com a CMA.

Finalmente, uma última palavra para referir que os objetivos alcançados e anteriormente referidos, quer no respeitante à Parcela A, quer no que à Parcela B concerne, são tanto mais de saudar quanto as circunstâncias s, com períodos de confinamento, de distanciamento social e equipas em teletrabalho, foram, inquestionavelmente, de exigência acrescida.

D. Organização da Consest e Regulamentos

Como habitualmente e no ano transato, a Sociedade manteve-se sem qualquer Colaborador, recorrendo, sempre que necessário, aos colaboradores da ESTAMO, Participações imobiliárias, S.A. (ESTAMO) no que à atividade operacional – designadamente promoção imobiliária, gestão do litígio, administrativa e avaliações – respeita e aos colaboradores da PARPÚBLICA, fundamentalmente na área financeira.

A CONSEST, à semelhança de outras participadas da acionista PARPÚBLICA, aderiu e adota o Código de Ética e a Política de Gestão de Riscos de Fraude, Corrupção e Infrações Conexas

desta última, bem como o Plano de Prevenção desses riscos, documentos em conformidade com os quais atua.

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

E. Normas Internacionais de Contabilidade

As demonstrações financeiras da CONSEST foram, em 2020, preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

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

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

Nos exercícios de 2017 e 2018 conforme documentos de prestação de contas aos mesmos relativos, o valor, não obstante aferido por distintos peritos avaliadores, manteve-se sensivelmente idêntico ao registado em 2016, *i. e.*, 21,261 M€ (2017) e 21,348 M€ (2018), tendo-se verificado um incremento do valor em 2019, para 24,894 M€ (+16%), que espelhava já o resultado dos avanços urbanísticos devidamente explicitados *no* Relatório de Gestão relativo àquele exercício.

Também a avaliação promovida para o encerramento das contas do transato exercício de 2020 veio, uma vez mais, espelhar os resultados referido em C. 2 *supra*. Com efeito, o justo

valor conjunto das Parcelas A e B, ao somar 26,725 M€ (7,6 M€ para a parcela A e 19,125 M€ para a parcela B) evidencia uma valorização de 7,4% face ao valor registado em final de 2019, tanto mais relevante quanto o facto de ser obtida em ano de crise sanitária (e económica) profunda

Acrescente-se que todas as avaliações atrás mencionadas, incluindo a de final de 2020, foram, como sempre, levadas a cabo por peritos avaliadores, como tal certificados pela CMVM.

Acrescenta-se também, que estando o imóvel em Propriedades de Investimento, ou seja, ao justo valor, a diferença positiva de valorização entre as duas avaliações (2020 *versus* 2019) foi refletida em proveitos, perfazendo neste caso o montante líquido positivo (diferença entre aumentos e reduções) de 1,195 M€.

Como é também natural, a evolução da valorização das duas parcelas não teve um comportamento idêntico, tendo a Parcela A beneficiado, como seria de esperar por via do projeto em curso, de um incremento de justo valor no montante de 2,401 M€, enquanto a Parcela B, afetada pela conjuntura e pela indefinição de que igualmente em B. 2 *supra* se deu conta, registou uma redução de justo valor no montante de 1,206 M€.

F. Demonstração de Resultados

Em consequência do efeito conjugado da diferença positiva de justo valor do imóvel mencionada no ponto anterior e do efeito negativo da constituição da provisão decorrente do Litígio e detalhada em C1 *supra*, o resultado operacional de 2020 cifrou-se em 0,989 M€ negativos, o qual compara com os 3,273 M€ positivos do ano de 2019 e com os 0,449 M€ negativos constantes das projeções para o período. Todavia, se desconsiderado o impacto resultante do referido incremento do justo valor do Terreno da Falagueira e da provisão constituída, o resultado operacional da Sociedade em 2020 teria sido negativo em 0,184 M€ refletindo, face às projeções apresentadas, um incremento da ordem dos 58%.

Para esta evidente melhoria muito contribuiu o facto de, ao contrário do que vem sucedendo desde 2015, não se terem verificado quaisquer encargos decorrentes do litígio em curso no passado exercício de 2020, encargos que desde que o mesmo se iniciou têm vindo a influenciar negativamente a rubrica de FSE's.

O Quadro *infra* espelha, no sexénio 2015/2020, o impacto, na rubrica de FSE's, dos custos com o Litígio.

Quadro II

Unidade: Euros

FSE's	2020	2019	2018	2017	2016	2015
FSE Totais	53 043,08	122 014,02	274 559,35	306 849,63	338 584,11	54 709,32
Litígio em Curso	0	65 735,83	227 229,60	260 411,51	294 338,16	8 899,05
FSE's s/ Litígio	53 043,08	56 278,19	47 329,75	46 438,12	44 245,95	45 810,27

Conforme resulta do quadro *supra*, a média dos custos do Litígio no quadriénio de 2018-2015 foi de 0,197 M€/ano. Em 2019 os mesmos registaram já uma redução substancial - 0,067 M€ - encargos que, como referido, foram no passado exercício inexistentes.

Na rubrica Outros Devedores, a 31 de dezembro, encontra-se o registo do depósito-caução constituído à ordem do Tribunal e a que também se fez referência em C.1 *supra*, depósito esse, entretanto, devolvido durante a redação do presente Relatório.

Relativamente aos custos extra litígio, o decréscimo de 2019 para 2020 é explicado pelas variações que constam do quadro abaixo.

Quadro III

Unidade: Euros

Natureza dos FSE S/ Litígio	2020	2019
Recursos Partilhados	21 850,81 €	25 414,18 €
Limpeza e Desmatção	6 254,00 €	6 042,00 €
Outros Trabalhos	10,10 €	507,38 €
Serviços de Contabilidade	9 206,55 €	9 206,55 €
Serviços de Auditoria / ROC	11 070,00 €	11 070,00 €
Seguros	209,61 €	207,76 €
Avaliações	2 460,00 €	2 337,00 €
Vigilância e Segurança	1 771,00 €	643,29 €
Materiais	42,20 €	95,40 €
Serviços Diversos	32,81 €	109,66 €
Deslocações e Estadas	- €	- €
Contencioso e Notariado	135,00 €	645,00 €
Total	53 042,08 €	56 278,22 €

Dada a ausência de qualquer Colaborador e para além do trabalho da respetiva equipa de gestão, a atividade da Sociedade continuou a ser assegurada, não apenas por prestadores externos - desde logo, de contabilidade e de auditoria externa - mas também pelas cedências parciais de colaboradores da ESTAMO e da PARPÚBLICA, as quais representaram, em 2020, 21.851 m€, refletindo uma redução de 16% relativamente a 2019 por efeito da saída de um dos mencionados colaboradores cedidos.

Refere-se que no exercício transato foi efetuado um esforço para, não apenas registar, mas também liquidar todos os custos do ano de 2020 no próprio ano, regularizando ainda todas as situações relacionadas com serviços prestados em períodos anteriores sem faturação emitida. Deste esforço resultou que apenas os trabalhos prestados em 2019 de escoramento de um muro do terreno propriedade da Sociedade não foram suscetíveis de ser liquidados já que, não obstante as diversas insistências, a fatura aos mesmos relativa permanece por emitir.

Em matéria de custos de pessoal, ao não auferir a equipa de gestão da Sociedade qualquer remuneração em conformidade com o preceituado no Estatuto do Gestor Público, porquanto remunerada pela ESTAMO cuja equipa de gestão igualmente integra, circunscreveram-se a

850,00 €, fruto do pagamento de uma senha de presença a cada um dos membros da Mesa da Assembleia Geral, em resultado da única Assembleia Geral realizada no período.

No que concerne ao resultado financeiro apurado em 2020, o mesmo é negativo em 0,144 M€ (0,174 M€ em 2019) e explicado pelo serviço da dívida em juros de suprimentos concedidos pela PARPÚBLICA, a uma taxa anual nominal bruta de 2,18%. Embora tenha havido um aumento do valor dos suprimentos concedidos pela acionista entre o final de 2019 e o final de 2020, a redução do resultado financeiro explica-se integralmente pela redução da taxa anual nominal bruta de 2,974% para os 2,18% acima referidos.

G. Proposta de Distribuição dos Resultados

Em face do resultado negativo apurado no exercício no valor de 1.137.493,61 euros, propõe-se que o mesmo seja incorporado integralmente em Resultados Transitados.

- Artigo 35 ° do Código das Sociedades Comerciais

Facto é que, encerradas as contas do exercício, é possível concluir que a Sociedade voltou, no final de 2020, a ficar ao abrigo do disposto no artigo 35º do Código das Sociedades Comerciais por perda de mais de metade do seu capital próprio, o qual, depois da aplicação do resultado líquido anteriormente referido, se cifra, assim, em 26.997.537,29 euros.

Deste modo, em conformidade com aquele preceito, deverá a Assembleia Geral, sob proposta do Conselho de Administração, decidir sobre:

- (i) A dissolução da Sociedade ou a respetiva extinção por qualquer outra via legalmente prevista;
- (ii) A redução do capital social para montante não inferior ao respetivo capital próprio, sempre em obediência ao disposto no nº 1, do artº 96º, também do Código das Sociedades Comerciais;
- (iii) A realização de entradas pela acionista para reforço da cobertura de capital.

H. Informação sobre o Governo da Sociedade

No ponto II do presente Relatório, apresenta-se, nos termos constantes do Ofício-Circular nº 174, de 12 de janeiro do corrente, a informação sobre o cumprimento das orientações legais, sendo a apresentação do presente acompanhada, em simultâneo, da apresentação do Relatório do Governo Societário igualmente relativo ao exercício de 2020.

I. Perspetivas para 2021

Em plena crise sanitária que perspetiva uma crise económica de enormes proporções, torna-se difícil perspetivar o futuro. Em paralelo, 2021 corresponderá ao início de um novo mandato dos órgãos sociais da Sociedade, mudança que, como normal, trará consigo novas estratégias e razões de decidir.

Ainda assim, admite-se que em qualquer cenário prossigam os trabalhos relativos ao projeto de licenciamento em curso para a Parcela A do Terreno da Falagueira cuja licença de construção, tal como se referiu, terá condições para ser emitida ainda no decurso do presente ano de 2021.

Relativamente a este, refira-se que a Sociedade, também em 2020, prosseguiu o trabalho que já vinha de 2019, efetuando ações de *procurement* junto de entidades públicas no sentido de recolher eventuais manifestações de interesse no edifício de escritórios que aquele projeto contempla. Em resultado e a esta altura, decorrem negociações para a instalação de uma entidade pública naquele edifício, negócio que, a concretizar-se, aportará ao projeto uma entidade com um efeito âncora inestimável e que valorizará, conseqüentemente, toda a área remanescente de habitação e comércio.

Quanto à Parcela B, para além da concretização da permuta, dada a situação criada pelo Decreto-Lei nº 82/2020, é também difícil antecipar desenvolvimentos futuros.

Admitindo que o processo evolua nos termos em que a atual equipa de gestão o havia posto em marcha, 2021 corresponderá ao ano da seleção da equipa de projeto e ao arranque dos

trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor, na perspetiva de que, em 2022, esteja criado o quadro urbanístico e legal que sobre a área do mesmo permita o desenvolvimento de uma operação de loteamento.

Dada a inexistência, por ora, de receitas próprias, a Sociedade terá, em 2021, e provavelmente também em 2022, de continuar a recorrer ao financiamento acionista, salvo venha a concretizar-se a operação de venda acima referida.

Assim, pese embora as excecionais e difíceis circunstâncias do momento cujos impactos negativos, com toda a probabilidade, permanecerão no presente e no próximo exercício, dado que **(i)** a atividade da Sociedade assenta exclusivamente no desenvolvimento imobiliário do Terreno da Falagueira, **(ii)** que tal desenvolvimento se encontra ainda em fase de investimento e **(iii)** que ao não gerar receitas próprias aquele investimento depende, exclusivamente, do financiamento acionista, as repercussões sobre a mesma da inevitável crise económica cujos efeitos se fazem sentir um pouco por todo o lado, estarão intimamente associadas à manutenção (ou não) dos níveis de financiamento, por via de suprimentos da acionista PARPÚBLICA, que o desenvolvimento do projeto exige.

Quanto ao Litígio, atento os termos ilíquidos da sentença proferida pelo STJ e o facto de a iniciativa processual do incidente de liquidação pertencer inteiramente à COTTEES, a Sociedade terá de aguardar os próximos acontecimentos garantindo que, quando chegarem, a encontrarão preparada para, com todo o empenho, continuar a defender os respetivos interesses na salvaguarda do interesse maior que é o interesse público.

Tal como identicamente mencionado no Relatório de Gestão relativo a 2019, dado estarmos em presença de uma sociedade meramente instrumental, é natural que o respetivo futuro venha a ser repensado, tendo já a equipa de gestão, para o efeito, remetido à acionista o seu contributo com os pontos de reflexão e a respetiva visão estratégica.

J. Outros assuntos

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

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

Cumpre-nos ainda informar, que não estão a ser utilizados instrumentos de política de cobertura financeira.

K. Nota final

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

A Sociedade agradece igualmente ao Fiscal Único por toda a colaboração dele recebida.

Finalmente, um agradecimento também especial aos Colaboradores, quer da ESTAMO, quer da PARPÚBLICA, que com o seu labor asseguram diariamente o cumprimento pela Sociedade de todas as obrigações que lhe são exigíveis, bem como o acompanhamento próximo de todas as vertentes que integram a respetiva missão, uma e outra, dado o contexto do ano que se encerrou, invulgarmente difíceis e desafiantes.

Lisboa, 26 de fevereiro de 2021

O Conselho de Administração

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos
Presidente

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha
Vogal Executivo

Eng.º Manuel Jorge Santos
Vogal Executivo

II. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS



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

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

II.1. Objetivos de Gestão

II.1.a) Objetivos para 2020 e grau de execução

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

Todavia e tal como também se dá conta no Relatório do Governo Societário que acompanha o presente, aquando da nomeação dos titulares do órgãos sociais da Sociedade para o mandato 2018-2020, a acionista incumbiu a equipa de gestão de estudar a melhor forma de rentabilização do ativo propriedade da Sociedade, o Terreno da Falagueira, e igualmente, concluído que esteja o processo judicial em curso iniciado com a instância arbitral em 2015, definir a estratégia para o futuro da Sociedade tendo presente critérios de viabilidade e racionalidade económicas.

Atento o exposto no Relatório de Gestão parece claro que os objetivos foram alcançados.

Desde logo, no que à rentabilização do ativo propriedade da Sociedade respeita. Com efeito, e uma vez mais, de 2019 para 2020, mesmo, em termos gerais, no contexto da atual crise pandémica e económica e, em particular, com as incertezas criadas pelo Decreto-Lei 82/2020 de 2 de outubro, o incremento do justo valor do ativo foi de cerca de 7,3% - 26,725 M€ em

2020 face aos 24,897 M€ de 2019. Para tanto, como também referido, muito contribuiu todo o trabalho desenvolvido no projeto de licenciamento da Parcela A do Terreno da Falagueira, até há 2 anos um prédio rústico e atualmente com perspectivas de licença de construção até final do presente exercício e já em negociação para colocação de toda a área de serviços no mesmo prevista.

Quanto ao futuro da Sociedade, tal como se deu conta nas páginas anteriores, mesmo não estando concluído o litígio judicial, o momento processual em que o mesmo se encontra e o facto de se tratar do último ano de mandato da atual equipa de gestão, justificaram a entrega, por parte desta à acionista, de uma reflexão profunda sobre a situação da Sociedade, a par com a visão estratégica de perspetivação do respetivo futuro no quadro do Grupo em que está inserida, tendo presentes os desígnios de eficiência e racionalidade económicas que o Setor Público Empresarial forçosamente tem de acautelar.

Em suma e no que ao cumprimento dos objetivos de gestão respeita, foi integralmente cumprido o objetivo de rentabilização do ativo da Sociedade, tendo esse cumprimento tradução quantitativamente mensurável por efeito da valorização do ativo em mais de 1 milhão de euros, mesmo considerando o ambiente recessivo produto da crise pandémica que desde há 1 ano tem vindo a fazer sentir os seus efeitos.

Quanto ao destino da Sociedade, entregue que está à acionista a mencionada reflexão estratégica, a esta caberá ponderar e decidir sobre o caminho futuro que a Sociedade haverá de trilhar.

Assinala-se uma vez mais, que graças ao cumprimento do objetivo de gestão atrás mencionado - a valorização do terreno da Falagueira - os mais de 1,1 M€ de incremento do justo valor de mercado do ativo imobiliário da Sociedade foram registados em proveitos e teriam permitido à Sociedade alcançar um resultado operacional positivo, não fossem os critérios prudenciais e conservadores que resultaram na constituição da provisão de 2 M€ acautelando as responsabilidades decorrentes das custas do litígio.

II.1.b) Execução do Plano de Atividades e Orçamento 2020 (PAO 2020)

Evidencia-se no quadro infra, a execução do Plano de Atividades e Orçamento para 2020, face às projeções para o mesmo efetuadas.

Quadro II

Valores em euros

	PAO 2020	Executado 2020	Desvio	Observações
ATIVO				
Ativo não corrente				
Propriedades de Investimento	22 148 000,00	26 725 000,00	-4 577 000,00	
Ativos por impostos diferidos	11 160 925,70	10 551 955,57	608 970,13	
	33 308 925,70	37 276 955,57	-3 968 029,87	
Ativo corrente				
Estado e outros entes públicos	1 000,00	0,00	1 000,00	
Outras contas a receber	0,00	73 448,95	-73 448,95	
Diferimentos	0,00	225,77	-225,77	
Caixa e depósitos bancários	386 116,91	413 478,38	-27 361,47	
	387 116,91	487 153,10	-100 036,19	
Total do Ativo	33 696 042,61	37 764 108,67	-4 068 066,06	
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO				
Capital próprio				
Capital realizado	55 000 000,00	55 000 000,00	0,00	
Reservas legais	134 544,51	263 178,93	-128 634,42	
Resultados transitados	-29 976 709,16	-27 128 148,03	-2 848 561,13	
Resultado líquido do período	-514 957,25	-1 137 493,61	622 536,36	
Total do capital próprio	24 642 878,10	26 997 537,29	-2 354 659,19	
PASSIVO				
Passivo não corrente				
Provisões	30 001,49	2 030 001,49	-2 000 000,00	
Financiamentos obtidos	7 457 381,98	6 984 281,98	473 100,00	
	7 487 383,47	9 014 283,47	-1 526 900,00	
Passivo corrente				
Fornecedores	320 000,00	2 878,20	317 121,80	
Estado e outros entes públicos	880,00	261 850,63	-260 970,63	
Outras contas a pagar	1 244 901,04	1 487 559,08	-242 658,04	
	1 565 781,04	1 752 287,91	-186 506,87	
Total do Passivo	9 053 164,51	10 766 571,38	-1 713 406,87	
Total do capital próprio e do Passivo	33 696 042,61	37 764 108,67	-4 068 066,06	

Valores em euros

	PAO 2020	Executado 2020	Desvio	Observações
Fornecimentos e serviços externos	-300 000,00	-53 042,08	246 957,92	
Gastos com pessoal	-1 700,00	-850,00	850,00	
Aumentos/reduções de justo valor	0,00	1 195 547,58	1 195 547,58	
Provisões	0,00	-2 000 000,00	-2 000 000,00	
Outros rendimentos e ganhos	0	1 872,97	1 872,97	
Outros gastos e perdas	-147 500,00	-132 732,44	14 767,56	
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	-449 200,00	-989 203,97	-540 003,97	
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	-449 200,00	-989 203,97	-540 003,97	
Juros e gastos similares suportados	-206 796,50	-144 905,34	61 891,16	
Resultado antes de impostos	-655 996,50	-1 134 109,31	-478 112,81	
Imposto s/ rendimento do período:	141 039,25	-3 384,30	-144 423,55	
Resultado líquido do período	-514 957,25	-1 137 493,61	-622 536,36	

Valores em euros

RUBRICAS	PAO 2020	Executado 2020	Desvio	Observações
Atividades Operacionais:				
Pagamentos a Fornecedores	-300 000,00	-63 214,58	236 785,42	
Pagamentos ao Pessoal	-1 700,00	-850,00	850,00	
Caixa gerada pelas Operações	-301 700,00	-64 064,58	237 635,42	
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-1 000,00	108 417,00	109 417,00	
Outros recebimentos/pagamentos relat à ativ operacional	-147 500,00	-75 545,16	71 954,84	
Fluxos de caixa das atividades operacionais	-450 200,00	-31 192,74	419 007,26	
Atividades de Investimento				
Recebimentos provenientes de:				
	0,00	0,00	0,00	
Pagamentos respeitantes a:				
Propriedades de Investimento	-400 000,00	-631 938,68	-231 938,68	
	-400 000,00	-631 938,68	-231 938,68	
Fluxos de caixa das atividades de investimento	-400 000,00	-631 938,68	-231 938,68	
Atividades de Financiamento				
Recebimentos provenientes de:				
Financiamentos obtidos	850 200,00	690 000,00	-160 200,00	
	850 200,00	690 000,00	-160 200,00	
Pagamentos respeitantes a:				
	0,00	0,00	0,00	
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	850 200,00	690 000,00	-160 200,00	
Variações de caixa e seus equivalentes	0,00	26 868,58	26 868,58	
Caixa e seus equivalentes no início do período	386 116,91	386 609,80	492,89	
Caixa e seus equivalentes no fim do período	386 116,91	413 478,38	27 361,47	

Em face dos quadros anteriores, conclui-se que o valor do Ativo era, em 31 de dezembro, de cerca 37,764 M€, apresentando um desvio, face aos 33,696 M€ de euros orçamentados, de 4,068 M€, desvio que melhor se detalha nos parágrafos seguintes.

A rubrica de Propriedades de Investimento - o Terreno da Falagueira - evidenciou um valor de aproximadamente 26,725 M€ a 31 de dezembro de 2020 e um desvio positivo de 4,577 M€ face ao orçamento. Este desvio é produto de dois efeitos conjugados e cumulativos, a saber:

- Efeito positivo (3,5M€) da avaliação ao imóvel efetuada para efeitos do encerramento das contas de 2019 e cujo valor era ainda desconhecido quando, em dezembro desse ano, se entregou o Plano de Atividades e Orçamento do exercício transato (PAO 2020);
- Efeito positivo (1,2 M€) da avaliação ao imóvel efetuada para efeitos do encerramento das contas de 2020, igual e obviamente desconhecido aquando da entrega do PAO 2020. Convém relevar que, no exercício transato, no valor contabilístico do imóvel foram capitalizados custos de projeto de 0,631 M€, o que mais ainda evidencia a boa performance do trabalho realizado pela Sociedade na valorização do respetivo ativo.

Esclarece-se também, que o montante inscrito na rubrica de Ativos por Impostos Diferidos se deve, em grande parte (11,160 M€) à substancial desvalorização do Terreno da Falagueira ocorrida em 2016 enquanto Propriedade de Investimento. Semelhante valor resulta do afastamento entre o valor contabilístico e o valor considerado para efeitos fiscais.

A rubrica "Outras Contas a Receber" apresenta no final de 2020 um saldo de 0,073 M€, em resultado da constituição do depósito-caução prestado à ordem do tribunal em conformidade com o Regulamento das Custas Processuais, depósito de que se deu conta nas páginas anteriores em sede de Litígio, depósito que igualmente, em face do provimento dado pelo TRL à reclamação da Sociedade, já lhe foi, entretanto, devolvido. Dado que aquando da elaboração do PAO 2020, a constituição deste depósito era insuscetível de ser prevista, o mesmo justifica integralmente o desvio apresentado. Tal como também repetido, em face do trânsito em julgado do acórdão do STJ e mesmo sendo a sentença ilíquida e não pondo fim ao processo, entendeu-se prudente a constituição, no terceiro trimestre do exercício transato, de uma provisão destinada a acautelar as responsabilidades que, em sede de custas judiciais e uma vez elaborada e transitada a conta, para a Sociedade podem advir.

Esta provisão, de 2 M€, veio somar-se à provisão de 30 m€ constituída em 2019 aquando da prolação do acórdão do TRL. Dado ser esta, até ao momento, a última decisão líquida conhecida, optou-se, uma vez mais à luz de critérios prudenciais, pela respetiva manutenção.

A 31 de dezembro de 2020, o Capital Próprio ascendia a 26,997 M€, o qual compara com os 24,642 M€ orçamentados.

A rubrica de Resultados Transitados destaca-se na explicação do desvio apurado, uma vez que incorpora o resultado de 2019, o qual, mercê da do aumento do justo valor da avaliação do imóvel no final desse ano - cerca de 2,4 M€ - implicou um resultado líquido que divergiu substancialmente do montante orçamentado.

Já o resultado líquido de 2020, por efeito da constituição da mencionada provisão de 2 M€, fica aquém do orçamentado em 0,622 M€, provisão cujo efeito (negativo), como patente, foi substancialmente amortecido pelo efeito (positivo) do incremento do justo valor do Terreno da Falagueira.

No final de 2020 o passivo totalizava cerca de 10,766 M€, apresentando um incremento de 18,9% face ao valor orçamentado. Semelhante desvio é explicado pela conjugação dos seguintes fatores com impactos diferenciados:

- Impacto negativo da provisão de 2,0 M€, não prevista em orçamento;
- Impacto positivo resultante da contração em 0,473 m€ do montante global projetado em pedidos de suprimentos (em 2019 e 2020);
- Impacto negativo por via do não pagamento do IMI e AIMI em 2020, fruto da reclamação apresentada pela Sociedade à AT em face da reavaliação feita por esta ao Terreno da Falagueira por efeito da sua transformação, no final de 2019, de prédio rústico em terreno urbano para construção. Esta situação refletiu-se na geração de um passivo ao Estado por estimativa, prevendo-se no presente exercício o pagamento quer da liquidação de IMI e AIMI de 2021, quer o pagamento das liquidações do imposto referentes ao exercício transato.

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) a 31 de dezembro ascendeu a 0,989 M€, apresentando um desvio negativo de cerca de 0,540 M€ de euros face ao orçamentado, desvio justificado, uma vez mais e maioritariamente, pela provisão

constituída e que a revalorização do terreno não conseguiu amortecer na sua totalidade. Realça-se, em qualquer caso, o contributo positivo dado pela rubrica de FSE's com uma execução (-82%) aquém do valor projetado.

Dado o bom ritmo que, apesar da conjuntura e como referido, foi possível implementar no desenvolvimento do projeto de licenciamento da Parcela A, foram antecipadas para 2020 algumas fases do projeto só previstas para 2021, sendo também antecipado o pagamento dos encargos às mesmas correspondentes.

Estas repercussões, em termos de montantes projetados *versus* montantes executados neste âmbito, documentam-se no Quadro seguinte.

Quadro III

Investimento/Projeto	PAO 2020	Executado 2020	Desvio	Observações
Promoção Imobiliária (Estudos/ Pareceres/ Projetos/ Consultadoria)	400 000,00	631 938,68	231 938,68	
TOTAL	400 000,00	631 938,68	231 938,68	

Fruto do anterior, o desvio na rubrica de investimento foi superior em 58% (0,261 M€) evidenciando a aceleração de várias fases do projeto previstas em orçamento apenas para o corrente exercício.

Refira-se que, tendo em conta que os custos projetados com o Litígio foram em 2020 inexistentes, foi possível efetuar a referida antecipação sem qualquer constrangimento orçamental, mercê da transferência de recursos financeiros previstos em despesa para a conta de investimento.

Relativamente aos limites de endividamento, conforme apresentados no Quadro *infra*, a Sociedade, ao não dispor de quaisquer receitas próprias, teve uma vez mais de recorrer ao financiamento acionista sob a forma de suprimentos para fazer face às respetivas despesas correntes e de investimento, financiamento traduzido na solicitação de 690 m€ de suprimentos.

Quadro IV

Nível de endividamento	PAO 2020	Executado 2020	Desvio	Observações
Endividamento Remunerado	7.457.381,98	6.984.281,98	- 473.100,00	
TOTAL	7.457.381,98	6.984.281,98	- 473.100,00	
Juros Anuais endividamento	206.796,50	144.905,34	- 61.891,16	
TOTAL	206.796,50	144.905,34	- 61.891,16	

Deste modo e à exceção do que ao quadro de pessoal respeita, visto que inexistente, os princípios financeiros de referência - Investimento e nível de endividamento - bem como o consequente grau de execução/correção, ficam espelhados nos comentários e quadros anteriormente apresentados.

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

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

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

Análise da Receita

Quadro V

Controlo Orçamental - Receita											
Classificação económica		Previsões iniciais (3)	Previsões corrigida (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas liquidadas (6)	Liquidações anuladas (7)	Receitas cobradas brutas (8)	Receita cobrada líquida (9)=(8)-(7)	Receitas por cobrar no final do ano (10)=(5)+(6)-(7)-(8)	Grau de execução orçamental das receitas	
Código (1)	Descrição (2)									Face às Prev. Iniciais (11)=(9)/(3)	Face às Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4)
FONTE DE FINANCIAMENTO 513:											
15	REPOSIÇÕES N/ABATIDAS NOS PAGAMENTOS	0	108.417	0	108.417	0	108.417	108.417	0	n.d.	100%
15.01.01	RNAP	0	108.417	0	108.417	0	108.417	108.417	0	n.d.	100%
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	386.117	0	386.117	0	386.117	386.117	0	n.d.	100%
16.01.01	Na posse do serviço-Consignado	0	386.117	0	386.117	0	386.117	386.117	0	n.d.	100%
FONTE DE FINANCIAMENTO 714:											
12	PASSIVOS FINANCEIROS	850.200	850.200	0	690.000	0	690.000	690.000	0	81%	81%
12.07.04	Administração Pública - Adm.Central	850.200	850.200	0	690.000	0	690.000	690.000	0	81%	81%
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	493	0	493	0	493	493	0	n.d.	100%
16.01.01	Na posse do serviço-Consignado	0	493	0	493	0	493	493	0	n.d.	100%
	TOTAL FF 513 + 714	850.200	1.345.227	0	1.185.027	0	1.185.027	1.185.027	0	139%	88%

No decurso da execução de 2020, são de destacar os seguintes factos relevantes:

- O agrupamento “12 - Passivos Financeiros”, evidencia a concessão à Sociedade pela acionista PARPÚBLICA dos suprimentos necessários à solvência dos respetivos compromissos.
- Em consequência da execução da despesa nos termos atrás descritos, o recurso ao financiamento acionista, que se havia previsto em 850.200 € (Passivo Financeiro), acabou por registar uma variação em baixa da ordem dos 19% representando, no final do ano, um menor nível de endividamento face ao que se havia projetado em orçamento.
- O agrupamento “15 - Reposições não abatidas nos pagamentos”, reflete uma devolução da AT referente a impostos.
- O agrupamento “16 - Saldo da gerência anterior”, dado a natureza de Entidade Pública reclassificada (EPR) da CONSEST traduz a integração em receita do valor transitado de 2019.

Análise da Despesa

Quadro VI

Controlo Orçamental - Despesa											
Classificação económica		Dotações iniciais (3)	Dotações corrigidas (4)	Cativos ou congelados (5)	Compromissos assumidos (6)	Despesas pagas				Grau de execução orçamental das despesas	
Código (1)	Descrição (2)					Ano (7)	Dotação não comprometida (8)=(4)-(5)-(6)	Saldo (9)=[(4)-(5)]-(7)	Compromissos por pagar (10) = (6)-(7)	Face à Dot. Inicial (11)=(7)/(3)	Face à Dot. Corrigida (11)=(7)/(4)
FONTE DE FINANCIAMENTO 714											
01	DESPESAS COM O PESSOAL	1.700	1.700	0	850	850	850	850	0	50%	50%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	300.000	85.281	0	83.320	80.391	1.961	4.890	2.929	27%	94%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	148.500	148.500	0	75.625	75.625	72.875	72.875	0	51%	51%
07	AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL	400.000	614.719	0	614.718	533.134	1	81.585	81.584	87%	0%
	TOTAL FF 714	850.200	850.200	0	774.513	690.000	75.687	160.200	84.513	81%	81%

Com referência ao Quadro acima apresentado, de notar que no decurso de 2020 o agrupamento “02 - Aquisição de bens e serviços” inclui apenas despesas correntes e de repetição em exercícios anteriores - serviços de contabilidade e Revisor Oficial de Contas - indispensáveis ao funcionamento da Sociedade; no agrupamento “06 - Outras Despesas Correntes” o montante nele incluído refere-se na sua quase totalidade aos cerca de 72 m€ do depósito-caução constituído à ordem do tribunal no âmbito do Litígio, entretanto já devolvido à Sociedade, sendo o restante valor relativo a impostos e à taxa paga ao Tribunal de Contas na sequência da verificação interna e homologação das contas da Sociedade relativas a 2017.

A rubrica relativa aos custos com pessoal reflete unicamente, como também já mencionado, o valor das senhas de presença pagas aos dois membros da Mesa da Assembleia Geral (AG).

Ao não ter a Sociedade receitas próprias, a despesa global prevista para 2020 foi de 850 m€, a serem financiados integralmente com passivo acionista. A menor utilização de suprimentos do lado da receita e que atrás se analisou, representou assim, em paralelo, uma menor execução da despesa face às projeções, despesa que também ela se ficou pelos 690 m€ ou seja, 19% aquém do orçamentado.

Em consequência de uma menor execução da despesa, o recurso ao financiamento acionista, que se havia previsto em igual montante - 850.200 € (Passivo Financeiro) - registou um decréscimo idêntico de 19% representando igualmente, no final do ano, um endividamento inferior ao que se havia projetado em orçamento.

II.2 Gestão do Risco Financeiro

Nos termos definidos no nº 1 do artigo 60º da Lei nº 2/2020, de 31 de março (Lei do Orçamento do Estado para 2020, retificada pela Lei 27-A/2020, de 24 de julho, apurado nos termos da fórmula disposta no nº 4 do artigo 159.º do Decreto-Lei nº 84/2019, de 28 de junho

(DLEO 2019), apresenta-se, em seguida, o quadro elaborado em conformidade com o cumprimento das orientações legais:

Anos	2020	2019	2018	2017	2016
Encargos Financeiros (€)	144.905,34	174.564,81	186.869,61	199.869,17	186.040,53
Taxa Média de Financiamento (%)	2,180%	2,974%	3,366%	3,794%	3,859%

II.3 Limite de crescimento do endividamento

Conforme descrito no ponto anterior apresenta-se, em seguida, o quadro elaborado em conformidade com o cumprimento das orientações legais:

Variação do Endividamento (execução)	2020	2019
	Valores (€)	
Financiamento Remunerado (Corrente e Não Corrente)	6 984 281,98	6 294 281,98
Capital Social/Capital Estatutário	55 000 000,00	55 000 000,00
Novos Investimentos no ano t (com expressão material)	0,00	-
VARIAÇÃO DO ENDIVIDAMENTO	1,13%	

$$\frac{(FR_t - FR_{t-1}) + (Capital_t - Capital_{t-1}) - \text{Novos Investimentos}_t}{FR_{t-1} + Capital_{t-1}}$$

O aumento do endividamento anual da Sociedade ficou nos 1,13%, não superando assim os 2% e respeitando, deste modo, o limite definido nas regras enunciadas para elaboração do PAO 2020. As necessidades de financiamento de 2020 (0,69 M€) foram 19% inferiores ao que se havia projetado e também o stock de dívida ficou 6,8% (0,473 M€) aquém do que o que as projeções orçamentais apontavam.

Acrescenta-se que, em face da situação atual da respetiva atividade e ao não ser capaz de gerar por ora receitas próprias, a Sociedade, como referido, tem como única fonte de financiamento os suprimentos da acionista, estando descartadas, no atual cenário, quaisquer outras fontes de financiamento, porventura com custo mais reduzido, mas com obrigações acessórias - garantias - mais penalizadoras.

II.4. Prazo médio e atrasos de Pagamentos

Igualmente em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de fevereiro, com a alteração introduzida pelo Despacho nº 9870/2009, de 13 de abril, procede-se, nos Quadros *infra* à divulgação dos atrasos nos pagamentos, conforme definido no Decreto - Lei nº 65- A/2011, de 17 de maio:

PMP	2020	2019	Variação 20/19	
			Valor	%
Prazo (dias)	1	23	-22	-95,7%

Dívidas Vencidas	Valor (€)	Valor das dívidas vencidas de acordo com o art. 1.º DL 65-A/2011 (€)				
	0-90 dias	90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias	
Aq. de Bens e Serviços	2.878,20	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aq. de Capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total	2.878,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

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

Conforme resulta dos Quadros que atrás se apresentaram, o exercício de 2020 traduziu uma substancial melhoria face ao de 2019, com o prazo médio de pagamento a reduzir-se em cerca de 96%, dos 23 dias registados no exercício de 2019 para o apenas 1 dia do ano de 2020.

II.5. Cumprimento das recomendações do acionista

Delas e do comprometimento da Sociedade com as mesmas, se dá conta *supra*, em I.1.1 “objetivos para 2020 e grau de execução”.

II.6 Remunerações

Mesa Assembleia Geral

Através de deliberação do acionista de 15 de junho de 2018 (e com efeitos a 18 de junho de 2018) foram eleitos para o mandato 2018-2020 os seguintes membros da mesa da Assembleia Geral:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Valor Bruto Auferido (€)
2018-2020	Presidente	José Espírito Santo Menezes e Te	500,00 €	500,00 €
2018-2020	Secretário	Dora Isabel Dias Sobral Chumela	350,00 €	350,00 €
				850,00 €

Conselho de Administração

A equipa de gestão atualmente em funções foi designada para o mandato em curso (2018/2020) por deliberação da Assembleia Geral de 15 de junho de 2018, sendo a respetiva composição a seguinte:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		OPRLO ou Opção pela Média dos últimos 3 anos (2)				Identificação do número total de mandatos
			Forma (1)	Data	Sim/não	Entidade de Origem	Entidade Pagadora [O/D]	Identificação da data de autorização e Forma	
2018-2020	Presidente	Alexandre Boa-Nova Santos	DUE	15/06/2018	Não	-	D	-	1
2018-2020	Vogal	Maria João Alves Sineiro Canha	DUE	15/06/2018	Não	-	D	-	2
2018-2020	Vogal	Manuel Jorge Santos	DUE	15/06/2018	Não	-	D	-	1

A DUE é de 15/06/2018, com produção de efeitos a 18/06/2018 à exceção da eleição do Dr. Manuel Santos que produz efeitos a 01/07/2018.

Membro do CA	Acumulação de Funções			
	Entidade	Função	Regime	Identificação da data da autorização e forma
Alexandre Boa-Nova Santos	Estamo, S.A.	Presidente do Conselho de Administração	Público	DUE (15/06/2018)
Maria João Alves Sineiro Canha	Estamo, S.A.	Vice Presidente do Conselho de Administração	Público	DUE (15/06/2018)
Manuel Jorge Santos	Estamo, S.A.	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público	DUE (15/06/2018)

Membro do CA (Nome)	EGP			
	Fixado [S/N]	Classificação [A/B/C]	Remuneração mensal bruta (€)	
			Vencimento Mensal	Despesas Representação
Alexandre Boa-Nova Santos	NA	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA
Manuel Jorge Santos	NA	NA	NA	NA

NA - Não aplicável

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual - 2020 (€)				
	Fixa (1)	Variável (2)	Valor Bruto (3) = (1) + (2)	Reduções Remuneratórias (4)	Valor Bruto Final (5) = (3)-(4))
Alexandre Boa-Nova Santos	NA	NA	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA
Manuel Jorge Santos	NA	NA	NA	NA	NA

NA - Não aplicável

Membro do CA (Nome)	Benefícios Sociais (€)							
	Subsídio de Refeição		Regime de Proteção Social		Encargo Anual -Seguro de Saúde	Encargo Anual - Seguro de Vida	Outros	
	Valor/Dia	Montante pago - Ano	Identificar	Encargo Anual			Identificar	Valor
Alexandre Boa-Nova Santos	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Manuel Jorge Santos	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

NA - Não aplicável

Membro do CA (Nome)	Encargos com Viaturas - 2020								
	Viatura atribuída	Celebração de contrato	Valor de referência da viatura	Modalidade (1)	Ano Início	Ano Termo	Valor da Renda Mensal	Gasto Anual com Rendas *	Prestações Contratuais Remanescentes
Alexandre Boa-Nova Santos	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Manuel Jorge Santos	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

NA - Não aplicável

Membro do CA (Nome)	Gastos anuais associados a Deslocações em Serviço (€)					
	Deslocações em Serviço	Custo com Alojamento	Ajudas de Custo	Outras		Gasto total com viagens (S)
				Identificar	Valor	
Alexandre Boa-Nova Santos	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Manuel Jorge Santos	NA	NA	NA	NA	NA	NA

NA - Não aplicável

Órgão (s) de Fiscalização

ROC/FISCAL ÚNICO

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

O Fiscal Único efetivo e o Fiscal Único suplente são os seguintes:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação SROC/ROC			Designação			N.º de anos de funções exercidas no Grupo	N.º de anos de funções exercidas na sociedade
		Nome	N.º de inscrição na OROC	N.º Registo na CMVM	Forma (1)	Data	Data do Contrato		
2018-2020	Fiscal Único Efetivo	Vitor José & Associados, SROC, Lda representada por Dr. Eduardo Roque do Rosário Rego	135	20161449	DUE	15/06/2018	22/12/2011	-	10
2018-2020	Fiscal Único Suplente	Dr. Vitor Manuel da Silva José	890	20160509	DUE	15/06/2018	-	-	-

Nome ROC/FU	Valor Anual do Contrato de Prestações de Serviços - 2020 (€)			Valor Anual de Serviços Adicionais - 2020 (€)			
	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)	Identificação do Serviço	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)
Vitor José & Associados, SROC, Lda representada por Dr. Eduardo Roque do Rosário Rego	11 070,00 €	-	11 070,00 €	-	-	-	-
Dr. Vitor Manuel da Silva José	-	-	0,00 €	-	-	-	-
	11 070,00 €	-	11 070,00 €	-	-	-	-

Auditor Externo

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

Restantes Trabalhadores

A CONSEST não tem qualquer trabalhador.

II.7 EGP

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

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

Mandato 2018-2020

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações (€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
Alexandre Boa-Nova Santos	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA
Manuel Jorge Santos	NA	NA	NA
NA - Não aplicável	NA	NA	NA

Membro do CA (Nome)	Plafond mensal Combustível e Portagens	Gastos anuais associados a Viaturas (€)			
		Combustível	Portagens	Total	Observações
Alexandre Boa-Nova Santos	NA	NA	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA
Manuel Jorge Santos	NA	NA	NA	NA	NA
NA - Não aplicável	NA	NA	NA	NA	NA

II.8 Despesas não documentadas

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

II.9 Relatório sobre remunerações

Não aplicável. A Sociedade não tem qualquer colaborador.

II.10 Relatório anual sobre prevenção da corrupção

Foi elaborado e aprovado em simultâneo com os presentes documentos de prestação de contas, o Relatório Anual de Ocorrências relativo ao exercício de 2020, previsto no artigo 46º do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial (RJSPE) o qual se encontra disponível para consulta no sítio da Sociedade em www.consest.pt.

II.11 Contratação pública

Não aplicável.

II.12 Sistema Nacional de Contas Públicas

Não aplicável.

II.13 Redução de Gastos Operacionais

Conforme resulta do Quadro *infra*, elaborado nos termos do disposto nas instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2019, os gastos operacionais reduziram-se em 57 %:

EFICIÊNCIA OPERACIONAL	2020 Exec.	2020 Orç.	2019 Exec.	2018 Exec.	2020/2019	
					Δ Absol.	Var. %
(0) EBITDA	-989 203,97	-449 200,00	3 098 667,43	2 208 107,41	-4 087 871,40	-132%
(1) CMVMC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(2) FSE	53 042,08	300 000,00	122 014,02	274 559,35	-68 971,94	-57%
(3) Gastos com o pessoal	850	1 700,00	1 700,00	850	-850,00	-50%
(3.i) Indemnizações pagas por rescisão	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(3.ii) Valorizações remuneratórias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(3.iii) Impacto da aplicação dos IRCT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(4) Gastos com o pessoal para efeitos do apuramento da eficiência operacional (3-3.i) - 3.ii-3.iii)	850,00	1 700,00	1 700,00	850,00	-850,00	-50%
(5) Impactos da pandemia por COVID-19 nos Gastos Operacionais (CMVMC, FSE e G Pessoal) ^{a)}	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(6) Gastos operacionais para efeitos do apuramento da eficiência operacional= (1)+(2)+(4)-(5)	53 892,08	301 700,00	123 714,02	275 409,35	-69 821,94	-56%
(7) Volume de negócios (VN) ^{b)}	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(7.i) Perda de receita decorrente da pandemia por COVID-19 (+)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(8) Volume de negócios para efeitos do apuramento da eficiência operacional (7+7.i)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(9) Peso dos Gastos/VN = (6)/(8)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(i) Gastos com Deslocações e Alojamento (FSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(ii) Gastos com Ajudas de custo (G c/ Pessoal)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(iii) Gastos associados à frota automóvel ^{c)}	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(10) Total = (i) + (ii) + (iii)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(11) Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Número Total de RH (OS+CD+Trabalhadores)	3	3	3	3	0,00	0%
N.º Órgãos Sociais (OS)	3	3	3	3	0,00	0%
N.º Cargos de Direção (CD)	0	0	0	0	0,00	0%
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)	0	0	0	0	0,00	0%
N.º Trabalhadores/N.º CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
N.º de viaturas	0	0	0	0	0,00	0%

II. 14. Contratações de Estudos, Pareceres, Projetos e Consultoria

Conforme abundantemente referido no Relatório de Gestão, a Sociedade permaneceu em 2020 sem quadro de pessoal. Deste modo, a respetiva atividade operacional foi assegurada por recursos (humanos) partilhados com a ESTAMO-Participações Imobiliárias, S.A. (ESTAMO), tal como as vertentes financeira e de reporte se mantiveram a cargo de recursos partilhados com a respetiva acionista, a PARPÚBLICA- Participações Públicas, SGPS, S.A. Todos os serviços insuscetíveis de serem assegurados no âmbito dos recursos partilhados – serviços de projeto, serviços de contabilidade, avaliações e outros – são necessariamente supridos por recurso a *outsourcing*, constituindo, todavia, a exceção e não a regra e estando a sua contratação, nas circunstâncias, inteiramente justificada.

No âmbito jurídico, os serviços prestados à Sociedade circunscreveram-se ao âmbito do mandato forense conferido por esta aos mandatários que a patrocinam no processo judicial também sobejamente referido no Relatório de Gestão. Deste modo, inexistiram quaisquer serviços sobre matéria jurídica e/ou económico-financeira de natureza estratégica, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 2, do art.º 49º, do Decreto-Lei de Execução Orçamental para 2019 (DLEO 2019).

Salienta-se por último, que dada a estreita relação funcional, por via dos recursos partilhados, existente entre acionista e Sociedade cujas sedes, inclusive, funcionam no mesmo edifício, uma e outra conhecem recíproca e estreitamente as (in)disponibilidades das respetivas estruturas, sendo prova evidente do aproveitamento pela Sociedade das sinergias de Grupo, o sistema de recursos partilhados que mantém, quer com a acionista, quer com a ESTAMO.

II.15 Princípio de Unidade de Tesouraria do Estado

A Sociedade dá cumprimento do princípio da Unidade de Tesouraria do Estado, sendo titular de uma única conta bancária junto do Instituto de Gestão da Tesouraria e do Crédito Público (IGCP) cujo saldo no final do ano de 2020 ascendia a 413.473,33 euros, não detendo quaisquer aplicações financeiras.

Evidencia-se seguidamente, a inexistência de saldo junto da banca comercial durante o exercício de 2020, assim como das disponibilidades no final de cada trimestre nesse mesmo ano.

Banca Comercial*	1º Trimestre €	2º Trimestre €	3º Trimestre €	4º Trimestre €
NA	NA	NA	NA	NA
Total	NA	NA	NA	NA
Juros auferidos**	NA	NA	NA	NA

IGCP	1º Trimestre €	2º Trimestre €	3º Trimestre €	4º Trimestre €
Disponibilidades	151.646,95	413.427,02	516.288,14	413.473,33
Aplicações financeiras	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	151.646,95	413.427,02	516.288,14	413.473,33

II.16 Auditorias do Tribunal de Contas

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

Não obstante, o Tribunal de Contas procedeu à verificação interna das Contas de 2017 da Sociedade, verificação no termo da qual as mesmas foram devidamente homologadas.

II.17 Informação a constar no site do SEE

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

Informação a constar no Site do SEE	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data Atualização	
Estatutos	S	mai/19	
Caracterização da Empresa	S	dez/15	
Função de tutela e acionista	S	dez/15	
Modelo de Governo / Membros dos Órgãos Sociais	S	jul/18	
- Identificação dos órgãos sociais			
- Estatuto Remuneratório Fixado			
- Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais			
- Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração			
- Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos Órgãos Sociais			
Esforço Financeiro Público	S	mar/19	
Ficha Síntese	S	mar/19	
Informação Financeira histórica e atual	S	mar/19	
Princípios de Bom Governo	S	mar/19	
- Regulamentos internos e externos a que a empresa está sujeita			
- Transações relevantes com entidades relacionadas			
- Outras transações			
- Análise da sustentabilidade da empresa nos domínios:			
Económico			
Social			
Ambiental			
- Avaliação do Cumprimento dos Princípios de Bom Governo			
- Código de ética	S	mai/18	

II.18 Sistematização do cumprimento das orientações

Cumprimento das Orientações legais - 2020		Cumprimento	Quantificação/Identificação	Justificação / Referência ao ponto do Relatório
		S/N/N.A.		
Objectivos de Gestão		S		
Valorização do imóvel		S	valorização do terreno da Falagueira - em mais de 1,1 M€	Ver ponto II.1.a)
Acompanhamento do processo judicial de forma a minimizar os impactos negativos para a sociedade		S		
Metas a atingir constantes no PAO 2020		S		Ver ponto II.1.b)
Investimento		S		Ver ponto II.1.b)
Nível de endividamento		S		Ver ponto II.1.b)
Grau de execução do orçamento carregado no SIGO/SOE		S		Ver ponto II.1.c)
Gestão do Risco Financeiro		S	Taxa média de financiamento:2,18%	Ver ponto II.2
Limites de Crescimento do Endividamento		S	Var. Endividamento: 690.000€	Ver ponto II.3
Evolução do PMP a fornecedores		S	Variação do PMP a fornecedores (em dias): passou de 23 dias em 2019 para 1 dia em 2020	Ver ponto II.4
Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")		S	Indicar o total de "Arrears" em 31 de Dezembro (em euros): 0€	Ver ponto II.4
Recomendações do acionista na última aprovação de contas				Ver ponto II.5
Remunerações/honorários				
Não atribuição de prémios de gestão		NA		
CA - reduções remuneratórias vigentes em 2020 (se aplicável)		NA		Ver ponto II.6
Fiscalização (CF/ROC/FU) - reduções remuneratórias vigentes em 2020 (se aplicável)		S		
Auditor Externo - redução remuneratória vigentes em 2020 (se aplicável)		NA		
EGP - artigo 32º e 33.º do EGP				
Não utilização de cartões de crédito		S		
Não reembolso de despesas de representação pessoal		NA		Ver ponto II.7
Valor máximo das despesas associadas a comunicações		NA		
Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço		NA		
Despesas não documentadas ou confidenciais- n.º 2 do artigo 16º do RJSPE e artigo 11.º do EGP				
Proibição de realização de despesas não documentadas ou confidenciais		S		Ver ponto II.8
Promoção da igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 da RCM n.º 18/2014				
Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens		NA		Ver ponto II.9
Elaboração e divulgação de relatório anual sobre prevenção da corrupção		S	www.consest.pt	Ver ponto II.10
Contratação Pública		NA		Ver ponto II.11
Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa				
Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas				
Contratos submetidos a visto prévio do TC				
Adesão ao Sistema Nacional de Compras Públicas		NA		Ver ponto II.12
Gastos Operacionais das Empresas Públicas		S	Preenchido quadro "medidas de redução dos gastos operacionais"	Ver ponto II.13
Contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria (artigo 49.º do DLEO 2019)		S		Ver ponto II.14
Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado (artigo 28.º do DL 133/2013)		S		Ver ponto II.15
Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCP			% disponibilidades e aplicações junto no IGCP em 31 de dezembro: 100%	
Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial			indicar saldo em 31 de dezembro: 0€	
Juros auferidos em incumprimento da UTE e entregues em Receita do Estado			Montante auferido e data de entrega: 0€	
Auditorias do Tribunal de Contas ^(b)		NA		Ver ponto II.16
Recomendação 1				
Recomendação 2				
Etc.				
Elaboração do Plano para a Igualdade conforme determina o art.º 7.º da Lei 62/2017, de 1 de agosto		NA		
Apresentação da demonstração não financeira		NA		

(a) Indicar cada objetivo de gestão da empresa.

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

Lisboa, 26 de fevereiro de 2021

O Conselho de Administração

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos

Presidente

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha

Vogal Executivo

Eng.º Manuel Jorge Santos

Vogal Executivo

III. DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2020



III.1 Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Valores em euros

valores em euros

Rubricas	Notas	Posição	
		2020	2019
ATIVO			
Ativo não corrente			
Propriedades de Investimento	4	26.725.000,00	24.897.513,74
Ativos por impostos diferidos	6	10.551.955,57	10.555.339,87
		37.276.955,57	35.452.853,61
Ativo corrente			
Estado e outros entes públicos	7	0,00	108.417,00
Outras contas a receber	9	73.448,95	0,00
Diferimentos	10	225,77	52,65
Caixa e depósitos bancários	11	413.478,38	386.609,80
		487.153,10	495.079,45
Total do Ativo		37.764.108,67	35.947.933,06
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado		55.000.000,00	55.000.000,00
Reservas legais		263.178,93	134.544,51
Resultados transitados		-27.128.148,03	-29.572.202,09
Resultado líquido do período		-1.137.493,61	2.572.688,48
Total do capital próprio	12	26.997.537,29	28.135.030,90
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Provisões	14	2.030.001,49	30.001,49
Financiamentos obtidos	5	6.984.281,98	6.294.281,98
		9.014.283,47	6.324.283,47
Passivo corrente			
Fornecedores	13	2.878,20	303.487,88
Estado e outros entes públicos	7	261.850,63	133.500,00
Outras contas a pagar	8	1.487.559,08	1.051.630,81
		1.752.287,91	1.488.618,69
Total do Passivo		10.766.571,38	7.812.902,16
Total do capital próprio e do Passivo		37.764.108,67	35.947.933,06

III.2 Demonstração dos Resultados por natureza período findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Valores em euros

Rubricas	Notas	Períodos	
		2020	2019
Fornecimentos e serviços externos	15	-53.042,08	-122.014,02
Gastos com pessoal	16	-850,00	-1.700,00
Aumentos/reduções de justo valor	19	1.195.547,58	3.545.900,00
Provisões	14	-2.000.000,00	-30.000,00
Outros rendimentos e ganhos	18	1.872,97	15.989,98
Outros gastos e perdas	17	-132.732,44	-134.943,72
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		-989.203,97	3.273.232,24
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		-989.203,97	3.273.232,24
Juros e gastos similares suportados	20	-144.905,34	-174.564,81
Resultado antes de impostos		-1.134.109,31	3.098.667,43
Imposto s/ rendimento do período:	7;21	-3.384,30	-525.978,95
Imposto corrente		0,00	0,00
Imposto diferido		-3.384,30	-525.978,95
Resultado líquido do período		-1.137.493,61	2.572.688,48

III.3 Demonstração do Rendimento Integral em 2020 e 2019

Em 2020 não existem quaisquer movimentos reconhecidos na situação líquida da Sociedade e enquadráveis na definição de outro rendimento integral, pelo que o rendimento integral dos exercícios de 2020 e 2019 corresponde ao resultado líquido do respetivo exercício.

Valores em euros

Rubricas	NOTAS	2020	
Resultado Líquido do período		-1.137.493,61	2.572.688,48
Outro Rendimento integral		0,00	0,00
		-1.137.493,61	2.572.688,48
Rendimento integral	12	-1.137.493,61	2.572.688,48
Atribuição do rendimento integral			
Detentores de capital		-1.137.493,61	2.572.688,48
Interesses minoritários		0,00	0,00

III.4 Demonstração das Alterações no Capital Próprio em 2020 e 2019

Valores em euros

Descrição		Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa					Total do Capital Próprio
		Capital	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total	
Posição em 01-01-2019	1	55.000.000,00	40.063,29	-31.367.345,24	1.889.624,37	25.562.342,42	25.562.342,42
Alterações no período	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3				2.572.688,48	2.572.688,48	2.572.688,48
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	2.572.688,48	2.572.688,48	2.572.688,48
Operações com detentores de capital							
Distribuições			94.481,22	1.795.143,15	-1.889.624,37	0,00	0,00
	5	0,00	94.481,22	1.795.143,15	-1.889.624,37	0,00	0,00
Posição em 31-12-2019	6=4+5	55.000.000,00	134.544,51	-29.572.202,09	2.572.688,48	28.135.030,90	28.135.030,90

Descrição		Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa					Total do Capital Próprio
		Capital	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total	
Posição em 01-01-2020	1	55.000.000,00	134.544,51	-29.572.202,09	2.572.688,48	28.135.030,90	28.135.030,90
Alterações no período	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3				-1.137.493,61	-1.137.493,61	-1.137.493,61
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	-1.137.493,61	-1.137.493,61	-1.137.493,61
Operações com detentores de capital							
Distribuições			128.634,42	2.444.054,06	-2.572.688,48	0,00	0,00
	5	0,00	128.634,42	2.444.054,06	-2.572.688,48	0,00	0,00
Posição em 31-12-2020	6=4+5	55.000.000,00	263.178,93	-27.128.148,03	-1.137.493,61	26.997.537,29	26.997.537,29

III.5 Demonstração de Fluxos de Caixa Período findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Valores em euros

RUBRICAS	NOTAS	2020	2019
Atividades Operacionais:			
Pagamentos a Fornecedores		-63.214,58	-151.185,40
Pagamentos ao Pessoal		-850,00	-1.700,00
Caixa gerada pelas Operações		-64.064,58	-152.885,40
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		108.417,00	-238.883,45
Outros recebimentos/pagamentos relat à ativ operacional		-75.545,16	-2.724,52
Fluxos de caixa das atividades operacionais		-31.192,74	-394.493,37
Atividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
		0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedades de Investimento		-631.938,68	-3.613,74
		-631.938,68	-3.613,74
Fluxos de caixa das atividades de investimento		-631.938,68	-3.613,74
Atividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		690.000,00	398.600,00
		690.000,00	398.600,00
Pagamentos respeitantes a:			
		0,00	0,00
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		690.000,00	398.600,00
Variações de caixa e seus equivalentes		26.868,58	492,89
Caixa e seus equivalentes no início do período	11	386.609,80	386.116,91
Caixa e seus equivalentes no fim do período		413.478,38	386.609,80

III.6 Notas às Demonstrações Financeiras

1 – Identificação da Entidade

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

A Sociedade é detida na sua totalidade pela PARPÚBLICA - Participações Públicas, SGPS, S.A. (PARPÚBLICA), após a fusão por incorporação da SAGESTAMO - Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, S.A. (SAGESTAMO), que ocorreu no exercício de 2015, com efeitos a 01 de janeiro do mesmo ano.

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

As demonstrações financeiras ora reportadas foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 26 de fevereiro de 2021, considerando este que as mesmas refletem de forma fidedigna as operações da CONSEST, bem como a sua posição e performance financeira e fluxos de caixa.

2 - Principais Políticas Contabilísticas

2.a. – Bases de apresentação

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

Adianta-se que as presentes demonstrações financeiras, foram preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*), Normas Internacionais de Contabilidade e Interpretações (*International*

Accounting Standards and Interpretations), coletivamente denominadas IFRS, emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), tal como adoptadas na União Europeia (UE).

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

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

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as IFRS, requer que a CONSEST efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de rendimentos, gastos, ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade, poderão ter impacto sobre as atuais estimativas e julgamentos. As áreas que envolvem um maior nível de julgamento e complexidade, ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras, encontram-se analisadas na Nota 2c às demonstrações financeiras (Juízos de valor utilizados na aplicação das políticas contabilísticas).

2.b. Alterações nas políticas contabilísticas

2bi Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor a partir 01 de janeiro de 2020

- **Alterações às referências para a Estrutura Concetual das IFRS revista (Regulamento 2019/2075, de 29 de novembro)**
 - ✓ Em março de 2018 o IASB procedeu à revisão da Estrutura Concetual das IFRS. Para as entidades que usam a Estrutura Concetual para desenvolver políticas contabilísticas quando nenhuma IFRS se aplica a uma determinada transação particular, a Estrutura Concetual revista é efetiva para os períodos anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2020.
- **Alterações à IAS 1 e à IAS 8: Definição de Material (Regulamento 2019/2104, de 29 de novembro)**

- ✓ Estas alterações à IAS 1 e à IAS 8 vêm atualizar a definição de “material”, de forma a facilitar os julgamentos efetuados pelas entidades sobre a materialidade. A definição de “material”, um importante conceito contabilístico nas IFRS, ajuda as entidades a decidir sobre se a informação deverá ser ou não incluída nas demonstrações financeiras. As alterações clarificam a definição de “material” e a forma como a mesma deverá ser utilizada através da inclusão na definição de orientações que até ao momento não faziam parte das IFRS. Adicionalmente, as explicações que acompanham essa definição foram aperfeiçoadas. Por último, as alterações efetuadas asseguram que a definição de “material” é consistente ao longo de todas as IFRS. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020.

- **Alterações à IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7: Reforma das taxas de juro de referência (Regulamento 2020/34 da Comissão, de 15 de janeiro)**

- ✓ Estas alterações à IAS 39, IFRS 9 e IFRS 7 pretendem responder às incertezas que surgiram como resultado da futura descontinuação dos referenciais de taxas de juro, tais como as taxas de juro interbancárias (IBORs) e modificam os requisitos relacionados com a contabilização de cobertura de forma a providenciar algum alívio face às potenciais consequências da reforma das IBORs. Adicionalmente, estas Normas foram alteradas de forma a exigirem divulgações adicionais explicando de que forma é que os relacionamentos de cobertura da entidade são afetados pelas incertezas existentes relacionadas com a reforma das IBORs. Estas alterações correspondem à Fase 1 do projeto do IASB relacionado com a reforma das IBORs. O IASB encontra-se presentemente a trabalhar na Fase 2, que considerará implicações adicionais para o relato financeiro. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020.

- **Alterações à IFRS 3 - Concentrações de atividades empresariais (Regulamento 2020/551 da Comissão, de 21 de abril)**

- ✓ Estas alterações à IFRS 3 vêm aperfeiçoar a definição de concentração de atividade empresarial, ajudando as entidades a determinar se uma determinada aquisição efetuada se refere de facto a uma atividade empresarial ou apenas a um conjunto de ativos. Para além da alteração da definição, esta alteração vem providenciar algumas orientações adicionais. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020.

2bii Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor em exercícios com início em ou após 01 de janeiro de 2021

- **Alterações à IFRS 16: Concessões relacionadas com o COVID ao nível das rendas (Regulamento 2020/1434 da Comissão, de 9 de outubro)**

- ✓ Estas alterações à IFRS 16 estão relacionadas com o tratamento a ser dado às concessões de rendas concedidas aos locatários devido ao COVID-19. Estas alterações modificam os requisitos da IFRS 16 para conceder aos locatários um expediente prático para que estes não necessitem de avaliar se uma concessão de renda que ocorra como consequência direta do COVID-19 é ou não uma modificação da locação e possam tratar essa concessão de renda como não sendo uma modificação da locação. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de junho de 2020.

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

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

- **Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e a sua Associada ou Empreendimento Conjunto - Alterações à IFRS 10 e à IAS 28 (emitida pelo IASB em 11set14)**

- ✓ Esta alteração vem clarificar o tratamento contabilístico para transações quando uma empresa-mãe perde o controlo numa subsidiária ao vender toda ou parte do seu interesse nessa subsidiária a uma associada ou empreendimento conjunto contabilizado pelo método da equivalência patrimonial. Ainda não foi definida a data de aplicação destas alterações e o processo de endosso pela União Europeia apenas será iniciado após confirmação da data de aplicação das alterações pelo IASB.

- **IFRS 14: Contabilização de Diferimentos Regulatórios (emitida pelo IASB em 30jan14)**

- ✓ Esta norma permite aos adotantes pela primeira vez das IFRS, que continuem a reconhecer os ativos e passivos regulatórios de acordo com a política seguida no âmbito do normativo anterior. Contudo para permitir a comparabilidade com as entidades que já adotam as IFRS e não reconhecem ativos / passivos regulatórios, os referidos montantes têm de ser divulgados nas demonstrações financeiras separadamente. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2016, tendo a Comissão Europeia decidido não iniciar o processo de endosso desta norma transitória e aguardar pela norma definitiva a emitir pelo IASB.

- **IFRS 17: Contratos de Seguros (emitida pelo IASB em 18mai17), incluindo as emendas emitidas pelo IASB em 25jun20)**

- ✓ A IFRS 17 resolve o problema de comparação criado pela IFRS 4 exigindo que todos os contratos de seguros sejam contabilizados de forma consistente, beneficiando assim quer os investidores quer as empresas de seguros. As obrigações de seguros passam a ser contabilizadas usando valores correntes em vez do custo histórico. A informação passa a ser atualizada regularmente, providenciando mais informação útil aos utilizadores das demonstrações financeiras. Aplicável aos exercícios que se

iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023, estando esta nova norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IAS 1 - Apresentação de Demonstrações Financeiras (emitida pelo IASB em 23jan20 e atualizada em 15jul20)**

- ✓ Estas alterações à IAS 1 - Apresentação de Demonstrações Financeiras, vêm clarificar os requisitos que uma entidade aplica para determinar se um passivo é classificado como corrente ou como não corrente. Estas alterações, em natureza, pretendem ser apenas uma redução de âmbito, clarificando os requisitos da IAS 1, e não uma modificação aos princípios subjacentes. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023, estando estas alterações ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IFRS 3, IAS 16, IAS 37 e Melhoramentos Anuais (emitida pelo IASB em 14 de maio de 2020)**

- ✓ Este conjunto de pequenas alterações efetuadas às IFRS serão efetivas para os períodos financeiros anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2022:
 - **Alterações à IFRS 3:** Atualização de uma referência na IFRS 3 para a Estrutura Concetual de Relato Financeiro sem alterar os requisitos de contabilização das concentrações de atividades empresariais;
 - **Alterações à IAS 16:** Proíbe uma entidade de deduzir ao custo de um ativo fixo tangível os montantes recebidos da venda de itens produzidos enquanto a entidade se encontra a preparar o ativo para o seu uso pretendido. Em vez disso, a entidade deve reconhecer as retribuições recebidas dessas vendas e o custo relacionado nos resultados;
 - **Alterações à IAS 37:** Especifica que custos é que uma entidade deve incluir quando avalia se um contrato é ou não um contrato oneroso;
 - **Melhorias anuais** com pequenas alterações à IFRS 1, IFRS 9 e IAS 41, e aos exemplos ilustrativos da IFRS 16.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2022, estando estas alterações ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IFRS 4 - Contratos de Seguros (emitida pelo IASB em 25jun20)**

- ✓ Atualmente, de acordo com a IFRS 4 - Contratos de Seguros, a data efetiva para aplicação da IFRS 9, após a isenção temporária, é 1 de janeiro de 2021. De forma a alinhar o prazo dessa isenção temporária com a data efetiva para a aplicação da IFRS 17 - Contratos de Seguros, após as alterações efetuadas em 25 de junho de 2020, o IASB prorrogou a aplicação da isenção de aplicação da IFRS 9 com a IFRS 4 até 1 de janeiro de 2023. Esta alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16: Reforma das taxas de juro de referência - Fase 2 (emitida pelo IASB em 27ago20)**

- ✓ O IASB finalizou a sua resposta à reforma em curso das taxas de juro interbancárias (IBOR) e de outros referenciais de taxas de juro ao emitir um pacote de alterações às IFRS. Estas emendas têm como objetivo ajudar as entidades a providenciar aos investidores informações úteis acerca dos efeitos desta reforma nas suas demonstrações financeiras.
- ✓ Estas emendas complementam as que foram emitidas em 2019 e focam-se nos efeitos nas demonstrações financeiras quando uma entidade substituiu um antigo referencial de taxa de juro por um outro referencial alternativo como resultado da reforma.
- ✓ Estas alterações são efetivas para os períodos anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2021, estando as mesmas sujeitas ainda ao processo de endosso pela União Europeia.

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

Os juízos de valor que a Administração fez na aplicação das políticas contabilísticas da CONSEST, incluindo os principais pressupostos relativos ao futuro e outras principais fontes

de incerteza das estimativas que possam ter efeitos significativos nas quantias reconhecidas nas demonstrações financeiras ou que possam ter riscos significativos de provocar ajustamentos materiais nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o próximo ano financeiro, estão divulgados em cada um dos pontos contidos nesta nota de resumo das políticas contabilísticas.

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

2.d. Partes relacionadas

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

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

2.e. Transações em moeda estrangeira

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

2.f. Propriedades de Investimento

Uma propriedade de investimento é reconhecida como um ativo quando, e apenas quando: (i) for provável que os futuros benefícios económicos que estejam associados à propriedade de investimento fluirão para o Grupo; e (ii) o custo da propriedade de investimento possa ser mensurado fiavelmente.

A CONSEST classifica como propriedades de investimento os imóveis/terrenos detidos com o objetivo de obter rendas, de valorização do capital ou de ambas, e as propriedades que estejam a ser construídas ou desenvolvidas para futuro uso como propriedade de investimento.

As propriedades de investimento são mensuradas inicialmente pelo seu custo, incluindo os custos de transação que lhes sejam diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, as propriedades de investimento são mensuradas ao justo valor, o qual reflete as condições de mercado à data de balanço. As mensurações do justo valor têm por base a avaliação independente realizada por perito registado na CMVM, no final de cada período de relato.

Os custos subsequentes com as propriedades de investimento só são reconhecidos no ativo, se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros acrescidos face aos considerados no reconhecimento inicial.

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

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

Os ganhos ou perdas provenientes da retirada ou alienação de propriedades de investimento são determinados como a diferença entre o produto líquido da alienação e a quantia escriturada do ativo e são reconhecidos nos resultados (a menos que a IAS 17 exija outra maneira no caso de uma venda e relocação) no período da retirada ou da alienação.

2.g. Outros Ativos Financeiros

Reconhecimento, mensuração e desreconhecimento

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

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

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

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

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

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

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

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

Imparidade

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

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

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

receber comerciais ou ativos resultantes de contratos, mas pode ser aplicada separadamente às contas a receber comerciais e aos ativos resultantes de contratos.

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

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

2.h. Outras Contas a Receber

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

2.i. Caixa e Equivalentes de Caixa

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

2.j. Instrumentos de Capital Próprio

Um instrumento financeiro é classificado como sendo um instrumento de capital próprio, quando o mesmo evidencia um interesse residual nos ativos de uma entidade após dedução

de todos os seus passivos. Os custos diretamente atribuíveis à emissão de instrumentos de capital próprio são registados como uma dedução ao valor da emissão.

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

2.k. Provisões, Ativos e Passivos Contingentes

Provisões

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

Ativos e Passivos Contingentes

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

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

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

Juros, Royalties e Dividendos

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

- Seja provável que os benefícios económicos associados com a transação fluam para a CONSEST; e

- A quantia do rédito possa ser fiavelmente mensurada.

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

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

Custos de Empréstimos

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

2.m. Imposto sobre o Rendimento

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

Ativos por impostos diferidos

São reconhecidos para todas as diferenças temporárias e reportes fiscais dedutíveis até ao ponto em que seja provável que exista um lucro tributável ao qual a diferença temporária

dedutível possa ser usada, a não ser que o ativo por impostos diferidos resulte do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que:

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

Passivos por impostos diferidos

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

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

2.n. Resultados por Ação

Os resultados por ação básicos são calculados dividindo o lucro tributável líquido aos detentores de capital próprio ordinário da CONSEST, pelo número médio ponderado de ações ordinárias em circulação durante o período.

O Resultado por Ação diluído, em que o número médio de ações ordinárias emitidas é ajustado para assumir a conversão de todas as potenciais ações ordinárias tratadas como diluidoras, é idêntico ao resultado por ação básico uma vez que a CONSEST não possui ações diluidoras.

2.o. Juízos de Valor e Estimativas

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as IAS/IFRS requer que a CONSEST efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de rendimentos, gastos, ativos e passivos. Alterações

em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impacto sobre as atuais estimativas e julgamentos.

3 – Políticas de Gestão do Risco Financeiro

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

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

pelo seu justo valor. O risco de liquidez não tem significado na CONSEST, na medida em que as necessidades de financiamento são supridas pelo acionista.

A Administração providencia princípios para a gestão do risco como um todo e políticas que cobrem áreas específicas, como o risco cambial, o risco de taxa de juro, risco de crédito, o uso de derivados e outros instrumentos financeiros não derivados e o investimento do excesso de liquidez. Contudo, na sua avaliação global do risco, a Empresa não utiliza quaisquer instrumentos financeiros derivados na gestão desses riscos.

4 - Propriedades de Investimento

Durante os períodos findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o movimento ocorrido no valor das propriedades de investimento foi o seguinte:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2020	2019
	JUSTO VALOR	JUSTO VALOR
Saldo inicial	24.897.513,74	21.348.000,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líqu	1.195.547,58	3.545.900,00
Aumentos - Aquisições/Outras Despesas	631.938,68	3.613,74
Alienações		
Transferências para e de inventários		
Depreciações		
Outras variações		
Saldo Final	26.725.000,00	24.897.513,74
Total	26.725.000,00	24.897.513,74

A rubrica Propriedades de Investimento, a 31 de dezembro de 2020, incluía já as duas parcelas de terreno urbano para construção – Parcelas A e B do Terreno da Falagueira - fruto da operação de desanexação ocorrida em 2019 e devidamente explicitada no Relatório de Gestão.

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

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

DESIGNAÇÃO DO IMÓVEL	MÉTODO DE AVALIAÇÃO UTILIZADO		A DETERMINAÇÃO DO JUSTO VALOR FOI SUPOSTADA POR EVIDÊNCIAS DO MERCADO? OU FOI MAIS PONDERADA POR OUTROS FACTORES POR FORÇA DA NATUREZA DA PROPRIEDADE E DA FALTA DE DADOS DE MERCADO COMPARÁVEIS?		PRINCIPAIS PRESSUPOSTOS PARA ESTIMATIVA DOS CF FUTUROS		TAXA DE DESCONTO UTILIZADA PARA A ACTUALIZAÇÃO DOS CF		ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO ACIMA DO SOLO POTENCIAL		VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE VENDA DOS LOTES PARA CONSTRUÇÃO, POR ABC ACIMA DO SOLO		VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE ARRENDAMENTO	
	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19
Terreno na Falagueira	Método do Valor Residual	Método do Valor Residual	Valor suportado por prospecção de mercado	Valor suportado por prospecção de mercado	Parcela A: 1 ano aprovação projectos; 3 anos infraestruturas e construção; 4 anos comercialização produto final. Parcela B: 4 anos projectos; 3 anos infraestruturas (loteamento); 5 anos comercialização de lotes	Parcela A: 1 ano aprovação projectos; 4 anos infraestruturas e construção; 9 anos comercialização produto final. Parcela B: 7 anos projectos; 5 anos infraestruturas (loteamento); 11 anos comercialização de lotes	Parcela A: 8,75% Parcela B: 12%	10%	Parcela A: 36.052 m2; Parcela B: 299.333 m2 Total: 328.175 m2	328.175 m2	Parcela A: Hab: 4.484 €/m2 (incl. Estac.) Hab. Soc.: 1.560 €/m2 Parcela B: Estac.: 7.500 €/lug Lotes p/ construção: 250 a 320 €/m2	Hab: 2.600 €/m2 Com/Serv: 1.550 €/m2	Parcela A: Com/Serv: 12 €/m2	n.a.

Método do Valor Residual - Este método baseia-se no princípio da máxima e melhor utilização de um terreno urbano, segundo as premissas aprovadas pelas entidades com jurisdição sobre o imóvel e considerando que o mesmo se encontra expectante, isto é livre de construções, salvaguardas e compromissos urbanísticos de carácter público.
O valor do solo urbano determina-se deduzindo ao conjunto das receitas potencialmente geradas pelo empreendimento (apuradas através do **Método de Comparação de Mercado e/ou do Rendimento**), os custos necessários à execução física do edificado, infra-estruturas e obras de urbanização, bem como os custos indirectos afectos, como projectos, taxas, encargos de gestão, fiscalização, promoção e comercialização (obtidos através do **Método dos Custos**).
Tendo em atenção o carácter temporal de desenvolvimento do empreendimento o estudo da rentabilidade global decorre de uma análise de fluxos de caixa (cash-flow), sendo utilizada uma taxa de actualização correspondente à rentabilidade mínima exigida pelo investidor/promotor.
A taxa de desconto referida poderá ser decomposta na rentabilidade proporcionada por um investimento sem risco, acrescida de um prémio de risco inerente ao desenvolvimento do projecto, e específico do mesmo.

De facto, em resultado da transformação do prédio rústico correspondente ao Terreno da Falagueira em duas parcelas de terreno urbano para construção e à aprovação dos Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor do *Campus Empresarial da Falagueira*, uma e outra devidamente detalhadas no Relatório de Gestão que antecede as presentes Demonstrações, da avaliação levada a cabo em finais de 2020, resultou uma valorização total de 1,2M€- face ao valor global registado no exercício de 2020.

Acrescenta-se que durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve qualquer rédito associado à única propriedade de investimento da Sociedade.

5 - Financiamentos Obtidos

O detalhe da rubrica Financiamentos obtidos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é o seguinte:

FINANCIAMENTOS OBTIDOS	31-12-2020		31-12-2019	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Suprimentos		6.984.281,98		6.294.281,98
		6.984.281,98		6.294.281,98

Durante o exercício não foram pagas quaisquer quantias a título de juros de suprimentos e os juros de 2014 a 2020 constam na rubrica de "Outras contas a pagar" (Nota 8).

As respetivas posições devedoras, relativas a suprimentos, a 31 de dezembro de 2020 e 2019 são as seguintes:

	31-12-2020	31-12-2019
Empréstimos obtidos		
Não Correntes		
PARPÚBLICA	6.984.281,98	6.294.281,98
	6.984.281,98	6.294.281,98

6 - Ativos por Impostos Diferidos

Os Ativos por Impostos Diferidos reconhecidos no balanço no final de 2020 podem ser analisados como segue:

IMPOSTOS DIFERIDOS	2020				2019			
	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final
Ativos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Prejuízos Fiscais reportáveis	753.810,94	489.222,39	0,00	1.243.033,33	656.535,15	97.275,79	0,00	753.810,94
Reavaliações efectuadas	9.801.528,93	-492.606,70	0,00	9.308.922,23	10.424.783,67	-623.254,74	0,00	9.801.528,93
	10.555.339,87	-3.384,31	0,00	10.551.955,56	11.081.318,82	-525.978,95	0,00	10.555.339,87

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

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

7 - Estado e Outros Entes Públicos

O detalhe da rubrica Estado e Outros Entes Públicos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é o seguinte:

ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS	31-12-2020		31-12-2019	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Ativo				
Imposto s/Rendimento	0,00		108.417,00	
	0,00		108.417,00	
Passivo				
Imposto S/Rendimento	0,00		0,00	
Outros Impostos (IMI)	261.850,63		133.500,00	
	261.850,63	0,00	133.500,00	0,00

O valor de Imposto sobre o Rendimento a recuperar do Estado de 2019 (108.417,00 €) e recebido em 2020, disse respeito aos pagamentos por conta do IRC do exercício de 2019, em função dos resultados (positivos) obtidos em 2018, mas que não tiveram aplicação nesse ano, razão pela qual foram reembolsados em 2020. Em 2021 relativamente ao ano de 2020 não há lugar a imposto a pagar.

8 - Outras Contas a Pagar

O detalhe desta rubrica em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é o seguinte:

OUTRAS CONTAS A PAGAR	31-12-2020	31-12-2019
Juros de suprimentos (Nota 5)	1.183.829,06	1.038.923,72
Outros Credores	303.729,96	12.707,09
	1.487.559,02	1.051.630,81

O montante registado em Outros credores, inclui a quantia de 301.311,51€ devido à Parpública (empresa mãe) relativo a gastos partilhados de pessoal dos anos de 2011 a 2013.

9- Outras Contas a Receber

O detalhe desta rubrica em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é o seguinte:

OUTRAS CONTAS A RECEBER	31-12-2020	31-12-2019
Depósito caução	73.448,95	0,00
	73.448,95	0,00

O montante evidenciado nesta rubrica, é explicado essencialmente pelos 71.196 euros relativos ao depósito-caução efetuado pela Sociedade em junho de 2020, em conformidade com o disposto no Regulamento de Custas Processuais, na sequência da reclamação por ela

apresentada da Nota de custas de parte que lhe foi remetida pela COTTEES em março de 2020.

10 - Diferimentos

O montante registado nesta rubrica em 2020 de 225,77€ diz respeito ao diferimento do valor pago em 2020 do seguro de responsabilidade civil do único imóvel detido pela entidade referente aos meses iniciais de 2021.

11 - Caixa e Depósitos Bancários

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o detalhe de Caixa e depósitos bancários era o seguinte:

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31-12-2020	31-12-2019
Caixa	5,05	5,05
Depósitos Bancários	413.473,33	386.604,75
	413.478,38	386.609,80

12- Alterações nas Rubricas de Capital Próprio

O capital nominal da CONSEST, no valor de 55.000 milhares de euros, é composto por 11.000.000 ações nominativas de 5 euros cada, e é detido pela PARPÚBLICA - Participações Sociais, SGPS, S.A. em 100%.

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	55 000 000,00			55 000 000,00
Reservas Legais	134 544,51	128 634,42		263 178,93
Resultados transitados	-29 572 202,09	2 444 054,06		-27 128 148,03
Resultado Líquido	2 572 688,48		3 710 182,09	-1 137 493,61
Total	28 135 030,90	2 572 688,48	3 710 182,09	26 997 537,29

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

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

13 - Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

Fornecedores	31-12-2020	31-12-2019
Fornecedores conta corrente	2.878,20	2.176,37
Fornecedores Empresa Mãe	0,00	301.311,51
	2.878,20	303.487,88

O montante de 301.311,51€ (ver nota 8) foi reclassificado em 2020 para a rubrica de Outras contas a pagar. Este montante é devido à PARPÚBLICA (empresa mãe) e, é referente a serviços prestados intragrupo nos anos de 2011 a 2013.

14 - Provisões

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

Provisões (Balanço) Não corrente	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições p/utilização	Montantes não utilizados revertidos	Outros Movimentos	Saldo Final
Provisões						
Outras Provisões	30.001,49	2.000.000,00				2.030.001,49
	30.001,49	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	2.030.001,49

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

Esclarece-se igualmente, que a provisão assim constituída acresceu à provisão de 30 mil euros constituída aquando da prolação do último acórdão pelo do Tribunal da Relação de Lisboa, a última sentença líquida conhecida à presente data.

15 - Fornecimentos e Serviços Externos

A decomposição da rubrica fornecimentos e serviços externos nos anos 2020 e 2019 era a seguinte:

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2020	2019
Trabalhos Especializados	50.851,46	79.722,94
Honorários	0,00	34.440,00
Vigilância e Segurança	1.771,20	643,29
Contencioso e notariado	135,00	645,00
Seguros	209,61	207,76
Outros	74,81	6.355,03
	53.042,08	122.014,02

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

Conforme referido, em 2020 não se registaram quaisquer encargos associados ao litígio em curso.

16- Gastos com o Pessoal

No ano de 2020, como nos transatos, o quadro de pessoal da Sociedade manteve-se sem qualquer Colaborador, sendo o registo dos gastos de pessoal, no montante de 850,00 euros, referentes ao pagamento das senhas de presença aos membros da Assembleia Geral. O decréscimo face a 2019 prende-se apenas com o número de reuniões ocorridas (2020: 1 reunião; 2019: 2 reuniões).

17 - Outros Gastos e Perdas

No ano de 2020 e 2019, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

OUTROS GASTOS E PERDAS	2020	2019
Impostos (IMI)	130.983,39	134.933,75
Outros	1.749,05	9,97
	132.732,44	134.943,72

18 - Outros Rendimentos e Ganhos

No ano de 2020 e 2019, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS	2020	2019
Correcções exercicios anteriores	1.872,97	0,00
Excesso de estimativa de imposto (IRC)	0,00	15.989,98
	1.872,97	15.989,98

19 - Aumentos/Reduções de Justo Valor

Esta rubrica regista a variação de justo valor no final do período, referente às propriedades de investimento sitas na Falagueira, cujas variações registadas em 2020 e 2019 melhor se explicam na Nota 4 *supra*.

Aumentos/Reduções JV	2020	2019
Ajustamentos:		
Propriedade de Investimento - Terreno da Falagueira	1.195.547,58	3.545.900,00
	1.195.547,58	3.545.900,00

20 - Juros e Gastos Similares Suportados

No ano de 2020 e 2019, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

Juros e gastos similares suportados	2020	2019
Gastos e Perdas		
Juros de Suprimentos	144.905,34	174.564,81
	144.905,34	174.564,81

21 - Imposto sobre o Rendimento do Período

No ano de 2020 e 2019, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)	2020	2019
Gasto/Rendimentos por Impostos correntes		
Ajustamentos reconhecidos no período de impostos correntes de períodos anteriores		
Gasto/Rendimentos com origem e reversão de diferenças temporárias - Justo Valor de Propriedade de Investimento/Prejuízos Fiscais	-3.384,30	-525.978,95
Outros (prejuízos fiscais não dedutíveis por terem caducado)		
	-3.384,30	-525.978,95

Foi reconhecida em 2020 uma diminuição do valor na rubrica ativos por imposto diferido no montante de 492.606,70€, diretamente relacionada com a diferença entre a base tributável aceite para efeitos fiscais e o ajustamento do justo valor do imóvel decorrente da valorização a que o mesmo foi sujeito em resultado da avaliação efetuada para efeitos do encerramento do exercício de 2020.

Por outro lado, existindo expectativa de que a empresa, tendo em conta a nova abordagem e os novos projetos iniciados, venha a gerar lucro no futuro mais ou menos próximo, foi considerado o efeito do imposto diferido de 489.222,40€ gerado pelo resultado fiscal negativo. O efeito conjugado destas operações tem um impacto negativo ao nível do resultado do exercício no montante de 3.384,30€ euros.

Relação entre o gasto de imposto e o lucro contabilístico:

Impostos sobre o rendimento - relação entre o gasto de Impostos e o lucro contabilístico	2020	2019
Resultado antes de imposto	-1.134.109,31	3.098.667,43
Gastos não dedutíveis	-1.195.521,10	-3.561.885,48
	-2.329.630,41	-463.218,05

A CONSEST está sujeita a tributação em sede de Impostos sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e correspondente Derrama, esta à taxa de 1,5% do lucro tributável. Em cumprimento do estabelecido no parágrafo 47 da IAS 12, o cálculo do imposto corrente do exercício de 2020 foi influenciado pela aplicação da taxa de 21% no cálculo dos ativos por impostos diferidos.

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

22 - Entidades Relacionadas

Os saldos e transações da CONSEST com entidades relacionadas são:

Saldos e transações com Entidades Relacionadas em 31-12-2020	Empresa-Mãe	Outras partes Relacionadas
---	--------------------	-----------------------------------

Saldos Passivos:

ESTAMO (Outras contas a pagar)		35,95 €
ESTAMO (Outras contas a receber)		2 252,95
PARPÚBLICA (Outras contas a pagar)	303 694,07 €	
PARPÚBLICA (Suprimentos)	6 984 281,98 €	
PARPÚBLICA (juros empréstimos)	1 183 829,06 €	

Gastos:

ESTAMO (serviços intra-grupo)		1 411,45 €
PARPÚBLICA (serviços intra-grupo)	20 439,36 €	
PARPÚBLICA (juros suprimentos)	144 905,34 €	

23 - Ativos e Passivos Contingentes

Não são conhecidos ativos e passivos contingentes.

24 - Eventos Subsequentes Relevantes

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

25 - Informações Relevantes

Tal como no passado se afirmou, é entendimento desta equipa de gestão, carecer de qualquer fundamento a pretensão da COTTEES no âmbito da demanda colocada contra a Sociedade, não vendo razão, em linha, aliás, com o acórdão proferido pelo TRL em setembro do ano transato, para que venham a ser exigidos à Sociedade, mesmo em face dos desenvolvimentos mais recentes do processo, pagamentos materialmente relevantes neste âmbito.

Lisboa, 26 de fevereiro de 2021

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração



Dr.ª Manuela Serra da Fonseca

Dr. Alexandre Boa-Nova dos Santos
Presidente

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha
Vogal Executivo

Eng.º Manuel Jorge Santos
Vogal Executivo

IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS



IV.1 Demonstrações orçamentais previsionais

Orçamento e Plano Orçamental Plurianual

Rubric Designação		Períodos anteriores	Período 2020	Soma	t+1 2021	Plano orçamental plurianual			Euros
						t+2 2022	t+3 2023	t+4 2024	
Receita corrente		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1	Receita fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1	Impostos diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5	Transferências Correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1	Administração Central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Exterior - UE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R7	Outras receitas correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Receita capital		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R8	Venda de bens de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9	Transferências de Capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1	Administração Central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Exterior - UE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R11	Reposição não abatidas aos pagamentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Receita efetiva [1]		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Receita não efetiva [2]		711.550,00	850.200,00	1.561.750,00	4.218.570,00	15.361.525,00	15.361.525,00	0,00	0,00
R12	Ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Passivos financeiros	711.550,00	850.200,00	1.561.750,00	4.218.570,00	15.361.525,00	15.361.525,00	0,00	0,00
Receita total [3] = [1] + [2]		711.550,00	850.200,00	1.561.750,00	4.218.570,00	15.361.525,00	15.361.525,00	0,00	0,00

Rubric Designação	Períodos anteriores	Período 2020	Soma	Plano orçamental plurianual				Euros
				t+1 2021	t+2 2022	t+3 2023	t+4 2024	
Despesa corrente	311.550,00	450.200,00	761.750,00	2.451.050,00	451.050,00	451.050,00	0,00	
D1 Despesas com o pessoal	1.700,00	1.700,00	3.400,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	0,00	
D1.1 Remunerações Certas e Permanentes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D1.2 Abonos Variáveis ou Eventuais	1.700,00	1.700,00	3.400,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	0,00	
D1.3 Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D2 Aquisição de bens e serviços	306.000,00	300.000,00	606.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	0,00	
D3 Juros e outros encargos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D4 Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D4.1 Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D4.1.1 Administração Central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D4.1.2 Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D4.1.3 Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D4.1.4 Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D4.1.5 Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D4.2 Instituições sem fins lucrativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D4.3 Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D4.4 Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D5 Subsídios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D6 Outras despesas correntes	3.850,00	148.500,00	152.350,00	2.149.350,00	149.350,00	149.350,00	0,00	
Despesa capital	400.000,00	400.000,00	800.000,00	1.767.520,00	14.910.475,00	14.910.475,00	0,00	
D7 Investimento	400.000,00	400.000,00	800.000,00	1.767.520,00	14.910.475,00	14.910.475,00	0,00	
D8 Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D8.1 Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D8.1.1 Administração Central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D8.1.2 Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D8.1.3 Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D8.1.4 Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D8.1.5 Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D8.2 Instituições sem fins lucrativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D8.3 Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D8.4 Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D9 Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesa efetiva [4]	711.550,00	850.200,00	1.561.750,00	4.218.570,00	15.361.525,00	15.361.525,00	0,00	
Despesa não efetiva [5]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D10 Ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D11 Passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesa total [6] = [4] + [5]	711.550,00	850.200,00	1.561.750,00	4.218.570,00	15.361.525,00	15.361.525,00	0,00	
Saldo total [3] - [6]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Saldo global [1] - [4]	-711.550,00	-850.200,00	-1.561.750,00	-4.218.570,00	-15.361.525,00	-15.361.525,00	0,00	

IV.2 Plano plurianual de investimentos

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

IV.3. Demonstrações de relato individual

Demonstração do desempenho orçamental

Rubrica	Fontes de Financiamento							
	Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios	Total	Total (N-1)	
Saldo de gerência anterior								
Operações orçamentais [1]	386.609,80	0,00	0,00	0,00	0,00	386.609,80	386.116,91	
Restituição de saldos de operações orçame	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Operações de tesouraria [A]					0,00	0,00	0,00	
Receita efetiva [2]	108.417,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.417,00	0,00	
Receita não efetiva [3]	690.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	690.000,00	398.600,00	
Soma [4]=[1]+[2]+[3]	1.185.026,80	0,00	0,00	0,00	0,00	1.185.026,80	784.716,91	
Recebimentos de operações de tesouraria [B]					80.664,23	80.664,23	2.309.350,00	
Despesa efetiva [5]	690.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	690.000,00	398.107,11	
Despesa não efetiva [6]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Soma [7]=[5]+[6]	690.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	690.000,00	398.107,11	
Pagamentos de operações de tesouraria [C]					162.212,65	162.212,65	2.309.350,00	
Saldos para gerência seguinte								
Operações orçamentais [8]=[4]-[7]	495.026,80	0,00	0,00	0,00	0,00	495.026,80	386.609,80	
Operações de tesouraria [D]=[A]+[B]-[C]					-81.548,42	-81.548,42	0,00	
Saldo global [2]-[5]	-581.583,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-581.583,00	-398.107,11	
Despesa primária []	690.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	690.000,00	398.107,11	
Saldo corrente	-156.866,33	0,00	0,00	0,00	0,00	-156.866,33	-394.493,37	
Saldo de capital	-533.133,67	0,00	0,00	0,00	0,00	-533.133,67	-3.613,74	
Saldo primário	-581.583,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-581.583,00	-398.107,11	
Receita total [1]+[2]+[3]	1.185.026,80	0,00	0,00	0,00	0,00	1.185.026,80	784.716,91	
Despesa total [5]+[6]	690.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	690.000,00	398.107,11	

Rubrica	Descrição	Fontes de Financiamento					Total	Total (N-1)
		Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios		
	Receita corrente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1	Receita Fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R7	Outras Receitas Correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Receita capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R8	Venda de bens de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9	Transferências e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Outro	108.417,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.417,00	0,00
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	108.417,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.417,00	0,00
	Receita não efetiva	690.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	690.000,00	398.600,00
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com Passivos financeiros	690.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	690.000,00	398.600,00

Rubrica	Descrição	Fontes de Financiamento						
		Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios	Total	Total (N-1)
	Despesa corrente	156.866,33	0,00	0,00	0,00	0,00	156.866,33	394.493,37
D1	Despesas com o pessoal	850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850,00	1.700,00
D1.1	Remunerações certas e permanentes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850,00	1.700,00
D1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D2	Aquisição de bens e serviços	80.391,17	0,00	0,00	0,00	0,00	80.391,17	151.161,30
D3	Juros e outros encargos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4	Transferências e subsídios corrente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Po	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras en	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	75.625,16	0,00	0,00	0,00	0,00	75.625,16	241.632,07
	Despesa capital	533.133,67	0,00	0,00	0,00	0,00	533.133,67	3.613,74
D6	Aquisição de bens de capital	533.133,67	0,00	0,00	0,00	0,00	533.133,67	3.613,74
D7	Transferência e subsídios de capita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Po	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras en	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Despesa não efetiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

IV.4 Demonstração de execução orçamental da receita

Rubrica	Descrição	Previsões Corrigidas	P/Cobrar Ant	Receitas Liquidadas	Liquidações Anuladas	Cobradas brutas	Reembolsos Emitidos	Reembolsos Pagos	Cobrada Liq. Ant.	Cobrada Liq. Per.	Cobrada Liq. Tot.	P/Cobrar Final	Grau Exec. Ant.	Grau Exec. Per.
CORRENTE														
R1	Receita Fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R7	Outras Receitas Correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Corrente		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAL														
R8	Venda de bens de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9	Transferências e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Capital		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NÃO EFETIVA														
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com Passivos financeiros	850.200,00	0,00	690.000,00	0,00	690.000,00	0,00	0,00	0,00	690.000,00	690.000,00	0,00	0,00	81,16
Total Não efetiva		850.200,00	0,00	690.000,00	0,00	690.000,00	0,00	0,00	0,00	690.000,00	690.000,00	0,00	0,00	81,16
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	108.417,00	0,00	108.417,00	0,00	108.417,00	0,00	0,00	0,00	108.417,00	108.417,00	0,00	0,00	100,00
R14	Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	386.610,00	0,00	386.609,80	0,00	386.609,80	0,00	0,00	0,00	386.609,80	386.609,80	0,00	0,00	100,00
Total		495.027,00	0,00	495.026,80	0,00	495.026,80	0,00	0,00	0,00	495.026,80	495.026,80	0,00	0,00	100,00
Total Geral		1.345.227,00	0,00	1.185.026,80	0,00	1.185.026,80	0,00	0,00	0,00	1.185.026,80	1.185.026,80	0,00	0,00	88,09

IV.5 Demonstração de execução orçamental da despesa

Rubrica	Descrição	P/Pagar Ant.	Dotações Corrigidas	Catavos/Descativo	Compromissos	Obrigações	2º Pagas Líq.	Antº Pagas Líq.	Perº Pagas Líq.	Totº Comp. a transita	Obr. por pagar	Grau Exec. Ant	Grau Exec. Per.
CORRENTE													
D1	Despesas com o pessoal	0,00	1.700,00	0,00	850,00	850,00	0,00	850,00	850,00	0,00	0,00	0,00	50,00
D1.1	Remunerações certas e permanentes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	0,00	1.700,00	0,00	850,00	850,00	0,00	850,00	850,00	0,00	0,00	0,00	50,00
D1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D2	Aquisição de bens e serviços	2.226,80	85.281,00	0,00	83.269,37	83.269,37	2.226,80	78.164,37	80.391,17	0,00	2.878,20	2,61	91,66
D3	Juros e outros encargos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	0,00	148.500,00	0,00	75.625,16	75.625,16	0,00	75.625,16	75.625,16	0,00	0,00	0,00	50,93
Total Corrente		2.226,80	235.481,00	0,00	159.744,53	159.744,53	2.226,80	154.639,53	156.866,33	0,00	2.878,20	0,95	65,67
CAPITAL													
D6	Aquisição de bens de capital	0,00	614.719,00	0,00	614.718,04	614.718,04	0,00	533.133,67	533.133,67	0,00	81.584,37	0,00	86,73
D7	Transferência e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Capital		0,00	614.719,00	0,00	614.718,04	614.718,04	0,00	533.133,67	533.133,67	0,00	81.584,37	0,00	86,73
NÃO EFETIVA													
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Não efetiva		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Geral		2.226,80	850.200,00	0,00	774.462,57	774.462,57	2.226,80	687.773,20	690.000,00	0,00	84.462,57	0,26	80,90

IV.6 Demonstração de execução do plano plurianual de investimentos

Relativamente aos trabalhos relacionados com o imóvel sito na Falagueira, a execução no ano ficou em 86,73% como evidenciado na demonstração anterior.

IV.7 Anexo às Demonstrações Orçamentais

1. Apresentação da empresa e do referencial de relato orçamental

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

As presentes demonstrações orçamentais respeitam ao período anual findo em 31 de dezembro de 2020, foram preparadas a partir dos registos contabilísticos da empresa e estão apresentadas em euros.

2 - Alterações orçamentais da receita

Rubrica	Descrição	Previsões Iniciais	Inscrições/Reforços	Diminuições/Anulações	Créditos Especiais	Previsões Corrigidas
CORRENTE						
R1	Receita Fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R7	Outras Receitas Correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Corrente		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAL						
R8	Venda de bens de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9	Transferências e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Capital		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NÃO EFETIVA						
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com Passivos financeiros	850.200,00	0,00	0,00	0,00	850.200,00
Total Não efetiva		850.200,00	0,00	0,00	0,00	850.200,00
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	0,00	108.417,00	0,00	0,00	108.417,00
R14	Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	0,00	0,00	0,00	386.610,00	386.610,00
Total		0,00	108.417,00	0,00	386.610,00	495.027,00
Total Geral		850.200,00	108.417,00	0,00	386.610,00	1.345.227,00

3 - Alterações orçamentais da despesa

Rubrica	Descrição	Dotações Iniciais	Inscrições/Reforços	Diminuições/Anulações	Créditos Especiais	Dotações Corrigidas
CORRENTE						
D1	Despesas com o pessoal	1.700,00	0,00	0,00	0,00	1.700,00
D1.1	Remunerações certas e permanentes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	1.700,00	0,00	0,00	0,00	1.700,00
D1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D2	Aquisição de bens e serviços	300.000,00	0,00	214.719,00	0,00	85.281,00
D3	Juros e outros encargos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	148.500,00	0,00	0,00	0,00	148.500,00
Total Corrente		450.200,00	0,00	214.719,00	0,00	235.481,00
CAPITAL						
D6	Aquisição de bens de capital	400.000,00	214.719,00	0,00	0,00	614.719,00
D7	Transferência e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Capital		400.000,00	214.719,00	0,00	0,00	614.719,00
NÃO EFETIVA						
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Não efetiva		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Geral		850.200,00	214.719,00	214.719,00	0,00	850.200,00

4 - Alterações ao plano plurianual de investimentos

Não aplicável.

5 - Operações de tesouraria

Euros					
Código das contas	Designação	Saldo inicial	Recebimentos	Pagamentos	Saldo final
0719	Outras Receitas de operações tesouraria	0,00	9.468,23	0,00	9.468,23
0729	Outras despesas de operações de tesouraria	0,00	0,00	91.016,65	-91.016,65
Total ...		0,00	9.468,23	91.016,65	-81.548,42

6 - Contratação administrativa

Não aplicável.

7 - Transferências e subsídios

Não aplicável.

8 - Outras divulgações.

Não aplicável.

Lisboa, 26 de fevereiro de 2021

O Contabilista Certificado



Dr.ª Manuela Serra da Fonseca

O Conselho de Administração

Dr. Alexandre Boa-Nova dos Santos
Presidente

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha
Vogal Executivo

Eng.º Manuel Jorge Santos
Vogal Executivo

V. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO



RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

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

Exmos. Senhores,

Nos termos da lei, dos estatutos e do mandato que nos conferiram, vimos submeter à Vossa apreciação o Relatório e Parecer, sobre a atividade por nós desenvolvida e sobre os documentos de prestação de contas da **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, relativamente ao exercício, findo em 31 de dezembro de 2020, os quais são da responsabilidade da Administração.

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

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

No âmbito das nossas funções verificámos que:

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

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

- a) Aprove o Relatório de Gestão e as Contas do Exercício de 2020, apresentados pelo Conselho de Administração;
- b) Aprove a proposta do Conselho de Administração, para a aplicação dos resultados contida no mencionado Relatório de Gestão;
- c) Proceda à apreciação geral da gestão e fiscalização da Sociedade.

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


Eduardo Roque do Rosario Rêgo - ROC n.º 1285

Lisboa, 15 de março de 2021

VI. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS



CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.** (a Entidade), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2020, (que evidencia um total de 37.764.109 euros e um total de capital próprio de 26.997.537 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.137.494 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa, relativos ao ano, findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Bases para a opinião

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

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

Outras matérias

Existe atualmente um grau de incerteza quanto aos impactos futuros, na generalidade das organizações, decorrentes do abrandamento da atividade económica, para respaldo da crise sanitária, em consequência da pandemia Covid 19. Desta forma, atendendo a que: a atividade da Entidade assenta exclusivamente no desenvolvimento imobiliário dos imóveis, sua propriedade, que o projeto se encontra, atualmente, na fase de investimento, e que a sociedade não gera receitas próprias, a continuidade das suas operações, depende exclusivamente da manutenção (ou não) dos níveis de financiamento do seu acionista que poderá ser condicionado pela crise atual crise económica.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



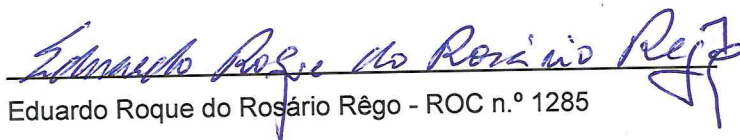
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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


Eduardo Roque do Rosário Rêgo - ROC n.º 1285

Lisboa, 15 de março de 2021