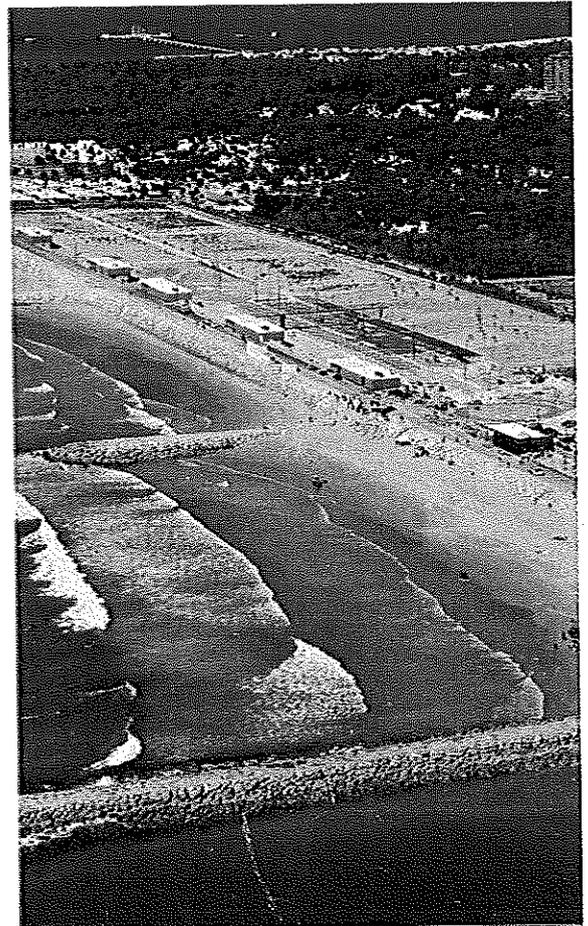


# Viver a Costa de Caparica

Programa Polis



## RELATÓRIO E CONTAS 2012

**CostaPolis**

Sociedade para o Desenvolvimento  
do Programa Polis na Costa de Caparica, S.A.

# Viver a Costa de Caparica



Programa **Polis**

COSTAPOLIS, SOCIEDADE PARA O DESENVOLVIMENTO DO  
PROGRAMA POLIS NA COSTA DE CAPARICA, S.A.

Relatório  
e Contas  
2012

## Índice

## I. Relatório de Gestão

<b>1. Introdução</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Governo da Sociedade</b> .....	<b>7</b>
2.1. Missão, Objectivos e Políticas da Sociedade .....	7
2.2. Regulamentos Internos e Externos a que a Sociedade está sujeita.....	7
2.3. Transacções relevantes com entidades relacionadas .....	9
2.4. Outras transacções.....	10
2.5. Modelo de Governo e Identificação dos Órgãos Sociais .....	10
2.6. Remuneração dos Membros dos Órgãos Sociais.....	10
2.7. Análise de sustentabilidade da Sociedade nos domínios económico, social e ambiental .....	12
2.8. Avaliação do Grau de Cumprimento dos Princípios de Bom Governo .....	20
2.9. Código de Ética.....	20
2.10. Sistema de controlo para protecção de investimentos e activos .....	20
2.11. Mecanismos adoptados com vista à protecção de conflitos de interesses.....	21
2.12. Divulgação da informação prevista na RCM n.º 49/2007, de 28 de março, no portal da empresa e no portal do SEE.....	22
2.13. Cumprimento das orientações e objectivos de gestão previstos no artigo 11.º do DL 300/2007, de 23 de agosto .....	23
2.14. Cumprimento dos deveres especiais de informação (Despacho MFAP n.º 14277/2008, de 23 de maio).....	23
2.15. Diligências tomadas e resultados obtidos no âmbito do cumprimento das recomendações dos accionistas emitidas aquando da aprovação das contas de 2011.....	24
2.16. Aplicação da redução remuneratória do Fiscal Único, nos termos do art.º 22.º da Lei n.º 55-A/2010 de 31 de dezembro.....	23
2.17. Aplicação da redução de remunerações dos trabalhadores em conformidade com o Art.º 19º da Lei 55-A/2010, de 31 de dezembro.....	24
2.18. Aplicação do disposto no Art.º 32.º do Estatuto do Gestor Público, conforme republicado pelo DL 8/2012, de 18 de janeiro .....	25
2.19. Cumprimento da orientação constantes no despacho n.º 438/10-SETF, de 10 de maio, relativamente às normas de contratação pública.....	25
2.20. Implementação das medidas previstas no PEC ao nível da racionalização de política de aprovisionamento de bens e serviços .....	25
2.21. Cumprimento dos limites máximos de acréscimo de endividamento definidos para 2012 no Despacho n.º 155/2011-MEF, de 28 de abril.....	25
2.22. Cumprimento do Plano de Redução de Custos definido para 2012 conforme Ofício-Circular n.º 82, de 6 de janeiro, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão.....	26

*elb*



2.23. Cumprimento do previsto no Art. 77.º da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro, ao nível do Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado .....	26
2.24. Quadro de divulgação do cumprimento das orientações legais, solicitado no Ofício Circular n.º 653-DGTF, de 25 de janeiro de 2012 .....	26
<b>3. Estrutura Accionista.....</b>	<b>28</b>
<b>4. Actividade Desenvolvida em 2012 .....</b>	<b>29</b>
4.1. Funcionamento da Sociedade .....	29
4.2. Investimento e Financiamento .....	29
4.3. Acções desenvolvidas.....	28
<b>5. Orçamento.....</b>	<b>32</b>
5.1. Despesa Realizada.....	32
5.2. Financiamento Recebido .....	35
<b>6. Análise Económica e Financeira.....</b>	<b>35</b>
6.1. Balanço.....	35
6.2. Gestão de Risco Financeiro.....	36
6.3. Prazo médio de pagamentos a fornecedores .....	39
<b>7. Acontecimentos Subsequentes .....</b>	<b>41</b>
<b>8. Proposta de Aplicação de Resultados .....</b>	<b>41</b>
<b>9. Informação Complementar .....</b>	<b>42</b>
9.1. Artigo 397º do Código das Sociedades Comerciais.....	42
9.2. Outras Obrigações Legais .....	42
9.3. Referências.....	42

## II. Demonstrações Financeiras

- II.1 - Balanço
- II.2 - Demonstração dos Resultados
- II.3 - Demonstração das Alterações no Capital Próprio
- II.4 - Demonstração dos Fluxos de Caixa
- II.5 - Anexo ao Balanço e à Demonstração de Resultados

## III. Certificação Legal das Contas

## IV. Relatório e Parecer do Fiscal Único

*Handwritten signature*  
25/10  
*Handwritten mark*

*Handwritten signature*  
*25/6*  
*6*

# I.

## RELATÓRIO DE GESTÃO



## 1. Introdução

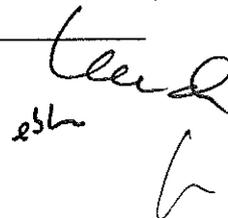
A CostaPolis, Sociedade para o Desenvolvimento do Programa Polis na Costa de Caparica, S.A., sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, abreviadamente designada por CostaPolis, tem por objeto a gestão e coordenação na Costa de Caparica do Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades denominado Programa Polis, promovido pelo Ministério do Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, o que envolve o desenvolvimento de ações estruturantes em matéria de valorização e requalificação ambiental e urbana, dinamização de atividades turísticas, culturais e desportivas e outras intervenções que contribuam para o desenvolvimento económico e social da respetiva área de Intervenção.

Esta é a missão atribuída à CostaPolis no Decreto-lei n.º 229/2001, publicado em 20 de agosto, que constitui a Sociedade, sendo esta missão entendida e melhor interpretada no quadro da Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/2000, publicada em 15 de maio, que define como principal objetivo do Programa Polis a melhoria da qualidade de vida das cidades, através de intervenções nas vertentes urbanística e ambiental, melhorando a atratividade e competitividade de polos urbanos que têm um papel relevante na estruturação do sistema urbano nacional.

O Programa Polis na Costa de Caparica foi lançado a 17 de julho de 2001 e está consubstanciado no Plano Estratégico constante do Protocolo de Acordo assinado, na mesma data, entre o Ministério do Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território e a Câmara Municipal de Almada.

O principal objetivo preconizado pelo Programa é a requalificação urbana e ambiental da Frente Atlântica de Almada, tendo como intenção reforçar e valorizar a Costa de Caparica como polo de excelência em termos de oferta de atividades de turismo, recreio e lazer da AML, constituindo o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra/Sado, o PDM de Almada e os Planos de Pormenor, em desenvolvimento no âmbito do Programa, os principais instrumentos de planeamento que vão enquadrar as ações programadas e definir critérios urbanísticos que promovam e garantam de forma sustentável esta requalificação urbana e ambiental

Tendo já ocorrido uma Assembleia-geral da Sociedade, na qual foi deliberado que o prazo de conclusão da intervenção fosse prorrogado até 31 de dezembro de 2013, sendo essa uma condição "sine qua non" para elaboração dos documentos de prestação de contas e dos instrumentos de gestão da sociedade para 2011 e seguintes, uma vez que anteriormente vigorava a deliberação dos acionistas na qual a sociedade entraria em liquidação a 31 de dezembro de 2010.



## 2. Governo da Sociedade

A CostaPolis, Sociedade para o Desenvolvimento do Programa Polis na Costa de Caparica, S.A., sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, tem por objeto a gestão e coordenação na Costa de Caparica do Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades, Programa Polis, promovido pelo Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.

### 2.1 Missão, Objetivos e Políticas da Sociedade

A **missão** atribuída à CostaPolis consta do Decreto-lei n.º 229/2001, publicado em 20 de agosto pelo qual é constituída a Sociedade.

É definido como principal objetivo do Programa Polis a melhoria da qualidade de vida das cidades, através de intervenções nas vertentes urbanística e ambiental, melhorando a atratividade e competitividade de polos urbanos, que têm um papel relevante na estruturação do sistema urbano nacional.

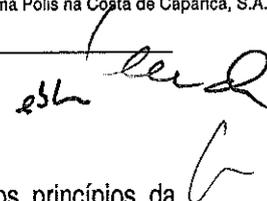
Para cumprimento desta missão, a Sociedade realiza operações de renovação urbana e de requalificação ambiental no território da Costa de Caparica cuja zona de intervenção foi definida no Dec. -Lei 119/2000, de 4 de julho, e objeto de alteração pelo Decreto - Lei 251/2001 de 21 de setembro.

De acordo com o definido pelos Acionistas, na Assembleia-geral realizada em 29 de abril de 2011, são **objetivos principais** a cumprir:

- Conclusão da Intervenção até 31 de dezembro de 2013, excluindo os Projetos Estruturantes 4 e 6, Frente Urbana e Rural Nascente e Praias Equipadas;
- A despesa Global não poderá exceder o valor global de 152,4 M€;
- Não subsistirão encargos adicionais para os acionistas.

O Conselho de Administração, no âmbito das suas funções de gestão tem desenvolvido a sua atividade prosseguindo as seguintes políticas e orientações estratégicas:

- Observância das metas, obrigações e responsabilidades estabelecidas no Plano Estratégico da Intervenção, garantindo o cumprimento dos objetivos de gestão e desempenho definidos pelos acionistas;
- Promoção da sustentabilidade económica, financeira e social, através de uma gestão rigorosa e eficaz, assegurando a utilização das melhores práticas ambientais e de responsabilidade social e cumprindo com rigor as tarefas que lhe estão cometidas em termos de qualidade, eficiência produtiva e com a melhor utilização dos recursos disponíveis;



- Cumprimento da legislação e regulamentação aplicável, nomeadamente garantindo os princípios da legalidade e da prossecução do interesse público, da transparência e da publicidade, da igualdade, da concorrência e da imparcialidade;
- Melhoria da gestão das atividades da empresa, segundo princípios de desenvolvimento sustentável, nas vertentes económica, social e ambiental;
- Informação e divulgação das atividades de acordo com a legislação e outras orientações dos Acionistas.

## 2.2 Regulamentos Internos e Externos a que a Sociedade está sujeita

O funcionamento da CostaPolis, SA é regulado por um conjunto de procedimentos administrativos, que normalizam e sistematizam as suas atividades mais significativas e correntes.

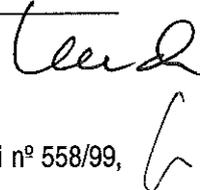
A atividade da CostaPolis, SA é assegurada no quadro do Contrato de Mandato celebrado com a Parque EXPO 98, S.A., e seus aditamentos 1, 2, 3 e 4, através dos serviços prestados por esta empresa, os quais não se limitam às atividades tipicamente incluídas no âmbito da gestão de projeto, envolvendo também as competências que são necessárias para assegurar a prossecução do objeto social da CostaPolis, SA e a prestação de apoio aos seus Órgãos Sociais. Assim, as normas e procedimentos em vigor na Parque Expo são por regra aplicadas à atividade da CostaPolis, SA.

A empresa está sujeita, na generalidade, a todas as normas jurídicas nacionais e europeias subjacentes à sua atividade e em particular:

- Resolução do Conselho de Ministros nº 26/2000 (publicada no Diário da República I-B em 15 de maio) - Aprova o Programa Polis – Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades;
- Decreto-Lei nº 119/2000 (publicado no Diário da República I-A em 4 de julho) - Aprova as medidas preventivas com vista a salvaguardar as execuções das intervenções previstas no âmbito do Programa Polis - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades;
- Decreto-Lei nº 251/2001 (publicado no Diário da República I-A, em 21 de setembro) - Altera o anexo ao Decreto-Lei n.º 119/2000, de 4 de julho, que aprova as medidas preventivas com vista a salvaguardar as execuções das intervenções previstas no âmbito do Programa Polis – Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades;
- Lei nº 18/2000 (publicada no Diário da República I-A em 10 de agosto) - Autoriza o Governo a criar o regime excecional aplicável às sociedades gestoras das intervenções previstas no Programa Polis;


- Decreto-Lei nº 229/2001 (publicado no Diário da República I-A em 20 de agosto) - Constitui a sociedade CostaPolis, Sociedade para o Desenvolvimento do Programa Polis na Costa de Caparica, S.A., sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos;
- Decreto-Lei nº 314/2000 (publicado no Diário da República I-A em 2 de dezembro) - Estabelece o regime excecional aplicável às sociedades gestoras das intervenções previstas no Programa Polis;
- Decreto-Lei nº 330/2000 (publicado no Diário da República I-A em 27 de dezembro) - Extingue as concessões e os direitos de uso privativo dos bens dominiais nas zonas de intervenção do Programa Polis e desafeta do domínio público esses mesmos bens;
- Despacho n.º 5050/2002 (2ª série) – Constitui a Comissão Técnica de Acompanhamento do Plano de Pormenor dos Novos Parques de Campismo;
- Despacho n.º 5051/2002 (2ª série) – Constitui a Comissão Técnica de Acompanhamento do Plano de Pormenor das Praias Equipadas;
- Despacho n.º 5052/2002 (2ª série) – Constitui a Comissão Técnica de Acompanhamento do Plano de Pormenor das Praias de Transição;
- Despacho n.º 5053/2002 (2ª série) – Constitui a Comissão Técnica de Acompanhamento do Plano de Pormenor da Frente Urbana e Rural Nascente;
- Despacho n.º 5054/2002 (2ª série) – Constitui a Comissão Técnica de Acompanhamento do Plano de Pormenor do Bairro do Campo da Bola;
- Despacho n.º 5055/2002 (2ª série) – Constitui a Comissão Técnica de Acompanhamento do Plano de Pormenor do Jardim Urbano;
- Despacho n.º 5056/2002 (2ª série) – Constitui a Comissão Técnica de Acompanhamento do Plano de Pormenor das Praias Urbanas;
- Decreto-Lei n.º 212/2002 (publicado no Diário da República I-A em 17 de outubro) - É prorrogada, pelo prazo de um ano, a vigência das medidas preventivas no Decreto - Lei n.º 119/2000, de 4 de julho, relativamente às áreas abrangidas pelas plantas publicadas em anexo ao referido diploma;
- Decreto-Lei n.º 161/2004 (publicado no Diário da República I-A em 2 de julho);
- Aprova a nova delimitação da Zona de Intervenção do Programa Polis na Costa de Caparica, decorrente do desenvolvimento do processo de elaboração dos Planos de Pormenor;

*eslh* 

- Ao Regime Jurídico do Sector Empresarial do Estado e das empresas públicas – Decreto-Lei nº 558/99, de 17 dezembro, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 300/2007, de 23 de agosto;
- Princípios de Bom Governo das empresas do Sector Empresarial do Estado constantes da Resolução do Conselho de Ministros nº 49/2007, de 28 de Março;
- Código das Sociedades Comerciais;
- Código da Contratação Pública (CCP) – Decreto-Lei 18/2008, de 29 janeiro;
- Código de Ética.

### **2.3 Transações relevantes com entidades relacionadas**

Refere-se que em 2001 foi celebrado um contrato de mandato com a Parque Expo 98, SA, empresa de capitais públicos, em que o Estado Português detém a maioria do seu capital à semelhança do que sucede com o capital da CostaPolis, SA. As transações verificadas em 2012, advêm dos pagamentos realizados ao abrigo dos aditamentos 1, 2, 3 e 4 ao contrato de mandato celebrados entre as empresas. Em 2012 o montante pago ascendeu a 552.000,00 € + IVA e 1.375,00 € + IVA referente à utilização da plataforma de Contratação Pública.

### **2.4 Outras transações**

As transações efetuadas cumpriram o Código dos Contratos Públicos aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008 de 29 de janeiro e constam, como exigido pelas normativas de contratação da Base de Contratos do Estado.

Em 2012 não foram realizadas transações fora das condições de mercado.

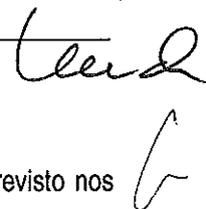
Não houve fornecedores que tivessem representado 5%, do total de Fornecimentos e Serviços Externos, com valor que seja superior a um milhão de euros.

### **2.5 Modelo de Governo e Identificação dos Órgãos Sociais**

O modelo de governo adotado pela CostaPolis, SA é o modelo clássico composto pelo Conselho de Administração, Assembleia-geral e Fiscal Único, constituindo estes os seus órgãos sociais de acordo com o previsto nos estatutos da Sociedade anexos ao Decreto-Lei da sua constituição. O período de mandato dos atuais órgãos sociais estende-se até 2013.

#### **Mesa da Assembleia-geral:**

- Presidente: José Manuel Maia Nunes de Almeida
- Secretário: Teresa Maria Reis Alves Cardoso

*esl* 

A Assembleia-geral, para além dos poderes que tem por força da lei, funciona de acordo com o previsto nos Estatutos, sendo formada pelos acionistas da Sociedade

O Conselho de Administração é constituído por 3 membros, um presidente e dois vogais, designados em Assembleia-geral, que elege também o Presidente do Conselho de Administração.

Ao Conselho de Administração compete a gestão da atividade da Sociedade nos termos do previsto nos seus estatutos.

**Conselho de Administração:**

- Presidente: Eduardo Brito Henriques
- Vogal (1): Manuel Augusto Ruano Lacerda
- Vogal (2): José Manuel Raposo Gonçalves

A fiscalização é exercida pelo Fiscal Único, Revisor Oficial de Contas da Sociedade, com os poderes de vigilância, fiscalização e verificação legalmente previstos. O período de mandato do órgão de Fiscalização é o triénio 2011-2013.

**Fiscal Único:**

- Efetivo: Mariquito, Correia & Associados – SROC, NIF/NIPC: 501362509, representada por José Martins Correia, ROC 203, NIF 122032209
- Suplente: Eduardo Roque do Rosário Rêgo, ROC 1285, NIF 195849590

**2.6 Remuneração dos Membros dos Órgãos Sociais**

Os membros do Conselho de Administração e da Assembleia Geral não são remunerados. Refere-se, contudo, que a título de senhas de presença em reuniões do Conselho de Administração e Assembleia Geral auferiram em 2012 o constante nos quadros seguintes:

**Remunerações e outras regalias (valores anuais em euros)**

**Mesa Assembleia Geral**

	Presidente José Manuel M. Nunes de Almeida	Secretário Teresa Alves Cardoso
Senhas de Presença	0,00 €	174,58 €

*Handwritten signatures and initials:*  
esl  
L

**Conselho de Administração**

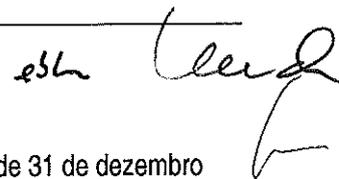
	<b>Presidente</b> Eduardo Brito Henriques	<b>Vogal</b> Manuel Augusto Ruano Lacerda	<b>Vogal</b> José Manuel R. Gonçalves	<b>TOTAL</b>
<b>1. Remuneração</b>				
1.1. Remuneração base Anual /Fixa (€)				
1.2. Redução decorrente da Lei 12-A/2010 (€)				
1.3. Redução decorrente da Lei 55-A/2010 (€)				
1.4. Remuneração Anual Efectiva (1.1. - 1.2. - 1.3.) (€)				
1.5. Senha de presença (€)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1.6. Acumulação de funções de gestão(€)				
1.7. Remuneração variável (€)				
1.8. IHT (isenção de horário de trabalho) (€)				
1.9. Outras (identificar detalhadamente) (€)				
<b>2. Outras regalias e compensações</b>				
2.1. Plafons Anual em comunicações móveis (€)				
2.2. Gastos na utilização de comunicações móveis (€)				
2.3. Subsídio de deslocação (€)				
2.4. Subsídio de refeição (€)				
<b>3. Encargos com benefícios sociais</b>				
3.1. Regime de Protecção Social) (€)				
3.2. Seguros de saúde (€)				
3.3. Seguros de vida (€)				
3.4. Seguro de Acidentes Pessoais (€)				
3.5. Outros (identificar detalhadamente) (€)				
<b>4. Parque Automóvel</b>				
4.1. Marca				
4.2. Modelo				
4.3. Matrícula				
4.4. Modalidade de Utilização (Aquisição/ALD/Renting/Leasing)				
4.5. Valor de referência da viatura nova (€)				
4.6. Ano Início				
4.7. Ano Termo				
4.8. N.º Prestações (se aplicável)				
4.9. Valor Residual (€)				
4.10. Valor de renda/prestação anual da viatura de serviço (€)				
4.11. Combustível gasto com a viatura (€)				
4.12. Plafond Anual Combustível atribuído (€)				
4.13. Outros (identificar detalhadamente) (€)				
<b>5. Informações Adicionais</b>				
5.1. Opção pela remuneração do lugar de origem (s/n)				
5.2. Remuneração líquida Anual pelo lugar de origem (€)				
<b>5.3. Regime de Protecção Social</b>				
5.3.1. Segurança social (s/n)				
5.3.2. Outro (indicar)				
5.4. Exercício funções remuneradas fora grupo (s/n)				
5.5. Outras (identificar detalhadamente)				

**Órgão de Fiscalização**

<b>Fiscal Único</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Victor José & Associados – SROC, Lda.	19.065,00	
Mariquito, Correia e Associados-SROC		17.220,00

2.6.1 Cumprimento da manutenção da redução de 5%, prevista no Art.º 19º da Lei 55-A/2010, de 31 de dezembro, por aplicação do Art.º 12.º da Lei n.º 12-A/2010, de 30 de junho.

Os membros do Conselho de Administração não auferem remuneração fixa mensal.



2.6.2 Aplicação da redução remuneratória nos termos do Art.º 19º da Lei 55-A/2010, de 31 de dezembro

Os membros do Conselho de Administração não auferem remuneração fixa mensal.

2.6.3 Cumprimento do Art.º 24º da Lei 55-A/2010, de 31 de dezembro, referente à não atribuição de prémios de gestão, no ano de 2012, aos membros do órgão da administração.

Em 2012, não foram atribuídos quaisquer prémios de gestão aos membros do órgão de administração.

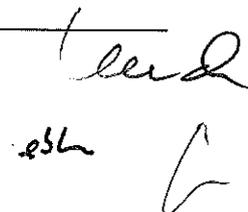
## 2.7 Análise de sustentabilidade da Sociedade nos domínios económico, social e ambiental

### 2.7.1 Estratégias adotadas

O principal objetivo do Programa Polis consiste em melhorar a qualidade de vida nas cidades, através de intervenções de carácter urbanístico e ambiental, aumentando a sua atratividade e competitividade no Sistema Urbano Nacional.

Como consequência direta e indireta da intervenção Polis é expectável a melhoria da qualidade de vida urbana, sentida tanto nos domínios ambiental como socioeconómico.

A intervenção na Costa de Caparica, no âmbito do Programa Polis, visará a prossecução dos seguintes objetivos:

Handwritten signature and initials in the top right corner of the page.

Restrição do trânsito automóvel e desenvolvimento de mobilidades alternativas:

Construção de estacionamento dissuasor em silo-auto;

Construção de estacionamento dissuasor de superfície;

Requalificação de estacionamento de superfície;

Requalificação viária;

Construção de ciclovias;

Requalificação de caminhos rurais.

Favorecimento da intermodalidade:

Requalificação do comboio de praia;

Promoção da extensão da rede de metro e do interface de transportes.

Reestruturação urbana para reforço e valorização do Espaço Público:

Requalificação ambiental e urbanística da frente atlântica de praias.

Valorização da estrutura verde:

Construção de jardim urbano;

Construção de parques de campismo.

Valorização das praias e da frente urbana litoral:

Construção de áreas de lazer equipadas.

Potenciar a qualidade do uso balnear:

Construção de apoios de praia.

Requalificação ambiental:

Recuperação dunar;

Construção do Centro de Monitorização e Interpretação Ambiental (CMIA).

Consolidação do perímetro urbano:

Construção de equipamentos: Escola Básica Integrada.

Planeamento de equipamentos:

Biblioteca e Auditório, Centro Infantil, Centro de Saúde e Centro de Estágio Desportivo/Complexo Desportivo

#### 2.7.2 Grau de cumprimento das metas fixadas

A atividade da Sociedade é tutelada por um plano plurianual, devidamente validado pelos seus Acionistas, corrigido anualmente face aos desvios da concretização das ações que constituem a intervenção. Na sequência do encerramento do 3º Quadro Comunitário de apoio, Quadro no qual foi criado o Programa Polis, a Sociedade ficou dependente além dos meios próprios, das receitas geradas na intervenção, resultantes dos processos de transformação fundiária.

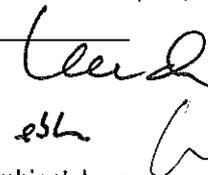
Com a forte alteração do enquadramento macroeconómico, ocorrida nos anos de 2008 e 2009, resultou num abrandamento da atividade, ocorrida em 2009 e acentuada nos anos de 2010 e de 2011.

Na Assembleia Geral realizada em 29 de abril de 2011, foi fixado um novo prazo para conclusão da intervenção física, e que é 31 de dezembro de 2013.

Significa que a data de conclusão foi prorrogada por 2 (dois) anos relativamente à data aprovada em 11 de dezembro de 2006 e que era 31 de dezembro de 2011, iniciando-se a liquidação da Sociedade em 31 de dezembro de 2010.

O Conselho de Administração foi incumbido de proceder à avaliação da exequibilidade dos prazos e meios de financiamento disponíveis, de modo a validar os objetivos agora definidos e que são:

- Conclusão da Intervenção até 31 de dezembro de 2013, excluindo os Projetos Estruturantes 4 e 6, Frente Urbana e Rural Nascente e Praias Equipadas;
- A despesa Global não poderá exceder o valor global de 152,4 M€;
- Não subsistirão encargos adicionais para os acionistas.



2.7.3 Políticas prosseguidas com vista a garantir a eficiência económica, financeira, social e ambiental e a salvaguardar normas de qualidade

A CostaPolis, SA, é uma sociedade constituída apenas para a concretização dos objetivos definidos no plano estratégico do programa Polis para a Costa de Caparica e que se extinguirá após a concretização do seu objeto.

O mesmo compreende um conjunto de projetos estruturantes que visam melhorar a qualidade de vida nas cidades, através de intervenções de carácter urbanístico e ambiental, aumentando a sua atratividade e competitividade no Sistema Urbano Nacional.

Como consequência direta e indireta da intervenção Polis é expectável a melhoria da qualidade de vida urbana, sentida tanto nos domínios ambiental como socioeconómico.

2.7.4 Identificação dos principais riscos para a atividade e para o futuro da Intervenção

Os principais problemas atualmente identificados pela CostaPolis, SA são:

A concretização dos meios de autofinanciamento, decorrentes das operações de transformação fundiária, previstas nos instrumentos de gestão territorial;

A eventual não concretização em tempo útil do desfecho do Processo judicial relativo à expropriação por utilidade pública, do designado "Pinhal do Inglês".

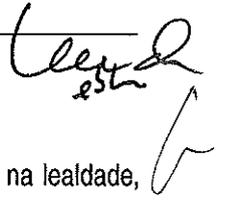
2.7.5 Forma de cumprimento dos princípios inerentes a uma adequada gestão empresarial

❖ **Responsabilidade Social**

- **Garantia de promoção da igualdade de oportunidades, de respeito pelos direitos humanos, e de não discriminação**

A CostaPolis, SA, nos seus projetos e intervenções, promove a igualdade de oportunidades, de respeito pelos direitos humanos, e de não discriminação, existindo um princípio de comportamento não discriminatório, em que são reprovadas todas e quaisquer práticas de discriminação, seja em razão de ascendência, do sexo, da raça, da língua, do território de origem, da religião, das convicções políticas ou ideológicas, da instrução, da situação económica, da condição social ou da orientação sexual.

- **Gestão adequada do capital humano da Sociedade, com promoção da valorização individual dos recursos humanos, instituição de sistemas que garantam o bem-estar e premeiem o mérito dos colaboradores**



A CostaPolis, SA aposta no estabelecimento de uma relação de confiança baseada na lealdade, na competência, na valorização do espírito de iniciativa e no sentido de responsabilidade dos seus colaboradores e define as suas políticas de recursos humanos no respeito pela dignidade, diversidade e direitos de cada pessoa, proporcionando um ambiente de trabalho favorável a um desempenho profícuo e as mais adequadas condições de segurança e saúde no trabalho.

A CostaPolis, SA atenderá, em particular, às necessidades das pessoas com deficiência em todas as suas formas, bem como às pessoas com risco agravado de saúde.

**- Adoção de práticas ambientalmente corretas**

Um fator preponderante da estratégia da intervenção nesta matéria é a componente do marketing territorial que tem por objetivo informar e sensibilizar a população local para o âmbito da intervenção da CostaPolis, SA.

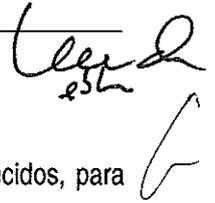
Pretende-se dar a conhecer as alterações a realizar bem como desafiar os cidadãos para uma reflexão conjunta e alargada sobre as várias disciplinas da envolvente ambiental.

As ações de comunicação visam manter a população atualizada no que diz respeito ao desenvolvimento das ações da CostaPolis, SA, seus projetos e obras, principalmente no decurso da sua implementação, promovendo ações diversas que provoquem o gradual estreitar de relações entre a população e as mutações da área intervencionada até à concretização dos objetivos finais da intervenção.

Os projetos de requalificação e valorização ambiental a implementar pela CostaPolis, SA assentam fundamentalmente na promoção da qualidade de vida das populações, da competitividade e atratividade do Território, como orientações estratégicas para as suas intervenções.

Durante o ano de 2012, esta Sociedade implementou as seguintes medidas:

- > Inclusão de critérios ambientais em todos os procedimentos contratuais estabelecidos para aquisição de Projetos, dando assim prosseguimento aos objetivos gerais da RCM 65/2007;
- > Inclusão de normas/requisitos ambientais claros em todas as contratações de Projetos, sob a forma de um documento denominado Orientações Ambientais para Projetos de Conceção de Edifícios e de Espaços Públicos, que tem por objetivo fornecer orientações metodológicas específicas para o desenvolvimento dos projetos a conceber no âmbito da Sociedade CostaPolis, SA, com vista à integração harmoniosa de diversas vertentes ambientais;



- > Inclusão de critérios ambientais em todos os procedimentos contratuais estabelecidos, para aquisição de Empreitadas, dando assim prosseguimento aos objetivos gerais da RCM 65/2007;
- > Inclusão de Plano de Gestão Ambiental e Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição em todas as contratações de Empreitadas, assegurando assim a prestação do serviço com a minimização dos impactes ambientais associados. Visa ainda cumprir com o estipulado na RCM 65/2007, no que se refere a permitir que na fase de execução dos contratos devam prever-se mecanismos de efetivo controlo por parte das entidades adjudicantes, do cumprimento dos critérios ambientais que foram integrados e valorizados na fase de formação do contrato;

Ao nível do cumprimento das melhores práticas ambientais, foram mantidas as seguintes medidas:

- > Apetrechamento da Sede da Sociedade com sistemas de iluminação e de climatização modernos e eficientes;
- > Adoção de normas internas de funcionamento com vista à redução dos consumos energéticos e de matérias-primas, de que são claros exemplos a reutilização de papel e a impressão frente e verso.

#### ❖ **Desenvolvimento sustentável**

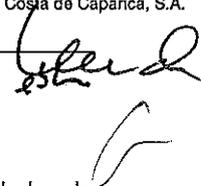
- **Criação de valor para os acionistas (aumento da produtividade, orientação para o cliente, redução da exposição a riscos decorrentes dos impactes ambientais, económicos e sociais das atividades, etc.)**

A criação de valor traduz-se na requalificação urbana e ambiental, conferindo à população condições de excelência. Na Intervenção a realizar, a CostaPolis, SA terá sempre a máxima cautela com os impactes ambientais causados.

- **Promoção da proteção ambiental**

Procurando reduzir os impactes ambientais provocados pelas atividades que desenvolve, a CostaPolis, SA assume como linha de orientação a observância das boas práticas, visando a utilização racional dos recursos naturais, a otimização dos consumos de água e energia, a aplicação de tecnologias menos poluentes e a promoção de destinos finais adequados para os resíduos produzidos. As políticas, procedimentos e práticas ambientais da CostaPolis, SA têm em vista a melhoria contínua do desempenho ambiental.

- **Contribuição para a inclusão social (empregabilidade)**

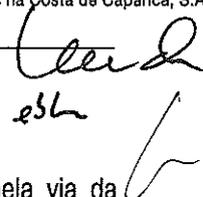


A política de recrutamento da CostaPolis, SA baseia-se no princípio da igualdade de oportunidades e na renúncia a todas as formas de discriminação, nomeadamente, em razão do sexo, idade, raça, nacionalidade, religião, orientação sexual, convicções políticas ou filiações sindicais.

❖ **Serviço público e de satisfação das necessidades da coletividade**

A CostaPolis, SA dinamiza a sua atividade tendo sempre em vista a satisfação das necessidades públicas, através da concretização de variadíssimas ações, nomeadamente:

- > A reestruturação e consolidação das estruturas de proteção costeira existentes que assegurarão a manutenção equilibrada das zonas costeiras particularmente ameaçadas pelo avanço do mar, garantindo a manutenção dos diferentes usos do território abrangido, numa ótica sustentável de valorização e prevenção do risco;
- > O reordenamento e valorização de frentes marítimas com vista à contenção da ocupação em zonas de risco, que nalguns casos passará mesmo pela retirada programada dessas ocupações;
- > A reabilitação e valorização de zonas lagunares degradadas;
- > Ações de valorização ambiental em áreas naturais adjacentes a zonas balneares, criando áreas de lazer, percursos pedonais de interpretação da natureza, com espaços complementares ao turismo sol-mar;
- > A valorização de espaços balneares, permitindo à sociedade usufruir das praias em toda a sua extensão e aproveitando todas as infraestruturas criadas;
- > A criação de condições para a promoção de formas ambientalmente sustentáveis de fruição da zona costeira, nomeadamente pela criação de uma rede de circuitos cicláveis e pedonais;
- > Requalificação de frentes marítimas, dando-lhes condições de vivência e usufruto pela população e visitantes, permitindo uma ligação mar-terra de qualidade;
- > Criação de condições para a preservação das tradições e manutenção das atividades económicas de base tradicional ligadas ao sector primário;
- > Criação de infraestruturas e equipamentos de apoio à prática de desportos e atividades de lazer, dinamizando estas atividades e envolvendo utentes com sensibilidade e apreço pelo meio natural;
- > Criação de estruturas de apoio a atividades de descoberta da natureza;
- > Criação de um equipamento de referência, o Centro de Interpretação Ambiental, já em exploração pelo Município de Almada desde julho de 2008.



Handwritten signature and initials, likely representing the company's representative.

2.7.6 Moldes em que foi salvaguardada a competitividade da Sociedade, designadamente pela via da investigação, da inovação, do desenvolvimento e da integração de novas tecnologias no processo produtivo.

Na fase de concurso e no desenvolvimento dos estudos e projetos optou-se sempre pelas soluções mais adequadas para a Sociedade, tendo sempre em vista as boas práticas ambientais, a investigação, a inovação, o desenvolvimento e a integração de novas tecnologias no processo produtivo.

2.7.7 Plano de ação para o futuro

A CostaPolis, S.A. limita a sua atuação pela prossecução do Plano Estratégico da Intervenção e de acordo com as orientações subsequentes dos acionistas.

## 2.8 Avaliação do Grau de Cumprimento dos Princípios de Bom Governo

Em função da sua especificidade, a CostaPolis, S.A., criada para a realização de um fim específico, não dispõe de características de sujeição a análises de sustentabilidade que não sejam sob a ótica económica.

Relativamente aos Princípios de Bom Governo dirigidos às empresas do sector empresarial do Estado enunciados na RCM n.º 49/2007, de 1 de Fevereiro, estes são na sua generalidade cumpridos direta ou indiretamente, uma vez que a gestão está cometida a uma empresa de capitais exclusivamente públicos, a Parque EXPO.

A atividade da Sociedade é tutelada por um plano plurianual, devidamente aprovado pelos seus acionistas, corrigido anualmente face aos desvios da concretização das ações que constituem a intervenção.

## 2.9 Código de Ética

O Conselho de Administração, aprovou na sua reunião de 10 de julho de 2009 o Código de Ética e Conduta com o intuito de estabelecer os objetivos gerais de carácter ético que a Sociedade pretende alcançar e prosseguir, interna e externamente, integrando um conjunto de princípios e regras de natureza ética que regem a atividade da Sociedade.

O Código de Ética e de Conduta da CostaPolis, S.A. visa garantir a prática de condutas profissionais de elevado padrão moral por parte de todos os colaboradores, em complemento das disposições legais e regulamentares que devam observar.

As regras constantes no Código de Ética e de Conduta da CostaPolis, S.A. constituem ainda uma referência no que concerne ao padrão de conduta exigível no relacionamento da Sociedade com terceiros.



O código é objeto de divulgação a todas as partes interessadas através do sítio de Internet da Sociedade (Programa Polis \ Código de Ética):

<http://www.costapolis.pt/artigo.php?id=16101210&m=1&s=1610121016>

### **2.10 Sistema de controlo para proteção de investimentos e ativos**

O facto dos objetivos estratégicos da Sociedade e correspondente Plano de Atividades e Orçamento serem anualmente submetidos à apreciação da Assembleia de acionistas e posteriormente, numa base trimestral, objeto de reporte quanto ao seu grau de execução, impõe na Sociedade uma dinâmica de acompanhamento, controlo e monitorização que permite aferir com regularidade a adequação das medidas tomadas. Conforme atrás referido, a gestão da CostaPolis, S.A. está acometida a uma empresa de capitais exclusivamente públicos, a Parque EXPO. Não só são seguidas todas as regras da Contratação Pública na realização de empreitadas, fornecimento de bens e prestação de serviços, como se observam as normas e procedimentos internos da Parque EXPO em matéria de realização de despesas e delegação de competências. Existe um sistema centralizado de acompanhamento e monitorização da realização de todas as despesas que assegura o seu devido enquadramento contabilístico e financeiro.

Existem sempre riscos adstritos à contratação e, qualquer processo de concurso tem riscos inerentes os quais muitas vezes ultrapassam a triagem do concurso. No entanto, tais riscos tendem a ser debelados pelo cumprimento do Código dos Contratos Públicos, bem como pelas regras de controlo da Equipa de Gestão da Parque EXPO.

### **2.11 Mecanismos adotados com vista à proteção de conflitos de interesses**

Constitui-se como um mecanismo usual na empresa que os membros do Conselho de Administração não possam intervir nas decisões que envolvam os seus próprios interesses, estando-lhes pois vedado votar sobre assuntos em que tenham, direta ou indiretamente, por conta própria ou por terceiro, um interesse em conflito com a empresa.

Entende-se existir conflito de interesses sempre que, no exercício da sua atividade, os colaboradores sejam chamados a intervir em processos de decisão que envolvam, direta ou indiretamente, organizações com que colaborem ou tenham colaborado, ou pessoas a que estejam ou tenham estado ligados por laços de parentesco, afinidade ou amizade. Quando tal suceda deverá ser comunicada à administração a existência dessas ligações, procurando encontrar-se uma solução que permita assegurar o desempenho imparcial, objetivo e transparente.

**2.12 Divulgação da informação prevista na RCM n.º 49/2007, de 28 de março, no portal da empresa e no portal do SEE**

A CostaPolis, S.A. efetua o envio da informação prevista na RCM N.º 49/2007, de 28 de março, no portal das empresas do SEE e no portal da Sociedade CostaPolis, S.A.

Anexo solicitado pela DGTF:

Informação a constar no Site do SEE	Divulgação			Comentários
	S	N	N.A.	
Estatutos atualizados (PDF)	X			
Historial, Visão, Missão e Estratégia	X			
Ficha síntese da empresa	X			
Identificação da Empresa:				
Missão, objetivos, políticas, obrig. serv. público e modelo de financiamento	X			
Modelo Governo / Ident. Órgãos Sociais:				
Modelo de Governo (identificação dos órgãos sociais)	X			
Estatuto remuneratório fixado	X			
Remunerações auferidas e demais regalias	X			
Regulamentos e Transações:				
Regulamentos Internos e Externos	X			
Transações Relevantes c/ entidade(s) relacionada(s)	X			
Outras transações	X			
Análise de sustentabilidade Económica, Social e Ambiental	X			
Avaliação do cumprimento dos PBG	X			
Código de Ética	X			
Informação Financeira histórica e atual	X			
Esforço Financeiro do Estado	X			

Informação a constar no Site da Empresa	Divulgação			Comentários
	S	N	N.A.	
Existência de Site	X			
Historial, Visão, Missão e Estratégia	X			
Organigrama			X	
Órgãos Sociais e Modelo de Governo:				
Identificação dos órgãos sociais		X		
Identificação das áreas de responsabilidade do CA		X		
Identificação de comissões existentes na sociedade		X		
Identificar sistemas de controlo de riscos			X	
Remuneração dos órgãos sociais		X		
Regulamentos Internos e Externos		X		
Transações fora das condições de mercado			X	
Transações relevantes com entidades relacionadas			X	
Análise de sustentabilidade Económica, Social e Ambiental		X		
Código de Ética	X			
Relatório e Contas		X		
Provedor do cliente			X	

**Legenda:**

S - Sim    N - Não    N.A. - Não Aplicável

**2.13 Cumprimento das orientações e objetivos de gestão previstos no artigo 11.º do DL 300/2007, de 23 de agosto**

A CostaPolis, S.A. procedeu ao cumprimento de todas as orientações estratégicas destinadas ao Sector Empresarial do Estado, nomeadamente a RCM 49/2007, de 28 de março, a RCM 34/2008 de 22 de Fevereiro, a RCM 70/2008 de 22 de abril, o Despacho 14277/2008-MFAP de 23 de maio, o Despacho 9870/2009 de 13 de abril, o Despacho 20406/2009-MFAP de 10 de setembro e o Despacho 1315/2010-SETF de 15 de novembro.

**2.14 Cumprimento dos deveres especiais de informação (Despacho MFAP n.º 14277/2008, de 23 maio)**

A CostaPolis, S.A. efetua o envio da informação prevista na RCM N.º 49/2007, de 28 de março, no portal das empresas do SEE, reportando previamente essa informação e a sua atualização, à DGTF. Por outro lado, e no âmbito do cumprimento do disposto no Despacho N.º 14277/2008, de 23 de maio, os procedimentos adotados cumprem as medidas de reforço dos mecanismos de controlo financeiro e os deveres especiais de informação das empresas públicas, por este estabelecido.

A Sociedade CostaPolis, S.A. procedeu durante o ano de 2012 ao reporte dos seguintes documentos:

## » Reprogramação

Remetido em 1 de junho de 2012 - Proposta de Reprogramação Financeira;

## » Proposta de Objetivos de Natureza Qualitativa

Remetido em 19 de julho de 2012 – Proposta de Objetivos de Natureza Qualitativa para o mandato do Conselho de Administração da CostaPolis, S.A. – 2012/2013;

## » Documentos de Prestação Anual de Contas, acompanhados do relatório anual de fiscalização do ROC, ainda não aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral

Remetido em 26 de setembro de 2012 – Relatório e Contas do Exercício de 2011;

## » Relatórios Sumários de Atividades

Remetido em 10 de dezembro de 2012 – Relatório Sumário de Atividades – 1º Trimestre de 2012;

Remetido em 10 de dezembro de 2012 – Relatório Sumário de Atividades – 2º Trimestre de 2012;

**2.15 Diligências tomadas e resultados obtidos no âmbito do cumprimento das recomendações dos acionistas emitidas aquando da aprovação das contas de 2011**

Durante o ano de 2012 foi realizada 1 reunião de Assembleia-geral, não tendo sido ainda aprovadas as contas de 2011, pelo que não foram emitidas quaisquer recomendações pelos acionistas.

Atualmente a situação sofreu alterações, pelo que se chama a atenção para o referido no Ponto 7 – Acontecimentos Subsequentes.

**2.16 Aplicação da redução remuneratória do Fiscal Único, nos termos do art.º 22.º da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro**

Nos termos do art.º 22.º da Lei n.º 55-A/2010 de 31 de dezembro, conjugado com o art.º 19.º do normativo legal acima referido e, uma vez que a prestação de serviços exercida pelo Fiscal Único não apresenta um valor superior a 1.500,00€ mensais, tal situação não se enquadra na previsão normativa e, como tal, não é aplicável a redução remuneratória.

**2.17 Aplicação da redução de remunerações dos trabalhadores em conformidade com o Art.º 19º da Lei 55-A/2010, de 31 de dezembro**

Nos termos do art.º 19.º da Lei n.º 55-A/2010 de 31 de dezembro e, uma vez que os trabalhadores da CostaPolis não auferem uma remuneração ilíquida mensal superior a 1.500,00€, não é aplicável a redução remuneratória prevista no referido normativo legal, sendo que desta forma não se encontram preenchidos os requisitos constantes na alínea a) do art.º 19.º

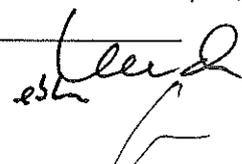
**2.18 Aplicação do disposto no artigo 32.º do Estatuto do Gestor Público, conforme republicado pelo Decreto-lei n.º 8/2012, de 18 de janeiro**

**» Utilização de cartões de crédito e outros instrumentos de pagamento por gestores públicos, tendo por objeto a realização de despesas ao serviço da empresa**

Cumprido o disposto no artigo 32.º/1 do Decreto-lei n.º 8/2012, de 18 de janeiro.

**» Reembolso a gestores públicos de quaisquer despesas que caiam no âmbito do conceito de despesas de representação pessoal**

Cumprido o disposto no artigo 32.º/2 do Decreto-lei n.º 8/2012, de 18 de janeiro.



### **2.19 Cumprimento da orientação constante no despacho n.º 438/10-SETF, de 10 de maio, relativamente às normas de contratação pública**

Em termos da aplicação das normas de Contratação Pública, a CostaPolis, S.A. está sujeita à aplicação do Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei N.º 18/2008, de 29 de janeiro, por força do disposto no respetivo artigo 2.º, N.º 2. Na aplicação das normas da Contratação Pública a CostaPolis, S.A. norteia-se pelos princípios da igualdade, da não discriminação e da transparência enunciados no artigo 2.º da Diretiva n.º 2004/18/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 31 de março, sem perder de vista outros valores igualmente relevantes como sejam a economicidade ou boa gestão financeira dos recursos públicos e a seleção da proposta mais conveniente para o interesse público. As decisões que autorizam a realização de despesa suportam-se em informações onde é justificada a necessidade de contratar e proposto o procedimento mais adequado, seguindo a tramitação prevista no CCP. Foram ainda incorporadas, nos procedimentos de contratação pública implementados na CostaPolis, S.A., as orientações constantes do Despacho N.º 438/10-SETF, de 10 de maio.

### **2.20 Implementação das medidas previstas no PEC ao nível da racionalização de política de aprovisionamento de bens e serviços**

A CostaPolis, S.A., no aprovisionamento dos bens e serviços necessários à sua atividade, cumpre a legislação em vigor e as orientações dos seus Acionistas. Assim, dado tipo, especificidade e volume de bens e serviços adquiridos e a adquirir, para além dos necessários e previstos à concretização do seu objeto social: estudos; projetos e empreitadas de obras públicas, a CostaPolis, S.A. adota medidas que visam a racionalização e a redução de gastos, monitorizando o desempenho e evolução dos mesmos. Não se verificou até ao momento a necessidade de adesão ao SNCP, por não se apurarem eventuais vantagens de aderir a esta modalidade de provimento de bens e serviços, uma vez que, face às especificidades dos bens e serviços contratados, tal não foi considerado como a solução mais eficaz.

### **2.21 Cumprimento dos limites máximos de acréscimo de endividamento definidos para 2012 no Despacho n.º 155/2011-MEF, de 28 de abril**

Não se registaram nem está previsto o recurso à obtenção de capitais por endividamento.

**2.22 Cumprimento do Plano de Redução de Custos definido para 2012 conforme ofício-circular n.º 82, de 6 de janeiro, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão**

A CostaPolis, S.A. implementou novamente em 2012, um plano de redução de custo que consistiu na redução de custos associados às prestações de serviços anteriormente contratadas e que foram aceites pelas respetivas empresas, nomeadamente de revisão legal de contas e direção e coordenação geral e da intervenção. Neste âmbito, foi também mantida a não existência de senhas de presença dos elementos do Conselho de Administração.

**2.23 Cumprimento do previsto no Art. 77.º da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro, ao nível do Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado**

Os serviços bancários disponibilizados pelo Instituto de Gestão da Tesouraria e do Crédito Público, I. P. (IGCP, I. P.) foram utilizados pela Sociedade no ano de 2012.

<b><u>Depósitos /transferência para o IGCP conta nº 1120014098</u></b>		
<b>Mês</b>	<b>Entidade inicial</b>	<b>Valor</b>
Dezembro	CGD	453.000,00
Dezembro	CGD	90.000,00
Dezembro	BPI	80.000,00
Dezembro	BPI	20.000,00
	<b>TOTAL</b>	<b>643.000,00</b>

**2.24 Quadro de divulgação do cumprimento das orientações legais, solicitado no Ofício Circular n.º 653-DGTF, de 25 de janeiro de 2012**

*(Quadro na página seguinte)*

Cumprimento das Orientações Legais	Cumprimento			Quantificação	Justificação
	S	N	N.A.		
<p><b>Objetivos de Gestão:</b>  <i>Observância das metas, obrigações e responsabilidades estabelecidas no Plano Estratégico da Intervenção, garantindo o cumprimento dos objetivos de gestão e desempenho definidos pelos acionistas; Promoção da sustentabilidade económica, financeira e social, através de uma gestão rigorosa e eficaz, assegurando a utilização das melhores práticas ambientais e de responsabilidade social e cumprindo com rigor as tarefas que lhe estão cometidas em termos de qualidade, eficiência produtiva e com a melhor utilização dos recursos disponíveis;</i></p>	X			100%	
<p><b>Gestão do Risco Financeiro</b></p>	X		X	100%	
<p><b>Evolução do PMP a fornecedores</b></p>	X		X	+35 dias	
<p><b>Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")</b></p>	X		X		
<p><b>Deveres Especiais de Informação</b></p>	X				
<p><b>Recomendações do Accionista na aprovação de contas:</b>  <i>Necessidade de assegurar o cumprimento dos deveres especiais de informação através do carregamento integral de informação no Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira e no sítio de Internet da Sociedade.</i></p>	X			100%	
<p><b>Remunerações:</b>                      Não atribuição de Prémios de Gestão                      Órgãos Sociais - redução remuneratória nos termos Art.º 19º Lei 55-A/2010                      Órgãos Sociais - redução de 5% por aplicação Art.º 12º Lei 12-A/2010                      Auditor Externo - redução remuneratória nos termos Art.º 22º Lei 55-A/2010                      Restantes trabalhadores - redução remuneratória nos termos Art.º 19º Lei 55-A/2010</p>	X		X X X X		Os membros do CA não são remunerados.
<p><b>Contratação Pública</b>                      Normas de contratação pública                      Normas de contratação pública pelas participadas                      Adesão ao Sistema Nacional de Compras Públicas</p>	X		X		A Sociedade não contratou dividas.
<p><b>Limites de Crescimento do Endividamento</b></p>	X			-26%	
<p><b>Plano de Redução de Custos</b>                      Gastos com pessoal</p>	X			-34%	
<p><b>Fornecimentos e Serviços Externos</b></p>	X			91%	
<p><b>Princípio da Unidade de Tesouraria</b></p>	X				

Legenda:

S - Sim    N - Não    N.A. - Não Aplicável

*Handwritten signature and initials*

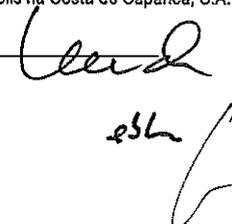
  


### **3. Estrutura Accionista**

O Capital Social da CostaPolis, SA é de 31.934.000 €, subscrito pelos seus Acionistas, o Estado Português e o Município de Almada, detendo cada um dos acionistas, 60% e 40% do Capital Social, respetivamente.

Estado – 19.160.400 € (corresponde a 60% do capital social)

Município de Almada – 12.773.600 € (corresponde a 40% do capital social)



## 4. Actividade Desenvolvida em 2012

Durante o ano de 2012 foi realizada uma Assembleia Geral:

19ª Assembleia Geral (realizada a 20 de abril de 2012) – Foram tomadas as seguintes deliberações:

- Eleição dos Órgãos Sociais para o mandato 2011-2013;
- Dispensa de prestação de caução dos membros do Conselho de Administração;
- Mandatar o Conselho de Administração eleito para elaborar uma proposta de reprogramação da intervenção a apresentar à Assembleia Geral bem como uma proposta de objetivos, de natureza qualitativa, para o mandato.

### 4.1 Funcionamento da Sociedade

A atividade da Sociedade foi assegurada fundamentalmente, através de contrato com a Parque EXPO, para a direção e coordenação geral da Intervenção.

### 4.2 Investimento e Financiamento

A sociedade regulou a sua atuação a partir dos orçamentos de despesa e de financiamento apresentados no capítulo 5.

### 4.3. Ações desenvolvidas

#### 4.3.1. Estrutura e Gestão

Incluem-se neste item todas as atividades relacionadas com a estrutura e gestão da Intervenção e os correspondentes custos, a saber: custos de estrutura (instalações e funcionamento, custos administrativos), custos de gestão (contrato de prestação de serviços com a Parque Expo) e elaboração dos estudos de base (Avaliação Ambiental Estratégica PP4 e PP6 e levantamentos diversos).

#### 4.3.2. Planos/Estudos

P.E.1 – PRAIAS URBANAS



Reformulação do projeto de execução na zona norte das Praias Urbanas.

#### P.E.4 – FRENTE URBANA E RURAL NASCENTE

Em elaboração o Plano de Pormenor e a respetiva Avaliação Ambiental Estratégica. Será reformulada a fase de Projeto Final em função da decisão política de não execução da Estrada Regional 377-2.

#### P.E.5 – PRAIAS DE TRANSIÇÃO

Concluído o projeto de execução do Equipamento Desportivo, estando por finalizar o licenciamento.

#### P.E. 6 – PRAIAS EQUIPADAS

Em elaboração a Proposta Final do Plano de Pormenor das Praias Equipadas, que inclui a elaboração dos Planos de Praia, e a respetiva Avaliação Ambiental Estratégica.

#### P.E.7 – NOVOS PARQUES DE CAMPISMO

Concluído o Projeto de execução. Serão efetuados alguns acertos finais decorrentes do licenciamento, ainda por finalizar.

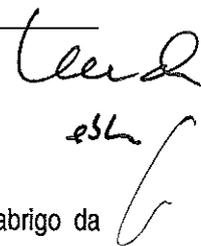
#### PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA

Em elaboração o Plano de Pormenor da Fonte da Telha, da responsabilidade da CMA, mantendo-se a colaboração da Sociedade Costa Polis, no âmbito do protocolo estabelecido entre as duas entidades.

#### **Empreitadas, Fornecimentos e ações de manutenção**

Foram executadas as seguintes ações:

- Reparação dos acessos pedonais às Praias Urbanas e Pontes Pedonais - Danos decorrentes das condições meteorológicas;
- Reparação das Escadas e Rampas de Acesso ao Areal nas Praias a Norte;
- Desmontagem e recolocação das rampas de acesso às praias do CDS e de Santo António;
- Desmontagem da escada da Nova Praia;
- Acompanhamento/verificação de reclamações dos Concessionários dos Apoios de Praia;



- Acompanhamento com a CMA, da manutenção da obra do Jardim Urbano, ao abrigo da respetiva garantia.

#### **Diversos**

- Acompanhamento em obra das peritagens realizadas;
- Esclarecimento de dúvidas e apoio aos peritos envolvidos;
- Contactos e reuniões com titulares de diversos apoios de praia das praias urbanas (mensalidades e assuntos diversos).

#### **Constrangimentos ao desenvolvimento**

Os principais problemas atualmente identificados pela CostaPolis, SA são:

- A concretização dos meios de autofinanciamento, decorrentes das operações de transformação fundiária, previstas nos instrumentos de gestão territorial;
- A eventual não concretização em tempo útil do desfecho do Processo judicial relativo à expropriação por utilidade pública, do designado "Pinhal do Inglês".



## 5. Orçamento

### 5.1 Despesa Realizada

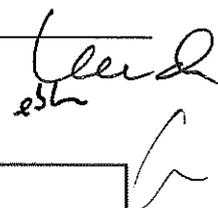
Em 2012, a despesa realizada respeitou a:

- Em termos de naturezas, essencialmente a despesas com Honorários e Serviços, Elaboração de Projetos bem como com Despesas Relacionadas com Empreitadas em cujos domínios foram executados / faturados os valores de 679,0 de 315,7 e 193,2 mil Euros respetivamente;
- Em termos de centros de custo aos "Custos de Estrutura e de Gestão da Intervenção", ao PE7 - Novos Parques de Campismo", ao "PE1 - Praias Urbanas", em cujos âmbitos foram realizados cerca de 839,3 mil Euros, 334,3 mil Euros, e 174,2 mil Euros, respetivamente.

Globalmente, a despesa realizada em 2012 situou-se nos 1.389.357,34€ fazendo com que a despesa realizada em termos acumulados à mesma data se situasse nos 91,47 milhões de euros.

Nos quadros seguintes apresenta-se a desagregação da despesa por natureza e por centros de custo, e a sua comparação com os valores orçamentais previstos para o mesmo período.

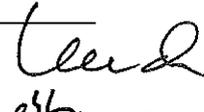
Polis Costa de Caparica Ano 2012 - Despesa por Natureza e Total da Intervenção Global					
Valores em Euros, com IVA					
Natureza	Descrição	Ano 2012		Intervenção Global	
		Realizado	Proposta de Reprogramação/Maior 2012	Realizado	Taxa de Execução
		(d)	€	(f)	(f) / (e)
01	RENDA DE INSTALAÇÕES	16.437,72	256.535,01	231.878,43	90,39%
02	CONSUMOS	5.128,12	116.628,11	109.025,16	93,48%
03	LIMPEZAS / REPARAÇÕES	7.979,38	121.450,71	108.030,91	88,95%
04	MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTOS	455,73	197.656,11	195.999,84	99,16%
05	DESPESAS DE FUNCIONAMENTO	7.988,97	175.952,72	162.070,22	92,11%
10	REMUNERAÇÕES PESSOAL	54.889,64	634.107,52	520.016,02	82,01%
11	REMUNERAÇÃO ORGÃOS SOCIAIS	36.634,16	191.728,68	158.891,98	82,87%
12	REMUNERAÇÃO SERVIÇOS EXTERNOS	23.819,70	489.144,75	379.798,46	77,65%
13	DESPESAS DE REPRESENTAÇÃO	75,00	2.029,33	2.029,33	100,00%
19	HONORÁRIOS E SERVIÇOS	678.960,00	30.178.997,86	29.046.965,31	96,25%
20	COMUNICAÇÃO LOCAL	27,06	1.640.367,84	1.640.367,87	100,00%
31	ESTUDOS DE CARACTERIZAÇÃO	0,00	26.067,60	26.067,60	100,00%
32	LEVANTAMENTOS	0,00	471.399,70	471.399,70	100,00%
33	PLANOS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	0,00	1.650.649,77	1.494.947,47	90,57%
34	ESTUDOS COMPLEMENTARES	6.918,75	498.488,11	498.190,39	99,94%
37	DESPESAS DE MANUTENÇÃO	0,00	408,57	408,57	100,00%
40	ASSESSORIAS RELAC. C/ AQUISIÇÕES DE TERRENOS	23.626,33	282.727,28	291.412,51	103,07%
41	AQUISIÇÃO DE TERRENOS E /OU EDIFÍCIOS	0,00	13.372.919,55	20.317.700,05	151,93%
44	ENCARGOS C/ GARANTIAS BANCÁRIAS	17.361,96	78.524,15	88.290,25	112,44%
45	ELABORAÇÃO DE PROJECTOS	315.854,96	3.033.882,02	2.681.002,40	88,37%
49	DESPESAS RELACIONADAS COM EMPREITADAS	193.199,85	911.547,83	895.901,14	98,28%
50	EMPREITADAS	0,00	37.467.461,97	31.180.978,21	83,22%
51	FISCALIZAÇÃO DE OBRAS	0,00	1.293.092,24	870.879,54	67,35%
53	FORN. INST. EQUIP. ESPECIAL	0,00	101.237,20	101.237,20	100,00%
99	DESPESAS NÃO ESPECIFICADAS	0,00	0,00	0,00	0,00%
<b>Total:</b>		<b>1.389.357,33</b>	<b>93.193.004,63</b>	<b>91.473.488,56</b>	<b>98,15%</b>



## Polis Costa de Caparica Ano 2012 - Despesa por Centro de Custos Total da Intervenção Global

Valores em Euros, com IVA

Área	Descrição	Ano 2012		Intervenção Global	
		Realizado	Proposta de Reprogramação/Maio	Realizado	Taxa de Execução
		(d)	(e)	(f)	(f) / (e)
CC01	Custos de Estrutura	153.408,43	2.185.232,94	1.867.740,36	85,47%
CC02	Gestão Global	678.960,00	30.178.997,86	29.046.965,31	96,25%
CC03	Planos, Estudos e Assessorias	6.918,75	2.646.605,18	2.490.605,16	94,11%
CC04	Educação Ambiental / Comunicação	27,06	1.640.367,84	1.640.367,87	100,00%
CC11	PE1 - Praias Urbanas	174.230,58	28.985.913,50	27.234.478,19	93,96%
CC12	PE2 - Construção de um Jardim Urbano	34.764,54	8.659.438,58	8.143.897,05	94,05%
CC13	PE3 - Reestruturação do Bairro do Campo da Bola	5.573,79	2.036.195,56	1.741.095,85	85,51%
CC14	PE4 - Consolidação Urbana e Rural a Nascente da Av. Aresla Branco	0,00	28.080,00	28.080,00	100,00%
CC15	PE5 - Praias de Transição	0,00	4.394.039,81	46.607,19	1,06%
CC16	PE6 - Praias Equipadas	1.182,80	18.548,54	18.548,55	100,00%
CC17	PE7 - Novos Parques de Campismo	334.291,39	1.038.987,22	7.834.505,44	754,05%
CC20	Centro Monitorização / Interpretação Ambiental vd.120.12.03	0,00	0,00	0,00	0,00%
CC22	Novas áreas de Promoção Urbana	0,00	11.178.015,15	11.178.015,15	100,00%
CC30	Infras SMAS	0,00	202.582,46	202.582,45	100,00%
		1.389.357,34	93.193.004,64	91.473.488,57	98,15%

  
esb  


## 5.2 Financiamento Recebido

A cobertura financeira da despesa foi efetuada com base nas disponibilidades transitadas de 2011. O financiamento global recebido pela sociedade no ano de 2012, conforme se pode observar no quadro seguinte, atingiu os 511 mil Euros. Em termos globais o valor já obtido de financiamento ao Projeto ascende a 94,35 Milhões de Euros.

No quadro seguinte sintetizam-se os financiamentos por cada uma das suas origens em termos anuais e acumulados a 31 dezembro 2012, permitindo-se a este nível verificar não só os valores realizados, mas também os valores orçamentados para aqueles períodos.

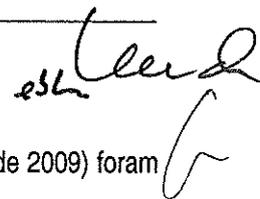
Polis Costa de Caparica - Mapa de Financiamento - Situação a 31 de dezembro 2012				
Valores em Euros, com IVA				
Descrição	Ano de 2012	Intervenção Global		
	Realização até IV Trim	Proposta de Reprogramação/Maio 2012	Realização	Taxa de Realização
	(B)	(C)	(D)	%
<b>Do Investimento Polis</b>	<b>511.133,59</b>	<b>93.654.458,47</b>	<b>94.356.899,85</b>	<b>100,75%</b>
Capital Social (numerário)	0,00	21.000.000,00	21.000.000,00	100,00%
Estado	0,00	12.600.000,00	12.600.000,00	100,00%
Autarquia	0,00	8.400.000,00	8.400.000,00	100,00%
Capital Social (espécie)	0,00	10.934.000,00	10.934.000,00	100,00%
Estado	0,00	6.560.400,00	6.560.400,00	100,00%
Autarquia	0,00	4.373.600,00	4.373.600,00	100,00%
Prémio de Emissão de Ações	0,00	162.436,00	162.436,00	100,00%
Reforço do Contrato de Mandato	0,00	17.904.275,00	17.904.275,00	100,00%
Contrato Programa	0,00	14.999.999,00	14.999.999,00	100,00%
Fundos Comunitários	0,00	24.893.640,55	25.798.251,55	103,63%
POA	0,00	6.907.303,49	6.907.303,49	100,00%
Eixo 2 do POR LVT	0,00	7.542.783,69	11.362.412,69	150,64%
Eixo 3 do POR LVT	0,00	7.528.535,37	7.528.535,37	100,00%
QREN - POVT	0,00	2.915.018,00	0,00	0,00%
Receitas Geradas na Intervenção	0,00	0,00	0,00	0,00%
Equipamento Hoteleiro-PE1	0,00	0,00	0,00	0,00%
Promoção Urbana-PE3	0,00	0,00	0,00	0,00%
Promoção Urbana-PE5	0,00	0,00	0,00	0,00%
Concessão do Comboio de Praia	0,00	0,00	0,00	0,00%
Permuta de Terrenos da DRSSLVT da PE3 para o PE5	0,00	0,00	0,00	0,00%
Alienação/Concessão de Activos Bairro Campo Bola	0,00	0,00	0,00	0,00%
Outras Receitas	511.133,59	3.760.107,92	3.557.938,30	94,62%
Outras Receitas Geradas na Intervenção( Conc.Ap Praia)	404.338,08	1.499.463,02	1.297.294,02	86,52%
Outras Receitas Geradas na Intervenção(Acc. G.Bancárias)	0,00	511.945,70	511.945,08	100,00%
Outras Receitas Geradas na Intervenção( Juros Credores)	106.795,51	1.748.699,20	1.748.699,20	100,00%
<b>Total:</b>	<b>511.133,59</b>	<b>93.654.458,47</b>	<b>94.356.899,85</b>	<b>100,75%</b>

## 6. Análise Económica e Financeira

### 6.1 Balanço

Em 2012 o Balanço da CostaPolis, S.A. foi preparado de acordo com o referencial do Sistema Normalização Contabilística (SNC), que integra as Normas Contabilísticas de Relato Financeiro (NCRF).

A adoção das Normas Contabilísticas de Relato Financeiro (NCRF) ocorreu pela primeira vez em 2010, pelo que a data de transição do referencial contabilístico POC para este normativo é 1 de janeiro de 2009, tal como estabelecido pela NCRF 3 – Adoção pela primeira vez das Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro.



Nos termos dessa norma, os efeitos reportados à data de transição para as NCRF (1 de janeiro de 2009) foram registados em capitais próprios.

## 6.2 Gestão de Risco Financeiro

Esta Sociedade foi criada visando implementar na frente de praias da Costa de Caparica, O Programa de Desenvolvimento das Cidades, Programa Polis, em tempo definido no respetivo Plano Estratégico – até 2013 -, um investimento estimado na ordem dos 199,6 milhões de Euros, para o qual foram desde logo em sede de criação da Sociedade previstas as diversas fontes de financiamento, mais tarde alterado para 152,4 M€ numa 1ª Fase e 44,5 M€ numa 2ª fase temporalmente a definir pelos acionistas.

Assim, entende-se que a matéria de gestão de risco financeiro não é aplicável a esta Sociedade.

Mesmo assim registam-se em alguns dos pontos deste capítulo os aspetos julgados relevantes.

### 6.2.1 Procedimentos adotados em matéria de avaliação de risco e medidas de cobertura respetiva

O sistema de gestão de risco financeiro existente assenta num conjunto de pressupostos que tem por base: i) a proximidade entre a Sociedade e os seus Acionistas (Estado e Município); ii) a estreita articulação entre a gestão e os principais responsáveis da Sociedade.

#### ➤ Diversificação de instrumentos de financiamento

O plano de financiamento do investimento da CostaPolis, S.A. está previamente definido e tem por base o Capital Social e Financiamento Comunitário.

#### ➤ Diversificação das modalidades de taxa de juro disponíveis

Não aplicável para o ano de 2012, na medida em que a CostaPolis, S.A. não recorreu ao financiamento bancário durante este ano.

#### ➤ Diversificação de entidades credoras

Atualmente a CostaPolis, S.A. não tem entidades credoras de natureza bancária. Os fornecedores, estão relacionados com o fornecimento de bens e serviços, e a sua seleção resulta de processos de contratação pública que seguem as normas legalmente em vigor.

#### ➤ Contratação criteriosa de instrumentos de gestão de cobertura de riscos em função das condições de mercado

O facto dos objetivos estratégicos da Sociedade e correspondente Plano de Atividade e Orçamento serem anualmente submetidos à apreciação da Assembleia Geral de Acionistas e posteriormente, numa base trimestral, objeto de reporte quanto ao seu grau de execução, impõe na Sociedade uma dinâmica de acompanhamento, controlo e monitorização que permite aferir com regularidade a



adequação das medidas tomadas, tendo em vista a realização dos objetivos e orientações superiormente estabelecidas os quais limitam os investimentos futuros à existência de financiamento.

#### 6.2.2 Adoção de política ativa de reforço de capitais permanentes

A atuação da CostaPolis, S.A., enquanto empresa instrumental, encontra-se cingida à execução de ações específicas previstas no seu Plano Estratégico mediante a garantia prévia do seu financiamento através de capitais próprios e fundos comunitários.

➤ Consolidação do passivo remunerado através da transformação do passivo, de curto em médio e longo prazo, em circunstâncias de mercado que resultem favoráveis

A Sociedade não contraiu, desde a sua constituição, qualquer passivo de natureza bancária. Da mesma forma, não se encontra exposta a riscos de natureza cambial, na medida em os investimentos são realizados localmente, não existindo por esse motivo aplicações, nem origens de fundos em outra moeda que não seja o Euro.

➤ Contratação da operação que minimiza o custo financeiro (all-in-cost) da operação

A Sociedade não contraiu, desde a sua constituição, qualquer passivo de natureza bancária.

➤ Minimização da prestação de garantias reais

Visto o recurso ao financiamento bancário ser nulo, não existe por esta via a prestação de garantias reais.

➤ Minimizações de cláusulas restritivas (covenants)

Não aplicável.

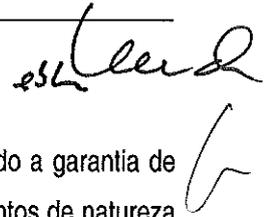
#### 6.2.3 Medidas prosseguidas com vista à otimização da estrutura financeira da empresa

➤ Adoção de política tendente à minimização da afetação de capitais alheios à cobertura financeira dos investimentos anuais e plurianuais

Não aplicável.

➤ Opção privilegiada pelos investimentos que, tendo comprovada rentabilidade social e/ou empresarial, beneficiam de cofinanciamento comunitário e de recursos próprios, sem prejuízo dos subsídios ao investimento atribuídos pelo Estado e das dotações de capital aprovadas para o efeito

Estando a Sociedade a desenvolver uma atividade vocacionada exclusivamente para a requalificação e valorização da Costa de Caparica, como um instrumento de política pública que visa um aumento da satisfação e qualidade das condições de vida das comunidades locais e regionais,



os investimentos realizados até ao momento tiveram sempre presentes por um lado a garantia de existência de capitais próprios disponíveis, e por outro lado o recurso a financiamentos de natureza comunitária, no quadro do plano de financiamento definido em sede de criação da Sociedade.

➤ Utilização de auto financiamento e de receitas de desinvestimento

Atendendo à natureza da atividade desenvolvida, a qual está subordinada à proposta do Plano Estratégico, a estrutura de financiamento é baseada quase exclusivamente em capitais próprios e financiamento comunitários.

#### 6.2.4 Inclusão nos Relatórios e Contas

➤ Descrição da evolução da taxa média anual de financiamento nos últimos 5 anos

Conforme referido a Sociedade não contraiu desde a sua constituição nenhum empréstimo bancário.

➤ Juros suportados anualmente com o passivo remunerado e outros encargos nos últimos 5 anos

Conforme referido a Sociedade não contraiu desde a sua constituição nenhum empréstimo bancário.

➤ Análise de eficiência da política de financiamento e do uso de instrumentos de gestão de risco financeiro

Atendendo à especificidade da atividade desenvolvida, a reduzida dimensão da estrutura humana e considerada que foi a complexidade da estrutura financeira existente entendeu-se não se justificar a criação e manutenção de um sistema de controlo e gestão de riscos independente, conforme preconizado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 49/2007 de 28 de março de 2007.

#### 6.2.5 Reflexão nas Demonstrações Financeiras 2012 do efeito das variações do justo valor dos contratos de *swap* em carteira

A CostaPolis, S.A. não contratualizou qualquer operação de *swap*.

#### 6.2.6 Gestão de Risco Financeiro - Despacho n.º 101/2009-SETF, de 30 janeiro (anexo solicitado pela DGTF):

Gestão de Risco Financeiro - Despacho n.º 101/09-SETF, de 30-01	CUMPRIDO			Descrição
	S	N	N.A.	
Procedimentos adotados em matéria de avaliação de risco e medidas de cobertura respetiva				Ponto 6.2.1. do RC
Diversificação de instrumentos de financiamento			x	
Diversificação das modalidades de taxa de juro disponíveis			x	
Diversificação de entidades credoras			x	
Contratação de instrumentos de gestão de cobertura de riscos em função das condições de mercado			x	

Adoção de política ativa de reforço de capitais permanentes				Ponto 6.2.2. do R C
Consolidação passivo remunerado: transformação passivo Curto em M/L prazo, em condições favoráveis			x	
Contratação da operação que minimiza o custo financeiro (all-in-cost) da operação			x	
Minimização da prestação de garantias reais			x	
Minimização de cláusulas restritivas (covenants)			x	
Medidas prosseguidas com vista à otimização da estrutura financeira da empresa				Ponto 6.2.3. do R C
Adoção de política que minimize afectação de capitais alheios à cobertura financeira dos investimentos			x	
Opção pelos investimentos com comprovada rentabilidade social/empresarial, beneficiam de FC e de CP			x	
Utilização de auto financiamento e de receitas de desinvestimento			x	
Inclusão nos R&C				Ponto 6.2.4. do R C
Descrição da evolução tx média anual de financiamento nos últimos 5 anos			x	
juros suportados anualmente com o passivo remunerado e outros encargos nos últimos 5 anos			x	
Análise de eficiência da política de financiamento e do uso de instrumentos de gestão de risco financeiro			x	
Reflexão nas DF 2011 do efeito das variações do justo valor dos contratos de swap em carteira			x	Ponto 6.2.5. do R C

**Legenda:**

FC - Fundos comunitários CP - Capital próprio  
 S - Sim N - Não N.A. - Não Aplicável

**6.2.1 Cumprimento dos limites máximos de acréscimo de endividamento definidos para 2012 no Despacho n.º 155/2011-MEF, de 28 de abril**

Não se registaram nem está previsto o recurso à obtenção de capitais por endividamento.

**6.3 Prazo médio de pagamentos a fornecedores**

No âmbito do Programa Pagar a Tempo e Horas, criado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º. 34/2008, de 22 de Fevereiro, foi dado cumprimento ao que se encontra determinado para os deveres especiais de informação das empresas públicas e em conformidade, procedeu-se ao pagamento a fornecedores de acordo com as condições acordadas, tendo-se registado um PMP anual de 61 dias.

**Prazo médio de pagamentos fornecedores nos termos da RCM 34/2008 com as alterações introduzidas pelo Despacho 9870/2009**

Prazo Médio de Pagamentos (PMP)	1ºT 2011	2ºT 2011	3ºT 2011	4ºT 2011	1ºT 2012	2ºT 2012	3ºT 2012	4ºT 2012
PMP a Fornecedores (dias)	92	60	61	30	76	40	69	65

*[Handwritten signature]*

*esl*  
*[Handwritten mark]*

Mapa da posição a 31/12/2012 dos Pagamentos em atraso, nos termos do DL 65-A/2011, de 17/maio

Pagamentos em atraso	0-90 dias	90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias
	0	0	0	0	0


## 7. Acontecimentos Subsequentes

A considerar como mais relevantes os seguintes:

- Reformulação da Proposta de Reprogramação;
- Apresentação do PAO 2013 aos acionistas;
- Aprovação do Relatório de Gestão e Contas de 2011 na Assembleia Geral ocorrida em 24/04/2013.

## 8. Proposta de Aplicação de Resultados

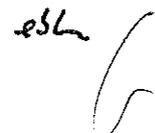
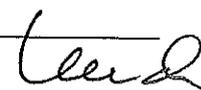
Nos termos da alínea f) do n.º 5 do art.º 66º do Código das Sociedades Comerciais e para os efeitos previstos na alínea b) do n.º 1 do Art.º 10º dos Estatutos da CostaPolis, S.A. aprovado pelo 229/2001, de 20 de Agosto, o Conselho de Administração:

Considerando:

- A natureza não lucrativa da Sociedade;
- O seu objeto social especificamente relacionado com o desenvolvimento do Programa Polis na Costa de Caparica;
- A sua constituição por tempo determinado, encontrando-se fixada nos respetivos Estatutos a data da sua extinção;
- As recomendações da Comissão de Normalização Contabilística e dos Órgãos de Fiscalização da Sociedade.

Deliberou:

- Adotar em 2012, à semelhança do que foi adotado em 2011, critérios de contabilização que conduzirão a um resultado líquido do exercício nulo, por ajustamento para a rubrica de trabalhos para a própria empresa relativos a imobilizações em curso, os valores para rateio, devendo o apuramento final ser efetuado aquando da conclusão dos vários projetos.
- Adotar em 2012, à semelhança do que foi adotado nos exercícios anteriores, critérios de contabilização que conduzirão a um resultado líquido nulo. A Sociedade regista ao longo do exercício gastos e rendimentos de funcionamento na demonstração dos resultados, sendo o resultado apurado no final do exercício, reclassificado para uma subrubrica incluída na rubrica de Ativos fixos tangíveis. No final dos investimentos, ou com a conclusão substancial dos mesmos, o montante acumulado será objeto de rateio pelos vários programas que constituem a intervenção da Sociedade.



## 9. Informação Complementar

### 9.1 Artigo 397º do Código das Sociedades Comerciais

Relativamente aos seus administradores, a CostaPolis, S.A. não lhes concedeu quaisquer empréstimos ou créditos, não efetuou pagamentos por conta deles, não prestou garantias a obrigações por eles contraídas e não lhes facultou qualquer adiantamento de remunerações.

Também não foram celebrados quaisquer contratos entre a Sociedade e os seus administradores, diretamente ou por interposta pessoa.

### 9.2 Outras Obrigações Legais

A CostaPolis, S.A. tem a sua situação Fiscal e a sua situação perante a Segurança Social regularizadas.

### 9.3 Referências

Ao concluir este Relatório, o Conselho de Administração não pode deixar de exprimir uma mensagem de agradecimento às entidades e pessoas que mais a apoiaram na prossecução dos objetivos estabelecidos, nomeadamente aos restantes Órgãos Sociais nomeados / eleitos.

De forma muito especial, queremos sublinhar e agradecer o interesse e apoio manifestado pela Senhora Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, Maria da Assunção de Oliveira Cristas Machado da Graça, pela Senhora Presidente da Câmara Municipal de Almada, Maria Emília Neto de Sousa e a ação do Gabinete Coordenador do Programa Polis, na pessoa da Sra. Dra. Cândida Maria Viriato Maia Ferreira Pestana.

Os Administradores desejam igualmente expressar o seu profundo reconhecimento e agradecimento aos representantes da Câmara Municipal de Almada que, com grande entusiasmo, prestaram uma valiosa colaboração, sem a qual o desenvolvimento da atividade da Sociedade não teria sido possível, e bem assim a todas as restantes entidades e seus representantes que integram a Assembleia Geral e a todos os Prestadores de Serviços e Fornecedores com os quais a sociedade se relacionou.

O Conselho de Administração expressa ainda o seu apreço, reconhecimento e agradecimento à colaboração da Mesa da Assembleia Geral, ao seu Presidente, Senhor José Manuel Maia Nunes de Almeida, e Secretário, Senhora Doutora Teresa Maria Reis Alves Cardoso, ao Fiscal Único, Senhores Doutores José Martins Correia, Vítor José e Eduardo Rêgo e ao Técnico Oficial de Contas, Senhor Doutor Luis Simões.

Costa de Caparica, 23 de Maio de 2013

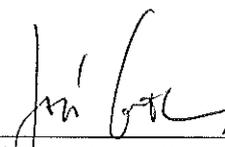
O Conselho de Administração,



Eduardo Brito Henriques  
(Presidente do Conselho de Administração)



Manuel Augusto Ruano Lacerda  
(Vogal do Conselho de Administração)



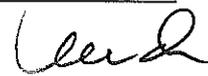
José Manuel Raposo Gonçalves  
(Vogal do Conselho de Administração)

  
25/11  


II.

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

---


# II.1

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS – BALANÇO –

---

CostaPolis-Sociedade para o Desenvolvimento do Programa Polis na Costa de Caparica, S.A.

BALANÇO

PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

*Handwritten signatures and initials:*  
 ebl  
 LF  
 [Signature]

RUBRICAS	NOTAS	PERÍODO	
		2012	2011
<b>ATIVO</b>			
Ativos fixos tangíveis	6	133.689.952,01	132.700.714,18
Ativos Intangíveis	7	381,10	11.515,03
		133.690.333,11	132.712.229,21
<b>Ativo corrente</b>			
Estado e outros entes públicos	8	41.909,08	37.285,70
Outras contas a receber	9	293.982,55	85.057,23
Diferimentos	10	1.488,31	1.772,39
Outros ativos financeiros	11	7.231.976,50	7.742.823,20
Caixa e depósitos bancários	4	3.269.015,40	3.845.188,44
		10.838.371,84	11.712.126,96
<b>Total do ativo</b>		<b>144.528.704,95</b>	<b>144.424.356,17</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>Capital próprio</b>			
Capital realizado	12	31.934.000,00	31.934.000,00
Outros instrumentos de capital próprio	12	17.904.275,00	17.904.275,00
Prémios de emissão		162.436,31	162.436,31
Outras variações no capital próprio	12	41.328.348,87	40.980.856,16
Resultado líquido do período		-	-
<b>Total do capital próprio</b>		<b>91.329.060,18</b>	<b>90.981.567,47</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Passivo não corrente</b>			
Provisões	13	44.971.010,11	45.021.053,69
		44.971.010,11	45.021.053,69
<b>Passivo corrente</b>			
Estado e outros entes públicos	8	2.404,21	2.456,87
Outras contas a pagar	14	8.226.230,45	8.419.278,14
		8.228.634,66	8.421.735,01
<b>Total do passivo</b>		<b>53.199.644,77</b>	<b>53.442.788,70</b>
<b>Total do capital próprio e do passivo</b>		<b>144.528.704,95</b>	<b>144.424.356,17</b>

*esl*   


# II.2

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

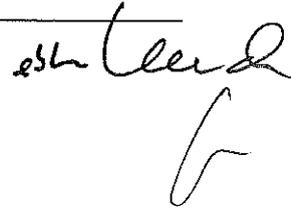
### – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS –

---

**CostaPolis-Sociedade para o Desenvolvimento do Programa Polis na Costa de Caparica, S.A.**  
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA  
 PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

*esth*  
*Uend*  
*let*  
*6*

RUBRICAS	NOTAS	PERÍODO	
		2012	2011
Fornecimentos e serviços externos	15	(84.151,09)	(95.111,24)
Gastos com o pessoal	16	(55.069,08)	(65.398,86)
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	13	50.043,68	-
Outros rendimentos e ganhos	17	169.374,86	122.776,10
Outros gastos e perdas	18	-	(122,32)
Reclassificação dos rendimentos/perdas antes de depreciações, gastos financ.e impostos		(80.198,27)	37.856,32
<b><u>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</u></b>		-	-
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	19	(14.052,55)	(44.535,47)
Reclassificação dos gastos/reversões de depreciação e de amortização		14.052,55	44.535,47
<b><u>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</u></b>		-	-
<b><u>Resultado antes de impostos</u></b>		-	-
<b><u>Resultado líquido do período</u></b>		-	-



# II.3

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS – DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO –

---

CostaPolls-Sociedade para o Desenvolvimento do Programa Polls na Costa de Caparica, S.A.  
 DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO  
 PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

*Handwritten notes:*  
 1. 2012  
 25/12  
 CA  
 ✓

DESCRIÇÃO	Notas	Capital realizado	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Outras variações no capital próprio	Resultado líquido do período	Total do capital próprio
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO DE 2011	1	31.934.000,00	17.904.275,00	162.436,31	40.633.003,62	-	90.633.714,93
ALTERAÇÕES NO PERÍODO							
Outras alterações reconhecidas no capital próprio	12	-	-	-	347.852,54	-	347.852,54
	2	-	-	-	347.852,54	-	347.852,54
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	3					-	-
RESULTADO INTEGRAL	4+2+3					-	347.852,54
	5	-	-	-	-	-	-
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO DE 2011	6=1+2+3+5	31.934.000,00	17.904.275,00	162.436,31	40.980.856,16	-	90.981.567,47
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO DE 2012	6	31.934.000,00	17.904.275,00	162.436,31	40.980.856,16	-	90.981.567,47
ALTERAÇÕES NO PERÍODO							
Outras alterações reconhecidas no capital próprio	12	-	-	-	347.492,71	-	347.492,71
	7	-	-	-	347.492,71	-	347.492,71
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	8					-	-
RESULTADO INTEGRAL	9=7+8					-	347.492,71
	10	-	-	-	-	-	-
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO DE 2012	6+7+8+10	31.934.000,00	17.904.275,00	162.436,31	41.328.348,87	-	91.329.060,18

Handwritten signature and initials in black ink, located in the top right corner of the page.

# II.4

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### – DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA –

---

CostaPolis-Sociedade para o Desenvolvimento do Programa Polis na Costa de Caparica, S.A.  
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA  
 PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

25/12  
 24  
 6

Em Euros

RUBRICAS	NOTAS	PERÍODOS	
		2012	2011
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais - método direto</b>			
Recebimentos de clientes			
Pagamentos a fornecedores		(987.992,71)	(991.715,23)
Pagamentos ao pessoal		(49.376,49)	(67.103,36)
Caixa gerada pelas operações		(1.037.369,20)	(1.058.818,59)
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		(4.623,38)	261,64
Outros Recebimentos/Pagamentos		384.645,88	536.416,39
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)</b>		<b>(657.346,70)</b>	<b>(522.140,56)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>			
Pagamentos respeitantes a:			
<i>Ativos fixos tangíveis</i>		(61.219,41)	(531.367,99)
<i>Ativos intangíveis</i>			(27.452,39)
Recebimentos provenientes de:			
<i>Subsídios ao investimento</i>			
<i>Juros e rendimentos similares</i>		142.393,07	148.717,31
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento (2)</b>		<b>81.173,66</b>	<b>(410.103,07)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3)</b>		-	-
<b>Variação de caixa e seus equivalentes [1]+[2]+[3]</b>		<b>(576.173,04)</b>	<b>(932.243,63)</b>
Efeito das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período		3.845.188,44	4.777.432,07
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4	3.269.015,40	3.845.188,44

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten signature]*

# II.5

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS – ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS –

esh

## Anexo às demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2012

(Montantes expressos em euros)

Uend  
A  
G

### 1 NOTA INTRODUTÓRIA

A CostaPolis – Sociedade para o Desenvolvimento do Programa Polis na Costa de Caparica, S.A. (referida neste documento como “CostaPolis” ou “Sociedade”) é uma sociedade anónima, constituída em 20 de agosto de 2001 e tem a sua sede social na Rua Catarina Eufémia, 29, 1º, na Costa de Caparica.

De acordo com Decreto-Lei 229/2001, que constituiu a Sociedade, a sua duração está condicionada à realização completa do seu objeto contratual, cuja conclusão foi inicialmente prevista para o final de 2007 e posteriormente revista, para 31 de dezembro 2010. Contudo, por deliberação dos Acionistas, de 29 de abril de 2011, foi prorrogada a duração da sociedade para 31 de dezembro de 2013 por não estar concretizado o objeto social da Sociedade.

A CostaPolis tem como objeto social a gestão e coordenação do investimento a realizar na zona de intervenção da Costa de Caparica, no quadro do Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades, Programa Polis, promovido pelo Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, bem como o desenvolvimento de ações estruturantes em matéria de valorização e requalificação ambiental e urbana, dinamização de atividades turísticas, culturais e desportivas e outras intervenções que contribuam para o desenvolvimento económico e social da área de intervenção. No entanto, a Sociedade não desenvolve uma atividade comercial ou industrial com fins lucrativos.

Conforme referido na Nota 12, a sociedade é detida na totalidade pelo Estado Português e pelo Município de Almada, e conseqüentemente as operações da sociedade são influenciadas e subordinadas pelo plano estratégico elaborado pelo Município de Almada e pela Parque Expo 98, S.A., sob proposta do Gabinete Coordenador do Programa Polis.

No âmbito do financiamento das operações de requalificação da área intervencionada, o plano estratégico acima referido tomou em consideração as seguintes fontes:

- As ações de valorização ambiental e reestruturação urbana serão financiadas por fundos comunitários vigentes na data da intervenção, complementados pelos acionistas e pelo autofinanciamento gerado por algumas das ações desenvolvidas.
- As ações de construção dos novos apoios de praia, assentam fundamentalmente no seu autofinanciamento, o qual resulta da consignação à Costapolis, das contrapartidas financeiras geradas pelos mesmos até à sua transferência para a ARH Tejo, I.P..
- O financiamento das operações de realocação dos novos parques de campismo, residentes e equipamentos desportivos far-se-á essencialmente com contrapartidas financeiras a gerar em operações de consolidação urbana.

As demonstrações financeiras anexas são apresentadas em Euros, dado que esta é a divisa utilizada no ambiente económico em que a CostaPolis opera.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração, na reunião de 28 de Junho de 2013. Contudo, as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas, nos termos da legislação em vigor em Portugal.

É opinião do Conselho de Administração que as demonstrações financeiras anexas refletem de forma verdadeira e apropriada as operações da Sociedade, bem como a sua posição e desempenho financeiros e fluxos de caixa.

## 2 REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### 2.1 Base de Preparação

Estas demonstrações financeiras foram preparadas pela CostaPolis de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro (NCRF) – em vigor à data de 1 de janeiro de 2012.

A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com o Sistema de Normalização Contabilística (SNC) requer o uso de estimativas, pressupostos e julgamentos críticos no processo da determinação das políticas contabilísticas a adotar pela CostaPolis.

Apesar de estas estimativas serem baseadas na melhor experiência da Administração e nas suas melhores expectativas em relação aos eventos e ações correntes e futuras, os resultados atuais e futuros podem diferir destas estimativas. As áreas que envolvem um maior grau de julgamento ou complexidade, ou áreas em que pressupostos e estimativas sejam significativos para as demonstrações financeiras são apresentadas na Nota 3.11.

### 2.2 Derrogação das disposições do SNC

À semelhança dos períodos precedentes, a demonstração de resultados apresenta um resultado nulo, situação esta surgida na sequência das orientações da Comissão de Normalização Contabilística, segundo as quais as Sociedades Polis devem registar os gastos e rendimentos de funcionamento por naturezas, sendo os mesmos reclassificados, no final do período, para o Ativo da Sociedade (Ativos fixos tangíveis). Posteriormente, os valores constantes dessa conta de ativo, serão rateados pelos vários programas, no final dos investimentos ou, com a realização substancial dos mesmos.

Da mesma forma, tal como vinha sendo efetuado nos períodos anteriores, a Sociedade inclui na rubrica de Ativos intangíveis gastos suportados que pela sua natureza não cumprem os requisitos de reconhecimento de um Ativo (Nota 7).

Para uma melhor compreensão da atividade da Sociedade, a Demonstração dos resultados por naturezas foi preparada em conformidade com o estabelecido nas NCRF complementada pelo esclarecimento prestado pela Comissão de Normalização Contabilística. Desta forma, o valor dos resultados apresentado da Demonstração dos resultados por naturezas foi reclassificado para a rubrica de Ativos fixos tangíveis (Nota 6).

### 3 PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

23/10

As principais políticas contabilísticas adotadas na preparação das demonstrações financeiras anexas são as seguintes:

LP  
Lend

#### 3.1 Bases de apresentação

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, limitada à conclusão do objeto contratual da Sociedade, a partir dos livros e registos contabilísticos, de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro, com as adaptações consideradas pertinentes atendendo ao facto da Sociedade não desenvolver uma atividade comercial ou industrial com fins lucrativos.

6

#### 3.2 Ativos fixos tangíveis

Os Ativos fixos tangíveis são inicialmente registados ao custo de aquisição, o qual inclui o custo de compra, quaisquer custos diretamente atribuíveis às atividades necessárias para colocar os ativos na localização e condição necessárias para operarem da forma pretendida.

As depreciações são calculadas, após o momento em que o bem se encontra em condições de ser utilizado, de acordo com o método das quotas constantes, em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens, ajustadas à duração prevista da Sociedade.

As taxas de amortização utilizadas correspondem aos seguintes períodos de vida útil estimada:

	Anos de vida útil
Edifícios e outras construções	1 - 5
Equipamento básico	1 - 10
Equipamento administrativo	1 - 10

As vidas úteis dos ativos são revistas em cada data de relato financeiro, para que as depreciações praticadas estejam em conformidade com os padrões de consumo dos ativos. Alterações às vidas úteis são tratadas como uma alteração de estimativa contabilística e são aplicadas prospetivamente.

O efeito de alguma alteração a estas estimativas, nomeadamente resultante da alteração da duração da Sociedade, é reconhecido prospetivamente na demonstração dos resultados.

Relativamente a acordos de expropriação amigáveis, a CostaPolis regista contabilisticamente a transferência dos ativos envolvidos nas respetivas contas de Ativos tangíveis em curso e de Terceiros pelos montantes acordados. No caso de expropriações litigiosas, os correspondentes depósitos obrigatórios são, igualmente, registados na conta de Ativo tangível em curso pelos montantes financeiros envolvidos, sendo os mesmos atualizados de acordo com a melhor estimativa decorrente da evolução dos processos.

As despesas de manutenção e reparação (dispêndios subsequentes) que não são suscetíveis de gerar benefícios económicos futuros adicionais são registadas como gastos no período em que são incorridas.

#### 3.3 Ativos intangíveis

esl  
L  
L

Os Ativos intangíveis são registados ao custo, deduzido de amortizações e perdas por imparidade acumuladas.

As amortizações de Ativos intangíveis são reconhecidas numa base linear durante a vida útil estimada dos ativos intangíveis, de 2 a 3 anos, ajustada à duração prevista da Sociedade.

O efeito de alguma alteração a estas estimativas, nomeadamente decorrente da alteração da duração da sociedade, é reconhecido na demonstração dos resultados prospetivamente.

### 3.4 Ativos e passivos financeiros

Os ativos e os passivos financeiros são classificados nas seguintes categorias: (i) ao custo ou custo amortizado e (ii) ao justo valor com as alterações reconhecidas na demonstração dos resultados.

A rubrica de Outras contas a receber é reconhecida ao justo valor, deduzido de ajustamentos por imparidade. As perdas por imparidade são registadas, sempre que exista evidência objetiva de que os mesmos não são recuperáveis conforme os termos iniciais da transação. As perdas por imparidade identificadas são registadas na demonstração de resultados, sendo subsequentemente revertidas por resultados, caso os indicadores de imparidade diminuam ou desapareçam.

A rubrica de Outras contas a pagar é constituída por obrigações de pagar pela aquisição de bens ou serviços sendo reconhecidas ao justo valor.

#### **Desreconhecimento de ativos e passivos financeiros**

A Sociedade desreconhece ativos financeiros apenas quando os direitos contratuais aos seus fluxos de caixa expiram, ou quando transfere para outra entidade os ativos financeiros e todos os riscos e benefícios significativos associados à posse dos mesmos.

A Sociedade desreconhece passivos financeiros apenas quando a correspondente obrigação seja liquidada, cancelada ou expire.

### 3.5 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo, de liquidez elevada e com maturidades iniciais até 3 meses, e descobertos bancários. Os descobertos bancários são apresentados no Balanço, no passivo corrente, na rubrica "Financiamentos obtidos", e são considerados na elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, como caixa e equivalentes de caixa.

### 3.6 Subsídios do governo

Os subsídios do Governo apenas são reconhecidos quando uma certeza razoável de que a CostaPolis irá cumprir com as condições de atribuição dos mesmos e de que os mesmos irão ser recebidos.

Os subsídios do Governo associados à aquisição de ativos não correntes são inicialmente reconhecidos no capital próprio, sendo subsequentemente imputados numa base sistemática (proporcionalmente às depreciações dos ativos subjacentes) como rendimentos do período durante as vidas úteis dos ativos com os quais se relacionam.

### 3.7 Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes

São reconhecidas provisões apenas quando a Sociedade tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante dum acontecimento passado, é provável que para a liquidação dessa obrigação ocorra uma saída de recursos e o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado.

O montante reconhecido das provisões consiste no valor presente da melhor estimativa na data de relato dos recursos necessários para liquidar a obrigação. Tal estimativa é determinada tendo em consideração os riscos e incertezas associados à obrigação.

As obrigações presentes que resultam de contratos onerosos são registadas e mensuradas como provisões. Existe um contrato oneroso quando a CostaPolis é parte integrante das disposições de um contrato ou acordo, cujo cumprimento tem associados custos que não é possível evitar, os quais excedem os benefícios económicos derivados do mesmo.

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados sempre que a possibilidade de existir uma saída de recursos englobando benefícios económicos não seja remota. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados quando for provável a existência de um influxo económico futuro de recursos.

### 3.8 Rédito

O rédito é valorizado pelo justo valor da contraprestação recebida ou a receber.

O rédito de juros é reconhecido utilizando o método do juro efetivo, desde que seja provável que benefícios económicos fluam para a Sociedade e o seu montante possa ser mensurado com fiabilidade.

### 3.9 Gastos e rendimentos

Os gastos e rendimentos são registados no período a que se referem, independentemente do seu pagamento ou recebimento, de acordo com o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos são reconhecidas como ativos ou passivos, se qualificarem como tal.

Posteriormente, os gastos e rendimentos são reclassificados para o Ativo da CostaPolis, tal como referido na Nota 2.2.

### 3.10 Juízos de valor críticos e principais fontes de incerteza associadas a estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram efetuados juízos de valor e estimativas e utilizados diversos pressupostos que afetam as quantias relatadas de ativos e passivos, assim como as quantias relatadas de rendimentos e gastos do período.

As estimativas e os pressupostos subjacentes foram determinados com base no melhor conhecimento existente à data de aprovação das demonstrações financeiras dos eventos e transações em curso, assim como na experiência de eventos passados e/ou correntes. Contudo, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de aprovação das demonstrações financeiras, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações às estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospetiva. Por este motivo e dado o grau de incerteza associado, os resultados reais das transações em questão poderão diferir das correspondentes estimativas.

É convicção do Conselho de Administração que os principais juízos de valor e estimativas efetuadas na preparação das demonstrações financeiras anexas, não incorporam riscos significativos que possam causar, no decurso do próximo período, ajustamentos materiais ao valor dos ativos e passivos.

### Estimativas contabilísticas relevantes

#### 3.10.1 Provisões

A Sociedade analisa de forma periódica eventuais obrigações que resultem de eventos passados e que devam ser objeto de reconhecimento ou divulgação.

A subjetividade inerente à determinação da probabilidade e montante de recursos internos necessários para o pagamento das obrigações poderá conduzir a ajustamentos significativos, quer por variação dos pressupostos utilizados, quer pelo futuro reconhecimento de provisões anteriormente divulgadas como passivos contingentes.

#### 3.11 Acontecimentos após a data do balanço

Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço ("adjusting events" ou acontecimentos após a data do balanço que dão origem a ajustamentos) são refletidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço ("non adjusting events" ou acontecimentos após a data do balanço que não dão origem a ajustamentos) são divulgados nas demonstrações financeiras, se forem considerados materiais.

## 4 FLUXOS DE CAIXA

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e seus equivalentes inclui numerário, depósitos bancários imediatamente mobilizáveis (de prazo inferior ou igual a três meses) e aplicações de tesouraria no mercado monetário, líquidos de descobertos bancários e de outros financiamentos de curto prazo equivalentes. A rubrica de Caixa e depósitos bancários em 31 de Dezembro de 2012 e 31 de Dezembro de 2011, detalha-se conforme se segue:

	2012	2011
Numerário	445,22	1.463,27
Depósitos bancários		
Depósitos à ordem	3.268.570,18	3.843.725,17
Depósitos a prazo	-	-
<b>Caixa e depósitos bancários no balanço</b>	<b><u>3.269.015,40</u></b>	<b><u>3.845.188,44</u></b>
<b>Caixa e seus equivalentes</b>	<b><u>3.269.015,40</u></b>	<b><u>3.845.188,44</u></b>

## 5 POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS, ALTERAÇÕES NAS ESTIMATIVAS E CORREÇÕES DE ERROS

25/12

14

Handwritten signature

Handwritten mark

### 5.1 Alterações nas normas

Não foram publicadas no presente período novas normas, alterações ou interpretações efetuadas a normas existentes que devessem ser consideradas pela CostaPolis.

### 5.2 Alterações nas políticas contabilísticas

Não se verificou no período qualquer alteração nas políticas contabilísticas consideradas na preparação das presentes demonstrações financeiras.

### 5.3 Alterações nas estimativas contabilísticas

Não se verificou no período qualquer alteração nas estimativas contabilísticas consideradas na preparação das presentes demonstrações financeiras.

### 5.4 Erros de períodos anteriores

Não se verificou no período qualquer correcção de erros identificados relativamente a períodos anteriores que afetem significativamente as demonstrações financeiras de 2011 apresentadas para efeitos comparativos.

## 6 ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Durante os períodos findos em 31 de dezembro de 2012 e em 2011 o movimento ocorrido na quantia escriturada dos Ativos fixos tangíveis, bem como nas respetivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade, foi o seguinte:

	Edifícios e outras construções	Equipamento básico	Equipamento administrativo	Ativos fixos tangíveis em curso	Total
<b>1 de Janeiro de 2011</b>					
Custo de aquisição	46.890,54	47.551,76	82.849,14	131434.523,99	13161185,43
Depreciações acumuladas	(38.699,49)	(47.551,76)	(79.269,68)	-	(165.520,93)
<b>Valor líquido</b>	<b>8.191,05</b>	<b>-</b>	<b>3.579,46</b>	<b>131.434.523,99</b>	<b>131.446.294,50</b>
<b>Valor líquido em 1 de Janeiro de 2011</b>					
Aquisições/aumentos	-	-	-	1260.353,00	1260.353,00
Depreciações do período	(2.730,36)	-	(3.202,96)	-	(5.933,32)
<b>Valor líquido em 31 de Dezembro de 2011</b>	<b>5.460,69</b>	<b>-</b>	<b>376,50</b>	<b>132.694.876,99</b>	<b>132.700.714,18</b>
<b>Valor líquido em 1 de Janeiro de 2012</b>					
Aquisições/aumentos	-	-	-	1232.052,49	1232.052,49
Alienações/diminuições	-	-	-	(239.896,04)	(239.896,04)
Depreciações do período	(2.730,36)	-	(188,26)	-	(2.918,62)
<b>Valor líquido em 31 de Dezembro de 2012</b>	<b>2.730,33</b>	<b>-</b>	<b>188,24</b>	<b>133.687.033,44</b>	<b>133.689.952,01</b>

Os Ativos fixos tangíveis em curso nos períodos findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 são detalhados por natureza conforme se segue:

	2012	2011
<b>Dispendios capitalizados</b>		
Projetos estruturantes		
Praias urbano	36.088.701,31	35.918.656,02
Jardim urbanas	9.139.569,12	9.107.665,52
Bairro campo da bola	16.286.711,24	16.282.510,38
Praias de transição	31.299.269,11	31.299.269,11
Parques campismo	7.585.877,32	7.248.596,13
Outros	237.553,67	327.561,19
Resultados Diferidos i)	1.650.467,70	1.716.613,42
Planos pormenor ii)	3.218.070,70	3.292.151,95
Gastos com contrato de mandato iii)	28.180.813,27	27.501.853,27
<b>Total</b>	<b><u>133.687.033,44</u></b>	<b><u>132.694.876,99</u></b>

25/12  
 11/1  
 11/1  
 11/1

i) Resultados resultantes da reclassificação referida na Nota 2.2;

ii) Encargos suportados com os planos pormenor da área de intervenção da Sociedade;

iii) Contrato de gestão global da Sociedade estabelecido com a Parque EXPO 98 S.A. que inclui a prestação de serviços administrativos, de gestão de projetos e outros que garantem a prossecução do objeto social da CostaPolis.

As depreciações do período, no montante de 2.918,62 Euros (em 2011: 5.933,32 Euros), foram registadas na rubrica Gastos/reversões de depreciação e amortização (Nota 19) e posteriormente reclassificados para o Ativo da CostaPolis, tal como referido na Nota 2.2.

## 7 ATIVOS INTANGÍVEIS

Durante os períodos findos em 31 de dezembro de 2012 e em 2011 o movimento ocorrido na quantia escriturada dos Ativos intangíveis, bem como nas respetivas amortizações acumuladas e perdas por imparidade, foi o seguinte:

	Programas de computador	Despesas de desenvolvimento	Total
Valor líquido em 1 de Janeiro de 2011	1.757,68	47.216,40	48.974,08
Aquisições	-	1.143,10	1.143,10
Amortizações do período	(1.757,68)	(36.844,47)	(38.602,15)
<b>Valor líquido em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>0,00</b>	<b>11.515,03</b>	<b>11.515,03</b>
Valor líquido em 1 de janeiro de 2012	0,00	11.515,03	11.515,03
Aquisições	-	0,00	0,00
Amortização do período	0,00	(11.133,93)	(11.133,93)
<b>Valor líquido em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>0,00</b>	<b>381,10</b>	<b>381,10</b>

As despesas de desenvolvimento, incluem gastos suportados com ações de educação ambiental e comunicação, capitalizadas e sujeitas a amortização, tal como referido na Nota 2.2.

As amortizações do período, no montante de 11.133,93 Euros (em 2011: 38.602,15 Euros), foram registadas na rubrica Gastos/reversões de depreciação e amortização (Nota 19) e posteriormente reclassificados para o Ativo da CostaPolis, tal como referido na Nota 2.2.

## 8 ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2012 e em 2011, a rubrica de “Estado e outros entes públicos” apresentava a seguinte composição:

	2012		2011	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Estado e outros entes públicos</b>				
Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas	41909,08	-	37.285,70	-
Imposto sobre o rendimento das pessoas individuais - retenções na fonte	-	1134,68	-	1211,84
Imposto sobre o valor acrescentado	-	-	-	-
Segurança Social	-	1269,53	-	1245,03
<b>Total</b>	<b>41.909,08</b>	<b>2.404,21</b>	<b>37.285,70</b>	<b>2.456,87</b>

Para os períodos apresentados o saldo devedor de IRC tem a seguinte decomposição:

	2012	2011
Pagamentos especiais por conta	6.311,49	5.311,49
Retenções na fonte	35.597,59	31.974,21
Estimativa IRC	-	-
<b>Total</b>	<b>41.909,08</b>	<b>37.285,70</b>

## 9 OUTRAS CONTAS A RECEBER

Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a rubrica apresentava a seguinte composição:

	2012	2011
<b>Devedores por acréscimos de rendimentos</b>		
Juros bancários a receber	33.930,01	64.589,78
Nota Crédito da Biodising	28.222,49	-
	<u>62.152,50</u>	<u>64.589,78</u>
<b>Devedores/Apoios de Praia</b>		
Costa Nova Rest.Bar-Ativ.Restaur.(Apoio.9)	3.864,12	3.864,12
Delícias da Praia, Lda.(Apoio 18)	8.721,12	5.814,08
DV-Creation, Lda. (Apoio 22)	6.014,16	4.510,62
Kbaricanos Unipessoal, Lda. (Apoio 8)	3.947,06	3.947,06
Saladas e Prazeres, lda. (Apoio 6)	5.688,80	2.257,88
Sentido do Mar (Apoio 7)	3.386,82	-
SMAS-Município de Almada (I)	173.750,32	-
Via Amarela, lda. (Apoio 10)	9.867,65	-
Outros	15.746,19	0,10
	<u>230.986,24</u>	<u>20.393,86</u>
<b>Outros devedores</b>		
Outros	843,81	73,59
	<u>843,81</u>	<u>73,59</u>
<b>Total</b>	<u><u>293.982,55</u></u>	<u><u>85.057,23</u></u>

*23/12*  
*Let*  
*Ueud*  
*h*

(i) Valores debitados aos Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Almada conforme "Protocolo para execução de infraestruturas de água e saneamento associados ao programa polis da Costa da Caparica" entre a CostaPolis, Sociedade para o Desenvolvimento do Programa Polis na Costa de Caparica, S.A. e os Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Almada.

## 10 DIFERIMENTOS ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2012 e em 2011, apresentava a seguinte composição:

	2012	2011
<b>Gastos a reconhecer</b>		
Outros gastos diferidos	1.488,31	1.772,39
<b>Total</b>	<u><u>1.488,31</u></u>	<u><u>1.772,39</u></u>

Esta rubrica diz respeito a pagamentos antecipados de seguros (Acidentes de Trabalho e Multiriscos) e de rendas do imóvel da rua Catarina Eufémia.

## 11 OUTROS ATIVOS FINANCEIROS

25/12  
L/A  
Clerid  
L

Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, os Outros ativos financeiros decompõe-se da seguinte forma:

	2012	2011
<b>Depósitos bancários não mobilizáveis/dep.caução</b>		
Ronald Rex Silley i)	6.944.780,50	6.944.780,50
Instituto de Segurança Social, IP i)	-	491.147,10
Diversões Alverca, Lda. i)	-	19.699,60
Orbitur –Imobiliário S.A i)	239.287,95	239.287,95
Manuel Rodrigues Gouveia, SA ii)	47.908,05	47.908,05
<b>Total</b>	<b><u>7.231.976,50</u></b>	<b><u>7.742.823,20</u></b>

i) Depósitos bancários não mobilizáveis, constituídos a favor de expropriados e, cuja utilização só poderá ser efetuada pelos respetivos beneficiários ou mediante decisão judicial.

Em 2009 a Sociedade empenhou um depósito a prazo, no montante de 6.944.780,50 Euros, como contra-garantia da garantia bancária, referente à expropriação do "Pinhal do Inglês", prestada pelo Banco Português de Investimento, ascendendo os juros desta aplicação, em 2012, a 110.985,62 Euros (em 2011: 59.561,55 Euros).

ii) Depósito caução a aguardar pela resolução do processo em contencioso com Manuel Rodrigues Gouveia, SA.

## 12 CAPITAL PRÓPRIO

### Capital Realizado

Em 31 de dezembro de 2012 o capital subscrito e realizado é detido pelos seguintes acionistas:

Acionista	Capital	%
Estado	19.160.400	60%
Município de Almada	12.773.600	40%
	<u>31.934.000</u>	<u>100%</u>

### Outros instrumentos de capital próprio

A rubrica de Outros instrumentos de capital próprio nos períodos findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 diz respeito a prestações suplementares realizadas voluntariamente em anos transatos pelo acionista Estado, num total de 17.904.275 Euros.

### Outras variações no capital próprio

Em 31 de dezembro de 2012 e em 2011, a rubrica decompõe-se como se segue:

*Handwritten signature and initials:*  
 23/12  
 [Signature]  
 [Initials]

	2012	2011
Subsídios relacionados com ativos:		
Contrato-programa DGOTDU i)	15.000.000,00	15.000.000,00
Contrato concessão de comparticipação comunitária - FEDER ii)	24.922.056,55	24.978.901,92
	<u>39.922.056,55</u>	<u>39.978.901,92</u>
Contrapartida financeira dos apoios de praia iii)	1.406.293,32	1.001.955,24
<b>Total</b>	<b><u>41.328.348,87</u></b>	<b><u>40.980.856,16</u></b>

i) Financiamento concedido à Sociedade para colmatar o facto de se situar na região de Lisboa e Vale do Tejo, o que implica taxas de comparticipação comunitárias inferiores às das restantes regiões do País;

ii) Fundos comunitários atribuídos à CostaPolis para os quais a respetiva candidatura se encontra aprovada;

iii) Contrapartida financeira estabelecida por via das concessões dos apoios de praia num total de 28 unidades.

A evolução da rubrica "Outras variações nos capitais próprios", nos períodos findos em 31 de dezembro 2010, 2011 e 2011 é detalhada conforme se segue:

	Contrato Programa DGOTDU	Contrato concessão de comparticipação comunitária FEDER	Contrapartida financeira apoios de praia	Total
Saldo em 31.12.2009	15.000.000,00	25.035.386,46	197.184,06	40.232.570,52
Aumentos i)	-	-	400.433,10	400.433,10
Reduções ii)	-	-	-	-
Utilizações iii)	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2010	15.000.000,00	25.035.386,46	597.617,16	40.633.003,62
Aumentos i)	-	-	404.338,08	404.338,08
Reduções ii)	-	(56.485,54)	-	(56.485,54)
Utilizações	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2011	15.000.000,00	24.978.900,92	1.001.955,24	40.980.856,16
Aumentos i)	-	-	404.338,08	404.338,08
Reduções ii)	-	-	-	-
Utilizações iii)	-	(56.845,37)	-	(56.845,37)
Saldo em 31.12.2012	15.000.000,00	24.922.055,55	1.406.293,32	41.328.348,87

- i) Os aumentos correspondem ao financiamento obtido no âmbito das ações de valorização ambiental e reestruturação urbana e às contrapartidas financeiras arrecadadas decorrentes das ações de construção dos novos apoios de praia.
- ii) As reduções dizem respeito a devolução de despesas não elegíveis e a reembolsos não aprovados.

- iii) As utilizações correspondem ao valor das amortizações reconhecidas no período relativas aos ativos subsidiados.

*Handwritten signatures and initials:*  
 25/12/11  
 [Signature]

### 13 PROVISÕES E PASSIVOS CONTINGENTES

#### Provisões

A evolução das provisões nos períodos findos em 31 de dezembro 2011 e em 2012 é detalhada conforme se segue:

	Outras provisões
Saldo em 31 de dezembro de 2010	45.021.053,69
Aumento / (Reversão)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2011	<u>45.021.053,69</u>
<b>Outras provisões</b>	
Saldo em 31 de dezembro de 2011	45.021.053,69
Aumento / (Reversão)	(50.043,58)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>44.971.010,11</u>

A provisão acima apresentada, foi constituída no período de 2008, para fazer face aos ónus e encargos estimados na avaliação efetuada sobre terrenos que foram objeto de contribuição em espécie realizada pelos Acionistas.

#### Passivos contingentes

Em 31 de Março de 2012 a CostaPolis mantinha os seguintes passivos contingentes associados a processos contenciosos:

Posição da sociedade no processo	Identificação da contraparte	Tipo do processo	Valor do processo	Medida tomada	Situação do processo	Observações
Réu	O Ninho, Lda.	Ação administrativa comum	442.800 €	Foi proferida sentença que julgou improcedente a ação	Aguarda-se a prolação da decisão do recurso interposto	Indemnização no âmbito da empreitada do Jardim Urbano, pretende uma segunda indemnização pelas construções demolidas
Contra-interessada	Ronald Rex Silley	Ação administrativa especial	6.944.781 €	Aguarda-se audiência de inquirição de testemunhas	O autor apresentou requerimento probatório e aguarda-se pelo início da fase de produção de prova	Ação interposta pelo proprietário do Pinhal do Inglês invocando a nulidade da DUP que sustenta a expropriação
Réu	Nova Praia, Lda.	Ação administrativa especial	30.000 €	Foi realizada audiência de inquirição de testemunhas	Aguarda-se que o processo siga os seus ulteriores termos	Titular do apoio de praia n.º 24 reivindica a posição do apoio n.º 27, local onde o antigo apoio, que foi transferido para posição 24, se encontrava, e interpôs a ação

*esta lista*  
*LF*

Réu	Rui Filipe da Silva Fonseca, Walter José da Silva Fonseca e António Carlos Correia	Ação administrativa comum	135.000 €	A CostaPolis foi absolvida, tendo a sentença julgado a ação improcedente	O Autor António Carlos Correia recorreu jurisdicionalmente	O autor, que explorava o antigo apolo de praia Ipanema, reivindica a concessão do apoio n.º 5 ou uma indemnização em alternativa, tendo interposto a ação e o recurso
Réu	Centro Cultural e Desportivo dos Trabalhadores do Arsenal do Alfeite	Ação administrativa especial	30.000 €	Deduzida contestação	Aguarda-se que o processo siga os seus posteriores termos	A CCDR-LVT retirou a licença de DPM à entidade que geria o apoio de praia nas praias equipadas, por a mesma se ter extinguido. Dois ex-sócios interpuseram a ação
Requerida	Manuel Rodrigues Gouveia, SA	Arbitragem voluntária	833.152,78 €	Findo o processo de arbitragem, a MRG entrou com ação administrativa	A ação transitou para o Tribunal Administrativo	
Réu	Manuel Rodrigues Gouveia, SA	Ação administrativa comum	30.000,01 €	Deduzida contestação á petição inicial da MRG	Aguarda-se que o processo siga os seus posteriores termos	A autora interpôs ação administrativa comum de anulação da decisão arbitral
Réu	Manuel Rodrigues Gouveia, SA	Ação administrativa comum	856.720,13 €	Deduzida contestação á petição inicial da MRG	Aguarda-se que o processo siga os seus posteriores termos	
Réu	Maria Joaquina Calala, Lda.	Ação administrativa comum	190.916 €	A audiência marcada para dezembro de 2012, de inquirição de testemunhas, foi suspensa por 30 dias	Aguarda-se os posteriores termos do processo	A CostaPolis resolveu o contrato do apoio de praia n.º 26, por o titular deste não ter iniciado a sua exploração dentro do prazo estabelecido contratualmente, e o autor interpôs a ação
Réu	Obrecol - Obras e Construções, SA	Arbitragem voluntária	5.829.743,75 €	Foi proferida sentença, condenando a CostaPolis ao pagamento de 937.841,90 € e a Obrecol à reparação de diversas zonas da obra	O processo encontra-se findo	O processo encontra-se findo, estando as partes a encetar conversações tendentes à definição e operacionalização dos necessários procedimentos de execução do Acórdão proferido, visando, por um lado, o pagamento pela CostaPolis, S.A. à Obrecol da quantia fixada e, por outro lado, à determinação dos exatos trabalhos de reparação que esta deverá assegurar, em ordem a dar cumprimento ao aresto arbitral proferido
Réu	Restaurante Carolina do Aires, Lda.	Ação administrativa comum	50.513 €	Deduzida contestação	Aguarda-se os posteriores termos do processo	O titular do apoio n.º 15 interpôs a ação contra o Estado e a CostaPolis, reivindicando que o Estado usou a figura da dupla tributação durante anos (licença de DPM e IMI)
Réu	Ronald Rex Silley	Ação declarativa	60.000 €	Deduzida contestação. Autor apresentou articulado superveniente	Aguarda-se os posteriores termos do processo	Proprietário do Pinhal do Inglês entrou com uma nova ação no tribunal cível, invocando a caducidade da DUP que sustenta a expropriação

#### Outras situações contingentes

No decurso do ano de 2007, e decorrente do desenvolvimento das operações da Sociedade, algumas situações foram objeto de diferentes interpretações, cujo esclarecimento só veio a ocorrer no final do ano de

2007. Em resultado das práticas levadas a efeito naquele período económico, poderão existir contingências cujo montante máximo estima -se que possa atingir o valor de 336.500 Euros.

No entanto, considerando as diligências efetuadas naquele período, o Conselho de Administração não antecipa que das situações acima referidas possam resultar efeitos materialmente relevantes nas demonstrações financeiras da Sociedade.

## 14 OUTRAS CONTAS A PAGAR

Em 31 de dezembro de 2012 e em 2011, a rubrica "Outras contas a pagar" apresentava a seguinte composição:

	2012	2011
<b>Fornecedores de Investimento</b>		
Bíodesing, Lda.	282.224,87	-
Carpinice-Empreit.de Const.Civil, Lda.	-	215,25
UNL-Faculdade de Ciências e Tecnologia	-	5.659,50
MRG Garantias	511.945,07	511.945,07
MRG Engenharia e Construção	5.060,29	5.060,29
Outros	-	-
Total fornecedores de investimento (1)	<u>799.230,23</u>	<u>522.880,11</u>
<b>Acréscimos de gastos</b>		
Remunerações a liquidar i)	4.450,63	4.625,21
Outros	8.541,40	24.154,55
Total acréscimos de gastos (2)	<u>12.992,03</u>	<u>28.779,76</u>
<b>Outros credores</b>		
Ronald Rex Silley ii)	6.944.780,50	6.944.780,50
Instituto de Segurança Social, IP ii)	-	491.147,10
Diversões Alverca, Lda. ii)	-	19.699,60
Orbitur –Imobiliário S.A ii)	239.287,95	239.287,95
Grupo Desp.Pescadores Costa Caparica	100.000,00	100.000,00
Parque Expo 98, SA	113.159,98	56.579,98
Capitão, Rod.Bastos, Areia e Assoc.-Soc.Advogac	3.336,39	11.216,00
Outros	13.442,37	4.906,14
Total outros credores (3)	<u>7.414.008,19</u>	<u>7.867.618,27</u>
<b>Total outras contas a pagar (1)+(2)+(3)</b>	<u><b>8.226.230,45</b></u>	<u><b>8.419.278,14</b></u>

i) Remunerações a liquidar – referem-se aos encargos com férias a liquidar no período seguinte, relativos ao trabalho prestado pelos empregados no corrente período;

ii) Valores das indemnizações que se esperam pagar a estas entidades, referentes às expropriações de terrenos e para às quais estão associados depósitos bancários não mobilizáveis (Nota 11).

## 15 FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica de "Fornecimentos e serviços externos" nos períodos findos em 31 de dezembro de 2012 e em 2011 é detalhada conforme se segue:

	2012	2011
Trabalhos especializados i)	48.037,75	44.537,48
Honorários	-	-
Conservação e reparação	1.943,28	3.483,21
Material de escritório	2.665,25	3.752,64
Eleticidade	1.596,51	2.026,12
Rendas e alugueres	16.437,72	21.600,85
Comunicação	4.100,98	7.584,80
Limpeza, higiene e conforto	6.029,08	7.423,99
Outros	3.340,52	4.702,15
<b>Total</b>	<b>84.151,09</b>	<b>95.111,24</b>

i) Valores suportados pela prestação serviços de contabilidade, de revisão de contas e de auditoria.

## 16 GASTOS COM O PESSOAL

A rubrica de "Gastos com o pessoal" nos períodos findos em 31 de dezembro de 2012 e em 2011 é detalhada conforme se segue:

	2012	2011
<b>Remunerações dos Órgãos Sociais</b>		
Senhas de presença	174,58	174,58
<b>Remunerações do Pessoal</b>		
Remunerações	31.299,10	35.210,52
Subsídios refeição e Natal	4.483,50	8.506,27
Isenção de horário	6.259,83	6.825,35
Abono para falhas	1.035,48	1.035,48
<b>Encargos sobre as remunerações</b>	9.326,93	11.070,51
<b>Seguros</b>		
Seguro acidentes de trabalho	330,76	331,47
Seguro saúde	1.992,67	1.981,27
<b>Outros gastos com o pessoal</b>	166,23	263,41
<b>Total</b>	<b>55.069,08</b>	<b>65.398,86</b>

Em 2012 não foram estimados os gastos com o subsídio de férias dado estar previsto que a Sociedade não irá processar este abono em 2013 referente a prestação de trabalho de 2012.

Durante o período de 2012, o número médio de pessoas ao serviço da Sociedade foi de 3 (em 2011: 3).

## 17 OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS

A decomposição da rubrica de Outros rendimentos e ganhos nos períodos de 2012 e 2011 é conforme se segue:

	2012	2011
<b>Outros rendimentos e ganhos</b>		
Imputação de subsídios para investimentos (nota 12)	56.845,37	-
Outros rendimentos e ganhos	796,19	985,55
	<u>57.641,56</u>	<u>985,55</u>
<b>Juros obtidos</b>		
Depósitos em instituições de crédito (i)	111.733,30	121.790,55
	<u>111.733,30</u>	<u>121.790,55</u>
<b>TOTAL</b>	<u>169.374,86</u>	<u>122.776,10</u>

i) Estes valores dizem respeito a juros de aplicações em depósitos à ordem e a prazo.

## 18 OUTROS GASTOS E PERDAS

A decomposição da rubrica de "Outros gastos e perdas" nos períodos findos em 31 de dezembro de 2012 e em 2011 é conforme se segue:

	2012	2011
<b>Outros gastos e perdas</b>		
Correcções relativas a períodos anteriores	-	81,52
Outros não especificados	-	40,80
<b>Total</b>	<u>0,00</u>	<u>122,32</u>

## 19 GASTOS / REVERSÕES DE DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO

A decomposição da rubrica nos períodos findos em 31 de dezembro de 2012 e em 2011, é conforme se segue:

	2012	2011
Ativos fixos tangíveis	2.918,62	5.933,32
Ativos intangíveis	11.133,93	38.602,15
	<u>14.052,55</u>	<u>44.535,47</u>

*Handwritten signatures and initials:*  
 U...  
 25/12  
 G

## 20 PARTES RELACIONADAS

Conforme referido na Nota 12, a Sociedade é detida em 60% pelo Estado Português.

No decurso dos períodos findos em 31 de dezembro de 2012 e em 2011 foram efetuadas as seguintes transações com partes relacionadas:

	Serviços Obtidos	
	2012	2011
Parque Expo 98	680.651,25	805.182,60

Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 a Sociedade apresentava os seguintes saldos com partes relacionadas:

	Outras contas a pagar	
	2012	2011
Parque Expo 98	113.159,98	56.579,98

## 21 REVISÃO E AUDITORIA EXTERNA

Nos períodos findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, os valores suportados com serviços revisão e auditoria às contas, incluindo IVA, foram os seguintes:

	2012	2011
Serviços de auditoria e de revisão legal de contas	21.525,00	14.760,00
Serviços de auditoria externa	6.866,44	6.562,54
<b>Total</b>	<b>28.391,44</b>	<b>21.322,54</b>

## 22 DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS

Nos termos do nº 1 do art.º 21º do Decreto-Lei 411/91, de 17 de outubro, a Administração da CostaPolis informa que a sociedade não é devedora de quaisquer contribuições vencidas à Segurança Social, nem é devedora de quaisquer impostos à Fazenda Nacional.

## 23 ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

Até a data de aprovação das presentes demonstrações financeiras, a Administração não tomou conhecimento de quaisquer eventos subsequentes que devam ser alvo de registo ou divulgação nas mesmas.

Costa de Caparica, 28 de Junho de 2013

O Conselho de Administração

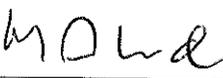


Eduardo Brito Henriques - Presidente

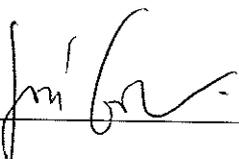
O Técnico Oficial de Contas



Luís Jorge Simões (TOC 29446)



Manuel Augusto Ruano Lacerda – Vogal



José Manuel Raposo Gonçalves – Vogal

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

# III.

## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

---



António Mariquito  
José Martins Correia  
Vera Martins  
Marília Mariquito

## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

### INTRODUÇÃO

1. Examinámos as demonstrações financeiras da COSTAPOLIS – SOCIEDADE PARA O DESENVOLVIMENTO DO PROGRAMA POLIS NA COSTA DA CAPARICA, S.A., as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2012, (que evidencia um total de 144.528.705 euros e um total de capital próprio de 91.329.060 euros, incluindo um resultado líquido de 0 euros), a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração dos fluxos de caixa e a Demonstração das alterações no capital próprio exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

### RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Entidade e o resultado das suas operações, as alterações no seu capital próprio e os fluxos de caixa, bem como a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

### ÂMBITO

4. Exceto quanto ao referido no parágrafo 7 abaixo, o exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
  - a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração utilizadas na sua preparação;
  - a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adotadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
  - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e
  - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.
5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.
6. Entendemos que o exame efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

António Mariquito  
José Martins Correia  
Vera Martins  
Márcia Mariquito

## RESERVA

7. A rubrica provisões no montante de 44.971.010 euros, foi constituída em 2008 para fazer face aos ónus e encargos estimados associados aos ativos incorporados pela sociedade no âmbito de aumento de capital realizado nesse ano. Dado que desde essa data, esses montantes não foram atualizados, não dispomos de elementos suficientes que nos permitam aferir da suficiência ou insuficiência das referidas provisões em 31 de dezembro de 2012.

## OPINIÃO

8. Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos dos ajustamentos que poderiam revelar-se necessários caso não existisse a limitação descrita no parágrafo 7 acima, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira da COSTAPOLIS – SOCIEDADE PARA O DESENVOLVIMENTO DO PROGRAMA POLIS NA COSTA DA CAPARICA, S.A, em 31 de dezembro de 2012, o resultado das suas operações, as alterações no seu capital próprio e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

## ÊNFASES

9. Sem afetar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para as situações seguintes:
- 9.1 Os valores relativos ao exercício de 2011, são apresentadas para efeitos comparativos e as respetivas demonstrações financeiras foram revistas por outro revisor, tendo sido emitida a respetiva certificação legal das contas com data de 13 de setembro de 2012, a qual continha uma reserva semelhante à descrita no parágrafo nº. 7 acima.
- 9.2 De acordo com os estatutos da sociedade, a duração da sociedade está condicionada á realização completa do seu objeto contratual, não podendo prolongar-se para além de 31 de dezembro de 2013.

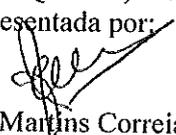
## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS

10. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Linda-a-Pastora, 1 de julho de 2013

**MARIQUITO, CORREIA & ASSOCIADOS - SROC**

Representada por:

  
José Martins Correia – ROC

*Handwritten signature*  
*23/11*  
*Handwritten mark*

# IV.

## RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

---

## RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Senhores Acionistas:

1. Nos termos da Lei e dos Estatutos, cumpre-nos apresentar o nosso Relatório e Parecer sobre o Relatório, Balanço, Demonstração dos resultados por naturezas, Demonstração dos fluxos de caixa, Demonstração das alterações no capital próprio e Anexo apresentados pela Administração de COSTAPOLIS – SOCIEDADE PARA O DESENVOLVIMENTO DO PROGRAMA POLIS NA COSTA DA CAPARICA, S.A, relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2012.
2. Acompanhámos com regularidade a actividade da empresa, tendo recebido da Administração e dos Serviços todos os elementos e esclarecimentos que entendemos necessários para o desempenho das nossas funções.
3. No cumprimento da nossa acção fiscalizadora procedemos às verificações que julgámos necessárias, dos livros, registos contabilísticos e documentos de suporte, tendo recebido dos serviços toda a colaboração solicitada.
4. As contas foram examinadas por nós na qualidade de Revisores Oficiais de Contas, tendo emitido a Certificação Legal das Contas.
5. No decurso do nosso trabalho, não tomámos conhecimento de qualquer incumprimento das orientações legais vigentes, nomeadamente o cumprimento das reduções remuneratórias previstas na Lei nº 64-B/2011 de 30 de dezembro.
6. Considerando que o relatório de Gestão descreve com clareza a evolução dos negócios sociais e tendo em consideração a Certificação Legal das Contas, somos de parecer:
  - a) Que aproveis as demonstrações financeiras apresentadas pelo Conselho de Administração e referentes ao exercício de 2012;
  - b) Que aproveis o Relatório de Gestão.

Linda-a-Pastora, 1 de julho 2013

**O Fiscal Único**

**MARIQUITO, CORREIA & ASSOCIADOS – SROC**

Representada por:

  
José Martins Correia - ROC

**RELATÓRIO DO FISCAL ÚNICO**  
(nos termos e para efeitos do n.º 17 da RCM n.º 49/2007, e 28 de março)

Aos Senhores Acionistas de  
COSTAPOLIS – SOCIEDADE PARA O DESENVOLVIMENTO DO PROGRAMA POLIS NA  
COSTA DA CAPARICA, S.A.

Nos termos da lei, dos estatutos e do mandato que nos conferiram, no decorrer do exercício de 2012 acompanhámos, com a periodicidade e extensão que considerámos adequada nas circunstâncias, a atividade da empresa. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respetiva documentação e vigiámos a observância da lei e dos estatutos.

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

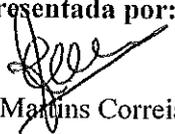
Da análise efetuada, também nos foi possível verificar que o modelo de governação em vigor na COSTAPOLIS, para prossecução da sua Missão, seguiu as orientações estratégicas e objetivos fixados pelos Acionistas, cumprindo o disposto na lei, bem como os princípios que a este respeito constam da Resolução do Conselho de Ministros n.º 49/2007, de 28 de março, que aprovou os princípios de Bom Governo das Empresas do Setor Empresarial do Estado.

Face ao exposto, com base no trabalho efetuado, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a apreciar desfavoravelmente o desempenho da gestão pelos Membros do Conselho de Administração da COSTAPOLIS.

Linda-a-Pastora, 1 de julho de 2013

**MARIQUITO, CORREIA & ASSOCIADOS - SROC**

Representada por:

  
José Martins Correia – ROC