CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

TERCEIRO TRIMESTRE

ANO 2021

ÍNDICE

1. NOTA PRÉVIA **3**

2. ATIVIDADE 4

3. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL 7

3.1. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS 8

3.2. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA 9

3.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA 12

4. ANEXOS 15

4.1. ANÁLISE DE DESVIOS 16

4.1.1. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 17

4.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAIS VS ORÇAMENTO DOS PRIMEIROS NOVE MESES DE 2021 18

4.1.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA REAIS VS ORÇAMENTO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021 19

5. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO 20

1. NOTA PRÉVIA

O capital social da CONSEST, no montante de 55,00 M€, é representado por onze milhões de ações com o valor nominal de 5,00 € cada, sendo integralmente detido pela PARPÚBLICA, SGPS, S.A., na sequência da operação de fusão por incorporação nesta, ocorrida em 2015, da SAGESTAMO, SGPS, S.A., anterior detentora do capital da Sociedade.

A sua atividade assenta, em exclusividade, no desenvolvimento imobiliário de um ativo, por ela adquirido ao Estado em dezembro de 2002 pelo valor de 52,59 M€. Desde dezembro de 2019 e conforme se fez notar em anteriores documentos de prestação de contas, aquele ativo, anteriormente um prédio único, rústico, passou a ser constituído por duas parcelas de terreno urbano para construção, sitas na Falagueira, concelho da Amadora, com uma área agregada de 581.265 m2 (adiante, conjuntamente, Terreno da Falagueira) área agregada esta já resultante da cedência ao Município da Amadora de uma parcela com uma área de 11.797 m2 destinada a via pública, o que permitiu a transformação do mencionado prédio único em dois distintos prédios – Parcela A (36.052 m2) e Parcela B (545.213 m2) - um dos quais, a Parcela A, com imediata capacidade edificativa ao abrigo do Plano Diretor Municipal da Amadora (PDMA) em vigor.

A elaboração do presente Relatório tem por base, em termos orçamentais, o Plano de Atividades e Orçamento (Instrumentos Previsionais de Gestão) referente ao exercício económico de 2021, aprovado pelo Despacho nº 23/2021-SET datado de 11 de janeiro de 2021, após parecer favorável da UTAM.

Adiante-se que a CONSEST foi integrada no Perímetro de Consolidação Pública em agosto de 2014, enquanto Entidade Pública Reclassificada (EPR), incorporando anualmente o seu Plano de Atividades e Orçamento no Orçamento do Estado. O orçamento de receita e de despesa da CONSEST para 2021 foi, assim, elaborado com base nas instruções para preparação do

OE2021, constantes da Circular da Direção-Geral do Orçamento (DGO) e no respeito pelos princípios definidos na referida circular, bem como no respeito pelas orientações acionistas.

As presentes demonstrações financeiras foram igualmente preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*), Normas Internacionais de Contabilidade e Interpretações (*International Accounting Standards and Interpretations*), coletivamente denominadas IFRS, emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, tal como adotadas na União Europeia (UE).

2. ATIVIDADE

Ainda que haja sinais de algum controlo sobre a crise sanitária provocada pela COVID-19 em Portugal, a realidade é que o recrudescimento do número de infeções em outros países europeus – que levaram inclusive à retoma de restrições sociais e até confinamento -, e uma taxa de vacinação global muito aquém da necessária para ambicionarmos a imunidade de grupo, levantam sérias questões sobre o futuro e reacendem os justificados sobre o eventual prolongamento da crise económica. Ainda assim, tendo em conta a fase de investimento em que o projeto da Sociedade se encontra, fase esta menos suscetível de ser afetada pela realidade do contexto, no terceiro trimestre de 2021, prosseguiram os contactos com a Câmara Municipal da Amadora (CMA), naturalmente afetados pelo período de férias e pela aproximação da campanha autárquica, bem como os trabalhos relativos ao projeto de licenciamento em curso para a Parcela A do Terreno da Falagueira. Foram assim submetidos no passado mês de maio, os respetivos projetos das especialidades, que foram, entretanto, objeto de apreciação por parte dos Serviços Técnicos do Município, da qual resultou o pedido de junção de alguns elementos adicionais, pedido esse rececionado pela Sociedade a 30 de setembro e, consequentemente, também submetidos, no passado dia 19 de outubro. Uma

vez estes aprovados pela CMA, o que se espera suceder ainda no decurso do exercício presente, a Sociedade estará em condições de pedir a emissão da licença de construção, dando assim início a uma nova fase da implementação do projeto

Refira-se que em resultado das ações de *procurement* iniciadas pela Sociedade em 2019, junto de entidades públicas, no sentido de recolher eventuais manifestações de interesse no edifício de escritórios que o projeto de licenciamento em curso para a Parcela A contempla, continuam a decorrer as negociações para a instalação de uma entidade pública naquele edifício, negócio que, a concretizar-se, aportará ao projeto uma entidade com um efeito âncora inestimável e que valorizará, consequentemente, toda a área remanescente de serviços, habitação e comércio de ambas as parcelas.

Quanto à Parcela B, dada a situação criada pelo Decreto-Lei nº 82/2020, de 2 de outubro e a respetiva integração na Bolsa de Habitação que o mesmo instituiu, é ainda difícil antecipar desenvolvimentos futuros, tendo a Sociedade, até melhor definição/compreensão dos termos em que a preconizada "transferência de gestão" da Parcela B do Terreno da Falagueira se concretizará, sustido a celebração com a Câmara Municipal da Amadora (CMA) do contrato de planeamento que a mesma já tinha aprovado, destinado a pôr em marcha o Plano de Pormenor do *Campus* Empresarial da Falagueira/Venda Nova sobre 25 hectares da mencionada parcela e cujos Termos de Referência, igualmente, já se encontram aprovados pelo Município da Amadora.

Neste enquadramento, no terceiro trimestre do exercício foram realizadas reuniões conjuntas entre as entidades envolvidas – a Sociedade, a CMA, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e a Secretaria de Estado da Habitação – no sentido de, possibilitando ao IHRU a construção na referida Parcela B de cerca de 490 fogos, não comprometer o desenvolvimento e os princípios urbanísticos que, desde 2017, CMA e Sociedade têm vindo

a trabalhar articuladamente tendo em vista a expansão do concelho da Amadora, nos cerca de 54,5 hectares da Parcela B, de acordo com padrões de qualidade acrescida e privilegiando a instalação de empresas e serviços no local, em detrimento da construção massiva de habitação que tem marcado negativamente o concelho nos últimos 50 anos.

Destas reuniões e em conformidade com o resultado respetivo, resultou a elaboração pela Sociedade do quadro de princípios gerais a que a intervenção das 3 entidades na mencionada Parcela B deverá submeter-se, quadro este que, entretanto, debatido com o IHRU e com a sua respetiva tutela, a Secretaria de Estado da Habitação, está já sufragado por todas as partes intervenientes, aguardando, desde o passado mês de setembro, a correspondente assinatura.

Pese embora a manutenção no presente exercício das excecionais e difíceis circunstâncias que a pandemia tem provocado desde finais do primeiro trimestre do ano transato, reitera-se o que já acima e em anteriores documentos de prestação de contas se referiu: dado que **(i)** a atividade da Sociedade assenta exclusivamente no desenvolvimento imobiliário do Terreno da Falagueira, **(ii)** que tal desenvolvimento se encontra ainda em fase de investimento e **(iii)** que ao não gerar receitas próprias aquele investimento depende, exclusivamente, do financiamento acionista, as repercussões sobre a mesma da crise económica cujos efeitos se fazem sentir um pouco por todo o lado, estarão intimamente associadas à manutenção (ou não) dos níveis de financiamento, por via de suprimentos da acionista PARPÚBLICA, que o desenvolvimento do projeto exige.

Apesar da mencionada inexistência, ao menos por ora, de receitas próprias e do integral financiamento por via dos suprimentos concedidos pela acionista, no terceiro trimestre de 2021 estes circunscreveram-se a apenas 240,00 m€ face aos 3,66 M€ orçamentados, desvio esse melhor detalhado abaixo.

Quanto ao Litígio e após os desenvolvimentos devidamente reportados no Relatório relativo ao primeiro semestre do ano – remessa pelo Tribunal da Relação para o Presidente do Tribunal Arbitral de toda a documentação do processo e solicitação por este às Partes, e resposta destas, para que se pronunciassem sobre se pretendiam que o incidente de liquidação fosse dirimido por aquele tribunal – o terceiro trimestre de 2021 nada trouxe de novo, mantendo-se assim, como no capitulo relativo à "Demonstração da Posição Financeira" melhor se evidencia, a provisão de 2,00 M€ constituída no ano transato para fazer face ao pagamento das custas judiciais já incorridas com o processo.

Atento os termos ilíquidos da sentença proferida pelo Supremo Tribunal de Justiça de que oportunamente se deu conta e o facto de a iniciativa processual do incidente de liquidação pertencer inteiramente à COTTEES, a Sociedade terá de aguardar os próximos acontecimentos garantindo que, quando chegarem, a encontrarão preparada para, com todo o empenho, continuar a defender os respetivos interesses na salvaguarda do interesse maior que é o interesse público.

3. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

A CONSEST registou no terceiro trimestre do ano um resultado líquido negativo de 114,16 m€ que, comparado com o resultado negativo orçamentado de 365,71 m€, representa um desvio positivo de aproximadamente 251,55 m€.

Este desvio deve-se, em grande medida, ao facto do valor registado na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE´s) de 40,67 m€ ser inferior aos 225,00 m€ orçamentados, representando um desvio positivo na ordem dos 184,32 m€, explicado pelo facto dos custos decorrentes do litígio que opõe a Sociedade à COTTEES - Compra e Venda de Imóveis, Lda., terem ficado aquém da previsão efetuada para o período em análise. Também as diferenças **(i)** na rubrica Outros gastos e perdas, entre o montante orçamentado e o real, de 98,67 m€, resultante da estimativa em excesso do imposto sobre imóveis no

trimestre em causa e **(ii)** de cerca de 32,54 m€ entre o orçamentado (140,17 m€) e o real (107,63 m€) relativamente aos encargos com juros e gastos similares suportados, resultante, como detalhado adiante, do efeito combinado de um valor de dívida e de uma taxa de juro inferiores aos orçamentados nas projeções para o período, contribuíram positivamente para o desvio acima referido.

Quando comparado com o período homólogo, o resultado líquido da Sociedade no final do terceiro trimestre evidencia uma variação positiva na ordem dos 1.586,58 M€, explicada pelos impactos negativos que a constituição da provisão de 2 milhões de euros em setembro do ano transato provocou naquele período homólogo.

3.1. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) a 30 de setembro, ascendeu a 41,85 m€ negativos, apresentando um desvio positivo de cerca de 283,84 m€ face ao orçamentado, pelas razões já expostas.

Por sua vez, os encargos com juros somavam, no final do terceiro trimestre de 2021, 107,63 m€, os quais comparam com os 140,17 m€ orçamentados para igual período, verificando-se um desvio positivo, como já referido, de cerca de 32,54 m€, fruto, não só da redução da taxa de juro de suprimentos de 2,18% para 2,00%, como também da menor contração, face ao orçamentado, de suprimentos junto da acionista, em virtude de uma execução de despesa aquém do projetado em 2020 e ainda não antecipável aquando da elaboração do Orçamento de 2021.

Em linha com o Resultado Operacional, também o Resultado antes de Impostos, influenciado pelos motivos acima expostos, apresentava no final do terceiro trimestre uma diferença positiva, face ao orçamentado, de 320,45 m€.

3.2. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

O valor do Ativo em 30 de setembro de 2021 era de cerca de 38,01 M€ face aos 38,36 M€ orçamentados, desvio negativo de 352,01 m€ que melhor se detalha nos parágrafos seguintes.

A rubrica de Propriedades de Investimento evidenciou o valor de aproximadamente 26,94 M€ a 30 de setembro, apresentando um desvio positivo de 297,76 m€ face ao orçamento. Este desvio decorre, na sua essência, da avaliação ao justo valor (de mercado) levada a cabo em dezembro do exercício de 2020 por perito certificado, avaliação cujo resultado, ao não ser conhecido aquando da elaboração do orçamento, no mesmo não foi considerado.

Note-se, que até ao terceiro trimestre de 2021 foram pagos 218,05 m€ de despesa de investimento, devidamente capitalizada no valor de balanço da Parcela A, referente à tranche devida à equipa projetista por efeito da aprovação do projeto de licenciamento de arquitetura pela CMA e ainda, parcialmente, a tranche respeitante à submissão das especialidades
Refira-se também que, não obstante as circunstâncias excecionais que se verificaram nos 3 primeiros trimestres do exercício e que, progressivamente, se vão atenuando, não se procedeu a nova avaliação dos imóveis em carteira para efeitos de análise do seu justo valor à data de 30 de setembro de 2021, por se entender não terem existido no terceiro trimestre quaisquer circunstâncias que justificassem variações significativas do valor dos ativos face ao registado em 31 de dezembro de 2020, data em que aquelas circunstâncias já se verificavam.

Os 10,58 M€ constantes da rubrica de Ativos por Impostos Diferidos traduzem ainda o substancial ajustamento de valor sofrido em 2016 pelo Terreno da Falagueira. Este valor resulta do afastamento entre o valor contabilístico e o valor considerado para efeitos fiscais, isto é, o valor de aquisição corrigido pelo fator de atualização.

O montante de 71,20 m€ orçamentado no Ativo corrente em Outras contas a receber, dizia respeito, tal como sublinhado em anteriores documentos de idêntica natureza, ao depósito-caução efetuado pela Sociedade em junho de 2020 em conformidade com o disposto no Regulamento de Custas Processuais, na sequência da reclamação por ela apresentada da Nota de custas de parte que lhe foi remetida pela COTTEES em março do corrente. Tendo transitado em julgado a decisão do Tribunal da Relação de Lisboa segundo a qual as custas de parte só poderão ser determinadas quando o quantitativo indemnizatório e, consequentemente, o decaimento, forem apurados *a final* em incidente de liquidação, a Sociedade pediu o reembolso do depósito-caução atrás mencionado. Este montante foi devolvido à Sociedade em 19 de fevereiro deste ano, antecipando-se assim a data de reembolso face ao previsto em orçamento.

Há que relembrar que em setembro de 2020, foi constituída uma nova provisão no montante de 2,00 M€, montante esse considerado no PAO para 2021, de modo a acautelar prudencialmente eventuais montantes que a Sociedade possa vir a ser chamada a pagar a título de custas judiciais no âmbito do litígio que, desde 2015, a opõe à COTTEES. Tendo em conta a enorme arbitrariedade de que a matéria se reveste, na determinação deste montante, tal como também já oportuna e anteriormente explicitado, a Sociedade teve em conta os distintos cenários que lhe foram remetidos pelos respetivos mandatários no litígio em questão, correspondendo os 2,00 M€ a uma estimativa prudencial assente na quase mediana entre o "*worst case scenario*" e o cenário mais favorável, cenários limite que, afigurando-se qualquer deles pouco provável, poderiam conduzir à subestimação ou sobreavaliação da provisão constituída. Esclarece-se igualmente, que a provisão assim constituída acresceu à provisão de 30,00 m€ constituída aquando da prolação do último acórdão pelo Tribunal da Relação de Lisboa, a última sentença líquida conhecida à presente data.

Como é óbvio, a Sociedade continuará no presente, tal como o fez no passado, a acompanhar empenhadamente todo o processo que, até final do presente exercício, poderá trazer ainda as decisões que conformem, para mais ou para menos, a provisão de 2,00 M€ que em setembro do ano transato se constituiu.

A 30 de setembro do corrente ano o Capital Próprio da Sociedade ascendia a 26,88 M€, superando em 1,15 M€ o valor orçamentado para o período. Com efeito, as projeções consideravam já o impacto negativo nos resultados da provisão que, atrás mencionada e prudencialmente, foi constituída, mas não a também acima mencionada valorização do ativo imobiliário da Sociedade pois, à data de elaboração das primeiras, não era possível antecipá-la.

No final do terceiro trimestre de 2021 o passivo totalizava cerca de 11,13 M€, apresentando uma redução de 12% face ao valor orçamentado de 12,63 M€. Este desvio é essencialmente explicado pela menor contração, face ao orçamentado, de suprimentos junto da acionista e, tendo em conta a inexistência de qualquer vicissitude no processo que justifique a respetiva anulação, pela manutenção da provisão de 2,00 M€ constituída em 2020.

Os desvios verificados nas rubricas de Fornecedores e Outras contas a pagar devem-se ao montante de 301,31 m€ que foi reclassificado, no final de 2020, da rubrica de Fornecedores para a de Outras contas a pagar. Este montante é devido à PARPÚBLICA (empresa mãe) e é referente a serviços prestados intragrupo nos anos de 2011 a 2013. Esta reclassificação não foi prevista aquando da elaboração do orçamento para 2021.

O montante do financiamento acumulado, que, recorde-se, no caso da Sociedade e por ora, é integralmente assegurado por suprimentos, ascendia no final de setembro de 2021 a 7,22 M€, 3,58 M€ abaixo do valor orçamentado. Semelhante diferença na rubrica de Financiamentos Obtidos deve-se a dois fatores: **(i)** ao facto de o nível de despesa realizada no

terceiro trimestre do exercício em curso ter ficado aquém da projetada e **(ii)** ao facto de também o saldo de suprimentos no final de 2020 ter ficado abaixo do previsto e orçamentado para aquele período.

3.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

As principais variações ocorridas na Demonstração dos fluxos de caixa resultam igualmente e em boa parte, da utilização de suprimentos, no trimestre em análise, em montante inferior ao orçamentado, em paralelo com níveis de despesa na Propriedade de Investimento, por parte da Sociedade, substancialmente aquém do que os que as projeções orçamentais haviam antecipado.

Como mencionado, o pagamento das custas judiciais que deram origem à constituição da provisão não se concretizou ainda, podendo, todavia, vir a ocorrer até final do corrente exercício.

Em simultâneo, admitindo que a trajetória da Sociedade não sofre alterações relevantes fruto da atual conjuntura, boa parte da despesa projetada para o período, mesmo que não executada nos 3 primeiros trimestres, poderá vir a sê-lo ainda até final do exercício.
De notar, que pese embora as projeções apontadas no PAO da Sociedade para o corrente ano houvessem contado, em termos de impacto na atividade e orçamental, com o início dos trabalhos de desenvolvimento do mencionado Plano de Pormenor do *Campus* Empresarial da Falagueira/Venda Nova no presente exercício, a entrada em vigor do Decreto-Lei nº 82/2020, como referido, veio introduzir naturais dúvidas quanto à sequência de todo o processo, dúvidas que, apesar das diligências em curso à data da redação do presente documento, não têm ainda resposta. Tal como mencionado em anteriores documentos de reporte, nenhum investimento, em meios humanos e financeiros será feito pela Sociedade

neste âmbito, enquanto as múltiplas dúvidas que a situação suscita não se encontrem respondidas, posição esta, aliás, de que a CMA tem inteiro conhecimento, razão pela qual o memorando de entendimento a subscrever entre todas as entidades envolvidas no processo, desde logo o IHRU, se afigura determinante no retomar dos trabalhos relativos à Parcela B do Terreno da Falagueira.

Lisboa, 25 de outubro de 2021

O Conselho de Administração

Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos

Assinado de forma digital por Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos
Dados: 2021.10.25 19:01:08 +01'00'

_____

Dr. Alexandre Boa-Nova Santos

Maria João Sineiro Canha

Assinado de forma digital por Maria João Sineiro Canha
Dados: 2021.10.25 17:34:49 +01'00'

_____

Dr.ª Maria João Canha

Manuel Jorge Santos

Assinado de forma digital por Manuel Jorge Santos
Dados: 2021.10.25 18:22:56 +01'00'

_____

Eng.º Manuel Jorge Santos

4. ANEXOS

4.1. ANÁLISE DE DESVIOS

4.1.1. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2020	set/20	set/21	set/21	Valor	% (2)
ATIVO						
Ativo não corrente						
Propriedades de investimento	26.725.000,00	25.319.742,93	26.645.289,74	26.943.054,40	297.764,66	1%
Ativos por Impostos Diferidos	10.551.955,57	11.007.435,52	11.234.532,90	10.583.221,37	- 651.311,53	-6%
Total do ativo não corrente	**37.276.955,57**	**36.327.178,45**	**37.879.822,64**	**37.526.275,77**	**- 353.546,87**	**-1%**
Ativo corrente						
Estado e Outros Entes Públicos	0,00	0,00	425,00	0,00	- 425,00	-100%
Outras contas a receber	73.448,95	71.196,00	71.196,00	0,00	- 71.196,00	-100%
Diferimentos	225,77	51,37	51,37	51,37	0,00	0%
Caixa e Depósitos Bancários	413.478,38	516.293,19	414.677,23	487.829,81	73.152,58	18%
Total do ativo corrente	**487.153,10**	**587.540,56**	**486.349,60**	**487.881,18**	**1.531,58**	**0%**
Total do Ativo	**37.764.108,67**	**36.914.719,01**	**38.366.172,24**	**38.014.156,95**	**- 352.015,29**	**-1%**
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO						
Capital Próprio						
Capital realizado	55.000.000,00	55.000.000,00	55.000.000,00	55.000.000,00	0,00	0%
Reservas Legais	263.178,93	263.178,93	263.178,93	263.178,93	0,00	0%
Resultados Transitados	-27.128.148,03	-27.128.148,03	-29.163.390,65	- 28.265.641,64	897.749,01	-3%
Resultado líquido do período	-1.137.493,61	- 1.700.740,76	-365.709,28	- 114.156,53	251.552,75	-69%
Total do Capital Próprio	**26.997.537,29**	**26.434.290,14**	**25.734.079,00**	**26.883.380,76**	**1.149.301,76**	**4%**
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	2.030.001,49	2.030.001,49	30.001,49	2.030.001,49	2.000.000,00	6666%
Financiamentos Obtidos	6.984.281,98	6.834.281,98	10.807.771,98	7.224.281,98	- 3.583.490,00	-33%
Total passivo não corrente	**9.014.283,47**	**8.864.283,47**	**10.837.773,47**	**9.254.283,47**	**-1.583.490,00**	**-15%**
Passivo corrente						
Fornecedores	2.878,20	424,35	320.000,00	309,96	- 319.690,04	-100%
Estado e outros entes públicos	261.850,63	132.700,65	150.408,60	261.707,14	111.298,54	74%
Outras contas a pagar	1.487.559,08	1.483.020,40	1.323.911,17	1.614.475,62	290.564,45	22%
Total passivo corrente	**1.752.287,91**	**1.616.145,40**	**1.794.319,77**	**1.876.492,72**	**82.172,95**	**5%**
Total do passivo	**10.766.571,38**	**10.480.428,87**	**12.632.093,24**	**11.130.776,19**	**-1.501.317,05**	**-12%**
Total do capital próprio e do passivo	**37.764.108,67**	**36.914.719,01**	**38.366.172,24**	**38.014.156,95**	**- 352.015,29**	**-1%**

(1) Diferença entre o Real de set-21 e o Orçamentado set-21.

(2) Valor do desvio sobre o valor orçamentado set-21.

4.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAIS VS ORÇAMENTO DOS PRIMEIROS NOVE MESES DE 2021

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2020	3ºT2020	3ºT2021	3ºT2021	Valor	% (2)
RENDIMENTOS E GASTOS						
Fornecimentos e Serviços Externos	-53.042,08	-43.283,71	-225.000,00	-40.675,07	184.324,93	-82%
Gastos Com o Pessoal	-850,00	-850,00	-1.700,00	-850,00	850,00	-50%
Aumentos / Reduções de justo valor	1.195.547,58		0,00	0,00	0,00	-
Provisões (aumentos / reduções)	-2.000.000,00	-2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	-
Outros Rendimentos e Ganhos	1.872,97		0,00	0,00	0,00	100%
Outros Gastos e Perdas	-132.732,44	-1.439,92	-99.000,00	-325,65	98.674,35	-100%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**-989.203,97**	**-2.045.573,63**	**-325.700,00**	**-41.850,72**	**283.849,28**	**-87%**
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**-989.203,97**	**-2.045.573,63**	**-325.700,00**	**-41.850,72**	**283.849,28**	**-87%**
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	0,00	0,00	0,00	4.061,74	4.061,74	-
Juros e Gastos Similares Suportados	-144.905,34	-107.262,78	-140.171,70	-107.633,35	32.538,35	-23%
Resultado antes de impostos	**-1.134.109,31**	**-2.152.836,41**	**-465.871,70**	**-145.422,33**	**320.449,37**	**-69%**
Imposto sobre o rendimento do período	-3.384,30	452.095,65	100.162,42	31.265,80	-68.896,62	-69%
Resultado líquido do período	**-1.137.493,61**	**-1.700.740,76**	**-365.709,28**	**-114.156,53**	**251.552,75**	**-69%**

(1) Diferença entre o Real de set-21 e o Orçamentado set-21.
(2) Valor do desvio sobre o valor orçamentado set-21.

4.1.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA REAIS VS ORÇAMENTO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

Unidade: Euro

Rubricas	Real 2020	Real set/20	Orçamento (A) set/21	Real set/21	Desvio (1) Valor	Desvio (1) % (2)
Fluxos de caixa das actividades operacionais - método directo						
Pagamentos a fornecedores	-63.214,58	- 22.225,32	-225.000,00	-23.773,10	201.226,90	-89%
Pagamentos ao pessoal	-850,00	-850,00	-1.700,00	-850,00	850,00	0%
Fluxo gerados pelas operações	**- 64.064,58**	**- 23.075,32**	**- 226.700,00**	**- 24.623,10**	**202.076,90**	**-89%**
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	108.417,00	108.417,00	- 425,00	0,00	425,00	-100%
Outros recebimentos/pagamentos	-75.545,16	- 73.429,10	-2.099.000,00	77.028,93	2.176.028,93	100%
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	**- 31.192,74**	**11.912,58**	**- 2.326.125,00**	**52.405,83**	**2.378.530,83**	**-102%**
Fluxos de caixa das actividades de investimento						
Pagamentos respeitantes a:	**-631.938,68**	**-422.229,19**	**- 1.325.640,00**	**- 218.054,40**	**1.107.585,60**	**100%**
Propriedades de Investimento	-631.938,68	- 422.229,19	- 1.325.640,00	-218.054,40	1.107.585,60	100%
Recebimentos provenientes de:	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	0%
Subsidios ao investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	**-631.938,68**	**-422.229,19**	**- 1.325.640,00**	**- 218.054,40**	**1.107.585,60**	**100%**
Fluxos de caixa das actividade de financiamento						
Recebimentos provenientes de:	**690.000,00**	**540.000,00**	**3.663.290,00**	**240.000,00**	**-3.423.290,00**	**-93%**
Financiamentos obtidos	690.000,00	540.000,00	3.663.290,00	240.000,00	- 3.423.290,00	-93%
Pagamentos respeitantes a:	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	0%
Outras operações de financiamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	**690.000,00**	**540.000,00**	**3.663.290,00**	**240.000,00**	**-3.423.290,00**	**-93%**
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	**26.868,58**	**129.683,39**	**11.525,00**	**74.351,43**	**62.826,43**	**545%**
Efeito das diferenças de câmbio	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	0%
Caixa e seus equivalentes no início do período	**386.609,80**	**386.609,80**	**403.152,23**	**413.478,38**	**10.326,15**	**3%**
Caixa e seus equivalentes no fim do período	**413.478,38**	**516.293,19**	**414.677,23**	**487.829,81**	**73.152,58**	**18%**

(1) Diferença entre o Real de set-21 e o Orçamentado set-21.
(2) Valor do desvio sobre o valor orçamentado set-21.

(A) Notas Explicativas:

Fluxos de caixa das actividades operacionais (1):

No âmbito do processo judicial em curso, a par com a rentabilização do único ativo da Sociedade, o terreno da Falagueira, na Amadora, no orçamento para 2021 estão previstos cerca de 250,00 mil euros como previsão de custos para recurso - alegações e contra-alegações - para o Supremo Tribunal de Justiça do acórdão que se prevê ocorrer em 2021. Os restantes montantes são para fazer face aos fornecimentos e serviços externos e impostos a pagar decorrentes da atividade operacional da empresa, nomeadamente IMI e adicional de IMI.

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

Fluxos de caixa das actividades de investimento (2):

Considerando que a Consest tem um terreno na Falagueira, único ativo da empresa, orçamentou-se nesta rubrica o montante total do ano de 1,77 M€ cuja despesa paga até setembro foi de 191m€.

Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3) -

A empresa tem apenas um terreno que está em fase de promoção pelo que não dispõe de receitas próprias. A sua atividade é financiada através de suprimentos junto do acionista.

5. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO