

CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

TERCEIRO TRIMESTRE

ANO 2023



ÍNDICE

1. NOTAS PRÉVIAS.....	3
2. ATIVIDADE E LITÍGIO	4
3. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL.....	10
3.1. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS.....	10
3.2. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA.....	11
3.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	13
4. ANEXOS.....	15
4.1. ANÁLISE DE DESVIOS	16
4.1.1. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023	17
4.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAIS VS ORÇAMENTO DOS NOVE MESES DE 2023.....	18
4.1.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA REAIS VS ORÇAMENTO DOS NOVES MESES DE 2023	19
5. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO.....	20

1. NOTAS PRÉVIAS

(I) O Plano de Atividades e Orçamento para 2023 (PAO 2023), foi tempestivamente submetido pela CONSEST - Promoção Imobiliária, S.A. (adiante Sociedade ou CONSEST) nos meios próprios em setembro de 2022, estando na presente data ainda a aguardar a aprovação da respetiva Tutela, a Secretaria de Estado do Tesouro, após parecer favorável da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM). Não obstante, ao ter sido qualificada, em 2014, como Entidade Pública Reclassificada (EPR) a CONSEST passou a estar incluída no subsetor respetivo no âmbito do Sistema Europeu de Contas Nacionais e Regionais, (n.º 5 do artigo 2.º da Lei de Enquadramento Orçamental) e integrada no Perímetro de Consolidação orçamental, obedecendo ao enquadramento jurídico-orçamental que, em cada momento, estiver em vigor.

Os desvios apresentados são aferidos em face das projeções constantes do referido PAO 2023.

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

(II) 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. Até final de 2023, está previsto ser concretizada uma alteração societária, entretanto já aprovada pela Tutela, que consiste na transmissão da Participação do capital social da CONSEST da PARPÚBLICA para

a ESTAMO. No âmbito desta alteração societária e ainda na esfera do atual acionista PARPÚBLICA, será concretizada uma redução de capital por via de resultados transitados e simultaneamente um aumento de capital por incorporação dos suprimentos em capital.

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, conforme reportes anteriores, 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 prédio único original em dois distintos prédios – Parcela A (36.052 m²) e Parcela B (545.213 m²) - um dos quais, a Parcela A, logo com imediata capacidade edificativa ao abrigo do Plano Diretor Municipal da Amadora (PDMA) em vigor.

2. ATIVIDADE E LITÍGIO

Em 2020 a “gestão” da Parcela B foi “transferida” para o IHRU - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), a Sociedade susteve de imediato, com o conhecimento da Câmara Municipal da Amadora (CMA), todo o investimento previsto fazer na mencionada Parcela B, investimento que previa o arranque, ainda durante o exercício de 2021, dos trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira, abrangendo cerca de 25 hectares daquela parcela, e cujos termos de referência e minuta de contrato de planeamento a celebrar haviam já sido devidamente aprovados pelo Município da Amadora, permitindo uma edificabilidade da ordem dos 175 mil m² de área de construção acima do solo.

Fruto igualmente da assim chamada, pelo Decreto-Lei nº 82/2020, “transferência de gestão” da Parcela B, o ano de 2021 foi pródigo em contactos entre a Sociedade, o IHRU e a CMA tendentes à criação de uma plataforma de entendimento que permitisse (i) à CMA a salvaguarda da visão

urbanística pretendida para toda a zona da Falagueira/Venda Nova e vertida no Documento Estratégico datado já de 2017, (ii) ao IHRU a promoção de 490 fogos de habitação acessível e (iii) finalmente, à Sociedade, a potenciação do valor do seu ativo e a geração de receitas que permitam, em prol do interesse público, absorver, não apenas os custos de aquisição do Terreno, como também e adicionalmente, os custos suportados com estudos e projetos durante os cerca de 13 anos de cristalização que o ativo sofreu no âmbito do consórcio havido com a COTTEES.

Desta articulação entre as 3 entidades acabou por enfim resultar a celebração conjunta, em 19 de novembro de 2021, de um Memorando de Entendimento relativo ao desenvolvimento imobiliário da mesma Parcela B, tendo a Sociedade, logo no início de dezembro de 2021 e conforme aquele dispõe, mandatado o IHRU para, em seu nome, ceder à CMA a Estrada dos Salgados que atravessa a referida Parcela, criando-se, por tal via e a partir da mesma, dois prédios registral e matricialmente autónomos, um deles, a sul da Estrada dos Salgados, a ser retirado do âmbito do mencionado Decreto-Lei nº 82/2020 nos termos em que este o prevê, retornando, assim, sem quaisquer ónus legais, à gestão da Sociedade, sua proprietária, que quando tal acontecer arrancará então com os trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor do *Campus* Empresarial da Falagueira/Venda Nova.

Na sequência do mandato concedido ao IHRU no âmbito do Protocolo atrás referido e já durante o quarto trimestre de 2022, a Consest recebeu a certidão camarária que divide a Parcela B em duas outras parcelas (B1 e B2) e retira à parcela inicial 18.357,65€ para domínio público. Assim, empresa já durante 2023, submeteu dois modelos 1, uma para cada parcela (B1 e B2), o que levou à definição de novos valores do VPT e solicitou a aberturas das respetivas descrições prediais, algo que à data da elaboração deste Relatório já está totalmente concretizado. Refira-se novamente que o terreno B2, a sul da Estrada dos Salgados voltará para a posse da Sociedade, sem limitações, e com a possibilidade de desenvolvimento urbanístico, ficando o terreno B1, a norte da Estrada dos Salgados, para desenvolvimento do projeto do IHRU de rendas acessíveis.

No segundo trimestre de 2023 a Sociedade recebeu a certidão camarária que permitiu destacar da parcela B2 uma pequena “língua” de terreno de cerca de 8.235 m² que será posteriormente permutada por uma outra parcela de terreno confinante com a parcela B2 pertencente atualmente à CMA e com uma área equivalente. Desta forma a CMA recebe uma parcela de terreno onde se encontram imóveis de habitação que essa entidade pretende reabilitar e a CONSEST recebe uma parcela de terreno que “regulariza” a forma do imóvel B2, valorizando-o.

O processo de destaque da parcela a permutar já está concluído, estando agora a preparar-se a escritura de permuta, tendo de se verificar antecipadamente se os termos de mesma se mantêm tal como previamente acordado.

No tocante à Parcela A e à operação urbanística de licenciamento que sobre a mesma se encontra em curso, o parecer final do Metropolitano de Lisboa, obtido em janeiro de 2022, encerrou a tramitação da auscultação das entidades externas aos projetos de especialidades que a Sociedade submeteu a apreciação em maio de 2021.

Após a aprovação dos projetos de especialidades e do pedido de licenciamento pela CMA relativamente à Parcela A do Projeto da Falagueira, a CMA enviou, já em 2022, uma nota com os cálculos das taxas a pagar antes da emissão do alvará de construção, que terá de ser emitido no prazo de um ano a contar da notificação da aprovação do pedido de licenciamento. O valor total a pagar é de cerca de 763,00 m€ e, apenas será pago quando decidido avançar com a empreitada.

Ainda relativamente ao Projeto da Parcela A os custos adicionais mais relevantes serão suportados somente aquando da decisão de avançar para a fase de construção, isto é, com o lançamento da empreitada, o que implicará, nessa altura, o pagamento de 191,88 m€ de honorários do projetista e de 763,00 m€ relativos a taxas camarárias, como referido no parágrafo anterior.

Em resultado do avanço da operação urbanística de licenciamento sobre a Parcela A, a Sociedade suportou, durante 2022, custos em projeto de 144,8 m€, integralmente capitalizados no valor do imóvel (Parcela A do Terreno da Falagueira).

Até ao final do terceiro trimestre de 2023 foi pago aos projetistas um valor adicional de 121,03 m€ correspondente a alterações ao projeto solicitadas pela Câmara Municipal da Amadora, estando previsto até final do corrente ano o pagamento dos restantes 214,62 m€. Estes dois valores foram e serão integralmente capitalizados no valor contabilístico do imóvel. Estes valores adicionais dizem respeito à adaptação do projeto às necessidades da instalação dos Paços do Concelho da Amadora no imóvel de serviços que estava projetado para a Parcela A.

Em matéria do Litígio, o ano de 2022 foi muito parco em desenvolvimentos, estando o ano de 2023 a verificar os primeiros desenvolvimentos num processo que tem estado basicamente parado. Recorde-se que, por decisão transitada em julgado em fevereiro de 2020, cujo sentido foi já objeto de considerações várias em anteriores documentos de idêntica natureza, o Supremo Tribunal de Justiça entendeu não se afigurar justificada a não utilização do incidente de liquidação “ enquanto não se concluir, “com maior certeza, que os danos não são fáceis de calcular ou são impossíveis”, revogando deste modo a decisão do TRL, assente em juízos de equidade e que havia resultado na condenação da Sociedade no pagamento de 30,00 m€, e determinando o apuramento do quantitativo indemnizatório a pagar pela Sociedade (pelo interesse contratual negativo) em incidente de liquidação de sentença.

Em resultado do trânsito em julgado daquela decisão, ainda em 2020 e conforme oportunamente explicitado, a situação patrimonial da Sociedade foi negativamente afetada pela constituição de uma provisão de 2,00 M€ - montante médio resultante da ponderação entre o cenário mais favorável e o mais penalizador – que ainda se mantém e destinada a acautelar a possibilidade de a Sociedade vir a ter de fazer face às custas judiciais do Litígio no referido montante.

Já nos exercícios de 2021 e 2022, não apenas a Sociedade não teve qualquer impacto patrimonial do Litígio a acomodar, como nem tão pouco a rubrica de FSE's registou qualquer encargo ao mesmo associado.

Com efeito e no que ao pleito que a opõe à COTTEES concerne, o único desenvolvimento registado no ano de 2021 foi a receção pelos mandatários da Sociedade de uma comunicação do presidente do Tribunal Arbitral que julgou o pleito em primeira instância, dando conta de que, não sem surpresa, o Tribunal da Relação de Lisboa (TRL) determinara a remessa dos 59 volumes que constituem o processo para as instalações onde o Tribunal Arbitral funcionara, o escritório do respetivo Presidente, e, nessa medida, pedindo às partes que, em 10 dias, se pronunciassem sobre os eventuais passos subsequentes e, em especial (1) se entendiam que o Supremo Tribunal de Justiça remeteu efetivamente, para arbitragem, os temas em aberto, (2) se em qualquer caso entendiam dever ser reconstituída a referida instância arbitral e (3) se, sendo as respostas positivas, dados os factos (judiciais) supervenientes à decisão de primeira instância, não se imporia um novo regulamento de arbitragem, com prazos e demais aspetos essenciais, de entre os quais e porventura uma nova produção de prova.

A esta comunicação a Sociedade respondera informando ser da COTTEES o impulso processual, pelo que aguardaria por este para reagir em conformidade.

Já a COTTEES, respondendo à mesma solicitação, declarara o seu interesse na reconstituição do Tribunal Arbitral – ainda que com outro regulamento e distintos prazos – referindo, todavia, que mercê da pandemia só pretenderia dar início ao incidente de liquidação “mais tarde”, o que até agora não ocorreu.

Durante 2022 e até maio de 2023 não houve qualquer desenvolvimento efetivo no que ao litígio diz respeito, não obstante contactos exploratórios e inconclusivos entre as partes no sentido de avaliar a possibilidade de alcançar um acordo.

No passado dia 19 de junho, a Sociedade foi notificada de um requerimento para arbitragem apresentado pela COTTEES, tendo em vista a liquidação, em sede arbitral, dos danos

identificados no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) em consequência da cessação do contrato de consórcio celebrado entre as partes em 08 de janeiro de 2003.

Ainda em junho, foi efetuada uma reunião com os mandatários da Sociedade para sopesar as alternativas de resposta ao referido requerimento, tendo sido ponderados, entre outros, os temas do tribunal competente e da jurisdição dos tribunais arbitrais no tema em apreço, sendo certo que, independentemente da conclusão sobre tal matéria, terá sempre de ser constituído o Tribunal Arbitral, a quem caberá em primeira linha apreciar a sua própria competência para apreciar o incidente de liquidação, pelo que se torna indispensável que a CONSEST, para além de responder ao requerimento apresentado pela COTTEES, proceda à nomeação de um Árbitro que, juntamente com o já nomeado pela COTTEES e por um terceiro nomeado pelos dois, integrará a constituição do mencionado Tribunal Arbitral.

No final de setembro, o Tribunal Arbitral foi constituído e poderá nos próximos meses iniciar os seus trabalhos. Como era expetável já no terceiro trimestre foi suportada a primeira tranche de custos com os mandatários no valor de 8,3 m€, que se encontravam já devidamente orçamentados.

É assim, expetável que a Sociedade venha a ter de suportar ainda no atual exercício, custos adicionais relativos ao processo, nomeadamente custos com os seus mandatários, que como os suportados no terceiro trimestre estão também, já devidamente orçamentados.

3. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

A CONSEST registou no terceiro trimestre do ano um resultado líquido negativo de 251,18 m€ que, comparado com o resultado negativo orçamentado de 447,41 m€, representa um desvio positivo de aproximadamente 196,23 m€.

Este desvio deve-se, em grande medida, à rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE's) que apresentou, no final de 30 de setembro de 2023, o valor de 45,45 m€, valor esse inferior aos 228,75 m€ orçamentados dando assim origem a um desvio positivo da ordem dos 183,30 m€, explicado pelo facto de, dada à pouca evolução do Litígio, a despesa projetada com este no período de reporte ter tido parca execução.

3.1. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) a 30 de setembro, ascendeu a 137,46 m€ negativos, apresentando, pelas razões constantes do ponto 3, , um desvio positivo de cerca de 183,49 m€ face ao orçamentado.

Por sua vez, os encargos com juros somavam, no final do terceiro trimestre de 2023, 180,49 m€, os quais comparam com os 245,39 m€ orçamentados para igual período, verificando-se um desvio positivo de cerca de 64,89 m€, fruto, por um lado, de uma necessidade (e concessão) de suprimentos aquém da orçamentada em 2022 e 2023 e, por outro lado, em sentido contrário, do aumento da taxa de juro de suprimentos de 2,00% para 3,04%.

Em linha com o Resultado Operacional, também o Resultado antes de Impostos, pelas mesmas razões atrás expostas apresentava no final do terceiro trimestre (317,95 m€) uma diferença positiva, face ao orçamentado (566,34 m€), de 248,39 m€.

3.2. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

O valor do Ativo em 30 de setembro de 2023 era de cerca de 38,77 M€ face aos 47,15 M€ orçamentados, apresentando um desvio negativo de 8,37 M€ que melhor se detalha nos parágrafos seguintes.

A rubrica de Propriedades de Investimento evidenciou o valor de aproximadamente 27,92 M€ a 30 de setembro, apresentando um desvio negativo de 8,23 M€ face ao orçamento. Este desvio decorre, por um lado, da avaliação ao justo valor (de mercado) levada a cabo em dezembro do exercício de 2022 por perito certificado, avaliação cujo resultado, ao não ser conhecido aquando da elaboração do orçamento, no mesmo não foi considerado.

Por outro lado, e em paralelo, não obstante a projeção do montante de 8,44 M€ no valor de balanço da Parcela A, ter ficado aquém do previsto, foi paga a quantia de 121,03 m€ até ao terceiro trimestre de 2023 referente a despesa de investimento, devidamente capitalizada no valor de balanço da Parcela A, referente à tranche devida à equipa projetista, decorrente da aprovação do projeto de licenciamento de arquitetura pela CMA com a notificação do Projeto Licenciamento das Especialidades aprovado.

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 2023, por se entender não terem existido, nos nove meses que decorreram desde o fecho de 2022, quaisquer circunstâncias que justificassem variações significativas do valor dos ativos. A referida avaliação será efetuada em dezembro de 2023 e será refletida nas contas finais do ano.

Os 10,83 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 do coeficiente da moeda.

Tendo em conta a provisão de 2,00 M€ constituída em 2020 para acautelar as responsabilidades da Sociedade em sede de custas judiciais decorrentes do Litígio, esta continuará a acompanhar empenhada e proximamente todo o processo cujas vicissitudes e desenvolvimentos futuros poderão, ainda no decurso do presente exercício, conformar, para mais ou para menos, quer a referida provisão, quer a de 30,00 m€ que permanece registada nas contas desde 2019 em virtude da última sentença condenatória líquida em igual montante proferida pelo Tribunal da Relação de Lisboa.

A 30 de setembro do corrente ano o Capital Próprio da Sociedade ascendia a 26,99 M€, superando em 1,03 M€ o valor orçamentado para o período.

No final do terceiro trimestre de 2023 o passivo totalizava cerca de 11,78 M€, apresentando uma redução de 44% face ao valor orçamentado de 21,18 M€. Este desvio é essencialmente explicado pela menor contração, face ao orçamentado em 2023, de suprimentos junto da acionista. Na rubrica outras contas a pagar no Passivo corrente foi considerada, em sede de orçamento, uma verba de cerca de 920 m€ relativa ao sinal a receber da Câmara Municipal da Amadora relativo à alienação do direito de superfície de uma parcela de terreno de 6.644,42m². Contudo, esta operação não se verificou até ao final do terceiro trimestre de 2023. Por outro lado, nesta rubrica, foi contabilizada a dívida relativa a uma despesa de AIMI, no montante de 91,15 m€, cujo pagamento foi feito pela conta bancária da ESTAMO e, cujo montante ainda não foi devolvido pela CONSEST.

O montante do financiamento acumulado que, recorde-se, no caso da Sociedade é por ora, integralmente assegurado por suprimentos, ascendia no final de setembro de 2023 a 7,94 M€, 8,44 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 até ao final do terceiro trimestre do exercício em curso ter ficado aquém da projetada e **(ii)** ao facto de também o saldo

de suprimentos no final de 2022 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 substancialmente aquém do que os que as projeções orçamentais haviam antecipado.

Como referido no ponto 2. acima, é expetável que a Sociedade venha a ter de suportar ainda no atual exercício, custos relativos ao processo, nomeadamente custos com os seus mandatários, que estão, no entanto, já devidamente orçamentados.

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 nove meses passados, poderá vir a sê-lo ainda até final do exercício.

Lisboa, 19 de outubro de 2023

O Conselho de Administração

António Inácio de Carvalho Furtado

Presidente

Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira

Vogal Executiva

José Realinho de Matos

Vogal Executivo

4. ANEXOS

4.1. ANÁLISE DE DESVIOS

4.1.1. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2022	set/22	set/23	set/23	Valor	% (2)
ATIVO						
Ativo não corrente						
Propriedades de investimento	27 803 000,00	27 381 286,99	36 153 179,77	27 924 032,00	-8 229 147,77	-23%
Ativos por Impostos Diferidos	10 766 491,96	10 628 960,66	10 825 000,19	10 833 262,10	8 261,91	0%
Total do ativo não corrente	38 569 491,96	38 010 247,65	46 978 179,96	38 757 294,10	-8 220 885,86	-17%
Ativo corrente						
Estado e Outros Entes Públicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Diferimentos	276,05	203,29	204,00	203,11	-0,89	0%
Caixa e Depósitos Bancários	214 629,07	383 426,40	171 582,22	19 470,31	-152 111,91	-89%
Total do ativo corrente	214 905,12	383 629,69	171 786,22	19 673,42	-152 112,80	-89%
Total do Ativo	38 784 397,08	38 393 877,34	47 149 966,18	38 776 967,52	-8 372 998,66	-18%
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO						
Capital Próprio						
Capital realizado	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	0,00	0%
Reservas Legais	263 178,93	263 178,93	263 178,93	291 060,12	27 881,19	11%
Resultados Transitados	-28 573 034,06	-28 573 034,06	-28 845 399,70	-28 043 291,38	802 108,32	-3%
Resultado líquido do período	557 623,87	17 706,68	-447 409,80	-251 182,93	196 226,87	-44%
Total do Capital Próprio	27 247 768,74	26 707 851,55	25 970 369,43	26 996 585,81	1 026 216,38	4%
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	2 030 000,00	2 030 000,00	2 030 000,00	2 030 000,00	0,00	0%
Financiamentos Obtidos	7 938 281,98	7 938 281,98	16 380 867,17	7 938 281,98	-8 442 585,19	-52%
Total passivo não corrente	9 968 281,98	9 968 281,98	18 410 867,17	9 968 281,98	-8 442 585,19	-46%
Passivo corrente						
Fornecedores	725,43	159,63	3 160,87	9 181,91	6 021,04	190%
Estado e outros entes públicos	67 850,90	253 432,57	113 166,67	22 046,66	-91 120,01	-81%
Outras contas a pagar	1 499 770,03	1 464 151,61	2 652 402,05	1 780 871,16	-871 530,89	-33%
Total passivo corrente	1 568 346,36	1 717 743,81	2 768 729,59	1 812 099,73	-956 629,86	-35%
Total do passivo	11 536 628,34	11 686 025,79	21 179 596,76	11 780 381,71	-9 399 215,05	-44%
Total do capital próprio e do passivo	38 784 397,08	38 393 877,34	47 149 966,19	38 776 967,52	-8 372 998,67	-18%

(1) Diferença entre o Real de set-23 e o Orçamento set-23.

(2) Valor do desvio sobre o valor orçamentado set-23.

4.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAIS VS ORÇAMENTO DOS NOVE MESES DE
2023

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2022	3ºT2022	3ºT2023	3ºT2023	Valor	% (2)
RENDIMENTOS E GASTOS						
Fornecimentos e Serviços Externos	-44 377,03	-41 862,28	-228 750,00	-45 451,01	183 298,99	-80%
Gastos Com o Pessoal	-850,00	-850,00	-1 700,00	-850,00	850,00	0%
Aumentos / Reduções de justo valor	421 713,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Provisões (aumentos / reduções)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Outros Rendimentos e Ganhos	363 785,34	272 729,16	0,00	0,00	0,00	100%
Outros Gastos e Perdas	-160 187,52	-92 563,32	-90 500,00	-91 155,11	-655,11	100%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	580 083,80	137 453,56	-320 950,00	-137 456,12	183 493,88	-57%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	580 083,80	137 453,56	-320 950,00	-137 456,12	183 493,88	-57%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Juros e Gastos Similares Suportados	-155 057,71	-115 040,06	-245 391,52	-180 496,95	64 894,57	-26%
Resultado antes de impostos	425 026,09	22 413,50	-566 341,52	-317 953,07	248 388,45	-44%
Imposto sobre o rendimento do período	132 597,78	-4 706,82	118 931,72	66 770,14	-52 161,58	-44%
Resultado líquido do período	557 623,87	17 706,68	-447 409,80	-251 182,93	196 226,87	-44%

(1) Diferença entre o Real de set-23 e o Orçamentado set-23.

(2) Valor do desvio sobre o valor orçamentado set-23.

4.1.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA REAIS VS ORÇAMENTO DOS NOVES MESES DE 2023

Unidade: Euro

Rubricas	Real 2022	Real 3ºT 2022	Orçamento (A) 3ºT 2023	Real 3ºT 2023	Desvio (1)	
					Valor	% (2)
Fluxos de caixa das actividades operacionais - método directo						
Pagamentos a fornecedores	- 32 975,97	- 26 703,78	- 228 750,00	- 27 303,16	201 446,84	-88%
Pagamentos ao pessoal	- 850,00	- 850,00	- 1 700,00	- 850,00	850,00	-
Fluxo gerados pelas operações	- 33 825,97	- 27 553,78	- 230 450,00	- 28 153,16	202 296,84	-88%
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	-	-	-	-	-	-
Outros recebimentos/pagamentos	- 478 401,86	- 315 876,72	- 135 833,33	- 45 973,60	89 859,73	-
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	-512 227,83	-343 430,50	- 366 283,33	- 74 126,76	292 156,57	-80%
Fluxos de caixa das actividades de investimento						
Pagamentos respeitantes a:	-144 786,99	-144 786,99	-8 438 679,77	-121 032,00	8 317 647,77	100%
Propriedades de Investimento	- 144 786,99	- 144 786,99	- 8 438 679,77	- 121 032,00	8 317 647,77	-99%
Recebimentos provenientes de:	0,00	0,00	923 061,25	0,00	- 923 061,25	0%
Propriedades de Investimento	0,00	0,00	923 061,25	0,00	- 923 061,25	-100%
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	-144 786,99	-144 786,99	-7 515 618,52	-121 032,00	7 394 586,52	100%
Fluxos de caixa das actividades de financiamento						
Recebimentos provenientes de:	670 000,00	670 000,00	7 851 735,18	0,00	-7 851 735,18	-100%
Financiamentos obtidos	670 000,00	670 000,00	7 851 735,18	0,00	- 7 851 735,18	-100%
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)	670 000,00	670 000,00	7 851 735,18	0,00	-7 851 735,18	-100%
Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	12 985,18	181 782,51	- 30 166,67	-195 158,76	- 164 992,09	547%
Efeito das diferenças de câmbio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Caixa e seus equivalentes no início do período	201 643,89	201 643,89	201 748,89	214 629,07	0,00	0%
Caixa e seus equivalentes no fim do período	214 629,07	383 426,40	171 582,22	19 470,31	- 152 111,91	-89%

(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 2023 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 2023.

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, conseqüentemente, 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, a setembro, o montante total do ano de 8,44M€, contudo apenas foi pago até ao final de setembro de 2023 a quantia de 121,03 m€.

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