

CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A



Plano de Atividades e Orçamento

Instrumentos Previsionais de Gestão

Exercício Económico 2023

ÍNDICE

NOTA PRÉVIA	3
1. INTRODUÇÃO.....	5
2. PRESSUPOSTOS ORÇAMENTAIS.....	7
3. ATIVIDADE OPERACIONAL EM 2023.....	9
3.1. FINANCIAMENTO.....	21
3.2. RECURSOS HUMANOS.....	24
3.3. CUSTOS	26
3.4. PLANO DE INVESTIMENTOS PLURIANUAL.....	30
4. ANEXOS	33
4.1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS - BALANÇO, DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA E DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA E NOTAS EXPLICATIVAS	34
4.2. MEMÓRIA JUSTIFICATIVA.....	39
4.3. PLANO DE REDUÇÃO DE CUSTOS DETALHADO POR TRIMESTRE EM RELAÇÃO À PREVISÃO PARA 2023	43
4.4. PARECER DO FISCAL ÚNICO.....	45

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

NOTA PRÉVIA

O presente “Plano de Atividades e Orçamento” para 2023 (doravante PAO 2023) é elaborado em conformidade com as instruções constantes do Despacho 252/2022 da Secretaria de Estado do Tesouro (SET), de 03 de agosto de 2022, e apresentado nos termos do disposto no Regime Jurídico do Setor Público Empresarial constante do Decreto-Lei nº 133/2013 de 3 de outubro, na redação que lhe foi dada pela Lei nº 75-A/2014 de 30 de setembro de 2014.

Ao ser integrada no perímetro de consolidação da Administração Pública em 15 de setembro de 2014, sob a forma de Entidade Pública Reclassificada (EPR), a CONSEST - Promoção Imobiliária, S.A. (adiante designada CONSEST ou Sociedade), não obstante ser uma entidade do setor público empresarial, passou, por força da Lei de Enquadramento Orçamental e dos critérios definidos no Sistema Europeu de Contas Nacionais (SEC), a estar sujeita ao quadro metodológico aplicável à produção de dados das contas nacionais, relevando as contas respetivas para efeitos do apuramento dos agregados das contas públicas.

Deste modo, pretende o presente documento cumprir, quando materialmente possível, as determinações legais e as restrições orçamentais em vigor.

Os Instrumentos Previsionais de Gestão para 2023 integrarão assim:

(i) o presente Plano de atividades anual;

(ii) o Balanço previsional;

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

- (iii) a Demonstração de resultados por natureza, previsional;
- (iv) a Demonstração de fluxos de caixa, previsional onde consta as notas explicativas dos fluxos projetados;
- (v) o Plano de investimentos desagregado / financiamento anual;
- (vi) Autorização do Senhor Secretário de Estado do Tesouro isentando a Sociedade da apresentação do Anexo X relativo às Iniciativas de Eficiência e Controlo Orçamental, assim como do Anexo IX_C relativo ao orçamento no âmbito da política climática na sequência do pedido que por aquela lhe foi formulado;
- (vii) Memória justificativa dos resultados líquidos negativos;

Os pedidos de exceção às regras gerais constantes das Instruções acima mencionadas estão, por efeito das mesmas e à semelhança do ano de 2022, inseridos neste mesmo documento com as pertinentes justificações, salvo o referido em (vi) *supra* cuja cópia do pedido, porquanto, à data, ainda não obtida a pertinente autorização, foi igualmente disponibilizada à DGO acompanhando a entrega do orçamento da Sociedade para 2023.

No presente documento e em conformidade com as referidas Instruções, consideram-se ainda as previsões para os exercícios de 2024 e 2025. Contudo, e como veremos adiante, após a extinção do processo judicial em curso (Processo COTTEES), é provável que venha a ocorrer a extinção da Sociedade, provavelmente por fusão na ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (ESTAMO) pelo que é possível que as presentes projeções possam, por força das circunstâncias, vir a ser

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

refletidas nas da Sociedade incorporante ou, eventualmente, carecer de ser alteradas. Embora a extinção do processo judicial seja uma possibilidade real e por isso a mesma seja aqui referida, não é de todo provável que aconteça pelas razões que mais à frente elaboraremos.

1. INTRODUÇÃO

A CONSEST foi constituída em 30 de dezembro de 2002 e é integralmente detida, desde 01/07/2015, pela PARPÚBLICA - Participações Públicas (SGPS), S.A. em resultado da fusão por incorporação da SAGESTAMO - Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SGPS, S.A., sua anterior única acionista, ocorrida na referida data. A Sociedade tem por objeto social a compra, venda e administração de imóveis, incluindo a revenda dos que sejam adquiridos para esse fim, bem como a elaboração ou participação em projetos de desenvolvimento imobiliário ou urbanístico.

No âmbito do respetivo objeto e praticamente em simultâneo com a sua constituição, a empresa celebrou em 2003 um Contrato de Consórcio com uma entidade privada, a COTTEES - Compra e Venda de Imóveis, Lda. (COTTEES) tendo em vista o desenvolvimento urbanístico do imóvel correspondente ao Antigo Posto de Avicultura, sito na Falagueira, concelho da Amadora, imóvel este que constitui o seu único ativo, não obstante, à presente data e desde dezembro de 2019, convertido em 2 parcelas de terreno urbano para construção, as chamadas Parcelas A e B do Terreno da Falagueira.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

No quadro da reestruturação da componente imobiliária do Grupo PARPÚBLICA ocorrida em 2015 e em face do regime jurídico dos Contatos de Consórcio, a Sociedade entendeu ter caducado, por decurso do prazo legal de 10 anos, o contrato de Consórcio acima referido, tendo transmitido à sua outrora consorciada, não apenas o entendimento de que, por força da lei, o contrato se havia extinguido (por caducidade) como igualmente, o seu desinteresse numa eventual e respetiva prorrogação, entendimento com o qual a COTTEES não se conformou.

Desta diferença de entendimentos resultou um diferendo, cujo estado presente mais adiante se detalha, em razão do qual a referida COTTEES demandou a Sociedade reclamando uma indemnização superior a 148,00 M€ com fundamento no interesse contratual positivo, diferendo que iniciado em meados de 2015 continua a perdurar e possivelmente prosseguirá pelo próximo exercício de 2023 e subsequentes.

A 01 de Julho de 2022 foi nomeada e assumiu funções uma nova equipa de gestão para o mandato de 2022-2024, tendo ficado expresso na respetiva DSUE exarada pelo acionista único - PARPÚBLICA - que: *"Dada a imprevisibilidade temporal do supracitado processo judicial, e uma vez que, a menos que exista algum facto superveniente, o horizonte da Sociedade após a conclusão do processo é o da extinção..."*. Adicionalmente, o acionista solicitou aos novos membros do Conselho de Administração da CONSEST que estudem, findo o processo judicial, a melhor forma de assegurar a rentabilização futura do ativo e a definição da estratégia mais

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

adequada para o futuro da Sociedade, pelo que e como já referido, as projeções constantes deste documento poderão sofrer a necessidade de alterações ou eventualmente ser refletidas nas da sociedade incorporante no âmbito de uma eventual futura fusão da CONSEST com uma outra entidade do Grupo PARPÚBLICA.

2. PRESSUPOSTOS ORÇAMENTAIS

Na elaboração do orçamento para 2023 foram observadas e seguidas, sempre que formal e materialmente possível, as Instruções constantes do Despacho da SET identificado na Nota Prévia e, bem assim, as orientações dadas pela acionista PARPÚBLICA aquando da designação da nova equipa de gestão a 01 de julho de 2022, atualmente em funções.

Em conformidade com o disposto no mencionado Ofício Circular foram também adotados os seguintes pressupostos macroeconómicos na elaboração do presente documento e das projeções orçamentais no mesmo contidas:

%	2020	2021	2022	2023
PIB e componentes da Despesa em termos reais *				
PIB (1)	-8,4%	4,9%	6,5%	1,9%
Consumo Privado (2)	-7,1%	4,5%	4,6%	2,3%
Consumo Público (2)	0,4%	4,1%	1,2%	1,3%
Investimento (2)	-2,7%	6,4%	6,5%	5,2%
Exportações de Bens e Serviços (2)	-18,6%	13,1%	12,3%	4,1%
Importações de Bens e Serviços (2)	-12,1%	12,9%	8,6%	4,1%
Evolução de Preços				
IPC (1)	-0,1%	0,9%	6,8%	3,6%

Nota:

Fonte: GPEARl

* Preços Constantes (2016)

(1) Previsão de Verão da Comissão Europeia

(2) Previsão da Primavera da Comissão Europeia

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

Adicionalmente, foi considerado um custo do financiamento de 3,00% *p.a.*, um incremento de 1% relativamente à taxa nominal presentemente cobrada pelo acionista nos financiamentos concedidos à Sociedade sob a forma de suprimentos, taxa essa revista em janeiro de 2021.

Chama-se igualmente a atenção, para o facto de a nova equipa de gestão presentemente em funções na Sociedade não ter contrato de gestão já que, desempenhando funções de idêntica natureza na ESTAMO, os respetivos contratos de gestão serão celebrados no seio desta última.

Ainda assim e em conformidade com as orientações acionistas constantes da deliberação que os elegeu, devem os membros do Conselho de Administração conduzir os negócios da Sociedade no respeito da lei, dos Estatutos e, em geral, das orientações fixadas para o Setor Público Empresarial (SPE) e, particularmente, atender às orientações que lhe foram indicadas pela acionista, as quais pressupõem o acompanhamento diligente e empenhado do pleito que opõe a CONSEST à COTTEES e a definição da estratégia futura da Sociedade, tendo em conta critérios de racionalidade económica e a máxima rentabilização/valorização do respetivo ativo, as Parcelas A e B do Terreno da Falagueira.

3. ATIVIDADE OPERACIONAL EM 2023

Não obstante o objeto mais alargado, a atividade da Sociedade assenta no desenvolvimento imobiliário do seu único ativo, o Terreno da Falagueira, na atualidade já desagregado em dois prédios, as Parcelas A e B, e, desde que o pleito que a opõe a COTTEES se iniciou, no acompanhamento próximo deste último.

Como é sabido e apesar do avultado investimento feito em estudos e projetos no passado, desde a aquisição do terreno da Falagueira, em janeiro de 2003, pelo valor de 52,50 M€, que o mesmo permaneceu, até finais de 2019, sem qualquer quadro urbanístico conformador e, em consequência, incapaz de gerar retorno do (muito) investimento no mesmo concretizado.

Tal como se deu nota em anteriores instrumentos previsionais de gestão, semelhante situação de limbo de tão significativa e única área de expansão do Município da Amadora começou a inverter-se em meados de 2016, com a elaboração de um documento estratégico de iniciativa municipal no qual foram vertidos os princípios programáticos e urbanísticos aos quais o desenvolvimento urbanístico da zona da Falagueira / Venda Nova (boa parte dela correspondendo ao terreno da Sociedade) se deveria subordinar (Documento Estratégico), documento apreciado favoravelmente em fevereiro de 2017 pelo executivo municipal.

À apreciação favorável do mencionado Documento Estratégico, seguiu-se, em junho do mesmo ano, o início do processo de revisão do Regulamento do Plano Diretor

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

Municipal da Amadora, o qual, na área em apreço, integrará as opções urbanísticas constantes do referido Documento Estratégico, tendo a Câmara igualmente submetido à Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) as medidas preventivas a aprovar para que o desiderato (urbanístico) pretendido com a revisão do Plano não pudesse ser posto em causa com as medidas preventivas entradas em vigor em outubro de 2017.

Em consequência, no exercício de 2019, a Câmara Municipal da Amadora avançou com a execução da 2ª Fase do chamado Eixo Estruturante Falagueira/Venda Nova (a 1ª Fase foi integralmente executada em 2018), o qual procede à reconfiguração das ligações à estação do metropolitano Amadora Este, implantada no terreno da Sociedade, dotando com uma nova imagem, assente no alargamento dos traçados, na organização do estacionamento e na criação de uma ciclovia, as Ruas Elias Garcia e Manuel Ribeiro de Paiva e, em consequência, criando na Falagueira uma zona natural de expansão da cidade da Amadora e conferindo ao terreno da Sociedade uma nova frente urbana integralmente requalificada.

Igualmente, mercê da execução pela Câmara, ainda em 2018, da continuação da Travessa da Quinta do Pau em terreno da Sociedade, procedeu-se à cedência para o domínio público do Município da parte necessária à execução daquele arruamento e, em simultâneo, foi requerida à Câmara a desanexação da parcela com cerca de 3,60 hectares junto à estação do metropolitano, parcela esta que a execução do mencionado arruamento autonomizou.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

Assim e como referido, desde dezembro de 2019, o imóvel, anteriormente um prédio rústico único, 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 diminuída da cedência ao Município da Amadora dos 11.797m² destinados à mencionada continuação e construção pela Câmara da Amadora da Travessa da Quinta do Pau, possibilitando a transformação do prédio único em que até então o Terreno da Falagueira correspondia, em dois distintos prédios - Parcela A e Parcela B - um dos quais, a Parcela A, com imediata capacidade edificativa.

Para a referida Parcela A, avançou-se, logo em finais do ano de 2019, com a execução de uma operação urbanística de construção de obra nova ao abrigo do atual PDM da Amadora, com uma área bruta de construção acima do solo de 28.881 m² cujo projeto de licenciamento de arquitetura foi formalmente submetido para apreciação pelas entidades licenciadoras em junho de 2020, tendo o mesmo sido aprovado já em fevereiro de 2021. Em maio de 2021 foram submetidos os projetos de especialidades, os quais foram precedidos da realização de alguns trabalhos complementares com vista à caracterização das condições geomorfológicas do terreno, bem como ao levantamento da galeria do metropolitano, assegurando, assim, a respetiva compatibilização com a construção nova a edificar na sua envolvente em resultado da operação urbanística em curso.

Já no primeiro semestre de 2022, a CONSEST pagou a tranche relativa à aprovação dos projetos de especialidade no valor de 144,8 m€, dado que os mesmos foram objeto de aprovação pela Câmara Municipal da Amadora.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

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 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 765 mil euros e, apenas será pago quando decidido avançar com a empreitada, estando já este valor incluído nos custos do projeto / investimento no orçamento para 2023.

Tendo em conta o andamento (célere) do trato administrativo do projeto, dos 1.612,00 m€ (valor com IVA) em que o respetivo custo global importa, foram já executadas e pagas as quatro primeiras fases (estudo prévio, licenciamento de arquitetura, aprovação do licenciamento de arquitetura, submissão de especialidades e aprovação da submissão de especialidades), para além da quase totalidade dos trabalhos complementares) todas no valor global de 981,00 m€. O próximo pagamento ocorrerá aquando da adjudicação da empreitada.

Considerando o andamento do projeto a Sociedade poderá pedir a emissão do alvará de construção até ao final de 2022, sendo de supor que, em 2023, estarão reunidas as condições para que se iniciem os trabalhos de construção da Parcela A.

Em reunião realizada já pela nova Administração da CONSEST com a Câmara Municipal da Amadora durante o mês de Julho foi discutida a possibilidade, que terá agora de ser amadurecida e objeto de análise e decisão pelas partes, da

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

CONSEST vir a promover a construção integral do projeto aprovado para a Parcela A, incluindo portanto os imóveis da própria autarquia, sendo em consequência celebrado um contrato promessa de bem futuro, no âmbito do qual a Câmara Municipal da Amadora pagaria à CONSEST a título de sinal o valor de 6.156 M€.

O Plano e Orçamento para 2023 aqui apresentado foi elaborado no pressuposto de que a CONSEST vir a substituir-se à Camara Municipal da Amadora e promover a integralidade do projeto para a Parcela A, com base no contrato referido no parágrafo anterior.

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 pelo mesmo foi criada, 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 em Assembleia Municipal.

No contexto criado pelo Decreto-Lei nº 82/2020, de 2 de outubro, no 2º trimestre do corrente exercício foram implementadas reuniões conjuntas entre as entidades envolvidas - a Sociedade, a CMA e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

(IHRU), com a participação estreita da Secretaria de Estado de 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 54,50 hectares que correspondem à 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 distintas entidades na mencionada Parcela B deverá submeter-se, quadro este que, já sufragado pela CMA, aguarda, todavia, desde o mês de maio de 2021, a validação por parte do IHRU e da Secretaria de Estado da Habitação para subsequente assinatura, dos trabalhos do Plano de Pormenor do *Campus* Empresarial da Falagueira. Assim, e pelos motivos atrás explanados não foi orçamentado qualquer valor relativamente à Parcela B para 2023

Pese embora o efeito no presente exercício das excecionais e difíceis circunstâncias que a guerra da Ucrânia tem provocado desde finais do primeiro trimestre do presente ano, reitera-se o que 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

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

aquele investimento depende, exclusivamente, do financiamento acionista, as repercussões sobre a mesma da inevitável crise económica cujos efeitos se fazem sentir um pouco por todo o lado, estarão intimamente associadas à manutenção (ou não) dos níveis de financiamento, por via de suprimentos da acionista PARPÚBLICA, que o desenvolvimento do projeto exige.

Assim, o orçamento da Sociedade disponibilizado no portal da DGO em 18 de agosto do mês transato e igualmente refletido no presente documento traduz, no que à atividade operacional respeita e relativamente ao próximo exercício, os desenvolvimentos do terreno imobiliário da Falagueira que acima se explicitaram, ou seja, um valor global em estudos e projetos - (i) conclusão da operação de licenciamento e (ii) início da construção do projeto da Parcela A - de 11.251,57 m€, os quais, em termos patrimoniais, serão capitalizados no valor do(s) imóvel(eis) que se encontra registado em Propriedades de Investimento.

Por outro lado, o pleito que opõe a Sociedade à COTTEES não contou com novos desenvolvimentos no presente ano de 2022, mantendo-se a análise que já tinha sido efetuada no âmbito do PAO 2022 e que abaixo resumimos.

Sinteticamente, recorda-se que em 2019, numa decisão assaz surpreendente, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) prolatado em março veio confirmar (parcialmente) o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa (TRL) negando à COTTEES qualquer quantitativo indemnizatório com fundamento no interesse contratual positivo (perda de chance) entendendo, todavia, que a mencionada

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

COTTEES também havia peticionado danos com fundamento no interesse contratual negativo e, por tal facto, mandando baixar o processo uma vez mais ao Tribunal da Relação para que, com base na prova produzida e/ou na equidade, apurasse os danos a indemnizar em tal âmbito.

Ocorrendo a baixa do processo ao Tribunal da Relação, em obediência aos critérios e princípios estabelecidos no acórdão do STJ que assim o ordenou, veio a Relação a fixar o quantitativo indemnizatório a pagar pela Sociedade à COTTEES em 30,00 m€, por acórdão proferido em finais de setembro de 2019.

Como seria de esperar, tendo em conta que a indemnização peticionada pela COTTEES era superior a 148,00 M€, esta recorreu do referido acórdão, tendo o STJ, ainda no ano de 2020, dado provimento ao recurso apresentado pela COTTEES, revogando a decisão do TRL e determinando o apuramento do quantitativo indemnizatório a pagar pela Sociedade em incidente de liquidação de sentença.

Subsequentemente, por decisão notificada às partes em julho de 2020 e, entretanto, já transitada em julgado, o Tribunal da Relação de Lisboa veio esclarecer que, face ao teor da decisão proferida no citado Acórdão do STJ, no sentido de que o apuramento dos danos identificados, a pagar pela Sociedade à COTTEES, fosse realizado em incidente de liquidação, torna-se impossível aferir quem deve liquidar o quê e a quem em termos de custas de partes, desde logo por se desconhecer a percentagem dos respetivos decaimentos. Determinou assim, que as partes deverão

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

apresentar as respetivas notas de custas (de parte) apenas após o trânsito da decisão que vier a ser proferida no mencionado incidente de liquidação.

Já no primeiro trimestre de 2021, o Tribunal da Relação, não sem surpresa, entendeu remeter para o Presidente do Tribunal Arbitral, que julgou a lide em primeira instância, toda a documentação do processo, tendo este último solicitado às Partes que se pronunciassem sobre se pretendiam que o incidente de liquidação fosse dirimido na instância arbitral, solicitação a que as partes responderam.

Assim, acautelando prudencialmente as responsabilidades que, desde logo, em sede de custas judiciais a Sociedade possa ser chamada a suportar e dada a discricionariedade que as decisões judiciais a elas relativas comportam, com base na situação conhecida à data é projetado, para 2023, um encargo de 2.000,00 m€ em tal âmbito, correspondendo a uma quase mediana entre o *"worst case scenario"* e o cenário mais favorável, 2.000,00 m€ aos quais se somam 250,00 m€ para encargos de patrocínio, montante em tudo idêntico ao projetado para o presente exercício e que reflete, como referido, a continuidade do processo no tempo.

Tendo em conta a mencionada projeção para custas judiciais no montante de 2.000,00 m€ e em conformidade com os princípios prudenciais e de verdade que devem nortear a elaboração das contas, a Sociedade deliberou, ainda em 2021, constituir uma provisão de igual montante em linha com as regras contabilísticas, pelo que o eventual pagamento em 2023 de encargos de semelhante natureza já

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

não terá impacto em resultados, refletindo-se apenas em termos de tesouraria. Refira-se que o montante indicado acresceu à provisão de 30,00 m€ constituída na sequência da última sentença líquida conhecida, a proferida pelo Tribunal da Relação de Lisboa em setembro de 2019.

Em termos de responsabilidades a suportar em 2023 são ainda projetados cerca de 158,5 m€ para pagamento de impostos (IMI + AIMI + outros) e 55,00 m€ correspondentes aos custos (correntes) de funcionamento da Sociedade (auditores, contabilidade, etc.).

Finalmente, em sede de encargos de pessoal, ao tratar-se de uma sociedade sem quaisquer colaboradores é projetada uma verba marginal de 1,70 m€, correspondendo ao eventual pagamento de duas senhas de presença a cada um dos membros da Mesa da Assembleia Geral, ou seja, Presidente e Secretário.

Deste modo, fruto dos diferentes vetores que antecedem e que refletem a atividade operacional a desenvolver no próximo exercício, resulta o quadro de encargos e receita que em seguida se apresenta, em €.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

Previsão 2023	
Rúbricas Despesa	
FSE - Litígio em Curso	250 000,00
FSE - Custos Recorrentes	55 000,00
Gastos com o Pessoal	1 700,00
Investimento (Proj. Falagueira)	11 251 573,03
IMI + Outros Impostos	158 500,00
Outros Custos - Custas Judiciais	2 000 000,00
Total Despesa	13 716 773,03
Rúbricas Receita	
Sinal Parcela A	6 153 741,67
Total Receita	6 153 741,67

Nota: A diferença será financiada através de Suprimentos aportados pelo acionista único - PARPÚBLICA

Em face das responsabilidades atrás descritas e do estágio de desenvolvimento do projeto imobiliário no qual assenta a atividade da Sociedade e que, por ora, como descrito, se encontra ainda em fase de investimento, o resultado operacional projetado para 2023, é de 465,20 m€ negativos, por comparação com o resultado operacional estimado para o ano em curso de 188,70 m€ negativos. Faz-se notar que o resultado operacional de 2021 - cerca de 245,05 m€ positivos - foi influenciado, positivamente, pela variação no período do justo valor das duas Parcelas do Terreno da Falagueira, em mais de 293,00 m€ -

Relativamente ao resultado líquido, as projeções apontam para que o mesmo seja negativo em cerca de 661,60 m€, detalhando-se, na memória justificativa que acompanha o presente, quer para 2023, quer no que às projeções para 2024 / 2025 concerne, as razões justificativas das projeções apresentadas acompanhadas da estratégia proposta para reposição da viabilidade económica e financeira.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

Relativamente ao exercício de 2022 e dando cumprimento à alínea vii) do ponto 3 do Despacho 252/2022 de 03 de agosto de 2022 apresentamos de seguida o quadro resumo do grau de execução estimada do PAO 2022, seguida da justificação dos principais desvios.

ESTAMO,SA. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA	ORÇAMENTO 2022	EXECUÇÃO 01/06/2022	ESTIMADO 2022	Desvios (€)		Desvios (%)	
				ESTIMADO / ORÇAMENTO	ESTIMADO / ORÇAMENTO		
RENDIMENTOS E GASTOS							
Vendas	0,00	0,00	0,00	0,00	0%		
CMVC	0,00	0,00	0,00	0,00	0%		
Margem bruta	0,00	0,00	0,00	0,00	0%		
Prestação de serviços	0,00	0,00	0,00	0,00	0%		
Fornecimentos e Serviços Externos	-300.000,00	-23.215,73	-300.000,00	0,00	0%		
Gastos Com o Pessoal	-1.700,00	-850,00	-850,00	850,00	-50%		
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%		
Imparidade de dívidas a receber (perdas / reversões)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%		
Provisões (aumentos / reduções)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%		
Aumentos / Reduções de justo valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0%		
Outros Rendimentos e Ganhos	0,00	272.729,16	272.729,16	272.729,16	0%		
Outros Gastos e Perdas	-148.500,00	-2.084,45	-160.584,45	-12.084,45	8%		
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	-450.200,00	246.578,98	-188.705,29	261.494,71	-58%		
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	0,00	0,00	0,00	0,00	0%		
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	-450.200,00	246.578,98	-188.705,29	261.494,71	-58%		
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0%		
Juros e Gastos Similares Suportados	-200.828,56	-75.022,41	-156.061,34	44.767,22	-22%		
Resultado antes de impostos	-651.028,56	171.556,57	-344.766,63	306.261,93	-47%		
Imposto sobre o rendimento do período	136.716,00	-36.026,88	72.400,00	-64.316,00	-47%		
Resultado líquido do período	-514.312,56	135.529,69	-272.366,63	241.945,93	-47%		

Como se verifica pela análise dos dados acima apresentados, o resultado operacional estimado da Sociedade para o final do presente ano apresenta uma melhoria de 58% (261 m€) relativamente ao orçamentado no PAO 2022, o que se explica pelo facto de ter sido efetuada uma anulação de custos (proveito) relativos a IMI e AIMI de anos anteriores no valor de 272 m€ motivada pelo facto dos valores patrimoniais tributários das duas Parcelas (A e B) do terreno da Falagueira terem sido inferiores ao inicialmente estimado, motivando desta maneira um pagamento efetivo de IMI e AIMI inferior ao que tinha sido estimado e contabilizado em anos anteriores.

Relembramos que tendo as duas parcelas de terreno sido transformadas de rústicas em urbanas no final de 2019 somente no início de 2022 ficaram definitivamente

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

estabelecidos pela Autoridade Tributária, os seus valores patrimoniais tributários, permitindo desta forma o cálculo e o pagamento dos IMI e AIMI relativos aos anos de 2019, 2020 e 2021.

O resultado líquido estimado para o final do presente ano é melhor do que o orçamentado em 47% (242 m€), dado que, para além do efeito positivo acima referido, o stock de suprimentos real, durante 2022, foi inferior ao orçamentado, dado o menor volume de investimento concretizado, tanto no ano de 2021 como no atual, o que implicou que o montante de juros a pagar fosse também substancialmente inferior ao previsto. (-44 m€)

Conclui-se assim que o ano de 2022, embora parcialmente por via de um menor investimento no projeto imobiliário do que estava orçamentado, deverá apresentar melhores resultados financeiros que os previsto no PAO 2022.

3.1. Financiamento

Dada a situação da Sociedade desde a sua constituição, pautada pela ausência de receitas próprias, o financiamento terá, no exercício de 2023, tal como nos transatos, de ser integralmente assegurado por via dos suprimentos a conceder pela acionista PARPÚBLICA. Sendo esta última, por seu turno, integralmente detida pelo Estado, os mencionados suprimentos representarão, indiretamente, o nível do esforço público previsto para o ano de 2023.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

Refira-se, em qualquer caso, que relativamente aos 2.000,00 m€ projetados para custas judiciais, dado que a concretizar-se o pagamento de tal quantitativo o mesmo será feito a um serviço do Estado, semelhante desembolso não tem repercussão líquida em contas nacionais.

Em todo o caso, considerando o nível de despesa projetado para o próximo ano, as projeções apontam para necessidades de suprimentos de 9.034,00 m€, montante, todavia, já considerado no orçamento da PARPÚBLICA para 2023.

Assim e em acumulado, projeta-se que o valor global do financiamento remunerado da Sociedade junto da PARPÚBLICA atinja, em 2023, os cerca de 17.563,00 m€, montante influenciado em boa parte por cerca de 12 anos de encargos de projetos e demais estudos técnicos (2003 - 2015) sem que qualquer operação urbanística fosse efetivamente concretizada e no qual se incluem os encargos financeiros do período projetados em cerca de 372,82 m€, valor este já influenciado pelo aumento da taxa nominal dos Suprimentos de 2% para 3%.

Considerando que:

- Se a Sociedade não fizer face ao nível de investimento exigido pelo desenvolvimento imobiliário do respetivo projeto comprometerá o retorno em prazo e montante que o mesmo pode libertar;
- Se sociedade não fizer face às responsabilidades do pleito, os impactos deste decorrentes afetá-la-ão de sobremaneira;

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

- O valor do investimento projetado para o exercício 2023 é materialmente muito relevante (11.251 m€) e, estima-se, será parcialmente financiado pela receção do sinal a receber no âmbito do contrato com a Câmara Municipal da Amadora (6.153 m€)

conclui-se que é possível dar cumprimento ao disposto no Despacho da SET mencionado supra na Nota Introdutória, que confina o crescimento do endividamento respetivo aos 2% entre os anos de 2023/2022 no mesmo mencionados.

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

Controlo dos limites de endividamento	Execução 2019	Execução 2020	Execução 2021	Estimativa 2022	Previsão			Variação 2022/2021	Variação 2023/2022
					2023	2024	2025		
					Endividamento Remunerado	6.294.281,98	6.984.281,98		
Juros Anuais endividamento	174.564,81	144.905,34	144.058,88	156.061,34	372.270,23	593.805,68	720.828,61	12.002,46	216.208,89

*Tabela somente Suprimentos registados na rubrica financiamentos obtidos

Aferição da variação do endividamento	2019							2020							2021							2022							2023							2024							2025							Variação 2022/2021	Variação 2023/2022																			
	Execução							Execução							Execução							Estimativa							Previsão							Previsão							Previsão																											
	Financiamento remunerado	6.294.281,98							6.984.281,98							7.268.281,98							8.529.131,98							17.563.163,34							23.037.513,34							25.521.287,84								1.260.850,00							9.034.031,36											
Capital social ou capital realizado	55.000.000,00							55.000.000,00							55.000.000,00							55.000.000,00							55.000.000,00							55.000.000,00							55.000.000,00							55.000.000,00							0,00							0,00						
Novos investimentos (a)	-3.613,74							631.938,68							218.054,40							477.856,02							11.251.573,03							5.000.000,00							2.000.000,00							259.801,62							10.773.717,01													
Variação do endividamento																																																		1,26%							-3,49%													

Unidade:Euros

Serviço da dívida	Previsão 2023
Designação do empréstimo	Suprimentos
Entidade com a qual o empréstimo foi contratualizado	Parpública, SGPS,S.A.
Taxa de juro Nominal Anual	3%
Maturidade do empréstimo	1 ano
Montante das amortizações	0
Juros com vencimento em 2023	372.270,23
Outras condições	n.a.

Explicita-se igualmente, não estarem previstos eventos sem repetição que traduzam impactos financeiros de elevada materialidade e que, por tal facto, careçam de ser devidamente explicitados e justificados.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

Do mesmo modo, inexistem gastos, projetos e investimentos financiados através de fundos comunitários e que devam ser identificados e calendarizados.

Finalmente, para 2023, em linha com o sucedido nos exercícios transatos, não se prevê qualquer investimento financeiro por parte da Sociedade.

Acrescenta-se, em qualquer caso, que na eventualidade da concretização do cenário de extinção da Sociedade por fusão na ESTAMO como introdutoriamente mencionado, não obstante o respetivo endividamento se some ao da sociedade incorporante, o balanço pelo qual a mesma será absorvida terá outra capacidade de solvabilidade e de fazer face ao nível de investimento que o desenvolvimento imobiliário do projeto atualmente exige.

Em alternativa, encontram-se igualmente a ser equacionados outros quadros de colaboração com a ESTAMO e/ou outras entidades públicas e até privadas, que permitam a eventual diluição do risco comercial da Sociedade e do investimento que um projeto imobiliário da envergadura do Terreno da Falagueira exigirá no futuro próximo.

3.2. Recursos humanos

Tal como nos anos transatos, em 2023 a Sociedade manter-se-á sem qualquer colaborador efetivo contando, no desenvolvimento da respetiva atividade

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

operacional, com o apoio dos seus Órgãos Sociais, particularmente do Conselho de Administração, e com o apoio prestado pelos colaboradores da PARPÚBLICA e da ESTAMO, cujos encargos, na respetiva percentagem de afetação, lhe são imputados.

Salienta-se que os membros do Conselho de Administração são remunerados pela ESTAMO, não auferindo, por parte da Sociedade e em conformidade com o disposto no art.º 31º do Decreto-lei nº 8/2012, de 18 de janeiro, que republica o Decreto-lei nº 71/2007, de 27 de março (Estatuto do Gestor Público), qualquer remuneração.

Deste modo, os custos com pessoal resumem-se, como mencionado, ao pagamento de duas senhas de presença aos dois membros da mesa da Assembleia Geral (AG). Não obstante no ano em curso as estimativas apontem para a realização de uma única AG, tendo em conta a possibilidade de que vicissitudes da atividade e/ou da própria vida da Sociedade venham a exigir a intervenção acionista corporizada em AG, opta-se, prudencialmente, por projetar a realização no próximo exercício de 2023 de duas reuniões do órgão em causa.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

Unidades: euro

RH	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Var.	
	2023	2022	2021	2020	2019	2023/2022	%
Gastos Totais com pessoal (1) = (a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)+(g)	1 700,00	850,00	850,00	850,00	1 700,00	850,00	100%
(a) Gastos com Órgãos Sociais	1 700,00	850,00	850,00	850,00	1 700,00	850,00	50%
(b) Gastos com Cargos de Direção	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(c) Remunerações do Pessoal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(i) Vencimento base+Sub. Férias+Subs. Natal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(ii) Outros Subsídios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(iii) Valorizações Remuneratórias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(d) Benefícios pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(e) Ajudas de custo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(f) Restantes encargos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(g) Rescisões/Indemnizações	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Gastos Totais com pessoal (2) = (1) sem o impacto das medidas identificadas em (iii) e (g)	1 700,00	850,00	850,00	850,00	1 700,00	850,00	50%
Designação							
Nº Total RH (O.S.+Cargos de Direção+Trabalhadores)	0	0	0	0	0	0	0%
Nº Órgãos Sociais (O.S.) (número)	0	0	0	0	0	0	0%
Nº Cargos de Dirigentes sem O.S.(número)	0	0	0	0	0	0	0%
Nº Trabalhadores sem O.S. e sem Cargos de Direção (número)	0	0	0	0	0	0	0%

O mapa previsto nos IPG's relativo à evolução do número de recursos humanos em 2023 não é aplicável uma vez que a Sociedade não tem qualquer colaborador.

3.3. Custos

Os quadros seguintes foram elaborados nos termos do despacho da SET relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2023, conforme evidenciado no anexo abaixo.

Para fazer face aos honorários e pareceres que do litígio em curso possam resultar, preveem-se custos em 2023 da ordem dos 250,00 m€, incluídos na rúbrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE).

Acrescenta-se que idêntico montante foi previsto para o ano em curso por uma questão de prudência, não obstante seja possível que o mesmo possa não vir a ser executado na totalidade.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

Refira-se que, tendo o último acórdão do Supremo determinado o apuramento do quantitativo indemnizatório em incidente de liquidação, ao ser este da iniciativa da parte contrária que para tal dispõe de um prazo alargado e ao desenhar-se um novo processo com instâncias de recurso, não pode a Sociedade fazer projeções orçamentais que não acomodem a possibilidade de tal acontecer no decurso do próximo exercício (ou, acontecendo ainda neste, gerando inevitáveis impactos em 2023).

Assim, não obstante ter-se presente a instrução constante do Despacho 252/2022 da Secretaria de Estado do Tesouro (SET), de 03 de agosto de 2022, sobejamente referido, relativamente à necessidade do conjunto dos encargos com estudos e pareceres ser igual ou inferior, em 2023, ao montante estimado do exercício de 2022 (0m€), tendo em conta a situação do pleito que, pelos impactos potenciais, exige o melhor e mais estreito acompanhamento, as projeções orçamentais da Sociedade para o próximo exercício não podem olvidar a necessidade de uma verba que permita fazer face, não apenas aos honorários de mandatários, mas também, caso as vicissitudes processuais assim o exijam, a pareceres de juristas de reconhecida idoneidade ou até mesmo aos encargos de nova instância arbitral, razão pela qual se pede que a mesma seja excecionada, nos termos constantes do presente, da instrução atrás mencionada.

Obviamente, caso os desenvolvimentos do pleito não venham a exigir semelhante nível de encargos, tanto em 2022 como em 2023, o montante de despesa (e de endividamento) da Sociedade reduzir-se-á na mesma exata medida.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

Apresenta-se em seguida o quadro relativo ao *ratio* VN/GO em conformidade com as Instruções constante do Despacho 252/2022 da Secretaria de Estado do Tesouro. Não tendo a Sociedade Volume de Negócios (VN=0), apresentam-se as rúbricas não havendo, todavia, e obviamente, lugar ao cálculo do respetivo *ratio*.

unidade: euros

PRC	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Var. 2023/2022	
	2023	2022	2021	2020	2019	Valor	%
(1) CMVMC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00%
(2) FSE	305 000,00	300 000,00	51 536,39	53 042,08	122 014,00	5 000,00	4,10%
(3) Gastos com o pessoal	1 700,00	850,00	850,00	850,00	1 700,00	850,00	0,00%
(4) Impactos decorrentes de fatores excepcionais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00%
(5) Gastos Operacionais (GO) = (1) + (2) + (3) - (4)	306 700,00	300 850,00	52 386,39	53 892,08	123 714,00	5 850,00	5%
(6) Volume de Negócios (VN)	-	-	-	-	-	-	0,00%
(7) Indemnizações compensatórias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00%
(8) Impacto na receita decorrente de fatores excepcionais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00%
(9) Volume de Negócios (VN) para efeitos de comparabilidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
(10) GO/VN (5)/(9)	-	-	-	-	-	0,0%	0,00%
(i) Deslocações e Alojamento (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
(ii) Ajudas de Custo (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
(iii) Gastos com frota automóvel (a) (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
(vi) Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos	250 000,00	0,00	0,00	0,00	65 635,83	250 000,00	380,89%
(11) = (i) + (ii) + (iii) + (iv)	250 000,00	0,00	0,00	0,00	65 635,83	250 000,00	381%

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

O plano de redução de custos detalhado por trimestre em relação à previsão de 2023 encontra-se no anexo 4.3. do presente documento.

Para melhor compreensão do impacto da litigância, já sobejamente referida, no total dos FSE's, apresenta-se igualmente e como vem sucedendo desde que a mesma se iniciou, a evolução desta rubrica no período 2015-2023 com a discriminação dos custos decorrentes do litígio em curso:

Unidade: Euros

FSE's	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução
FSE	305 000,00	300 000,00	52 386,39	53 042,08	122 014,02	274 559,35	306 849,63	338 584,00	54 709,32
Litígio em curso	250 000,00	250 000,00	0,00	0,00	65 735,83	227 229,60	260 411,51	294 338,16	8 899,05
FSE sem Litígio	55 000,00	50 000,00	52 386,39	53 042,08	56 278,19	47 329,75	46 438,12	44 245,84	45 810,27

Como resulta dos Quadros atrás apresentados, não fora o impacto do mencionado processo judicial e os custos operacionais da Sociedade resumir-se-iam ao

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

estritamente necessário para assegurar a respetiva existência, sem qualquer colaborador e sem quaisquer responsabilidades com deslocações, ajudas de custo, alojamento ou frota automóvel.

Apresenta-se em seguida, o quadro comparativo da evolução do EBITDA da Sociedade, retirando, como é usual, o efeito do justo valor do imóvel e da constituição da provisão anteriormente mencionada nos respetivos exercícios.

unidade: euros

	2023	2022	2021	2020	2019	2023/2022		2023/2019	
	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Valor	%	Valor	%
EBITDA	-465 200,00	-188 705,29	-245 045,45	-989 203,97	3 273 232,24	-276 494,71	146,52%	-3 738 432,24	-114,21%

	2023	2022	2021	2020	2019	2023/2022		2023/2019	
	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Valor	%	Valor	%
EBITDA	-465 200,00	-188 705,29	-245 045,45	-989 203,97	3 273 232,24	744 158,52	-75,23%	-3 518 277,69	-107,49%
(a) Variações de JV e Reforços/Reversões de imparidade em inventários e Provisões	0,00	0,00	293 445,60	-804 452,42	3 545 900,00	0,00	0,00%	-3 545 900,00	-100,00%
EBITDA Ajustado	-465 200,00	-188 705,29	-538 491,05	-184 751,55	-272 667,76	-276 494,71	146,52%	-192 532,24	70,61%

No que concerne ao prazo médio de pagamento, se em 2020 já se havia conseguido reduzir para apenas 1 dia os 23 dias de 2019, prevê-se que, em linha com a estimativa de 2022, também em 2023 se registre um prazo médio de pagamentos de cerca de 5 dias tal como no quadro seguinte se apresenta, prazo este substancialmente aquém ao prazo máximo de 25 dias estabelecido. Tendo em conta que o PMP de 2020 foi, fruto de circunstâncias particulares, excecionalmente baixo, não é crível que o mesmo se venha a repetir em exercícios futuros.

Prazo Médio de Pagamento

PMP	Execução	Execução	Execução	Estimativa	Previsto	Variação 2023/2022	
	2019	2020	2021	2022	2023	Dias	%
Prazo (dias)	23	1	15	5	5	0	0%

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

3.4. Plano de Investimentos Plurianual

O quadro seguinte foi elaborado nos termos do ofício circular relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2023:

Empresa	Descrição do Investimento	Montante do Investimento	Data de início	Data Termo	Montante/Horizonte Temporal									
					Execução 2019	Execução 2020	Execução 2021	Estimado 2022	Previsão 1ºT2023	Previsão 2ºT2023	Previsão 3ºT2023	Previsão 4ºT2023	Previsão 2024	Previsão 2025
CONSEST	Operação urbanística em curso sobre a Parcela A da Falagueira e Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira/Venda Nova abrangendo 25 hectares da Parcela B do mesmo terreno.	19.583.035,88 €	#####	31-dez-25	3.613,74	#####	218.054,40	477.856,02	2.812.893,26 €	2.812.893,26 €	2.812.893,26 €	2.812.893,26 €	5.000.000,00 €	2.000.000,00 €

Empresa	Descrição do Investimento	Restantes Anos	Fonte de Financiamento Ano 2023				Total (A)+(B)+(C)+(D)
			Fundos comunitários (A)	Subsidio ao investimento (B)	Capital Alheio - Suprimentos (C)	Auto Financiamento (D)	
CONSEST	Operação urbanística em curso sobre a Parcela A da Falagueira e Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira/Venda Nova abrangendo 25 hectares da Parcela B do mesmo terreno.	n.a.	0	0	11 251 573	0	11 251 573

Como já referido, antecipa-se que os desenvolvimentos urbanísticos já verificados e a verificar-se, acima explicados - Operação de Licenciamento da Parcela A e início da construção da Parcela A - impliquem, em 2023, a continuação dos projetos em curso de acordo com o quadro abaixo (valores com IVA):

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

Unidade: Euros

Rúbricas	Fase do Projeto	Montantes Previstos	Montantes Pagos	Concretizado
Trabalhos Complementares	Fase 0	77 490,00 €	77 490,00 €	
- Levantamento Topográfico	Fase 0	3 690,00 €	3 690,00 €	Sim - 2019
- Estudos Interferência na Galeria do Metro	Fase 0	30 750,00 €	30 750,00 €	Sim - 2020
- Prospeção geológica e geotécnica	Fase 0	43 050,00 €	43 050,00 €	Sim - 2020
Aprovação Estudo Prévio	Fase I	230 256,00 €	230 256,00 €	Sim - 2020
Submissão do Projeto na CMA	Fase II	191 880,00 €	191 880,00 €	Sim - 2020
Aprovação do Projeto na CMA	Fase II	191 880,00 €	191 880,00 €	Sim - 2021
Aprovação Estudos Ocupação	Fase III	76 752,00 €	- €	Não
Submissão das Especialidades	Fase IV	153 504,00 €	144 786,49 €	Sim - 2021
Aprovação das Especialidades	Fase IV	153 504,00 €	144 786,99 €	Sim - 2022
Aprovação dos Projetos de Execução	Fase V	191 880,00 €	- €	Não
Adjudicação Empreitada	Fase V	191 880,00 €	- €	Não
Assistência Técnica	Fase VI	153 504,00 €	- €	Não
Total Projeto Falagueira - Opera / Lx		1 612 530,00 €	981 079,48 €	
Total Projeto 2022 (Adicional) - Parcela A		333 213,01 €		
Total Projeto 2023 - Parcela A (Inclui Taxas)		1 063 237,51 €		
Construção 2023- Parcela A		10 188 335,52 €		
Plano de Pormenor 2023 - Parcela B		- €		
Total Investimento 2023		11 251 573,03 €		

Em nota final importa referir que as projeções ora efetuadas e os resultados estimados para 2022 e projetados para 2023 e anos seguintes, poderão ser fortemente influenciados pelo contexto criado pela guerra na Ucrânia, nomeadamente pelo aumento dos custos de construção, que se refletirão por via dos custos da empreitada a lançar para a construção prevista para a Parcela A, não sendo para já e antes do lançamento da consulta da empreitada, quantificar esse impacto.

Não obstante, tendo em conta a incerteza da situação presente e dimensão e natureza das repercussões económicas que a mesma pode trazer, quer no último trimestre do ano, quer por todo o próximo ano de 2023, não pode descartar-se igualmente a possibilidade de correções em baixa no justo valor (de mercado) do

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

Terreno da Falagueira, as quais poderão influenciar negativamente os resultados previstos e projetados ao longo do presente.

Lisboa, 16 de setembro de 2022

O Conselho de Administração

Dr. António Inácio de Carvalho Furtado

Dra Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira

Dr. José Realinho de Matos

4. ANEXOS

**4.1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS - BALANÇO,
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA E
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA E NOTAS EXPLICATIVAS**

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

Unidade: Euros

CONSEST,SA	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	ESTIMADO	PREVISÃO					
						2019	2020	2021	jun/22	2022	mar/23
Demonstração da Posição Financeira (Balanço)											
Ativo											
Ativo não corrente											
Propriedades de investimento	24.897.513,74	26.725.000,00	27.236.500,00	27.381.286,99	27.714.500,00	30.527.393,26	33.340.286,52	36.153.179,77	38.966.073,03	43.966.073,03	45.966.073,03
Ativos por impostos diferidos	10.555.339,87	10.551.955,57	10.633.667,48	10.597.640,60	10.706.068,47	10.735.330,34	10.768.465,32	10.825.000,19	10.881.937,22	11.106.249,91	11.359.216,57
	35.452.853,61	37.276.955,57	37.870.167,48	37.978.927,59	38.420.568,47	41.262.723,59	44.108.751,84	46.978.179,96	49.848.010,25	55.072.322,94	57.325.289,60
Ativo corrente											
Estado e outros entes públicos	108.417,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras contas a receber	0	73.448,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferimentos	52,65	225,77	225,77	304,93	300,00	410,00	306,00	204,00	102,00	102,00	102,00
Caixa e depósitos bancários	386.609,80	413.478,38	201.643,89	508.530,92	201.748,89	494.174,72	231.915,56	171.582,22	201.748,89	201.748,89	201.748,89
	495.079,45	487.153,10	201.869,66	508.835,85	202.048,89	494.584,72	232.221,56	171.786,22	201.850,89	201.850,89	201.850,89
Total do Ativo	35.947.933,06	37.764.108,67	38.072.037,14	38.487.763,44	38.622.617,36	41.757.308,32	44.340.973,39	47.149.966,19	50.049.861,14	55.274.173,83	57.527.140,49
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO											
Capital próprio											
Capital realizado	55.000.000,00	55.000.000,00	55.000.000,00	55.000.000,00	55.000.000,00	55.000.000,00	55.000.000,00	55.000.000,00	55.000.000,00	55.000.000,00	55.000.000,00
Reservas legais	134.544,51	263.178,93	263.178,93	263.178,93	263.178,93	263.178,93	263.178,93	263.178,93	263.178,93	263.178,93	263.178,93
Resultados transitados	-29.572.202,09	-27.128.148,03	-28.265.641,64	-28.573.034,06	-28.573.034,06	-28.845.399,70	-28.845.399,70	-28.845.399,70	-28.845.399,70	-29.507.001,18	-30.350.844,17
	25.562.342,42	28.135.030,90	26.997.537,29	26.690.144,87	26.690.144,87	26.417.779,23	26.417.779,23	26.417.779,23	26.417.779,23	25.756.177,75	24.912.334,76
Resultado líquido do período	2.572.688,48	1.137.493,61	307.392,42	135.529,69	272.365,64	110.080,35	234.731,00	447.409,80	661.601,48	843.842,99	951.636,46
Total do Capital Próprio	28.135.030,90	26.997.537,29	26.690.144,87	26.825.674,56	26.417.779,23	26.307.698,89	26.183.048,23	25.970.369,43	25.756.177,75	24.912.334,76	23.960.698,31
Passivo											
Passivo não corrente											
Provisões	30.001,49	2.030.001,49	2.030.000,00	2.030.000,00	2.030.000,00	2.030.000,00	2.030.000,00	2.030.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Financiamentos obtidos	6.294.281,98	6.984.281,98	7.268.281,98	7.938.281,98	8.529.131,98	10.787.639,82	13.438.040,58	16.380.867,17	17.563.163,34	23.037.513,34	25.521.287,84
	6.324.283,47	9.014.283,47	9.298.281,98	9.968.281,98	10.559.131,98	12.817.639,82	15.468.040,58	18.410.867,17	17.593.163,34	23.067.513,34	25.551.287,84
Passivo corrente											
Fornecedores	303.487,88	2.878,20	4.144,13	159,63	3.256,87	3.366,87	3.262,87	3.160,87	3.058,87	3.058,87	3.058,87
Estado e outros entes públicos	133.500,00	261.850,63	751.578,22	276.052,28	158.500,00	158.500,00	135.833,33	113.166,67	158.500,00	158.500,00	158.500,00
Outras contas a pagar	1.051.630,81	1.487.559,08	1.327.887,94	1.417.594,99	1.483.949,28	2.470.102,74	2.550.788,38	2.652.402,05	6.538.961,18	7.132.766,86	7.853.595,47
	1.488.618,69	1.752.287,91	2.083.610,29	1.693.806,90	1.645.706,15	2.631.969,61	2.689.884,58	2.768.729,59	6.700.520,05	7.294.325,73	8.015.154,34
Total do Passivo	7.812.902,16	10.766.571,38	11.381.892,27	11.662.088,88	12.204.838,13	15.449.609,43	18.157.925,16	21.179.596,76	24.293.683,39	30.361.839,07	33.566.442,18
Total do Capital Próprio e do Passivo	35.947.933,06	37.764.108,67	38.072.037,14	38.487.763,44	38.622.617,36	41.757.308,32	44.340.973,39	47.149.966,19	50.049.861,14	55.274.173,83	57.527.140,49

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

Unidade: Euros

CONSEST,SA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA	EXECUÇÃO 2019	EXECUÇÃO 2020	EXECUÇÃO 2021	EXECUÇÃO jun/22	ESTIMADO 2022	PREVISÃO					
						mar/23	jun/23	set/23	dez/23	dez/24	dez/25
RENDIMENTOS E GASTOS											
Fornecimentos e Serviços Externos	-122.014,02	-53.042,08	-51.356,39	-23.215,73	-300.000,00	-76.250,00	-152.500,00	-228.750,00	-305.000,00	-314.150,00	-323.574,50
Gastos Com o Pessoal	-1.700,00	-850,00	-850,00	-850,00	-850,00	0,00	-850,00	-1.700,00	-1.700,00	-1.700,00	-1.700,00
Provisões (aumentos / reduções)	-30.000,00	-2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumentos / Reduções de justo valor	3.545.900,00	1.195.547,58	293.445,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Rendimentos e Ganhos	15.989,98	1.872,97	4.061,74	272.729,16	272.729,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Gastos e Perdas	-134.943,72	-132.732,44	-490.346,40	-2.084,45	-160.584,45	0,00	0,00	-90.500,00	-158.500,00	-158.500,00	-158.500,00
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	3.273.232,24	-989.203,97	-245.045,45	246.578,98	-188.705,29	-76.250,00	-153.350,00	-320.950,00	-465.200,00	-474.350,00	-483.774,50
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	3.273.232,24	-989.203,97	-245.045,45	246.578,98	-188.705,29	-76.250,00	-153.350,00	-320.950,00	-465.200,00	-474.350,00	-483.774,50
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Juros e Gastos Similares Suportados	-174.564,81	-144.905,34	-144.058,88	-75.022,41	-156.061,34	-63.092,21	-143.777,85	-245.391,52	-372.270,23	-593.805,68	-720.828,61
Resultado antes de impostos	3.098.667,43	-1.134.109,31	-389.104,33	171.556,57	-344.766,63	-139.342,21	-297.127,85	-566.341,52	-837.470,23	-1.068.155,68	-1.204.603,11
Imposto sobre o rendimento do período	-525.978,95	-3.384,30	81.711,91	-36.026,88	72.400,99	29.261,86	62.396,85	118.931,72	175.868,75	224.312,69	252.966,65
Resultado líquido do período	2.572.688,48	-1.137.493,61	-307.392,42	135.529,69	-272.365,64	-110.080,35	-234.731,00	-447.409,80	-661.601,48	-843.842,99	-951.636,46

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

Unidade: Euros

CONSEST,SA	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	ESTIMADO	PREVISÃO								
						2019	2020	2021	jun/22	2022	mar/23	jun/23	set/23	dez/23
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL														
Fluxos de caixa das atividades operacionais														
Pagamentos a fornecedores	-151.241,30	-63.214,58	-353.814,05	-14.629,09	-300.000,00	-76.250,00 €	-152.500,00 €	-228.750,00 €	-305.000,00 €	-314.150,00 €	-323.574,50 €			
Pagamentos ao pessoal	-1.700,00	-850,00	-850,00	-850,00	-850,00	0,00 €	-850,00 €	-1.700,00 €	-1.700,00 €	-1.700,00 €	-1.700,00 €			
Fluxo gerados pelas operações	- 152.941,30	- 64.064,58	- 354.664,05	- 15.479,09	- 300.850,00	- 76.250,00	- 153.350,00	- 230.450,00	- 306.700,00	- 315.850,00	- 325.274,50			
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	- 238.883,45	108.417,00	-	-	-									
Outros recebimentos/pagamentos	- 2.668,62	- 75.545,16	76.883,96	- 202.846,89	- 481.895,00	0,00 €	-22.666,67 €	-135.833,33 €	-2.158.500,00 €	-158.500,00 €	-158.500,00 €			
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)	- 394.493,37	- 31.192,74	- 277.780,09	- 218.325,98	- 782.745,00	- 76.250,00	- 176.016,67	- 366.283,33	- 2.465.200,00	- 474.350,00	- 483.774,50			
Fluxos de caixa das atividades de investimento														
Pagamentos respeitantes a:														
Ativos Fixos Tangíveis	- 3.613,74	- 631.938,68	- 218.054,40	- 144.786,99	- 478.000,00	- 2.812.893,26	- 5.625.786,52	- 8.438.679,77	- 11.251.573,03	- 5.000.000,00	- 2.000.000,00			
Propriedades de Investimento	-3.613,74	-631.938,68	-218.054,40	-144.786,99	-478.000,00	-2.812.893,26 €	-5.625.786,52 €	-8.438.679,77 €	-11.251.573,03	-5.000.000,00	-2.000.000,00			
Activos intangíveis														
Recebimentos provenientes de:														
Activos Fixos Tangíveis	-	-	-	-	-	923.061,25	923.061,25	923.061,25	6.153.741,67	-	-			
Activos intangíveis														
Propriedades de Investimento						923.061,25	923.061,25	923.061,25	6.153.741,67	-	-			
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	- 3.613,74	- 631.938,68	- 218.054,40	- 144.786,99	- 478.000,00	- 1.889.832,01	- 4.702.725,26	- 7.515.618,52	- 5.097.831,36	- 5.000.000,00	- 2.000.000,00			
Fluxos de caixa das actividades de financiamento														
Recebimentos provenientes de:														
Financiamentos obtidos	398.600,00	690.000,00	284.000,00	670.000,00	1.260.850,00	2.258.507,84 €	4.908.908,60 €	7.851.735,19 €	9.034.031,36	5.474.350,00	2.483.774,50			
Outras operações de financiamento														
Juros e gastos similares														
Pagamentos respeitantes a:														
Financiamentos obtidos	-	-	-	-	-	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.471.000,00	-	-			
Juros e gastos similares	-	-	-	-	-	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.471.000,00	-	-			
Contratos de locação financeira														
Dividendos														
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	398.600,00	690.000,00	284.000,00	670.000,00	1.260.850,00	2.258.507,84	4.908.908,60	7.851.735,19	7.563.031,36	5.474.350,00	2.483.774,50			
Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	492,89	26.868,58	- 211.834,49	306.887,03	105,00	292.425,83	30.166,67	30.166,67	-	-	-			
Caixa e seus equivalentes no início do período	386.116,91	386.609,80	413.478,38	201.643,89	201.643,89	201.748,89	201.748,89	201.748,89	201.748,89	201.748,89	201.748,89			
Caixa e seus equivalentes no fim do período	386.609,80	413.478,38	201.643,89	508.530,92	201.748,89	494.174,72	231.915,56	171.582,22	201.748,89	201.748,89	201.748,89			

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

Notas Explicativas dos Fluxos projetados na Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC):

Fluxos de caixa das atividades operacionais (1): No âmbito do processo judicial em curso, a para com a rentabilização dos dois únicos ativos da Sociedade (parcela A e B) do terreno antes denominado de Terreno da Falagueira, na Amadora, no orçamento para 2023 estão previstos cerca de 250,00 m€ 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 atividades de investimento (2): Considerando que a Consest tem 2 terrenos (Parcela A e B), antes da divisão denominado Terreno da Falagueira, na Amadora e que estes são os únicos ativos da empresa, orçamentou-se nesta rubrica o montante de 11,251 M€ cujo detalhe se encontra no corpo do presente documento.

Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3): A empresa tem dois terrenos que estão em fase de promoção que está em fase de promoção pelo que não dispõe de receitas próprias. A sua atividade é financiada através de suprimentos junto do acionista.

4.2. MEMÓRIA JUSTIFICATIVA

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

MEMÓRIA JUSTIFICATIVA

(A que se refere o Despacho da DGTF relativo às Instruções para Elaboração do Orçamento de 2023)

A “ CONSEST - Promoção Imobiliária, S.A.” (doravante CONSEST) foi constituída em 30 de dezembro de 2002 tendo por objeto social a compra, venda e administração de imóveis, incluindo a revenda dos que sejam adquiridos para esse fim, bem como a elaboração ou participação em projetos de desenvolvimento imobiliário ou urbanístico.

No âmbito do respetivo objeto e praticamente em simultâneo com a sua constituição (janeiro de 2003), a CONSEST adquiriu ao Estado o imóvel correspondente ao Antigo Posto de Avicultura, sito na Falagueira, concelho da Amadora, com cerca de 60 hectares, o qual constituía o seu único ativo e, igualmente na mesma altura, celebrou um Contrato de Consórcio com uma entidade privada, tendo em vista o desenvolvimento urbanístico e imobiliário do imóvel em apreço.

De acordo com os cenários de desenvolvimento do projeto anexos ao mencionado contrato de consórcio, o desenvolvimento imobiliário do projeto, atividade exclusiva da Sociedade, deveria começar a gerar receitas por volta de 2007 no termo da aprovação dos instrumentos jurídico-urbanísticos que possibilitassem o desenvolvimento imobiliário respetivo. Não obstante, o consórcio com a entidade privada não gerou quaisquer receitas para a Sociedade. Além disso, 16 anos decorridos sobre a data da aquisição do terreno da Falagueira, o prédio permanecia

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

o mesmo prédio rústico que era à data da respetiva aquisição, inviabilizando-se consequentemente e ao menos até então, quaisquer expetativas de receita que do respetivo desenvolvimento imobiliário pudessem advir.

Em resultado, toda a atividade da Sociedade - estudos, projetos, intervenções no terreno - e todos os respetivos custos de funcionamento, têm vindo a ser assegurados, desde a sua constituição, por financiamento acionista com a natureza de suprimentos.

Em paralelo e desde 2015, aos custos operacionais e de funcionamento atrás mencionados, vieram somar-se os custos decorrentes do pleito que opõe a CONSEST à sua antiga consorciada, mercê do facto de a Sociedade ter tido o entendimento de que o contrato de consórcio celebrado em 2003 havia caducado por força do decurso do prazo legal constante do regime jurídico da figura, entendimento este que levou a sua outrora consorciada, por dele discordar, a espoletar o funcionamento da cláusula arbitral aposta ao contrato de consórcio.

Em face do quadro atrás descrito, é óbvio não poder a CONSEST apresentar resultados líquidos positivos ou um EBIT positivo, nem em 2023, nem nos subsequentes anos de 2024 e 2025, porquanto e até que um instrumento urbanístico venha a ser integralmente aprovado sobre o terreno (Parcela A e/ou Parcela B), permitindo a respetiva construção e posterior comercialização, o projeto será apenas gerador de custos.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

Como estratégia para obstar ao que atrás se disse, foi registado em julho de 2015 o projeto relativo à operação de fusão da CONSEST na ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A., o qual, permitindo que os custos da operação da CONSEST fossem absorvidos pela ESTAMO com resultados líquidos e EBIT positivo, se encontra à presente data suspenso do deferimento da concessão de benefícios fiscais à operação (isenção de IMT e de Imposto de Selo) por parte da Autoridade Tributária e ainda do parecer positivo da tutela e da acionista para a sua realização.

Em paralelo e dado que na atualidade, tal como se dá conta no Plano de Atividades e Orçamento para 2023 a que a presente se encontra anexa, o projeto aprovado para Parcela A está já num estado muito muito adiantado, sendo possível a emissão do respetivo alvará de licença durante o próximo ano, é de supor que possa ser dado início, num horizonte próximo, (2022/2023) à materialização da construção, e à consequente geração de receitas (2024/2025), alcançando-se assim o escopo para o qual a Sociedade foi criada há quase 20 anos atrás.

**4.3. PLANO DE REDUÇÃO DE CUSTOS DETALHADO POR TRIMESTRE
EM RELAÇÃO À PREVISÃO PARA 2023**

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023

unidade: euros

PRC - Plano de Redução de Custos trimestral	Previsão 2023			
	1ºT	2ºT	3ºT	4ºT
(1) CMVMC	0,00	0,00	0,00	0,00
(2) FSE	76.250,00	152.500,00	228.750,00	305.000,00
(3) Gastos com o pessoal	0,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00
(4) Gastos Operacionais = (1) + (2) + (3)	76.250,00	154.200,00	230.450,00	306.700,00
(5) Volume de Negócios (VN)	0,00	0,00	0,00	0,00
Subsidios à exploração	0,00	0,00	0,00	0,00
Indeminizações compensatórias	0,00	0,00	0,00	0,00
(6) GO/VN (4)/(5)	0,00	0,00	0,00	0,00
(7) Deslocações e Alojamento (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00
(8) Ajudas de Custo (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00
(9) Gastos com frota automóvel (a) (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00
(7) + (8) + (9)	0,00	0,00	0,00	0,00
(10) Gastos com contratações de estudos, pareceres, projetos e consultoria (valor)	62.500,00	125.000,00	187.500,00	250.000,00

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

4.4. PARECER DO FISCAL ÚNICO

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2023
