CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

TERCEIRO TRIMESTRE

ANO 2024

ÍNDICE

1. NOTAS PRÉVIAS 3

2.ATIVIDADE E LITÍGIO 4

3. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL 11

3.1. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS 11

3.2. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA 12

3.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA 14

4. ANEXOS 16

4.1. ANÁLISE DE DESVIOS 17

4.1.1. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 18

4.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAIS VS ORÇAMENTO DOS NOVES MESES DE 2024 19

4.1.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA REAIS VS ORÇAMENTO DOS NOVE MESES DE 2024 20

5. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO 21

1. NOTAS PRÉVIAS

(I) O Plano de Atividades e Orçamento para 2024 (PAO 2024), foi tempestivamente submetido pela CONSEST - Promoção Imobiliária, S.A. (adiante Sociedade ou CONSEST) nos meios próprios em setembro de 2023, tendo sido aprovado através do despacho favorável n. º 151/2024 - SET após análise favorável da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM) expressa no relatório de análise n.º 275/2023, de 30 de outubro.

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 – Regime Simplificado, 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 2024.

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) A CONSEST – Promoção Imobiliária, S.A. (CONSEST ou Sociedade) é uma sociedade anónima com o capital social de 36.538.595,00 €, representado por 7.307.719 ações, com o valor nominal de 5 euros cada.

No final de 2023, mais concretamente em novembro, por determinação do seu acionista único de então, a PARPÚBLICA, a sociedade concretizou uma operação harmónio, no âmbito da qual, reduziu o seu capital social no montante dos seus resultados transitados e no mesmo momento

aumentou o capital no montante do valor dos suprimentos e respetivos juros à data de agosto de 2023. Desta operação resultou uma redução do capital social em 18.461.405€, isto é, uma anulação de 3.692.281 ações. Ainda em 2023, mas em dezembro, a integralidade do capital social da CONSEST, no âmbito de um aumento de capital da ESTAMO – Participações Imobiliárias, SA, (doravante "ESTAMO") em espécie, foi transferido para esta última entidade, passando a mesma a ser a acionista única da CONSEST.

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

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 m^2 (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 m^2 destinada a via pública, o que permitiu a transformação do prédio único original em dois distintos prédios – Parcela A (36.052 m^2) e Parcela B (545.213 m^2) - 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), tendo a Sociedade sustido 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 m^2 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 três 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 com registo 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 m^2 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, mantendo-se os termos de mesma tal como previamente acordado. O Tribunal de Contas informou que não tinha de dar parecer prévio à transação de permuta, pelo que durante o quatro trimestre a mesma deverá, com grande probabilidade ser concretizada.

Foi necessário inscrever e descrever as construções existentes na parcela a permutar, o que implicou um atraso no processo de concretização da permuta, tendo já sido efetuado a inscrição na matriz das referidas construções e a respetiva descrição predial.

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, aguardando-se, assim, a qualquer altura, a aprovação final daqueles projetos.

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).

Em 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 de 2024 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.

Durante o terceiro trimestre de 2024 não houve qualquer evolução no tema do projeto da parcela A, não tendo sido pagos quaisquer valores adicionais.

Em matéria do Litígio, os anos anteriores foram muito parcos em desenvolvimentos, estando o ano de 2024 a verificar alguns 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 dia 19 de junho de 2023, 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 de 2023, 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.

Em 15 de janeiro de 2024 a CONSEST apresentou as suas alegações quanto à questão da competência do Tribunal Arbitral, tendo a Cottees apresentado as suas alegações sobre o

mesmo tema em 30 de janeiro de 2024. A decisão final do Tribunal Arbitral sobre a questão da competência - na qual o Tribunal se declarou competente para julgar a liquidação peticionada pela Cottees - foi comunicada à CONSEST no dia 20 de fevereiro de 2024.

No dia 22 de abril de 2024 a Cottees apresentou a sua petição inicial, com a quantificação concreta do pedido de liquidação e a respetiva prova. O montante peticionado pela Cottees a título de indemnização, no âmbito do processo em causa, ascende a 82.993.906,00 €, correspondendo:

(a) 82.435.886,00 € ao alegado custo de oportunidade da Cottees; e

(b) 558.020,00 € aos alegados custos e despesas da Cottees com a resolução do contrato de consórcio.

Ao montante peticionado e *supra* referido, de acordo com o pedido formulado pela Cottees, deverão ser acrescidos de juros, à taxa supletiva legal aplicável às operações comerciais, a contar desde a apresentação da Petição Inicial, até integral e efetivo pagamento.

No dia 24 de junho de 2024 a CONSEST apresentou a sua contestação e respetiva prova. Os desenvolvimentos ocorridos subsequentemente no processo em causa - o pedido de junção de documentos apresentado pela Cottees e respetiva resposta apresentada pela CONSEST – ocorreram já durante o mês de julho de 2024.

Já após o final do terceiro trimestre, isto é, já em outubro de 2024, foi recebida a réplica da Cottees à contestação da CONSEST entregue em julho, que tem como limite temporal de resposta o início de dezembro (já contabilizando o pedido de prorrogação solicitada pela CONSEST ao Tribunal Arbitral).

É assim, expetável que a Sociedade venha a ter de suportar no atual exercício, custos adicionais relativos ao processo, nomeadamente custos com os seus mandatários, que como os suportados até ao final do 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 388,42 m€ que, comparado com o resultado negativo orçamentado de 315,07 m€, representa um desvio negativo de aproximadamente 73,35 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 2024, o valor de 209,61 m€, valor esse inferior aos 241,33 m€ orçamentados dando assim origem a um desvio positivo da ordem dos 31,72 m€, explicado pelo facto, da despesa projetada com o litígio, no período de reporte ter tido inferior ao orçamentado. Por outro lado, o montante registado na rubrica Outros Gastos e Perdas foi superior em 174,25 m€ face ao orçamentado de 90,5 m€, devido ao pagamento ao Tribunal Arbitral da provisão inicial relativo aos custos da arbitragem no montante de 173.598,78€.

3.1. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) a 30 de setembro de 2024, ascendeu a 476,06 m€ negativos, apresentando, pelas razões constantes de 3. acima, um desvio negativo de cerca de 142,53 m€ face ao orçamentado.

Por sua vez, os encargos com juros somavam, no final do terceiro trimestre de 2024, 15,61 m€, os quais comparam com os 65,29 m€ orçamentados para igual período, verificando-se um desvio positivo de cerca de 49,68 m€, fruto, de uma necessidade (e concessão) de suprimentos aquém da orçamentada.

Em linha com o Resultado Operacional, também o Resultado antes de Impostos, pelas mesmas razões atrás expostas apresentava no final do terceiro trimestre (-491,67 m€) uma diferença negativa, face ao orçamentado (398,83 m€), de 92,84 m€.

3.2. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

O valor do Ativo em 30 de setembro de 2024 era de cerca de 40,63 M€ face aos 40,30 M€ orçamentados, apresentando um desvio positivo de 338,64 m€ que melhor se detalha nos parágrafos seguintes.

A rubrica de Propriedades de Investimento evidenciou o valor de aproximadamente 28,60 M€ a 30 de setembro de 2024, apresentando um desvio negativo de 482,29 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 2023 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 944,17 m€ no valor de balanço da Parcela A, ter ficado aquém do previsto, foi realizada uma despesa até ao final do terceiro trimestre de 2024, no montante de 6,64 m€ referente a levantamentos arquitetónicos e topográficos da parcela B1.

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 2024, por se entender não terem existido, nestes nove meses que decorreram desde o fecho de 2023, quaisquer circunstâncias que justificassem variações significativas do valor dos ativos. A referida avaliação será efetuada em dezembro de 2024 e será refletida nas contas finais do ano.

Os 11,94 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 37,70 M€, superando em 1,84 M€ o valor orçamentado para o período, maioritariamente explicado pela aplicação em resultados transitados do resultado líquido apurado no exercício de 2023.

No final do terceiro trimestre de 2024 o passivo totalizava cerca de 2,93 M€, apresentando uma redução de 34% face ao valor orçamentado de 4,44 M€. Este desvio é essencialmente explicado pela menor contração, face ao orçamentado, de suprimentos junto da acionista e, consequentemente, de juros em dívida desses financiamentos.

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 2024 a 800 m€, 1,323 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 2023 ter ficado abaixo do previsto e orçamentado para aquele período, pois o aumento de capital da ESTAMO por entrada em espécie, de 100% do capital da CONSEST, só foi concretizado mesmo no final de dezembro e registado já em 2024, razão pela qual, foi completamente impossível à ESTAMO substituir-se à PARPÚBLICA na concessão de suprimentos durante o ano de 2023. Esta operação foi devidamente detalhada no documento de prestação de contas da empresa para o exercício de 2023, publicado no seu próprio site (www.consest.pt).

3.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

As principais variações ocorridas na Demonstração dos fluxos de caixa resultam igualmente e em boa parte do recebimento de suprimentos (800,00 m€), no trimestre em análise, em montante inferior ao orçamentado (1.323,04 m€), em paralelo com níveis de despesa na Propriedade de Investimento (6,64m€) substancialmente aquém do que os que as projeções orçamentais haviam antecipado (944,17 m€).

Como referido no ponto 2. acima, é expetável que a Sociedade venha a ter de suportar ainda no atual exercício, mais 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 até final do presente exercício.

Lisboa, 24 de outubro de 2024

O Conselho de Administração

Assinado por: **ANTÓNIO INÁCIO DE CARVALHO FURTADO**
Num. de Identificação: 06246167
Data: 2024.11.12 16:54:24+00'00'
Certificado por: **SCAP**
Atributos certificados: **Celebração de contratos com as entidades fornecedoras de eletricidade, água, gás e serviços de telecomunicações de ESTAMO, PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS S.A.**
CARTÃO DE CIDADÃO

_____

António Inácio de Carvalho Furtado

Presidente

Assinado por: **MARIA DE FÁTIMA VIEIRA DE ANDRADE E SOUSA MADUREIRA**
Num. de Identificação: 03989390
Data: 2024.11.12 16:31:53+00'00'

CARTÃO DE CIDADÃO

_____

Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira

Vogal Executiva

Assinado por: **JOSÉ REALINHO DE MATOS**
Num. de Identificação: 04589101
Data: 2024.11.12 15:27:05+00'00'

_____

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 2024

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2023	set/23	set/24	set/24	Valor	% (2)
ATIVO						
Ativo não corrente						
Propriedades de investimento	28 593 900,00	27 924 032,00	29 082 831,73	28 600 542,00	-482 289,73	-2%
Ativos por Impostos Diferidos	11 838 442,00	10 833 262,10	10 998 020,49	11 941 693,34	943 672,85	9%
Total do ativo não corrente	**40 432 342,00**	**38 757 294,10**	**40 080 852,22**	**40 542 235,34**	**461 383,12**	**1%**
Ativo corrente						
Outras contas a receber	0,00	0,00	0,00	102,08	102,08	0%
Diferimentos	298,68	203,11	205,00	203,29	-1,71	-1%
Caixa e Depósitos Bancários	1 370,94	19 470,31	214 629,07	91 782,85	-122 846,22	-57%
Total do ativo corrente	**1 669,62**	**19 673,42**	**214 834,07**	**92 088,22**	**-122 745,85**	**-57%**
Total do Ativo	**40 434 011,62**	**38 776 967,52**	**40 295 686,29**	**40 634 323,56**	**338 637,27**	**1%**
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO						
Capital Próprio						
Capital realizado	36 538 595,00	55 000 000,00	36 437 441,48	36 538 595,00	101 153,52	0%
Reservas Legais	291 060,12	291 060,12	291 060,12	291 060,12	0,00	0%
Resultados Transitados	-1,38	-28 043 291,38	-555 915,32	1 259 325,08	1 815 240,40	-327%
Resultado líquido do período	1 259 326,46	-251 182,93	-315 072,95	-388 421,70	-73 348,75	23%
Total do Capital Próprio	**38 088 980,20**	**26 996 585,81**	**35 857 513,33**	**37 700 558,50**	**1 843 045,17**	**5%**
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	0,00	7 938 281,98	2 123 226,97	800 000,00	-1 323 226,97	-62%
Total passivo não corrente	**2 030 000,00**	**9 968 281,98**	**4 153 226,97**	**2 830 000,00**	**-1 323 226,97**	**-32%**
Passivo corrente						
Fornecedores	105 017,32	9 181,91	285,00	51 890,48	51 605,48	18107%
Estado e outros entes públicos	68 366,30	22 046,66	23 166,67	22 788,76	-377,91	-2%
Outras contas a pagar	141 647,80	1 780 871,16	261 494,32	29 085,82	-232 408,50	-89%
Total passivo corrente	**315 031,42**	**1 812 099,73**	**284 945,99**	**103 765,06**	**-181 180,93**	**-64%**
Total do passivo	**2 345 031,42**	**11 780 381,71**	**4 438 172,96**	**2 933 765,06**	**-1 504 407,90**	**-34%**
Total do capital próprio e do passivo	**40 434 011,62**	**38 776 967,52**	**40 295 686,29**	**40 634 323,56**	**338 637,27**	**1%**

(1) Diferença entre o Real de set-24 e o Orçamentado set-24.

(2) Valor do desvio sobre o valor orçamentado set-24.

4.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAIS VS ORÇAMENTO DOS NOVES MESES DE 2024

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2023	3ºT2023	3ºT2024	3ºT2024	Valor	% (2)
RENDIMENTOS E GASTOS						
Fornecimentos e Serviços Externos	-74 005,67	-45 451,01	-241 331,25	-209 606,83	31 724,42	-13%
Gastos Com o Pessoal	-850,00	-850,00	-1 700,00	-1 700,00	0,00	0%
Aumentos / Reduções de justo valor	583 153,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Outros Rendimentos e Ganhos	4,75	0,00	0,00	0,00	0,00	100%
Outros Gastos e Perdas	-160 263,54	-91 155,11	-90 500,00	-264 753,89	-174 253,89	100%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**348 038,54**	**-137 456,12**	**-333 531,25**	**-476 060,72**	**-142 529,47**	**43%**
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**348 038,54**	**-137 456,12**	**-333 531,25**	**-476 060,72**	**-142 529,47**	**43%**
Juros e Gastos Similares Suportados	-160 662,12	-180 496,95	-65 295,27	-15 612,32	49 682,95	-76%
Resultado antes de impostos	**187 376,42**	**-317 953,07**	**-398 826,52**	**-491 673,04**	**-92 846,52**	**23%**
Imposto sobre o rendimento do período	1 071 950,04	66 770,14	83 753,57	103 251,34	19 497,77	23%
Resultado líquido do período	**1 259 326,46**	**-251 182,93**	**-315 072,95**	**-388 421,70**	**-73 348,75**	**23%**

(1) Diferença entre o Real de set-24 e o Orçamentado set-24.
(2) Valor do desvio sobre o valor orçamentado set-24.

4.1.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA REAIS VS ORÇAMENTO DOS NOVE MESES DE 2024

Unidade: Euro

Rubricas	Real 2023	Real 3ºT 2023	Orçamento (A) 3ºT 2024	Real 3ºT 2024	Desvio (1) Valor	Desvio (1) % (2)
Fluxos de caixa das actividades operacionais - método directo						
Pagamentos a fornecedores	-45 402,53	- 27 303,16	- 241 331,25	- 276 970,76	-35 639,51	15%
Pagamentos ao pessoal	-850,00	- 850,00	-1 700,00	- 1 700,00	0,00	0%
Fluxo gerados pelas operações	**- 46 252,53**	**- 28 153,16**	**- 243 031,25**	**- 278 670,76**	**- 35 639,51**	**15%**
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Outros recebimentos/pagamentos	-45 973,60	- 45 973,60	-135 833,33	- 424 275,33	- 288 442,00	212%
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	**- 92 226,13**	**- 74 126,76**	**- 378 864,58**	**- 702 946,09**	**- 324 081,51**	**86%**
Fluxos de caixa das actividades de investimento						
Pagamentos respeitantes a:	**-121032,00**	**-121032,00**	**-944177,03**	**-6642,00**	**937 535,03**	-99%
Propriedades de Investimento	-121 032,00	-121 032,00	-944 177,03	-6 642,00	937 535,03	-99%
Recebimentos provenientes de:	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	0,00	**0%**
Propriedades de Investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	**- 121 032,00**	**- 121 032,00**	**- 944 177,03**	**- 6 642,00**	**937 535,03**	**-99%**
Fluxos de caixa das actividade de financiamento						
Recebimentos provenientes de:	**0,00**	**0,00**	**1 323 041,61**	**800 000,00**	**- 523 041,61**	-40%
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	1 323 041,61	800 000,00	- 523 041,61	-40%
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)	**0,00**	**0,00**	**1 323 041,61**	**800 000,00**	**- 523 041,61**	**-40%**
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	**- 213 258,13**	**- 195 158,76**	**0,00**	**90 411,91**	**90 411,91**	100%
Efeito das diferenças de câmbio	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	0%
Caixa e seus equivalentes no início do período	**214 629,07**	**214 629,07**	**214 629,07**	**1 370,94**	**0,00**	0,0%
Caixa e seus equivalentes no fim do período	**1 370,94**	**19 470,31**	**214 629,07**	**91 782,85**	**- 122 846,22**	-57%

(1) Diferença entre o Real de set-24 e o Orçamentado set-24.
(2) Valor do desvio sobre o valor orçamentado set-24.

(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 o 3ºT 2024 estavam previstos cerca de 200,08 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 2024. Deste montante foi executado 162,67 m€ até ao terceiro trimestre de 2024.
Os restantes montantes são para fazer face aos fornecimentos e serviços externos e impostos a pagar decorrentes da atividade operacional da empresa, nomeadamente IMI e adicional de IMI.
A CONSEST não dispõe de quadro próprio de colaboradores e, consequentemente, não suporta quaisquer valores a título de encargos com pessoal, incluindo administradores, pelo que os valores registados em pessoal correspondem, na sua totalidade, aos montantes pagos aos membros da Mesa da Assembleia Geral.

Fluxos de caixa das actividades de investimento (2):

Considerando que a Consest tem um terreno na Falagueira, único ativo da empresa, orçamentou-se nesta rubrica, a março, o montante total 944,17 m€, tendo sido só paga a quantia de 6,64m€ até ao final de setembro de 2024.

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. No final do 3ºT 2024 foram recebidos 800 m€ de suprimentos, montante que ficou àquem do orçamentado para o mesmo periodo - 523,04 m€.

5. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO