

CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO (PAO)

Instrumentos Previsionais de Gestão

Triénio 2025-2027



ÍNDICE

NOTA PRÉVIA	3
I. INTRODUÇÃO E RESENHA HISTÓRICA	5
II. ESTRATÉGIA DE MÉDIO PRAZO (três anos)	10
III. PLANO DE ATIVIDADES E INDICADORES DE DESEMPENHO	27
IV - PLANO DE INVESTIMENTO PLURIANUAL	35
V. RECURSOS HUMANOS.....	36
VI. INFORMAÇÃO FINANCEIRA	37
VII. CONTRATO PROGRAMA/CONTRATO DE SERVIÇO PÚBLICO/CONTRATO DE CONCESSÃO DE SERVIÇO PÚBLICO	49
VIII. QUADRO SÍNTESE DE AUTORIZAÇÕES REQUERIDAS.....	49
IX – OUTROS	49
X – ANEXOS.....	51

NOTA PRÉVIA

O presente “Plano de Atividades e Orçamento” para 2025 (doravante PAO 2025) é elaborado em conformidade com as determinações constantes das Instruções para elaboração dos Planos de Atividades e Orçamento para 2025-2027 publicadas no site da DGTF a 13 de agosto de 2024, de acordo com os 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 2024 integrarão assim:

- (i) o presente Plano de atividades anual;
- (ii) o Balanço previsional;
- (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;

(vii) Memória justificativa dos resultados líquidos negativos;

No presente documento e em conformidade com as referidas Instruções, consideram-se ainda as previsões para os exercícios de 2026 e 2027. Contudo, e como veremos adiante, após a extinção do processo judicial em curso (Processo COTTEES), algo que neste momento é impossível prever a data, 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 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 nos próximos 3 anos pelas razões que mais à frente elaboraremos.

Em paralelo com a entrada em vigor do Decreto-Lei 60/2023, diploma que capacitou a ESTAMO para a sua nova atividade de gestão do património imobiliário público, foi também aprovada uma profunda alteração societária ao nível do Grupo PARPÚBLICA, mais concretamente e com forte incidência na ESTAMO, já integralmente operacionalizada em 2023 e que teve as seguintes implicações no que à CONSEST diz respeito:

- A ESTAMO aumentou o seu capital por entrada em espécie no montante de cerca de 184,4 M€, da totalidade do capital (100%) da CONSEST e da BAIA DO TEJO (BdT) participações atualmente pertencentes à PARPÚBLICA (PP);

- Dessa forma o acionista único da CONSEST, desde dezembro de 2023, deixou de ser a PARPÚBLICA e passou a ser a ESTAMO, sendo esta Sociedade doravante a responsável por aportar o financiamento e o apoio financeiro necessário à atividade da CONSEST;
- Antes da realização da alienação em espécie da participação da CONSEST à ESTAMO por via do aumento de capital, e ainda no âmbito da acionista atual PARPÚBLICA, foi concretizada uma redução de capital da CONSEST no valor dos resultados transitados e simultaneamente a transformação dos suprimentos e respetivos juros em dívida em capital social;
- O efeito da operação harmónio acima referida pode ser encontrado no quadro abaixo e foi integralmente incorporado nas contas aprovadas no final de 2023:

Unidade:Euros

Rúbrica Contabilística	Situação Antes do Aumento de Capital	Situação Após do Aumento de Capital
Capital Social CONSEST	55 000 000,00	36 437 441,48 €
Resultados Transitados	-28 043 291,38	- €
Suprimentos	7 938 281,98	- €
Juros de Suprimentos	1 542 450,88	- €

I. INTRODUÇÃO E RESENHA HISTÓRICA

A CONSEST foi constituída em 30 de dezembro de 2002 e integralmente detida, desde 01 de julho de 2015 e até 28 de dezembro de 2023, 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.

Como se referiu atrás, a Sociedade é agora, e desde dezembro de 2023, integralmente detida pela ESTAMO – Participações Imobiliárias, SA, não tendo o seu objeto social sofrido qualquer alteração por via desta alteração societária.

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 sucessivamente em 2 parcelas de terreno urbano para construção, as chamadas Parcelas A e B do Terreno da Falagueira. Posteriormente, e já em 2022, a parcela B foi objeto de conversão em dois prédios distintos (B1 e B2), sendo que em 2023, o prédio B2 sofreu a desanexação de uma parcela que será objeto de permuta com a CMA, operação que motivará explicação autónoma posterior.

No quadro da reestruturação da componente imobiliária do Grupo PARPÚBLICA ocorrida em 2015 e em face do regime jurídico dos Contratos 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 inicial 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 2024~~3~~ 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 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.

A CONSEST é assim uma Sociedade meramente instrumental e cujo único objeto é (i) a gestão e rentabilização do único ativo imobiliário (desde 2019 transformado cadastralmente em 2 prédios independentes, Parcela A e B e posteriormente, em 2022 em quatro prédios com a criação das parcelas B1 e B2 e a desanexação de uma parcela a permutar com a Câmara Municipal da Amadora proveniente da parcela B2) e (II) levar a bom porto o processo judicial COTTEES, como já anteriormente referido, sendo o seu futuro a médio, longo prazo, a extinção ou fusão / incorporação na ESTAMO.

Designação do mapa

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2023	jun/23	jun/24	jun/24	Valor	% (2)
ATIVO						
Ativo não corrente						
Propriedades de investimento	28 593 900,00	27 879 752,00	28 768 106,05	28 593 900,00	-174 206,05	-1%
Ativos por Impostos Diferidos	11 838 442,00	10 795 514,18	10 959 745,70	11 857 625,91	897 880,21	8%
Total do ativo não corrente	40 432 342,00	38 675 266,18	39 727 851,75	40 451 525,91	723 674,16	2%
Ativo corrente						
Outras contas a receber	0,00	0,00	0,00	102,08	102,08	0%
Diferimentos	298,68	304,84	305,00	304,93	-0,07	0%
Caixa e Depósitos Bancários	1 370,94	104 502,62	214 629,07	92 703,74	-121 925,33	-57%
Total do ativo corrente	1 669,62	104 807,46	214 934,07	93 110,75	-121 823,32	-57%
Total do Ativo	40 434 011,62	38 780 073,64	39 942 785,82	40 544 636,66	601 850,84	2%
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	-109 178,84	-171 086,84	-72 168,03	98 918,81	-58%
Total do Capital Próprio	38 088 980,20	27 138 589,90	36 001 499,44	38 016 812,17	2 015 312,73	6%
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	1 614 040,88	350 000,00	-1 264 040,88	-78%
Total passivo não corrente	2 030 000,00	9 968 281,98	3 644 040,88	2 380 000,00	-1 264 040,88	-35%
Passivo corrente						
Fornecedores	105 017,32	282,90	285,00	85 958,72	85 673,72	30061%
Estado e outros entes públicos	68 366,30	44 835,43	45 833,33	45 577,53	-255,80	-1%
Outras contas a pagar	141 647,80	1 628 083,43	251 127,17	16 288,24	-234 838,93	-94%
Total passivo corrente	315 031,42	1 673 201,76	297 245,50	147 824,49	-149 421,01	-50%
Total do passivo	2 345 031,42	11 641 483,74	3 941 286,38	2 527 824,49	-1 413 461,89	-36%
Total do capital próprio e do passivo	40 434 011,62	38 780 073,64	39 942 785,82	40 544 636,66	601 850,84	2%

Designação do mapa

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2023	2ºT2023	2ºT2024	2ºT2024	Valor	% (2)
RENDIMENTOS E GASTOS						
Fornecimentos e Serviços Externos	-74 005,67	-17 680,92	-160 887,50	-84 090,30	76 797,20	-48%
Gastos Com o Pessoal	-850,00	-850,00	-850,00	-1 700,00	-850,00	0%
Imparidade de activos não depreciáveis /			0,00	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00	100%
Resultado antes de depreciações, gastos de	348 038,54	-18 530,92	-161 737,50	-85 790,30	75 947,20	-47%
Resultado operacional (antes de gastos de	348 038,54	-18 530,92	-161 737,50	-85 790,30	75 947,20	-47%
Juros e Gastos Similares Suportados	-160 662,12	-119 670,14	-54 828,12	-5 561,64	49 266,48	-90%
Resultado antes de impostos	187 376,42	-138 201,06	-216 565,62	-91 351,94	125 213,68	-58%
Resultado líquido do período	1 259 326,46	-109 178,84	-171 086,84	-72 168,03	98 918,81	-58%

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

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

Da análise das DF's da CONSEST à data de final do 1º semestre de 2024 sobressaem as seguintes conclusões:

1. A atividade da Sociedade em 2024, tal como em todos os seus anos de vida caracteriza-se por um baixo nível de custos recorrentes (serviços de terceiros ligados à gestão societária, contabilística e do imóvel e impostos) no valor anual aproximados dos 60 a 70 m€ para FSE's e 160 m€ no que diz respeito a impostos (IMI e AMIM);
2. Custos relativos ao processo judicial, (especialmente custos de advogados e pareceres) que em 2024 são até junho de 26 m€ e que estimamos que este ano atinja um valor de aproximadamente 213 m€. Estes custos são totalmente imprevisíveis e como veremos já representaram valor substanciais e poderão em 2024 e 2025 atingir outra vez valores acima dos 500 m€;
3. A posição de liquidez da Sociedade é garantida a todo o momento pela sua acionista única, até dezembro de 2023, a PARPÚBLICA e depois dessa data a ESTAMO tal como referido na nota prévia;

O nível de provisionamento das suas contingências, especialmente as relativas ao processo COTTEES, poderá vir a ser reforçado em 2024 em 1 M€, meramente por uma questão de prudência, embora essa decisão não tenha ainda sido tomada pela administração da Sociedade, poderá vir a sê-lo até final do corrente ano. Assim, estima-se para o final de 2024, um reforço da provisão em 1M€, colocando o valor total provisionado em 3,03 M€, para fazer face a custos relacionados com o processo, tanto relativos a custas judiciais como a eventuais indemnizações.

Este reforço do provisionamento não advém de qualquer desconforto da Administração da Sociedade para com o nível atual das contingências registadas (2,03 M€), mas de

uma postura muito conservadora e prudente, dada a elevada incerteza que uma decisão desta natureza por parte de um Tribunal Arbitral incorpora e a necessidade de, desde já, orçamentar os valor de financiamento a considerar pelo acionista, relativamente a 2025, ano em que, é provável que haja uma primeira decisão sobre o processo por parte do Tribunal agora constituído.

O desenvolvimento do projeto da Parcela A tem decorrido a um ritmo inferior ao orçamentado nos últimos anos, encontrando-se atualmente em reanálise, após ter sido concretizada toda a fase de projeto até ao levantamento da licença de obras, algo que se pode observar nas contas semestrais da Sociedade, especialmente pelo crescimento do ativo.

II. ESTRATÉGIA DE MÉDIO PRAZO (três anos)

Na elaboração do orçamento para 2025 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, orientações essas integralmente subscritas pelo novo acionista ESTAMO.

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:

PIB e Componentes da Despesa %	2024	2025	2026	2027
PIB	1,5%	1,9%	2,0%	1,5%
Consumo Privado	1,5%	1,7%	1,7%	1,8%
Consumo Público	1,8%	1,1%	1,4%	1,0%
Investimento (FBCF)	4,4%	3,9%	5,1%	-0,5%
Exportações de Bens e Serviços	3,1%	4,2%	3,9%	3,8%
Importações de Bens e Serviços	4,0%	4,5%	4,6%	3,1%
Evolução dos Preços	2,9%	2,6%	2,5%	2,3%
IHPC	2,5%	2,1%	2,0%	2,0%

Fonte: GARI

Adicionalmente, foi considerado um custo do financiamento de 5,80% p.a., uma manutenção relativamente à taxa nominal presentemente cobrada pelo acionista nos financiamentos concedidos à Sociedade sob a forma de suprimentos, taxa essa revista em janeiro de 2024. É provável que, com as descidas de taxas de juro de referência – EURIBOR – verificadas já em 2024, a TNAB dos suprimentos possa vir a sofrer um ajuste no sentido da descida, mas por uma questão de prudência e conservadorismo mantivemos as taxas atualmente em vigor.

Chama-se igualmente a atenção, para o facto de a atual 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, se 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 B1 e B2 do Terreno da Falagueira.

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 quatro prédios, as Parcelas A e B1 + B2 + Parcela a Permutar, e, desde que o pleito que a opõe a COTTEES se iniciou, no acompanhamento próximo deste último.

ATIVO / TERRENO DA FALAGUEIRA

Como tem sido referido em documentos produzidos pela Sociedade ao longo dos últimos anos, 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€, 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.

Semelhante situação de limbo da 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 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.

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.

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 763 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, não se prevendo, no entanto que o mesmo venha a ser pago em 2024.

Tendo em conta o andamento do trato administrativo do projeto, dos 1.612,00 m€ (valor com IVA) em que o respetivo custo global inicial importava, 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) importando todas essas fases um valor global de 1.188, 8 m€. Este valor inclui já o conjunto de trabalhos adicionais que foram solicitados pela Câmara Municipal da Amadora em 2023 no montante de 258,9 m€, o que implica que o custo total do projeto passou a ser de 1.871,4 m€, um aumento de +16% relativamente ao seu custo inicial.

Até ao final do primeiro semestre de 2024 não foi efetuado nenhum pagamento adicional aos projetistas, tendo assim já sido pago 64% do total do custo do projeto, como se prova pelo parágrafo anterior. Estes valores foram e serão integralmente capitalizados no valor contabilístico do imóvel. Os 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, mas que não faziam parte do projeto inicialmente aprovado.

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 anteriormente.

Em reunião realizada pela Administração da CONSEST com a Câmara Municipal da Amadora durante o mês de Julho de 2023 foi discutida a possibilidade, que terá agora de ser amadurecida e objeto de análise e decisão pelas partes, da 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€. Este tema não teve desenvolvimentos, durante ao anos de 2023 e 2024, pelo que não foi celebrado o referido contrato.

O Plano e Orçamento para 2025 aqui apresentado foi elaborado no pressuposto de que a CONSEST não irá avançar com a promoção deste Projeto não se substituindo à Camara Municipal da Amadora na promoção da integralidade do projeto para a Parcela A, mas que poderá ter de vir a suportar custo adicionais com o projeto.

Em 2020 a “gestão” da Parcela B foi “transferida” para o IHRU - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), (Decreto-Lei nº 82/2020, de 2 de outubro) a Sociedade susteve de imediato, com o conhecimento da Câmara Municipal da Amadora (CMA), todo o investimento previsto fazer na mencionada Parcela B, investimento que previa o arranque, ainda durante o exercício de 2021, dos trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira, abrangendo cerca de 25 hectares daquela parcela, e cujos termos de referência e minuta de contrato de planeamento a celebrar haviam já sido devidamente aprovados pelo Município da Amadora, permitindo uma edificabilidade da ordem dos 175 mil m2 de área de construção acima do solo.

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

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

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

Na sequência do mandato concedido ao IHRU no âmbito do Protocolo atrás referido e já durante o quarto trimestre de 2022, a Consest recebeu a certidão camarária que divide a Parcela B em duas outras parcelas (B1 e B2) e retira à parcela inicial 18.357,65€ para domínio público. Assim, empresa já durante 2023, submeteu dois modelos 1, uma para cada parcela (B1 e B2), o que levou à definição de novos valores do VPT e solicitou a

aberturas das respetivas descrições prediais. Refira-se novamente que o terreno B2, a sul da Estrada dos Salgados voltará para a posse da Sociedade, sem limitações, e com a possibilidade de desenvolvimento urbanístico, ficando o terreno B1, a norte da Estrada dos Salgados, para desenvolvimento do projeto do IHRU de rendas acessíveis.

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

Refira-se que a parcela a entregar à CMA destina-se à reabilitação para residências de estudantes do ISCTE, operação que tem financiamento PRR. Esta operação de permuta não terá qualquer impacto financeiro para a Sociedade.

Do ponto de vista de orçamento e plano para 2025, foi considerado um montante de 2 M€ para a execução do plano de pormenor da parcela B2, valor considerado suficiente para acomodar os eventuais custos desse desenvolvimento.

O processo de destaque da parcela a permutar ficou concluído ainda em 2023, tendo-se, no entanto, verificado que, para o envio a visto prévio do Tribunal de Contas da operação de permuta, seria necessário averbar na parcela de terreno a permutar com a CMA as construções aí existentes, algo que foi efetuado já em 2024. Para o processo ser submetido para decisão do Tribunal de Contas é necessário que a caderneta predial do imóvel a permutar seja atualizada pela Autoridade Tributária, que poderá levar ainda alguns meses.

Não obstante o contratempo referido no parágrafo anterior as duas entidades encontram-se a preparar a escritura de permuta, tendo de se verificar antecipadamente se os termos de mesma se mantêm tal como previamente acordado.

A permuta, tal como aprovada superiormente, não implicará o pagamento ou recebimento de qualquer valor pela CONSEST, sendo uma mera troca de prédios em espécie.

LITÍGIO

Sinteticamente, recorda-se que em 2019, numa decisão 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 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 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.

Em matéria do Litígio, o ano de 2022 foi muito parco em desenvolvimentos, tendo no ano de 2023 sido verificados os primeiros desenvolvimentos num processo que tinha estado, até aí, 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.

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 respondeu informando ser da COTTEES o impulso processual, pelo que aguardaria por este para reagir em conformidade.

Já a COTTEES, respondendo à mesma solicitação, declarou 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”.

Durante 2022 e até junho 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.

Em 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 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, teria 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 tornou indispensável que a CONSEST, para além de responder ao requerimento apresentado pela COTTEES, procedesse à nomeação de uma Árbitro que, juntamente com o já nomeado pela COTTEES e por um terceiro nomeado pelos dois, integrará a constituição do mencionado Tribunal Arbitral, algo que aconteceu já em 2024.

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, tendo sido entregue ao Tribunal um parecer de carácter financeiro, elaborado por um reputado especialista na área imobiliária que desconstrói a argumentação da COTTEES.

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 e agosto de 2024.

É assim expetável que a Sociedade venha a ter de suportar ainda no atual exercício e no de 2025, custos relativos ao processo, nomeadamente custos com os seus mandatários, que estão, no entanto, já devidamente orçamentados em 2024 e estimados neste documento para 2025.

Não é, no entanto, expetável que venha a ser tomada uma primeira decisão pelo Tribunal Arbitral ainda em 2024, razão pela qual se deixa para 2025 os eventuais impactos financeiros da mesma.

Assim, o orçamento da Sociedade disponibilizado no portal da DGO em agosto do corrente ano e igualmente refletido no presente documento, traduz, no que à atividade operacional respeita e relativamente ao próximo exercício (2025), os desenvolvimentos que seguidamente se apresentam, a dois níveis:

- Impactos orçamentais da evolução dos projetos relativos às parcelas A, B1 e B2 do terreno da Falagueira;
- Impactos orçamentais relativos ao processo COTTEES, tanto na vertente de custos judiciais, como de custas e indemnizações a pagar pela Sociedade.

Os pressupostos de elaboração do plano trianual da CONSEST podem ser resumidos da seguinte forma:

1. Incremento em 25 m€ do nível de custos recorrentes (FSE`s) em 2025 relativamente ao orçamento de 2024 (50 m€), passando os mesmos para 75 m€, algo que se justifica pelo aumento dos preços dos serviços contratualizados (desmatção, segurança, serviços partilhados etc) e pela eventual necessidade de suportar custos adicionais com os desenvolvimentos dos projetos dos imóveis A, B1 e B2 e que não sejam capitalizáveis;

2. Aumento do orçamento dos custos do processo jurídico em curso em 2025 para os 500 m€ em comparação com os 250 m€ orçamentados para 2024, totalmente justificado com o desenvolvimento acelerado do processo, motivado com a criação do Tribunal Arbitral no início de 2024, custos esses que serão suportados ao longo de expetávelmente, 2 anos;
3. Manutenção sem alteração das senhas de presença no triénio (único custo relacionado com Gastos com o Pessoal da CONSEST);
4. Manutenção do nível de tributação direta sobre o imobiliário (IMI e AIMI) para 2025, 2026 e 2027 em 159,2 m€;
5. Concessão de suprimentos por parte da ESTAMO em 2025 e anos subsequentes pelo valor necessário para suportar os custos orçamentados;
6. Por uma questão de precaução assume-se que em 2025 a CONSEST irá utilizar a provisão constituída pelo seu valor máximo (3,03 M€), isto é, que como consequência de uma decisão do Tribunal Arbitral a Sociedade será condenada ao pagamento desse valor. Na realidade, não é muito provável que em 2025, mesmo condenada e podendo recorrer, o pagamento seja efetivamente concretizado, mas por uma questão de precaução assim se orçamentou.;
7. De qualquer forma, a haver lugar a condenação da CONSEST e não sendo em 2025 realizado o pagamento referido no ponto anterior, será com elevada probabilidade nos anos seguintes, pelo que faz todo o sentido considerá-lo como custo do triénio;
8. 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 2025, como já referido, um encargo de 3.030,00 m€ em tal âmbito, correspondendo a uma quase mediana entre o “worst case scenario” e o cenário mais favorável, aos quais se somam 500,00 m€ para encargos de patrocínio, montante superior em 250 m€ ao projetado para o presente exercício e que reflete, como referido, a continuidade do processo no tempo.

9. Tendo em conta a mencionada projeção para custas judiciais e indemnizações no montante de 3.000,00 m€ e em conformidade com os princípios prudenciais e de verdade que devem nortear a elaboração das contas, a Sociedade deliberou, ainda em 2021, e estima-se vir a decidir em 2024, constituir uma provisão de um valor global de 3.000,00 m€ (2.000,00 m€ em 2021 e 1.000,00 adicional em 2024) em linha com as regras contabilísticas, pelo que o eventual pagamento em 2025 de encargos de semelhante natureza já 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.
10. Relativamente ao investimento nas parcelas do Terreno da Falagueira e dado que ainda estão a decorrer negociação com a Câmara Municipal da Amadora no que diz respeito à Parcela A e com a Câmara Municipal e IHRU no que diz respeito à Parcela B1, considerou-se um investimento global de 12,486 M€ para o triénio. (dividido em 3,024 M€ em 2025, 4,905 M€ em 2026 e 4,558 M€ para 2027). Estes valores cobrem os montantes ainda a pagar aos projetistas

relativamente à Parcela A e que transitarão de 2024, assim como custos relativos ao Plano de Pormenor da Parcela B2 que por precaução consideramos.

III. PLANO DE ATIVIDADES E INDICADORES DE DESEMPENHO

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

Previsão 2025	
Rúbricas Despesa	
FSE - Litígio em Curso	500 000,00
FSE - Custos Recorrentes	75 000,00
Gastos com o Pessoal	1 700,00
Investimento (Proj. Falagueira)	3 023 903,00
IMI + Outros Impostos	159 200,00
Outros Custos - Custas Judiciais	3 000 000,00
Juros dos Suprimentos	228 107,00
Total Despesa	6 987 910,00
Rúbricas Receita	
Suprimentos da ESTAMO	6 987 910,00
Total Receita	6 987 910,00

A Sociedade não tem qualquer proveito em 2025, tal como não teve em nenhum dos anos anteriores desde a sua criação, sendo as necessidades supridas através de suprimentos do seu acionista, a ESTAMO.

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 embrionária de investimento, o resultado

operacional projetado para 2025, é de 735,9 m€ negativos, por comparação com o resultado operacional estimado para o ano em curso de 1.283,7 m€ negativos, estes últimos impactados pelo reforço da provisão relativa ao litígio em 1.000,0 m€.

Relativamente ao resultado líquido, as projeções apontam para que o mesmo seja negativo em cerca de 761,6 m€ em 2025, detalhando-se, na memória justificativa que acompanha o presente, quer para 2025, quer no que às projeções para 2026 / 2027 concerne, (864,2 m€ em 2026 e 1.139,1 m€ para 2027) as razões justificativas das projeções apresentadas acompanhadas da estratégia proposta para reposição da viabilidade económica e financeira.

Desta forma, o ROA ("Return on Assets") e o ROE ("Return on Equity") são ambos negativos em todos anos do triénio e pioram relativamente ao ano anterior, como se pode observar nos quadros abaixo:

Unidade: 10^3 euros

ROA *	2023	2024	2025	2026	2027	2025/2024	
	Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Resultado Líquido	1 259,33	-1 283,68	-761,57	-864,21	-1 139,13	522,12	-41%
Ativo	39 267,00	40 776,88	44 003,22	49 139,01	53 999,89	3 226,35	8%
% ROA	3,2%	-3,1%	-1,8%	-1,9%	-2,2%	1,3%	-43%

* Calculado como média de 2 Anos

Unidade: 10^3 euros

ROE *	2023	2024	2025	2026	2027	2025/2024	
	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Previsão	Valor	%
Resultado Líquido	1 259,33	-1 283,68	-761,57	-864,21	-1 139,13	522,12	-41%
Capital Próprio	38 088,98	35 735,22	36 043,73	35 179,53	34 040,40	308,52	1%
% ROE	3,3%	-3,6%	-2,1%	-2,5%	-3,3%	1,5%	-41%

* Calculado como média de 2 Anos

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 2015-2022 com a discriminação dos custos decorrentes do litígio em curso:

Unidade: Euro:

FSE's	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução
FSE	44 377,03	52 386,39	53 042,08	122 014,02	274 559,35	306 849,63	338 584,00	54 709,32
Litígio em curso	0,00	0,00	0,00	65 735,83	227 229,60	260 411,51	294 338,16	8 899,05
FSE sem Litígio	44 377,03	52 386,39	53 042,08	56 278,19	47 329,75	46 438,12	44 245,84	45 810,27

No período referido, a Sociedade suportou um total de 850,0 m€ de custos judiciais, especialmente até 2019, tendo os valores sido nulos nos anos de 2020, 2021 e 2022.

Em 2023 com a criação do Tribunal Arbitral, os custos do litígio reapareceram, tendo-se suportado 23,9 m€ em 2023 e estima-se suportar 213,3 m€ em 2024.

Como já referimos é expetável que em 2025 a CONSEST suporte ainda custos judiciais em montante considerável, tendo-se estimado esse valor em 500 m€, como se observa no quadro abaixo:

Unidade: Euros

FSE's	2027	2026	2025	2024	2023
	Previsão	Previsão	Previsão	Estimativa	Execução
FSE	350 000,00	350 000,00	575 000,00	262 786,00	74 005,72
Litígio em curso	275 000,00	275 000,00	500 000,00	213 275,00	23 862,50
FSE sem Litígio	75 000,00	75 000,00	75 000,00	49 511,00	50 143,22

Para os anos de 2026-2027 estimamos que os custos do litígio diminuam para os 275 m€ anuais dado que, expetavelmente, a parte principal do processo se desenrolará durante 2024 e 2025.

Como resulta dos Quadros atrás apresentados, não fora o impacto do mencionado processo judicial e os custos operacionais da Sociedade resumir-se-iam ao estritamente necessário para assegurar a respetiva existência, sem qualquer colaborador e sem quaisquer responsabilidades com deslocações, ajudas de custo, alojamento ou frota automóvel.

Assim, não obstante ter-se presente as Instruções de elaboração do PAO 2025-2027 relativamente à necessidade do conjunto dos encargos com estudos e pareceres ser igual ou inferior, em 2025, ao montante estimado do exercício de 2024 (213,3 m€), 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 jurisconsultos 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 2024 como em 2025 (e anos seguintes), o montante de despesa (e de endividamento) da Sociedade reduzir-se-á na mesma exata medida.

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

	2023	2022	2021	2020	2019
	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução
EBITDA	348 039,00	580 083,80	-245 045,45	-989 203,97	3 273 232,24

	2023	2022	2021	2020	2019
	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Execução
EBITDA	348 039,00	580 083,80	-245 045,45	-989 203,97	3 273 232,24
(a) Variações de JV e Reforços/Reversões de imparidade em inventários e Provisões	583 153,00	421 713,01	293 445,60	-804 452,42	3 545 900,00
EBITDA Ajustado	-235 114,00	158 370,79	-538 491,05	-184 751,55	-272 667,76

unidade: euros

	2027	2026	2025	2024	2025/2024	
	Previsão	Previsão	Previsão	Estimativa	Valor	%
EBITDA	-510 900,00	-510 900,00	-735 900,00	-1 597 606,00	861 706,00	-53,94%

	2027	2026	2025	2024	2025/2024	
	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
EBITDA	-510 900,00	-510 900,00	-735 900,00	-1 597 606,00	861 706,00	-53,94%
(a) Variações de JV e Reforços/Reversões de imparidade em inventários e Provisões	0,00	0,00	0,00	-1 173 599,00	-1 756 752,00	0,00%
EBITDA Ajustado	-510 900,00	-510 900,00	-735 900,00	-424 007,00	-188 893,00	44,55%

Dada a inexistência de proveitos a Sociedade apresenta um EBITDA negativo em cada um dos anos do triénio, algo que é inevitável dado que a mesma está sujeita ao incremento de preços subjacente aos seus custos recorrentes e custos de processo judicial e ao facto de não conseguir de uma forma objetiva quantificá-los com muita antecedência, o que implica que seja necessário orçamentar valores conservadores sob pena de não se conseguir executá-los, penalizando de sobremaneira a Sociedade.

Relativamente ao investimento projetado para o triénio e que será integralmente capitalizado no valor do imóvel, não sendo por isso considerado custo do exercício, tecemos os seguintes comentários:

- No que diz respeito ao ano de 2025 e embora seja claro que a CONSEST não desenvolverá sozinha o projeto da Parcela A, ainda haverá custos a suportar no próximo ano com o Projeto, nomeadamente com as alterações solicitadas pela Câmara Municipal da Amadora para customização da parte do projeto que diz respeito ao edifício que será construído de base como Paços do Concelho;
- Adicionalmente, e por uma questão de prudência, optou-se por considerar o custo do alvará de licença de construção no plano de investimento para esse ano;

- O restante valor do investimento de 2025 é relativo ao Plano de Pormenor da Parcela B (2.000,0 m€ m€).

O quadro resumo dos custos suportados no âmbito do projeto da Parcela A pode ser observado abaixo e como se verifica, atualmente já se suportou, desde 2019, 1.188 m€, sendo que as tranches em falta dizem respeito à fase de construção.

Unidade: Euros

Rúbricas	Fase do Projeto	Montantes Previstos	Montantes Pagos	Concretizado
Trabalhos Complementares	Fase 0	77 490,00 €	77 440,00 €	
- Levantamento Topográfico	Fase 0	3 690,00 €	3 613,74 €	Sim - 2019
- Estudos Interferência na Galeria do Metr	Fase 0	30 750,00 €	30 750,00 €	Sim - 2020
- Prospeção geológica e geotécnica	Fase 0	43 050,00 €	43 076,26 €	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
Alterações Projeto Inicial - CMA	Adicional	258 900,00 €	207 797,50 €	Sim - 2023
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		1 871 430,00 €	1 188 826,98 €	
Total Projeto 2025 - Parcela A (Inclui Taxas)		1 023 902,70 €		
Plano de Pormenor 2025 - Parcela B2		2 000 000,00 €		
Total Investimento 2025		3 023 902,70 €		

Para os anos de 2026 e 2027 o valor estimado para investimento é de 4,905 m€ e 4,558 m€ respetivamente sendo que os mesmos dizem respeito a desenvolvimentos do projeto da Parcela A e do plano de pormenor da Parcela B2.

Obviamente, as conclusões das conversações com a CMA poderão alterar significativamente os valores aqui e agora apresentados, especialmente no que diz respeito à promoção do projeto da Parcela A, estando sobre a mesa, uma das seguintes hipóteses:

- Considerando que está posta de parte a possibilidade da CONSEST promover a construção sozinha, uma alternativa a essa situação seria a CMA avançar com a construção da parte relativa aos Paços do Concelho e/ou para a construção da totalidade do projeto da Parcela A;
- Arranjar um parceiro financiador da totalidade do projeto, a quem a CONSEST alienaria o terreno (exceto a parte relativa aos Paços do Concelho) podendo receber cash ou produto final.

Relativamente ao financiamento da Sociedade e dada a situação da CONSEST desde a sua constituição, pautada pela ausência de receitas próprias, o financiamento terá, no exercício de 2025, tal como nos transatos, de ser integralmente assegurado por via dos suprimentos a conceder pela acionista, a partir de dezembro de 2023, a ESTAMO.

Considerando o nível de despesa projetado para o próximo ano, as estimativas apontam para necessidades de suprimentos de 8.987,9 m€, montante já considerado no orçamento da ESTAMO para 2025.

Assim e em acumulado, projeta-se que o valor global do financiamento remunerado da Sociedade junto da ESTAMO atinja, em 2025, os cerca de 7.817,91 m€, valor esse que produzirá encargos financeiros no período projetados em cerca de 228,1 m€, valor este calculado a uma taxa nominal dos Suprimentos de 5,8%.

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;

conclui-se que não é possível dar cumprimento ao disposto no Despacho da SET mencionado supra na Nota Introdutória, que confina o crescimento do endividamento respetivo a 2% entre os anos de 2025/2024 no mesmo mencionados.

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

Unidade: Euros

Controlo dos limites de endividamento	Execução 2023	Estimativa 2024	Previsão			Variação 2025/2024
			2025	2026	2027	
Endividamento Remunerado	-	800 000,00	7 787 910,08	13 787 910,08	19 787 910,08	6 987 910,08
Juros Anuais endividamento	160 662,12	27 307,67	228 107,38	583 033,03	931 033,02	200 799,71

*Inclui somente Suprimentos registados na rubrica financiamentos obtidos

unidade: euros

Aferição da variação do endividamento	2023	2024	2025	2026	2027	Variação 2025/2024
	Execução	Estimativa	Previsto	Previsto	Previsto	
Financiamento remunerado	0,00	800 000,00	7 787 910,08	13 787 910,08	19 787 910,08	6 987 910,08
Capital social ou capital realizado	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	0,00
Novos investimentos (a)	207 747,00	0,00	3 023 903,00	4 905 000,00	4 558 000,00	3 023 903,00
Variação do endividamento						10,62%

(a) Financiamento de novos investimentos com expressão material

Unidade:Euros

Serviço da dívida	Previsão 2025
Designação do empréstimo	Suprimentos
Entidade com a qual o empréstimo foi contratualizado	ESTAMO, SA
Taxa de juro Nominal Anual	5,8%
Maturidade do empréstimo	1 ano
Montante das amortizações	0
Juros com vencimento em 2024	228 108,38
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.

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

Finalmente, para 2025 e anos seguintes, em linha com o sucedido nos exercícios transatos, não se prevê qualquer investimento financeiro por parte da Sociedade.

IV - PLANO DE INVESTIMENTO PLURIANUAL

Tal como já anteriormente referido, a CONSEST é uma Sociedade veículo, proprietária de um conjunto restrito de ativos imobiliários, não tendo a empresa qualquer outra atividade no presente, nem se prevendo que venha a ter no futuro. Assim, o objetivo subjacente à sua existência extingue-se quando a Sociedade alienar o ativo (ou ativos dele derivados) e se extinguir o processo judicial em curso.

Ainda não está determinada a estratégia definitiva da Sociedade relativamente às parcelas de terreno A e B1 e B2, isto é, considerando que a CONSEST não irá, per si promover os projetos subjacentes às duas parcelas, não é possível de definir neste momento qual o caminho que será trilhado, tanto no que diz respeito à parcela A (parcela já com projeto desenvolvido e com interesse da CMA na parte relativa aos Paços do Concelho) como no que diz respeito à Parcela B2 (deve iniciar-se o Plano de Pormenor do projeto para essa parcela que inclui a parte que está adstrita ao IHRU para a construção de habitação a preços acessíveis).

Assim sendo, ainda não é possível definir, no horizonte temporal de análise (2025-2027), quais as necessidades de financiamento globais dos projetos, até porque é uma possibilidade a eventual alienação dos mesmos antes da sua conclusão em produto final.

Desta forma o plano de investimento plurianual pode ser descrito da seguinte forma e considerando os investimentos já referidos nos capítulos anteriores.

Empresa	Descrição do Investimento	Montante do Investimento	Data de início	Data Termo	Execução 2019	Execução 2020	Execução 2021	Execução 2022	Execução 2023	Execução 2024
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 B2 do mesmo terreno.	13 675 729,98 €	30-jun-19	n.d.	3 613,74	614 624,85 €	218 054,40	144 786,99	207 747,00	0,00

Empresa	Descrição do Investimento	Previsão 1ºT2025	Previsão 2ºT2025	Previsão 3ºT2025	Previsão 4ºT2025	Previsão 2026	Previsão 2027
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 B2 do mesmo terreno.	755 975,75 €	755 975,75 €	755 975,75 €	755 975,75 €	4 905 000,00 €	4 558 000,00 €

Empresa	Descrição do Investimento	Fonte de Financiamento Ano 2025					
		Restantes Anos	Fundos comunitários (A)	Subsidio ao investimento (B)	Capital Alheio - Suprimentos (C)	Auto Financiamento (D)	Total (A)+(B)+(C)+(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 B2 do mesmo terreno.	n.a.	0	0	3 023 903	0	3 023 903

V. RECURSOS HUMANOS

Como já mencionado, a CONSEST não tem quadro de pessoal e o seu Conselho de Administração não é remunerado pela Sociedade, pelo que esta não tem gastos com o pessoal a si imputáveis, exceto as senhas de presença nas Assembleias Gerais realizadas durante o ano. Neste particular, estimamos suportar 1.700€, valor que corresponde a senhas de presenças em duas reuniões anuais.

Fazemos notar que a CONSEST beneficia também do recurso aos serviços partilhados no âmbito do Grupo PARPÚBLICA, serviços suportados com FSE's, nomeadamente nas funções financeira, recursos humanos, IT e *procurement*.

VI. INFORMAÇÃO FINANCEIRA

Conforme solicitado nas instruções de elaboração ao PAO, de seguida, coloca-se neste capítulo, todos os quadros constantes do ficheiro Excel, apensos às IPG

❖ **Resumo das Demonstrações financeiras:**

❖ **Balanço**

Rubricas	Notas	Unidade								
		2023	2024	2024	1.ºT2025	2.ºT2025	3.ºT2025	4.ºT2025	2026	2027
		Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
ATIVO										
Ativo não corrente										
Ativos fixos tangíveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Propriedades de Investimento		28 593 900 €	29 397 557 €	28 593 900 €	29 349 876 €	30 105 851 €	30 105 851 €	31 617 803 €	36 522 802 €	41 080 803 €
Ativos intangíveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ativos biológicos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participações financeiras		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Clientes, contribuintes e utentes		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Acionistas / Sócios / Associados		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Diferimentos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros ativos financeiros		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ativos por impostos diferidos		11 838 442 €	11 030 530 €	12 179 674 €	12 212 264 €	12 250 517 €	12 318 313 €	12 382 115 €	12 611 841 €	12 914 647 €
Outras contas a receber		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subtotal		40 432 342 €	40 428 088 €	40 773 574 €	41 562 146 €	42 356 368 €	42 424 164 €	43 999 918 €	49 134 643 €	53 995 450 €
Ativo corrente										
Inventários		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ativos biológicos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Devedores por transferências e subsídios não reembolsáveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Clientes, contribuintes e utentes		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Estado e outros entes públicos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Acionistas / Sócios / Associados		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outras contas a receber		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Diferimentos		299 €	280 €	299 €	305 €	305 €	204 €	300 €	300 €	300 €
Ativos financeiros detidos para negociação		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros ativos financeiros		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ativos não correntes detidos para venda		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Caixa e depósitos		1 371 €	214 629 €	3 004 €	830 163 €	345 895 €	280 268 €	3 004 €	4 071 €	4 138 €
Subtotal		1 670 €	214 909 €	3 302 €	830 468 €	346 200 €	280 472 €	3 304 €	4 371 €	4 438 €
Total do Ativo		40 434 012 €	40 642 997 €	40 776 876 €	42 392 607 €	42 702 568 €	42 704 636 €	44 003 222 €	49 139 014 €	53 999 888 €
PATRIMÓNIO LÍQUIDO										
Património / Capital		36 538 595 €	36 437 441 €	36 538 595 €	36 538 595 €	36 538 595 €	36 538 595 €	36 538 595 €	36 538 595 €	36 538 595 €
Ações (quotas) próprias		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros instrumentos de capital próprio		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prémios de emissão		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Reservas		291 060 €	291 060 €	291 060 €	291 060 €	291 060 €	291 060 €	291 060 €	291 060 €	291 060 €
Resultados transitados		-1 €	-555 915 €	1 259 325 €	-24 357 €	-24 357 €	-24 357 €	-24 357 €	-785 923 €	-1 650 130 €
Ajustamentos em ativos financeiros		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Excedentes de revalorização		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outras variações no Património Líquido		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Resultado líquido do período		1 259 326 €	-437 372 €	-1 283 682 €	-122 601 €	-266 503 €	-521 546 €	-761 566 €	-864 207 €	-1 139 127 €
Dividendos antecipados		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Interesses que não controlam		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total do Património Líquido		38 088 980 €	35 735 215 €	36 805 298 €	36 682 697 €	36 538 795 €	36 283 752 €	36 043 732 €	35 179 525 €	34 040 398 €
PASSIVO										
Passivo não corrente										
Provisões		2 030 000 €	30 000 €	3 030 000 €	3 030 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €
Financiamentos obtidos		0 €	4 541 063 €	800 000 €	2 538 326 €	6 014 977 €	6 294 977 €	7 787 910 €	13 787 910 €	19 787 910 €
Fornecedores de investimentos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fornecedores		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Responsabilidade por benefícios pós-emprego		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Diferimentos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Passivos por impostos diferidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outras contas a pagar		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subtotal		2 030 000 €	4 571 063 €	3 830 000 €	5 568 326 €	6 044 977 €	6 324 977 €	7 817 910 €	13 817 910 €	19 817 910 €
Passivo corrente										
Credores por transferências e subsídios concedidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fornecedores		105 017 €	285 €	45 904 €	45 913 €	45 913 €	45 812 €	45 908 €	45 908 €	45 908 €
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Estado e outros entes públicos		68 366 €	68 500 €	68 366 €	68 364 €	45 576 €	22 788 €	68 364 €	68 363 €	68 364 €
Acionistas / Sócios / Associados		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Financiamentos obtidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fornecedores de investimentos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outras contas a pagar		141 648 €	267 934 €	27 308 €	27 308 €	27 308 €	27 308 €	27 308 €	27 308 €	27 308 €
Diferimentos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Passivos financeiros detidos para negociação		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros passivos financeiros		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subtotal		315 031 €	336 719 €	141 578 €	141 584 €	118 796 €	95 907 €	141 580 €	141 579 €	141 579 €
Total do Passivo		2 345 031 €	4 907 782 €	3 971 578 €	5 709 910 €	6 163 773 €	6 420 884 €	7 959 490 €	13 959 489 €	19 959 490 €
Total do Património Líquido e Passivo		40 434 012 €	40 642 997 €	40 776 876 €	42 392 607 €	42 702 568 €	42 704 636 €	44 003 222 €	49 139 014 €	53 999 888 €

❖ **Demonstração individual dos resultados por naturezas**

Rendimentos e Gastos	Notas	Unidade								
		2023	2024	2024	1.ºT2025	2.ºT2025	3.ºT2025	4.ºT2025	2026	2027
		Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
Impostos e taxas		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Vendas		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prestações de serviços		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Transferências e subsídios correntes à exploração obtidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rendimentos/Gastos imputados de entidades controladas, associadas e empreendimentos conjuntos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Variação de inventários da produção		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Trabalhos para a própria entidade		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fornecimentos e serviços externos		-74 006 €	-321 775 €	-262 786 €	-143 750 €	-287 500 €	-431 250 €	-575 000 €	-350 000 €	-350 000 €
Gastos com pessoal		-850 €	-1 700 €	-1 700 €	0 €	-1 700 €	-1 700 €	-1 700 €	-1 700 €	-1 700 €
Transferências e subsídios concedidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prestações sociais		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Imparidades de inventários (perdas/reversões)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Provisões (aumentos/reduções)		0 €	0 €	-1 173 599 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Imparidade de investimentos não depreciables / amortizáveis (perdas/reversões)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aumentos / reduções de justo valor		583 153 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros rendimentos e ganhos		5 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros gastos e perdas		-160 264 €	-158 500 €	-159 521 €	0 €	0 €	-91 155 €	-159 200 €	-159 200 €	-159 200 €
Resultado antes de depreciações e gastos de financiamento (EBITDA)		348 039 €	481 975 €	1 597 606 €	143 750 €	289 200 €	524 105 €	735 900 €	510 900 €	510 900 €
Gastos / reversões de depreciação e amortização		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Resultado operacional (EBIT)		348 039 €	481 975 €	1 597 606 €	143 750 €	289 200 €	524 105 €	735 900 €	510 900 €	510 900 €
Resultado operacional líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor		-235 114 €	-481 975 €	-424 008 €	-143 750 €	-289 200 €	-524 105 €	-735 900 €	-510 900 €	-510 900 €
Juros e rendimentos similares obtidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Juros e gastos similares suportados		-160 662 €	-71 660 €	-27 308 €	-11 441 €	-48 146 €	-136 079 €	-228 107 €	-583 033 €	-931 033 €
Resultado antes de impostos		187 376 €	553 635 €	1 624 914 €	155 191 €	337 346 €	660 184 €	964 007 €	1 093 933 €	1 441 933 €
Imposto sobre o rendimento		1 071 950 €	116 263 €	341 232 €	32 590 €	70 843 €	138 639 €	202 442 €	229 726 €	302 806 €
Resultado líquido do período		1 259 326 €	437 372 €	1 283 682 €	122 601 €	266 503 €	521 545 €	761 566 €	864 207 €	1 139 127 €

❖ Demonstração dos Fluxos de Caixa

Rubricas	Notas	2023	2024	2024	1.ºT2025	2.ºT2025	3.ºT2025	4.ºT2025	2026	2027
		Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
Fluxos de caixa de atividades operacionais										
Recebimentos de clientes		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Recebimentos de contribuintes		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Recebimentos de utentes		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pagamentos a fornecedores		-45 403 €	-321 775 €	-349 603 €	-143 750 €	-287 500 €	-431 250 €	-575 000 €	-350 000 €	-350 000 €
Pagamentos ao pessoal		-850 €	-1 700 €	-1 700 €	0 €	-1 700 €	-1 700 €	-1 700 €	-1 700 €	-1 700 €
Caixa gerada pelas operações	-	46 253 €	323 475 €	351 303 €	143 750 €	289 200 €	432 950 €	576 700 €	351 700 €	351 700 €
Outros recebimentos/pagamentos		-45 974 €	-2 158 500 €	-447 064 €		-3 022 788 €	-3 136 731 €	-3 159 200 €	-159 200 €	-159 200 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)	-	92 226 €	2 481 975 €	798 367 €	143 750 €	3 311 988 €	3 569 681 €	3 735 900 €	510 900 €	510 900 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento										
Pagamentos respeitantes a:										
Ativos fixos tangíveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ativos intangíveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Propriedades de investimento		-121 032 €	-1 258 903 €	0 €	-755 976 €	-1 511 951 €	-1 511 951 €	-3 023 903 €	-4 905 000 €	-4 558 000 €
Investimentos financeiros		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros Ativos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Recebimentos provenientes de:										
Ativos fixos tangíveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ativos intangíveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Propriedades de investimento		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Investimentos financeiros		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros Ativos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subsídios ao investimento		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Transferências de capital		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Juros e rendimentos similares		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Dividendos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)	-	121 032 €	1 258 903 €	- €	755 976 €	1 511 951 €	1 511 951 €	3 023 903 €	4 905 000 €	4 558 000 €
Fluxos de caixa das atividades de financiamento										
Recebimentos provenientes de:										
Financiamentos obtidos		0 €	3 740 878 €	800 000 €	1 738 326 €	5 214 977 €	5 494 977 €	6 987 910 €	6 000 000 €	6 000 000 €
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Cobertura de prejuízos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Doações		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outras operações de financiamento		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pagamentos respeitantes a:										
Financiamentos obtidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Juros e gastos similares		0 €	0 €	0 €	-11 441 €	-48 146 €	-136 080 €	-228 107 €	-583 033 €	-931 033 €
Dividendos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Reduções de capital e outros instrumentos de capital		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outras operações de financiamento		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fluxos de caixa de atividades de financiamento (c)	-	€	3 740 878 €	800 000 €	1 726 885 €	5 166 831 €	5 358 897 €	6 759 803 €	5 416 967 €	5 068 967 €
Variação de caixa e seus equivalentes (a + b + c)	-	213 258 €	- €	1 633 €	827 159 €	342 892 €	277 265 €	- €	1 067 €	67 €
Caixa e seus equivalentes no início do período		214 629 €	1 371 €	1 371 €	3 004 €	3 004 €	3 004 €	3 004 €	3 004 €	4 071 €
Caixa e seus equivalentes no fim do período		1 371 €	1 371 €	3 004 €	830 163 €	345 895 €	280 268 €	3 004 €	4 071 €	4 138 €

❖ **Plano de investimentos**

Investimentos	Notas	2024	2024	1.ºT2025	2.ºT2025	3.ºT2025	4.ºT2025	2026	2027
		PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
Nota: Identificar se se trata de investimento de substituição ou de expansão, e se está contingente na concretização de financiamentos (v.g., de candidaturas a fundos estruturais)									
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.		-1 258 903 €	-121 032 €	-755 976 €	-1 511 951 €	-1 511 951 €	-3 023 903 €	-4 905 000 €	-4 558 000 €
Suprimentos da ESTAMO		-1 258 903 €	-121 032 €	-755 976 €	-1 511 951 €	-1 511 951 €	-3 023 903 €	-4 905 000 €	-4 558 000 €
Total investimento	-	1 258 903 €	121 032 €	755 976 €	1 511 951 €	1 511 951 €	3 023 903 €	4 905 000 €	4 558 000 €
Total financiamento	-	1 258 903 €	121 032 €	755 976 €	1 511 951 €	1 511 951 €	3 023 903 €	4 905 000 €	4 558 000 €

❖ **Eficiência operacional**

Eficiência operacional	2023	2024	2024	2025	2026	2027	Δ (2025-2024)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Gastos operacionais (GO)	-74 856	-264 486	-264 486	-576 700	-351 700	-351 700	-312 214	-118,0%
CMVMC	0	0	0	0	0	0	0	
FSE	-74 006	-262 786	-262 786	-575 000	-350 000	-350 000	-312 214	-118,8%
Gastos com pessoal	-850	-1 700	-1 700	-1 700	-1 700	-1 700	0	0,0%
Impactos decorrentes de obrigações legais*								
Impacto A								
Impacto ...								
Gastos operacionais ajustados	74 856	264 486	264 486	576 700	351 700	351 700	312 214	118,0%
Volume de negócios								
Vendas	0	0	0	0	0	0	0	
Prestações de Serviços	0	0	0	0	0	0	0	
Indemnizações Compensatórias (conforme Contrato Serv. Público)								
Impacto na receita decorrente de obrigações legais**								
Impacto A								
Impacto ...								
Volume de Negócios ajustado								
Gastos Operacionais/Volume de Negócio (GO/VN)								

❖ **Pessoal**

Pessoal	2023	2024	2024	2025	2026	2027	Δ (2025-2024)	
	Execução	P.A.O	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
N.º Total de Trabalhadores	5	5	5	5	5	5	0	0%
N.º de membros dos órgãos sociais	5 €	5 €	5 €	5 €	5 €	5 €	0	0%
N.º de membros cargos de direção	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0	
N.º dos restantes trabalhadores	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0	
Gastos totais com pessoal*	-850	-1 700	-1 700	-1 700	-1 700	-1 700	0	0%
Gastos com órgãos sociais**	-850 €	-1 700 €	-1 700 €	-1 700 €	-1 700 €	-1 700 €	0	0%
Gastos com cargos de direção	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0	
Remuneração do pessoal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0	
Benefícios pós-emprego	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0	
Ajudas de custo	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0	
Rescisões / Indemnizações	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0	
Restantes encargos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0	
Informação adicional								
(i) Gastos com as contratações autorizadas ou previstas em 2024	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0	
(ii) Gastos com as contratações previstas em anos subsequentes	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0	
(iii) Cumprimento de disposições legais	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0	
(iv) Orientações expressas do acionista Estado	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0	
(v) Valorizações remuneratórias obrigatórias	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0	
(vi) Outras valorizações remuneratórias	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0	
(vii) Rescisões por mútuo acordo	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0	
Correções para efeitos de rácio								
(-) Gastos com órgãos sociais*	850	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	0	0%
(-) Cumprimento de disposições legais	0	0	0	0	0	0	0	
(-) Valorizações remuneratórias obrigatórias	0	0	0	0	0	0	0	
(-) Rescisões contratuais excluindo por mútuo acordo	0	0	0	0	0	0	0	
(+) Absentismo								
Gastos com pessoal ajustados para efeitos de rácio	0	0	0	0	0	0	0	
* O detalhe dos gastos com pessoal deve ser preenchido com os respetivos encargos com a Segurança Social								
** Sobre a remuneração dos gestores incide a redução prevista no artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2010, de 30 de junho.								
Gastos com pessoal / Gastos com pessoal ajustados								
Gastos com dirigentes / Gastos com pessoal ajustados								
Gastos com OS / Gastos com pessoal ajustados								

❖ Mapa Recursos Humanos

Grupo Profissional	Situação a 31/12/2023	Situação a 31/12/2024	Situação a 01.01.2025			Movimentos de Pessoal - 2025						Situação a 31/12/2025	Movimentos de Pessoal - 2026					Situação a 31/12/2026	Movimentos de Pessoal - 2027					Situação a 31/12/2027
			Idade média	# de trabalhadores com 40 ou mais anos	# de trabalhadores em idade de reforma	Saídas naturais (reformas/vontades)	Trabalhadores ausentes por incapacidade/indisponibilidade	Admissões de recrutamento concetualizado em 2025	Substituição de saídas previstas no plano de 2025 (cargos a entrar, para base de carreira)	Saídas ao abrigo do (normativo legal, despacho, etc.)	Admissões de recrutamento solicitado		Saídas esperadas (reformas/vontades)	Trabalhadores ausentes por incapacidade/indisponibilidade	Substituição de saídas previstas no plano de 2026 (cargos a entrar, para base de carreira)	Saídas ao abrigo do (normativo legal, despacho, etc.)	Admissões de recrutamento solicitado		Saídas naturais (reformas/vontades)	Trabalhadores ausentes por incapacidade/indisponibilidade	Substituição de saídas previstas no plano de 2027 (cargos a entrar, para base de carreira)	Saídas ao abrigo do (normativo legal, despacho, etc.)	Admissões de recrutamento solicitado	
		(1)				(2)		(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (1) - (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	(2)		(4)	(5)	(6)	= 2024 - (2) + (4) + (5) + (6)	(2)		(4)	(5)	(6)	= 2025 - (2) + (4) + (5) + (6)
Órgãos Sociais (OS)	5	5	59	4	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5						5
Cargos de direção (s/ OS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						0
Categoria 1 (*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						0
Categoria 2 (*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						0
... (*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						0
Categoria n (*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						0
Categoria 1 (*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						0
Total	5	5	59	4	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5

❖ **Outros quadros**

Endividamento (fórmula)	2023	2024	2024	2025	2026	2027	Δ (2025-2024)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Capital estatutário	36 538 595	36 437 441	36 538 595	36 538 595	36 538 595	36 538 595	0	0%
Financiamento remunerado	0	4 541 063	800 000	7 787 910	13 787 910	19 787 910	6 987 910	873%
(-) Novos investimentos com expressão material	207 747	1 258 903	0	3 023 903	4 905 000	4 558 000	3 023 903	
Δ de endividamento (%)		8,71%	2,19%	10,62%	2,47%	2,87%	8,4 p.p.	

Outros	2023	2024	2024	2025	2026	2027	Δ (2025-2024)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Prazo Médio de Pagamento	23	25	25	25	25	25	0	0%
Pagamentos em Atraso (Arrears)	0	0	0	0	0	0	0	

A entidade não tem pagamentos em atraso.

Detalhe de Fornecimentos e serviços externos	2023	2024	2024	2025	2026	2027	Δ (2025-2024)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Trabalhos Especializados (inclui serviços de contabilidade, auditoria, jurídicos, avaliações)	60 418	305 675	250 336	545 000	320 000	320 000	294 664	118%
Limpeza e desmatização	7 950	10 605	6 500	10 000	10 000	10 000	3 500	54%
Vigilância e Segurança	1 992	2 525	2 000	2 000	2 000	2 000	0	0%
Seguros	407	455	450	450	450	450	0	0%
Deslocações e alojamento	0	0	0	0	0	0	0	
Ajudas de custo	0	0	0	0	0	0	0	
Associados à frota automóvel	0	0	0	0	0	0	0	
Contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	0	0	0	0	0	0	0	
Diversos	3 238	2 515	3 500	17 550	17 550	17 550	14 050	401%
TOTAL	74 006	321 775	262 786	575 000	350 000	350 000	312 214	119%

Despesas com deslocações e estadas

A CONSEST não orçamenta nem suporta despesas com deslocações e estadas

Despesas com viaturas

A CONSEST não tem frota automóvel e por isso não orçamenta nem suporta este tipo de despesas.

❖ **Rácios financeiros e Board**

IEPAO	2024	2025	2026	2027	2025 v.s 2024	2026 v.s 2025	2027 v.s 2026	Variação média anual do triênio	Cumpre 1.º ano			Cumpre Triênio			
	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão					S	N	N/A	S	N	N/A	
ORIENTAÇÕES FINANCEIRAS PARA O TRIÊNIO															
Taxa de crescimento nominal PIB	4,5	4,5	4,5	3,8	4,5%	4,5%	3,8%	4,3%							
Taxa de crescimento real PIB	1,5	1,9	2,0	1,5	1,9%	2,0%	1,5%	1,8%							
Taxa de crescimento IHPC	2,5	2,1	2,0	2,0	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%							
a) Volume de negócios															
b) EBIT, líq. de provisões, imparidades e correções de justo valor	-424	-736	-511	-511	-312	225	0	-29		N			N		
c) Resultado líquido	-1 284	-762	-864	-1 139	522	-103	-275	48	S			S			
d) Rentabilidade do Ativo (ROA)	-4%	-2%	-1%	-1%	2,2 p.p.	0,6 p.p.	0,1 p.p.	1,0 p.p.	S			S			
e) Rentabilidade dos RH	- 319 521x	- 147 180x	- 102 180x	- 102 180x	172 341x	45 000x	-	72 447x	S			S			
f) Rentabilidade do Capital Próprio (ROE)	-3%	-2%	-2%	-3%	1,3 p.p.	-0,3 p.p.	-0,9 p.p.	0,0 p.p.	S			S			
g) Financiamento líquido de novos investimentos	37 339	41 303	45 422	51 769	3 964	4 119	6 347	4 810		N			N		
h) Pagamentos em Atraso (Arrears)	0	0	0	0	0	0	0	0							
i) Volume de negócios (real)															
ii) Gastos operacionais (%)	264	577	352	352	118%	-39%	0%	10%	S			S			
OTIMIZAÇÃO DE GASTOS															
Gastos operacionais (corrigido do IHPC)	264	565	345	345	300	- 220	-	27		N			N		

Rácios Financeiros	Formúla	2023	2024	2025	2026	2027
		Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
Rentabilidade das vendas	EBITDA/Volume de Negócio					
Rentabilidade do Ativo	Resultado Operacional/Ativo médio		-4%	-2%	-1%	-1%
Rentabilidade do Capital próprio	Resultado Líquido/Capital Próprio médio		-3%	-2%	-2%	-3%
Passivo total	Passivo/Ativo	6%	10%	18%	28%	37%
Endividamento Corrente	Passivo Corrente/Ativo	1%	0%	0%	0%	0%
Autonomia financeira	Capital Próprio/Ativo	94%	90%	82%	72%	63%
Liquidez Geral	Ativo Corrente/Passivo Corrente	1%	2%	2%	3%	3%
Rentabilidade dos RH	Resultado Operacional/n.º de trabalhadores	69 608 -	319 521 -	147 180 -	102 180 -	102 180

VII. CONTRATO PROGRAMA/CONTRATO DE SERVIÇO PÚBLICO/CONTRATO DE CONCESSÃO DE SERVIÇO PÚBLICO

Não aplicável.

VIII. QUADRO SÍNTESE DE AUTORIZAÇÕES REQUERIDAS

De seguida apresenta-se uma síntese das autorizações necessárias, incluindo eventuais pedidos de dispensa do cumprimento dos princípios enunciados nas instruções de elaboração ao PAO:

Autorizações Necessárias	Fundamentação	Norma Aplicável	Página do PAO coorespondente
ROA (Return on Assets)	Não se verifica a melhoria deste indicador em todos os anos	Ponto 2 alínea d) IPG 2025	Página 28
ROA (Return on Assets)	Não se verifica a melhoria deste indicador em todos os anos	Ponto 2 alínea f) IPG 2025	Página 28
ROA (Return on Assets)	A CONSEST não reduz o endividamento em termos reais, líquido de investimento	Ponto 2 alínea g) IPG 2025	Página 34
Otimização de Gastos	Não há redução de gastos operacionais em todos os anos do triénio relativamente ao ano anterior	Ponto 3 alínea vi) IPG 2025	Página 29 e seguintes
Resultado Líquido	Resultados líquidos não melhoram no triénio	Ponto 2 alínea c) IPG 2025	Página 28
Resultado Operacional	Resultados operacionais não melhoram no triénio	Ponto 2 alínea b) IPG 2025	Página 28

IX – OUTROS

Não há quaisquer elementos adicionais a serem apresentados.

Lisboa, 08 de outubro de 2024

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

António Inácio de Carvalho Furtado

Maria de Fátima de Andrade e Sousa Madureira

José Realinho de Matos

X – ANEXOS

I) Parecer do Fiscal Único (Órgão de Fiscalização) e Despachos do membro do Governo da área das finanças de dispensa do cumprimento dos princípios enunciados nas Instruções de elaboração ao PAO

II) Demonstrações financeiras previsionais, detalhadas para o triênio de 2025-2027, e desagregadas por trimestre no ano de 2025

1. Demonstração da Posição Financeira (Balanço Previsional)

Unidade: Euros

CONSEST,SA	2023	jun/23	2024	2024	2024	1ºT 2025	2ºT 2025	3ºT 2025	4ºT 2025	2026	2027
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	PAO	junho	ESTIMATIVA	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO
Fluxos de caixa das atividades operacionais											
Pagamentos a fornecedores	- 45 402,53		- 321 775,00	- 120 234,53	- 349 603,18	- 143 750,00	- 287 500,00	- 431 250,00	- 575 000,00	- 350 000,00	- 350 000,00
Pagamentos ao pessoal	- 850,00		- 1 700,00	- 1 700,00	- 1 700,00	-	- 1 700,00	- 1 700,00	- 1 700,00	- 1 700,00	- 1 700,00
Fluxo gerados pelas operações	- 46 252,53	-	- 323 475,00	- 121 934,53	- 351 303,18	- 143 750,00	- 289 200,00	- 432 950,00	- 576 700,00	- 351 700,00	- 351 700,00
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	-	- 226,70	0,00	0,00	0,00	0,00					
Outros recebimentos/pagamentos	- 45 973,60		- 2 158 500,00	- 136 732,67	- 447 064,12	-	- 3 022 788,00	- 3 136 731,00	- 3 159 200,00	- 159 200,00	- 159 200,00
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)	- 92 226,13	- 226,70	- 2 481 975,00	- 258 667,20	- 798 367,30	- 143 750,00	- 3 311 988,00	- 3 569 681,00	- 3 735 900,00	- 510 900,00	- 510 900,00
Fluxos de caixa das atividades de investimento											
Pagamentos respeitantes a:	- 121 032,00	-	- 1 258 902,70	0,00	0,00	-755 975,68	-1 511 951,35	-1 511 951,35	-3 023 902,70	-4 905 000,00	-4 558 000,00
Propriedades de Investimento	- 121 032,00		- 1 258 902,70	0,00	0,00	-755 975,68	-1 511 951,35	-1 511 951,35	-3 023 902,70	-4 905 000,00	-4 558 000,00
Recebimentos provenientes de:	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Propriedades de Investimento	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	- 121 032,00	-	- 1 258 902,70	0,00	0,00	-755 975,68	-1 511 951,35	-1 511 951,35	-3 023 902,70	-4 905 000,00	-4 558 000,00
Fluxos de caixa das atividades de financiamento											
Recebimentos provenientes de:	0,00	0,00	3 740 877,70	350 000,00	800 000,00	1 738 325,68	5 214 977,04	5 494 977,04	6 987 910,08	6 000 000,00	6 000 000,00
Financiamentos obtidos	0,00		3 740 877,70	350 000,00	800 000,00	1 738 325,68	5 214 977,04	5 494 977,04	6 987 910,08	6 000 000,00	6 000 000,00
Pagamentos respeitantes a:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-11 441,09	-48 145,97	-136 079,99	-228 107,38	-583 033,03	-931 033,02
Financiamentos obtidos	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Juros e gastos similares	0,00		0,00	0,00	0,00	-11 441,09	-48 145,97	-136 079,99	-228 107,38	-583 033,03	-931 033,02
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	-	-	3 740 877,70	350 000,00	800 000,00	1 726 884,59	5 166 831,07	5 358 897,05	6 759 802,70	5 416 966,97	5 068 966,98
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	- 213 258,13	- 226,70	-	91 332,80	1 632,70	827 158,92	342 891,72	277 264,70	0,00	1 066,97	66,98
Caixa e seus equivalentes no início do período	214 629,07		214 629,07	1 370,94	1 370,94	3 003,64	3 003,64	3 003,64	3 003,64	3 003,64	4 070,61
Caixa e seus equivalentes no fim do período	1 370,94	- 226,70	214 629,07	92 703,74	3 003,64	830 162,56	345 895,36	280 268,34	3 003,64	4 070,61	4 137,59

2. Demonstração de resultados por natureza Previsional

Unidade: Euros

CONSEST,SA	2023	2024	2024	2024	1ºT 2025	2ºT 2025	3ºT 2025	4ºT 2025	2026	2027
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA	EXECUÇÃO	PAO	junho	ESTIMATIVA	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO
RENDIMENTOS E GASTOS										
Fornecimentos e Serviços Externos	-74 005,67	-321 775,00	-84 090,30	-262 786,10	-143 750,00	-287 500,00	-431 250,00	-575 000,00	-350 000,00	-350 000,00
Gastos Com o Pessoal	-850,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00	0,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00
Provisões (aumentos / reduções)	0,00	0,00	0,00	-1 173 598,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumentos / Reduções de justo valor	583 153,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Rendimentos e Ganhos	4,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Gastos e Perdas	-160 263,54	-158 500,00	0,00	-159 521,44	0,00	0,00	-91 155,00	-159 200,00	-159 200,00	-159 200,00
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	348 038,54	-481 975,00	-85 790,30	-1 597 606,32	-143 750,00	-289 200,00	-524 105,00	-735 900,00	-510 900,00	-510 900,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	348 038,54	-481 975,00	-85 790,30	-1 597 606,32	-143 750,00	-289 200,00	-524 105,00	-735 900,00	-510 900,00	-510 900,00
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
Juros e Gastos Similares Suportados	-160 662,12	-71 660,10	-5 561,64	-27 307,67	-11 441,09	-48 145,97	-136 079,99	-228 107,38	-583 033,03	-931 033,02
Resultado antes de impostos	187 376,42	-553 635,10	-91 351,94	-1 624 913,99	-155 191,09	-337 345,97	-660 184,99	-964 007,38	-1 093 933,03	-1 441 933,02
Imposto sobre o rendimento do período	1 071 950,04	116 263,37	19 183,91	341 231,94	32 590,13	70 842,65	138 638,85	202 441,55	229 725,94	302 805,93
Resultado líquido do período	1 259 326,46	-437 371,73	-72 168,03	-1 283 682,05	-122 600,96	-266 503,32	-521 546,14	-761 565,83	-864 207,09	-1 139 127,09

3. Demonstração dos fluxos de caixa previsional e notas explicativas

Unidade: Euros

CONSEST,SA	2023	jun/23	2024	2024	2024	1ºT 2025	2ºT 2025	3ºT 2025	4ºT 2025	2026	2027
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	PAO	junho	ESTIMATIVA	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO
Fluxos de caixa das atividades operacionais											
Pagamentos a fornecedores	- 45 402,53		- 321 775,00	- 120 234,53	- 349 603,18	- 143 750,00	- 287 500,00	- 431 250,00	- 575 000,00	- 350 000,00	- 350 000,00
Pagamentos ao pessoal	- 850,00		- 1 700,00	- 1 700,00	- 1 700,00	-	- 1 700,00	- 1 700,00	- 1 700,00	- 1 700,00	- 1 700,00
Fluxo gerados pelas operações	- 46 252,53	-	- 323 475,00	- 121 934,53	- 351 303,18	- 143 750,00	- 289 200,00	- 432 950,00	- 576 700,00	- 351 700,00	- 351 700,00
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	-	226,70	0,00	0,00	0,00	0,00					
Outros recebimentos/pagamentos	- 45 973,60		- 2 158 500,00	- 136 732,67	- 447 064,12	-	- 3 022 788,00	- 3 136 731,00	- 3 159 200,00	- 159 200,00	- 159 200,00
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)	- 92 226,13	- 226,70	- 2 481 975,00	- 258 667,20	- 798 367,30	- 143 750,00	- 3 311 988,00	- 3 569 681,00	- 3 735 900,00	- 510 900,00	- 510 900,00
Fluxos de caixa das atividades de investimento											
Pagamentos respeitantes a:	- 121 032,00	-	- 1 258 902,70	0,00	0,00	-755 975,68	-1 511 951,35	-1 511 951,35	-3 023 902,70	-4 905 000,00	-4 558 000,00
Propriedades de Investimento	- 121 032,00		- 1 258 902,70	0,00	0,00	-755 975,68	-1 511 951,35	-1 511 951,35	-3 023 902,70	-4 905 000,00	-4 558 000,00
Recebimentos provenientes de:	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Propriedades de Investimento	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	- 121 032,00	-	- 1 258 902,70	0,00	0,00	-755 975,68	-1 511 951,35	-1 511 951,35	-3 023 902,70	-4 905 000,00	-4 558 000,00
Fluxos de caixa das atividades de financiamento											
Recebimentos provenientes de:	0,00	0,00	3 740 877,70	350 000,00	800 000,00	1 738 325,68	5 214 977,04	5 494 977,04	6 987 910,08	6 000 000,00	6 000 000,00
Financiamentos obtidos	0,00		3 740 877,70	350 000,00	800 000,00	1 738 325,68	5 214 977,04	5 494 977,04	6 987 910,08	6 000 000,00	6 000 000,00
Pagamentos respeitantes a:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-11 441,09	-48 145,97	-136 079,99	-228 107,38	-583 033,03	-931 033,02
Financiamentos obtidos	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Juros e gastos similares	0,00		0,00	0,00	0,00	-11 441,09	-48 145,97	-136 079,99	-228 107,38	-583 033,03	-931 033,02
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	-	-	3 740 877,70	350 000,00	800 000,00	1 726 884,59	5 166 831,07	5 358 897,05	6 759 802,70	5 416 966,97	5 068 966,98
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	- 213 258,13	- 226,70	-	91 332,80	1 632,70	827 158,92	342 891,72	277 264,70	0,00	1 066,97	66,98
Caixa e seus equivalentes no início do período	214 629,07		214 629,07	1 370,94	1 370,94	3 003,64	3 003,64	3 003,64	3 003,64	3 003,64	4 070,61
Caixa e seus equivalentes no fim do período	1 370,94	- 226,70	214 629,07	92 703,74	3 003,64	830 162,56	345 895,36	280 268,34	3 003,64	4 070,61	4 137,59

Notas Explicativas:

Fluxos de caixa das atividades operacionais (1): Recebimentos associados às vendas de imóveis, arrendamento e compensações por ocupação de espaço. Pagamento aos fornecedores decorrentes da atividade operacional da empresa, nomeadamente fornecimentos e serviços externos e obras em imóveis propriedades da empresa. Pagamentos de impostos, nomeadamente, IRC, IMI, IMT e outros.

Fluxos de caixa das atividades de investimento (2): Aquisição de equipamento informático, administrativo e software de gestão de imóveis.

Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3): Engloba as amortizações relativas a suprimentos e respetivo pagamento dos juros associados. Engloba, também, pagamento de dividendos ao acionista

iii) Planificação de Recursos Humanos, para o triénio, cabalmente fundamentada e demonstrada a sua efetiva cobertura no orçamento aprovado

Não aplicável.

IV) Planeamento financeiro para 2025-2027, detalhado por trimestre em relação à previsão para 2025, com separação por financiamento da atividade operacional e do investimento, por fonte de financiamento, e a discriminação dos encargos financeiros por natureza do instrumento/tipo de dívida.

Anos 2025 -2027:

Unid: €

Tipo de Receita	Tipo de Financiamento	2025 Orçamentado	Tipo de Despesa	Fonte de Financiamento	2025 Orçamentado
Suprimentos da ESTAMO	Acionista	6 987 910	Custos Estrutura (FSE's + GP)	Acionista	576 700
Total da Receita		6 987 910	Investimento em Imóveis	Acionista	3 023 903
Saldo		0	Impostos	Acionista	159 200
			Custas Judiciais	Acionista	3 000 000
			Juros dos Suprimentos	Acionista	228 107
			Total da Despesa		6 987 910

Unid: €

Tipo de Receita	Tipo de Financiamento	2026 Orçamentado	Tipo de Despesa	Fonte de Financiamento	2025 Orçamentado
Suprimentos da ESTAMO	Acionista	6 000 000	Custos Estrutura (FSE's + GP)	Acionista	351 700
Total da Receita		6 000 000	Investimento em Imóveis	Acionista	4 905 000
Saldo		1 067	Impostos	Acionista	159 200
			Juros dos Suprimentos	Acionista	583 033
			Total da Despesa		5 998 933

Unid: €

Tipo de Receita	Tipo de Financiamento	2027 Orçamentado	Tipo de Despesa	Fonte de Financiamento	2025 Orçamentado
Suprimentos da ESTAMO	Acionista	6 000 000	Custos Estrutura (FSE's + GP)	Acionista	351 700
Total da Receita		6 000 000	Investimento em Imóveis	Acionista	4 558 000
Saldo		67,00	Impostos	Acionista	159 200
			Custas Judiciais	Acionista	931 033
			Total da Despesa		5 999 933

Trimestre ano 2025:

Tipo de Receita	1ºT 2025	2ºT 2025	3ºT 2025	4ºT 2025	Total
	Orçamentado	Orçamentado	Orçamentado	Orçamentado	
Receita Própria	0	0	0	0	0
Financiamento Acionista	1 738 326	3 476 651	280 000	1 492 933	6 987 910
Receita	1 738 326	3 476 651	280 000	1 492 933	6 987 910
Tipo de Despesa	1ºT 2025	2ºT 2025	3ºT 2025	4ºT 2025	Total
	Orçamentado	Orçamentado	Orçamentado	Orçamentado	
Custos Estrutura	143 750	145 450	143 750	143 750	576 700
Impostos e Outros Custos	0	3 022 788	113 943	22 469	3 159 200
Investimento	755 976	755 975	0	1 511 952	3 023 903
Juros dos Suprimentos	11 441	36 704	87 934	92 028	228 107
Despesa	911 167	3 960 917	345 627	1 770 199	6 987 910

V) Plano de Investimentos quantificado e detalhado, com as respetivas fontes de financiamento por projeto e por ano.

Investimentos	Notas	2024	2024	1.ºT2025	2.ºT2025	3.ºT2025	4.ºT2025	2026	2027
		PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
Nota: Identificar se se trata de investimento de substituição ou de expansão, e se está contingente na concretização de financiamentos (v.g., de candidaturas a fundos estruturais)									
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.		-1 258 903 €	-121 032 €	-755 976 €	-1 511 951 €	-1 511 951 €	-3 023 903 €	-4 905 000 €	-4 558 000 €
Suprimentos do ESTAMO		-1 258 903 €	-121 032 €	-755 976 €	-1 511 951 €	-1 511 951 €	-3 023 903 €	-4 905 000 €	-4 558 000 €

VI) Memória descritiva de cada um dos novos investimentos com expressão material propostos pela empresa

MEMÓRIA JUSTIFICATIVA

(A que se refere o Despacho da DGTF relativo às Instruções para Elaboração do Orçamento de 2025)

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, quase 17 anos decorridos sobre a data da aquisição do terreno da Falagueira, o prédio permanecia 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.

Não obstante os consideráveis desenvolvimentos implementados nos últimos 5 anos, nomeadamente **(1)** a criação das parcelas A e B e a posteriormente a divisão da parcela B em outras duas (B1 e B2) e **(2)** a aprovação camarária do projeto para a parcela A, ainda não foi possível que a Sociedade gere receitas próprias, algo que também não se verificará nos anos de 2025 a 2027.

Em face do quadro atrás descrito, é óbvio não poder a CONSEST apresentar resultados líquidos positivos, nem em 2025, nem nos subsequentes anos de 2026 e 2027, porquanto e até que um instrumento urbanístico venha a ser integralmente aprovado sobre o terreno (Parcela A e/ou Parcela B), permitindo uma decisão sobre a respetiva construção e posterior comercialização, ou alternativamente a sua alienação com projeto aprovado, o projeto será apenas gerador de custos.

No final de 2023 foi concretizada a alteração societária superiormente aprovada, materializada pela transferência do capital social da CONSEST da PARPÚBLICA para a ESTAMO, sendo esta Sociedade a partir de então o garante das necessidades de liquidez e capital da sua agora participada. Esta alteração societária, consubstanciada por uma operação harmónica, permitiu ajustar o capital social da Sociedade à sua realidade material e reduzir as suas necessidades futuras de liquidez por via da incorporação dos juros vencidos em capital.

Como se refere do Plano de Atividades e Orçamento, no momento de elaboração deste documento ainda não é possível saber qual a estratégia que será implementada no que se refere à promoção da construção da Parcela A, estando sobre a mesa várias alternativas que passam, tanto pela alienação a terceiros da mesma ainda em projeto, como pelo estabelecimento de consórcios com entidades públicas e/ou privadas.

VII) Portarias de extensão de encargos já emitidas relativamente a investimentos

Não aplicável.

VIII) Plano de Restruturação, Plano de Liquidação ou alteração ao Plano de Liquidação

Não aplicável.

IX) Outros elementos considerados relevantes.

Não aplicável.