CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO (PAO)

Instrumentos Previsionais de Gestão

Triénio 2026-2028



ÍNDICE

NOTA PRÉVIA 3

I. INTRODUÇÃO 5

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA 7

III. PLANO DE ATIVIDADES E INDICADORES DE DESEMPENHO 23

IV - PLANO DE INVESTIMENTO PLURIANUAL 29

V. RECURSOS HUMANOS 31

VI. INFORMAÇÃO FINANCEIRA 32

VII. CONTRATO PROGRAMA/CONTRATO DE SERVIÇO PÚBLICO/CONTRATO DE CONCESSÃO DE SERVIÇO PÚBLICO 43

VIII. QUADRO SÍNTESE DE AUTORIZAÇÕES REQUERIDAS 43

IX – OUTROS 43

X – ANEXOS 45

NOTA PRÉVIA

O presente "Plano de Atividades e Orçamento" para o triénio 2026-2028 (doravante designado por PAO 2026) foi elaborado em conformidade com as Instruções relativas à Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2026, publicadas no site da ETF a 20 de agosto de 2025, respeitando o 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 2026-2028 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;

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 ARS participações 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 Contabilistica	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

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.

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

No dia 28 de março de 2025, a CONSEST celebrou com o Município da Amadora um Contrato de permuta, onde foi acordado entre as partes que o Município dá à CONSEST um lote de terreno para construção situado na Quinta de São Miguel na Amadora com um VPT de 254.172,82€ ao qual atribuem o valor de 3.246.000€. Em troca, a CONSEST dá ao Município uma Parcela de terreno situado junto à Rua Elias Garcia – Amadora (parte da parcela B2) com um VPT que não consta na escritura, mas cujo valor provisório é de 2.344.520€ ao qual atribuem o valor de 3.303.000€. A diferença de valores dos bens permutados é de 57.000€ valor que fica na posse do Município para eventuais despesas.

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

Desta diferença de entendimentos resultou um diferendo, cujo estado presente mais adiante se detalha, em razão do qual a referida COTTEES demandou a Sociedade reclamando uma indemnização 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 2026 e subsequentes.

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 e 2025 em quatro prédios com a criação das parcelas B1 e B2 e a receção por permuta de uma parcela 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 eventual extinção ou fusão / incorporação na ESTAMO.

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2024	jun/24	jun/25	jun/25	Valor	% (2)
ATIVO						
Ativo não corrente						
Propriedades de investimento	29 025 000,00	28 593 900,00	30 105 851,35	30 634 096,33	528 244,98	1,8%
Ativos por Impostos Diferidos	12 212 688,09	11 857 625,91	12 250 516,59	11 956 880,45	- 293 636,14	-2,4%
Total do ativo não corrente	**41 237 688,09**	**40 451 525,91**	**42 356 367,94**	**42 590 976,78**	**234 608,84**	**0,6%**
Ativo corrente						
Outras contas a receber	71,36	102,08	-	71,36	71,36	0,0%
Diferimentos	298,95	304,93	305,00	304,93	- 0,07	0,0%
Caixa e Depósitos Bancários	7 243,00	92 703,74	345 895,36	475 244,60	129 349,24	37,4%
Total do ativo corrente	**7 613,31**	**93 110,75**	**346 200,36**	**475 620,89**	**129 420,53**	**37,4%**
Total do Ativo	**41 245 301,40**	**40 544 636,66**	**42 702 568,30**	**43 066 597,67**	**364 029,37**	**0,9%**
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO						
Capital Próprio						
Capital realizado	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	-	0,0%
Reservas Legais	354 026,44	291 060,12	291 060,12	354 026,44	62 966,32	21,6%
Resultados Transitados	1 196 358,76	1 259 325,08	- 24 357,97	1 165 862,14	1 190 220,11	-4886,4%
Resultado líquido do período	- 30 496,62	- 72 168,03	- 266 503,32	962 323,92	1 228 827,24	-461,1%
Total do Capital Próprio	**38 058 483,58**	**38 016 812,17**	**36 538 793,83**	**39 020 807,50**	**2 482 013,67**	**6,8%**
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	2 030 000,00	2 030 000,00	30 000,00	2 030 000,00	2 000 000,00	6666,7%
Financiamentos Obtidos	982 578,61	350 000,00	6 014 977,04	1 912 901,11	- 4 102 075,93	-68,2%
Total passivo não corrente	**3 012 578,61**	**2 380 000,00**	**6 044 977,04**	**3 942 901,11**	**- 2 102 075,93**	**-34,8%**
Passivo corrente						
Fornecedores	39 636,84	85 958,72	45 913,76	30 941,22	- 14 972,54	-32,6%
Estado e outros entes públicos	133 604,09	45 577,53	45 576,00	62 282,28	16 706,28	36,7%
Outras contas a pagar	998,28	16 288,24	27 307,67	9 665,56	- 17 642,11	-64,6%
Total passivo corrente	**174 239,21**	**147 824,49**	**118 797,43**	**102 889,06**	**- 15 908,37**	**-13,4%**
Total do passivo	**3 186 817,82**	**2 527 824,49**	**6 163 774,47**	**4 045 790,17**	**- 2 117 984,30**	**-34,4%**
Total do capital próprio e do passivo	**41 245 301,40**	**40 544 636,66**	**42 702 568,30**	**43 066 597,67**	**364 029,37**	**0,9%**

(1) Diferença entre o Real de jun-25 e o Orçamentado jun-25.

(2) Valor do desvio sobre o valor orçamentado jun-25.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2024	2ºT 2024	2ºT2025	2ºT2025	Valor	% (2)
RENDIMENTOS E GASTOS						
Fornecimentos e Serviços Externos	- 401 462,01	- 84 090,30	- 287 500,00	- 331 812,32	- 44 312,32	15%
Gastos Com o Pessoal	- 1 700,00	- 1 700,00	- 1 700,00	- 850,00	850,00	-50%
Aumentos / Reduções de justo valor	424 458,00	-	-	-	-	0%
Outros Rendimentos e Ganhos	-	-	-	1 609 096,33	1 609 096,33	100%
Outros Gastos e Perdas	- 398 460,09	-	-	- 27 979,95	- 27 979,95	100%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**- 377 164,10**	**- 85 790,30**	**- 289 200,00**	**1 248 454,06**	**1 537 654,06**	**-532%**
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**- 377 164,10**	**- 85 790,30**	**- 289 200,00**	**1 248 454,06**	**1 537 654,06**	**-532%**
Juros e Gastos Similares Suportados	- 27 578,61	- 5 561,64	- 48 145,97	- 30 322,50	17 823,47	-37%
Resultado antes de impostos	**- 404 742,71**	**- 91 351,94**	**- 337 345,97**	**1 218 131,56**	**1 555 477,53**	**-461%**
Imposto sobre o rendimento do período	374 246,09	19 183,91	70 842,65	- 255 807,64	- 326 650,29	-461%
Resultado líquido do período	**- 30 496,62**	**- 72 168,03**	**- 266 503,32**	**962 323,92**	**1 228 827,24**	**-461%**

(1) Diferença entre o Real de jun-25 e o Orçamentado jun-25.
(2) Valor do desvio sobre o valor orçamentado jun-25.

Da análise das DF`s da CONSEST à data de final do 1º semestre de 2025 sobressaem as seguintes conclusões:

1. A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE´s) apresentou, no final de 30 de junho de 2025, o valor de 331,81 m€. Este aumento é, exclusivamente, explicado pelo pagamento de honorários relativos ao processo Cottees, não se prevendo que os valores se mantenham tão elevados até ao final de 2025, dado que a audiência de julgamento já se realizou, embora seja muito provável a existência de recursos. Por outro lado, o montante registado na rubrica Outros Gastos e Perdas de 27,98 m€ diz respeito ao pagamento do ajuste do IMI referente ao ano de 2023 devido às reavaliações efetuadas pela AT ao VPT.
2. A rubrica outros rendimentos e ganhos, no montante de 1.609,09 m€ regista a mais-valia com a operação da permuta acima descrita. Em 2019 e 2023, aquando da divisão do lote de terreno em parcelas, e após apresentação do modelo 1 para formalizar essa divisão, o VPT ainda não estava definido, razão pela qual se utilizou as áreas como critério para repartição do valor contabilístico. Atualmente, uma vez que à data já existem valores do VPT apurados e confirmados no site da AT, procedeu-se, em abril de 2025, ao ajustamento da repartição do valor contabilístico tendo em conta a divisão do valor do terreno de acordo com as percentagens do VPT, pois a empresa considera o VPT como critério que reflete melhor a realidade.
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, encontra-se registada a provisão de 2.030 m€ constituída em 2020

para acautelar as responsabilidades da Sociedade em sede de custas judiciais decorrentes do Litígio, esta continuará a acompanhar empenhada e proximamente todo o processo cujas vicissitudes e desenvolvimentos futuros poderão, ou não, ainda no decurso do presente exercício, conformar, para mais ou para menos, quer a referida provisão, quer a de 30,00 m€ que permanece registada nas contas desde 2019 em virtude da última sentença condenatória líquida em igual montante proferida pelo Tribunal da Relação de Lisboa. Embora, como se verá, já seja conhecida a sentença do Tribunal Arbitral relativamente à indemnização a pagar pela CONSEST, inferior ao montante da provisão constituída, por prudência, mantém-se neste plano e orçamento o montante de 2.030 m€ para a provisão relativa ao processo, dado que é já certa a existência de recurso da decisão.

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.

Porque à data de elaboração deste documento não está definida a estratégia para o desenvolvimento imobiliário das várias parcelas (tanto A como B1 e B2), optámos por orçamentar valores para o investimento nos projetos muito próximos dos do ano de 2025.

II. ESTRATÉGIA DE MÉDIO PRAZO (três anos)

Na elaboração do orçamento para 2026-2028 foram observadas e seguidas, sempre que formal e materialmente possível, as Instruções constantes do Despacho da SET identificado na Nota Prévia.

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:

	2024	2025	2026	2027	2028
PIB real e componentes (variação, %)					
PIB	1,9	2,0	2,2	1,7	1,8
Consumo privado	3,2	2,5	2,2	1,8	1,8
Consumo público	1,1	1,8	0,7	0,3	0,5
Investimento (FBCF)	3,1	3,7	5,1	1,8	2,7
Exportações	3,3	1,9	2,2	3,3	2,8
Importações	5,1	3,3	2,9	3,2	2,9
PIB Nominal					
PIB	6,4	5,0	4,7	3,7	3,7
Preços (variação, %)					
IHPC	2,7	2,1	2,0	2,0	2,0
IPC	2,4	2,0	1,9	2,0	2,0

Fonte: GPEARI

Adicionalmente, foi considerado, para 2026, um custo do financiamento de 5,80%, 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 2025. É provável que, com as descidas de taxas de juro de referência – EURIBOR – verificadas já em 2025, 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 mencionada.

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 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, 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.

Em 2020 a "gestão" da Parcela B foi "transferida" para o IHRU - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), tendo a Sociedade sustido de imediato, com o conhecimento da Câmara Municipal da Amadora (CMA), todo o investimento previsto fazer na mencionada Parcela B, investimento que previa o arranque, ainda durante o exercício de 2021, dos trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira, abrangendo cerca de 25 hectares daquela parcela, e cujos termos de referência e minuta de contrato de planeamento a celebrar haviam já sido devidamente aprovados pelo Município da Amadora, permitindo uma edificabilidade da ordem dos 175 mil m^2 de área de construção acima do solo.

Fruto igualmente da assim chamada, pelo Decreto-Lei nº 82/2020, "transferência de gestão" da Parcela B, o ano de 2021 foi pródigo em contactos entre a Sociedade, o IHRU e a CMA tendentes à criação de uma plataforma de entendimento que permitisse **(i)** à CMA a salvaguarda da visão urbanística pretendida para toda a zona da Falagueira/Venda Nova e vertida no Documento Estratégico datado já de 2017, **(ii)** ao IHRU a promoção de 490 fogos de habitação acessível e **(iii)** finalmente, à Sociedade, a potenciação do valor do seu ativo e a geração de receitas que permitam, em prol do interesse público, absorver, não apenas os custos de aquisição do Terreno, como também e adicionalmente, os custos suportados com estudos e projetos durante os cerca de 13 anos de cristalização que o ativo sofreu no âmbito do consórcio havido com a COTTEES.

Desta articulação entre as três entidades acabou por enfim resultar a celebração conjunta, em 19 de novembro de 2021, de um Memorando de Entendimento relativo ao

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

Na sequência do mandato concedido ao IHRU no âmbito do Protocolo atrás referido e já durante o quarto trimestre de 2022, a Consest recebeu a certidão camarária que divide a Parcela B em duas outras parcelas (B1 e B2) e retira à parcela inicial 18.357,65 m2 para domínio público. Assim, a empresa, já durante 2023, submeteu dois modelos 1, um para cada parcela (B1 e B2), o que levou à definição de novos valores do VPT e solicitou a aberturas das respetivas descrições prediais, algo que à data da elaboração deste Relatório já está totalmente concretizado. Refira-se novamente que o terreno B2, a sul da Estrada dos Salgados voltará para a posse da Sociedade, sem limitações, e com a possibilidade de desenvolvimento urbanístico, ficando o terreno B1, a norte da Estrada dos Salgados, para desenvolvimento do projeto do IHRU de rendas acessíveis.

No segundo trimestre de 2023 a Sociedade recebeu a certidão camarária que permitiu destacar da parcela B2 uma pequena "língua" de terreno de cerca de 8.235 m^2 que foi posteriormente permutada por uma outra parcela de terreno confinante com a parcela B2 pertencente atualmente à CMA e com uma área equivalente, como se verá adiante. 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.

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

Após a aprovação dos projetos de especialidades e do pedido de licenciamento, a CMA enviou, ainda em 2022, uma nota com os cálculos das taxas a pagar antes da emissão do respetivo alvará de construção. O valor total a suportar é de cerca de 763 mil euros e, apenas será pago quando e se decidido avançar com a empreitada.

Refira-se que em 2023 foram pagos 207 m€ adicionais aos projetistas, produto das alterações introduzidas a pedido da CMA. Durante 2024 não foi pago qualquer montante aos projetistas relativamente ao Projeto da Parcela A, estando o mesmo suspenso até que novas diretrizes sejam recebidas da Tutela. Em 2024, foram somente pagos 6,64 m€ referentes a levantamentos arquitetónicos e topográficos da parcela B1.

Durante os primeiros nove meses de 2025 não houve qualquer evolução no tema do projeto da parcela A, não tendo sido pagos quaisquer valores adicionais para nenhuma das parcelas.

No dia 28 de março de 2025, a CONSEST celebrou com o Município da Amadora um Contrato de permuta, onde foi acordado entre as partes que o Município dá à CONSEST um lote de terreno para construção situado na Quinta de São Miguel na Amadora com um VPT de 254.172,82€ ao qual atribuem o valor de 3.246.000€. Em troca, a CONSEST dá ao Município uma Parcela de terreno situado junto à Rua Elias Garcia – Amadora (parte da parcela B2) com um VPT de 2.344.520€ ao qual atribuem o valor de

3.303.000€. A diferença de valores dos bens permutados é de 57.000€ valor que fica na posse do Município para eventuais despesas, de acordo com o despacho superior que aprova a transação.

Para 2026 foi orçamentado o montante de 3,024 M€, por uma questão de precaução e a eventualidade de vir a ter de levantar a licença de construção da Parcela A, cuja prorrogação já foi solicitada em 2023, mas os próximos passos estão dependentes das orientações superiores que a Sociedade receba da Tutela sobre esta temática.

LITÍGIO

Em matéria do Litígio, os anos de 2024 e 2025 foram de intensa atividade, especialmente no âmbito do Tribunal Arbitral, constituído no final de 2023, indo-se de seguida elencar os seus principais desenvolvimentos. No entanto e antes, efetuaremos uma recordatória dos principais acontecimentos no âmbito do Litígio desde o ano de 2020.

Assim, 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 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 M€ - montante médio resultante da

ponderação entre o cenário mais favorável e o mais penalizador – que ainda se mantém e destinada a acautelar a possibilidade de a Sociedade vir a ter de fazer face às custas judiciais do Litígio no referido montante.

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

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

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

Já a COTTEES, respondendo à mesma solicitação, declarara o seu interesse na reconstituição do Tribunal Arbitral – ainda que com outro regulamento e distintos prazos – referindo, todavia, que mercê da pandemia só pretenderia dar início ao incidente de liquidação "mais tarde", o que veio a ocorrer a meados de 2023.

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.

No dia 19 de junho de 2023 a Sociedade foi notificada de um requerimento para arbitragem apresentado pela COTTEES, tendo em vista a liquidação, em sede arbitral, dos danos identificados no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) em consequência da cessação do contrato de consórcio celebrado entre as partes em 08 de janeiro de 2003.

Ainda em junho desse mesmo ano 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. O Tribunal Arbitral, foi efetivamente constituído, tendo sido nomeado um Árbitro por cada uma das partes e um terceiro nomeado pelos restantes dois.

A 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 COTTES - 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 COTTES 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 suprarreferido, e de acordo com o pedido formulado pela COTTEES, deverão ser acrescidos de juros, à taxa supletiva legal aplicável às operações comerciais, a contar desde a apresentação da Petição Inicial, até integral e efetivo pagamento.

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

Já após o final do terceiro trimestre do ano passado, isto é, em outubro de 2024, foi recebida a réplica da COTTEES à contestação da CONSEST entregue em junho, tendo a CONSEST respondido dentro dos limites temporais legais.

A 21 de janeiro de 2025, decorreu a audiência de julgamento, estando a CONSEST a aguardar a decisão do Tribunal Arbitral, sendo expetavelmente notificada da mesma entre agosto e setembro de 2025. Efetivamente, da forma positiva como decorreu todo o processo do Tribunal Arbitral, a Sociedade não vê necessidade de alterar a sua estimativa de impacto financeiro máximo previsível, mantendo desta forma a provisão constituída.

Em maio de 2025 a COTTEES apresentou um requerimento ao Tribunal Arbitral solicitando a junção ao processo em curso de todo o acervo documental e de prova do processo inicial, algo que foi liminarmente recusado pelos juízes do Tribunal Arbitral por

ser extemporâneo e por considerar que o processo atual tem os elementos suficientes para uma boa decisão de causa, sem necessidade de efetuar a solicitada junção.

Já a 04 de julho do corrente ano o Tribunal informou que, nos termos do poder conferido no art.º. 12.º do Regulamento do Processo Arbitral, o Tribunal prorroga o prazo para o proferimento do acórdão arbitral em 30 (trinta) dias. Assim, à contagem do prazo aplica-se o disposto no art.º 6.º, n.º 3, do mesmo Regulamento, pelo que o acórdão será notificado às partes até ao dia 18 de setembro de 2025, considerando-se correspondentemente alterado o calendário processual.

Por acórdão proferido pelo Tribunal Arbitral de 18 de setembro de 2025, foi a CONSEST condenada no pagamento à COTTEES do montante de € 514.763,85 acrescido de € 675.365,93, a título de juros, perfazendo um total de € 1.190.129,78, bem como no pagamento de juros vincendos contabilizados desde a data da prolação do mencionado acórdão e integral e efetivo cumprimento, segundo a taxa de juros comerciais constante do artigo 102.º § 3 e 4 do Código Comercial.

Não obstante e atenta a circunstância de ter sido considerado existirem fundamentos para tal, foi decidido interpor recurso do acórdão proferido, cujo prazo, sem impugnação da matéria de facto, termina no dia 20 de outubro de 2025.

Ao longo de todo o processo arbitral em curso a CONSEST tem tido o patrocínio jurídico da Cuatrecasas, entidade que acompanha o processo desde há vários anos, assim como o patrocínio técnico de especialistas no mercado imobiliário, que com os seus pareceres têm fundamentado a argumentação da Sociedade.

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 (2026), 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. O valor previsto nos FSE´s é composto por duas componentes: (1) 75.000€ de custos recorrentes de funcionamento (contabilidade, consolidação, desmatação, segurança, etc.) e (2) Custos judiciais do processo Cottees que orçamentamos em 500.000€.
2. Manutenção sem alteração das senhas de presença no triénio (único custo relacionado com Gastos com o Pessoal da CONSEST);
3. Montante estimado para a tributação direta sobre o imobiliário (IMI e AIMI) para 2025, 2026 e 2027 em 1.260 m€;
4. Concessão de suprimentos por parte da ESTAMO em 2026 e anos subsequentes pelo valor necessário para suportar os custos orçamentados, isto é, para o ano de 2026 foram orçamentados 7.161.877,69€ e para os anos de 2026 e 2027 foram previstos 6.000.000€;
5. Por uma questão de precaução assume-se que em 2025 a CONSEST irá utilizar a provisão constituída no valor de 2,00 M€, isto é, que como consequência de uma decisão do Tribunal Arbitral a Sociedade será condenada definitivamente ao pagamento desse valor. Na realidade, não é muito provável que em 2026,

mesmo tendo já sido condenada e podendo recorrer, o pagamento seja efetivamente concretizado, mas por uma questão de precaução assim se orçamentou.;

6. De qualquer forma, a haver lugar a condenação da CONSEST e não sendo em 2026 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;

7. Relativamente ao investimento nas parcelas do Terreno da Falagueira e no que diz especificamente respeito à Parcela A, manteve-se no plano e orçamento da CONSEST a possibilidade de o projeto vir a avançar, pelo que se manteve o montante de investimento em 2025 em com a Câmara Municipal e IHRU no que diz respeito à Parcela B1, considerou-se um investimento global de 13,31M€ para o triénio. (dividido em 3,024 M€ em 2026, 5,142 M€ em 2027 e 5,140 M€ para 2028). Estes valores cobrem os montantes ainda a pagar aos projetistas relativamente à Parcela A, 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 2026	
Rúbricas Despesas	
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 (IRS)	1 260 000,00 €
Outros Custos - Custas Judiciais	2 000 000,00 €
Juros dos Suprimentos	301 274,69 €
Total Despesas	**7 161 877,69 €**
Rúbricas Receita	
Suprimentos da Estamo	7 161 877,69 €
Total Receita	**7 161 877,69 €**

A Sociedade não tem qualquer proveito em 2026, 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 estádio 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 2026, é de 836,70 m€ negativos, por comparação com o resultado operacional positivo estimado para o ano em curso de 893,25 m€, este último impactados pela mais-valia ocorrida na operação da permuta.

Relativamente ao resultado líquido, as projeções apontam para que o mesmo seja negativo em cerca de 842,50 m€ em 2026, detalhando-se, na memória justificativa que acompanha o presente, quer para 2026, quer no que às projeções para 2027 / 2028

concerne, (677,88 m€ em 2027 e 678,99 m€ para 2028) 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: euros

ROA *	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2026/2025	
	Execução	Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Resultado Líquido	1 259 326,46	-30 496,62	-351 238,31	-842 497,66	-677 879,25	-678 992,66	- 491 259,35	140%
Ativo	40 434 011,62	41 245 301,40	42 866 026,71	46 113 879,85	51 436 000,60	56 757 007,95	3 247 853,14	8%
% ROA	3,1%	-0,1%	-0,8%	-1,8%	-1,3%	-1,2%	-1%	123%

Unidade: euros

ROE *	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2026/2025	
	Execução	Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Resultado Líquido	1 259 326,46	-30 496,62	-351 238,31	-842 497,66	-677 879,25	-678 992,66	- 491 259,35	140%
Capital Próprio	38 088 980,20	38 058 483,58	37 707 245,27	36 864 747,61	36 186 868,36	35 507 875,71	- 842 497,66	-2%
% ROE	3,3%	-0,1%	-0,9%	-2,3%	-1,9%	-1,9%	-1%	145%

Para melhor compreensão do impacto da litigância, no total dos FSE's, apresenta-se igualmente e como vem sucedendo desde que a mesma se iniciou, a evolução desta rubrica no período 2015-2024 com a discriminação dos custos decorrentes do litígio em curso:

Unidade: Euros

FSE`s	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução
FSE	401 462,01	74 005,72	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	350 889,50	23 862,50	0,00	0,00	0,00	65 735,83	227 229,60	260 411,51	294 338,16	8 899,05
FSE sem Litígio	50 572,51	50 143,22	44 377,03	52 386,39	53 042,08	56 278,19	47 329,75	46 438,12	44 245,84	45 810,27

Conforme resulta do quadro *supra*, a média dos custos do Litígio no quinquénio de 2015-2019 foi de 0,171 M€/ano. Já no período de 2020/2022, inexistindo custos do Litígio, a rubrica de FSE's espelha apenas os custos correntes da Sociedade. Em 2023 e 2024 com os desenvolvimentos verificados no Litígio, já atrás referidos, a Sociedade voltou a registar custos com o mesmo relacionados, tendo os mesmos representado em 2024, 87% do total de FSE`s contabilizados.

Fazemos notar que os custos com o funcionamento do Tribunal Arbitral foram contabilizados em "Outros Custos" (0,173 M€) e não em FSE`s, pelo que os custos do Litígio em 2024 foram, na sua globalidade de 0,524 M€.

Como já referimos é expetável que em 2026 a CONSEST suporte ainda custos judiciais, tendo-se estimado esse valor em 500 m€, como se observa no quadro abaixo:

Unidade: Euros

FSE`s	2028	2027	2026	2025
	Previsão	Previsão	Previsão	Estimado
FSE	357 784,38	356 375,00	575 000,00	455 000,00
Litígio em curso	300 000,00	300 000,00	500 000,00	400 000,00
FSE sem Litígio	57 784,38	56 375,00	75 000,00	55 000,00

Para os anos de 2027 e 2028 estimamos que os custos do litígio diminuam para os 300 m€ anuais dado que, expetavelmente, a parte principal do processo se desenrolará em 2025 e 2026.

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 2026-2028 relativamente à necessidade do conjunto dos encargos com estudos e pareceres ser igual ou inferior, ao ano anterior, o montante estimado do exercício de 2025 (400 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 2025 como em 2026 (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.

unidade: euros

	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2026/2025	
	Previsão	Previsão	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução	Valor	%
EBITDA	-619 484,38	-618 075,00	-836 700,00	893 246,33	-377 164,10	348 039,00	580 083,80	-245 045,45	-989 203,97	3 273 232,24	-1 729 946,33	-193,67%

	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2026/2025	
	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Execução	Valor	%
EBITDA	**-619 484,38**	**-618 075,00**	**-836 700,00**	**893 246,33**	**-377 164,10**	**348 039,00**	**580 083,80**	**-245 045,45**	**-989 203,97**	**3 273 232,24**	**-1 729 946,33**	**-193,67%**
(a) Variações de JV e Reforços/Reversões de imparidade em inventários e Provisões	0,00	0,00	0,00	0,00	424 458,00	583 153,00	421 713,01	293 445,60	-804 452,42	3 545 900,00	0,00	0,00%
EBITDA Ajustado	**-619 484,38**	**-618 075,00**	**-836 700,00**	**893 246,33**	**-801 622,10**	**-235 114,00**	**158 370,79**	**-538 491,05**	**-184 751,55**	**-272 667,76**	**-1 729 946,33**	**-193,67%**

Dada a inexistência de rendimentos e ganhos 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 gasto do exercício, salientamos o seguinte:

- No que diz respeito ao ano de 2026 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 2026 é relativo ao Plano de Pormenor da Parcela B1 e/ou B2.

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 Metro	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 2026 - Parcela A (Inclui Taxas)		**1 023 902,70 €**		
Plano de Pormenor 2026 - Parcela B2		**2 000 000,00 €**		
Total Investimento 2026		**3 023 902,70 €**		

Para os anos de 2027 e 2028 o valor estimado para investimento é de 5.142 m€ e 5.140 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 decisões que venham a ser tomadas pela Tutela podem alterar significativamente os montantes de investimento aqui apresentados. De qualquer forma, consideramos que os mesmos são suficientes, especialmente para 2026, para fazer face a qualquer decisão que venha a ser tomada.

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 2026, 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 7.161,87 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 2026, os cerca de 9.016,87 m€, valor esse que produzirá encargos financeiros no período projetados em cerca de 229,75 m€, valor este calculado a uma taxa nominal dos Suprimentos de 5,80%.

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 2026/2025 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	Execução 2024	Estimado	Previsão			Variação 2026/2025
			2025	2026	2027	2028	
Endividamento Remunerado	-	955 000,00	1 855 000,00	9 016 877,69	15 016 877,69	21 016 877,69	**7 161 877,69**
Juros Anuais endividamento	160 662,12	27 578,61	71 521,96	229 752,73	240 000,00	240 000,00	**158 230,77**

*Inclui somente Suprimentos registados na rubrica financiamentos obtidos

unidade: euros

Aferição da variação do endividamento	Execução 2023	Execução 2024	Estimado	Previsão			Variação 2026/2025
			2025	2026	2027	2028	
Financiamento remunerado	0,00	955 000,00	1 855 000,00	9 016 877,69	15 016 877,69	21 016 877,69	**7 161 877,69**
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	36 538 595,00	**0,00**
Novos investimentos (a)	207 747,00	0,00	0,00	3 023 903,00	5 141 925,00	5 140 515,62	**3 023 903,00**
Variação do endividamento							**10,78%**

(a) Financiamento de novos investimentos com expressão material

Unidade:Euros

Serviço da dívida	**Previsão 2026**
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 2026	229 752,73 €
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 2026 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 (2026-2028), 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 inicio	Data Termo	Execução 2019	Execução 2020	Execução 2021	Execução 2022	Execução 2023	Execução 2024	Execução 2025
CONSEST	Operação urbanística em curso sobre a Parcela A da Falagueira e Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira/Venda Nova abrangendo 25 hectares da Parcela B2 do mesmo terreno.	14 495 170,60 €	30-jun-19	n.d.	3 613,74	614 624,85 €	218 054,40	144 786,99	207 747,00	0,00	0,00

Empresa	Descrição do Investimento	Previsão 1ºT2026	Previsão 2ºT2026	Previsão 3ºT2026	Previsão 4ºT2026	Previsão 2027	Previsão 2028	Restantes Anos
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 €	5 141 925,00 €	5 140 515,62 €	n.a.

Empresa	Descrição do Investimento	Fonte de Financiamento Ano 2026				
		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.	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 dos recursos partilhados dos colaboradores da ESTAMO e da PARPÚBLICA, serviços suportados com FSE`s, nomeadamente nas áreas 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 cujo folha resumo consta a seguir:

Demonstrações financeiras

Unid: 1 000 €

Balanço	2024	2025	2026	2027	2028
Ativo (total)	41 245	42 866	46 114	51 436	56 757
não corrent.	41 238	42 674	45 922	51 244	56 565
corrente	8	192	192	192	192
CP (total)	38 058	37 707	36 865	36 187	35 508
result.trans.	1 196	1 166	832	-10	-688
Passivo (total)	3 187	5 159	9 249	15 249	21 249
não corrent.	3 013	3 957	9 047	15 047	21 047
corrente	174	1 202	202	202	202

Demonstração de resultados	2024	2025	2026	2027	2028
Volume de Negócios (incl. ICs)					
% de crescimento					
Gastos com Pessoal	-2	-1	-2	-2	-2
% de crescimento		*-50%*	*100%*	*0%*	*0%*
Fornecimentos e serviços externos	-401	-455	-575	-356	-358
% de crescimento		*13%*	*26%*	*-38%*	*0%*
EBITDA	-377	893	-837	-618	-619
% de crescimento		*-337%*	*-194%*	*-26%*	*0%*
EBIT	-377	893	-837	-618	-619
% de crescimento		*-337%*	*-194%*	*-26%*	*0%*
Resultado líquido	-30	-351	-842	-678	-679
% de crescimento		*1052%*	*140%*	*-20%*	*0%*

Eficiência operacional		2025	2026	2027	2028
GO/VN					

❖ Resumo das Demonstrações financeiras:

❖ Balanço

Unidade euros

Rubricas	Notas	2024 Execução	2025 PAO	2025 Estimativa	1.ºT2026 Previsão	2.ºT2026 Previsão	3.ºT2026 Previsão	4.ºT2026 Previsão	2027 Previsão	2028 Previsão
ATIVO										
Ativo não corrente										
Ativos fixos tangíveis		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Propriedades de Investimento		29 025 000,00 €	31 617 802,70 €	30 634 096,33 €	31 390 072,08 €	32 146 047,83 €	32 902 023,58 €	33 657 999,33 €	38 799 924,33 €	43 940 439,95 €
Ativos intangíveis		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ativos biológicos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Participações financeiras		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Clientes, contribuintes e utentes		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Acionistas / Sócios / Associados		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Diferimentos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros ativos financeiros		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ativos por impostos diferidos		12 212 688,09 €	12 382 115,49 €	12 040 232,45 €	12 074 703,93 €	12 130 056,84 €	12 194 718,05 €	12 264 187,52 €	12 444 383,27 €	12 624 874,99 €
Outras contas a receber			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Subtotal	41 237 688,09 €	43 999 918,19 €	42 674 328,78 €	43 464 776,01 €	44 276 104,67 €	45 096 741,63 €	45 922 186,85 €	51 244 307,60 €	56 565 314,94 €
Ativo corrente										
Inventários		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ativos biológicos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Devedores por transferências e subsídios não reembolsáveis		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Clientes, contribuintes e utentes		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Estado e outros entes públicos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Acionistas / Sócios / Associados		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outras contas a receber		71,36 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Diferimentos		298,95 €	300,00 €	304,93 €	0,00 €	305,00 €	205,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €
Ativos financeiros detidos para negociação		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros ativos financeiros		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ativos não correntes detidos para venda		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Caixa e depósitos		7 243,00 €	3 003,64 €	191 393,00 €	191 398,58 €	191 398,58 €	191 398,58 €	191 393,00 €	191 393,00 €	191 393,01 €
	Subtotal	7 613,31 €	3 303,64 €	191 697,93 €	191 398,58 €	191 703,58 €	191 603,58 €	191 693,00 €	191 693,00 €	191 693,01 €
	Total do Ativo	**41 245 301,40 €**	**44 003 221,83 €**	**42 866 026,71 €**	**43 656 174,59 €**	**44 467 808,25 €**	**45 288 345,21 €**	**46 113 879,85 €**	**51 436 000,60 €**	**56 757 007,95 €**
PATRIMÓNIO LÍQUIDO										
Património / Capital		36 538 595,00 €	36 538 595,00 €	36 538 595,00 €	36 538 595,00 €	36 538 595,00 €	36 538 595,00 €	36 538 595,00 €	36 538 595,00 €	36 538 595,00 €
Ações (quotas) próprias		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros instrumentos de capital próprio		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Prémios de emissão		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Reservas		354 026,44 €	291 060,12 €	354 026,44 €	336 464,52 €	336 464,52 €	336 464,52 €	336 464,52 €	336 464,52 €	336 464,52 €
Resultados transitados		1 196 358,76 €	-24 356,97 €	1 165 862,14 €	832 185,75 €	832 185,75 €	832 185,75 €	832 185,75 €	-10 311,91 €	-688 191,16 €
Ajustamentos em ativos financeiros		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Excedentes de revalorização		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outras variações no Património Líquido		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Resultado líquido do período		-30 496,62 €	-761 565,83 €	-351 238,31 €	-129 678,44 €	-337 910,81 €	-581 160,10 €	-842 497,66 €	-677 879,25 €	-678 992,66 €
Dividendos antecipados		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Interesses que não controlam		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Total do Património Líquido	**38 058 483,58 €**	**36 043 732,32 €**	**37 707 245,27 €**	**37 577 566,83 €**	**37 369 334,46 €**	**37 126 085,17 €**	**36 864 747,61 €**	**36 186 868,36 €**	**35 507 875,70 €**
PASSIVO										
Passivo não corrente										
Provisões		2 030 000,00 €	30 000,00 €	2 030 000,00 €	2 030 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €
Financiamentos obtidos		982 578,61 €	7 787 910,08 €	1 926 521,96 €	2 830 050,00 €	6 893 461,09 €	7 955 172,18 €	9 016 877,69 €	15 016 877,69 €	21 016 877,69 €
Fornecedores de investimentos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Fornecedores		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Responsabilidade por benefícios pós-emprego		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Diferimentos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Passivos por impostos diferidos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outras contas a pagar		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Subtotal	3 012 578,61 €	7 817 910,08 €	3 956 521,96 €	4 860 050,00 €	6 923 461,09 €	7 985 172,18 €	9 046 877,69 €	15 046 877,69 €	21 046 877,69 €
Passivo corrente										
Credores por transferências e subsídios concedidos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Fornecedores		39 636,84 €	45 907,76 €	24 593,92 €	49 057,76 €	53 512,70 €	60 087,86 €	33 254,55 €	32 754,55 €	33 054,56 €
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Estado e outros entes públicos		133 604,09 €	68 364,00 €	1 168 000,00 €	1 168 000,00 €	112 000,00 €	112 000,00 €	168 000,00 €	168 000,00 €	168 000,00 €
Acionistas / Sócios / Associados		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Financiamentos obtidos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Fornecedores de investimentos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outras contas a pagar		998,28 €	27 307,67 €	9 665,56 €	1 500,00 €	9 500,00 €	5 000,00 €	1 000,00 €	1 500,00 €	1 200,00 €
Diferimentos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Passivos financeiros detidos para negociação		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros passivos financeiros		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Subtotal	174 239,21 €	141 579,43 €	1 202 259,48 €	1 218 557,76 €	175 012,70 €	177 087,86 €	202 254,55 €	202 254,55 €	202 254,56 €
	Total do Passivo	**3 186 817,82 €**	**7 959 489,51 €**	**5 158 781,44 €**	**6 078 607,76 €**	**7 098 473,79 €**	**8 162 260,04 €**	**9 249 132,24 €**	**15 249 132,24 €**	**21 249 132,25 €**
	Total do Património Líquido e Passivo	**41 245 301,40 €**	**44 003 221,83 €**	**42 866 026,71 €**	**43 656 174,59 €**	**44 467 808,25 €**	**45 288 345,21 €**	**46 113 879,85 €**	**51 436 000,60 €**	**56 757 007,95 €**
Check Balanço		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

❖ Demonstração individual dos resultados por naturezas

Unidade euros

Rendimentos e Gastos	Notas	2024	2025	2025	1.ºT2026	2.ºT2026	3.ºT2026	4.ºT2026	2027	2028
		Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
Impostos e taxas		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vendas		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Prestações de serviços		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Transferências e subsídios correntes à exploração obtidos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Rendimentos/Gastos imputados de entidades controladas, associadas e empreendimentos conjuntos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Variação de inventários da produção		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Trabalhos para a própria entidade		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Fornecimentos e serviços externos		-401 462,01 €	-575 000,00 €	-455 000,00 €	-143 750,00 €	-287 500,00 €	-431 250,00 €	-575 000,00 €	-356 375,00 €	-357 784,38 €
Gastos com pessoal		-1 700,00 €	-1 700,00 €	-850,00 €	0,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €
Transferências e subsídios concedidos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Prestações sociais		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Imparidades de inventários (perdas/reversões)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Provisões (aumentos/reduções)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Imparidade de investimentos não depreciáveis / amortizáveis (perdas/reversões)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aumentos / reduções de justo valor		424 458,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros rendimentos e ganhos		0,00 €	0,00 €	1 609 096,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros gastos e perdas		-398 460,09 €	-159 200,00 €	-260 000,00 €	0,00 €	-86 666,67 €	-173 333,34 €	-260 000,00 €	-260 000,00 €	-260 000,00 €
Resultado antes de depreciações e gastos de financiamento (EBITDA)		-377 164,10 €	-735 900,00 €	893 246,33 €	-143 750,00 €	-375 866,67 €	-606 283,34 €	-836 700,00 €	-618 075,00 €	-619 484,38 €
Gastos / reversões de depreciação e amortização		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Resultado operacional (EBIT)		-377 164,10 €	-735 900,00 €	893 246,33 €	-143 750,00 €	-375 866,67 €	-606 283,34 €	-836 700,00 €	-618 075,00 €	-619 484,38 €
Resultado operacional líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor		-801 622,10 €	-735 900,00 €	893 246,33 €	-143 750,00 €	-375 866,67 €	-606 283,34 €	-836 700,00 €	-618 075,00 €	-619 484,38 €
Juros e rendimentos similares obtidos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Juros e gastos similares suportados		-27 578,61 €	-228 107,38 €	-72 029,00 €	-20 399,92 €	-51 868,53 €	-129 362,36 €	-229 752,73 €	-240 000,00 €	-240 000,00 €
Resultado antes de impostos		-404 742,71 €	-964 007,38 €	821 217,33 €	-164 149,92 €	-427 735,20 €	-735 645,70 €	-1 066 452,73 €	-858 075,00 €	-859 484,38 €
Imposto sobre o rendimento		374 246,09 €	202 441,55 €	-1 172 455,64 €	34 471,48 €	89 824,39 €	154 485,60 €	223 955,07 €	180 195,75 €	180 491,72 €
Resultado líquido do período		-30 496,62 €	-761 565,83 €	-351 238,31 €	-129 678,44 €	-337 910,81 €	-581 160,10 €	-842 497,66 €	-677 879,25 €	-678 992,66 €
Check Balanço		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

❖ Demonstração dos Fluxos de Caixa

Unidade euros

Rubricas	Notas	2024 Execução	2025 PAO	2025 Estimativa	1.ºT2026 Previsão	2.ºT2026 Previsão	3.ºT2026 Previsão	4.ºT2026 Previsão	2027 Previsão	2028 Previsão
Fluxos de caixa de atividades operacionais										
Recebimentos de clientes		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Recebimentos de contribuintes		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Recebimentos de utentes		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pagamentos a fornecedores		-493 823,90 €	-575 000,00 €	-455 000,00 €	-143 750,00 €	-287 500,00 €	-431 250,00 €	-575 000,00 €	-356 375,00 €	-357 784,37 €
Pagamentos ao pessoal		-1 700,00 €	-1 700,00 €	-850,00 €	0,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €
Caixa gerada pelas operações		**-495 523,90 €**	**-576 700,00 €**	**-455 850,00 €**	**-143 750,00 €**	**-289 200,00 €**	**-432 950,00 €**	**-576 700,00 €**	**-358 075,00 €**	**-359 484,37 €**
Outros recebimentos/pagamentos		-446 962,04 €	-3 159 200,00 €	-260 000,00 €	0,00 €	-3 086 666,67 €	-3 173 333,33 €	-3 260 000,00 €	-260 000,00 €	-260 000,00 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)		**-942 485,94 €**	**-3 735 900,00 €**	**-715 850,00 €**	**-143 750,00 €**	**-3 375 866,67 €**	**-3 606 283,33 €**	**-3 836 700,00 €**	**-618 075,00 €**	**-619 484,37 €**
Fluxos de caixa das atividades de investimento										
Pagamentos respeitantes a:										
Ativos fixos tangíveis		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ativos intangíveis		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Propriedades de investimento		-6 642,00 €	-3 023 902,70 €	0,00 €	-755 975,75 €	-1 511 951,50 €	-2 267 927,25 €	-3 023 903,00 €	-5 141 925,00 €	-5 140 515,62 €
Investimentos financeiros		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros Ativos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Recebimentos provenientes de:										
Ativos fixos tangíveis		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ativos intangíveis		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 €
Investimentos financeiros		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros Ativos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subsídios ao investimento		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Transferências de capital		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Juros e rendimentos similares		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dividendos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)		**-6 642,00 €**	**-3 023 902,70 €**	**0,00 €**	**-755 975,75 €**	**-1 511 951,50 €**	**-2 267 927,25 €**	**-3 023 903,00 €**	**-5 141 925,00 €**	**-5 140 515,62 €**
Fluxos de caixa das atividades de financiamento										
Recebimentos provenientes de:										
Financiamentos obtidos		955 000,00 €	6 987 910,08 €	900 000,00 €	975 050,00 €	5 038 461,09 €	6 100 172,18 €	7 161 877,69 €	6 000 000,00 €	6 000 000,00 €
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cobertura de prejuízos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Doações		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outras operações de financiamento		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pagamentos respeitantes a:										
Financiamentos obtidos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Juros e gastos similares		0,00 €	-228 107,38 €	0,00 €	-75 318,67 €	-150 637,34 €	-225 956,02 €	-301 274,69 €	-240 000,00 €	-240 000,00 €
Dividendos		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Reduções de capital e outros instrumentos de capital		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outras operações de financiamento		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Fluxos de caixa de atividades de financiamento (c)		**955 000,00 €**	**6 759 802,70 €**	**900 000,00 €**	**899 731,33 €**	**4 887 823,75 €**	**5 874 216,16 €**	**6 860 603,00 €**	**5 760 000,00 €**	**5 760 000,00 €**
Variação de caixa e seus equivalentes (a + b + c)		5 872,06 €	0,00 €	184 150,00 €	5,58 €	5,58 €	5,58 €	0,00 €	0,00 €	0,01 €
Caixa e seus equivalentes no início do período		1 370,94 €	3 003,64 €	7 243,00 €	191 393,00 €	191 393,00 €	191 393,00 €	191 393,00 €	191 393,00 €	191 393,00 €
Caixa e seus equivalentes no fim do período		7 243,00 €	3 003,64 €	191 393,00 €	191 398,58 €	191 398,58 €	191 398,58 €	191 393,00 €	191 393,00 €	191 393,01 €
Check Balanço		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

❖ Demonstração dos Fluxos de Caixa vs Orçamento do Estado

Nota: A CONSEST é uma entidade públicas reclassificadas de regime simplificado

Unidade: euros

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA - SNC	DFC	OE	Explicação de diferenças	Classificação Económica		Instruções de preenchimento
ATIVIDADES OPERACIONAIS - método direto						
Recebimentos de clientes				R.04 (...) R.07.01 R.07.02 R.(...)		 outras classificações que poderão utilizar
Pagamentos a fornecedores	-575 000,00	-575 000,00		D.02 (...) D.02.02.25 D.(...)	 D.01.02.06 D.01.03.09 	somatório Aquisição de bens e serviços - Outros serviços prentende-se isolar este valor mas não deverá ser somado à classsificação '02' prentende-se isolar este valor mas não deverá ser somado à classificação '02' outras classificações que poderão utilizar
Pagamentos ao pessoal	-1 700,00	-1 700,00		D.01 (...) D.01.02.14 D.(...)	 D.01.01.07 D.01.01.12 D.01.02.12 D.01.02.13 	somatório Despesas com o pessoal - Outros abonos em numerário ou espécie prentende-se isolar este valor mas não deverá ser somado à classificação '01' prentende-se isolar este valor mas não deverá ser somado à classificação '01' prentende-se isolar este valor mas não deverá ser somado à classificação '01' prentende-se isolar este valor mas não deverá ser somado à classificação '01' outras classificações que poderão utilizar
Caixa gerada pelas operações	**-576 700,00**	**-576 700,00**				
Pagamento / recebimento do imposto sobre o rendimento	-1 000 000,00	-1 000 000,00		D.06.02.03 (...)		Outras despesas correntes - Outras outras classificações que poderão utilizar
Outros recebimentos / pagamentos	-2 260 000,00	-2 260 000,00		D.04 (...) R.06.(...) D.06.02.03 R.12(...) D.(...) R.(...)		 Outras despesas correntes - Outras outras classificações que poderão utilizar outras classificações que poderão utilizar
Outros recebimentos / pagamentos gerados pelas operações				R.(...) D.(...)		outras classificações que poderão utilizar outras classificações que poderão utilizar
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)	**-3 836 700,00**	**-3 836 700,00**				
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO						
Pagamentos respeitantes a:	**-3 023 903,00**	**-3 023 903,00**				
Ativos fixos tangíveis				D.07 D.(...)		 outras classificações que poderão utilizar
Ativos intangíveis				D.07.(...) D.08 (...) D.(...)		 outras classificações que poderão utilizar
Investimentos financeiros				D.09 (...) D.(...)		 outras classificações que poderão utilizar
Outros ativos				D.07		
Propriedades de Investimento	-3 023 903,00	-3 023 903,00		D.07.01.15 D.(...)		Aquisição de bens de capital - outros investimentos outras classificações que poderão utilizar
				D.(...)		outras classificações que poderão utilizar
Recebimentos provenientes de:	**0,00**	**0,00**				
Ativos fixos tangíveis				R.05.(...) R.09.(...) R.10.09 (...) R.(...)		 outras classificações que poderão utilizar
Ativos intangíveis				R.05.(...) R.(...)		 outras classificações que poderão utilizar
Investimentos financeiros				R.11		
Outros ativos				R.(...)		outras classificações que poderão utilizar
Subsídios ao investimento				R.(...)		outras classificações que poderão utilizar
Juros e rendimentos similares				R.05.01 a R.05.06		
Dividendos				R.05.07 a R.05.09		
Fluxos de caixa das atividades de investimento (2)	**-3 023 903,00**	**-3 023 903,00**				
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO						
Recebimentos provenientes de:	**7 161 877,69**	**7 161 878,00**				
Financiamentos obtidos	7 161 877,69	7 161 878,00	A diferença deve-se aos arredondamentos para a unidade €, pelo facto de no SIGO ter sido inscrito em euros	R.12.07.04 R.(...)		Passivos Financeiros - Outros Passivos Financeiros - Adm.Pub. Central - SFA outras classificações que poderão utilizar
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio				R.12.07.03 R.(...)		 outras classificações que poderão utilizar
Cobertura de prejuízos				R.12.07.03		
Doações						
Outras operações de financiamento				R.10 (...) R.11 (...) R.(...)		 outras classificações que poderão utilizar
Pagamentos respeitantes a:	**-301 274,69**	**-301 275,00**				
Financiamentos obtidos				D.10 (...) D.(...)		 outras classificações que poderão utilizar
Juros e gastos similares	-301 274,69	-301 275,00		D.03.01.06 D.(...)		Juros e outros encargos - juros da dívida pública - Adm. Púb. Central - SFA outras classificações que poderão utilizar
Dividendos				D.(...)		outras classificações que poderão utilizar
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio				D.(...)		outras classificações que poderão utilizar
Outras operações de financiamento				D.(...)		outras classificações que poderão utilizar
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3)	**6 860 603,00**	**6 860 603,00**				
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	**0,00**	**0,00**				
Efeito das diferenças de câmbio						
Caixa e seus equivalentes no início do período	191 393,00					
Caixa e seus equivalentes no fim do período	**191 393,00**	**0,00**				

❖ Plano de investimentos

Unidade

Investimentos	Notas	2025 PAO	2025 Estimativa	1.ºT2026 Previsão	2.ºT2026 Previsão	3.ºT2026 Previsão	4.ºT2026 Previsão	2027 Previsão	2028 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.		-3 023 903 €	0 €	-755 976 €	-1 511 952 €	-2 267 927 €	-3 023 903 €	-5 141 925 €	-5 140 516 €
Suprimentos da ESTAMO		-3 023 903 €	0 €	-755 976 €	-1 511 952 €	-2 267 927 €	-3 023 903 €	-5 141 925 €	-5 140 516 €
Financiamento B									
Financiamento C									
VAL estimado (em €)									
Investimento 2									
Financiamento A									
Financiamento B									
Financiamento C									
VAL estimado (em €)									
Investimento 3									
Financiamento A									
Financiamento B									
Financiamento C									
VAL estimado (em €)									
Total investimento		-3 023 903 €	- €	-755 976 €	-1 511 952 €	-2 267 927 €	-3 023 903 €	-5 141 925 €	-5 140 516 €
Total financiamento		-3 023 903 €	- €	-755 976 €	-1 511 952 €	-2 267 927 €	-3 023 903 €	-5 141 925 €	-5 140 516 €
Check		-	-	-	-	-	-	-	-

❖ Eficiência operacional

Unidade

Eficiência operacional	2024	2025	2025	2026	2027	2028	Δ (2026-2025)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Gastos operacionais (GO)	-403 162,01	-575 850,00	-455 850,00	-576 700,00	-358 075,00	-359 484,38	-120 850,00	-0,27
CMVMC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
FSE	-401 462,01	-575 000,00	-455 000,00	-575 000,00	-356 375,00	-357 784,38	-120 000,00	-0,26
Gastos com pessoal	-1 700,00	-850,00	-850,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00	-850,00	-1,00
Impactos decorrentes de obrigações legais*								
Impacto A								
Impacto …								
Gastos operacionais ajustados	403 162,01	575 850,00	455 850,00	576 700,00	358 075,00	359 484,38	120 850,00	0,27
Volume de negócios								
Vendas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Prestações de Serviços	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Indemnizações Compensatórias (conforme Contrato Serv. Público)								
Impacto na receita decorrente de obrigações								
Impacto A								
Impacto …								
Volume de Negócios ajustado								
Gastos Operacionais/Volume de Negócio (GO/VN)								

* Se aplicável: Os impactos/gastos excecionais devem ser justificados em sede de PAO e devidamente discriminados
** Se aplicável: outros rendimentos que concorram para o VN, que devem ser justificados em sede de PAO
Nota: Quando a natureza da empresa não permite aferir a eficiência operacional, deverá a empresa apresentar uma proposta de um indicador de eficiência operacional alternativo na proposta de PAO, o qual deve ser mantido, pelo menos, nos exercícios de 2025 e 2026, a autorizar expressamente pelos membros do Governo responsáveis
Fonte: Proposta de PAO para 2026-2028

❖ Pessoal

Unidade

Pessoal	2024 Execução	2025 PAO	2025 Estimativa	2026 Previsão	2027 Previsão	2028 Previsão	Δ (2026-2025) Valor	Δ (2026-2025) %
N.º Total de Trabalhadores	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	0,00	0%
N.º de membros dos órgãos sociais	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	0,00	0%
N.º de membros cargos de direção	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
N.º dos restantes trabalhadores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gastos totais com pessoal*	-1 700,00	-1 700,00	-850,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00	-850,00	-100%
Gastos com órgãos sociais**	-1 700,00 €	-1 700,00 €	-850,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €	-850,00 €	-100%
Gastos com cargos de direção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Remuneração do pessoal	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Benefícios pós-emprego	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Ajudas de custo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Rescisões / Indemnizações	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Restantes encargos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Informação adicional								
(i) Gastos com as contratações autorizadas ou previstas em 2025	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	
(ii) Gastos com as contratações previstas em anos subsequentes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	
(iii) Cumprimento de disposições legais	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	
(iv) Orientações expressas do acionista Estado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	
(v) Valorizações remuneratórias obrigatórias	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	
(vi) Outras valorizações remuneratórias	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	
(vii) Rescisões por mútuo acordo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	
Correções para efeitos de rácio								
(-) Gastos com órgãos sociais*	1 700,00	1 700,00	850,00	1 700,00	1 700,00	1 700,00	850,00	100%
(-) Cumprimento de disposições legais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
(-) Valorizações remuneratórias obrigatórias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
(-) Rescisões contratuais excluindo por mútuo acordo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
(+) Absentismo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gastos com pessoal ajustados para efeitos de rácio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

* 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								

Check Demonstração de resultados	- €	- €	- €	- €	- €	- €

❖ Mapa Recursos Humanos

Grupo Profissional	Situação a 31/12/2024	Situação a 31/12/2025	Situação a 01.01.2026			Movimentos de Pessoal - 2026						Situação a 31/12/2026	Movimentos de Pessoal - 2027					Situação a 31/12/2027	Movimentos de Pessoal - 2028					Situação a 31/12/2028
			Idade média	# de trabalhadores com 60 ou mais anos	# de trabalhadores em idade de reforma	Saídas esperadas (reformas/outros)	Trabalhadores ausentes por mobilidade/cedência/licença	Autorizações de recrutamento concedidas em 2024	Substituição de saídas previstas ocorrer em 2025 (obriga a entrada para base de	Entradas ao abrigo do ... (normativo legal, despacho, etc.)	Autorizações de recrutamento solicitadas		Saídas esperadas (reformas/outros)	Trabalhadores ausentes por mobilidade/cedência/licença	Substituição de saídas previstas ocorrer em 2026 (obriga a entrada para base de	Entradas ao abrigo do ... (normativo legal, despacho, etc.)	Autorizações de recrutamento solicitadas		Saídas esperadas (reformas/outros)	Trabalhadores ausentes por mobilidade/cedência/licença	Substituição de saídas previstas ocorrer em 2027 (obriga a entrada para base de	Entradas ao abrigo do ... (normativo legal, despacho, etc.)	Autorizações de recrutamento solicitadas	
		(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)	4	5	59	4	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	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	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	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	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	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	0	0	0	0	0
Total	4	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

Unidade

Endividamento (fórmula)	2024 Execução	2025 PAO	2025 Estimativa	2026 Previsão	2027 Previsão	2028 Previsão	Δ (2026-2025) Valor	Δ (2026-2025) %
Capital estatutário	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	0,00	0,00
Financiamento remunerado	982 578,61	7 787 910,08	1 926 521,96	9 016 877,69	15 016 877,69	21 016 877,69	7 090 355,73	3,68
(-) Novos investimentos com expressão material		3 023 902,70	0,00	3 023 903,00	5 141 925,00	5 140 516,00	3 023 903,00	
Δ de endividamento (%)		10,08%	2,52%	10,57%	1,88%	1,67%	8,1 p.p.	

Unidade Dias

Outros	2024 Execução	2025 PAO	2025 Estimativa	2026 Previsão	2027 Previsão	2028 Previsão	Δ (2026-2025) Valor	Δ (2026-2025) %
Prazo Médio de Pagamento	31	25	20	20	20	20	0	0%
Pagamentos em Atraso (Arrears)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Unidade EUR

Detalhe de Fornecimentos e serviços externos	2024 Execução	2025 PAO	2025 Estimativa	2026 Previsão	2027 Previsão	2028 Previsão	Δ (2026-2025) Valor	Δ (2026-2025) %
Trabalhos Especializados (inclui serviços de contabilidade, auditoria,jurídicos, avaliações)	386 404,21	545 000,00	425 000,00	545 000,00	325 625,00	326 265,38		
Limpeza e desmatação	9 715,96	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 250,00	10 506,25	0,00	0%
Vigilância e Segurança	2 149,44	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 050,00	2 101,25	0,00	0%
Seguros	406,30	450,00	450,00	450,00	461,25	472,78	0,00	0%
Deslocações e alojamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ajudas de custo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Associados à frota automóvel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Diversos	2 786,10	17 550,00	17 550,00	17 550,00	17 988,75	18 438,47	0,00	0%
TOTAL	401 462,01	575 000,00	455 000,00	575 000,00	356 375,00	357 784,13	120 000,00	26%

Fonte: Proposta de PAO para 2026-2028

Frota automóvel	2024 Execução	2025 PAO	2025 Estimativa	2026 Previsão	2027 Previsão	2028 Previsão	Δ (2026-2025) Valor	Δ (2026-2025) %
Operacional - EUR	0	0	0	0			0	
Operacional - n.º de viaturas	0	0	0	0			0	
Não operacional - EUR	0	0	0	0			0	
Não operacional - n.º de viaturas	0	0	0	0			0	

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

Unidade: 1 000 €

IEPAO	2025 Estimativa	2026 Previsão	2027 Previsão	2028 Previsão	2026 vs 2025	2027 vs 2026	2028 vs 2021	Variação média anual do triénio	Cumpre 1.º ano S	Cumpre 1.º ano N	Cumpre 1.º ano N/A	Cumpre Triénio S	Cumpre Triénio N	Cumpre Triénio N/A
ORIENTAÇÕES FINANCEIRAS PARA O TRIÉNIO														
Taxa de crescimento nominal PIB	5,0	4,7	3,7	3,7	4,7%	3,7%	3,7%	4,0%						
Taxa de crescimento real PIB	2,0	2,2	1,7	1,8	2,2%	1,7%	1,8%	1,9%						
Taxa de crescimento IHPC	2,1	2,0	2,0	2,0	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%						
a) Volume de negócios														
b) EBIT, líq. de provisões, imparidades e correções de justo valc	893	-837	-618	-619	-1 730	219	-1	-504		N			N	
c) Resultado líquido	-351	-842	-678	-679	-491	165	-1	-109		N			N	
d) Rentabilidade do Ativo (ROA)	2%	-2%	-1%	-1%	-4,0 p.p.	0,6 p.p.	0,1 p.p.	-1,1 p.p.		N			N	
e) Rentabilidade dos RH	178 649x	- 167 340x	- 123 615x	- 123 897x	- 345 989x	43 725x	- 282x	- 100 849x		N			N	
f) Rentabilidade do Capital Próprio (ROE)	-1%	-2%	-2%	-2%	-1,3 p.p.	0,4 p.p.	0,0 p.p.	-0,3 p.p.		N			N	
g) Financiamento líquido de novos investimentos	38 465	42 532	46 414	52 415	4 066	3 882	6 001	4 650		N			N	
h) Pagamentos em Atraso (*Arrears*)	0	0	0	0	0	0	0	0						
i) Volume de negócios (real)														
ii) Gastos operacionais (%)	456	577	358	359	27%	-38%	0%	-8%	S			S		
OTIMIZAÇÃO DE GASTOS														
Gastos operacionais (corrigido do IHPC)	456	565	351	352	110	- 214	1	- 34		N		S		

Unidade %

Rácios Financeiros	Formúla	2024 Execução	2025 Estimativa	2026 Previsão	2027 Previsão	2028 Previsão
Rentabilidade das vendas	EBITDA/Volume de Negócio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rentabilidade do Ativo	Resultado Operacional/Ativo médio	-1%	2%	-2%	-1%	-1%
Rentabilidade do Capital próprio	Resultado Líquido/Capital Próprio médio	0%	-1%	-2%	-2%	-2%
Passivo total	Passivo/Ativo	8%	12%	20%	30%	37%
Endividamento Corrente	Passivo Corrente/Ativo	0%	3%	0%	0%	0%
Autonomia financeira	Capital Próprio/Ativo	92%	88%	80%	70%	63%
Liquidez Geral	Ativo Corrente/Passivo Corrente	4%	16%	95%	95%	95%
Rentabilidade dos RH	Resultado Operacional/n.º de trabalhadores	- 94 291	178 649	- 167 340	- 123 615	- 123 897

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 coorespodente
ROA (Return on Assets)	Não se verifica a melhoria deste indicador em todos os anos	Ponto 2 alínea j) IPG 2026	Página 23
ROE (Return on Equity)	Não se verifica a melhoria deste indicador em todos os anos	Ponto 2 alínea f) IPG 2026	Página 23
Endividamento	A CONSEST não reduz o endividamento em termos reais, líquido de investimento	Ponto 5 IPG 2026	Página 28
Otimização de Gastos	Não há redução de gastos operacionais em todos os anos do triénio relativamente ao ano anterior	Ponto 2 alínea d) IPG 2026	Página 24 e seguintes
Resultado Líquido	Resultados líquidos não melhoram no triénio	Ponto 2 alínea g) IPG 2026	Página 23
Resultado Operacional	Resultados operacionais não melhoram no triénio	Ponto 2 alínea f) IPG 2026	Página 23

IX – OUTROS

Não há quaisquer elementos adicionais a serem apresentados.

Lisboa, 31 de outubro de 2025

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Assinado por: **RICARDO JORGE PINHO MOURINHO DE OLIVEIRA E SOUSA**
Num. de Identificação: 09811518
Data: 2025.10.31 17:45:45+00'00'

_____

Ricardo Jorge Pinho Mourinho de Oliveira e Sousa

Presidente do Conselho de Administração

Assinado por: **NELSON RODA INÁCIO**
Num. de Identificação: 08959275
Data: 2025.10.31 15:02:39+00'00'

_____

Nelson Roda Inácio

Vice-Presidente do Conselho de Administração

X – ANEXOS

I) Parecer do Órgão de Fiscalização abrangendo o Parecer do Conselho Fiscal e/ou do ROC/SROC ou, quando aplicável, apenas o do Fiscal Único

II) Despachos da Tutela financeira de dispensa do cumprimento dos princípios enunciados nas presentes Instruções, com impacto na proposta de PAO, caso aplicável, designadamente:

2.1 Despachos de autorização de utilização de indicador alternativo para aferição da eficiência operacional;

2.2 Despachos de autorização de dispensa dos princípios relativos à eficiência operacional ou gastos operacionais ou aquisição e locação de veículos;

2.3 Despachos de autorização da dispensa do cumprimento dos princípios respeitantes à gestão dos recursos humanos, e em particular autorizações de recrutamentos concedidas e ainda não exercidas.

Não aplicável.

III) Demonstrações financeiras previsionais, detalhadas para o triénio de 2026-2028, e desagregadas por trimestre no ano de 2026

3.1 Balanço previsional

Unidade: Euros

CONSEST,SA	2019	2020	2024	2025	2025	2025	1ºT 2026	2ºT 2026	3ºT 2026	4ºT 2026	2027	2028
Demonstração da Posição Financeira (Balanço)	**EXECUÇÃO**	**EXECUÇÃO**	**EXECUÇÃO**	**PAO**	**junho**	**ESTIMATIVA**	**PREVISÃO**	**PREVISÃO**	**PREVISÃO**	**PREVISÃO**	**PREVISÃO**	**PREVISÃO**
Ativo												
Ativo não corrente												
Propriedades de investimento	24 897 513,74	26 725 000,00	29 025 000,00	31 617 802,70	30 634 096,33	30 634 096,33	31 390 072,08	32 146 047,83	32 902 023,58	33 657 999,33	38 799 924,33	43 940 439,95
Ativos por impostos diferidos	10 555 339,87	10 551 955,57	12 212 688,09	12 382 115,49	11 956 880,45	12 040 232,45	12 074 703,93	12 130 056,84	12 194 718,05	12 264 187,52	12 444 383,27	12 624 874,99
	35 452 853,61	**37 276 955,57**	**41 237 688,09**	**43 999 918,19**	**42 590 976,78**	**42 674 328,78**	**43 464 776,01**	**44 276 104,67**	**45 096 741,63**	**45 922 186,85**	**51 244 307,60**	**56 565 314,94**
Ativo corrente												
Estado e outros entes públicos	108 417,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras contas a receber	0	73 448,95	71,36	0,00	71,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferimentos	52,65	225,77	298,95	300,00	304,93	304,93	0,00	305,00	205,00	300,00	300,00	300,00
Caixa e depósitos bancários	386 609,80	413 478,38	7 243,00	3 003,64	475 244,60	191 393,00	191 398,58	191 398,58	191 398,58	191 393,00	191 393,00	191 393,01
	495 079,45	**487 153,10**	**7 613,31**	**3 303,64**	**475 620,89**	**191 697,93**	**191 398,58**	**191 703,58**	**191 603,58**	**191 693,00**	**191 693,00**	**191 693,01**
Total do Ativo	**35 947 933,06**	**37 764 108,67**	**41 245 301,40**	**44 003 221,83**	**43 066 597,67**	**42 866 026,71**	**43 656 174,59**	**44 467 808,25**	**45 288 345,21**	**46 113 879,85**	**51 436 000,60**	**56 757 007,95**
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO												
Capital próprio												
Capital realizado	55 000 000,00	55 000 000,00	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00
Reservas legais	134 544,51	263 178,93	354 026,44	291 060,12	354 026,44	354 026,44	336 464,52	336 464,52	336 464,52	336 464,52	336 464,52	336 464,52
Resultados transitados	-29 572 202,09	-27 128 148,03	1 196 358,76	-24 356,97	1 165 862,14	1 165 862,14	832 185,75	832 185,75	832 185,75	832 185,75	-10 311,91	-688 191,16
	25 562 342,42	**28 135 030,90**	**38 088 980,20**	**36 805 298,15**	**38 058 483,58**	**38 058 483,58**	**37 707 245,27**	**37 707 245,27**	**37 707 245,27**	**37 707 245,27**	**36 864 747,61**	**36 186 868,36**
Resultado líquido do periodo	2 572 688,48	- 1 137 493,61	-30 496,62	-761 565,83	962 323,92	-351 238,31	-129 678,44	-337 910,81	-581 160,10	-842 497,66	-677 879,25	-678 992,66
Total do Capital Próprio	**28 135 030,90**	**26 997 537,29**	**38 058 483,58**	**36 043 732,32**	**39 020 807,50**	**37 707 245,27**	**37 577 566,83**	**37 369 334,47**	**37 126 085,17**	**36 864 747,61**	**36 186 868,36**	**35 507 875,71**
Passivo												
Passivo não corrente												
Provisões	30 001,49	2 030 001,49	2 030 000,00	30 000,00	2 030 000,00	2 030 000,00	2 030 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Financiamentos obtidos	6 294 281,98	6 984 281,98	982 578,61	7 787 910,08	1 912 901,11	1 926 521,96	2 830 050,00	6 893 461,09	7 955 172,18	9 016 877,69	15 016 877,69	21 016 877,69
	6 324 283,47	**9 014 283,47**	**3 012 578,61**	**7 817 910,08**	**3 942 901,11**	**3 956 521,96**	**4 860 050,00**	**6 923 461,09**	**7 985 172,18**	**9 046 877,69**	**15 046 877,69**	**21 046 877,69**
Passivo corrente												
Fornecedores	303 487,88	2 878,20	39 636,84	45 907,76	30 941,22	24 593,92	49 057,76	53 512,69	60 087,86	33 254,55	32 754,55	33 054,55
Estado e outros entes públicos	133 500,00	261 850,63	133 604,09	68 364,00	62 282,28	1 168 000,00	1 168 000,00	112 000,00	112 000,00	168 000,00	168 000,00	168 000,00
Outras contas a pagar	1 051 630,81	1 487 559,08	998,28	27 307,67	9 665,56	9 665,56	1 500,00	9 500,00	5 000,00	1 000,00	1 500,00	1 200,00
	1 488 618,69	**1 752 287,91**	**174 239,21**	**141 579,43**	**102 889,06**	**1 202 259,48**	**1 218 557,76**	**175 012,69**	**177 087,86**	**202 254,55**	**202 254,55**	**202 254,55**
Total do Passivo	**7 812 902,16**	**10 766 571,38**	**3 186 817,82**	**7 959 489,51**	**4 045 790,17**	**5 158 781,44**	**6 078 607,76**	**7 098 473,78**	**8 162 260,04**	**9 249 132,24**	**15 249 132,24**	**21 249 132,24**
Total do Capital Próprio e do Passivo	**35 947 933,06**	**37 764 108,67**	**41 245 301,40**	**44 003 221,83**	**43 066 597,67**	**42 866 026,71**	**43 656 174,59**	**44 467 808,25**	**45 288 345,21**	**46 113 879,85**	**51 436 000,60**	**56 757 007,95**

3.2 Demonstração de resultados por natureza

Unidade: Euros

CONSEST,SA	2019	2023	2024	2025	2025	2025	1ºT 2026	2ºT 2026	3ºT 2026	4ºT 2026	2027	2028
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA	**EXECUÇÃO**	**EXECUÇÃO**	**EXECUÇÃO**	**PAO**	**junho**	**ESTIMATIVA**	**PREVISÃO**	**PREVISÃO**	**PREVISÃO**	**PREVISÃO**	**PREVISÃO**	**PREVISÃO**
RENDIMENTOS E GASTOS												
Fornecimentos e Serviços Externos	-122 014,02	-74 005,67	-401 462,01	-575 000,00	-331 812,32	-455 000,00	-143 750,00	-287 500,00	-431 250,00	-575 000,00	-356 375,00	-357 784,38
Gastos Com o Pessoal	-1 700,00	-850,00	-1 700,00	-1 700,00	-850,00	-850,00	0,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00
Provisões (aumentos / reduções)	-30 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumentos / Reduções de justo valor	3 545 900,00	583 153,00	424 458,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Rendimentos e Ganhos	15 989,98	4,75	0,00	0,00	1 609 096,33	1 609 096,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Gastos e Perdas	-134 943,72	-160 263,54	-398 460,09	-159 200,00	-27 979,95	-260 000,00	0,00	-86 666,67	-173 333,33	-260 000,00	-260 000,00	-260 000,00
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**3 273 232,24**	**348 038,54**	**-377 164,10**	**-735 900,00**	**1 248 454,06**	**893 246,33**	**-143 750,00**	**-375 866,67**	**-606 283,33**	**-836 700,00**	**-618 075,00**	**-619 484,38**
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**3 273 232,24**	**348 038,54**	**-377 164,10**	**-735 900,00**	**1 248 454,06**	**893 246,33**	**-143 750,00**	**-375 866,67**	**-606 283,33**	**-836 700,00**	**-618 075,00**	**-619 484,38**
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Juros e Gastos Similares Suportados	-174 564,81	-160 662,12	-27 578,61	-228 107,38	-30 322,50	-72 029,00	-20 399,92	-51 868,53	-129 362,36	-229 752,73	-240 000,00	-240 000,00
Resultado antes de impostos	**3 098 667,43**	**187 376,42**	**-404 742,71**	**-964 007,38**	**1 218 131,56**	**821 217,33**	**-164 149,92**	**-427 735,20**	**-735 645,69**	**-1 066 452,73**	**-858 075,00**	**-859 484,38**
Imposto sobre o rendimento do período	-525 978,95	1 071 950,04	374 246,09	202 441,55	-255 807,64	-1 172 455,64	34 471,48	89 824,39	154 485,60	223 955,07	180 195,75	180 491,72
Resultado líquido do período	**2 572 688,48**	**1 259 326,46**	**-30 496,62**	**-761 565,83**	**962 323,92**	**-351 238,31**	**-129 678,44**	**-337 910,81**	**-581 160,10**	**-842 497,66**	**-677 879,25**	**-678 992,66**

3.3. Demonstração dos fluxos de caixa previsional

Unidade: Euros

CONSEST,SA DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL	2021 EXECUÇÃO	2023 EXECUÇÃO	2024 EXECUÇÃO	2025 PAO	2025 junho	2025 ESTIMATIVA	1ºT 2026 PREVISÃO	2ºT 2026 PREVISÃO	3ºT 2026 PREVISÃO	4ºT 2026 PREVISÃO	2027 PREVISÃO	2028 PREVISÃO
Fluxos de caixa das atividades operacionais												
Pagamentos a fornecedores	- 353 814,05	- 45 402,53	- 493 823,90	- 575 000,00	- 331 846,64	- 455 000,00	-143 750,00	-287 500,00	-431 250,00	-575 000,00	-356 375,00	-357 784,38
Pagamentos ao pessoal	- 850,00	- 850,00	- 1 700,00	- 1 700,00	- 850,00	- 850,00	0,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00
Fluxo gerados pelas operações	**- 354 664,05**	**- 46 252,53**	**- 495 523,90**	**- 576 700,00**	**- 332 696,64**	**- 455 850,00**	**-143 750,00**	**-289 200,00**	**-432 950,00**	**-576 700,00**	**-358 075,00**	**-359 484,38**
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	-	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 000 000,00	-1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00	0,00
Outros recebimentos/pagamentos	76 883,96	- 45 973,60	- 446 962,04	- 3 159 200,00	- 99 301,76	- 260 000,00	0,00	-2 086 666,67	-2 173 333,33	-2 260 000,00	-260 000,00	-260 000,00
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)	**- 277 780,09**	**- 92 226,13**	**- 942 485,94**	**- 3 735 900,00**	**- 431 998,40**	**- 715 850,00**	**-143 750,00**	**-3 375 866,67**	**-3 606 283,33**	**-3 836 700,00**	**-618 075,00**	**-619 484,38**
Fluxos de caixa das atividades de investimento												
Pagamentos respeitantes a:	**- 218 054,40**	**- 121 032,00**	**- 6 642,00**	**- 3 023 902,70**	**0,00**	**0,00**	**-755 975,75**	**-1 511 951,50**	**-2 267 927,25**	**-3 023 903,00**	**-5 141 925,00**	**-5 140 515,62**
Propriedades de Investimento	- 218 054,40	- 121 032,00	- 6 642,00	- 3 023 902,70	0,00	0,00	-755 975,75	-1 511 951,50	-2 267 927,25	-3 023 903,00	-5 141 925,00	-5 140 515,62
Recebimentos provenientes de:	**-**	**0,00**	**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	0,00
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	**- 218 054,40**	**- 121 032,00**	**- 6 642,00**	**- 3 023 902,70**	**0,00**	**0,00**	**-755 975,75**	**-1 511 951,50**	**-2 267 927,25**	**-3 023 903,00**	**-5 141 925,00**	**-5 140 515,62**
Fluxos de caixa das atividade de financiamento							0,00					
Recebimentos provenientes de:	**284 000,00**	**0,00**	**955 000,00**	**6 987 910,08**	**900 000,00**	**900 000,00**	**975 050,00**	**5 038 461,09**	**6 100 172,18**	**7 161 877,69**	**6 000 000,00**	**6 000 000,00**
Financiamentos obtidos	284 000,00	0,00	955 000,00	6 987 910,08	900 000,00	900 000,00	975 050,00	5 038 461,09	6 100 172,18	7 161 877,69	6 000 000,00	6 000 000,00
Pagamentos respeitantes a:	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-228107,38**	**0,00**	**0,00**	**-75 318,67**	**-150 637,35**	**-225 956,02**	**-301 274,69**	**-240 000,00**	**-240 000,00**
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Juros e gastos similares	**0,00**	**0,00**	**0,00**	- 228 107,38	0,00	0,00	-75 318,67	-150 637,35	-225 956,02	-301 274,69	-240 000,00	-240 000,00
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	**284 000,00**	**-**	**955 000,00**	**6 759 802,70**	**900 000,00**	**900 000,00**	**899 731,33**	**4 887 823,75**	**5 874 216,16**	**6 860 603,00**	**5 760 000,00**	**5 760 000,00**
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	- 211 834,49	- 213 258,13	5 872,06	-	468 001,60	184 150,00	5,58	5,58	5,58	0,00	0,00	0,00
Caixa e seus equivalentes no início do período	413 478,38	214 629,07	1 370,94	3 003,64	7 243,00	7 243,00	191 393,00	191 393,00	191 393,00	191 393,00	191 393,00	191 393,00
Caixa e seus equivalentes no fim do período	**201 643,89**	**1 370,94**	**7 243,00**	**3 003,64**	**475 244,60**	**191 393,00**	**191 398,58**	**191 398,58**	**191 398,58**	**191 393,00**	**191 393,00**	**191 393,01**

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 acionist

IV) Mapa de Recursos Humanos, para o triénio, cabalmente fundamentada e demonstrada a sua efetiva cobertura orçamental, no contrato programa ou no contrato de serviço público em vigor, quando aplicável.

Não aplicável.

V) Planeamento financeiro para 2026-2028, detalhado por trimestre em relação à previsão para 2026, 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 2026 -2028 (em euros):

Tipo de Receita	Tipo de Financiamento	2026 Orçamentado
Suprimentos da ESTAMO	Acionista	7 161 878
Total da Receita		**7 161 878**
Saldo		**0**

Tipo de Despesa	Fonte de Financiamento	2026 Orçamentado
Custos Estrutura (FSE`s + GP)	Acionista	576 700
Investimento em Imóveis	Acionista	3 023 903
Impostos	Acionista	260 000
Custas Judiciais	Acionista	3 000 000
Juros dos Suprimentos	Acionista	301 275
Total da Despesa		**7 161 878**

Unid: €

Tipo de Receita	Tipo de Financiamento	2027 Orçamentado
Suprimentos da ESTAMO	Acionista	6 000 000
Total da Receita		**6 000 000**
Saldo		**0**

Tipo de Despesa	Fonte de Financiamento	2027 Orçamentado
Custos Estrutura (FSE`s + GP)	Acionista	358 075
Investimento em Imóveis	Acionista	5 141 925
Impostos	Acionista	260 000
Juros dos Suprimentos	Acionista	240 000
Total da Despesa		**6 000 000**

Unid: €
Unid: €

Tipo de Receita	Tipo de Financiamento	2028 Orçamentado
Suprimentos da ESTAMO	Acionista	6 000 000
Total da Receita		**6 000 000**
Saldo		**0,00**

Tipo de Despesa	Fonte de Financiamento	2028 Orçamentado
Custos Estrutura (FSE`s + GP)	Acionista	359 484
Investimento em Imóveis	Acionista	5 140 516
Impostos	Acionista	260 000
Juros dos Suprimentos	Acionista	240 000
Total da Despesa		**6 000 000**

Trimestre ano 2026 (em euros):

Tipo de Receita	1ºT 2026 Orçamentado	2ºT 2026 Orçamentado	3ºT 2026 Orçamentado	4ºT 2026 Orçamentado	Total
Receita Própria	0	0	0	0	**0**
Financiamento Acionista	975 050	4 063 411	1 061 711	1 061 706	**7 161 878**
da Receita	**975 050**	**4 063 411**	**1 061 711**	**1 061 706**	**7 161 878**

Tipo de Despesa	1ºT 2026 Orçamentado	2ºT 2026 Orçamentado	3ºT 2026 Orçamentado	4ºT 2026 Orçamentado	Total
Custos Estrutura	143 750	145 450	143 750	143 750	**576 700**
Impostos e Outros Custos	0	3 086 667	86 667	86 667	**3 260 000**
Investimento	755 976	755 976	755 976	755 976	**3 023 903**
Juros dos Suprimentos	75 319	75 319	75 319	75 318	**301 274**
da Despesa	**975 045**	**4 063 411**	**1 061 711**	**1 061 710**	**7 161 877**

VI) Evidência de que o Plano de Investimentos constante no PAO 2026-28 mereceu a aprovação da Tutela setorial.

Não aplicável.

VII) Plano de Investimentos priorizado, quantificado e detalhado, com as respetivas fontes de financiamento por projeto e por ano. No caso de projetos de investimento em curso deverá ser indicada, conforme atrás referido, a respetiva execução física e financeira acumulada até 2025, a estimativa para 2026, os valores previsionais de 2026 a 2028, e o valor remanescente de investimento a realizar, com dados desagregados por fonte de financiamento.

					Montante/Horizonte Temporal														Fonte de Financiamento Ano 2026					
Empresa	Descrição do Investimento	Montante do Investimento	Data de inicio	Data Termo	Execução 2019	Execução 2020	Execução 2021	Execução 2022	Execução 2023	Execução 2024	Execução 2024	Previsão 1ºT2026	Previsão 2ºT2026	Previsão 3ºT2026	Previsão 4ºT2026	Previsão 2027	Previsão 2028	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.	14 495 170,60 €	30-jun-19	n.d.	3 613,74	614 624,85 €	218 054,40	144 786,99	207 747,00	0,00	0,00	755 975,75 €	755 975,75 €	755 975,75 €	755 975,75 €	5 141 925,00 €	5 140 515,62 €	n.a.	0	0	3 023 903	0	3 023 903

VIII) Memória descritiva de cada um dos novos investimentos com expressão material propostos pela empresa, com a identificação do conjunto dos gastos e réditos previstos, desagregados por ano e por fonte de financiamento, os objetivos a atingir e os indicadores económico-financeiros (designadamente, ROI, TIR, VAL e/ou Período de Recuperação do Investimento) e a programação material e financeira;

MEMÓRIA JUSTIFICATIVA

(A que se refere o Despacho da ETF relativo às Instruções para Elaboração do Orçamento de 2026)

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 6 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 monetizáveis, algo que também não se espera que se verifique nos anos de 2026 a 2028.

Em face do quadro atrás descrito, é óbvio não poder a CONSEST apresentar resultados líquidos positivos, nem em 2026, nem nos subsequentes anos de 2027 e 2028, 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 harmónio, 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.

Relativamente ao processo Cottees, foi proferida a sentença do Tribunal Arbitral, condenando a Sociedade ao pagamento de um montante de € 514.763,85 acrescido de € 675.365,93, a título de juros, perfazendo um total de € 1.190.129,78, bem como no pagamento de juros vincendos contabilizados desde a data da prolação do mencionado acórdão e integral e efetivo cumprimento. Note-se que este montante é substancialmente inferior à provisão já constituída de 2,03 M€.

Esta sentença será objeto de recurso, pelo menos, por parte da CONSEST, pelo que o montante a pagar à Cottees poderá ainda sofrer alterações com significado, embora por uma questão de prudência se tenha considerado em 2026 o pagamento de 2 M€ de indemnização, um valor muito próximo do total provisionado.

Por outro lado, e 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, assim como o caminho a seguir no que diz respeito à Parcela B1 E B2, estando a ser analisadas 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.

IX) Portarias de extensão de encargos já emitidas relativamente a investimentos, quando aplicável

Não aplicável.

X) Plano de Restruturação, Plano de Liquidação ou alteração ao Plano de Liquidação, quando aplicável.

Não aplicável.

XI) Outros elementos considerados relevantes

Não aplicável.