CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.



RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

PRIMEIRO TRIMESTRE

ANO 2026

ÍNDICE

1. NOTAS PRÉVIAS **3**

2. ATIVIDADE E LITÍGIO **4**

3. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL **13**

3.1. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS **13**

3.2. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA **14**

3.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA **15**

4. ANEXOS **17**

4.1. ANÁLISE DE DESVIOS **18**

4.1.1. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 31 DE MARÇO DE 2026 19

4.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAIS VS ORÇAMENTO DOS TRÊS MESES DE 2026 20

4.1.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA REAIS VS ORÇAMENTO DOS TRÊS MESES DE 2026 21

5. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO **22**

1. NOTAS PRÉVIAS

(I) O Plano de Atividades e Orçamento para 2026 (PAO 2026), foi tempestivamente submetido pela CONSEST - Promoção Imobiliária, S.A. (adiante Sociedade ou CONSEST) nos meios próprios em outubro de 2025, tendo sido aprovado através do despacho favorável n. ° 251/2026 - SETF após análise favorável da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM) expressa no relatório de análise n.° 41/2026, de 13 de março.

Não obstante, ao ter sido qualificada, em 2014, como Entidade Pública Reclassificada (EPR) a CONSEST passou a estar incluída no subsetor respetivo no âmbito do Sistema Europeu de Contas Nacionais e Regionais, (n.° 5 do artigo 2.° da Lei de Enquadramento Orçamental) e integrada no Perímetro de Consolidação orçamental – Regime Simplificado, obedecendo ao enquadramento jurídico-orçamental que, em cada momento, estiver em vigor.

Os desvios apresentados são aferidos em face das projeções constantes do referido PAO 2026.

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

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

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

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

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

2. ATIVIDADE E LITÍGIO

A atividade da Sociedade assenta no desenvolvimento imobiliário de um ativo, 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 m^2 (adiante, conjuntamente, Terreno da Falagueira) área agregada esta já resultante da cedência ao Município da Amadora de uma parcela com uma área de 11.797 m^2 destinada a via pública, o que permitiu a transformação do prédio único original nos dois distintos prédios atualmente existentes – Parcela A (36.052 m^2) e Parcela B (545.213 m^2) - um dos quais, a Parcela A, logo com imediata capacidade edificativa ao abrigo do Plano Diretor Municipal da Amadora (PDMA) em vigor.

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 Párcela B em duas outras parcelas (B1 e B2) e retira à parcela inicial 18.357,65€ para domínio público. Assim, empresa já durante 2023, submeteu dois modelos 1, uma para cada parcela (B1 e B2), o que levou à definição de novos valores do VPT e solicitou a aberturas das respetivas descrições prediais, algo que à data da elaboração deste Relatório já está totalmente concretizado. Refira-se novamente

que o terreno B2, a sul da Estrada dos Salgados voltará para a posse da Sociedade, sem limitações, e com a possibilidade de desenvolvimento urbanístico, ficando o terreno B1, a norte da Estrada dos Salgados, para desenvolvimento do projeto do IHRU de rendas acessíveis.

No segundo trimestre de 2023 a Sociedade recebeu a certidão camarária que permitiu destacar da parcela B2 uma pequena "língua" de terreno de cerca de 8.235 m^2 que será posteriormente permutada por uma outra parcela de terreno confinante com a parcela B2 pertencente atualmente à CMA e com uma área equivalente. Desta forma a CMA recebe uma parcela de terreno onde se encontram imóveis de habitação que essa entidade pretende reabilitar e a CONSEST recebe uma parcela de terreno que "regulariza" a forma do imóvel B2, valorizando-o.

O processo de destaque da parcela a permutar já está cadastralmente concluído, estando em curso a preparação da escritura de permuta, que não foi possível realizar até final do ano de 2024.

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 relativamente à Parcela A do Projeto da Falagueira, 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 pagos 6,64 m€ referentes a levantamentos arquitetónicos e topográficos da parcela B1.

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.

Em 2025 não houve qualquer evolução no tema do projeto da parcela A, não tendo sido pagos quaisquer valores adicionais para nenhuma das parcelas. Todavia, a Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 164/2025, de 24 de outubro, aprovou o Programa Estratégico para o Desenvolvimento das «Parcerias para o Arrendamento Acessível», atribuindo à ESTAMO, "no âmbito das suas atribuições e das formas de intervenção previstas na lei, um papel central na gestão do processo de parceria, incluindo a gestão dos imóveis, o lançamento dos procedimentos pré-contratuais e a gestão dos contratos ao longo do tempo". Um dos imóveis que integram este programa, que consta da referida RCM é parte da parcela A da Quinta da Falagueira, a que tem uso habitacional atribuído pelo PDM.

Considerando a integração da parte habitacional do projeto da parcela A no programa estratégico das parcerias para o Arrendamento Acessível, será necessário em 2026, vir a alterar o projeto já aprovado junto do Município de forma a adaptá-lo às características técnicas do novo programa, algo que será efetuado pela CONSEST em estreita colaboração e coordenação com a Construção Pública, EPE, entidade que supervisionará a área técnica do mesmo.

Até ao final do primeiro trimestre de 2026 não se verificou qualquer despesa com o projeto.

Em matéria do Litígio, o ano de 2025 foi de intensa atividade, especialmente no âmbito do Tribunal Arbitral, constituído no final de 2023, indo-se de seguida elencar os seus principais desenvolvimentos.

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.

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.

A 4 de julho de 2025 o Tribunal informou que, nos termos do poder conferido no art.° 12.° 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.° 6.°, n.° 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.° § 3 e 4 do Código Comercial.

Em 28 de outubro de 2025, as partes apresentaram um requerimento conjunto (i) a informar o Tribunal Arbitral de que entendiam que o prazo para a apresentação de recursos de apelação terminava no dia 31 de outubro de 2025. Nessa data, a Consest interpôs recurso de apelação, com reapreciação da prova gravada, do acórdão arbitral.

Em 5 de novembro de 2025, a Cottees interpôs recurso de apelação, com reapreciação da prova gravada, do acórdão arbitral. Em 7 de novembro de 2025, as partes foram notificadas para responder às alegações apresentadas pela contraparte no prazo de 40 dias. Em 2 de dezembro de 2025, as partes apresentaram um requerimento conjunto (i) a informar o Tribunal Arbitral de que entendiam que o prazo para responder às alegações apresentadas pela contraparte terminava no dia 5 de janeiro de 2026 e, (ii) subsidiariamente, caso não fosse esse o entendimento do Tribunal, a prorrogarem o referido prazo até 5 de outubro de 2026.

Em 2026 e durante o mês de janeiro, a CONSEST e a Cottees apresentaram as contra-alegações ao recurso, tendo a 19 desse mesmo mês o Tribunal arbitral admitido os recursos interpostos e determinado a subida dos autos ao Tribunal da Relação de Lisboa.

No dia 16 de março de 2026 foi recebido o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, que julgou parcialmente procedentes os recursos interpostos pela CONSEST e pela Cottees, podendo o mesmo ser resumido da seguinte forma:

- Enquanto o Tribunal Arbitral havia condenado a CONSEST no pagamento de 1.190.128,78€ (condenação em € 514.763,85 adicionados de juros de mora que à data do acórdão eram de 675.365,93€), o Tribunal da Relação de Lisboa determinou que a Consest apenas deveria ser condenada a pagar 191.363,85€;
- Não obstante, quanto ao custo de oportunidade, entendeu que o Acórdão Arbitral era nulo, por, entre outros motivos, não ter quantificado o custo de oportunidade da Cottees, determinando que, se alguma das Partes assim o pretender, a liquidação deste dano deverá ser submetida a novo tribunal arbitral;
- Quanto aos custos da arbitragem, em particular, quanto aos honorários e despesas dos árbitros, encargos administrativos do processo e despesas com a produção de prova, no valor total de € 496.793,29, enquanto o Tribunal Arbitral tinha decidido que cada Parte suportaria metade destes custos (i.e., € 248.396,65), os quais já tinham sido pagos, o Tribunal da Relação de Lisboa determinou que a Cottees era responsável por 98,57% do valor total (€ 489.689,15) e que a CONSEST era responsável por 1,43% (€ 7.104,14).

No que concerne às custas judiciais dos recursos, o Tribunal julgou improcedente o pedido de ambas as Partes quanto à dispensa do remanescente. Nessa medida, em relação ao recurso interposto pela CONSEST, o Tribunal determinou que o valor do remanescente da taxa de justiça ascende a € 11.934,00 e que a Consest seria responsável por custas na proporção de 27,72% e a Cottees na proporção de 72,28%. Por outro lado, quanto ao recurso da Cottees, o Tribunal determinou que o valor do remanescente da taxa de justiça ascende a € 506.499,00 e que a CONSEST seria responsável por custas na proporção de 99,33% e a Cottees na proporção de 0,67%.

Posta a decisão do Tribunal da Relação, a CONSEST, irá decidir quais os próximos passos a serem tomados.

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.

Fazemos notar que a sentença proferida pelo Tribunal Arbitral em setembro de 2025 e o acórdão do recurso do Tribunal da Relação de março de 2026, cauciona integralmente a provisão atualmente constituída, no montante de 2.030 000,00 € não havendo por isso necessidade, para já, de reverter ou reforçá-la.

3. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

A CONSEST registou no primeiro trimestre do ano um resultado líquido negativo de 28,93 m€ que, comparado com o resultado negativo orçamentado de 129,67 m€, representa um desvio positivo de aproximadamente 100,74 m€.

Este desvio deve-se, em grande medida, à rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE´s) que apresentou, no final de 31 de março de 2026, o valor de 19,84 m€, valor inferior aos 143,75 m€ orçamentados dando assim origem a um desvio positivo da ordem dos 123,91 m€, explicado pelo facto, da despesa projetada com o litígio no período de reporte ter tido superior ao verificado.

3.1. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) a 31 de março de 2026, ascendeu a 19,84 m€ negativos, apresentando, pelas razões constantes do ponto 3. acima, um desvio positivo de cerca de 123,91 m€ face ao orçamentado.

Por sua vez, os encargos com juros somavam, no final do primeiro trimestre de 2026, 16,79 m€, os quais comparam com os 20,40 m€ orçamentados para igual período, verificando-se um desvio de cerca de 3,61 m€.

Em linha com o Resultado Operacional, também o Resultado antes de Impostos, pelas mesmas razões atrás expostas apresentava no final do primeiro trimestre (negativo em 36,63 m€) uma diferença positiva, face ao orçamentado (negativo em 164,15 m€), de 127,52 m€.

3.2. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

O valor do Ativo em 31 de março de 2026 era de cerca de 41,95 M€ face aos 43,66M€ orçamentados, apresentando um desvio de 1,71 M€ que melhor se detalha nos parágrafos seguintes.

A rubrica de Propriedades de Investimento evidenciou o valor de aproximadamente 29,50 M€ a 31 de março de 2026, apresentando um desvio de 1,89 M€ face ao orçamento. Este desvio decorre, essencialmente, por um lado, da avaliação ao justo valor (de mercado) levada a cabo em dezembro do exercício de 2025 por perito certificado, avaliação cujo resultado, ao não ser conhecido aquando da elaboração do orçamento, no mesmo não foi considerado (1,134 M€). Por outro lado, e em paralelo, a projeção do montante de 755,97 m€ no valor de balanço da Parcela A, não se verificou.

Não se procedeu a nova avaliação dos imóveis em carteira para efeitos de análise do seu justo valor à data de 31 de março de 2026, por se entender não terem existido, nestes três meses que decorreram desde o fecho de 2025, quaisquer circunstâncias que justificassem variações significativas do valor dos ativos. A referida avaliação será efetuada em dezembro de 2026 e será refletida nas contas finais do ano.

Os 12,29 M€ constantes da rubrica de Ativos por Impostos Diferidos traduzem ainda o substancial ajustamento de valor sofrido em 2016 pelo Terreno da Falagueira. Este valor resulta do afastamento entre o valor contabilístico e o valor considerado para efeitos fiscais, isto é, o valor de aquisição corrigido pelo fator de atualização do coeficiente da moeda.

Como já referido no início do presente documento e, tendo em conta a provisão de 2,00 M€ constituída em 2020 para acautelar as responsabilidades da Sociedade em sede de custas judiciais

decorrentes do Litígio, esta continuará a acompanhar empenhada e proximamente todo o processo cujas vicissitudes e desenvolvimentos futuros poderão, 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.

A 31 de março do corrente ano o Capital Próprio da Sociedade ascendia a 37,68 M€, superando em 107,83 m€ o valor orçamentado para o período, maioritariamente explicado pelo resultado líquido do período.

No final do primeiro trimestre de 2026 o passivo totalizava cerca de 4,26M€, apresentando uma redução de 29,9% face ao valor orçamentado de 6,08 M€. Este desvio é essencialmente explicado pela menor contração, face ao orçamentado, de suprimentos junto da acionista e, consequentemente, de juros em dívida desses financiamentos.

O montante do financiamento acumulado que, recorde-se, no caso da Sociedade é por ora, integralmente assegurado por suprimentos, ascendia no final de março de 2026 a 1.971,39 M€ (inclui o valor dos juros acumulados no montante de 116.394,09 €), 858,66 m€ abaixo do valor orçamentado (2.830,05 M€).

3.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

As principais variações ocorridas na Demonstração dos fluxos de caixa resultam da projeção do recebimento de suprimentos no trimestre em análise, que foi nulo, existindo um desvio de 975,05 m€ face ao orçamentado. Os níveis de despesa estimados para a Propriedade de Investimento ficaram aquém das projeções orçamentais em 755,97 m€.

Em simultâneo, admitindo que a trajetória da Sociedade não sofre alterações relevantes fruto da atual conjuntura, boa parte da despesa projetada para o período, mesmo que não executada nos três meses passados, poderá vir a sê-lo até final do presente exercício.

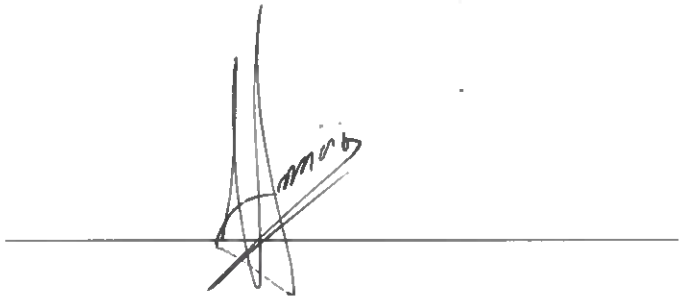
Lisboa, 30 de abril de 2026

O Conselho de Administração



Ricardo Jorge Pinho Mourinho de Oliveira e Sousa

Presidente do Conselho de Administração



Nelson Roda Inácio

Vice-Presidente do Conselho de Administração

4. ANEXOS

4.1. ANÁLISE DE DESVIOS

4.1.1. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 31 DE MARÇO DE 2026

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2025	mar/25	mar/26	mar/26	Valor	% (2)
ATIVO						
Ativo não corrente						
Propriedades de investimento	29 500 000,00	29 025 000,00	31 390 072,08	29 500 000,00	-1 890 072,08	-6,0%
Ativos por Impostos Diferidos	12 287 386,34	12 261 562,76	12 074 703,93	12 295 077,72	220 373,79	1,8%
Total do ativo não corrente	**41 787 386,34**	**41 286 562,76**	**43 464 776,01**	**41 795 077,72**	**-1 669 698,29**	**-3,8%**
Ativo corrente						
Outras contas a receber	0,00	71,36	0,00	85,50	85,50	0,0%
Diferimentos	101,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Caixa e Depósitos Bancários	151 038,77	57 231,24	191 398,58	150 357,61	-41 040,97	-21,4%
Total do ativo corrente	**151 140,42**	**57 342,60**	**191 398,58**	**150 443,11**	**-40 955,47**	**-21,4%**
Total do Ativo	**41 938 526,76**	**41 343 905,36**	**43 656 174,59**	**41 945 520,83**	**-1 710 653,76**	**-3,9%**
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO						
Capital Próprio						
Capital realizado	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	36 538 595,00	0,00	0,0%
Reservas Legais	354 026,44	354 026,44	336 464,52	354 026,44	17 561,92	5,2%
Resultados Transitados	1 165 862,14	1 165 862,14	832 185,75	821 714,11	-10 471,64	-1,3%
Resultado líquido do período	-344 148,03	-183 861,86	-129 678,44	-28 934,26	100 744,18	-77,7%
Total do Capital Próprio	**37 714 335,55**	**37 874 621,72**	**37 577 566,83**	**37 685 401,29**	**107 834,46**	**0,3%**
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	2 030 000,00	2 030 000,00	2 030 000,00	2 030 000,00	0,00	0,0%
Financiamentos Obtidos	1 954 607,61	1 295 573,83	2 830 050,00	1 971 394,09	-858 655,91	-30,3%
Total passivo não corrente	**3 984 607,61**	**3 325 573,83**	**4 860 050,00**	**4 001 394,09**	**-858 655,91**	**-17,7%**
Passivo corrente						
Fornecedores	132 859,02	39 642,94	49 057,76	135 650,15	86 592,39	176,5%
Estado e outros entes públicos	96 325,37	96 325,37	1 168 000,00	96 325,37	-1 071 674,63	-91,8%
Outras contas a pagar	10 399,21	7 741,50	1 500,00	26 749,93	25 249,93	1683,3%
Total passivo corrente	**239 583,60**	**143 709,81**	**1 218 557,76**	**258 725,45**	**-959 832,31**	**-78,8%**
Total do passivo	**4 224 191,21**	**3 469 283,64**	**6 078 607,76**	**4 260 119,54**	**-1 818 488,22**	**-29,9%**
Total do capital próprio e do passivo	**41 938 526,76**	**41 343 905,36**	**43 656 174,59**	**41 945 520,83**	**-1 710 653,76**	**-3,9%**

(1) Diferença entre o Real de mar-26 e o Orçamentado mar-26

(2) Valor do desvio sobre o valor orçamentado mar-26

4.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAIS VS ORÇAMENTO DOS TRÊS MESES DE 2026

Unidade: Euro

Rubricas	Real 2025	Real 1°T 2025	Orçamento 1°T2026	Real 1°T2026	Desvio (1) Valor	Desvio (1) % (2)
RENDIMENTOS E GASTOS						
Fornecimentos e Serviços Externos	-561 209,80	-191 761,36	-143 750,00	-19 839,16	123 910,84	-86%
Gastos Com o Pessoal	-850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Aumentos / Reduções de justo valor	-1 134 096,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Outros Rendimentos e Ganhos	1 609 096,33	0,00	0,00	0,00	0,00	100%
Outros Gastos e Perdas	-259 757,48	-27 979,95	0,00	0,00	0,00	100%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**-346 817,28**	**-219 741,31**	**-143 750,00**	**-19 839,16**	**123 910,84**	**-86%**
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**-346 817,28**	**-219 741,31**	**-143 750,00**	**-19 839,16**	**123 910,84**	**-86%**
Juros e Gastos Similares Suportados	-72 029,00	-12 995,22	-20 399,92	-16 786,48	3 613,44	-18%
Resultado antes de impostos	**-418 846,28**	**-232 736,53**	**-164 149,92**	**-36 625,64**	**127 524,28**	**-78%**
Imposto sobre o rendimento do período	74 698,25	48 874,67	34 471,48	7 691,38	-26 780,10	-78%
Resultado líquido do período	**-344 148,03**	**-183 861,86**	**-129 678,44**	**-28 934,26**	**100 744,18**	**-78%**

(1) Diferença entre o Real de mar-26 e o Orçamentado mar-26

(2) Valor do desvio sobre o valor orçamentado mar-26

4.1.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA REAIS VS ORÇAMENTO DOS TRÊS MESES DE 2026

Unidade: Euro

Rubricas	Real 2025	Real 1ºT 2025	Orçamento (A) 1ºT 2026	Real 1ºT 2026	Desvio (1) Valor	Desvio (1) % (2)
Fluxos de caixa das actividades operacionais - método directo						
Pagamentos a fornecedores	-458 701,39	-184 713,09	-143 750,00	-681,16	143 068,84	-99,53%
Pagamentos ao pessoal	-850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Fluxo gerados pelas operações	**-459 551,39**	**-184 713,09**	**-143 750,00**	**-681,16**	**143 068,84**	**-99,53%**
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Outros recebimentos/pagamentos	-296 652,84	-65 298,67	0,00	0,00	0,00	0,00%
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	**-756 204,23**	**-250 011,76**	**-143 750,00**	**-681,16**	**143 068,84**	**-99,53%**
Fluxos de caixa das actividades de investimento						
Pagamentos respeitantes a:	**0,00**	**0,00**	**-755 975,75**	**0,00**	**755 975,75**	**-100,00%**
Propriedades de Investimento	0,00	0,00	-755 975,75	0,00	755 975,75	-100,00%
Recebimentos provenientes de:	**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%
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	**0,00**	**0,00**	**-755 975,75**	**0,00**	**755 975,75**	**-100,00%**
Fluxos de caixa das actividade de financiamento						
Recebimentos provenientes de:	**900 000,00**	**300 000,00**	**975 050,00**	**0,00**	**-975 050,00**	**-100,00%**
Financiamentos obtidos	900 000,00	300 000,00	975 050,00	0,00	-975 050,00	-100,00%
Pagamentos respeitantes a:	**0,00**	**0,00**	**-75 318,67**	**0,00**	**0,00**	**0,00%**
Juros e gastos similares	0,00	0,00	-75 318,67	0,00	0,00	0,00%
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	**900 000,00**	**300 000,00**	**899 731,33**	**0,00**	**-975 050,00**	**-108,37%**
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	**143 795,77**	**49 988,24**	**5,58**	**-681,16**	**-686,74**	**-12307,17%**
Efeito das diferenças de câmbio	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	0,00%
Caixa e seus equivalentes no início do período	**7 243,00**	**7 243,00**	**191 393,00**	**151 038,77**	**0,00**	0,00%
Caixa e seus equivalentes no fim do período	**151 038,77**	**57 231,24**	**191 398,58**	**150 357,61**	**-41 040,97**	**-21,44%**

(1) Diferença entre o Real de mar-26 e o Orçamentado mar-26
(2) Valor do desvio sobre o valor orçamentado mar-26

(A) Notas Explicativas:

Fluxos de caixa das actividades operacionais (1):

No âmbito do processo judicial em curso, a par com a rentabilização do único ativo da Sociedade, o terreno da Falagueira, na Amadora, no orçamento para o ano de 2026 estavam previstos cerca de 143,75 mil euros como previsão de custos com o processo judicial. Deste montante ainda não foi executado nada até ao primeiro trimestre de 2026.
Os restantes montantes são para fazer face aos fornecimentos e serviços externos e impostos a pagar decorrentes da atividade operacional da empresa, nomeadamente IMI e adicional de IMI.
A CONSEST não dispõe de quadro próprio de colaboradores e, consequentemente, não suporta quaisquer valores a título de encargos com pessoal, incluindo administradores, pelo que os valores registados em pessoal correspondem, na sua totalidade, aos montantes pagos aos membros da Mesa da Assembleia Geral.

Fluxos de caixa das actividades de investimento (2):

Considerando que a Consest tem um terreno na Falagueira, único ativo da empresa, orçamentou-se nesta rubrica, a março, o montante total 755,97 m€, não tendo sido paga qualquer quantia até ao final de março de 2026.

Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3):

A empresa tem apenas um terreno que está em fase de promoção pelo que não dispõe de receitas próprias. A sua atividade é financiada através de suprimentos junto do acionista. No final do 1ºT 2026 não foi recebido nenhum montante a título de suprimentos, montante que ficou àquem do orçamentado para o mesmo período de 975 m€.

5. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO