CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

TERCEIRO TRIMESTRE

ANO 2025



ÍNDICE

1. NOTAS PRÉVIAS 3

2. ATIVIDADE E LITÍGIO 4

3. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL 11

3.1. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS 12

3.2. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA 13

3.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA 14

4. ANEXOS 17

4.1. ANÁLISE DE DESVIOS 18

4.1.1. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 19

4.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAIS VS ORÇAMENTO DOS NOVE MESES DE 2025 20

4.1.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA REAIS VS ORÇAMENTO DOS NOVE MESES DE 2025 21

5. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO 22

1. NOTAS PRÉVIAS

(I) O Plano de Atividades e Orçamento para 2025 (PAO 2025), foi tempestivamente submetido pela CONSEST - Promoção Imobiliária, S.A. (adiante Sociedade ou CONSEST) nos meios próprios em setembro de 2024, tendo sido aprovado através do despacho favorável n. º 899/2024 - SETF após análise favorável da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM) expressa no relatório de análise n.º 274/2024, de 6 de dezembro.

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

Os desvios apresentados são aferidos em face das projeções constantes do referido PAO 2025.

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

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

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

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

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

A sua atividade assenta, em exclusividade, no desenvolvimento imobiliário de um ativo, por ela adquirido ao Estado em dezembro de 2002 pelo valor de 52,59 M€. Desde dezembro de 2019, 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.

2. ATIVIDADE E LITÍGIO

Em 2020 a "gestão" da Parcela B foi "transferida" para o IHRU - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), tendo a Sociedade sustido de imediato, com o conhecimento da Câmara Municipal da Amadora (CMA), todo o investimento previsto fazer na mencionada Parcela B, investimento que previa o arranque, ainda durante o exercício de 2021, dos trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira, abrangendo cerca de

25 hectares daquela parcela, e cujos termos de referência e minuta de contrato de planeamento a celebrar haviam já sido devidamente aprovados pelo Município da Amadora, permitindo uma edificabilidade da ordem dos 175 mil m^2 de área de construção acima do solo.

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

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

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

levou à definição de novos valores do VPT e solicitou a aberturas das respetivas descrições prediais, algo que à data da elaboração deste Relatório já está totalmente concretizado. Refira-se novamente que o terreno B2, a sul da Estrada dos Salgados voltará para a posse da Sociedade, sem limitações, e com a possibilidade de desenvolvimento urbanístico, ficando o terreno B1, a norte da Estrada dos Salgados, para desenvolvimento do projeto do IHRU de rendas acessíveis.

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

O processo de destaque da parcela a permutar já está 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.

Até ao final do terceiro trimestre de 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.

Em matéria do Litígio, o ano de 2024 foi 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 final do mês 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.

3. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

A CONSEST registou no terceiro trimestre do ano um resultado líquido de 835,69 m€ que, comparado com o resultado negativo orçamentado de 521,55 m€, representa um desvio positivo de aproximadamente 1.357,23 M€.

Este desvio deve-se, em grande medida, à mais-valia, no montante de 1.609,09 M€ registada 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.

A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE´s) que apresentou, no final de 30 de setembro de 2025, o valor de 340,12 m€, valor superior aos 431,25 m€ orçamentados dando assim origem a um desvio negativo da ordem dos 91,13 m€, explicado pelo facto, da despesa projetada com o litígio no período de reporte ter sido superior ao orçamentado. Este aumento é, exclusivamente, explicado pelo pagamento de honorários relativos ao processo Cottees, não se prevendo que os valores se mantenham tão elevados no último trimestre de 2025. Por outro lado, o montante registado na rubrica Outros Gastos e Perdas (159,12 m€) foi superior em 67,97 m€ face ao orçamentado (91,15 m€) devido ao pagamento do ajuste do IMI referente ao ano de 2023 devido às reavaliações efetuadas pela AT ao VPT.

3.1. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) a 30 de setembro de 2025, ascendeu a 1.109,00 M€, apresentando, pelas razões constantes de 3. acima, um desvio positivo de cerca de 1.633,11 M€ face ao orçamentado.

Por sua vez, os encargos com juros somavam, no final do terceiro trimestre de 2025, 51,17 m€, os quais comparam com os 136,08 m€ orçamentados para igual período, verificando-se um desvio de cerca de 84,90 m€.

Em linha com o Resultado Operacional, também o Resultado antes de Impostos, pelas mesmas razões atrás expostas apresentava no final do terceiro trimestre (1.057,83 M€) uma diferença positiva, face ao orçamentado (-660,18 m€), de 1.718,02 M€.

3.2. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

O valor do Ativo em 30 de setembro de 2025 era de cerca de 43,03 M€ face aos 42,70M€ orçamentados, apresentando um desvio de 330,25 m€ que melhor se detalha nos parágrafos seguintes.

A rubrica de Propriedades de Investimento evidenciou o valor de aproximadamente 30,63 M€ a 30 de setembro de 2025, apresentando um desvio de 528,24 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 (424,5 m€). Por outro lado, e em paralelo, o efeito do registo da permuta mencionado acima (1.609,09 M€), conjugado com a projeção do montante de (-1.511,95 M€) no valor de balanço da Parcela A, que não se verificou.

Não se procedeu a nova avaliação dos imóveis em carteira para efeitos de análise do seu justo valor à data de 30 de setembro de 2025, por se entender não terem existido, nestes nove meses que decorreram desde o fecho de 2024, quaisquer circunstâncias que justificassem variações significativas do valor dos ativos. A referida avaliação será efetuada em dezembro de 2025 e será refletida nas contas finais do ano.

Os 11,99 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 30 de junho do corrente ano o Capital Próprio da Sociedade ascendia a 38,89 M€, superando em 2,61 M€ o valor orçamentado para o período, maioritariamente explicado pela aplicação em resultados transitados do resultado líquido apurado no exercício de 2023, que não se encontrava apurado aquando da elaboração do orçamento para 2025.

No final do terceiro trimestre de 2025 o passivo totalizava cerca de 4,14 M€, apresentando uma redução de 35,5% face ao valor orçamentado de 6,42 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. Em sede de orçamento, por uma questão de prudência, estimou-se a utilização da provisão dos 2M€ para pagamento de custas judiciais, contudo, como já explicado ao longo do presente documento, até à presente data, ainda não houve desfecho do processo.

O montante do financiamento acumulado que, recorde-se, no caso da Sociedade é por ora, integralmente assegurado por suprimentos, ascendia no final de setembro de 2025 a 1.933,75 M€ (inclui o valor dos juros acumulados no montante de 78.754,36 €), 4.361,22 M€ abaixo do valor orçamentado. Semelhante diferença na rubrica de Financiamentos Obtidos deve-se a dois fatores: **(i)** ao facto de o nível de despesa realizada até ao final do terceiro trimestre do exercício em curso ter ficado aquém da projetada e **(ii)** ao facto de também o saldo de suprimentos no final de 2024.

3.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

As principais variações ocorridas na Demonstração dos fluxos de caixa resultam igualmente e em boa parte do recebimento de suprimentos (900,00 m€), no trimestre em análise, em montante

inferior ao orçamentado (5.494,97 M€), em paralelo com níveis de despesa na Propriedade de Investimento (0€) substancialmente aquém do que os que as projeções orçamentais haviam antecipado (1.511,95 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 nove meses passados, poderá vir a sê-lo até final do presente exercício.

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 18:22:41+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 18:15:13+00'00'

_____

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 30 DE SETEMBRO DE 2025

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2024	set/24	set/25	set/25	Valor	% (2)
ATIVO						
Ativo não corrente						
Propriedades de investimento	29 025 000,00	28 600 542,00	30 105 851,35	30 634 096,33	528 244,98	1,8%
Ativos por Impostos Diferidos	12 212 688,09	11 941 693,34	12 318 312,79	11 990 543,39	- 327 769,40	-2,7%
Total do ativo não corrente	**41 237 688,09**	**40 542 235,34**	**42 424 164,14**	**42 624 639,72**	**200 475,58**	**0,5%**
Ativo corrente						
Outras contas a receber	71,36	102,08	-	-	-	0,0%
Diferimentos	298,95	203,29	204,00	203,29	- 0,71	-0,3%
Caixa e Depósitos Bancários	7 243,00	91 782,85	280 268,34	410 040,43	129 772,09	46,3%
Total do ativo corrente	**7 613,31**	**92 088,22**	**280 472,34**	**410 243,72**	**129 771,38**	**46,3%**
Total do Ativo	**41 245 301,40**	**40 634 323,56**	**42 704 636,48**	**43 034 883,44**	**330 246,96**	**0,8%**
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	- 24 356,97	1 165 862,14	1 190 219,11	-4886,6%
Resultado líquido do período	- 30 496,62	- 388 421,70	- 521 546,14	835 687,22	1 357 233,36	-260,2%
Total do Capital Próprio	**38 058 483,58**	**37 700 558,50**	**36 283 752,01**	**38 894 170,80**	**2 610 418,79**	**7,2%**
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	800 000,00	6 294 977,04	1 933 754,36	- 4 361 222,68	-69,3%
Total passivo não corrente	**3 012 578,61**	**2 830 000,00**	**6 324 977,04**	**3 963 754,36**	**- 2 361 222,68**	**-37,3%**
Passivo corrente						
Fornecedores	39 636,84	51 890,48	45 811,76	191,22	- 45 620,54	-99,6%
Estado e outros entes públicos	133 604,09	22 788,76	22 788,00	28 319,19	5 531,19	24,3%
Outras contas a pagar	998,28	29 085,82	27 307,67	148 447,87	121 140,20	443,6%
Total passivo corrente	**174 239,21**	**103 765,06**	**95 907,43**	**176 958,28**	**81 050,85**	**84,5%**
Total do passivo	**3 186 817,82**	**2 933 765,06**	**6 420 884,47**	**4 140 712,64**	**- 2 280 171,83**	**-35,5%**
Total do capital próprio e do passivo	**41 245 301,40**	**40 634 323,56**	**42 704 636,48**	**43 034 883,44**	**330 246,96**	**0,8%**

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

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

4.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAIS VS ORÇAMENTO DOS NOVE MESES DE 2025

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2024	3ºT 2024	3ºT2025	3ºT2025	Valor	% (2)
RENDIMENTOS E GASTOS						
Fornecimentos e Serviços Externos	- 401 462,01	- 209 606,83	- 431 250,00	- 340 117,90	91 132,10	-21%
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	- 264 753,89	- 91 155,00	- 159 120,76	- 67 965,76	100%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**- 377 164,10**	**- 476 060,72**	**- 524 105,00**	**1 109 007,67**	**1 633 112,67**	**-312%**
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**- 377 164,10**	**- 476 060,72**	**- 524 105,00**	**1 109 007,67**	**1 633 112,67**	**-312%**
Juros e Gastos Similares Suportados	- 27 578,61	- 15 612,32	- 136 079,99	- 51 175,75	84 904,24	-62%
Resultado antes de impostos	**- 404 742,71**	**- 491 673,04**	**- 660 184,99**	**1 057 831,92**	**1 718 016,91**	**-260%**
Imposto sobre o rendimento do período	374 246,09	103 251,34	138 638,85	- 222 144,70	- 360 783,55	-260%
Resultado líquido do período	**- 30 496,62**	**- 388 421,70**	**- 521 546,14**	**835 687,22**	**1 357 233,36**	**-260%**

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

4.1.3. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA REAIS VS ORÇAMENTO DOS NOVE MESES DE 2025

Unidade: Euro

Rubricas	Real 2024	Real 3ºT 2024	Orçamento (A) 3ºT 2025	Real 3ºT 2025	Desvio (1) Valor	Desvio (1) % (2)
Fluxos de caixa das actividades operacionais - método directo						
Pagamentos a fornecedores	- 493 823,90	- 276 970,76	- 431 250,00	- 363 159,08	68 090,92	-15,79%
Pagamentos ao pessoal	- 1 700,00	- 1 700,00	- 1 700,00	- 850,00	850,00	-50,00%
Fluxo gerados pelas operações	**- 495 523,90**	**- 278 670,76**	**- 432 950,00**	**- 364 009,08**	**68 940,92**	**-15,92%**
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	-	-	-	-	-	0,00%
Outros recebimentos/pagamentos	- 446 962,04	- 424 275,33	- 3 136 731,00	- 133 193,49	3 003 537,51	-95,75%
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	**- 942 485,94**	**- 702 946,09**	**- 3 569 681,00**	**- 497 202,57**	**3 072 478,43**	**-86,07%**
Fluxos de caixa das actividades de investimento						
Pagamentos respeitantes a:	**- 6 642,00**	**- 6 642,00**	**- 1 511 951,35**	**-**	**1 511 951,35**	**-100,00%**
Propriedades de Investimento	- 6 642,00	- 6 642,00	- 1 511 951,35	-	1 511 951,35	-100,00%
Recebimentos provenientes de:	**-**	**-**	**-**	**-**	-	**0,00%**
Propriedades de Investimento	-	-	-	-	-	0,00%
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	**- 6 642,00**	**- 6 642,00**	**- 1 511 951,35**	**-**	**1 511 951,35**	**-100,00%**
Fluxos de caixa das actividade de financiamento						
Recebimentos provenientes de:	**955 000,00**	**800 000,00**	**5 494 977,04**	**900 000,00**	**- 4 594 977,04**	-83,62%
Financiamentos obtidos	955 000,00	800 000,00	5 494 977,04	900 000,00	- 4 594 977,04	-83,62%
Pagamentos respeitantes a:	**-**	**-**	**- 136 079,99**	**-**	**-**	0,00%
Juros e gastos similares	-	-	- 136 079,99	-	-	0,00%
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	**955 000,00**	**800 000,00**	**5 358 897,05**	**900 000,00**	**- 4 594 977,04**	**-85,74%**
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	**5 872,06**	**90 411,91**	**277 264,70**	**402 797,43**	**- 10 547,26**	**-3,80%**
Efeito das diferenças de câmbio	**-**	**-**	**-**	**-**	-	0,00%
Caixa e seus equivalentes no início do período	**1 370,94**	**1 370,94**	**3 003,64**	**7 243,00**	-	0,00%
Caixa e seus equivalentes no fim do período	**7 243,00**	**91 782,85**	**280 268,34**	**410 040,43**	**129 772,09**	**46,30%**

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

(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 2025 estavam previstos cerca de 500 mil euros como previsão de custos para recurso - alegações e contra-alegações - para o Supremo Tribunal de Justiça do acórdão que se prevê ocorrer em 2025. Deste montante foi executado 307,82 m€ até ao terceiro trimestre de 2025.
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 junho, o montante total 1.511,95 m€, não tendo sido paga qualquer quantia até ao final de setembro de 2025.

Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3):

A empresa tem apenas um terreno que está em fase de promoção pelo que não dispõe de receitas próprias. A sua atividade é financiada através de suprimentos junto do acionista. No final do 3ºT 2025 foram recebidos 900 m€ de suprimentos, montante que ficou àquem do orçamentado para o mesmo periodo de 5.494,97 M€.

5. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO