CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.



DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO

DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2025

CONSEST
PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

ÓRGÃOS SOCIAIS

Conselho de Administração

Dr. Ricardo Jorge Pinho Mourinho de Oliveira e Sousa- Presidente

Dr. Nelson Roda Inácio- Vice-Presidente

Fiscalização

Victor José & Associados, SROC representada por Dr. Eduardo Roque do Rosário Rego, ROC nº 1285 – Fiscal Único

Dr. Victor Manuel da Silva José – ROC nº 890 - Suplente

Mesa da Assembleia-Geral

Dr. José do Espírito Santo Menezes e Teles – Presidente

Dra. Maria Helena Lopes Dias Boavida – Secretária

CONSEST
PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

Índice

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO....4

A. Introdução 5

B. Missão e Objetivos 7

C. Atividade Desenvolvida....7

D. Organização da CONSEST e Respetivos Regulamentos....17

E. Normas Internacionais de Contabilidade....17

F. Demonstração de Resultados 19

G. Proposta de Distribuição dos Resultados 21

H. Informação sobre o Governo da Sociedade 21

I. Perspetivas para 2026 22

J. Outros assuntos 23

K. Nota final 23

II. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES E DISPOSIÇÕES LEGAIS 25

II.1. Execução do Plano de Atividades e Orçamento (PAO)....26

II.2 Eficiência operacional e evolução dos gastos operacionais 35

II.3 – Recursos Humanos e Massa Salarial....36

II.4 – Plano de Investimentos 37

II.5 – Contratualização de Serviço Público 38

II.6 – Gestão do Risco Financeiro 38

II.7 Limite de crescimento do endividamento 38

II.8 Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado 39

II.9 Prazo médio e atrasos de Pagamentos....40

II.10 Estatuto do Gestor Público....42

II.11 Contratação Pública 44

II.12 Informação Complementar 44

II.13 Quadro – Síntese do cumprimento das orientações 45

III. DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2025 47

III.1 Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2025 e 2024 48

III.2 Demonstração dos Resultados por natureza em 2025 e 2024 49

III.3 Demonstração do Rendimento Integral em 2025 e 2024 50

III.4 Demonstração das Alterações no Capital Próprio em 2025 e 2024 51

III.5 Demonstração de Fluxos de Caixa em 2025 e 2024 52

III.6 Notas às Demonstrações Financeiras 53

IV.DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS 87

V.DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE DA INFORMAÇÃO REPORTADA NO SISEE 102

VI.RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO 103

VII. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS 105

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Exma. Acionista,

Em cumprimento da lei e dos estatutos, o Conselho de Administração da CONSEST submete à apreciação o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras, bem como o Relatório do Governo Societário, todos relativos ao exercício de 2025.

A. Introdução

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.

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.

Em agosto de 2014 a Sociedade foi integrada no Perímetro de Consolidação Orçamental das Administrações Públicas pelo que, desde 2015 e na decorrência de tal integração, o respetivo orçamento passou a estar integrado em contas nacionais.

Em 30 de junho de 2015, opera a fusão por incorporação da SAGESTAMO - SGPS, S.A., anterior detentora da totalidade do capital da Sociedade, na PARPÚBLICA - Participações Públicas, SGPS, S.A. (PARPÚBLICA) convertendo-se esta última, por tal facto, na acionista única da Sociedade.

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 adquirido por esta última entidade, passando a mesma a ser a acionista única da CONSEST.

Esta última alteração societária visou cumprir o objetivo de, até final de 2023, concentrar sob a ESTAMO todas as Sociedades de cariz imobiliário do Grupo PARPÚBLICA, pelo que para além da CONSEST também a ARS- Arco Ribeirinho Sul (antiga Baía do Tejo) tem, desde dezembro de 2023 a ESTAMO como única acionista.

_____***_____

Enquanto Sociedade veículo para o desenvolvimento de um projeto imobiliário, desde a data da sua constituição que a atividade da Sociedade se tem consubstanciado exclusivamente no desenvolvimento imobiliário do seu único ativo, adquirido ao Estado em finais de 2002 por 52,5 M€: o então denominado Posto Central de Avicultura, sito na Falagueira, concelho da Amadora, com uma área de cerca de 59 hectares (adiante Terreno da Falagueira).

Não obstante o consórcio que, praticamente em simultâneo com a constituição da Sociedade, foi constituído por esta com a "COTTEES, Compra e Venda de Imóveis, Lda." (COTTEES) a qual, pela alegada experiência na atividade, constituiria uma mais valia no célere e rentável desenvolvimento do projeto, o referido Terreno da Falagueira permaneceu até finais de 2019 o mesmo prédio rústico que existia aquando da respetiva aquisição ao Estado, sem que qualquer operação urbanística, mau grado o investimento em estudos e projetos realizado ao longo dos anos, sobre o mesmo e formalmente houvesse alguma vez sido submetida.

O entendimento perfilhado pela CONSEST relativamente à caducidade do contrato de consórcio, deu origem, em 2015, a um diferendo entre ambas as entidades, diferendo que correndo desde aquela data na instância arbitral e nas instâncias de recurso, não tendo sido concluído em 2025, como nas páginas seguintes deste Relatório mais detalhadamente se dará conta. Como é óbvio e

desde que semelhante pleito teve o seu início, a par do desenvolvimento do projeto imobiliário, a atividade da Sociedade passou igualmente a focar-se no estreito acompanhamento do mesmo.

Em setembro de 2025 entrou em funções um novo Conselho de Administração, para o mandato 2025-2027.

B. Missão e Objetivos

Fruto do que atrás se referiu, a missão da Sociedade, enquanto propósito ao qual deve devotar-se em exclusividade, consiste assim na obtenção de dois objetivos:

- Obtenção de um quadro urbanístico seguro, que potencie o valor e a geração/maximização de receitas decorrentes da futura comercialização dos prédios produto do Terreno inicial da Falagueira, em total coordenação com as entidades competentes para a aprovação do dito quadro;
- Em paralelo, mas não menos importante, e fruto do pleito que a opõe à COTTEES, efetuar o acompanhamento muito próximo do mesmo e dos respetivos mandatários, assegurando desta forma o melhor resultado possível, e assim, a persecução do interesse público.

C. Atividade Desenvolvida

O Litígio

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.

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, 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.

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.

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.

Já 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 nas próximas semanas 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.

Promoção Imobiliária

O ano de 2025 foi muito parco em desenvolvimentos no que à promoção imobiliária das parcelas (A, B1e B2) do Terreno da Falagueira diz respeito, dado que, com a entrada em funções do novo Governo, em junho de 2025, se optou por suspender, para avaliação e eventual definição de nova estratégia, as intenções definidas até então para os imóveis em questão.

Como já referido, a atividade da Sociedade 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 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.

Ainda durante 2020 a "gestão" da Parcela B foi "transferida" para o IHRU - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), a Sociedade susteve de imediato, com o conhecimento da Câmara

Municipal da Amadora (CMA), todo o investimento previsto fazer na mencionada Parcela B, investimento que previa o arranque, ainda durante o passado exercício de 2021, dos trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira, abrangendo cerca de 25 hectares daquela parcela, e cujos termos de referência e minuta de contrato de planeamento a celebrar haviam já sido devidamente aprovados pelo Município da Amadora, permitindo uma edificabilidade da ordem dos 175 mil m2 de área de construção acima do solo.

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

Desta articulação entre as 3 entidades acabou por enfim resultar a celebração conjunta, em 19 de novembro de 2021, de um Memorando de Entendimento relativo ao desenvolvimento imobiliário da mesma Parcela B, tendo a Sociedade, logo no início de dezembro de 2021 e conforme aquele dispõe, mandatado o IHRU para, em seu nome, ceder à CMA a Estrada dos Salgados que atravessa a referida Parcela, criando-se, por tal via e a partir da mesma, dois prédios registral e matricialmente autónomos, um deles, a sul da Estrada dos Salgados, a ser retirado do âmbito do mencionado Decreto-Lei nº 82/2020 nos termos em que este o prevê, retornando, assim, sem quaisquer ónus legais, à gestão da Sociedade, sua proprietária, que quando as condições estiverem reunidas 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, uma para cada parcela (B1 e B2), o que levou a novos valores do Valor Patrimonial Tributário (VPT) e solicitou a aberturas das respetivas inscrições prediais. Refira-se novamente que o terreno B2, a sul da Estrada dos Salgados voltará para a posse da Sociedade, sem limitações, e com a possibilidade de desenvolvimento urbanístico, ficando o terreno B1, a norte da Estrada dos Salgados, para desenvolvimento do projeto do IHRU de rendas acessíveis.

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

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 e 2025 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.

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.

D. Organização da CONSEST e Respetivos Regulamentos

Como habitualmente, a Sociedade manteve-se sem qualquer Colaborador, recorrendo, sempre que necessário, aos colaboradores da ESTAMO, Participações imobiliárias, S.A. (ESTAMO) no que à atividade operacional – designadamente promoção imobiliária, gestão do litígio, administrativa e avaliações e área financeira.

A CONSEST, aderiu e adota o Código de Ética, agora Código de Ética e de Conduta, e a Política de Gestão de Riscos de Fraude, Corrupção e Infrações Conexas em vigor na ESTAMO, bem como o Plano de Prevenção desses riscos, documentos em conformidade com os quais atua.

Nas áreas de compras e aquisição de bens e serviços, a CONSEST segue igualmente os procedimentos e regras vigentes na acionista única, a ESTAMO.

E. Normas Internacionais de Contabilidade

As demonstrações financeiras da CONSEST foram, em 2025, preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Atendendo aos critérios de mensuração adotados – justo valor – e como se deu conta em anteriores documentos de prestação de contas, o Terreno da Falagueira sofreu, em 2016, uma desvalorização superior a 40 M€, tendo nesse ano sido registado, como justo valor de (mercado) do mesmo 21,3 M€.

A dimensão desta correção fundou-se no facto de, face às opções urbanísticas que a CMA foi desenhando para aquela área de cidade, se ter tornado patente a total inadequação dos projetos, fosse em usos, fosse em índices, fosse até em polígonos de implantação, que até aí, sem qualquer submissão formal às entidades com competências de planeamento, se haviam desenvolvido para o Terreno e que suportavam as opiniões de valor em que o mesmo assentava até à referida data de 2016.

Apresenta-se seguidamente o quadro com a evolução do justo valor do Terreno da Falagueira (após 2019 o valor global das suas três parcelas, A+B1+B2) desde 2016, ano da mais significativa desvalorização, até 2025.

Avaliação Falagueira	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Total Avaliação Falagueira	29,5	29,00	28,60	27,80	27,20	26,70	24,90	21,30	21,30	21,30
% variação	1,72%	2%	3%	2%	2%	7%	17%	0%	0%	

Como se verifica, nos exercícios de 2017 e 2018, o valor, não obstante aferido por distintos peritos avaliadores, manteve-se sensivelmente idêntico ao registado em 2016, tendo-se verificado um incremento do valor somente em 2019, para 24,9 M€ (+17%), que espelhava já o resultado dos avanços urbanísticos devidamente explicitados *no* Relatório de Gestão relativo àquele exercício.

As avaliações promovidas para o encerramento das contas dos exercícios seguintes, incorporando já a evolução do projeto em curso, estabeleceu crescimentos de +7% em 2020 e de 2% a 3% nos restantes anos (2021 a 2024), relativamente ao ano anterior. Estes crescimentos foram conseguidos mesmo considerando em 2020 e 2021 a grave crise sanitária vivida e têm também subjacente a capitalização no valor dos imóveis do projeto em curso para a Parcela A.

No que diz respeito às avaliações efetuadas no final de 2025 e com base nas quais foram valorizadas as parcelas de terreno para efeito de fecho de contas no final desse ano, verificou-se um decréscimo do justo valor no montante de 1,134 M€, ficando os imóveis valorizados em 29,50 M€.

Acrescente-se que todas as avaliações atrás mencionadas, incluindo as de final de 2025, foram, como sempre, levadas a cabo por peritos avaliadores como tal certificados pela CMVM, havendo rotatividade entre os avaliadores aos quais incumbem, em cada exercício, aquelas avaliações.

Acrescenta-se também, que estando o imóvel em Propriedades de Investimento, ou seja, ao justo valor, a diferença de valorização entre as duas avaliações (2025 *versus* 2024) foi refletida em resultados, perfazendo neste caso o montante negativo de 1,134M€.

F. Demonstração de Resultados

O resultado operacional de 2025 foi negativo cifrando-se nos 346,82 m€ o qual compara com os 0,377 M€ negativos do ano de 2024 e com os 735,90 m€ negativos constantes das projeções orçamentais para o ano de 2025, isto é, o resultado operacional de 2025, foi superior à estimativa orçamental para o mesmo período (real de 346,82 m€ versus um valor orçamentado de 735,90 m€ negativos).

O resultado operacional deve-se em grande medida, à mais-valia, no montante de 1.609,09 M€ registada com a operação da permuta acima descrita e ao impacto da redução do justo valor registada no fecho do ano de 1,134 M€. 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.

De seguida apresentamos, em euros, o comportamento da rúbrica de FSE`s ao longo do tempo (desde 2016) e o comportamento, para o mesmo período temporal, dos custos com o Litígio.

Quadro I

FSE´s	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
FSE Totais	**561 209,80**	**401 462,01**	**74 005,67**	**44 377,03**	**51 356,39**	**53 043,08**	**122 014,02**	**274 559,35**	**306 849,63**	**338 584,11**
Litigio em Curso	528 729,33	350 889,50	23 862,00	-	-	-	65 735,83	227 229,60	260 411,51	294 338,16
FSE´S Sem Litigio	32 480,47	50 572,51	50 143,67	44 377,03	51 356,39	53 043,08	56 278,19	47 329,75	46 438,12	44 245,95

Conforme resulta do quadro *supra*, a média dos custos do Litígio no período compreendido entre 2016-2019 foi de 0,212 M€/ano. Já no período de 2020-2022, não houve custos do Litígio, a rubrica de FSE's espelha apenas os custos correntes da Sociedade. Em 2023-2025 com os desenvolvimentos verificados no Litígio, a Sociedade voltou a registar custos com o mesmo, tendo os mesmos representado em 2025, 94% do total de FSE`s contabilizados.

Relativamente aos custos correntes registados em FSE´s, os mesmos são explicados pelas variações que constam do quadro abaixo.

Quadro II

unidade: Euros

FSE´s	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Recursos Partilhados	10 399,21	15 736,31	14 809,39	13 908,11	21 800,00	21 850,81
Limpeza e Desmatação	-	9 715,96	7 950,00	7 950,00	6 254,00	6 254,00
Outros trabalhos	197,31	2 546,96	2 722,84	184,50	184,50	10,10
Serviços de contabilidade	5 768,70	7 859,70	7 662,90	7 515,30	7 367,70	9 206,55
Serviços de auditoria/ROC	11 070,00	11 070,00	13 222,50	11 070,00	11 070,00	11 070,00
Seguros	406,56	406,30	406,85	356,26	208,33	209,61
Avaliações	990,15	848,70	861,00	861,00	2 337,00	2 460,00
Vigilância e Segurança	2 103,42	2 149,44	1 992,13	1 915,56	1 704,78	1 771,00
Materiais	-	-	-	75,00	-	42,20
Serviços Diversos	-	-	2,50	-	350,05	32,81
Contencioso e Notariado	1 545,12	240,00	513,11	541,25	80,00	135,00
Total	**32 480,47**	**50 573,37**	**50 143,22**	**44 376,98**	**51 356,36**	**53 042,08**
Variação (%)	**-35,78%**	**0,86%**	**12,99%**	**-13,59%**	**-3,18%**	

Dada a ausência de qualquer Colaborador e para além do trabalho da respetiva equipa de gestão, a atividade da Sociedade continuou a ser assegurada, não apenas por prestadores externos – desde logo, de contabilidade e de auditoria externa – mas também pelas cedências parciais de colaboradores da ESTAMO e da PARPÚBLICA (até finais de junho de 2025), as quais representaram, em 2025, 10,4 m€, refletindo uma diminuição de 33,92% relativamente a 2024.

A Sociedade manteve em 2025 a mesma estrutura de custos recorrentes, sendo a diminuição de 35,78% relativamente a 2024 explicado, essencialmente, pela diminuição do montante dos recursos partilhados e da verba nula da Limpeza e Desmatação em 2025 face ao ano anterior.

Refira-se que, foi efetuado um esforço para, não apenas registar, mas também liquidar todos os custos do ano de 2025 no próprio ano, regularizando ainda todas as situações relacionadas com serviços prestados em períodos anteriores sem faturação emitida.

Em matéria de gastos de pessoal, ao não auferir a equipa de gestão da Sociedade qualquer remuneração em conformidade com o preceituado no Estatuto do Gestor Público, porquanto remunerada pela ESTAMO cuja equipa de gestão igualmente integra, os mesmos circunscreveram-

se a 850,00 €, fruto do pagamento das senhas de presença a cada um dos membros da Mesa da Assembleia Geral, em resultado da única Assembleia Geral realizada no período.

No que concerne ao resultado financeiro apurado em 2025, o mesmo é negativo em 0,72 M€ (0,27 M€ em 2024). Em 2023 foi concretizado o aumento de capital por incorporação de suprimentos e juros de suprimentos com data de 31 de agosto de 2023, o que implicou uma anulação do *stock* de suprimentos à data de final de 2023.

Em 2025, para garantir a atividade corrente da Sociedade foi solicitado ao Acionista único (ESTAMO) um total de novos suprimentos de 0,900 M€, que somando aos solicitados no ano anterior de 0,955 M€, perfazem, a 31 de dezembro de 2025 um total acumulado de 1,855 M€.

G. Proposta de Distribuição dos Resultados

Em face do resultado negativo apurado no exercício no valor de 344.148,03€, propõe-se que o mesmo seja incorporado em Resultados Transitado.

- Artigo 35 º do Código das Sociedades Comerciais

Facto é que, encerradas as contas do exercício, é possível concluir que a Sociedade não está, no final de 2025, ao abrigo do disposto no artigo 35º do Código das Sociedades Comerciais, dado que o seu capital próprio, após a aplicação do resultado líquido se cifra em 37.714.335,55€, isto é 103,22% do seu capital social.

Para este facto contribuiu a concretização, em 2023 de uma operação harmónio referida *supra*, na qual a Sociedade reduziu o seu capital social no montante da totalidade dos resultados transitados negativos e simultaneamente aumentou o capital social por incorporação do stock de suprimentos e de juros não pagos à data de 31 de agosto de 2023.

H. Informação sobre o Governo da Sociedade

No ponto II do presente Relatório, apresenta-se, nos termos constantes do Ofício-Circular nº SAI/2026/904, de 26 de janeiro de 2026, a informação sobre o cumprimento das orientações

legais, sendo a apresentação do presente acompanhada, em simultâneo, da apresentação do Relatório do Governo Societário igualmente relativo ao exercício de 2025.

I. Perspetivas para 2026

As perspetivas económicas globais para 2026 são, do ponto de vista económico, muito cautelosas, especialmente devido aos possíveis efeitos negativos da guerra tarifária atualmente em curso entre os principais blocos económicos, que poderá fazer abrandar a Economia Mundial e fazer acelerar a inflação. De qualquer forma, e relativamente ao setor imobiliário, o ano de 2025 continuou a demonstrar a resiliência do setor não obstante a forte falta de mão de obra que constrange o desenvolvimento acelerado de alguns projetos.
Em matéria de Litígio, aguardar-se-á os desenvolvimentos do Processo COTTEES junto do Tribunal da Relação de Lisboa, onde deram entrada os recursos da sentença proferida pelo Tribunal Arbitral em setembro de 2025, sendo previsível, tal como já atrás referido, que seja, ainda no ano corrente, proferida sentença. Adicionalmente, verifica-se que não há, a esta data, necessidade de reforçar a provisão constituída desde 2020, podendo, se transitada em julgado a sentença proferida em setembro de 2025, ser efetuada uma reversão parcial da mesma.

Já no que ao desenvolvimento imobiliário do Terreno da Falagueira respeita e no que à Parcela A concerne, não é possível nesta data definir se será em 2026, que se tomará uma decisão final sobre o caminho a seguir, embora o Projeto esteja finalizado e customizado para as necessidades do Município da Amadora, podendo a qualquer momento ser implementado, seja essa a vontade das partes. De qualquer forma, é já certa a necessidade de efetuar alterações ao projeto aprovado de maneira a incluir no mesmo as especificações técnicas do projeto de parcerias público privadas.

Já no que à Parcela B diz respeito, considerando a integração deste ativo na Bolsa de Habitação (Decreto-Lei nº 82/2020), têm estado a decorrer contactos entre a CONSEST, a Câmara Municipal da Amadora e o Ministério da Habitação-IHRU para determinar os termos e condições de desenvolvimento do projeto.

J. Outros assuntos

Não existem à data do Balanço quaisquer dívidas ao Estado e Outros Entres Públicos em situação de mora.

Não existem quaisquer negócios entre a Sociedade e os seus Administradores.

Não estão a ser utilizados quaisquer instrumentos de política de cobertura financeira.

K. Nota final

Os membros do Conselho de Administração agradecem à acionista ESTAMO a estreita colaboração, agradecendo igualmente a colaboração prestada por todas as entidades, públicas e privadas com as quais interagem. Neste âmbito, um agradecimento particular à Câmara Municipal da Amadora.

Agradecem igualmente ao Fiscal Único por toda a colaboração dele recebida.

Finalmente, o merecido agradecimento aos Colaboradores, quer da ESTAMO, quer da PARPÚBLICA, que, com todas as vicissitudes do passado recente, continuaram diariamente a assegurar a atividade operacional da Sociedade com o sucesso de que as páginas anteriores dão nota.

CONSEST
PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

Lisboa, 31 de março de 2026

O Conselho de Administração

Assinado por: **RICARDO JORGE PINHO MOURINHO DE OLIVEIRA E SOUSA**
Num. de Identificação: 09811518
Data: 2026.04.07 18:50:11+01'00'

Ricardo Jorge Pinho Mourinho de Oliveira e Sousa

Presidente

Assinado por: **NELSON RODA INÁCIO**
Num. de Identificação: 08959275
Data: 2026.04.07 17:40:38+01'00'

Nelson Roda Inácio

Vice-Presidente

II. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES E DISPOSIÇÕES LEGAIS



O Conselho de Administração da Sociedade pauta a sua atuação pelo respeito integral dos normativos legais e regulamentares, aos quais, uns e outra, se encontram sujeitos.

Assim, em conformidade com as exigências legais, nos capítulos e quadros seguintes é evidenciado o cumprimento das orientações legais mais significativas e dos objetivos de gestão, começando por estes últimos.

II.1. Execução do Plano de Atividades e Orçamento (PAO)

II.1.a) Execução do PAO 2025 aprovado

No âmbito das funções que desempenham na Sociedade, os membros do respetivo Conselho de Administração não têm um contrato de gestão com a definição dos objetivos do mandato. Inexistem igualmente objetivos setoriais aplicáveis à Sociedade.

Todavia e tal como também se dá conta no Relatório do Governo Societário e em anteriores Relatório Anuais e Trimestrais, aquando da nomeação dos titulares dos órgãos sociais da Sociedade para o mandato 2025-2027, a acionista incumbiu a equipa de gestão de estudar a melhor forma de rentabilização do ativo propriedade da Sociedade, o Terreno da Falagueira, e igualmente, concluído que esteja o processo judicial em curso iniciado com a instância arbitral em 2015, definir a estratégia para o futuro da Sociedade tendo presente critérios de viabilidade e racionalidade económicas.

Desde logo, no que à rentabilização do ativo propriedade da Sociedade respeita, o ano de 2025 foi caracterizado por um compasso de espera no desenvolvimento dos projetos, tanto para a Parcela A como B.

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.

Quanto ao futuro da Sociedade, dada a imprevisibilidade temporal da conclusão do processo de arbitragem que atualmente decorre, e uma vez que o acionista considera que, mesmo que exista algum facto superveniente, o horizonte da Sociedade após a conclusão do processo é o da extinção, foi solicitado aos membros do Conselho de Administração, na DUE de nomeação do atual mandado, que uma vez concluído aquele processo, possa ser estudada a melhor forma de assegurar a rentabilização futura do ativo, bem como a estratégia mais adequada para o futuro da Sociedade. Se essa estratégia não passar pela extinção da Sociedade, deverá a Administração apresentar uma proposta que assegure a sustentabilidade económica e financeira futura da empresa e potencie a capacidade de criação de valor, que alicerce a instrução dos Contratos de Gestão a celebrar, em cumprimento do estabelecido no artigo 18.º do EGP.

Em suma e no que ao cumprimento dos objetivos de gestão respeita, foi cumprido o objetivo de rentabilização do ativo da Sociedade, tendo esse cumprimento tradução quantitativamente

mensurável por efeito da valorização do ativo, mesmo considerando o atual compasso de espera na definição estratégica do futuro do ativo.

II.1.b) Grau de cumprimento e desvios verificados PAO 2025

Evidencia-se no quadro *infra*, a execução dos principais indicadores constantes do Plano de Atividades e Orçamento para 2025, face às projeções para o mesmo efetuadas. O PAO de 2025 da empresa foi aprovado do Despacho favorável nº 899/2024-SETF datado de 11.12.2024.

Unidade: euro

Indicadores	PAO 2025	Executado 2025	Desvio (+/-)	Observações/medidas
Resultado Líquido	-761 565,83 €	-344 148,03 €	417 417,80 €	
EBITDA	-735 900,00 €	-346 817,28 €	389 082,72 €	
Resultado Operacional[1] (EBIT)	-735 900,00 €	-346 817,28 €	389 082,72 €	
Volume de Negócios[2]	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Gastos Operacionais[3]	-576 700,00 €	-562 059,80 €	14 640,20 €	
Gastos Operacionais/Volume de N.	0,00%	0,00%	0,00 p.p.	
Endividamento[4]	7 787 910,00 €	1 855 000,00 €	-5 932 910,00 €	
Dívida Financeira Líquida[5]/EBITDA	-1057,88%	-491,31%	566,56 p.p.	
Disponibilidades [6]	3 004,00 €	151 038,77 €	148 034,77 €	
...[7]	...	...	...	

1) Resultado operacional líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor.

2) Detalhar e quantificar nas observações sempre que outras parcelas, para além de vendas e serviços prestados, são consideradas no cálculo do Volume de Negócios.

3) CMVMC, FSE e Gastos com Pessoal

4) Passivo remunerado

5) Por dívida financeira líquida entende-se o valor do endividamento deduzido das disponibilidades.

6) Caixa conforme Balanço

7) Adicionar linhas com a identificação de mais indicadores, designadamente de atividade, atendendo à natureza da empresa/setor de atividade.

De seguida apresentamos, com mais detalhe, os desvios entre o executado e o previsto, em 2025 nas demostrações financeiras, em euros, colocando na coluna das observações/medias a justificação para os principais desvios:

- **DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS**

Valores em euros

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	PAO 2025	Executado 2025	Desvio (+/-)	Observações/ medidas
Fornecimentos e serviços externos	-575 000,00 €	-561 209,80 €	13 790,20 €	(1)
Gastos com pessoal	-1 700,00 €	-850,00 €	850,00 €	
Aumentos/reduções de justo valor	0,00 €	-1 134 096,33 €	-1 134 096,33 €	(2)
Outros rendimentos e ganhos	0,00 €	1 609 096,33 €	1 609 096,33 €	(3)
Outros gastos e perdas	-159 200,00 €	-259 757,48 €	-100 557,48 €	(4)
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**-735 900,00 €**	**-346 817,28 €**	**389 082,72 €**	
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**-735 900,00 €**	**-346 817,28 €**	**389 082,72 €**	
Juros e gastos similares suportados	-228 108,00 €	-72 029,00 €	156 079,00 €	(5)
Resultado antes de impostos	**-964 008,00 €**	**-418 846,28 €**	**545 161,72 €**	
Imposto s/ rendimento do período:	202 442,00 €	74 698,25 €	-127 743,75 €	
Imposto corrente	202 442,00 €	0,00 €	-202 442,00 €	
Imposto diferido	0,00 €	74 698,25 €	**74 698,25 €**	
Resultado líquido do período	**-761 566,00 €**	**-344 148,03 €**	**417 417,97 €**	(6)

(1) Esta rubrica regista a despesa relacionada com Assessoria jurídica, que perfez o montante de 528,73 m€ no final de 2025. Contudo, esta rubrica não ultrapassou a despesa projetada e aprovada de 575,00 m€.

(2) A variação ocorrida deve-se à variação positiva de justo valor resultante da revalorização do terreno após avaliação realizada no final de 2025. No orçamento não se prevê variações de justo valor.

(3) 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.

(4) o montante registado na rubrica Outros Gastos e Perdas foi superior em 100,56 m€ face ao orçamentado de 159,20 m€, devido, devido ao pagamento do ajuste do IMI referente ao ano de 2023 devido às reavaliações efetuadas pela AT ao VPT e ao pagamento de AIMI superior ao previsto.

(5) Este desvio positivo nos juros é fruto de uma necessidade (e concessão) de suprimentos aquém da orçamentada.

(6) O desvio positivo no RL em linha com o verificado no RAI deve-se, essencialmente, às razões atrás apresentadas.

▪ DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

Valores em euro

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA	PAO 2025	Executado 2025	Desvio (+/-)	Observações /medidas
ATIVO				
Ativo não corrente				
Propriedades de Investimento	31 617 803,00 €	29 500 000,00 €	-2 117 803,00 €	(1)
Ativos por impostos diferidos	12 382 115,00 €	12 287 386,34 €	-94 728,66 €	(2)
Total do ativo não corrente	**43 999 918,00 €**	**41 787 386,34 €**	**-2 212 531,66 €**	
Ativo corrente				
Outras contas a receber	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Diferimentos	300,00 €	101,65 €	-198,35 €	
Caixa e depósitos bancários	3 004,00 €	151 038,77 €	148 034,77 €	
Total do ativo corrente	**3 304,00 €**	**151 140,42 €**	**147 836,42 €**	
Total do Ativo	**44 003 222,00 €**	**41 938 526,76 €**	**-2 064 695,24 €**	
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO				
Capital próprio				
Capital realizado	36 538 595,00 €	36 538 595,00 €	0,00 €	
Reservas legais	291 060,00 €	354 026,44 €	62 966,44 €	
Resultados transitados	-24 357,00 €	1 165 862,14 €	1 190 219,14 €	
Resultado líquido do periodo	-761 566,00 €	-344 148,03 €	417 417,97 €	
Total do capital próprio	**36 043 732,00 €**	**37 714 335,55 €**	**1 670 603,55 €**	(3)
PASSIVO				
Passivo não corrente				
Provisões	30 000,00 €	2 030 000,00 €	2 000 000,00 €	(4)
Financiamentos obtidos + Juros	7 787 910,00 €	1 954 607,61 €	-5 833 302,39 €	(5)
	7 817 910,00 €	**3 984 607,61 €**	**-3 833 302,39 €**	
Passivo corrente				
Fornecedores	45 908,00 €	132 859,02 €	86 951,02 €	
Estado e outros entes públicos	68 364,00 €	96 325,37 €	27 961,37 €	
Outras contas a pagar	27 308,00 €	10 399,21 €	-16 908,79 €	
	141 580,00 €	**239 583,60 €**	**98 003,60 €**	
Total do Passivo	**7 959 490,00 €**	**4 224 191,21 €**	**-3 735 298,79 €**	
Total do capital próprio e do Passivo	**44 003 222,00 €**	**41 938 526,76 €**	**-2 064 695,24 €**	

(1) A rubrica de Propriedades de Investimento – o Terreno da Falagueira - evidenciou um valor de aproximadamente 29,50 M€ a 31 de dezembro de 2025 e um desvio positivo de 2,12 M€ face ao orçamento de 31,618 M€. Relembrar que, o valor da Propriedade de Investimento no final do ano de 2024 foi de 29,025 M€.

Este desvio decorre, na sua essência, por um lado, da avaliação ao justo valor (de mercado) levada a cabo no final do exercício de 2025 por perito certificado, avaliação cujo resultado

– variação negativa de justo valor de 1,134 M€ e, por outro lado, à operação de permuta já mencionada acima no presente documento, onde o terreno sito na Quinta de São Miguel na Amadora entrou pelo valor de 3,246 M€. Ambas as situações não eram conhecidas aquando da elaboração do orçamento, pelo que não foi considerada da sua elaboração.

(2) Esclarece-se também, que o montante inscrito na rubrica de Ativos por Impostos Diferidos (12,287 M€) se deve, em grande parte à substancial desvalorização do Terreno da Falagueira ocorrida em 2016 enquanto Propriedade de Investimento. Semelhante valor resulta do afastamento entre o valor contabilístico e o valor considerado para efeitos fiscais.

(3) A 31 de dezembro de 2025 o Capital Próprio da Sociedade ascendia a 37,71 M€, superando em 1,670 M€ o valor orçamentado para o período, maioritariamente explicado pela aplicação em resultados transitados do resultado líquido apurado no exercício de 2025.

(4) Este desvio é justificado pela provisão de cerca de 2,0 M€, prevista em orçamento como utilizada, mas mantendo-se no fecho das contas de 2025. Relembra-se que 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, 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.

(5) O desvio verificado nesta rubrica deve-se ao facto de o nível de despesa realizada com o investimento previsto com a propriedade de investimento, até ao final de 2025, ter ficado aquém da projetada.

▪ DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Valores em euros

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	PAO 2025	Executado 2025	Desvio (+/-)	Observações/ medidas
Atividades Operacionais:				
Pagamentos a Fornecedores	-575 000,00 €	-458 701,39 €	**116 298,61 €**	(1)
Pagamentos ao Pessoal	-1 700,00 €	-850,00 €	**850,00 €**	
Caixa gerada pelas Operações	**-576 700,00 €**	**-459 551,39 €**	**117 148,61 €**	
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	0,00 €	0,00 €	**0,00 €**	
Outros recebimentos/pagamentos relat à ativ operacional	-3 159 200,00 €	-296 652,84 €	**2 862 547,16 €**	(2)
Fluxos de caixa das atividades operacionais	**-3 735 900,00 €**	**-756 204,23 €**	**2 979 695,77 €**	
Atividades de Investimento				
Recebimentos provenientes de:	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	
Propriedades de Investimento	0,00 €	0,00 €	**0,00 €**	
Pagamentos respeitantes a:	**-3 023 903,00 €**	**0,00 €**	**3 023 903,00 €**	
Propriedades de Investimento	-3 023 903,00 €	0,00 €	**3 023 903,00 €**	(3)
Fluxos de caixa das atividades de investimento	**-3 023 903,00 €**	**0,00 €**	**3 023 903,00 €**	
Atividades de Financiamento				
Recebimentos provenientes de:	**6 987 910,00 €**	**900 000,00 €**	**-6 087 910,00 €**	
Financiamentos obtidos	6 987 910,00 €	900 000,00 €	**-6 087 910,00 €**	(3)
Pagamentos respeitantes a:	**-228 107,00 €**	**0,00 €**	**228 107,00 €**	
Juros e gastos similares	-228 107,00 €	0,00 €	**228 107,00 €**	
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	**6 759 803,00 €**	**900 000,00 €**	**-5 859 803,00 €**	
Variações de caixa e seus equivalentes	**0,00 €**	**143 795,77 €**	**143 795,77 €**	
Caixa e seus equivalentes no início do periodo	**3 004,00 €**	**7 243,00 €**	**4 239,00 €**	
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo	**3 004,00 €**	**151 038,77 €**	**148 034,77 €**	

(1) O desvio positivo é explicado pela evolução do Litígio, principalmente com a despesa relacionada com Assessoria jurídica, que perfez o montante de 528,73 m€ no final de 2025.

(2) Aquando da elaboração do orçamento, considerou-se o pagamento dos 2,00 M€ referente às responsabilidades da Sociedade em sede de custas judiciais decorrentes do Litígio, situação que não se verificou no decorrer de 2025.

(3) As principais variações ocorridas na Demonstração dos fluxos de caixa resultam igualmente e em boa parte da utilização de suprimentos, em montante inferior ao orçamentado, em paralelo com níveis de despesa na Propriedade de Investimento substancialmente aquém

do que os que as projeções orçamentais haviam antecipado. Montantes já explicados acima na Demonstração da posição financeira.

II. 1. c) Execução do Orçamento carregado no SIGO/SOE

Análise global da Receita e da sua estrutura – recursos financeiros previstos e executados versus análise de desvios

A Sociedade não tem, por ora, qualquer receita própria, vivendo integralmente dos suprimentos que lhe são concedidos pela acionista ESTAMO.

Análise da Receita

Quadro - Controlo Orçamental da Receita

Eur

Classificação económica		Previsões iniciais (3)	Previsões corrigida (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas liquidadas (6)	Liquidações anuladas (7)	Receitas cobradas brutas (8)	Receita cobrada líquida (9)=(8)-(7)	Receitas por cobrar no final do ano (10)=(5)+(6)-(7)-(8)	Grau de execução orçamental das receitas	
Código (1)	Descrição (2)									Face às Prev. Iniciais (11)=(9)/(3)	Face às Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4)
FONTE DE FINANCIAMENTO 513											
15	REPOSIÇÕES NÃO ABATIDAS NOS PAGAMENTOS	0	72	0	71	0	71	71	0	n.d.	99%
15.01.01	RNAP	0	72	0	71	0	71	71	0	n.d.	100%
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	7 243	0	7 243	0	7 243	7 243	0	n.d.	100%
16.01.01	Na posse do serviço-Consignado	0	7 243	0	7 243	0	7 243	7 243	0	n.d.	100%
FONTE DE FINANCIAMENTO 714											
12	PASSIVOS FINANCEIROS	6 987 910	6 987 910	0	900 000	0	900 000	900 000	0	13%	13%
12.07.04	Admnistração Pública - Adm.Central	6 987 910	6 987 910	0	900 000	0	900 000	900 000	0	13%	13%
	TOTAL FF 513 + 714	6 987 910	6 995 225	0	907 314	0	907 314	907 314	0	26%	26%

No decurso da execução de 2025, foram concedidos suprimentos por parte da ESTAMO, refletidos na rubrica de classificação económica 12.07.04, pelo valor necessário a suportar as despesas comprometidas (900 m€).

O saldo de gerência do ano anterior refletido no agrupamento "16 – Saldo da gerência anterior", considerando que a CONSEST é uma entidade pública reclassificada, que integra o perímetro do Orçamento do Estado, foi registada a sua integração em receita, que corresponde ao saldo de tesouraria em 31.12.2024.

Análise da Despesa

Quadro – Controlo Orçamental da Despesa

Eur

Classificação económica		Dotações iniciais	Dotações corrigidas	Cativos ou congelados	Compromissos assumidos	Despesas pagas	Dotação não comprometida	Diferenças		Grau de execução orçamental das despesas	
Código (1)	Descrição (2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Ano (7)	(8)=(4)-(5)-(6)	Saldo (9)=[(4)-(5)]-(7)	Compromissos p/pagar (10) = (6)-(7)	Face à Dot. Inicial (11)=(7)/(3)	Face à Dot. Corrigida (12)=(7)/(4)
FONTE DE FINANCIAMENTO 714											
01	DESPESAS COM O PESSOAL	1 700	1 700	0	850	850	850	850	0	50%	50%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	575 000	575 000	0	516 610	383 512	58 390	191 488	133 099	67%	67%
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	228 107	228 107	0	0	0	228 107	228 107	0	0%	0%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	3 159 200	3 159 200	2 694 038	371 914	371 914	93 248	93 248	0	12%	12%
07	AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL	3 023 903	3 023 903	0	0	0	3 023 903	3 023 903	0	0%	0%
	TOTAL FF 714	6 987 910	6 987 910	2 694 038	889 374	756 276	3 404 498	3 537 596	133 099	11%	11%

Como explicado, a Sociedade apenas tem de receita os suprimentos atribuídos pela acionista e o valor em disponibilidades que corresponde ao Saldo de Gerência.

Com referência ao Quadro acima apresentado, a rubrica relativa aos custos com pessoal reflete, unicamente, o valor das senhas de presença dos dois membros da mesa da Assembleia Geral atento o facto da Sociedade, como mencionado, não dispor de quadro de pessoal. O pagamento refere-se a senhas para duas reuniões.

Ao nível da execução orçamental do agrupamento "02 – Aquisição de bens e serviços", inclui, não apenas despesas correntes e de repetição em exercícios anteriores - serviços de contabilidade e Revisor Oficial de Contas - indispensáveis ao funcionamento da Sociedade. Para além do atrás referido, foi também previsto um valor de 500 mil euros para os encargos relativos a serviços jurídicos relacionado com o litígio em curso. Face à evolução do processo de arbitragem com recurso nos tribunais judiciais que envolve a CONSEST e a COTTES, explicado no presente relatório e em relatórios anteriores, para acompanhamento do processo judicial, especialmente custos de serviços jurídicos, foi comprometido o valor de 482.145 € e executado o 350.042 €.

No que respeita ao agrupamento "06 – Outras despesas correntes", por uma questão de prudência projetou-se para custas judiciais o valor de 3,03 M€, dos quais foram executados 0,07 M€, e, por outro, foi previsto em orçamento 160 m€ para impostos (IMI e AIMI) e executado 297,2 m€.

No agrupamento "07 – Aquisição de bens de capital", considerando que o único ativo da Sociedade consiste num terreno com cerca de 59 hectares, na Falagueira/Amadora, para 2025 orçamentou-

se nesta classificação económica o montante de 3,02 M€ para os desenvolvimentos do terreno imobiliário da Falagueira que acima se explicitaram, ou seja, um valor global em estudos e projetos, para a conclusão da operação de licenciamento, início da construção do projeto da Parcela A, não tendo qualquer execução em 2025.

Em termos de Orçamento foi prevista uma despesa global para o ano de 6.987.910 euros, a financiar, também como mencionado, por recurso a suprimentos da acionista, que decorre da necessidade da empresa assegurar o financiamento da sua atividade que é exclusivamente relacionada com o terreno da Falagueira.

Todavia e em termos de execução global, o total das despesas efetivamente pagas no ano saldou-se em 756.276 euros, representando um desvio favorável face às dotações corrigidas e à execução inicialmente projetada.

Em consequência da execução da despesa nos termos atrás descritos, o recurso ao financiamento acionista que se havia previsto (Passivo Financeiro) teve uma menor execução, de 13% face às previsões iniciais, representando um endividamento inferior ao que se havia projetado em orçamento.

II. 1. d) Autorizações concedidas em sede de PAO 2025

De seguida apresenta-se um quadro com as autorizações concedidas em sede de apreciação e aprovação do PAO de 2025-2027:

Autorização Concedida	Despacho Autorizador	Indicar o limite/montante autorizado para 2025
Gastos operacionais	Despacho n.º 899/2024-SETF	Aumento dos Gastos Operacionais até ao valor máximo de 577 mil euros em 2025

II.2 Eficiência operacional e evolução dos gastos operacionais

Conforme resulta do quadro *infra*, elaborado nos termos do disposto das instruções sobre o processo de prestação de contas referente a 2025, os gastos operacionais aumentaram cerca de

6,9% face a 2024. Em comparação com o orçamentado, os gastos operacionais reias ficaram aquém em 25,4%.

Unidade: Euros

EFICIÊNCIA OPERACIONAL - artigo 140.º do DLEO 2025	2025 Exec.	2025 Orç.	2024 Exec.	2025(Exec.)/2024 (Exec.)		2025 (Exec.)/2025 (Orç.)	
				Δ Absol.	Var. %	Δ Absol.	Var. %
Gastos operacionais (GO)							
(1) CMVMC	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(2) FSE	429 107,80 €	575 000,00 €	401 462,01 €	27 645,79	6,9%	-145 892,20	-25,4%
(3) Gastos com o pessoal	850,00 €	1 700,00 €	1 700,00 €	-850,00	-50,0%	-850,00	-50,0%
(4) Impactos nos gastos decorrentes de disposições legais (discriminar e fundamentar, se aplicável):	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
Impacto x	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
Impacto y	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
.....	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(5) Gastos operacionais ajustados (1)+(2)+(3)-(4)	429 957,80 €	576 700,00 €	403 162,01 €	26 795,79	6,6%	-146 742,20	-25,4%
(6) Volume de negócios	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
Vendas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
Prestações de Serviços	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
Outros Rendimentos que concorrem para o VN (discriminar e fundamentar, se aplicável)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
Indemnizações Compensatórias (se aplicável)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(7) Impactos no VN decorrentes de disposições legais (discriminar e fundamentar, se aplicável):	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
Impacto x	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
Impacto y	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
.....	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(8) Volume de negócios ajustado (6)+(7)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(9) Peso dos Gastos/VN = (5)/(8)	-	-	-	-	-	-	-

Em complemento ao quadro supra:

Unidade: Euros

Informação adicional	2025 Exec.	2025 Orç.	2024 Exec.	2025(Exec.)/2024 (Exec.)		2025 (Exec.)/2025 (Orç.)	
				Δ Absol.	Var. %	Δ Absol.	Var. %
(1) Gastos com o pessoal	850,00 €	1 700,00 €	1 700,00 €				
i. (-) Gastos relativos aos órgãos sociais	850,00 €	1 700,00 €	1 700,00 €	-850,00	-50%	-850,00	-50%
ii. (-) Efeito do cumprimento de disposições legais (discriminar, se aplicável)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
iii. (-) Acordo tripartido 2025-2028 sobre a valorização salarial e o crescimento económico[a)]	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
iv. (-) Valorizações remuneratórias decorrentes da aplicação de Regulamentos/IRCT	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
v. (+) Efeito do Absentismo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
vi. (-) Efeito das indemnizações pagas por rescisão (exceto por mútuo acordo)a)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(2) Gastos com pessoal sem os impactos i. a vi	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(3) Gastos com deslocações e alojamento	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(4) Gastos com ajudas de custo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(5) Gastos associados à frota automóvel[b)]	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(6) Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(7) Total dos gastos (3) a (6)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(8) N.º de Viaturas (operacional)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
(9) N.º de viaturas (não operacional)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-

a) Devem ser excluídos os gastos relativos aos órgãos sociais, corrigidos dos impactos do cumprimento de disposições legais, de orientações expressas do acionista Estado, em matéria de concretização do acordo tripartido 2025-2028 sobre a valorização salarial e o crescimento económico, celebrado a 1 de outubro de 2024.

b) Os gastos com as viaturas deverão incluir: rendas/amortizações, inspeções, seguros, portagens, combustíveis e/ou eletricidade, manutenção, reparação, pneumáticos, taxas e impostos.

II.3 – Recursos Humanos e Massa Salarial

Em conformidade com o artigo 138º e 139º do DLEO 2025, e com o Despacho n.º 1103-B/2025, de 22 de janeiro de 2025, do Secretário de Estado do Tesouro e das Finanças, apresenta-se de seguida dois quadros, um com a evolução do nº de recursos humanos de forma desagregada e outro com a evolução da massa salarial:

Grupo Profissional	Situação a 31/12/2024	Movimentos de Pessoal em 2025					Situação a 31/12/2025
		Saídas (reformas/outros)	Trabalhadores ausentes por mobilidade/ cedência/licença	Contratações para substituição de saídas	Novas contratações*	Entradas ao abrigo do ... (normativo legal, despacho, etc.)**	
	(1)	(2)		(3)	(4)	(5)	(6) = (1)-(2)+(3)+(4)+(5)
Órgãos Sociais (OS)	4	0	0	0	0	0	4
Cargos de direção (s/ OS)	0	0	0	0	0	0	0
Trabalhadores	0	0	0	0	0	0	0
Categoria 1	0	0	0	0	0	0	
Total (OS+CD+Trabalhadores)	**4**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4**
Impacto nos gastos com pessoal	**0**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**

* Indicar o Despacho autorizador.

** Especificar

	2025 Exec.	2025 Orç.	2024 Exec.	2025/2024	
				Δ Absol.	Var. %
N.º de membros dos órgãos sociais (OS)	4	5	4	0	0,00%
N.º de membros cargos de direção (CD)	0	0	0	0	0,00%
N.º dos restantes trabalhadores (sem OS e sem CD)	0	0	0	0	0,00%
TOTAL	**4**	**5**	**4**	**0**	**0,00%**
N.º Trabalhadores/N.º CD	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,00%**
Gastos com Pessoal/Total (OS+CD+T)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Massa Salarial Global	850,00 €	1 700,00 €	1 700,00 €	-850,00 €	-50,00%
Massa Salarial sem os efeitos de volume (caso se tenha verificado um aumento ou diminuição líquida do nº de trabalhadores)[a]	850,00 €	1 700,00 €	1 700,00 €	-850,00 €	-50,00%

a) Aferição do Despacho n.º 1103-B/2025, do Secretário de Estado do Tesouro e das Finanças

Como se verifica a empresa não tem qualquer trabalhador ao serviço, sendo apenas o único gasto o valor das senhas de presença pagas aos membros da Assembleia geral.

II.4 – Plano de Investimentos

De seguida apresenta-se a execução dos investimentos ocorridos em 2025, conforme modelo previsto na circular que estabelece as orientações dobre o processo de prestação de contas referente ao exercício de 2025:

Unidade: euro

Plano de Investimento	PAO 2025	Total	Fontes de financiamento						Desvio (PAO vs Executado)	Observações/ Medidas
		Executado 2025	Autofinanciamento (Receitas próprias)	Orçamento do Estado	Endivid.	Fundos comunitários	PRR	Outras		
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	**3 023 903,00 €**	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	**-3 023 903,00 €**	Tendo sido a componente de habitação da parcela A integrada nas PPP, através da RCM o processo relativamente a este projeto ficou parado, até porque o mesmo já se encontrava na fase do levantamento da licença de construção.
Valor total do investimento	**3 023 903,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**-3 023 903,00 €**	

Tendo sido a componente de habitação da parcela A integrada nas PPP, através da RCM o processo relativamente a este projeto ficou parado, até porque o mesmo já se encontrava na fase do levantamento da licença de construção.

II.5 – Contratualização de Serviço Público

Não aplicável.

II.6 – Gestão do Risco Financeiro

Apresenta-se, em seguida, o quadro elaborado em conformidade com o cumprimento das orientações legais com a descrição da evolução da taxa média anual de financiamentos, incluindo juros efetivamente suportados anualmente com o passivo remunerado e outros eventuais encargos associados, nos últimos 5 anos:

Unidade: euro

Ano	2025	2024	2023	2022	2021
Encargos Financeiros (€)	72 029,00 €	27 578,61 €	160 662,12 €	155 057,71 €	144 058,88 €
Taxa Média de Financiamento (%)	4,46%	5,80%	3,04%	2,00%	2,00%

II.7 Limite de crescimento do endividamento

Nos termos definidos no nº 1 do artigo 53º da Lei do Orçamento do Estado para 2025, apurado nos termos da fórmula disposta do artigo 141.º do DLEO 2025, apresenta-se, em seguida, o quadro elaborado em conformidade com o cumprimento das orientações legais:

Unidade: euro

Ano	2025	2024
Capital estatutário ou social realizado e outros instrumentos de capital próprio	36 538 595,00 €	36 538 595,00 €
Financiamento remunerado	1 855 000,00 €	955 000,00 €
Novos investimentos com expressão material em 2025	0,00 €	
Variação do Endividamento	2,40%	

$$\frac{(FR_t - FR_{t-1}) + (Capital_t - Capital_{t-1}) - NovosInvestimentos_t}{FR_{t-1} + Capital_{t-1}}$$

Em que:

FR- Financiamento remunerado.

Capital - Capital social e outros instrumentos de capital próprio.

Novos investimentos - os investimentos com expressão material, na parte não comparticipada por fundos europeus a fundo perdido, que não figuram no plano de investimentos do ano anterior e cuja despesa prevista para qualquer ano seja igual ou superior ao menor dos valores entre € 10 000 000 ou o resultante da aplicação de 10 % do orçamento anual da empresa.

No dia 24 de novembro de 2023, de acordo com a vontade expressa pela PARPÚBLICA, SGPS, S.A., através de Deliberação Social Unânime por escrito, foi decidido: reduzir o capital social da CONSEST em 28.043.290,00 €, para integral cobertura dos prejuízos relevados na rúbrica de resultados transitados nas contas da sociedade aprovadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, passando o capital social da CONSEST dos atuais 55.000.000,00 € para 26.956.710,00 €, dando cumprimento ao disposto nos artigos 35.º n.º 1 do Código das Sociedades comerciais. Imediata e subsequentemente, foi decidido aumentar o capital social da CONSEST, através de novas entradas de capital em espécie, por via da conversão em capital social de créditos, quer de suprimentos (7.938.281,98€), quer dos respetivos juros (1.643.603,02€), no valor global de 9.581.885,00 €, passando o capital social da CONSEST para 36.538.595,00 €, integralmente subscrito e realizado pela acionista única.

Para garantir a atividade corrente da Sociedade, em 2024 foi pedido ao novo Acionista único (ESTAMO) um total de novos suprimentos de 955.000 €. Em 2025, este montante foi de 900.000€, perfazendo um total acumulado no final de 31 de dezembro de 2025 de 1.855.000€.

II.8 Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado

Nos termos do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, artigo 13.º da LOE 2025 e artigo 97.º do DLEO 2025, a Sociedade dá cumprimento do princípio da Unidade de Tesouraria do Estado, sendo titular de uma única conta bancária junto do Instituto de Gestão da Tesouraria e

do Crédito Público (IGCP) cujo saldo no final do ano de 2025 ascendia a 151.033,72 euros, não detendo quaisquer aplicações financeiras.

Evidencia-se seguidamente, a inexistência de saldo junto da banca comercial durante o exercício de 2025, assim como das disponibilidades no final de cada trimestre nesse mesmo ano.

Unidade: euro

IGCP	1.º Trimestre	2.º Trimestre	3.º Trimestre	4.º Trimestre
Disponibilidades	57 226,19 €	475 239,55 €	410 035,38 €	151 033,72 €
Aplicações financeiras	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total	**57 226,19 €**	**475 239,55 €**	**410 035,38 €**	**151 033,72 €**

Unidade: euro

Banca Comercial*	1.º Trimestre	2.º Trimestre	3.º Trimestre	4.º Trimestre
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Juros auferidos (€)**	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Juros entregues (€)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Data entrega dos Juros***	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

* Identificar a Instituição junto da qual se encontram as disponibilidades e/ou aplicações financeiras, acrescentando as linhas necessárias.

** Identificar os juros auferidos de todas as aplicações financeiras que se encontram junto da Banca Comercial.

*** Identificar a(s) data(s) da entrega dos rendimentos das aplicações financeiras.

II.9 Prazo médio e atrasos de Pagamentos

Em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de fevereiro, na sua versão atual, procede-se, nos quadros *infra* à divulgação dos atrasos nos pagamentos ("*arrears*"), conforme definido no Decreto – Lei nº 65- A/2011, de 17 de maio, conjugado com o artigo 4.º do Decreto – Lei n.º 127/2012, de 21 de junho:

PMP	2025	2024	Variação 25/24	
			Valor	%
Prazo (dias)	17	31	-14	-45,2%

O prazo médio de pagamentos a fornecedores (PMP) de cada entidade pública registado no final do trimestre é definido pelo seguinte indicador:

$$PMP = \frac{\sum_{t-11}^{t} DF}{\frac{12}{\sum_{t-11}^{t} A}} \times 365$$

em que DF corresponde ao valor da dívida de curto prazo a fornecedores de bens e serviços observados no final de cada trimestre e A corresponde às aquisições de bens e serviços efetuadas no trimestre.

Conforme resulta dos quadros que atrás se apresentaram, o exercício de 2025, no que ao PMP diz respeito foi melhor do que o do ano 2024, com o prazo médio de pagamento de cerca de 13 dias. Contudo, inferior aos 60 dias previsto na Lei.

A Consest não tem pagamentos em atraso a mais de 90 dias

Unidade: euro

Dívida Vencida (>90 dias)	PAGAMENTOS EM ATRASO Valor das dívidas vencidas (art. 1º do DL 65-A/2011 conjugado com o n.º 2 do art. 4º do DL				
	2025				2024
	]90-180] dias	]180-365] dias	> 365 dias	Total	Total
1 - Aq. de Bens e Serviços	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2 - Aq. de Capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3 - Total dívida vencida >90 dias (1+2)	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
4 - Situações excluídas (n.º2 art. 4º DL 127/2012)	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
4.1 - obrigações de pagamento objeto de impugnação judicial até que sobre elas seja proferida decisão final e executória	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.2 - Situações de impossibilidade de cumprimento por ato imputável ao credor	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.3 - montantes objeto de acordos de pagamento desde que o pagamento seja efetuado dentro dos prazos acordados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5 - PAGAMENTOS EM ATRASO (3)-(4)	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**

Nota: **PAGAMENTOS EM ATRASO** são representados pelas contas a pagar que permaneçam nessa situação mais de 90 dias posteriormente à data de vencimento acordada ou especificada na fatura, contrato, ou documentos equivalentes.

Excluem-se deste conceito: as obrigações de pagamento objeto de impugnação judicial até que sobre elas seja proferida decisão final e executória; as situações de impossibilidade de cumprimento por ato imputável ao credor, e os montantes objeto de acordos de pagamento desde que o pagamento seja efetuado dentro dos prazos acordados, conforme establece o **n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 127/2012, de 21 de junho.**

Pagamentos em atraso nos termos do n.º 1 do artigo 40.º da LOE 2024	Saldo
1 - Pagamentos em atraso 2024 (>90 dias)[1]	0,00 €
2 - Pagamentos em atraso 2025 (>90 dias)[1]	0,00 €
3 - D Pagamentos em atraso (2-1)	0,00 €
4 - Dotações orçamentais adicionais em 2025[2]	6 987 910,00 €
5 - Saldo (3+4)	6 987 910,00 €

Notas: 1 - Nos termos do artigo 1.º do DL n.º 65-A/2011; 2 - Apenas aplicável às entidades públicas reclassificadas

II.10 Estatuto do Gestor Público

a) Objetivos de gestão

No âmbito das funções que desempenham na Sociedade, os membros do respetivo Conselho de Administração não têm um contrato de gestão com a definição dos objetivos do mandato. Inexistem igualmente objetivos setoriais aplicáveis à Sociedade.

Todavia e tal como também se dá conta no Relatório do Governo Societário e em anteriores Relatório Anuais e Trimestrais, é objetivo da equipa de gestão estudar a melhor forma de rentabilização do ativo propriedade da Sociedade, o Terreno da Falagueira, e igualmente, concluído que esteja o processo judicial em curso iniciado com a instância arbitral em 2015, definir a estratégia para o futuro da Sociedade tendo presente critérios de viabilidade e racionalidade económicas.

Quanto ao futuro da Sociedade, dada a imprevisibilidade temporal da conclusão do processo de arbitragem que atualmente decorre, e uma vez que o acionista considera que, mesmo que exista algum facto superveniente, o horizonte da Sociedade após a conclusão do processo é o da extinção, que possa ser estudada a melhor forma de assegurar a rentabilização futura do ativo, bem como a estratégia mais adequada para o futuro da Sociedade. Se essa estratégia não passar pela extinção da Sociedade, deve ser estudada uma proposta que assegure a sustentabilidade económica e financeira futura da empresa e potencie a capacidade de criação de valor, que alicerce a instrução dos Contratos de Gestão a celebrar, em cumprimento do estabelecido no artigo 18.º do EGP.

Em suma e no que ao cumprimento dos objetivos de gestão respeita, foi cumprido o objetivo de rentabilização do ativo da Sociedade, tendo esse cumprimento tradução quantitativamente mensurável por efeito da valorização do ativo, mesmo considerando o atual compasso de espera na definição estratégica do futuro do ativo.

b) Artigos 32.º e 33.º do EGP

Nos termos do disposto nos artigos 32.º e 33.º do EGP, o Conselho de Administração não utiliza cartões de crédito ou quaisquer outros instrumentos de pagamento não autorizados pelo Estatuto do Gestor Público e demais legislação, na realização de despesas ao serviço da Sociedade, não tendo sido por esta reembolsadas quaisquer despesas que caiam no âmbito do conceito de despesas de representação pessoal.

Como indicado anteriormente, o Conselho de Administração não é remunerado pela Sociedade, inexistindo assim qualquer plafond definido para comunicações e gastos com viaturas.

Mandato 2025-2027 - em funções após 01/09/2025

Unidade: euro

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
Ricardo Jorge Pinho Mourinho de Oliveira e Sousa	n.a.	n.a.	n.a.
Nelson Roda Inácio	n.a.	n.a.	n.a.
		n.a.	

Unidade: euro

Membro do CA (Nome)	Plafond Mensal Combustível e	Gastos anuais associados a Viaturas			
		Combustível	Portagens	Total	Observações
Ricardo Jorge Pinho Mourinho de Oliveira e Sousa	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Nelson Roda Inácio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
				n.a.	

Mandato 2022-2024 - em funções até 31/08/2025

Unidade: euro

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
António Inácio de Carvalho Furtado	n.a.	n.a.	n.a.
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	n.a.	n.a.	n.a.
		n.a.	

Unidade: euro

Membro do CA (Nome)	Plafond Mensal Combustível e Portagens	Gastos anuais associados a Viaturas			
		Combustível	Portagens	Total	Observações
António Inácio de Carvalho Furtado	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
				n.a.	

c) Despesas não documentadas ou confidenciais

A Sociedade aplica o n.º 2 do art.º 16º do RJSPE e o art.º 11º do EGP, pelo que não foram realizadas quaisquer despesas confidenciais ou não documentadas

II.11 Contratação Pública

Não aplicável.

II.12 Informação Complementar

a) Sistema Nacional de Contas Públicas (SNCP) – Não aplicável;

b) Cumprimento das recomendações do acionista e dos resultados obtidos:

As Diligências tomadas e os resultados obtidos no âmbito do cumprimento das recomendações do "acionista" emitidas aquando da última aprovação dos documentos de prestação de contas, delas e do comprometimento da Sociedade com as mesmas, se dá conta supra, em II.1.a) "objetivos para 2025 e grau de execução".

c) Certificação Legal das Contas – Diligências tomadas

A Certificação Legal das Contas do ano de 2024 foi limpa, não contendo nenhuma reserva nem ênfase.

d) Auditorias do Tribunal de Contas ou IGF

Nos últimos três anos não foram realizadas quaisquer auditorias do Tribunal de Contas nem da IGF à Sociedade.

e) Relato de sustentabilidade - Não aplicável

II.13 Quadro – Síntese do cumprimento das orientações

Ponto	Cumprimento das Orientações	Cumprimento S/N/N.A.	Indicar Pág. Relatório Gestão
1	**Execução do PAO**		
	Metas a atingir constantes no PAO		
	Investimento	S	Página 24
	Resultados	S	Página 26
	Nível de endividamento…	S	Página 26
	Execução do orçamento carregado no SIGO/SOE	S	Página 31 à 33
	Autorizações Concedidas	S	Página 33
2	**Eficiência operacional e gastos operacionais**	S	Página 34
3	**Recursos humanos e Massa Salarial**		
	Idicação da evolução dos RH	S	Página 34-35
	Identificação e disponibilização do Despacho autorizador de aumento dos RH (se aplicável)	S	Página 34-35
	Evolução da massa salarial (sem efeito de volume)	S	Página 34-35
4	**Plano de Investimentos**	S	Página 35
5	**Contratualização de Serviço Público**		
	Indicadores, metas e execução	N.A.	Página 35
	Compensações recebidas	N.A.	Página 35
6	**Gestão do Risco Financeiro**	S	Página 35-36
7	**Limites de Crescimento do Endividamento**	S	Página 36
8	**Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado**		
	Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCP	S	Página 37
	Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial	S	Página 37
	Juros auferidos e entregues em Receita do Estado	S	Página 37
	Identificação do Despacho autorizador do excecionamento (se aplicável)	S	Página 37
9	**PMP a fornecedores e arrears**		
	Evolução do PMP	S	Página 38
	Pagamentos em atraso	S	Página 38
10	**Estatuto do Gestor Público**		
	Objetivos de gestão[(a)]		
	Não utilização de cartão de crédito	N.A.	Página 39-41
	Não reembolso de despesas de representação pessoal	N.A.	Página 39-41
	Valor máximo das despesas associadas a comunicações	N.A.	Página 39-41
	Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço	N.A.	Página 39-41
	Despesas não documentadas ou confidenciais	N.A.	Página 39-41
11	**Contratação Pública**		
	Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa	N.A.	Página 41-42
	Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas	N.A.	Página 41-42
	Contratos submetidos a visto prévio do TC	N.A.	Página 41-42
12	**Informação Complementar**		
	Adesão ao Sistema Nacional de Compras Públicas	N.A.	Página 41-42
	Diligências tomadas sobre ras ecomendações do acionista na última aprovação de contas	N.A.	Página 41-42
	Recomendação …		
	Diligências tomadas sobre as reservas emitidas na última CLC	N.A.	Página 41-42
	Reserva …	N.A.	Página 41-42
	Auditorias do Tribunal de Contas[(b)]	N.A.	Página 41-42
	Recomendação 1		
	Recomendação 2…		
	Medidas implementadas para o cumprimento do relato relato sobre sustentabilidade (CSRD).	N.A.	Página 41-42
13	**Sistematização Informação**	S	Página 43

(a) Indicar cada objetivo de gestão da empresa.

(b) Deverão ser indicadas também recomendações resultantes de auditorias transversais ao sector de atividade e/ou SEE.

CONSEST
PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

Lisboa, 31 de março de 2026

O Conselho de Administração

Assinado por: **RICARDO JORGE PINHO MOURINHO DE OLIVEIRA E SOUSA**
Num. de Identificação: 09811518
Data: 2026.04.07 18:54:41+01'00'

Ricardo Jorge Pinho Mourinho de Oliveira e Sousa

Presidente

Assinado por: **NELSON RODA INÁCIO**
Num. de Identificação: 08959275
Data: 2026.04.07 17:41:55+01'00'

Nelson Roda Inácio

Vice-Presidente

III. DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2025



III.1 Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Valores em euros

Rubricas	Notas	Posição	
		31/12/2025	31/12/2024
ATIVO			
Ativo não corrente			
Propriedades de Investimento	4	29 500 000,00	29 025 000,00
Ativos por impostos diferidos	6	12 287 386,34	12 212 688,09
		41 787 386,34	41 237 688,09
Ativo corrente			
Outras contas a receber	8	0,00	71,36
Diferimentos	9	101,65	298,95
Caixa e depósitos bancários	10	151 038,77	7 243,00
		151 140,42	7 613,31
Total do Ativo		**41 938 526,76**	**41 245 301,40**
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado		36 538 595,00	36 538 595,00
Reservas legais		354 026,44	354 026,44
Resultados transitados		1 165 862,14	1 196 358,76
Resultado líquido do periodo		-344 148,03	-30 496,62
Total do capital próprio	11	**37 714 335,55**	**38 058 483,58**
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Provisões	13	2 030 000,00	2 030 000,00
Financiamentos obtidos e juros	5	1 954 607,61	982 578,61
		3 984 607,61	3 012 578,61
Passivo corrente			
Fornecedores	12	132 859,02	39 636,84
Estado e outros entes públicos	7	96 325,37	133 604,09
Outras contas a pagar	8	10 399,21	998,28
		239 583,60	174 239,21
Total do Passivo		**4 224 191,21**	**3 186 817,82**
Total do capital próprio e do Passivo		**41 938 526,76**	**41 245 301,40**

III.2 Demonstração dos Resultados por natureza em 2025 e 2024

Valores em euros

Rubricas	Notas	Períodos	
		2025	2024
Fornecimentos e serviços externos	14	-561 209,80	-401 462,01
Gastos com pessoal	15	-850,00	-1 700,00
Aumentos/reduções de justo valor	18	-1 134 096,33	424 458,00
Outros rendimentos e ganhos	17	1 609 096,33	0,00
Outros gastos e perdas	16	-259 757,48	-398 460,09
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		**-346 817,28**	**-377 164,10**
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		**-346 817,28**	**-377 164,10**
Juros e gastos similares suportados	19	-72 029,00	-27 578,61
Resultado antes de impostos		**-418 846,28**	**-404 742,71**
Imposto s/ rendimento do período:	7;20	74 698,25	374 246,09
Imposto corrente		0,00	0,00
Imposto diferido		74 698,25	374 246,09
Resultado líquido do período		**-344 148,03**	**-30 496,62**

III.3 Demonstração do Rendimento Integral em 2025 e 2024

Em 2025 não existem quaisquer movimentos reconhecidos na situação líquida da Sociedade e enquadráveis na definição de outro rendimento integral, pelo que o rendimento integral dos exercícios de 2025 e 2024 corresponde ao resultado líquido do respetivo exercício.

Valores em euros

Rubricas	NOTAS	2025	2024
Resultado Liquido do período		**-344 148,03**	**-30 496,62**
Outro Rendimento integral		0,00	0,00
		-344 148,03	**-30 496,62**
Rendimento integral	11	**-344 148,03**	**-30 496,62**
Atribuição do rendimento integral			
Detentores de capital		-344 148,03	-30 496,62
Interesses minoritários		0,00	0,00

III.4 Demonstração das Alterações no Capital Próprio em 2025 e 2024

Valores em euros

Descrição		Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa					Total do Capital Próprio
		Capital	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total	
Posição em 01-01-2024	**1**	**36 538 595,00**	**291 060,12**	**-1,38**	**1 259 326,46**	**38 088 980,20**	**38 088 980,20**
Alterações no período							
Outras alterações reconhecidas no capital próprio						0,00	0,00
	2	**36 538 595,00**	**291 060,12**	**-1,38**	**1 259 326,46**	**38 088 980,20**	**38 088 980,20**
Resultado líquido do período	**3**				-30 496,62	-30 496,62	-30 496,62
Rendimento integral	**4=2+3**	**36 538 595,00**	**291 060,12**	**-1,38**	**1 228 829,84**	**38 058 483,58**	**38 058 483,58**
Operações com detentores de capital							
Outras alterações reconhecidas no capital próprio			62 966,32	1 196 360,14	-1 259 326,46	0,00	0,00
	5	**0,00**	**62 966,32**	**1 196 360,14**	**-1 259 326,46**	0,00	**0,00**
Posição em 31-12-2024	**6=4+5**	**36 538 595,00**	**354 026,44**	**1 196 358,76**	**-30 496,62**	**38 058 483,58**	**38 058 483,58**

Descrição		Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa					Total do Capital Próprio
		Capital	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total	
Posição em 01-01-2025	**1**	**36 538 595,00**	**354 026,44**	**1 196 358,76**	**-30 496,62**	**38 058 483,58**	**38 058 483,58**
Alterações no período							
Outras alterações reconhecidas no capital próprio						0,00	0,00
	2	**36 538 595,00**	**354 026,44**	**1 196 358,76**	**-30 496,62**	**38 058 483,58**	**38 058 483,58**
Resultado líquido do período	**3**				-344 148,03	-344 148,03	-344 148,03
Rendimento integral	**4=2+3**	**36 538 595,00**	**354 026,44**	**1 196 358,76**	**-374 644,65**	**37 714 335,55**	**37 714 335,55**
Operações com detentores de capital							
Outras alterações reconhecidas no capital próprio				-30 496,62	30 496,62	0,00	0,00
	5	**0,00**	**0,00**	**-30 496,62**	**30 496,62**	**0,00**	**0,00**
Posição em 31-12-2025	**6=4+5**	**36 538 595,00**	**354 026,44**	**1 165 862,14**	**-344 148,03**	**37 714 335,55**	**37 714 335,55**

III.5 Demonstração de Fluxos de Caixa em 2025 e 2024

Valores em euros

RUBRICAS	NOTAS	2025	2024
Atividades Operacionais:			
Pagamentos a Fornecedores		-458 701,39	-493 823,90
Pagamentos ao Pessoal		-850,00	-1 700,00
Caixa gerada pelas Operações		-459 551,39	-495 523,90
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		0,00	0,00
Outros recebimentos/pagamentos relat à ativ operacional		-296 652,84	-446 962,04
Fluxos de caixa das atividades operacionais		**-756 204,23**	**-942 485,94**
Atividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
		0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedades de Investimento		0,00	-6 642,00
		0,00	-6 642,00
Fluxos de caixa das atividades de investimento		**0,00**	**-6 642,00**
Atividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		900 000,00	955 000,00
		900 000,00	955 000,00
Pagamentos respeitantes a:			
		0,00	0,00
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		**900 000,00**	**955 000,00**
Variações de caixa e seus equivalentes		**143 795,77**	**5 872,06**
Caixa e seus equivalentes no início do periodo	10	**7 243,00**	**1 370,94**
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo		**151 038,77**	**7 243,00**

III.6 Notas às Demonstrações Financeiras

1 — Identificação da Entidade

A CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A., constituída em 30 de dezembro de 2002, no Cartório Notarial de Aviz, contribuinte nº 506 426 297, com sede em Lisboa, na Rua de Santa Marta nº 55 6º piso, (CONSEST ou Sociedade) tem por objeto 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.

Em 30 de junho de 2015, opera a fusão por incorporação da SAGESTAMO - SGPS, S.A., anterior detentora da totalidade do capital da Sociedade, na PARPÚBLICA - Participações Públicas, SGPS, S.A. (PARPÚBLICA) convertendo-se esta última, por tal facto, na acionista única da Sociedade.

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 adquirido por esta última entidade, passando a mesma a ser a acionista única da CONSEST.

Esta última alteração societária visou cumprir o objetivo de, até final de 2023, ter concentrado sob a ESTAMO todas as Sociedades de cariz imobiliário do Grupo PARPÚBLICA, pelo que para além da CONSEST também a ARS- Arco Ribeirinho Sul (antiga Baía do Tejo) tem, desde dezembro de 2023 a ESTAMO como única acionista.

No exercício da sua atividade social, pode participar no capital de outras sociedades, ainda que com objeto diferente, ou ser parte em agrupamentos complementares de empresas, associações em participação ou consórcios.

As demonstrações financeiras ora reportadas foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 24 de março de 2026, considerando este que as mesmas refletem de forma fidedigna as operações da CONSEST, bem como a sua posição e performance financeira e fluxos de caixa.

2 – Principais Políticas Contabilísticas

2.a. — Bases de apresentação

As principais políticas contabilísticas adotadas pela CONSEST na preparação destas demonstrações financeiras são expostas nas notas seguintes.

Adianta-se que as presentes demonstrações financeiras, 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).

Foram igualmente preparadas com base no custo histórico do Ativo, modificado pela aplicação do justo valor à propriedade de investimento e ativos e passivos financeiros.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros, moeda funcional da empresa.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as IFRS, requer que a CONSEST efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de rendimentos, gastos, ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade, poderão ter impacto sobre as atuais

estimativas e julgamentos. As áreas que envolvem um maior nível de julgamento e complexidade, ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras, encontram-se analisadas na Nota 2c às demonstrações financeiras (Juízos de valor utilizados na aplicação das políticas contabilísticas).

2.b. Alterações nas políticas contabilísticas

2bi Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor a partir de 01 de janeiro de 2025

- **Alterações à IAS 21 – Falta de capacidade de câmbio (Regulamento 2024/2862 da Comissão, de 12 de novembro de 2024)**

  Em 15 de Agosto, o *International Accounting Standards Board* (IASB) emitiu uma emenda à IAS 21 intitulada "*Lack of Exchangeability*". Esta emenda resultou do facto da IAS 21, até ao momento, não incluir quaisquer requisitos explícitos para a determinação da taxa de câmbio a aplicar quando uma determinada moeda estrangeira não consegue ser cambiada por outras moedas, levando a uma diversidade no tratamento prático que era aplicado nestas situações.

  As emendas, agora introduzidas, incluem essencialmente o seguinte:

  - Os requisitos para avaliar quando é que uma moeda é cambiável noutras moedas e quando é que não é cambiável;
  - Os requisitos para determinar a taxa de câmbio à vista quando uma determinada moeda não é cambiável em outras moedas;
  - Os requisitos de divulgações adicionais aplicáveis quando uma entidade efetua estimativas sobre a taxa de câmbio à vista porque a moeda não é cambiável em outras moedas;

- Guias de aplicação para auxiliar as entidades na avaliação sobre se uma moeda é ou não cambiável em outras moedas e a estimar a taxa de câmbio à vista quando esta não for cambiável;
- Exemplos ilustrativos; e
- Emendas à IFRS 1 – Adoção pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro para alinhar os requisitos relacionados com hiperinflações severas com os das atuais emendas à IAS 21.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2025.

2bii Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor em exercícios com início em ou após 01 de janeiro de 2026

- **Emendas à classificação e mensuração de instrumentos financeiros - emendas à IFRS 9 e à IFRS 7 (Regulamento 2025/1047 da Comissão, de 27 de maio de 2025)**

  O Internacional Accounting Standards Board (IASB) emitiu uma emenda à IFRS 9 e à IFS 7, intitulada “Emendas à classificação e mensuração de instrumentos financeiros”..

  As emendas aos requisitos destas duas IFRS estão relacionadas com liquidação de passivos financeiros através de sistemas eletrónicos de pagamentos; e avaliação das características dos fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros, incluindo aqueles com características relacionadas com requisitos ESG.

  O IASB também alterou os requisitos de divulgação relacionados com investimentos em instrumentos de capital próprio ao valor justo através do outro rendimento integral e adicionou requisitos de divulgação para instrumentos financeiros com características contingentes que não se estejam diretamente relacionadas com os riscos e custos de financiamento normais.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026.

- **Contratos relativos a eletricidade dependente da natureza – Emendas à IFRS 9 e à IFRS 7 (Regulamento 2025/1266 da Comissão, de 30 de junho de 2025)**

  O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu em 18 de dezembro de 2024 alterações específicas para ajudar as empresas a reportar melhor os efeitos financeiros dos contratos relativos a eletricidade dependente da natureza, que são geralmente estruturados como contratos de compra de energia (Power-Purchase Agreements - PPAs).

  Para permitir que as empresas possam refletir melhor estes contratos nas suas demonstrações financeiras, o IASB procedeu a alterações específicas à IFRS 9 Instrumentos Financeiros e à IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações. Estas alterações incluem:

  - A clarificação da aplicação dos requisitos de "uso próprio";
  - A permissão da utilização da contabilidade de cobertura se esses contratos forem utilizados como instrumentos de cobertura; e
  - A adição de novos requisitos de divulgação para permitir que os investidores compreendam os efeitos destes contratos no desempenho financeiro e nos fluxos de caixa da entidade.

  Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026.

- **Melhoramentos Anuais das Normas de Contabilidade IFRS – Volume 11 (Regulamento 2025/1331 da Comissão, de 9 de julho de 2025)**

  O International Accounting Standards Board (IASB), no âmbito da sua manutenção regular das Normas, emitiu durante o mês de julho de 2024 algumas emendas às IFRS que foram publicadas num único documento (Melhoramentos Anuais das Normas de Contabilidade IFRS – Volume 11) e que visam melhorar a coerência das Normas através de clarificações, simplificações e correções às mesmas.

  As Normas alteradas por estas emendas foram as seguintes:

  - IFRS 1 Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro;
  - IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações;
  - IFRS 9 Instrumentos Financeiros;

- IFRS 10 Demonstrações Financeiras Consolidadas;
- IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026.

2biii Normas (novas ou revistas) emitidas pelo "International Accounting Standards Board" (IASB) e interpretações emitidas pelo "International Financial *Reporting Interpretation Commitee*" (IFRIC) e ainda não endossadas pela União Europeia

Adicionalmente, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, encontram-se ainda emitidas pelo IASB as seguintes normas e interpretações, ainda não endossadas pela União Europeia:

- **IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras (emitida pelo IASB em 10abr24)**

  Em 9 de abril de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu IFRS 18 intitulada "*Presentation and Disclosure in Financial Statements*" que irá substituir a IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras como a primeira fonte dos requisitos das IFRS para a preparação das demonstrações financeiras. Apesar da IFRS 18 introduzir alterações significativas na apresentação das demostrações financeiras, nem todos os aspetos da IAS foram objeto de revisão. Em muitas áreas, esperam-se que os requisitos da IAS 1 sejam transportados para a IFRS 18 e mantidos substancialmente inalterados.

  As alterações mais significativas introduzidas pela IFRS 18 resumem-se da seguinte forma:

  - Categorias e subtotais exigidos na demonstração dos resultados: os itens de rendimentos e de gastos serão classificados entre categorias operacionais, de financiamento, de investimento, de impostos sobre o rendimento e operações descontinuadas. Esta classificação dependerá de uma combinação entre uma avaliação sobre as principais atividades da entidade e determinadas escolhas de políticas contabilísticas;
  - Subtotais exigidos na demonstração dos resultados: com base na aplicação dos requisitos de classificação descritos no *bullet* anterior, determinados subtotais serão

exigidos na apresentação das demonstrações financeiras, tais como o resultado operacional. A definição de resultado operacional está agora incluída na IFRS 18;

- Classificação, agregação e desagregação: requisitos alargados para a classificação, agregação e desagregação da informação nas demonstrações financeiras;
- Alterações pontuais na demonstração dos fluxos de caixa: requisitos revistos sobre como deverá ser apresentada a demonstração dos fluxos de caixa, incluindo a classificação dos fluxos de caixa de juros e de dividendos;
- Medidas de desempenho definidas pela gestão: a exigência de determinadas entidades incluírem "medidas de desempenho definidas pela gestão" (i.e., medidas de desempenho alternativas, medidas não contabilísticas, etc.) nas notas às demonstrações financeiras, com uma reconciliação para o subtotal mais próximo que seja consistente com as IFRS. Por exemplo, reconciliação do "resultado líquido ajustado" com o resultado líquido do exercício evidenciado na demonstração dos resultados.

O Grupo encontra-se atualmente a analisar os impactos decorrentes da adoção desta norma nas suas demonstrações financeiras. Com base na avaliação preliminar efetuada, espera-se que a IFRS 18 venha a implicar alterações na estrutura da demonstração dos resultados, designadamente ao nível da apresentação dos subtotais obrigatórios e da desagregação da informação financeira. Adicionalmente, antecipam-se impactos na classificação e agregação dos rendimentos e dos gastos, em conformidade com as categorias de desempenho definidas pela IFRS 18. À data de aprovação das presentes demonstrações financeiras, o Grupo encontra-se ainda em fase de avaliação detalhada, não sendo possível quantificar de forma fiável os impactos decorrentes da adoção da referida norma.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2027, estando esta Norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **IFRS 19 – Subsidiárias não sujeitas à prestação pública de informações financeiras (emitida pelo IASB em 9mai24)**

  O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu durante o mês de maio de 2024 uma nova Norma Internacional de Relato Financeiro 19, intitulada "Subsidiárias não sujeitas à prestação pública de informações financeiras".

  A IFRS 19 permite que as entidades que cumpram determinados requisitos possam aplicar integralmente os requisitos de mensuração das IFRS, mas apresentem divulgações com exigências mais reduzidas.

  Uma entidade é elegível para aplicação da IFRS 19 na preparação das suas demonstrações financeiras consolidadas, separadas ou individuais se cumprir com os seguintes critérios no final do período de relato:

  - A entidade é uma subsidiária (conforme definido no Anexo A da IFRS 10);
  - A entidade não apresenta publicamente as suas demonstrações financeiras; e
  - A entidade tem uma empresa-mãe final ou intermédia que prepara demonstrações financeiras consolidadas disponíveis ao público de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2027, estando esta Norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Emendas à IFRS 19 – Subsidiárias não sujeitas à prestação pública de informações financeiras (emitida pelo IASB em 21ago25)**

  O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu durante o mês de agosto de 2025 um conjunto de alterações à IFRS 19, completando o seu plano de trabalhos de atualização para esta Norma. A IFRS 19, publicada em maio de 2024, permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as IFRS com exigências de divulgação mais reduzidas. Esta Norma incluía os requisitos de divulgação reduzidos exigidos pelas outras normas ou alterações que tinham sido emitidas até fevereiro de 2021. As alterações agora publicadas ajudam as entidades a reduzir

os requisitos de divulgações relativos às normas ou alterações emitidas entre fevereiro de 2021 e maio de 2024, especificamente:

- IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras;
- Acordos de financiamento de fornecedores (alterações à IAS 7 e à IFRS 7);
- Reforma fiscal internacional – Regras-Modelo do Segundo Pilar (alterações à IAS 12);
- Falta de capacidade de câmbio (alterações à IAS 21); e
- Emendas à classificação e mensuração de instrumentos financeiros (alterações à IFRS 9 e à IFRS 7).

Com estas alterações, a IFRS 19 passa a refletir as alterações introduzidas nas IFRS que entram em vigor até 1 de janeiro de 2027, altura em que a IFRS 19 será aplicável.

No futuro, a IFRS 19 será atualizada simultaneamente com a emissão ou com a revisão de outras IFRS pelo IASB.

- **Emendas à IAS 21 – Transposição para a moeda de relato de uma economia hiperinflacionária (emitida pelo IASB em 13nov25)**

  Em 13 de novembro de 2025 o IASB emitiu uma emenda à IAS 21 em que especifica os procedimentos para a transposição da moeda funcional, que é a moeda da economia não-hiperinflacionária para a moeda de relato que é a moeda da economia hiperinflacionária. As alterações endereçam tanto as transposições das demonstrações financeiras da entidade como as transposições das demonstrações financeiras de uma operação estrangeira nessa situação.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2027, estando esta Norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

2.c. - Juízos de valor utilizados na aplicação das políticas contabilísticas

Os juízos de valor que a Administração fez na aplicação das políticas contabilísticas da CONSEST, incluindo os principais pressupostos relativos ao futuro e outras principais fontes de incerteza das estimativas que possam ter efeitos significativos nas quantias reconhecidas nas demonstrações financeiras ou que possam ter riscos significativos de provocar ajustamentos materiais nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o próximo ano financeiro, estão divulgados em cada um dos pontos contidos nesta nota de resumo das políticas contabilísticas.

A CONSEST aplicou as políticas contabilísticas contidas nas normas ou interpretações que são específicas a cada transação, acontecimento ou condição. Na ausência de uma norma ou interpretação específica, a Administração fez juízos de valor na aplicação de políticas contabilísticas, sempre com o objetivo de que a informação daí resultante seja relevante para a tomada de decisões económicas por parte de utentes e que seja fiável de tal modo que as presentes demonstrações financeiras: (i) representem fielmente a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da empresa; (ii) reflitam a substância económica de transações, acontecimentos e condições e não meramente a respetiva forma legal; (iii) sejam neutras; (iv) sejam prudentes; e (v) sejam completas em todos os aspetos materiais.

2.d. Partes relacionadas

Para os efeitos das presentes demonstrações financeiras, uma parte é considerada como sendo relacionada com a CONSEST se: (i) a parte for membro do pessoal chave de gerência das entidades; (ii) a parte for membro íntimo da família de qualquer indivíduo referido no ponto (i) anterior; (iii) a parte for uma entidade controlada, controlada conjuntamente ou significativamente influenciada por, ou em que o poder de voto significativo nessa entidade reside em, direta ou indiretamente, qualquer indivíduo referido nos pontos (i) e (ii) anteriores; ou (iv) a parte for um plano de benefícios

pós-emprego para benefício dos empregados da entidade, ou de qualquer entidade que seja uma parte relacionada dessa entidade.

A posição financeira e os resultados contidos nas presentes demonstrações financeiras não foram afetados pela existência de partes relacionadas com a CONSEST.

2.e. Transações em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são convertidas à taxa de câmbio em vigor à data de transação. Os ativos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para euros à taxa de câmbio em vigor na data do balanço. As diferenças cambiais resultantes desta conversão são reconhecidas em resultados. Os ativos e passivos não monetários registados ao custo histórico, expressos em moeda estrangeira são convertidos à taxa de câmbio à data da transação. Ativos e passivos não monetários expressos em moeda estrangeira registados ao justo valor são convertidos à taxa de câmbio em vigor na data em que o justo valor foi determinado.

2.f. Propriedades de Investimento

As propriedades de investimento da CONSEST provêm dos imóveis detidos com o objetivo de obter rendas, de valorização do capital ou de ambas.

As propriedades de investimento são mensuradas inicialmente pelo seu custo, incluindo os custos de transação que lhes sejam diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial as propriedades de investimento são mensuradas ao justo valor, o qual reflete as condições de mercado à data de balanço. As mensurações do justo valor têm por base avaliações independentes realizadas no final de cada exercício.

Os ganhos ou perdas provenientes de alterações no justo valor de propriedades de investimento são reconhecidos nos resultados do período em que ocorram.

As propriedades de investimento são desreconhecidas na alienação ou quando forem permanentemente retiradas de uso e nenhuns benefícios económicos forem esperados da sua alienação.

2.g. Outros Ativos Financeiros

Reconhecimento, mensuração e desreconhecimento

As categorias de ativos financeiros, de acordo com a IFRS 9 são as seguintes:

Ativos Financeiros ao Custo Amortizado: Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo custo amortizado se forem satisfeitas ambas as seguintes condições:

a) O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo consiste em deter ativos financeiros a fim de recolher fluxos de caixa contratuais e,

b) Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas definidas, a fluxos de caixa que são apenas reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

Ativos Financeiros ao Justo Valor através do outro Rendimento Integral para Investimentos em Instrumentos de Dívida: Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo justo valor através de outro rendimento integral se forem satisfeitas ambas as seguintes condições:

a) O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo seja alcançado através da recolha de fluxos de caixa contratuais e da venda de ativos financeiros e;

b) Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas definidas, a fluxos de caixa que são apenas reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

Ativos Financeiros ao Justo Valor através dos Resultados: Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo justo valor através dos resultados, exceto se for mensurado pelo custo amortizado ou pelo justo valor através de outro rendimento integral. No entanto, uma entidade pode optar irrevogavelmente, no reconhecimento inicial de determinados investimentos em instrumentos de

capital próprio que, de outra forma, seriam mensurados pelo justo valor através dos resultados, por apresentar as alterações subsequentes no justo valor através de outro rendimento integral.

Ativos Financeiros ao Justo Valor através do outro Rendimento Integral para Investimentos em Instrumentos de Capital Próprio: Conforme referido no parágrafo anterior, no reconhecimento inicial, uma entidade pode optar irrevogavelmente por apresentar em outro rendimento integral as alterações subsequentes no justo valor de um investimento num instrumento de capital próprio dentro do âmbito da IFRS 9 que não seja detido para negociação nem retribuição contingente reconhecida por um adquirente numa concentração de atividades empresariais à qual se aplique a IFRS 3.

Um ativo financeiro é desreconhecido quando (i) os direitos contratuais aos fluxos de caixa resultantes desse ativo expiram, (ii) tenham sido transferidos substancialmente todos os riscos e benefícios associados à detenção desse ativo; ou (iii) apesar dos riscos e benefícios não terem sido substancialmente transferidos, o Grupo não reteve o controlo sobre esse ativo.

Imparidade

A CONSEST reconhece uma imparidade para perdas de crédito previstas relativamente a um ativo financeiro que é mensurado ao custo amortizado ou ao justo valor através do outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de dívida, uma conta a receber de locação, um ativo resultante de um contrato ou um compromisso de concessão de empréstimo e um contrato de garantia financeira a que se aplicam os requisitos em matéria de imparidade. Para o efeito, em cada data de relato, uma entidade deve mensurar a imparidade para perdas relativamente a um instrumento financeiro por uma quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da respetiva duração se o risco de crédito associado a esse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial. Se, à data de relato, o risco de crédito associado a um instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, uma entidade deve mensurar a imparidade para perdas relativa a esse instrumento financeiro por uma quantia equivalente às perdas de crédito esperadas num prazo de 12 meses.

Não obstante o princípio geral disposto no parágrafo anterior, a CONSEST mensura a imparidade para perdas numa quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da vida útil quanto a:

a) Contas a receber comerciais ou ativos resultantes de contratos que resultam, por sua vez, de transações que estejam dentro do âmbito da IFRS 15, e que:

I. Não contêm uma componente de financiamento significativa (ou quando a entidade aplica o expediente prático para contratos com duração igual ou inferior a um ano) em conformidade com a IFRS 15; ou

II. Contêm um componente de financiamento significativo de acordo com a IFRS 15, se a entidade escolher como sua política contabilística mensurar a provisão para perdas numa quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da duração dos instrumentos. Essa política contabilística deve ser aplicada a todas as contas a receber comerciais ou ativos resultantes de contratos, mas pode ser aplicada separadamente às contas a receber comerciais e aos ativos resultantes de contratos.

b) As contas a receber de locações resultantes de transações que estejam dentro do âmbito da IAS 17, se a entidade escolher como sua política contabilística mensurar a provisão para perdas numa quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da duração. Essa política contabilística deve ser aplicada a todas as contas a receber de locações, mas pode ser aplicada separadamente às contas a receber de locações financeiras e operacionais.

A CONSEST reconhece nos seus resultados, como um ganho ou uma perda por imparidade, a quantia das perdas de crédito (ou reversões) esperadas que é necessária para que a provisão para perdas à data de relato corresponda à quantia que deve ser reconhecida em conformidade com a IFRS 9. No entanto, para Ativos financeiros ao justo valor através do outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de dívida, a provisão para perdas é reconhecida em outro rendimento integral e não reduz a quantia escriturada do ativo financeiro no balanço.

2.h. Outras Contas a Receber

As contas a receber são mensuradas inicialmente pelo seu justo valor e mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado usando o método do juro efetivo. As perdas por imparidade verificadas são reconhecidas nos resultados.

2.i. Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa compreende o dinheiro em caixa e em depósitos à ordem. Equivalentes de caixa consistem em investimentos a curto prazo, altamente líquidos que sejam prontamente convertíveis para as quantias conhecidas e que estejam sujeitos a um risco insignificante de alterações de valor.

2.j. Instrumentos de Capital Próprio

Um instrumento financeiro é classificado como sendo um instrumento de capital próprio, quando o mesmo evidencia um interesse residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos. Os custos diretamente atribuíveis à emissão de instrumentos de capital próprio são registados como uma dedução ao valor da emissão.

As distribuições aos detentores dos instrumentos de capital próprio da CONSEST apenas são reconhecidas como um passivo e debitadas diretamente no capital próprio da entidade, no exercício em que essas distribuições são aprovadas pelo acionista da CONSEST.

2.k. Provisões, Ativos e Passivos Contingentes

Provisões

As provisões são reconhecidas para passivos de tempestividade ou quantia incerta sendo que como resultado de acontecimentos passados e são reconhecidas pelo seu valor descontado quando o efeito do valor temporal do dinheiro for material.

Ativos e Passivos Contingentes

Os ativos e passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, mas divulgados nas notas anexas. Nos casos em que a possibilidade de um ex-fluxo de recursos que incorporem benefícios económicos for remota ou se for pouco provável que ocorra o influxo de benefícios económicos, os respetivos passivos contingentes ou ativos contingentes não são divulgados.

2.l. Reconhecimento de Gastos e Perdas e de Rendimentos e Ganhos

Os gastos e rendimentos são registados no período a que se referem independentemente do seu pagamento ou recebimento, de acordo com o regime contabilístico do acréscimo. As diferenças entre os montantes pagos e recebidos e os respetivos gastos e rendimentos são registados no passivo e no ativo respetivamente.

Juros, Royalties e Dividendos

O rédito proveniente do uso de ativos da CONSEST que produzam juros, royalties e dividendos é reconhecido quando:

- Seja provável que os benefícios económicos associados com a transação fluam para a CONSEST; e
- A quantia do rédito possa ser fiavelmente mensurada.

O rédito proveniente do uso desses ativos é reconhecido nas seguintes bases:

- Os juros são reconhecidos utilizando o método do juro efetivo;
- Os royalties são reconhecidos num regime de acréscimo de acordo com a substância do acordo relevante; e
- Os dividendos são reconhecidos quando for estabelecido o direito da CONSEST de receber o pagamento, exceto nas associadas em que o rédito corresponde ao resultado atribuível à participação.

Custos de Empréstimos

Os custos de empréstimos obtidos que sejam diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo que se qualifica como parte do custo desse ativo são objeto de capitalização. Os outros custos de empréstimos obtidos são reconhecidos como um gasto no período em que sejam incorridos de acordo com o princípio da especialização dos exercícios e em conformidade com o método da taxa de juro efetiva.

2.m. Imposto sobre o Rendimento

Os impostos sobre o rendimento compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. **Imposto corrente** é a quantia a pagar ou a recuperar de impostos sobre o rendimento respeitante ao lucro ou à perda tributável de um período. Os **impostos diferidos** são calculados para as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço em cada jurisdição e que se espera que venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Ativos por impostos diferidos

São reconhecidos para todas as diferenças temporárias e reportes fiscais dedutíveis até ao ponto em que seja provável que exista um lucro tributável ao qual a diferença temporária dedutível possa

ser usada, a não ser que o ativo por impostos diferidos resulte do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que:

- Não seja uma concentração de atividades empresarias; e
- No momento da transação, não afete o lucro contabilístico nem o lucro tributável.

Passivos por impostos diferidos

São reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis exceto quando esse imposto diferido resultar de:

- Reconhecimento inicial do *goodwill*; ou
- Reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que não seja uma concentração de atividades empresariais e não afete, no momento dessa transação, nem o lucro contabilístico nem o lucro tributável.

2.n. Juízos de Valor e Estimativas

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as IAS/IFRS requer que a CONSEST efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de rendimentos, gastos, ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impacto sobre as atuais estimativas e julgamentos.

3 — Políticas de Gestão do Risco Financeiro

De acordo com o disposto na IFRS 7, existem três tipos de riscos financeiros a que a CONSEST se pode expor:

- **Risco de Mercado**, o qual inclui três tipos de risco:

I. **risco de moeda** – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de câmbio. A Sociedade não detém investimentos em operações externas que sejam materialmente relevantes e cujos ativos líquidos estejam expostos ao risco cambial.

II. **risco de taxa de juro do justo valor** – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de juro do mercado.

III. **risco de preço** – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar como resultado de alterações nos preços de mercado, quer essas alterações sejam causadas por fatores específicos do instrumento individual ou do seu emitente, quer por fatores que afetem todos os instrumentos negociados no mercado. O risco de mercado engloba não somente o potencial de perdas, mas também o potencial de ganhos.

- **Risco de crédito** – é o risco de que um participante de um instrumento financeiro não venha a cumprir uma obrigação e faça com que o outro participante incorra numa perda financeira.
- **Risco de liquidez** (também referido como risco de financiamento) – é o risco de que a Empresa venha a encontrar dificuldades na obtenção de fundos para satisfazer compromissos associados aos instrumentos financeiros. O risco de liquidez pode resultar de uma incapacidade de vender rapidamente um ativo financeiro no fecho do mercado pelo seu justo valor. O risco de liquidez não tem significado na CONSEST, na medida em que as necessidades de financiamento são supridas pelo acionista.

A Administração providencia princípios para a gestão do risco como um todo e políticas que cobrem áreas específicas, como o risco cambial, o risco de taxa de juro, risco de crédito, o uso de derivados e outros instrumentos financeiros não derivados e o investimento do excesso de liquidez. Contudo, na sua avaliação global do risco, a Empresa não utiliza quaisquer instrumentos financeiros derivados na gestão desses riscos.

4 – Propriedades de Investimento

Durante os períodos findos em 31 de dezembro de 2025e 2024, o movimento ocorrido no valor das propriedades de investimento, em euros, foi o seguinte:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2025 JUSTO VALOR	2024 JUSTO VALOR
Saldo inicial	29 025 000,00	28 593 900,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	- 1 134 096,33	424 458,00
Aumentos - Aquisições/Outras Despesas	3 246 000,00	6 642,00
Alienações	- 1 636 903,67	
Saldo Final	29 500 000,00	29 025 000,00
Total	**29 500 000,00**	**29 025 000,00**

A rubrica Propriedades de Investimento, a 31 de dezembro de 2025, mantém a inclusão das duas parcelas de terreno urbano para construção – Parcelas A e B do Terreno da Falagueira - fruto da operação de desanexação ocorrida em 2019. Inclui, também, fruto da operação da permuta realizada em março de 2025 um lote de terreno para construção situado na Quinta de São Miguel na Amadora. A repartição destas parcelas de terreno, a 31 de dezembro, em euros, é a seguinte:

Propriedades de Investimento	Valor contabilistico 31.12.2025 antes avaliação do Justo Valor	Variação do Justo Valor	Valor contabilistico 31.12.2025 após avaliação do Justo Valor
Terreno Falagueira - Amadora- Parcela A	3 442 277,46	5 133 722,54	8 576 000,00
Terreno Falagueira - Amadora - Parcela B1	6 278 891,86	2 301 108,14	8 580 000,00
Terreno Falagueira - Amadora - Parcela B2	17 666 927,01	- 5 730 631,01	11 936 296,00
Terreno Quinta de São Miguel na Amadora	3 246 000,00	- 2 838 296,00	407 704,00
	30 634 096,33	**- 1 134 096,33**	**29 500 000,00**

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.

Conforme referido na nota 2.f as propriedades de investimento encontram-se registadas ao justo valor.

Os métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do justo valor de propriedades de investimento encontram-se descritos no quadro seguinte:

DESIGNAÇÃO DO IMÓVEL	MÉTODO DE AVALIAÇÃO UTILIZADO	A DETERMINAÇÃO DO JUSTO VALOR FOI SUPORTADA POR EVIDÊNCIAS DO MERCADO? OU FOI MAIS PONDERADA POR OUTROS FACTORES POR FORÇA DA NATUREZA DA PROPRIEDADE E DA FALTA DE DADOS DE MERCADO COMPARÁVEIS?	PRINCIPAIS PRESSUPOSTOS PARA ESTIMATIVA DOS CF FUTUROS	TAXA DE DESCONTO UTILIZADA PARA A ACTUALIZAÇÃO DOS CF	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO/YIELD DA RENDA	YIELD DO MERCADO	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO ACIMA DO SOLO POTENCIAL	VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE VENDA DOS LOTES PARA CONSTRUÇÃO, POR ABC ACIMA DO SOLO	VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE ARRENDAMENTO
	dez/25	dez/25	dez/25	dez/25	dez/25	dez/25	dez/25	dez/25	dez/25
Terreno na Falagueira	Método do Valor Residual	Valor suportado por prospecção de mercado	**Parcela A**: 1 projecto de execução; 2 anos construção; 2 anos comercialização comercialização produto final. **Parcela B**: B1: 2 anos projectos; 4 anos infraestruturas (loteamento); 10 anos comercialização de lotes B2: 2 anos projectos; 4 anos infraestruturas (loteamento); 10 anos comercialização de lotes A parcela B1 começa o seu desenvolvimento imobiliário 5 anos após a parcela B2	**Parcela A**: 8,5% **Parcela B1**: 9,9% **Parcela B2**: 9,9%	n.a.	n.a.	**Parcela A**: 28.837 m2; **Parcela B**: 324.155 m2.	**Parcela A**: Hab: 3.629 €/m2 Hab. Soc.: 2.000 €/m2 Com. e Serv.: 2.500 €/m2 **Parcela B**: Lotes p/ construção: 294 €/m2 (Serviços) a 358 €/m2 (habitação)	n.a.

Método do Valor Residual - Este método baseia-se no princípio da máxima e melhor utilização de um terreno urbano, segundo as premissas definidas pelas entidades com jurisdição sobre o imóvel e considerando que o mesmo se encontra expectante, isto é livre de construções, salvaguardas e compromissos urbanísticos de carácter público.

O valor do solo urbano determina-se deduzindo ao conjunto das receitas potencialmente geradas pelo empreendimento (apuradas através do **Método de Comparação de Mercado e/ou do Rendimento**), os custos necessários à execução física do edificado, infra-estruturas e obras de urbanização, bem como os custos indirectos afectos, como projectos, taxas, encargos de gestão, fiscalização, promoção e comercialização (obtidos através do **Método dos Custos**).

Tendo em atenção o carácter temporal de desenvolvimento do empreendimento o estudo da rentabilidade global decorre de uma análise de fluxos de caixa (cash-flow), sendo utilizada uma taxa de actualização correspondente à rentabilidade mínima exigida pelo investidor/promotor.

A taxa de desconto referida poderá ser decomposta na rentabilidade proporcionada por um investimento sem risco, acrescida de um prémio de risco inerente ao desenvolvimento do projecto, e especifico do mesmo.

De facto, em resultado da transformação do prédio rústico correspondente ao Terreno da Falagueira em duas parcelas de terreno urbano para construção e à aprovação dos Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor do *Campus* Empresarial da Falagueira, que antecede as presentes Demonstrações, da avaliação levada a cabo em finais de dezembro de 2025, resultou uma perda de justo valor total de 1,134 M€ face ao valor global registado no exercício de 2024. Este valor, também inclui a avaliação efetuada à nova parcela de terreno situado na Quinta de São Miguel na Amadora.

Acrescenta-se que durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve qualquer rédito associado às propriedades de investimento da Sociedade.

5 – Financiamentos Obtidos

O detalhe da rubrica Financiamentos obtidos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, em euros, é o seguinte:

FINANCIAMENTOS OBTIDOS	31-12-2025		31-12-2024	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Suprimentos e juros	0,00	1 954 607,61	0,00	982 578,61
	0,00	**1 954 607,61**	**0,00**	**982 578,61**

Durante o exercício não foram pagas quaisquer quantias a título de juros de suprimentos. Os juros em dívida ascendem, a 31 de dezembro de 2025 a 99.607,61€ (31.12.2024: 27.578,61 euros).

As respetivas posições devedoras, relativas a suprimentos, a 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, em euros, são as seguintes:

	31-12-2025	31-12-2024
Empréstimos obtidos		
Não Correntes		
ESTAMO	1 855 000,00	955 000,00
	1 855 000,00	**955 000,00**

6 – Ativos por Impostos Diferidos

Os Ativos por Impostos Diferidos reconhecidos no balanço no final de 2025 são apresentados, em euros, no quadro seguinte:

IMPOSTOS DIFERIDOS	2025				2024			
	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final
Ativos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Prejuizos Fiscais reportáveis	1 786 250,43	463 325,63	0,00	2 249 576,06	1 468 419,25	317 831,18		1 786 250,43
Ajustamentos Justo valor PI	10 426 437,66	-388 627,38	0,00	10 037 810,28	10 370 022,75	56 414,91	0,00	10 426 437,66
	12 212 688,09	**74 698,25**	**0,00**	**12 287 386,34**	**11 838 442,00**	**374 246,09**	**0,00**	**12 212 688,09**

Os ativos por impostos diferidos relativos a prejuízos fiscais reportáveis e crédito de imposto são reconhecidos quando exista uma expectativa razoável de haver lucros tributáveis futuros. A perspetiva de recuperabilidade de prejuízos fiscais reportáveis e crédito de imposto é considerada no apuramento de ativos por impostos diferidos, sendo a perspetiva de futura valorização do imóvel, em linha com a estratégia que tem vindo a ser conduzida, que continua a fundamentar a manutenção deste ativo.

A variação nesta rubrica inclui, também, o efeito do reajustamento do justo valor (de mercado) à(s) propriedade(s) de investimento que a Sociedade detém: o Terreno da Falagueira e o Terreno sito na Quinta de São Miguel na Amadora.

7 – Estado e Outros Entes Públicos

O detalhe da rubrica Estado e Outros Entes Públicos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, em euros, é o seguinte:

ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS	31-12-2025		31-12-2024	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Ativo				
Imposto s/Rendimento	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00		**0,00**	
Passivo				
Imposto S/Rendimento	0,00	0,00	0,00	0,00
IMI e AIMI	96 325,37	0,00	133 604,09	0,00
	96 325,37	**0,00**	**133 604,09**	**0,00**

8 – Outras Contas a receber e a Pagar

O detalhe desta rubrica em 31 de dezembro de 2025 e 2026, em euros, é o seguinte:

OUTRAS CONTAS A RECEBER	31-12-2025	31-12-2024
ESTAMO - Gastos partilhados	0,00	71,36
Total	**0,00**	**0,00**
OUTRAS CONTAS A PAGAR	**31-12-2025**	**31-12-2024**
PARPÚBLICA - Gastos partilhados	7 451,48	998,28
ESTAMO- Gastos partilhados	2 947,73	0,00
Total	**10 399,21**	**998,28**

O montante registado na rubrica Outros Credores incluí a quantia de 10.399,21€ devido à PARPÚBLICA (7.451,48€) e à ESTAMO (2.947,73€) relativo a gastos partilhados de pessoal dos anos de 2025 cuja fatura e pagamento ocorreram em 2026.

9 – Diferimentos

O montante registado nesta rubrica no valor de 101,65€ (31.12.2024:298,95€), diz respeito, essencialmente, ao diferimento do valor pago em 2025 referente ao seguro de responsabilidade civil do único imóvel detido pela entidade, referente aos meses iniciais de 2026.

10 – Caixa e Depósitos Bancários

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o detalhe de Caixa e depósitos bancários, em euros, era o seguinte:

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31-12-2024	31-12-2024
Caixa	5,05	5,05
Depósitos Bancários (IGCP)	151 033,72	7 237,95
	151 038,77	**7 243,00**

11– Alterações nas Rubricas de Capital Próprio

O capital nominal da CONSEST, no valor de 36.538.595,00 M€, é composto por 7.307.719 ações nominativas de 5 euros cada, e é detido na íntegra pela ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. O quadro seguinte é apresentado em euros:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital realizado	36 538 595,00			36 538 595,00
Reservas legais	354 026,44			354 026,44
Resultados transitados	1 196 358,76		- 30 496,62	1 165 862,14
Resultado líquido do periodo	- 30 496,62	- 344 148,03	30 496,62	- 344 148,03
Total	**38 058 483,58**	**- 344 148,03**	**-**	**37 714 335,55**

No dia 24 de novembro de 2023, de acordo com a vontade expressa pela PARPÚBLICA, SGPS, S.A., através de Deliberação Social Unânime por escrito, foi decidido: reduzir o capital social da CONSEST em 28.043.290,00 €, para integral cobertura dos prejuízos relevados na rúbrica de resultados transitados nas contas da sociedade aprovadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, passando o capital social da CONSEST dos atuais 55.000.000,00 € para 26.956.710,00 €, dando cumprimento ao disposto nos artigos 35.º n.º 1 do Código das Sociedades comerciais.

Imediata e subsequentemente, aumentar o capital social da CONSEST, através de novas entradas de capital em espécie, por via da conversão em capital social de créditos, quer de suprimentos,

quer dos respetivos juros, no valor global de 9.581.885,00 €, passando o capital social da CONSEST para 36.538.595,00 €, integralmente subscrito e realizado pela acionista única.

Foram extintas 3.692.281 ações nominativas e tituladas (valor líquido da extinção de 5.608.658 ações e do aumento de 1.916.377 ações), com o valor unitário de 5 euros, passando o capital social a ser representado por 7.307.719 ações nominativas e tituladas.

A Reserva legal é constituída em conformidade com o art.º 295º do Código das Sociedades Comerciais, o qual prevê que esta seja dotada com um mínimo de 5% do resultado líquido do período até à concorrência de um valor correspondente à quinta parte do capital social. Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação da empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporada no capital.

Os Resultados transitados correspondem aos resultados líquidos dos períodos anteriores, conforme deliberações efetuadas nas Assembleias-Gerais.

12 – Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o detalhe desta rubrica, em euros, era o seguinte:

Fornecedores	31-12-2025	31-12-2024
Fornecedores conta corrente	132 859,02	39 636,84
	132 859,02	**39 636,84**

13 – Provisões

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o detalhe desta rubrica, em euros, era o seguinte:

Provisões (Balanço) Não corrente	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Provisões				
Outras Provisões	2 030 000,00	0,00	0,00	2 030 000,00
	2 030 000,00	**0,00**	**0,00**	**2 030 000,00**

Em setembro de 2020, foi constituída uma provisão no montante de 2,00 M€, para acautelar prudencialmente eventuais montantes que a Sociedade possa vir a ser chamada a pagar a título de custas judiciais no âmbito do litígio que, desde 2015, a opõe à COTTEES. Tendo em conta a enorme arbitrariedade de que a matéria se reveste, na determinação deste montante a Sociedade teve em conta os distintos cenários que lhe foram remetidos pelos respetivos mandatários no litígio em questão, correspondendo os 2 M€ a uma estimativa prudencial assente na quase mediana entre o "*worst case scenario*" e o cenário mais favorável, cenários limite que, afigurando-se qualquer deles pouco provável, poderiam conduzir à subestimação ou sobreavaliação da provisão constituída.
Esclarece-se igualmente, que em 2021 acresceu à provisão de 30,00 m€ constituída aquando da prolação do último acórdão pelo do Tribunal da Relação de Lisboa, a última sentença líquida conhecida à presente data.

No corrente exercício, dado não ter havido alteração nos pressupostos quanto ao montante da provisão, foi mantido o valor total constituído em 2021.

14 – Fornecimentos e Serviços Externos

A decomposição da rubrica fornecimentos e serviços externos nos anos 2025 e 2024, em euros, era a seguinte:

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2025	2024
Trabalhos Especializados	557 154,70	398 666,27
Vigilância e Segurança	2 103,42	2 149,44
Contencioso e notariado	1 545,12	240,00
Seguros	406,56	406,30
Outros	0,00	0,00
	561 209,80	**401 462,01**

Os fornecimentos e serviços externos incluem, essencialmente, os custos relativos aos gastos de funcionamento da Sociedade.

Em 2025, registou-se a quantia de 528,73 m€ referente a serviços profissionais prestados no âmbito da assessoria relacionada com o litígio em curso.

15– Gastos com o Pessoal

No ano de 2025 como no transato, o quadro de pessoal da Sociedade manteve-se sem qualquer Colaborador, o montante de 850,00 € registados nos gastos de pessoal é referente ao pagamento da senha de presença aos membros da Assembleia Geral.

16 – Outros Gastos e Perdas

No ano de 2025 e 2024, o detalhe desta rubrica, em euros, era o seguinte:

OUTROS GASTOS E PERDAS	2025	2024
Impostos (AIMI e estimativa de IMI)	227 466,18	224 759,23
Outros	32 291,30	173 700,86
	259 757,48	**398 460,09**

A rubrica Outros, inclui uma verba de 27.919,04€ relativa a um ajuste efetuado pela ATA relativo ao IMI referente ao ano de 2023.

17 – Outros Rendimentos e Ganhos

No ano de 2025 e 2024, o detalhe desta rubrica, em euros, era o seguinte:

OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS	2025	2024
Alienações - Propriedade de Investimento	1 609 096,33	0,00
Outros não especificados	0,00	0,00
	1 609 096,33	**0,00**

O montante constante do quadro acima diz respeito à mais-valia, registada com a operação da permuta descrita ao longo do presente documento. 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.

18 – Aumentos/Reduções de Justo Valor

Esta rubrica regista a variação de justo valor no final do período, referente às propriedades de investimento, cujas variações registadas em 2025 e 2024 melhor se explicam *supra* e no Relatório de Gestão.

O quadro seguinte apresenta, em euros, as variações corridas no justo valor em 2025 e 2024:

Aumentos/Reduções JV	2025	2024
Ajustamentos:		
Propriedade de Investimento		
Terreno da Falagueira Parcela A	5 133 722,54	702 350,00
Terreno da Falagueira Parcela B	-3 429 522,87	-277 892,00
Terreno sito na Quinta de São Miguel na Amadora	-2 838 296,00	0,00
	-1 134 096,33	**424 458,00**

As reduções de justo valor acima indicadas, incluem uma perda por desvalorização do terreno sito na Quinta de São Miguel, imóvel este permutado com o Município da Amadora em 28 de março de 2025.

Esta perda resulta do facto da avaliação efetuada para efeitos de permuta e a avaliação para fins contabilísticos (determinação do justo valor) terem pressupostos diferentes.

Na data da permuta, foi considerada a avaliação promovida pelo Município da Amadora, que pela parcela cedida pela Consest teve em conta a valorização das construções existentes e a capacidade construtiva adicional para fins habitacionais e no caso da parcela recebida, a sua valorização teve em conta a capacidade máxima teórica admitida pelo PDM, independentemente da configuração

da parcela e sua inserção urbanística. Para este efeito ambas as partes atuaram de forma esclarecida, prudente e livre.

No final do ano, a avaliação efetuada por perito independente, teve por base os modelos comumente aceites na avaliação de imóveis para definição do valor de mercado.

O valor de mercado corresponde ao valor mais provável pelo qual, à data da avaliação, após um período adequado de comercialização, um ativo ou um passivo poderá ser trocado entre um vendedor e um comprador, numa transação em que não exista relacionamento entre elas.

19 – Juros e Gastos Similares Suportados

No ano de 2025 e 2024, o detalhe desta rubrica, em euros, era o seguinte:

Juros e gastos similares suportados	2025	2024
Gastos e Perdas		
Juros de Suprimentos	72 029,00	27 578,61
	72 029,00	**27 578,61**

20 – Imposto sobre o Rendimento do Período

No ano de 2025 e 2024 o detalhe desta rubrica, em euros, era o seguinte:

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)	2025	2024
Gasto/Rendimentos por Impostos correntes	-	-
Gasto/Rendimentos com origem e reversão de diferenças temporárias - Justo Valor de Propriedade de Investimento/Prejuizos Fiscais	74 698,25	217 116,16
	74 698,25	**217 116,16**

Foi reconhecida em 2025 uma diminuição do valor na rubrica ativos por imposto diferido no montante de 388.627,38 m€, diretamente relacionada com a diferença entre a base tributável aceite para efeitos fiscais e o ajustamento do justo valor do imóvel decorrente da valorização a

que o mesmo foi sujeito em resultado da avaliação efetuada para efeitos do encerramento do exercício de 2025.

Por outro lado, existindo expetativa de que a empresa, tendo em conta a nova abordagem e os novos projetos iniciados, venha a gerar lucro no futuro próximo, foi considerado o efeito do imposto diferido de 463.325,63 m€ gerado pelo resultado fiscal negativo. O efeito conjugado destas operações tem um impacto positivo ao nível do resultado do exercício no montante de 74.698,25€.

A Relação entre o gasto de imposto e o lucro contabilístico, em euros é a seguinte:

Impostos sobre o rendimento - relação entre o gasto de Impostos e o lucro contabilistico	2025	2024
Resultado antes de imposto	-418 846,28	-404 742,71
Gastos não dedutiveis	-2 489 488,17	-1 102 853,33
	-2 908 334,45	**-1 507 596,04**

A CONSEST está sujeita a tributação em sede de Impostos sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC). Em cumprimento do estabelecido no parágrafo 47 da IAS 12, o cálculo do imposto corrente do exercício de 2025 foi influenciado pela aplicação da taxa de 19% no cálculo dos ativos por impostos diferidos.

As declarações de autoliquidação da empresa ficam, nos termos da lei, sujeitas a inspeção e eventual ajustamento pelas Autoridades Fiscais durante um período de quatro anos.

21 – Entidades Relacionadas

Os saldos e transações da CONSEST com entidades relacionadas, em euros, são:

Saldos e transações com Entidades Relacionadas em 31-12-2025	Empresa-mãe	Outras partes relacionadas
Saldos passivos:		
ESTAMO (Suprimentos e juros)	1 954 607,61	
ESTAMO (partilha intra-grupo)	2 947,73	
PARPÚBLICA (partilha intra-grupo)		7 451,48
Gastos:		
ESTAMO (partilha intra-grupo)	2 947,73	
PARPÚBLICA (partilha intra-grupo)		7 451,48
ESTAMO (juros suprimentos)	72 029,00	

22 – Ativos e Passivos Contingentes

Não são conhecidos ativos e passivos contingentes.

23 – Eventos Subsequentes Relevantes

Não há conhecimento de eventos subsequentes que possam alterar a situação da Sociedade.

24 – Informações Relevantes

É entendimento desta equipa de gestão, carecer de qualquer fundamento a pretensão da COTTEES no âmbito da demanda colocada contra a Sociedade, não vendo razão, em linha, aliás, com o acórdão proferido pelo TRL em setembro de 2020, para que venham a ser exigidos à Sociedade pagamentos materialmente relevantes neste âmbito.

CONSEST
PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

Lisboa, 31 de março de 2026

O Contabilista Certificado

Assinado por: **Manuela Serra da Fonseca**
Num. de Identificação: 08636753
Data: 2026.04.07 19:03:16+01'00'

Manuela Serra da Fonseca

O Conselho de Administração

Assinado por: **RICARDO JORGE PINHO MOURINHO DE OLIVEIRA E SOUSA**
Num. de Identificação: 09811518
Data: 2026.04.07 18:55:45+01'00'

Ricardo de Oliveira e Sousa

Presidente

Assinado por: **NELSON RODA INÁCIO**
Num. de Identificação: 08959275
Data: 2026.04.07 17:44:06+01'00'

Nelson Roda Inácio

Vice-Presidente

IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS



Demonstrações orçamentais previsionais

1 — Orçamento e Plano Orçamental Plurianual

Euros

Rubrica	Designação	Períodos anteriores	Período 2025	Soma	t+1 2026	t+2 2027	t+3 2028	t+4 2029
	Receita corrente	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R1	Receita Fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R7	Outras Receitas Correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
								0,00
	Receita capital	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R8	Venda de bens de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9	Transferências e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Outros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Receita efetiva [1]							**0,00**
	Receita não efetiva [2]	**3 740 878,00**	**6 987 910,00**	**10 728 788,00**	**7 161 878,00**	**6 000 000,00**	**6 000 000,00**	**0,00**
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com Passivos financeiros	3 740 878,00	6 987 910,00	10 728 788,00	7 161 878,00	6 000 000,00	6 000 000,00	0,00
	Receita total [3] = [1] + [2]	**3 740 878,00**	**6 987 910,00**	**10 728 788,00**	**7 161 878,00**	**6 000 000,00**	**6 000 000,00**	**0,00**

Euros

Rubrica	Designação	Períodos anteriores	Período 2025	Soma	t+1 2026	t+2 2027	t+3 2028	t+4 2029
	Despesa corrente	**2 481 975,00**	**3 964 007,00**	**6 445 982,00**	**3 964 007,00**	**858 075,00**	**859 485,00**	**0,00**
D1	Despesas com o pessoal	1 700,00	1 700,00	3 400,00	1 700,00	1 700,00	1 700,00	0,00
D1.1	Remunerações certas e permanentes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	1 700,00	1 700,00	3 400,00	1 700,00	1 700,00	1 700,00	0,00
D1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D2	Aquisição de bens e serviços	321 775,00	575 000,00	896 775,00	575 000,00	356 375,00	357 785,00	0,00
D3	Juros e outros encargos	0,00	228 107,00	228 107,00	228 107,00	240 000,00	240 000,00	0,00
D4	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	2 158 500,00	3 159 200,00	5 317 700,00	3 159 200,00	260 000,00	260 000,00	0,00
	Despesa capital	**1 258 903,00**	**3 023 903,00**	**4 282 806,00**	**3 023 903,00**	**5 141 925,00**	**5 140 515,00**	**0,00**
D6	Aquisição de bens de capital	1 258 903,00	3 023 903,00	4 282 806,00	3 023 903,00	5 141 925,00	5 140 515,00	0,00
D7	Transferência e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Despesa efetiva [4]	3 740 878,00	6 987 910,00	10 728 788,00	6 987 910,00	6 000 000,00	6 000 000,00	0,00
	Despesa não efetiva [5]	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Despesa total [6] = [4] + [5]	**3 740 878,00**	**6 987 910,00**	**10 728 788,00**	**6 987 910,00**	**6 000 000,00**	**6 000 000,00**	**0,00**
	Saldo total [3] - [6]	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1 067,00**	**67,00**	**0,00**
	Saldo global [1] - [4]	**-3 740 878,00**	**-6 987 910,00**	**-10 728 788,00**	**-6 987 910,00**	**-6 000 000,00**	**-6 000 000,00**	**0,00**

2 - Plano plurianual de investimentos

O plano de investimento plurianual abrange diversos trabalhos de consultoria, projetos e pareceres relacionados com o único ativo da sociedade: imóvel sito na Falagueira.

Demonstrações de relato individual

1 - Demonstração do desempenho orçamental

Rubrica	Fontes de Financiamento					Total	Total (N-1)
	Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios		
Saldo de gerência anterior							
Operações orçamentais [1]	7 243,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 243,00	1 370,94
Restituição de saldos de operações orçamentais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operações de tesouraria [A]					0,00	0,00	0,00
Receita efetiva [2]	71,36	0,00	0,00	0,00	0,00	71,36	0,00
Receita não efetiva [3]	900 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900 000,00	955 000,00
Soma [4]=[1]+[2]+[3]	**907 314,36**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**907 314,36**	**956 370,94**
Recebimentos de operações de tesouraria [B]					28 302,40	28 302,40	173 700,86
Despesa efetiva [5]	756 275,59	0,00	0,00	0,00	0,00	756 275,59	949 127,94
Despesa não efetiva [6]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Soma [7]=[5]+[6]	**756 275,59**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**756 275,59**	**949 127,94**
Pagamentos de operações de tesouraria [C]					28 302,40	28 302,40	173 700,86
Saldos para gerência seguinte							
Operações orçamentais [8]=[4]-[7]	151 038,77	0,00	0,00	0,00	0,00	151 038,77	7 243,00
Operações de tesouraria [D]=[A]+[B]-[C]					0,00	0,00	0,00
Saldo global [2]-[5]	**-756 204,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-756 204,23**	**-949 127,94**
Despesa primária	756 275,59	0,00	0,00	0,00	0,00	756 275,59	949 127,94
Saldo corrente	-756 275,59	0,00	0,00	0,00	0,00	-756 275,59	-862 412,94
Saldo de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-86 715,00
Saldo primário	-756 204,23	0,00	0,00	0,00	0,00	-756 204,23	-949 127,94
Receita total [1]+[2]+[3]	**907 314,36**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**907 314,36**	**956 370,94**
Despesa total [5]+[6]	**756 275,59**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**756 275,59**	**949 127,94**

Rubrica	Descrição	Fontes de Financiamento					Total	Total (N-1)
		Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios		
	Receita corrente	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R1	**Receita Fiscal**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5	**Transferências e subsídios correntes**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R5.1	**Transferências correntes**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R5.1.1	**Administrações Públicas**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R7	Outras Receitas Correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Receita capital	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R8	Venda de bens de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9	**Transferências e subsídios de capital**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R9.1	**Transferências de capital**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R9.1.1	**Administrações Públicas**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Outro	**71,36**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**71,36**	**0,00**
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	71,36	0,00	0,00	0,00	0,00	71,36	0,00
	Receita não efetiva	**900 000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**900 000,00**	**955 000,00**
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com Passivos financeiros	900 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900 000,00	955 000,00

Rubrica	Descrição	Fontes de Financiamento					Total	Total (N-1)
		Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios		
	Despesa corrente	**756 275,59**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**756 275,59**	**862 412,94**
D1	**Despesas com o pessoal**	**850,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**850,00**	**1 700,00**
D1.1	Remunerações certas e permanentes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850,00	1 700,00
D1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D2	Aquisição de bens e serviços	383 511,56	0,00	0,00	0,00	0,00	383 511,56	413 441,74
D3	Juros e outros encargos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4	**Transferências e subsídios correntes**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D4.1	**Transferências correntes**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D4.1.1	**Administrações Públicas**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	371 914,03	0,00	0,00	0,00	0,00	371 914,03	447 271,20
	Despesa capital	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**86 715,00**
D6	Aquisição de bens de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86 715,00
D7	**Transferência e subsídios de capital**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D7.1	**Transferências de capital**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D7.1.1	**Administrações Públicas**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Despesa não efetiva	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2 - Demonstração de execução orçamental da receita

Rubrica	Descrição	Previsões Corrigidas	P/Cobrar Ant	Receitas Liquidadas	Liquidações Anuladas	Cobradas brutas	Reembolsos Emitidos	Reembolsos Pagos	Cobrada Líq. Ant.	Cobrada Líq. Per.	Cobrada Líq. Tot.	P/Cobrar Final	Grau Exec. Ant.	Grau Exec. Per.
R1	**Receita Fiscal**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5	**Transferências e subsídios correntes**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R5.1	**Transferências correntes**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R5.1.1	**Administrações Públicas**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R7	Outras Receitas Correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Corrente	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	CAPITAL													
R8	Venda de bens de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9	**Transferências e subsídios de capital**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R9.1	**Transferências de capital**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R9.1.1	**Administrações Públicas**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Capital	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	NÃO EFETIVA													
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com Passivos financeiros	6 987 910,00	0,00	900 000,00	0,00	900 000,00	0,00	0,00	0,00	900 000,00	900 000,00	0,00	0,00	12,88
	Total Não efetiva	**6 987 910,00**	**0,00**	**900 000,00**	**0,00**	**900 000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**900 000,00**	**900 000,00**	**0,00**	**0,00**	**12,88**
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	72,00	0,00	71,36	0,00	71,36	0,00	0,00	0,00	71,36	71,36	0,00	0,00	99,11
R14	Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	7 243,00	0,00	7 243,00	0,00	7 243,00	0,00	0,00	0,00	7 243,00	7 243,00	0,00	0,00	100,00
	Total	**7 315,00**	**0,00**	**7 314,36**	**0,00**	**7 314,36**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**7 314,36**	**7 314,36**	**0,00**	**0,00**	**99,99**
	Total Geral	**6 995 225,00**	**0,00**	**907 314,36**	**0,00**	**907 314,36**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**907 314,36**	**907 314,36**	**0,00**	**0,00**	**12,97**

3 - Demonstração de execução orçamental da despesa

Rubrica	Descrição	P/Pagar Ant.	Dotações Corrigidas	Cativos / Descativos	Compromissos	Obrigações	Pagas Líq. Ant.	Pagas Líq. Per.	Pagas Líq. Tot.	Comp. a transitar	Obr. por pagar	Grau Exec. Ant.	Grau Exec. Per.
D1	**Despesas com o pessoal**	**0,00**	**1 700,00**	**0,00**	**850,00**	**850,00**	**0,00**	**850,00**	**850,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**50,00**
D1.1	Remunerações certas e permanentes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	0,00	1 700,00	0,00	850,00	850,00	0,00	850,00	850,00	0,00	0,00	0,00	50,00
D1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D2	Aquisição de bens e serviços	39 636,84	575 000,00	0,00	516 610,43	516 370,58	39 636,84	343 874,72	383 511,56	239,85	132 859,02	6,89	59,80
D3	Juros e outros encargos	0,00	228 107,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4	**Transferências e subsídios correntes**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D4.1	**Transferências correntes**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D4.1.1	**Administrações Públicas**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	37 278,72	3 159 200,00	2 694 038,00	371 914,03	371 914,03	37 278,72	334 635,31	371 914,03	0,00	0,00	1,18	10,59
	Total Corrente	**76 915,56**	**3 964 007,00**	**2 694 038,00**	**889 374,46**	**889 134,61**	**76 915,56**	**679 360,03**	**756 275,59**	**239,85**	**132 859,02**	**1,94**	**17,14**
	CAPITAL												
D6	Aquisição de bens de capital	0,00	3 023 903,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7	**Transferência e subsídios de capital**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D7.1	**Transferências de capital**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D7.1.1	**Administrações Públicas**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Capital	**0,00**	**3 023 903,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	NÃO EFETIVA												
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Não efetiva	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Total Geral	**76 915,56**	**6 987 910,00**	**2 694 038,00**	**889 374,46**	**889 134,61**	**76 915,56**	**679 360,03**	**756 275,59**	**239,85**	**132 859,02**	**1,10**	**9,72**

4 - Demonstração de execução do plano plurianual de investimentos

Como anteriormente referido, o plano de investimento plurianual abrange diversos trabalhos de consultoria, projetos e pareceres relacionados com o único ativo da sociedade: imóvel sito na Falagueira. No ano de 2025 não existiu execução neste imóvel.

Anexo às Demonstrações Orçamentais

0. - Apresentação da empresa e do referencial de relato orçamental

A empresa apresenta as suas demonstrações orçamentais em conformidade com a Norma Contabilística Pública (NCP) 26, emitida pela Comissão de Normalização Contabilística, no âmbito do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP). A NCP 26 entrou em vigor em 1 de janeiro de 2018, ao abrigo do n.º 1 do art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro.

As presentes demonstrações orçamentais respeitam ao período anual findo em 31 de dezembro de 2025, foram preparadas a partir dos registos contabilísticos da empresa e estão apresentadas em euros.

As notas explicativas às demonstrações orçamentais encontram-se explanadas no Relatório de Gestão, no capítulo II referente ao cumprimento das orientações e disposições legais.

1 - Alterações orçamentais da receita

Rubrica	Descrição	Previsões Iniciais	Inscrições/ Reforços	Diminuições/ Anulações	Créditos Especiais	Previsões Corrigidas
R1	**Receita Fiscal**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5	**Transferências e subsídios correntes**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R5.1	**Transferências correntes**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R5.1.1	**Administrações Públicas**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R7	Outras Receitas Correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Corrente	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	CAPITAL					
R8	Venda de bens de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9	**Transferências e subsídios de capital**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R9.1	**Transferências de capital**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R9.1.1	**Administrações Públicas**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Capital	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	NÃO EFETIVA					
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com Passivos financeiros	6 987 910,00	0,00	0,00	0,00	6 987 910,00
	Total Não efetiva	**6 987 910,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**6 987 910,00**
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	0,00	72,00	0,00	0,00	72,00
R14	Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	0,00	0,00	0,00	7 243,00	7 243,00
	Total	**0,00**	**72,00**	**0,00**	**7 243,00**	**7 315,00**
	Total Geral	**6 987 910,00**	**72,00**	**0,00**	**7 243,00**	**6 995 225,00**

2 - Alterações orçamentais da despesa

Rubrica	Descrição	Dotações Iniciais	Inscrições/ Reforços	Diminuições/ Anulações	Créditos Especiais	Dotações Corrigidas
D1	**Despesas com o pessoal**	1 700,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1 700,00**
D1.1	Remunerações certas e permanentes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	1 700,00	0,00	0,00	0,00	1 700,00
D1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D2	Aquisição de bens e serviços	575 000,00	0,00	0,00	0,00	575 000,00
D3	Juros e outros encargos	228 107,00	0,00	0,00	0,00	228 107,00
D4	**Transferências e subsídios correntes**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D4.1	**Transferências correntes**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D4.1.1	**Administrações Públicas**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	3 159 200,00	0,00	0,00	0,00	3 159 200,00
	Total Corrente	**3 964 007,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3 964 007,00**
	CAPITAL					
D6	Aquisição de bens de capital	3 023 903,00	0,00	0,00	0,00	3 023 903,00
D7	**Transferência e subsídios de capital**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D7.1	**Transferências de capital**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D7.1.1	**Administrações Públicas**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Capital	**3 023 903,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3 023 903,00**
	NÃO EFETIVA					
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Não efetiva	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Total Geral	**6 987 910,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**6 987 910,00**

3 - Alterações ao plano plurianual de investimentos

Não aplicável.

4 - Operações de tesouraria

Código das contas	Designação	Saldo inicial	Recebimentos	Pagamentos	Saldo final
0719	Outras Receitas de operações tesouraria	0,00	28 302,40	0,00	28 302,40
0729	Outras despesas de operações de tesouraria	0,00	0,00	28 302,40	-28 302,40
	Total	**0,00**	**28 302,40**	**28 302,40**	**0,00**

5 - Contratação administrativa

Não aplicável.

6 - Transferências e subsídios

Não aplicável.

7 - Outras divulgações.

Não aplicável.

Lisboa, 31 de março de 2026

O Contabilista Certificado

Assinado por: **Manuela Serra da Fonseca**
Num. de Identificação: 08636753
Data: 2026.04.07 19:04:45+01'00'

Manuela Serra da Fonseca

O Conselho de Administração

Assinado por: **RICARDO JORGE PINHO MOURINHO DE OLIVEIRA E SOUSA**
Num. de Identificação: 09811518
Data: 2026.04.07 18:56:30+01'00'

Ricardo de Oliveira e Sousa

Presidente

Assinado por: **NELSON RODA INÁCIO**
Num. de Identificação: 08959275
Data: 2026.04.07 17:45:31+01'00'

Nelson Roda Inácio

Vice-Presidente

V. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE DA INFORMAÇÃO REPORTADA NO SISEE

No âmbito da preparação e submissão dos documentos da prestação de contas referente ao exercício de 2025, o Conselho de Administração da **CONSEST- Promoção Imobiliária, S.A.,** reunido para o efeito, declara que:

1. Foi verificada a consistência entre a informação financeira reportada no SISEE ao longo do exercício e os elementos constantes da prestação de contas agora submetida ao acionista Estado;

2. Não foram identificadas divergências materiais entre os dados comunicados nas diferentes fases de reporte que comprometam a fiabilidade ou a comparabilidade da informação financeira final;

3. O Conselho de Administração assegura que as informações prestadas obedecem aos princípios de veracidade, transparência e rigor exigidos às empresas do Setor Empresarial do Estado.

Mais se declara que a presente declaração de conformidade é emitida para os efeitos tidos por convenientes e integra os anexos ao Relatório de Gestão.

Lisboa, 31 de março de 2026

Assinado por: **RICARDO JORGE PINHO MOURINHO DE OLIVEIRA E SOUSA**
Num. de Identificação: 09811518
Data: 2026.04.07 18:45:22+01'00'

Ricardo de Oliveira e Sousa

Presidente

Assinado por: **NELSON RODA INÁCIO**
Num. de Identificação: 08959275
Data: 2026.04.07 17:46:28+01'00'

Nelson Roda Inácio

Vice-Presidente

VI. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO



(Página intencionalmente deixada em branco)

VII. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

