

CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO (PAO)

Instrumentos Previsionais de Gestão

Triénio 2024-2026



ÍNDICE

NOTA PRÉVIA	3
I. INTRODUÇÃO E RESENHA HISTÓRICA	5
II. ESTRATÉGIA DE MÉDIO PRAZO (três anos)	9
III. PLANO DE ATIVIDADES E INDICADORES DE DESEMPENHO	24
IV - PLANO DE INVESTIMENTO PLURIANUAL	32
V. RECURSOS HUMANOS.....	34
VI. INFORMAÇÃO FINANCEIRA	35
VII. CONTRATO PROGRAMA/CONTRATO DE SERVIÇO PÚBLICO/CONTRATO DE CONCESSÃO DE SERVIÇO PÚBLICO	48
VIII. QUADRO SÍNTESE DE AUTORIZAÇÕES REQUERIDAS.....	48
IX – OUTROS	48
X – ANEXOS.....	50

NOTA PRÉVIA

O presente “Plano de Atividades e Orçamento” para 2024 (doravante PAO 202) é elaborado em conformidade com as instruções constantes do Despacho 324/2023 da Secretaria de Estado do Tesouro (SET), de 03 de agosto de 2023, e apresentado nos termos do disposto no Regime Jurídico do Setor Público Empresarial constante do Decreto-Lei nº 133/2013 de 3 de outubro, na redação que lhe foi dada pela Lei nº 75-A/2014 de 30 de setembro de 2014.

Ao ser integrada no perímetro de consolidação da Administração Pública em 15 de setembro de 2014, sob a forma de Entidade Pública Reclassificada (EPR), a CONSEST – Promoção Imobiliária, S.A. (adiante designada CONSEST ou Sociedade), não obstante ser uma entidade do setor público empresarial, passou, por força da Lei de Enquadramento Orçamental e dos critérios definidos no Sistema Europeu de Contas Nacionais (SEC), a estar sujeita ao quadro metodológico aplicável à produção de dados das contas nacionais, relevando as contas respetivas para efeitos do apuramento dos agregados das contas públicas.

Deste modo, pretende o presente documento cumprir, quando materialmente possível, as determinações legais e as restrições orçamentais em vigor.

Os Instrumentos Previsionais de Gestão para 2023 integrarão assim:

- (i) o presente Plano de atividades anual;
- (ii) o Balanço previsional;
- (iii) a Demonstração de resultados por natureza, previsional;

(iv) a Demonstração de fluxos de caixa, previsional onde consta as notas explicativas dos fluxos projetados;

(v) o Plano de investimentos desagregado / financiamento anual;

(vi) Autorização do Senhor Secretário de Estado do Tesouro isentando a Sociedade da apresentação do Anexo X relativo às Iniciativas de Eficiência e Controlo Orçamental, assim como do Anexo IX_C relativo ao orçamento no âmbito da política climática na sequência do pedido que por aquela lhe foi formulado;

(vii) Memória justificativa dos resultados líquidos negativos;

No presente documento e em conformidade com as referidas Instruções, consideram-se ainda as previsões para os exercícios de 2025 e 2026. Contudo, e como veremos adiante, após a extinção do processo judicial em curso (Processo COTTEES), é provável que venha a ocorrer a extinção da Sociedade, provavelmente por fusão na ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (ESTAMO) pelo que é possível que as presentes projeções possam, por força das circunstâncias, vir a ser refletidas nas da Sociedade incorporante ou, eventualmente, carecer de ser alteradas. Embora a extinção do processo judicial seja uma possibilidade real e por isso a mesma seja aqui referida, não é de todo provável que aconteça pelas razões que mais à frente elaboraremos.

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

- A ESTAMO aumenta o seu capital por entrada em espécie no montante de cerca de 184,4 M€, da totalidade do capital (100%) da CONSEST e da BAIA DO TEJO (BdT) participações atualmente pertencentes à PARPÚBLICA (PP);
- A partir de então o acionista único da CONSEST deixa de ser a PARPÚBLICA e passará a ser a ESTAMO, sendo esta Sociedade doravante a responsável por aportar o financiamento e o apoio financeiro necessário à atividade da CONSEST;
- Antes de se realizar a alienação em espécie da participação da CONSEST à ESTAMO por via do aumento de capital, e ainda no âmbito da acionista atual PARPÚBLICA, será efetuada uma redução de capital da CONSEST no valor dos resultados transitados e simultaneamente a transformação dos suprimentos e respetivos juros em dívida em capital social;
- O efeito da operação harmónio acima referida pode ser encontrado no quadro abaixo:

Unidade:Euros

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

I. INTRODUÇÃO E RESENHA HISTÓRICA

A CONSEST foi constituída em 30 de dezembro de 2002 e é integralmente detida, desde 01/07/2015, pela PARPÚBLICA – Participações Públicas (SGPS), S.A. em resultado da fusão por incorporação da SAGESTAMO - Sociedade Gestora de Participações Sociais

Imobiliárias, SGPS, S.A., sua anterior única acionista, ocorrida na referida data. A Sociedade tem por objeto social a compra, venda e administração de imóveis, incluindo a revenda dos que sejam adquiridos para esse fim, bem como a elaboração ou participação em projetos de desenvolvimento imobiliário ou urbanístico.

No âmbito do respetivo objeto e praticamente em simultâneo com a sua constituição, a empresa celebrou em 2003 um Contrato de Consórcio com uma entidade privada, a COTTEES – Compra e Venda de Imóveis, Lda. (COTTEES) tendo em vista o desenvolvimento urbanístico do imóvel correspondente ao Antigo Posto de Avicultura, sito na Falagueira, concelho da Amadora, imóvel este que constitui o seu único ativo, não obstante, à presente data e desde dezembro de 2019, convertido em 2 parcelas de terreno urbano para construção, as chamadas Parcelas A e B do Terreno da Falagueira.

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

Desta diferença de entendimentos resultou um diferendo, cujo estado presente mais adiante se detalha, em razão do qual a referida COTTEES demandou a Sociedade reclamando uma indemnização superior a 148,00 M€ com fundamento no interesse contratual positivo, diferendo que iniciado em meados de 2015 continua a perdurar e possivelmente prosseguirá pelo próximo exercício de 2023 e subsequentes.

A 01 de Julho de 2022 foi nomeada e assumiu funções uma nova equipa de gestão para o mandato de 2022-2024, tendo ficado expresso na respetiva DSUE exarada pelo acionista único – PARPÚBLICA – que: “Dada a imprevisibilidade temporal do supracitado processo judicial, e uma vez que, a menos que exista algum facto superveniente, o horizonte da Sociedade após a conclusão do processo é o da extinção...”. Adicionalmente, o acionista solicitou aos novos membros do Conselho de Administração da CONSEST que estudem, findo o processo judicial, a melhor forma de assegurar a rentabilização futura do ativo e a definição da estratégia mais adequada para o futuro da Sociedade, pelo que e como já referido, as projeções constantes deste documento poderão sofrer a necessidade de alterações ou eventualmente ser refletidas nas da sociedade incorporante no âmbito de uma eventual futura fusão da CONSEST com uma outra entidade do Grupo PARPÚBLICA.

A CONSEST é assim uma Sociedade meramente instrumental e cujo único objeto é (i) a gestão e rentabilização do único ativo imobiliário (desde 2019 transformado cadastralmente em 2 prédios independentes, Parcela A e B) e levar a bom porto o processo judicial COTTEES, como já anteriormente referido, sendo o seu futuro a médio, longo prazo, a extinção ou fusão / incorporação na ESTAMO.

Rubricas	Unidade: Euro					
	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2022	jun/22	jun/23	jun/23	Valor	% (2)
ATIVO						
Ativo não corrente						
Propriedades de investimento	27 803 000,00	27 381 286,99	33 340 286,52	27 879 752,00	-5 460 534,52	-16%
Ativos por impostos Diferidos	10 766 491,96	10 597 640,60	10 768 465,32	10 795 514,18	27 048,86	0%
Total do ativo não corrente	38 569 491,96	37 978 927,59	44 108 751,84	38 675 266,18	-5 433 485,66	-12%
Ativo corrente						
Estado e Outros Entes Públicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Diferimentos	276,05	304,93	306,00	304,84	-1,16	0%
Caixa e Depósitos Bancários	214 629,07	508 530,92	231 915,56	104 502,62	-127 412,94	-55%
Total do ativo corrente	214 905,12	508 835,85	232 221,56	104 807,46	-127 414,10	-55%
Total do Ativo	38 784 397,08	38 487 763,44	44 340 973,40	38 780 073,64	-5 560 899,76	-13%
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO						
Capital Próprio						
Capital realizado	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	0,00	0%
Reservas Legais	263 178,93	263 178,93	263 178,93	291 060,12	27 881,19	11%
Resultados Transitados	-28 573 034,06	-28 573 034,06	-28 845 399,70	-28 043 291,38	802 108,32	-3%
Resultado líquido do período	557 623,87	135 529,69	-234 731,00	-109 178,84	125 552,16	-53%
Total do Capital Próprio	27 247 768,74	26 825 674,56	26 183 048,23	27 138 589,90	955 541,67	4%
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	2 030 000,00	2 030 000,00	2 030 000,00	2 030 000,00	0,00	0%
Financiamentos Obtidos	7 938 281,98	7 938 281,98	13 438 040,58	7 938 281,98	-5 499 758,60	-41%
Total passivo não corrente	9 968 281,98	9 968 281,98	15 468 040,58	9 968 281,98	-5 499 758,60	-36%
Passivo corrente						
Fornecedores	725,43	159,63	3 262,87	282,90	-2 979,97	-91%
Estado e outros entes públicos	67 850,90	276 052,28	135 833,33	44 835,43	-90 997,90	-67%
Outras contas a pagar	1 499 770,03	1 417 594,99	2 550 788,38	1 628 083,43	-922 704,95	-36%
Total passivo corrente	1 568 346,36	1 693 806,90	2 689 884,58	1 673 201,76	-1 016 682,82	-38%
Total do passivo	11 536 628,34	11 662 088,88	18 157 925,16	11 641 483,74	-6 516 441,42	-36%
Total do capital próprio e do passivo	38 784 397,08	38 487 763,44	44 340 973,39	38 780 073,64	-5 560 899,75	-13%

(1) Diferença entre o Real de jun-23 e o Orçamentado jun-23.

(2) Valor do desvio sobre o valor orçamentado jun-23.

Rubricas	Unidade: Euro					
	Real	Real	Orçamento	Real	Desvio (1)	
	2022	2ºT2022	2ºT2023	2ºT2023	Valor	% (2)
RENDIMENTOS E GASTOS						
Fornecimentos e Serviços Externos	-44 377,03	-23 215,73	-152 500,00	-17 680,92	134 819,08	-88%
Gastos Com o Pessoal	-850,00	-850,00	-850,00	-850,00	0,00	0%
Aumentos / Reduções de justo valor	421 713,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Provisões (aumentos / reduções)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Outros Rendimentos e Ganhos	363 785,34	272 729,16	0,00	0,00	0,00	100%
Outros Gastos e Perdas	-160 187,52	-2 084,45	0,00	0,00	0,00	100%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	580 083,80	246 578,98	-153 350,00	-18 530,92	134 819,08	-88%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	580 083,80	246 578,98	-153 350,00	-18 530,92	134 819,08	-88%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Juros e Gastos Similares Suportados	-155 057,71	-75 022,41	-143 777,85	-119 670,14	24 107,71	-17%
Resultado antes de impostos	425 026,09	171 556,57	-297 127,85	-138 201,06	158 926,79	-53%
Imposto sobre o rendimento do período	132 597,78	-36 026,88	62 396,85	29 022,22	-33 374,63	-53%
Resultado líquido do período	557 623,87	135 529,69	-234 731,00	-109 178,84	125 552,16	-53%

(1) Diferença entre o Real de jun-23 e o Orçamentado jun-23.

(2) Valor do desvio sobre o valor orçamentado jun-23.

Da análise das DF's da CONSEST à data de final do 1º semestre de 2023 sobressaem as seguintes conclusões:

1. A atividade da Sociedade em 2022, tal como em todos os seus anos de vida caracteriza-se por um baixo nível de custos recorrentes (serviços de terceiros ligados à gestão societária, contabilística e do imóvel e impostos) no valor anual aproximados dos 50 a 60 m€ para FSE`s e 160 m€ no que diz respeito a impostos (IMI e AMIM);
2. Custos relativos ao processo judicial, (especialmente custos de advogados e pareceres) que em 2022 são ainda nulos a esta data e que estimamos anualmente em aproximadamente 250 m€. Estes custos são TOTALMENTE imprevisíveis e como veremos já representaram valor substanciais;
3. A posição de liquidez da Sociedade é garantida a todo o momento pelo seu acionista única (até agora PARPÚBLICA e que será substituída pela ESTAMO tal como referido na nota prévia;
4. Os níveis de provisionamento das suas contingências, especialmente as relativas ao processo COTTEES são os apropriados e refletem a expectativa do que venham a ser os custos a incorrer. Estão provisionados 2,03 M€, valor considerado, neste momento suficiente para cobrir os futuros encargos relacionados com o processo, tanto relativo a custas judiciais como de eventuais indemnizações.

II. ESTRATÉGIA DE MÉDIO PRAZO (três anos)

Na elaboração do orçamento para 2024 foram observadas e seguidas, sempre que formal e materialmente possível, as Instruções constantes do Despacho da SET identificado na Nota Prévia e, bem assim, as orientações dadas pela acionista PARPÚBLICA aquando da designação da nova equipa de gestão a 01 de julho de 2022, atualmente em funções.

Em conformidade com o disposto no mencionado Ofício Circular foram também adotados os seguintes pressupostos macroeconómicos na elaboração do presente documento e das projeções orçamentais no mesmo contidas:

%	2022	2023	2024	2025	2026
PIB nominal	11,4	7,5	5,1	4,5	4,2
PIB e componentes da despesa em termos reais*					
PIB¹	6,7	1,8	2,0	2,0	1,9
Consumo Privado ²	5,8	0,6	1,3	1,4	1,5
Consumo Público ²	1,7	2,6	1,2	1,0	1,0
Investimento ²	3,0	3,4	5,3	4,0	3,1
Exportações de Bens e Serviços ²	16,7	4,3	4,0	4,3	4,1
Importações de Bens e Serviços ²	11,1	3,7	4,1	4,1	3,8
Evoluções dos Preços					
IPC ¹	8,1	5,1	2,9	2,1	2,0

Notas:

* Preços Constantes (2016)

¹ Previsão de Verão da Comissão Europeia

² Previsão da Primavera da Comissão Europeia

Fonte: GPEARI

Adicionalmente, foi considerado um custo do financiamento de 5,00% p.a., um incremento de 2% relativamente à taxa nominal presentemente cobrada pelo acionista nos financiamentos concedidos à Sociedade sob a forma de suprimentos, taxa essa revista em janeiro de 2023.

Chama-se igualmente a atenção, para o facto de a nova equipa de gestão presentemente em funções na Sociedade não ter contrato de gestão já que, desempenhando funções de idêntica natureza na ESTAMO, os respetivos contratos de gestão serão celebrados no seio desta última.

Ainda assim e em conformidade com as orientações acionistas constantes da deliberação que os elegeu, devem os membros do Conselho de Administração conduzir os negócios da Sociedade no respeito da lei, dos Estatutos e, em geral, das orientações fixadas para o Setor Público Empresarial (SPE) e, particularmente, atender às orientações que lhe foram indicadas pela acionista, as quais pressupõem o acompanhamento diligente e empenhado do pleito que opõe a CONSEST à COTTEES e

a definição da estratégia futura da Sociedade, tendo em conta critérios de racionalidade económica e a máxima rentabilização/valorização do respetivo ativo, as Parcelas A e B do Terreno da Falagueira.

Não obstante o objeto mais alargado, a atividade da Sociedade assenta no desenvolvimento imobiliário do seu único ativo, o Terreno da Falagueira, na atualidade já desagregado em dois prédios, as Parcelas A e B, e, desde que o pleito que a opõe a COTTEES se iniciou, no acompanhamento próximo deste último.

ATIVO / TERRENO DA FALAGUEIRA

Como é sabido e apesar do avultado investimento feito em estudos e projetos no passado, desde a aquisição do terreno da Falagueira, em janeiro de 2003, pelo valor de 52,50 M€, que o mesmo permaneceu, até finais de 2019, sem qualquer quadro urbanístico conformador e, em consequência, incapaz de gerar retorno do (muito) investimento no mesmo concretizado.

Tal como se deu nota em anteriores instrumentos previsionais de gestão, semelhante situação de limbo de tão significativa e única área de expansão do Município da Amadora começou a inverter-se em meados de 2016, com a elaboração de um documento estratégico de iniciativa municipal no qual foram vertidos os princípios programáticos e urbanísticos aos quais o desenvolvimento urbanístico da zona da Falagueira / Venda Nova (boa parte dela correspondendo ao terreno da Sociedade) se deveria subordinar (Documento Estratégico), documento apreciado favoravelmente em fevereiro de 2017 pelo executivo municipal.

À apreciação favorável do mencionado Documento Estratégico, seguiu-se, em junho do mesmo ano, o início do processo de revisão do Regulamento do Plano Diretor Municipal da Amadora, o qual, na área em apreço, integrará as opções urbanísticas constantes do referido Documento Estratégico, tendo a Câmara igualmente submetido à Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) as medidas preventivas a aprovar para que o desiderato (urbanístico) pretendido com a revisão do Plano não pudesse ser posto em causa com as medidas preventivas entradas em vigor em outubro de 2017.

Em consequência, no exercício de 2019, a Câmara Municipal da Amadora avançou com a execução da 2ª Fase do chamado Eixo Estruturante Falagueira/Venda Nova (a 1ª Fase foi integralmente executada em 2018), o qual procede à reconfiguração das ligações à estação do metropolitano Amadora Este, implantada no terreno da Sociedade, dotando com uma nova imagem, assente no alargamento dos traçados, na organização do estacionamento e na criação de uma ciclovia, as Ruas Elias Garcia e Manuel Ribeiro de Paiva e, em consequência, criando na Falagueira uma zona natural de expansão da cidade da Amadora e conferindo ao terreno da Sociedade uma nova frente urbana integralmente requalificada.

Igualmente, mercê da execução pela Câmara, ainda em 2018, da continuação da Travessa da Quinta do Pau em terreno da Sociedade, procedeu-se à cedência para o domínio público do Município da parte necessária à execução daquele arruamento e, em simultâneo, foi requerida à Câmara a desanexação da parcela com cerca de 3,60 hectares junto à estação do metropolitano, parcela esta que a execução do mencionado arruamento autonomizou.

Assim e como referido, desde dezembro de 2019, o imóvel, anteriormente um prédio rústico único, passou a ser constituído por duas parcelas de terreno urbano para construção, sitas na Falagueira, concelho da Amadora, com uma área agregada de 581.265 m² (adiante, conjuntamente, Terreno da Falagueira) área agregada esta já diminuída da cedência ao Município da Amadora dos 11.797m² destinados à mencionada continuação e construção pela Câmara da Amadora da Travessa da Quinta do Pau, possibilitando a transformação do prédio único em que até então o Terreno da Falagueira correspondia, em dois distintos prédios – Parcela A e Parcela B - um dos quais, a Parcela A, com imediata capacidade edificativa.

Para a referida Parcela A, avançou-se, logo em finais do ano de 2019, com a execução de uma operação urbanística de construção de obra nova ao abrigo do atual PDM da Amadora, com uma área bruta de construção acima do solo de 28.881 m² cujo projeto de licenciamento de arquitetura foi formalmente submetido para apreciação pelas entidades licenciadoras em junho de 2020, tendo o mesmo sido aprovado já em fevereiro de 2021. Em maio de 2021 foram submetidos os projetos de especialidades, os quais foram precedidos da realização de alguns trabalhos complementares com vista à caracterização das condições geomorfológicas do terreno, bem como ao levantamento da galeria do metropolitano, assegurando, assim, a respetiva compatibilização com a construção nova a edificar na sua envolvente em resultado da operação urbanística em curso.

Após a aprovação dos projetos de especialidades e do pedido de licenciamento pela CMA relativamente à Parcela A do Projeto da Falagueira, a CMA enviou uma nota com os cálculos das taxas a pagar antes da emissão do alvará de construção, que terá de ser emitido no prazo de um ano a contar da notificação da aprovação do pedido de

licenciamento. O valor total a pagar é de cerca de 763 mil euros e, apenas será pago quando decidido avançar com a empreitada, estando já este valor incluído nos custos do projeto / investimento no orçamento para 2023, não se prevendo, no entanto que o mesmo venha a ser pago em 2024.

Tendo em conta o andamento (célere) do trato administrativo do projeto, dos 1.612,00 m€ (valor com IVA) em que o respetivo custo global importa, foram já executadas e pagas as quatro primeiras fases (estudo prévio, licenciamento de arquitetura, aprovação do licenciamento de arquitetura, submissão de especialidades e aprovação da submissão de especialidades), para além da quase totalidade dos trabalhos complementares) todas no valor global de 981,00 m€. O próximo pagamento ocorrerá aquando da adjudicação da empreitada, o que não se prevê que ocorra no curto prazo.

Até ao final do primeiro semestre de 2023 foi pago aos projetistas um valor adicional de 76,70 m€ correspondente a alterações ao projeto solicitadas pela Câmara Municipal da Amadora, estando previsto até final do corrente ano o pagamento dos restantes 258,90 m€. Estes dois valores foram e serão integralmente capitalizados no valor contabilístico do imóvel. Estes valores adicionais dizem respeito à adaptação do projeto às necessidades da instalação dos Paços do Concelho da Amadora no imóvel de serviços que estava projetado para a Parcela A, mas que não faziam parte do projeto inicialmente aprovado. Desta forma o valor total já pago relativamente ao projeto desde 2019 é de 1.102,0 m€.

Ainda relativamente ao Projeto da Parcela A os custos adicionais mais relevantes serão suportados somente aquando da decisão de avançar para a fase de construção, isto é, com o lançamento da empreitada, o que implicará, nessa altura, o pagamento de 191,88

m€ de honorários do projetista e de 763,00 m€ relativos a taxas camarárias, como referido no parágrafo anterior.

Em reunião realizada já pela nova Administração da CONSEST com a Câmara Municipal da Amadora durante o mês de Julho de 2023 foi discutida a possibilidade, que terá agora de ser amadurecida e objeto de análise e decisão pelas partes, da CONSEST vir a promover a construção integral do projeto aprovado para a Parcela A, incluindo portanto os imóveis da própria autarquia, sendo em consequência celebrado um contrato promessa de bem futuro, no âmbito do qual a Câmara Municipal da Amadora pagaria à CONSEST a título de sinal o valor de 6.156 M€.

O Plano e Orçamento para 2024 aqui apresentado foi elaborado no pressuposto de que a CONSEST não irá avançar com a promoção deste Projeto não se substituindo à Câmara Municipal da Amadora e promover a integralidade do projeto para a Parcela A.

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

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

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

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

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

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

No segundo trimestre de 2023 a Sociedade recebeu a certidão camarária que permitiu destacar da parcela B2 uma pequena “língua” de terreno de cerca de 8.235 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 concluído, estando agora a preparar-se a escritura de permuta, tendo de se verificar antecipadamente se os termos de mesma se mantêm tal como previamente acordado.

LITÍGIO

Sinteticamente, recorda-se que em 2019, numa decisão assaz surpreendente, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) prolatado em março veio confirmar (parcialmente) o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa (TRL) negando à COTTEES qualquer quantitativo indemnizatório com fundamento no interesse contratual positivo (perda de chance) entendendo, todavia, que a mencionada COTTEES também havia peticionado danos com fundamento no interesse contratual negativo e, por tal facto,

mandando baixar o processo uma vez mais ao Tribunal da Relação para que, com base na prova produzida e/ou na equidade, apurasse os danos a indemnizar em tal âmbito.

Ocorrendo a baixa do processo ao Tribunal da Relação, em obediência aos critérios e princípios estabelecidos no acórdão do STJ que assim o ordenou, veio a Relação a fixar o quantitativo indemnizatório a pagar pela Sociedade à COTTEES em 30,00 m€, por acórdão proferido em finais de setembro de 2019.

Como seria de esperar, tendo em conta que a indemnização peticionada pela COTTEES era superior a 148,00 M€, esta recorreu do referido acórdão, tendo o STJ, ainda no ano de 2020, dado provimento ao recurso apresentado pela COTTEES, revogando a decisão do TRL e determinando o apuramento do quantitativo indemnizatório a pagar pela Sociedade em incidente de liquidação de sentença.

Subsequentemente, por decisão notificada às partes em julho de 2020 e, entretanto, já transitada em julgado, o Tribunal da Relação de Lisboa veio esclarecer que, face ao teor da decisão proferida no citado Acórdão do STJ, no sentido de que o apuramento dos danos identificados, a pagar pela Sociedade à COTTEES, fosse realizado em incidente de liquidação, torna-se impossível aferir quem deve liquidar o quê e a quem em termos de custas de partes, desde logo por se desconhecer a percentagem dos respetivos decaimentos. Determinou assim, que as partes deverão apresentar as respetivas notas de custas (de parte) apenas após o trânsito da decisão que vier a ser proferida no mencionado incidente de liquidação.

Já no primeiro trimestre de 2021, o Tribunal da Relação, não sem surpresa, entendeu remeter para o Presidente do Tribunal Arbitral, que julgou a lide em primeira instância, toda a documentação do processo, tendo este último solicitado às Partes que se

pronunciassem sobre se pretenderiam que o incidente de liquidação fosse dirimido na instância arbitral, solicitação a que as partes responderam.

Em matéria do Litígio, o ano de 2022 foi muito parco em desenvolvimentos, estando o ano de 2023 a verificar os primeiros desenvolvimentos num processo que tem estado basicamente parado. Recorde-se que, por decisão transitada em julgado em fevereiro de 2020, cujo sentido foi já objeto de considerações várias em anteriores documentos de idêntica natureza, o Supremo Tribunal de Justiça entendeu não se afigurar justificada a não utilização do incidente de liquidação “ enquanto não se concluir, “com maior certeza, que os danos não são fáceis de calcular ou são impossíveis”, revogando deste modo a decisão do TRL, assente em juízos de equidade e que havia resultado na condenação da Sociedade no pagamento de 30,00 m€, e determinando o apuramento do quantitativo indemnizatório a pagar pela Sociedade (pelo interesse contratual negativo) em incidente de liquidação de sentença.

Em resultado do trânsito em julgado daquela decisão, ainda em 2020 e conforme oportunamente explicitado, a situação patrimonial da Sociedade foi negativamente afetada pela constituição de uma provisão de 2,00 M€ - montante médio resultante da ponderação entre o cenário mais favorável e o mais penalizador – que ainda se mantém e destinada a acautelar a possibilidade de a Sociedade vir a ter de fazer face às custas judiciais do Litígio no referido montante.

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

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 entendiam que o Supremo Tribunal de Justiça remeteu efetivamente, para arbitragem, os temas em aberto, (2) se em qualquer caso entendiam dever ser reconstituída a referida instância arbitral e (3) se, sendo as respostas positivas, dados os factos (judiciais) supervenientes à decisão de primeira instância, não se imporia um novo regulamento de arbitragem, com prazos e demais aspetos essenciais, de entre os quais e porventura uma nova produção de prova.

A esta comunicação a Sociedade 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 até agora não ocorreu.

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 passado dia 19 de junho a Sociedade foi notificada de um requerimento para arbitragem apresentado pela COTTEES, tendo em vista a liquidação, em sede arbitral, dos danos identificados no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) em

consequência da cessação do contrato de consórcio celebrado entre as partes em 08 de janeiro de 2003.

Ainda em Junho foi efetuada uma reunião com os mandatários da Sociedade para sopesar as alternativas de resposta ao referido requerimento, tendo sido ponderados, entre outros, os temas do tribunal competente e da jurisdição dos tribunais arbitrais no tema em apreço, sendo certo que, independentemente da conclusão sobre tal matéria, terá sempre de ser constituído o Tribunal Arbitral, a quem caberá em primeira linha apreciar a sua própria competência para apreciar o incidente de liquidação, pelo que se tornou indispensável que a CONSEST, para além de responder ao requerimento apresentado pela COTTEES, procedesse à nomeação de uma Árbitro que, juntamente com o já nomeado pela COTTEES e por um terceiro nomeado pelos dois, integrará a constituição do mencionado Tribunal Arbitral, .Este procedimento já foi concluído tendo sido nomeados os três árbitros, indo no muito curto prazo dar início aos trabalho do Tribunal Arbitral, cujas decisões são neste momento impossíveis de discernir.

É assim expetável que a Sociedade venha a ter de suportar ainda no atual exercício, custos relativos ao processo, nomeadamente custos com os seus mandatários, que estão, no entanto, já devidamente orçamentados.

Assim, o orçamento da Sociedade disponibilizado no portal da DGO em agosto do mês transato e igualmente refletido no presente documento traduz, no que à atividade operacional respeita e relativamente ao próximo exercício (2024), os desenvolvimentos que seguidamente se apresentam, a dois níveis:

- Impactos orçamentais da evolução dos projetos relativos às parcelas A e B do terreno da Falagueira;

- Impactos orçamentais relativos ao processo COTTEES, tanto na vertente de custos judiciais, como de custas e indemnizações a pagar pela Sociedade.

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

1. Manutenção nos três anos de um nível de custos recorrentes (FSE`s) igual ao atual adicionado anualmente pelo IPC;
2. Manutenção sem alteração das senhas de presença no triénio (único custo relacionado com Gastos com o Pessoal da CONSEST);
3. Manutenção do nível de tributação direta sobre o imobiliário (IMI e AIMI) para 2024 e um ligeiro aumento em 2025 e 2026 (2 m€);
4. Concessão de suprimentos por parte da ESTAMO em 2024 e anos subsequentes pelo valor necessário para suportar os custos orçamentados;
5. Por uma questão de precaução assume-se que em 2024 a CONSEST irá utilização a provisão constituída pelo seu valor máximo (2 M€), isto, é que como consequência de uma decisão do Tribunal Arbitral a Sociedade será condenada ao pagamento desse valor. Na realidade, não é muito provável que em 2024, mesmo condenada e podendo recorrer, o pagamento seja efetivamente concretizado.;
6. De qualquer forma, a haver lugar a condenação da CONSEST e não sendo em 2024 realizado o pagamento referido no ponto anterior, será com elevada probabilidade nos anos seguintes, pelo que faz todo o sentido considerá-lo como custo do triénio;

7. Assim, acautelando prudencialmente as responsabilidades que, desde logo, em sede de custas judiciais a Sociedade possa ser chamada a suportar e dada a discricionariedade que as decisões judiciais a elas relativas comportam, com base na situação conhecida à data é projetado, para 2024, como já referido, um encargo de 2.000,00 m€ em tal âmbito, correspondendo a uma quase mediana entre o “worst case scenario” e o cenário mais favorável, 2.000,00 m€ aos quais se somam 250,00 m€ para encargos de patrocínio, montante em tudo idêntico ao projetado para o presente exercício e que reflete, como referido, a continuidade do processo no tempo.
8. Tendo em conta a mencionada projeção para custas judiciais no montante de 2.000,00 m€ e em conformidade com os princípios prudenciais e de verdade que devem nortear a elaboração das contas, a Sociedade deliberou, ainda em 2021, constituir uma provisão de igual montante em linha com as regras contabilísticas, pelo que o eventual pagamento em 2024 de encargos de semelhante natureza já não terá impacto em resultados, refletindo-se apenas em termos de tesouraria. Refira-se que o montante indicado acresceu à provisão de 30,00 m€ constituída na sequência da última sentença líquida conhecida, a proferida pelo Tribunal da Relação de Lisboa em setembro de 2019.
9. Relativamente ao investimento nas duas parcelas do Terreno da Falagueira e dado que ainda estão a decorrer negociação com a Câmara Municipal da Amadora no que diz respeito à Parcela A e com a Câmara Municipal e IHRU no que diz respeito à Parcela B, e sabendo-se que em qualquer circunstância não será a CONSEST, para qualquer das Parcelas a promover a construção, ao contrário do que em anos anteriores se considerou, considerou-se um

investimento anual global de 3,258 M€ para o triénio. (dividido em 1,258 M€ em 2024 e 1 M€ para os restantes anos. Estes valores cobrem os valores ainda a pagar aos projetistas relativamente à Parcela A e que transitarão de 2023, assim como custos relativos ao Plano de Pormenor da Parcela B que por precaução consideramos.

III. PLANO DE ATIVIDADES E INDICADORES DE DESEMPENHO

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

Previsão 2024	
Rúbricas Despesa	
FSE - Litígio em Curso	266 775,00
FSE - Custos Recorrentes	55 000,00
Gastos com o Pessoal	1 700,00
Investimento (Proj. Falagueira)	1 258 902,70
IMI + Outros Impostos	158 500,00
Outros Custos - Custas Judiciais	2 000 000,00
Total Despesa	3 740 877,70
Rúbricas Receita	
Suprimentos da ESTAMO	3 740 877,70
Total Receita	3 740 877,70

A Sociedade não tem qualquer proveito em 2024, como não teve em nenhum dos anos anteriores desde a sua criação, sendo as necessidades supridas através de suprimentos do seu acionista, que até finais 2023 foi e será a PARPÚBLICA e que em 2024 e anos seguintes será a ESTAMO, na sequência da reestruturação societária em curso.

Em face das responsabilidades atrás descritas e do estágio de desenvolvimento do projeto imobiliário no qual assenta a atividade da Sociedade e que, por ora, como descrito, se encontra ainda em fase embrionária de investimento, o resultado operacional projetado para 2024, é de 553,6 m€ negativos, por comparação com o resultado operacional estimado para o ano em curso de 703,7 m€ negativos.

Relativamente ao resultado líquido, as projeções apontam para que o mesmo seja negativo em cerca de 437,4 m€, detalhando-se, na memória justificativa que acompanha o presente, quer para 2024, quer no que às projeções para 2025 / 2026 concerne, (633,3 m€ em 2025 e 818,5 m€ para 2026) as razões justificativas das projeções apresentadas acompanhadas da estratégia proposta para reposição da viabilidade económica e financeira.

Desta forma, o ROA ("Return on Assets") e o ROE ("Return on Equity") são ambos negativos em todo o triénio e pioram relativamente ao ano anterior em todos os anos do triénio em análise, exceto o ROE de 2023 para 2024 dado que se prevê um aligeira melhoria no resultado negativo de 2024 relativamente ao ano anterior, como se pode observar nos quadros abaixo:

Unidade: 10³ euros

ROA *	2023	2024	2025	2026	2024/2023	
	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Valor	%
Resultado Líquido	555,92	437,37	633,26	646,61	118,55	-21%
Ativo	39 267,00	40 643,00	41 811,00	47 966,00	1 376,00	4%
% ROA	-1,2%	-1,2%	-1,8%	-1,9%	0,0%	2%

* Calculado como média de 2 Anos

Unidade: 10³ euros

ROE *	2023	2024	2025	2026	2024/2023	
	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Valor	%
Resultado Líquido	555,92	437,37	633,26	646,61	118,55	-21%
Capital Próprio	36 172,00	36 077,00	36 001,00	35 857,00	95,00	0%
% ROE	-1,8%	-1,2%	-1,8%	-1,9%	0,5%	-30%

* Calculado como média de 2 Anos

Para melhor compreensão do impacto da litigância, já sobejamente referida, no total dos FSE's, apresenta-se igualmente e como vem sucedendo desde que a mesma se

iniciou, a evolução desta rubrica no período 2015-2021 com a discriminação dos custos decorrentes do litígio em curso:

Unidade: Euros

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

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

Como já referimos é exetável que em 2023 a CONSEST suporte já custos judiciais, tendo-se estimado esse valor em 250 m€, como se oberva no quadro abaixo:

Unidade: Euros

FSE's	2026	2025	2024	2023	2022
	Previsão	Previsão	Previsão	Estimativa	Execução
FSE	354 756,94	337 863,75	321 775,00	305 000,00	44 377,03
Litígio em curso	294 756,94	280 363,75	266 775,00	250 000,00	0,00
FSE sem Litígio	60 000,00	57 500,00	55 000,00	55 000,00	44 377,03

Para os anos de 2024-2026 e partindo dos 250 m€ de 2023, aplicamos um fator de crescimento em linha com o IPC, também para os custos recorrentes.

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

Assim, não obstante ter-se presente a instrução constante do Despacho 324/2023 da Secretaria de Estado do Tesouro (SET), de 03 de agosto de 2023, sobejamente referido, relativamente à necessidade do conjunto dos encargos com estudos e pareceres ser igual ou inferior, em 2024, ao montante estimado do exercício de 2023 (0m€), tendo em

conta a situação do pleito que, pelos impactos potenciais, exige o melhor e mais estreito acompanhamento, as projeções orçamentais da Sociedade para o próximo exercício não podem olvidar a necessidade de uma verba que permita fazer face, não apenas aos honorários de mandatários, mas também, caso as vicissitudes processuais assim o exijam, a pareceres de jurisconsultos de reconhecida idoneidade ou até mesmo aos encargos de nova instância arbitral, razão pela qual se pede que a mesma seja excecionada, nos termos constantes do presente, da instrução atrás mencionada.

Obviamente, caso os desenvolvimentos do pleito não venham a exigir semelhante nível de encargos, tanto em 2023 como em 2024 (e anos seguintes), o montante de despesa (e de endividamento) da Sociedade reduzir-se-á na mesma exata medida.

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

unidade: euros

	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2024/2023	
	Previsão	Previsão	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Execução	Valor	%
EBITDA	-516 456,94	-499 563,75	-481 975,00	-464 350,00	580 083,80	-245 045,45	-989 203,97	3 273 232,24	-17 625,00	3,80%

	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2024/2023	
	Previsão	Previsão	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Execução	Execução	Valor	%
EBITDA	-516 456,94	-499 563,75	-481 975,00	-464 350,00	580 083,80	-245 045,45	-989 203,97	3 273 232,24	-17 625,00	3,80%
(a) Variações de JV e Reforços/Reversões de imparidade em inventários e Provisões	0,00	0,00	0,00	0,00	421 713,01	293 445,60	-804 452,42	3 545 900,00	0,00	0,00%
EBITDA Ajustado	-516 456,94	-499 563,75	-481 975,00	-464 350,00	158 370,79	-538 491,05	-184 751,55	-272 667,76	-17 625,00	3,80%

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

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

- No que diz respeito ao ano de 2024 e embora seja claro que a CONSEST não desenvolverá o projeto da Parcela A, ainda haverá custos a suportar no próximo ano com o Projeto, nomeadamente com as alterações solicitadas pela Câmara Municipal da Amadora para customização da parte do projeto que diz respeito ao edifício que será construído de base como Paços do Concelho;
- Adicionalmente, e por uma questão de prudência, como o alvará da licença de construção caduca em julho de 2024 (763 m€), optou-se por considerar esse custo no plano de investimento para esse ano;
- O restante valor do investimento de 2024 é relativo ao Plano de Pormenor da Parcela B (237 m€).

O quadro resumo dos custos suportados no âmbito do projeto da Parcela A pode ser observado abaixo e como se verifica, atualmente já se suportou, desde 2019, 1.102 m€, sendo que as tranches em falta dizem respeito à fase de construção.

Unidade: Euros

Rúbricas	Fase do Projeto	Montantes Previstos	Montantes Pagos	Concretizado
Trabalhos Complementares	Fase 0	77 490,00 €	77 490,00 €	
- Levantamento Topográfico	Fase 0	3 690,00 €	3 690,00 €	Sim - 2019
- Estudos Interferência na Galeria do Metro	Fase 0	30 750,00 €	30 750,00 €	Sim - 2020
- Prospeção geológica e geotécnica	Fase 0	43 050,00 €	43 050,00 €	Sim - 2020
Aprovação Estudo Prévio	Fase I	230 256,00 €	230 256,00 €	Sim - 2020
Submissão do Projeto na CMA	Fase II	191 880,00 €	191 880,00 €	Sim - 2020
Aprovação do Projeto na CMA	Fase II	191 880,00 €	191 880,00 €	Sim - 2021
Aprovação Estudos Ocupação	Fase III	76 752,00 €	- €	Não
Submissão das Especialidades	Fase IV	153 504,00 €	144 786,49 €	Sim - 2021
Aprovação das Especialidades	Fase IV	153 504,00 €	144 786,99 €	Sim - 2022
Alterações Projeto Inicial - CMA	Adicional	- €	121 032,00 €	Sim - 2023
Aprovação dos Projetos de Execução	Fase V	191 880,00 €	- €	Não
Adjudicação Empreitada	Fase V	191 880,00 €	- €	Não
Assistência Técnica	Fase VI	153 504,00 €	- €	Não
Total Projeto Falagueira - Opera / Lx		1 612 530,00 €	1 102 111,48 €	
Total Projeto 2024 - Parcela A (Inclui Taxas)		1 021 902,70 €		
Plano de Pormenor 2024 - Parcela B		237 000,00 €		
Total Investimento 2024		1 258 902,70 €		

Para os anos de 2025 e 2026 o valor estimado para investimento é de 1 M€, sendo que o mesmo diz respeito integralmente ao Plano de Pormenor da Parcela B.

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

- Considerando que está posta de parte a possibilidade da CONSEST promover a construção sozinha, uma alternativa a essa situação seria a CMA avançar com a construção da parte relativa aos Paços do Concelho e/ou para a construção da totalidade do projeto da Parcela A;

- Arranjar um parceiro financiador da totalidade do projeto, a quem a CONSEST alienaria o terreno (exceto a parte relativa aos Paços do Concelho) podendo receber cash ou produto final.

Relativamente ao financiamento da Sociedade e dada a situação da Sociedade desde a sua constituição, pautada pela ausência de receitas próprias, o financiamento terá, no exercício de 2024, tal como nos transatos, de ser integralmente assegurado por via dos suprimentos a conceder pela acionista ESTAMO. Como já se referiu, a ESTAMO irá adquirir ainda em 2023, a totalidade do capital da CONSEST após a concretização de uma operação harmónio, consubstanciada na redução do capital social da CONSEST por via da dedução dos resultados transitados e no mesmo momento um aumento de capital por transformação de suprimentos e respetivos juros não pagos em capital. Sendo a acionista, por seu turno, integralmente detida pelo PARPÚBLICA e esta diretamente pelo ESTADO, os mencionados suprimentos representarão, indiretamente, o nível do esforço público previsto para o ano de 2024.

Refira-se, em qualquer caso, que relativamente aos 2.000,00 m€ projetados para custas judiciais, dado que a concretizar-se o pagamento de tal quantitativo o mesmo será feito a um serviço do Estado, semelhante desembolso não tem repercussão líquida em contas nacionais.

Em todo o caso, considerando o nível de despesa projetado para o próximo ano, as estimativas apontam para necessidades de suprimentos de 3.740,9 m€, montante, todavia, já considerado no orçamento da ESTAMO para 2024.

Assim e em acumulado, projeta-se que o valor global do financiamento remunerado da Sociedade junto da ESTAMO atinja, em 2024, os cerca de 4.541,00 m€, valor esse que produzirá encargos financeiros do período projetados em cerca de 71,7 m€, valor este

já influenciado pelo aumento da taxa nominal dos Suprimentos de 3% para 5%. Voltamos a fazer notar que o montante de suprimentos até agosto de 2023 será incorporado em capital, pelo que o valor do stock no final de 2024 é produto dos 3.740,9 m€ solicitados durante 2024 adicionados de 800,2 m€ de suprimentos a conceder ainda em 2023 pela ESTAMO.

Considerando que:

- Se a Sociedade não fizer face ao nível de investimento exigido pelo desenvolvimento imobiliário do respetivo projeto comprometerá o retorno em prazo e montante que o mesmo pode libertar;
- Se sociedade não fizer face às responsabilidades do pleito, os impactos deste decorrentes afetá-la-ão de sobremaneira;

conclui-se que não é possível dar cumprimento ao disposto no Despacho da SET mencionado supra na Nota Introdutória, que confina o crescimento do endividamento respetivo a 0% entre os anos de 2024/2023 no mesmo mencionados.

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

Unidade:Euros

Controlo dos limites de endividamento	Execução 2022	Execução 2023	Previsão			Variação 2024/2023
			2024	2025	2026	
Endividamento Remunerado	7 938 281,98	800 185,36	4 541 063,00	6 040 627,00	6 040 627,00	3 740 877,64
Juros Anuais endividamento	155 057,71	239 340,28	71 660,00	302 031,34	302 031,34	- 167 680,28

*Inclui somente Suprimentos registados na rubrica financiamentos obtidos

unidade: euros

Aferição da variação do endividamento	2022	2023	2024	2025	2026	Variação 2024/2023
	Execução	Estimativa	Previsto	Previsto	Previsto	
Financiamento remunerado	7 938 281,98	800 185,36	4 541 063,00	6 040 627,00	6 040 627,00	3 740 877,64
Capital social ou capital	55 000 000,00	36 437 441,48	36 437 441,48	36 437 441,48	36 437 441,48	0,00
Novos investimentos (a)	144 786,99	121 032,00	1 258 902,70	1 000 000,00	1 000 000,00	1 137 870,70
Variação do endividamento						6,67%

(a) Financiamento de novos investimentos com expressão material

Unidade:Euros

Serviço da dívida	Previsão 2024
Designação do empréstimo	Suprimentos
Entidade com a qual o empréstimo foi contratualizado	ESTAMO, SA
Taxa de juro Nominal Anual	5%
Maturidade do empréstimo	1 ano
Montante das amortizações	0
Juros com vencimento em 2024	71 660,10
Outras condições	n.a.

Consideramos em 2026 a possibilidade da CONSEST receber da Câmara Municipal da Amadora o sinal da alienação do direito de superfície da área de terreno relativa aos Paços do Concelho no valor de 6,5 M€, razão pela qual não há de 2025 para 2026 um aumento das necessidades de financiamento da Sociedade.

Explicita-se igualmente, não estarem previstos eventos sem repetição que traduzam impactos financeiros de elevada materialidade e que, por tal facto, careçam de ser devidamente explicitados e justificados.

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

Finalmente, para 2024 e seguintes, em linha com o sucedido nos exercícios transatos, não se prevê qualquer investimento financeiro por parte da Sociedade.

IV - PLANO DE INVESTIMENTO PLURIANUAL

Tal como já anteriormente referido, a CONSEST é uma Sociedade veículo, proprietária de um só ativo, não tendo a empresa qualquer outra atividade no presente, nem se prevendo que venha a ter no futuro. Assim, o objetivo subjacente à sua existência

extingue-se quando a Sociedade alienar o ativo (ou ativos dele derivados) e se extinguir o processo judicial em curso.

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

Assim sendo, ainda não é possível definir, no horizonte temporal de análise (2024-2026), quais as necessidades de financiamento globais dos projetos, até porque é uma possibilidade a eventual alienação dos mesmos antes da sua conclusão em produto final.

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

Empresa	Descrição do Investimento	Montante do Investimento	Data de início	Data Termo	Execução 2019	Execução 2020	Execução 2021	Execução 2022	Execução 2023
CONSEST	Operação urbanística em curso sobre a Parcela A da Falagueira e Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira/Venda Nova abrangendo 25 hectares da Parcela B do mesmo terreno.	4 378 328,51 €	30-jun-19	n.d.	3 613,74	631 938,68 €	218 054,40	144 786,99	121 032,00

Empresa	Descrição do Investimento	Montante/Horizonte Temporal					
		Previsão 1ºT2024	Previsão 2ºT2024	Previsão 3ºT2024	Previsão 4ºT2024	Previsão 2025	Previsão 2026
CONSEST	Operação urbanística em curso sobre a Parcela A da Falagueira e Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira/Venda Nova abrangendo 25 hectares da Parcela B do mesmo terreno.	314 725,68 €	314 725,68 €	314 725,68 €	314 725,68 €	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €

Empresa	Descrição do Investimento	Fonte de Financiamento Ano 2024					
		Restantes Anos	Fundos comunitários (A)	Subsídio ao investimento (B)	Capital Alheio - Suprimentos (C)	Auto Financiamento (D)	Total (A)+(B)+(C)+(D)
CONSEST	Operação urbanística em curso sobre a Parcela A da Falagueira e Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira/Venda Nova abrangendo 25 hectares da Parcela B do mesmo terreno.	n.a.	0	0	1 258 903	0	1 258 903

V. RECURSOS HUMANOS

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

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

VI. INFORMAÇÃO FINANCEIRA

Conforme solicitado nas instruções de elaboração ao PAO, de seguida, coloca-se neste capítulo, todos os quadros constantes do ficheiro Excel, apensos ao despacho nº 324/2023-SET.

❖ **Resumo das Demonstrações financeiras:**

❖ **Balanço**

Rubricas	Notas	Unidade								
		2022	2023	2023	1ºT2024	2ºT2024	3ºT2024	4ºT2024	2024	2026
		Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
ATIVO										
Ativo não corrente		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ativos fixos tangíveis		27 803 000 €	38 966 073 €	28 138 655 €	28 453 380 €	28 768 106 €	29 082 832 €	29 397 557 €	29 397 557 €	31 397 557 €
Propriedades de Investimento		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ativos intangíveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ativos biológicos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participações financeiras		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Clientes, contribuintes e utentes		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Acionistas / Sócios / Associados		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Diferimentos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros ativos financeiros		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ativos por impostos diferidos		10 766 492 €	10 881 937 €	10 914 267 €	10 939 562 €	10 959 746 €	10 998 020 €	11 030 530 €	11 030 530 €	11 198 865 €
Outras contas a receber		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subtotal		38 569 492 €	49 848 010 €	39 052 922 €	39 392 942 €	39 727 852 €	40 080 852 €	40 428 088 €	40 428 088 €	41 596 423 €
Ativo corrente		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Inventários		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ativos biológicos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Devedores por transferências e subsídios não reembolsáveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Clientes, contribuintes e utentes		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Estado e outros entes públicos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Acionistas / Sócios / Associados		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outras contas a receber		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Diferimentos		276 €	102 €	280 €	410 €	305 €	205 €	280 €	280 €	280 €
Ativos financeiros detidos para negociação		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros ativos financeiros		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ativos não correntes detidos para venda		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Caixa e depósitos		214 629 €	201 749 €	214 629 €	214 629 €	214 629 €	214 629 €	214 629 €	214 629 €	5 198 172 €
Subtotal		214 905 €	201 851 €	214 909 €	215 039 €	214 934 €	214 834 €	214 909 €	214 909 €	5 198 452 €
Total do Ativo		38 784 397 €	50 049 861 €	39 267 831 €	39 607 981 €	39 942 786 €	40 295 686 €	40 642 997 €	40 642 997 €	47 794 875 €
PATRIMÓNIO LÍQUIDO										
Património / Capital		55 000 000 €	55 000 000 €	36 437 441 €	36 437 441 €	36 437 441 €	36 437 441 €	36 437 441 €	36 437 441 €	36 437 441 €
Ações (quotas) próprias		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros instrumentos de capital próprio		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prémios de emissão		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Reservas		263 179 €	263 179 €	291 060 €	291 060 €	291 060 €	291 060 €	291 060 €	291 060 €	291 060 €
Resultados transitados		-28 573 034 €	-28 845 400 €	0 €	-555 915 €	-555 915 €	-555 915 €	-555 915 €	-555 915 €	-993 287 €
Ajustamentos em ativos financeiros		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Excedentes de revalorização		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outras variações no Património Líquido		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Resultado líquido do período		557 624 €	-661 601 €	-555 915 €	-95 158 €	-171 087 €	-315 073 €	-437 372 €	-437 372 €	-633 260 €
Dividendos antecipados		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Interesses que não controlam		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total do Património Líquido		27 247 769 €	25 756 178 €	36 172 586 €	36 077 428 €	36 001 499 €	35 857 513 €	35 735 215 €	35 735 215 €	34 455 349 €
PASSIVO										
Passivo não corrente		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Provisões		2 030 000 €	30 000 €	2 030 000 €	2 030 000 €	2 030 000 €	2 030 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €
Financiamentos obtidos		7 938 282 €	17 563 163 €	800 185 €	1 195 355 €	1 614 041 €	2 123 227 €	4 541 063 €	4 541 063 €	6 040 627 €
Fornecedores de investimentos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fornecedores		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Responsabilidade por benefícios pós-emprego		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Diferimentos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Passivos por impostos diferidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outras contas a pagar		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subtotal		9 968 282 €	17 593 163 €	2 830 185 €	3 225 355 €	3 644 041 €	4 153 227 €	4 571 063 €	4 571 063 €	6 070 627 €
Passivo corrente		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Credores por transferências e subsídios concedidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fornecedores		725 €	3 059 €	285 €	285 €	285 €	285 €	285 €	285 €	139 €
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Estado e outros entes públicos		67 851 €	158 500 €	68 500 €	68 500 €	45 833 €	23 167 €	68 500 €	68 500 €	68 646 €
Acionistas / Sócios / Associados		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Financiamentos obtidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fornecedores de investimentos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outras contas a pagar		1 499 770 €	6 538 961 €	196 274 €	236 413 €	251 127 €	261 494 €	267 934 €	267 934 €	569 965 €
Diferimentos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Passivos financeiros detidos para negociação		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros passivos financeiros		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subtotal		1 568 346 €	6 700 520 €	265 059 €	305 198 €	297 246 €	284 946 €	336 719 €	336 719 €	638 750 €
Total do Passivo		11 536 628 €	24 293 683 €	3 095 244 €	3 530 553 €	3 941 286 €	4 438 173 €	4 907 782 €	4 907 782 €	6 709 377 €
Total do Património Líquido e Passivo		38 784 397 €	50 049 861 €	39 267 831 €	39 607 981 €	39 942 786 €	40 295 686 €	40 642 997 €	40 642 997 €	47 966 757 €
Check Balanço		-	-	-	-	-	-	-	-	-

❖ **Demonstração individual dos resultados por naturezas**

Rendimentos e Gastos	Notas	Unidade									
		2022	2023	2023	1ºT2024	2ºT2024	3ºT2024	4ºT2024	2024	2025	2026
		Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
Impostos e taxas		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Vendas		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prestações de serviços		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Transferências e subsídios correntes à exploração obtidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rendimentos/Gastos imputados de entidades controladas, associadas e empreendimentos conjuntos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Variação de inventários da produção		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Trabalhos para a própria entidade		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fornecimentos e serviços externos		- 44 377 €	-305 000 €	-305 000 €	- 80 444 €	-160 888 €	-241 331 €	-321 775 €	-321 775 €	-337 864 €	-354 757 €
Gastos com pessoal		- 850 €	- 1 700 €	- 850 €	-	- 850 €	- 1 700 €	- 1 700 €	- 1 700 €	- 1 700 €	- 1 700 €
Transferências e subsídios concedidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prestações sociais		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Imparidades de inventários (perdas/reversões)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Provisões (aumentos/reduções)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Imparidade de investimentos não depreciáveis / amortizáveis (perdas/reversões)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aumentos / reduções de justo valor		421 713 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros rendimentos e ganhos		363 785 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros gastos e perdas		-160 188 €	-158 500 €	-158 500 €	-	-	- 90 500 €	-158 500 €	-158 500 €	-160 000 €	-160 000 €
Resultado antes de depreciações e gastos de financiamento (EBITDA)		580 084 €	-465 200 €	-464 350 €	- 80 444 €	-161 738 €	-333 531 €	-481 975 €	-481 975 €	-499 564 €	-516 457 €
Gastos / reversões de depreciação e amortização		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Resultado operacional (EBIT)		580 084 €	-465 200 €	-464 350 €	- 80 444 €	-161 738 €	-333 531 €	-481 975 €	-481 975 €	-499 564 €	-516 457 €
Resultado operacional líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor		158 371 €	-465 200 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Juros e rendimentos similares obtidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Juros e gastos similares suportados		-155 058 €	-372 270 €	-239 340 €	- 40 009 €	- 54 828 €	- 65 295 €	- 71 660 €	- 71 660 €	-302 031 €	-302 031 €
Resultado antes de impostos		425 026 €	-837 470 €	-703 690 €	-120 453 €	-216 566 €	-398 827 €	-553 635 €	-553 635 €	-801 595 €	-818 488 €
Imposto sobre o rendimento		132 598 €	175 869 €	147 775 €	25 295 €	45 479 €	83 754 €	116 263 €	116 263 €	168 335 €	171 883 €
Resultado líquido do período		557 624 €	-661 601 €	-555 915 €	- 95 158 €	-171 087 €	-315 073 €	-437 372 €	-437 372 €	-633 260 €	-646 606 €
Check Balanço		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Check Trimestres											

❖ **Demonstração dos Fluxos de Caixa**

RUBRICAS	Notas	Unidade									
		2022	2023	2023	1ºT2024	2ºT2024	3ºT2024	4ºT2024	2024	2025	2026
		Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
Fluxos de caixa de atividades operacionais											
Recebimentos de clientes		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Recebimentos de contribuintes		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Recebimentos de utentes		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pagamentos a fornecedores		- 32 976 €	- 305 000 €	- 305 000 €	- 80 444 €	- 160 888 €	- 241 331 €	- 321 775 €	- 321 775 €	- 337 864 €	- 354 757 €
Pagamentos ao pessoal		- 850 €	- 1 700 €	- 850 €	- €	- 850 €	- 1 700 €	- 1 700 €	- 1 700 €	- 1 700 €	- 1 700 €
Caixa gerada pelas operações		- 33 826 €	- 306 700 €	- 305 850 €	- 80 444 €	- 161 738 €	- 243 031 €	- 323 475 €	- 323 475 €	- 339 564 €	- 356 457 €
Outros recebimentos/pagamentos		- 478 402 €	- 2 158 500 €	- 158 681 €	- €	- 22 667 €	- 135 833 €	- 2 158 500 €	- 2 158 500 €	- 160 000 €	- 160 000 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)		-512 228 €	- 2 465 200 €	-464 531 €	- 80 444 €	-184 404 €	- 378 865 €	-2 481 975 €	-2 481 975 €	- 499 564 €	- 516 457 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento											
Pagamentos respeitantes a:											
Ativos fixos tangíveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ativos intangíveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Propriedades de investimento		- 144 787 €	-11 251 573 €	- 335 655 €	- 314 726 €	- 629 451 €	- 944 177 €	- 1 258 903 €	- 1 258 903 €	- 1 000 000 €	- 1 000 000 €
Investimentos financeiros		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros Ativos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Recebimentos provenientes de:											
Ativos fixos tangíveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ativos intangíveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Propriedades de investimento		0 €	6 153 742 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6 500 000 €
Investimentos financeiros		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros Ativos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subsídios ao investimento		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Transferências de capital		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Juros e rendimentos similares		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Dividendos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)		-144 787 €	- 5 097 831 €	-335 655 €	-314 726 €	-629 451 €	- 944 177 €	-1 258 903 €	-1 258 903 €	-1 000 000 €	5 500 000 €
Fluxos de caixa das atividades de financiamento											
Recebimentos provenientes de:											
Financiamentos obtidos		670 000 €	9 034 031 €	800 185 €	395 169 €	813 856 €	1 323 042 €	3 740 878 €	3 740 878 €	1 499 564 €	- €
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Cobertura de prejuízos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Doações		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outras operações de financiamento		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pagamentos respeitantes a:											
Financiamentos obtidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Juros e gastos similares		0 €	- 1 471 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Dividendos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Reduções de capital e outros instrumentos de capital		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outras operações de financiamento		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fluxos de caixa de atividades de financiamento (c)		670 000 €	7 563 031 €	800 185 €	395 169 €	813 856 €	1 323 042 €	3 740 878 €	3 740 878 €	1 499 564 €	- €
Variação de caixa e seus equivalentes (a + b + c)		12 985 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	4 983 543 €
Caixa e seus equivalentes no início do período		201 644 €	201 749 €	214 629 €	214 629 €	214 629 €	214 629 €	214 629 €	214 629 €	214 629 €	214 629 €
Caixa e seus equivalentes no fim do período		214 629 €	201 749 €	214 629 €	214 629 €	214 629 €	214 629,07 €	214 629 €	214 629 €	214 629 €	5 198 172 €
Check Balanço		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Check Trimestre											

❖ **Plano de investimentos**

									Unidade	
Investimentos	Notas	2023	2023	1ºT2024	2ºT2024	3ºT2024	4ºT2024	2024	2025	2026
		PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
Nota: Identificar se se trata de investimento de substituição ou de expansão, e se está contingente na concretização de financiamentos (v.g., de candidaturas a fundos estruturais)										
Operação urbanística em curso sobre a Parcela A da Falagueira e Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira/Venda Nova abrangendo 25 hectares da Parcela B do mesmo terreno.		- 11 251 573 €	- 335 655 €	- 314 726 €	- 629 451 €	- 944 177 €	- 1 258 903 €	- 1 258 903 €	- 1 000 000 €	- 1 000 000 €
Capital Alheio - Suprimentos		- 11 251 573 €	- 335 655 €	- 314 726 €	- 629 451 €	- 944 177 €	- 1 258 903 €	- 1 258 903 €	- 1 000 000 €	- 1 000 000 €
VAL estimado (em €)										
Total investimento		- 11 251 573 €	- 335 655 €	- 314 726 €	- 629 451 €	- 944 177 €	- 1 258 903 €	- 1 258 903 €	- 1 000 000 €	- 1 000 000 €
Total financiamento		- 11 251 573 €	- 335 655 €	- 314 726 €	- 629 451 €	- 944 177 €	- 1 258 903 €	- 1 258 903 €	- 1 000 000 €	- 1 000 000 €
Check		-	-	-	-	-	-	-	-	-

❖ **Eficiência operacional**

Eficiência operacional	Unidade						Δ (2024-2023)	
	2022 Execução	2023 PAO	2023 Estimativa	2024 Previsão	2025 Previsão	2026 Previsão	Valor	%
Gastos operacionais (GO)	-45 227	-45 227	-45 227	-323 475	-339 564	-356 457	-278 248	-615,2%
CMVMC	0	0	0	0	0	0	0	
FSE	-44 377	-44 377	-44 377	-321 775	-337 864	-354 757	-277 398	-625,1%
Gastos com pessoal	-850	-850	-850	-1 700	-1 700	-1 700	-850	-100,0%
Impactos decorrentes de obrigações legais*								
Impacto A								
Impacto ...								
Gastos operacionais ajustados	45 227	45 227	45 227	323 475	339 564	356 457	278 248	615,2%
Volume de negócios								
Vendas	0	0	0	0	0	0	0	
Prestações de Serviços	0	0	0	0	0	0	0	
Indemnizações Compensatórias (conforme Contrato Serv. Público)	0	0	0	0	0	0	0	
Impacto na receita decorrente de obrigações								
Impacto A								
Impacto ...								
Volume de Negócios ajustado								
Gastos Operacionais/Volume de Negócio (GO/VN)								

* Se aplicável: Os impactos/gastos excepcionais devem ser justificados em sede de PAO e devidamente discriminados

** Se aplicável: outros rendimentos que concorram para o VN, que devem ser justificados em sede de PAO

Nota: Quando a natureza da empresa não permite aferir a eficiência operacional, deverá a empresa apresentar uma proposta de um indicador de eficiência operacional alternativo na proposta de PAO, o qual deve ser mantido, pelo menos, nos exercícios de 2025 e 2026, a

Fonte: Proposta de PAO para 2024-2026

❖ **Pessoal**

Pessoal	2022	2023	2023	2024	2025	2026	Δ (2024-2023)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Nº Total de Trabalhadores	5	5	5	5	5	5	0	0%
Nº de membros dos órgãos sociais (A)	5	5	5	5	5	5	0	0%
Nº de membros cargos de direção	0	0	0	0	0	0	0	
Nº dos restantes trabalhadores	0	0	0	0	0	0	0	
Gastos totais com pessoal*	-850	-1 700	-850	-1 700	-1 700	-1 700	-850	-100%
Gastos com órgãos sociais**	-850	-1 700	-850	-1 700	-1 700	-1 700	-850	-100%
Gastos com cargos de direção	0	0	0	0	0	0	0	
Remuneração do pessoal	0	0	0	0	0	0	0	
Benefícios pós-emprego	0	0	0	0	0	0	0	
Ajudas de custo	0	0	0	0	0	0	0	
Rescisões / Indemnizações	0	0	0	0	0	0	0	
Restantes encargos	0	0	0	0	0	0	0	
Informação adicional								
(i) Gastos com as contratações autorizadas ou previstas em 2023	0	0	0	0	0	0	0	
(ii) Gastos com as contratações previstas em anos subsequentes	0	0	0	0	0	0	0	
(iii) Cumprimento de disposições legais	0	0	0	0	0	0	0	
(iv) Orientações expressas do acionista Estado	0	0	0	0	0	0	0	
(v) Valorizações remuneratórias obrigatórias	0	0	0	0	0	0	0	
(vi) Outras valorizações remuneratórias	0	0	0	0	0	0	0	
(vii) Rescisões por mútuo acordo	0	0	0	0	0	0	0	
Correções para efeitos de rácio								
(-) Gastos com órgãos sociais*	850	1 700	850	1 700	1 700	1 700	850	100%
(-) Cumprimento de disposições legais	0	0	0	0	0	0	0	
(-) Valorizações remuneratórias obrigatórias	0	0	0	0	0	0	0	
(-) Rescisões contratuais excluindo por mútuo acordo	0	0	0	0	0	0	0	
(+) Absentismo	0	0	0	0	0	0	0	
Gastos com pessoal ajustados para efeitos de rácio	0	0	0	0	0	0	0	

* O detalhe dos gastos com pessoal deve ser preenchido com os respetivos encargos com a Segurança Social

** Sobre a remuneração dos gestores incide a redução prevista no artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2010, de 30 de junho.

Gastos com pessoal / Gastos com pessoal ajustados	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Gastos com dirigentes / Gastos com pessoal ajustados	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Gastos com OS / Gastos com pessoal ajustados	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

(A) Inclui 3 membros do Conselho de Administração não remunerados e 2 membros da Assembleia Geral.

Check Demonstração de resultados

- € - - - € - € - €

❖ Mapa Recursos Humanos

Grupo Profissional	Situação a 31/12/2022	Situação a 31/12/2023	Situação a 01.01.2024			Movimentos de Pessoal - 2024						Situação a 31/12/2024	Movimentos de Pessoal - 2025					Situação a 31/12/2025	Movimentos de Pessoal - 2026					Situação a 31/12/2026
			Idade média	# de trabalhadores com 60 ou mais anos	# de trabalhadores em idade de reforma	Saídas esperadas (reformas/outros)	Trabalhadores ausentes por mobilidade/cedência/licença	Autorizações de recrutamento concedidas em 2023	Substituição de saídas previstas ocorrer em 2024 (obriga a entrada para base de carreira)	Entradas ao abrigo do ... (normativo legal, despacho, etc.)	Autorizações de recrutamento solicitadas		Saídas esperadas (reformas/outros)	Trabalhadores ausentes por mobilidade/cedência/licença	Substituição de saídas previstas ocorrer em 2025 (obriga a entrada para base de carreira)	Entradas ao abrigo do ... (normativo legal, despacho, etc.)	Autorizações de recrutamento solicitadas		Saídas esperadas (reformas/outros)	Trabalhadores ausentes por mobilidade/cedência/licença	Substituição de saídas previstas ocorrer em 2026 (obriga a entrada para base de carreira)	Entradas ao abrigo do ... (normativo legal, despacho, etc.)	Autorizações de recrutamento solicitadas	
		(1)				(2)		(3)	(4)	(5)	(6)	$(7) = (1) - (2) + (3) + (4) + (5) + (6)$	(2)		(4)	(5)	(6)	$= 2024 - (2) + (4) + (5) + (6)$	(2)		(4)	(5)	(6)	$= 2025 - (2) + (4) + (5) + (6)$
Órgãos Sociais (OS)	5	5	59	4	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5
Cargos de direção (s/ OS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Categoria 1 (*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Categoria 2 (*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
... (*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Categoria n (*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Categoria 1 (*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	5	5	59	4	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5

❖ **Outros quadros**

Endividamento (fórmula)	2022	2023	2023	2024	2025	2026	Unidade	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Δ (2024-2023)	
Capital estatutário	55 000 000	55 000 000	36 437 441	36 437 441	36 437 441	36 437 441	0	0%
Financiamento remunerado	7 938 282	17 563 163	800 185	4 541 063	6 040 627	6 040 627	3 740 878	468%
(-) Subsídio reembolsável ou um empréstimo bonificado afeto a um contrato de um projeto comunitário (Conta SNC-AP: 20422)	0	0	0	0	0	0	0	
(-) Novos investimentos com expressão material- Projecto Falagueira	- 144 786,99	- 11 251 573,03	- 121 032	- 1 258 903	- 1 000 000	- 1 000 000	- 1 137 871	- 940%
(-) Novos investimentos com expressão material				0	0	0	0	
Endividamento líquido de novos investimentos	62 793 495	61 311 590	37 116 595	39 719 602	41 478 068	41 478 068	2 603 007	7,0%
Endividamento líquido de novos investimentos, de acordo com o DLEO 2023	62 793 495	61 311 590	37 116 595	39 719 602	41 478 068	41 478 068	2 603 007	7,0%
Δ de endividamento		- 1 626 692	- 25 821 687	2 481 975	499 564	- 1 000 000		
Δ de endividamento (%)		- 2,58%	- 41,03%	6,67%	1,22%	- 2,35%	47,7 p.p.	

Outros	2022	2023	2023	2024	2025	2026	Unidade Dias Δ (2024-2023)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Prazo Médio de Pagamento	3	5	5	5	5	5	0	0%
Pagamentos em Atraso (Arrears)	0	0	0	0	0	0	0	

A entidade não tem pagamentos em atraso.

Detalhe de Fornecimentos e serviços externos	2022	2023	2023	2024	2025	2026	Δ (2024-2023)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Trabalhos Especializados (inclui serviços de contabilidade, auditoria, jurídicos, avaliações)	33 354	288 515	288 515	305 675	320 805	337 220	17 160	6%
Limpeza e desmatação	7 950	10 500	10 500	10 605	11 025	11 576	105	1%
Vigilância e Segurança	1 916	2 500	2 500	2 525	2 625	2 756	25	1%
Seguros	356	450	450	455	473	496	5	1%
Deslocações e alojamento	0	0	0	0	0	0	0	
Ajudas de custo	0	0	0	0	0	0	0	
Associados à frota automóvel	0	0	0	0	0	0	0	
Contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	0	0	0	0	0	0	0	
Diversos	801	3 035	3 035	2 515	2 937	2 709	-520	-17%
TOTAL	44 377	305 000	305 000	321 775	337 864	354 757	17 295	6%

Fonte: Proposta de PAO para 2024-2026

Frota automóvel	2022	2023	2023	2024	2025	2026	Δ (2024-2023)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Operacional - EUR	0	0	0	0	0	0	0	
Operacional - n.º de viaturas	0	0	0	0	0	0	0	
Não operacional - EUR	0	0	0	0	0	0	0	
Não operacional - n.º de viaturas	0	0	0	0	0	0	0	

Despesas com deslocações e estadas

A CONSEST não orçamenta nem suporta despesas com deslocações e estadas

Despesas com viaturas

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

❖ **Rácios financeiros e Board**

IEIPG	Unidade: 1 000				2024 vs 2023	2025 vs 2024	2026 vs 2025	Variação média	Cumpre 1º ano			Cumpre Triénio		
	2023	2024	2025	2026					S	N	N/A	S	N	N/A
Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão											
ORIENTAÇÕES FINANCEIRAS PARA O TRIÉNIO														
Taxa de crescimento nominal PIB					5,10%	4,50%	4,20%	4,59%						
Taxa de crescimento real PIB					2,00%	2,00%	1,90%	1,97%						
Taxa de crescimento IPC					2,90%	2,10%	2,00%	2,30%						
a) Volume de negócios														
b) EBIT, liq. de provisões, imparidades e correções de justo v	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	S			S		
c) Resultado líquido	-555,9	-437,4	-633,3	-646,6	118,5	-195,9	-13,3	-30,2	S				N	
d) Rentabilidade do Ativo (ROA)	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,1	0,6	0,1		N		S		
e) Rentabilidade dos RH	-92 870,0	-96 395,0	-99 912,8	-103 291,4	-3 525,0	-3 517,8	-3 378,6	-3 473,8		N			N	
f) Rentabilidade do Capital Próprio (ROE)	0,0	0,0	0,0	0,0	5,4	-5,7	-0,7	-0,4	S				N	
g) Endividamento líquido de novos investimentos	37 116,6	39 719,6	41 478,1	41 478,1	2 482,0	499,6	-1 000,0	660,5		N			N	
h) Pagamentos em Atraso (Arrears)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0						
i) Volume de negócios (real)	0,0	0,0	0,0	0,0										
ii) Gastos operacionais (%)	305,9	323,5	339,6	356,5	0,1	0,0	0,0	0,1	S			S		
OTIMIZAÇÃO DE GASTOS														
Gastos operacionais (corrigido do IPC)	305,9	314,4	332,6	349,5	8,5	18,2	16,9	14,5		N			N	
SNS: Horas extraordinárias e prestações de serviços médico										N				
SNS: Gastos com pessoal ajustados	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			N/A			

Rátios Financeiros	Formúla	Unidade %				
		2022	2023	2024	2025	2026
		Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
Rentabilidade das vendas	EBITDA/Volume de Negócio	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Rentabilidade do Ativo	Resultado Operacional/Ativo médio	1%	-1%	-1%	-1%	-1%
Rentabilidade do Capital próprio	Resultado Líquido/Capital Próprio médio	2%	-2%	-1%	-2%	-2%
Passivo total	Passivo/Ativo	30%	8%	12%	16%	28%
Endividamento Corrente	Passivo Corrente/Ativo	4%	1%	1%	2%	16%
Autonomia financeira	Capital Próprio/Ativo	70%	92%	88%	84%	72%
Liquidez Geral	Ativo Corrente/Passivo Corrente	14%	81%	64%	34%	70%
Rentabilidade dos RH	Resultado Operacional/n.º de trabalhadores	116 017	- 92 870	- 96 395	- 99 913	-103 291

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

Não aplicável.

VIII. QUADRO SÍNTESE DE AUTORIZAÇÕES REQUERIDAS

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

Antorizações necessárias	Fundamentação	Norma Aplicável	Página do PAO correspondente
ROA (Return on Assets)	Não se verifica a melhoria em todos os anos deste indicador	Ponto 2 alínea d) IPG 2024	Página 25
ROE (Return on Equity)	Não se verifica a melhoria em todos os anos deste indicador	Ponto 2 alínea f) IPG 2024	Página 25
Endividamento	A CONSEST não reduz o endividamento em termos reais, líquido de investimento	Ponto 2 alínea g) IPG 2024	Página 30 e seguintes
Otimização de Gastos	Não há redução de Gastos Operacionais em todos os anos do triénio relativamente ao ano anterior.	Ponto 3 alínea vi) IPG 2024	Página 25 e seguintes
Resultado Líquido	Resultados líquidos anuais não melhoram no triénio	Ponto 2 alínea b) IPG 2024	Página 25
Resultado Operacional	Resultados operacionais anuais não melhoram no triénio	Ponto 2 alínea c) IPG 2024	Página 25

IX – OUTROS

Não há quaisquer elementos adicionais a serem apresentados.

Lisboa, 22 de setembro de 2023

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Dr. António Inácio de Carvalho Furtado

Dra. Maria de Fátima de Andrade e Sousa Madureira

Dr. José Realinho de Mato

X – ANEXOS

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

II) Demonstrações financeiras previsionais, detalhadas para o triênio de 2024-2026, e desagregadas por trimestre no ano de 2024

1. Demonstração da Posição Financeira (Balanço Previsional)

Unidade: Euros									
CONSEST,SA	2022	2023	2023	1ºT 2024	2ºT 2024	3ºT 2024	4ºT 2024	2025	2026
Demonstração da Posição Financeira (Balanço)	EXECUÇÃO	PAO	ESTIMATIVA	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO
Ativo									
Ativo não corrente									
Propriedades de investimento	27 803 000,00	38 966 073,03	28 138 654,70	28 453 380,38	28 768 106,05	29 082 831,73	29 397 557,40	30 397 557,40	31 397 557,40
Ativos por impostos diferidos	10 766 491,96	10 881 937,22	10 914 266,92	10 939 562,05	10 959 745,70	10 998 020,49	11 030 530,29	11 198 865,26	11 370 747,80
	38 569 491,96	49 848 010,25	39 052 921,62	39 392 942,43	39 727 851,75	40 080 852,21	40 428 087,69	41 596 422,66	42 768 305,20
Ativo corrente									
Estado e outros entes públicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras contas a receber	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferimentos	276,05	102,00	280,00	410,00	305,00	205,00	280,00	280,00	280,00
Caixa e depósitos bancários	214 629,07	201 748,89	214 629,07	214 629,07	214 629,07	214 629,07	214 629,07	214 629,07	5 198 172,13
	214 905,12	201 850,89	214 909,07	215 039,07	214 934,07	214 834,07	214 909,07	214 909,07	5 198 452,13
Total do Ativo	38 784 397,08	50 049 861,14	39 267 830,69	39 607 981,50	39 942 785,82	40 295 686,28	40 642 996,76	41 811 331,73	47 966 757,33
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO									
Capital próprio									
Capital realizado	55 000 000,00	55 000 000,00	36 437 441,48	36 437 441,48	36 437 441,48	36 437 441,48	36 437 441,48	36 437 441,48	36 437 441,48
Reservas legais	263 178,93	263 178,93	291 060,12	291 060,12	291 060,12	291 060,12	291 060,12	291 060,12	291 060,12
Resultados transitados	-28 573 034,06	-28 845 399,70	0,00	555 915,32	555 915,32	555 915,32	555 915,32	993 287,05	1 626 547,17
	26 690 144,87	26 417 779,23	36 728 501,60	36 172 586,28	36 172 586,28	36 172 586,28	36 172 586,28	35 735 214,55	35 101 954,43
Resultado líquido do período	557 623,87	661 601,48	555 915,32	95 157,88	171 086,84	315 072,95	437 371,73	633 260,12	646 605,74
Total do Capital Próprio	27 247 768,74	25 756 177,75	36 172 586,28	36 077 428,39	36 001 499,44	35 857 513,32	35 735 214,55	35 101 954,43	34 455 348,69
Passivo									
Passivo não corrente									
Provisões	2 030 000,00	30 000,00	2 030 000,00	2 030 000,00	2 030 000,00	2 030 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Financiamentos obtidos	7 938 281,98	17 563 163,34	800 185,36	1 195 354,79	1 614 040,88	2 123 226,97	4 541 063,06	6 040 626,81	6 040 626,81
	9 968 281,98	17 593 163,34	2 830 185,36	3 225 354,79	3 644 040,88	4 153 226,97	4 571 063,06	6 070 626,81	6 070 626,81
Passivo corrente									
Fornecedores	725,43	3 058,87	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	139,00	139,00
Estado e outros entes públicos	67 850,90	158 500,00	68 500,00	68 500,00	45 833,33	23 166,67	68 500,00	68 646,00	68 646,00
Outras contas a pagar	1 499 770,03	6 538 961,18	196 274,05	236 413,32	251 127,17	261 494,32	267 934,15	569 965,49	7 371 996,83
	1 568 346,36	6 700 520,05	265 059,05	305 198,32	297 245,50	284 945,99	336 719,15	638 750,49	7 440 781,83
Total do Passivo	11 536 628,34	24 293 683,39	3 095 244,41	3 530 553,10	3 941 286,38	4 438 172,96	4 907 782,21	6 709 377,30	13 511 408,64
Total do Capital Próprio e do Passivo	38 784 397,08	50 049 861,14	39 267 830,69	39 607 981,50	39 942 785,82	40 295 686,28	40 642 996,76	41 811 331,73	47 966 757,33

2. Demonstração de resultados por natureza Previsional

Unidade: Euros

CONSEST,SA	2022	2023	2023	1ºT 2024	2ºT 2024	3ºT 2024	4ºT 2024	2025	2026
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA	EXECUÇÃO	PAO	ESTIMATIVA	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO
RENDIMENTOS E GASTOS									
Fornecimentos e Serviços Externos	-44 377,03	-305 000,00	-305 000,00	-80 443,75	-160 887,50	-241 331,25	-321 775,00	-337 863,75	-354 756,94
Gastos Com o Pessoal	-850,00	-1 700,00	-850,00	0,00	-850,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00
Provisões (aumentos / reduções)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumentos / Reduções de justo valor	421 713,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Rendimentos e Ganhos	363 785,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Gastos e Perdas	-160 187,52	-158 500,00	-158 500,00	0,00	0,00	-90 500,00	-158 500,00	-160 000,00	-160 000,00
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	580 083,80	-465 200,00	-464 350,00	-80 443,75	-161 737,50	-333 531,25	-481 975,00	-499 563,75	-516 456,94
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	580 083,80	-465 200,00	-464 350,00	-80 443,75	-161 737,50	-333 531,25	-481 975,00	-499 563,75	-516 456,94
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Juros e Gastos Similares Suportados	-155 057,71	-372 270,23	-239 340,28	-40 009,27	-54 828,12	-65 295,27	-71 660,10	-302 031,34	-302 031,34
Resultado antes de impostos	425 026,09	-837 470,23	-703 690,28	-120 453,02	-216 565,62	-398 826,52	-553 635,10	-801 595,09	-818 488,28
Imposto sobre o rendimento do período	132 597,78	175 869,00	147 774,96	25 295,13	45 478,78	83 753,57	116 263,37	168 334,97	171 882,54
Resultado líquido do período	557 623,87	-661 601,23	-555 915,32	-95 157,88	-171 086,84	-315 072,95	-437 371,73	-633 260,12	-646 605,74

3. Demonstração dos fluxos de caixa previsional e notas explicativas

Unidade: Euros

CONSEST,SA	2022	2023	2023	1ºT 2024	2ºT 2024	3ºT 2024	4ºT 2024	2025	2026
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL	EXECUÇÃO	PAO	ESTIMATIVA	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO	PREVISÃO
Fluxos de caixa das atividades operacionais									
Pagamentos a fornecedores	- 32 975,97	- 305 000,00	- 305 000,00	-80 443,75 €	-160 887,50 €	-241 331,25 €	-321 775,00 €	-337 863,75 €	-354 756,94 €
Pagamentos ao pessoal	- 850,00	- 1 700,00	- 850,00	0,00 €	-850,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €
Fluxo gerados pelas operações	- 33 825,97	- 306 700,00	- 305 850,00	- 80 443,75	- 161 737,50	- 243 031,25	- 323 475,00	- 339 563,75	- 356 456,94
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	-	-	-						
Outros recebimentos/pagamentos	- 478 401,86	- 2 158 500,00	- 158 680,66	0,00 €	-22 666,67 €	-135 833,33 €	-2 158 500,00 €	-160 000,00 €	-160 000,00 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)	- 512 227,83	- 2 465 200,00	- 464 530,66	- 80 443,75	- 184 404,17	- 378 864,58	- 2 481 975,00	- 499 563,75	- 516 456,94
Fluxos de caixa das atividades de investimento									
Pagamentos respeitantes a:									
Ativos Fixos Tangíveis	- 144 786,99	- 11 251 573,03	- 335 654,70	- 314 725,68	- 629 451,35	- 944 177,03	- 1 258 902,70	- 1 000 000,00	- 1 000 000,00
Propriedades de Investimento	- 144 786,99	- 11 251 573,03	- 335 654,70	-314 725,68 €	-629 451,35 €	-944 177,03 €	- 1 258 902,70	- 1 000 000,00	- 1 000 000,00
Activos intangíveis									
Recebimentos provenientes de:									
Activos Fixos Tangíveis	-	6 153 741,67	-	-	-	-	-	-	6 500 000,00
Activos intangíveis									
Propriedades de Investimento		6 153 741,67							6 500 000,00
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	- 144 786,99	- 5 097 831,36	- 335 654,70	- 314 725,68	- 629 451,35	- 944 177,03	- 1 258 902,70	- 1 000 000,00	5 500 000,00
Fluxos de caixa das atividade de financiamento									
Recebimentos provenientes de:									
Financiamentos obtidos	670 000,00	9 034 031,36	800 185,36	395 169,43	813 855,52	1 323 041,61	3 740 877,70	1 499 563,75	-
Outras operações de financiamento	670 000,00	9 034 031,36	800 185,36	395 169,43 €	813 855,52 €	1 323 041,61 €	3 740 877,70	1 499 563,75	-
Juros e gastos similares									
Pagamentos respeitantes a:									
Financiamentos obtidos	-	1 471 000,00	-	-	-	-	-	-	-
Juros e gastos similares	-	1 471 000,00	-	-	-	-	-	-	-
Contratos de locação financeira									
Dividendos									
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	670 000,00	7 563 031,36	800 185,36	395 169,43	813 855,52	1 323 041,61	3 740 877,70	1 499 563,75	-
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	12 985,18	-	-	-	-	0,00	-	-	4 983 543,06
Caixa e seus equivalentes no início do período	201 643,89	201 748,89	214 629,07	214 629,07	214 629,07	214 629,07	214 629,07	214 629,07	214 629,07
Caixa e seus equivalentes no fim do período	214 629,07	201 748,89	214 629,07	214 629,07	214 629,07	214 629,07	214 629,07	214 629,07	5 198 172,13

Notas Explicativas:

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

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

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

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

Não aplicável.

IV) Planeamento financeiro para 2024-2026, detalhado por trimestre em relação à previsão para 2024, com separação por financiamento da atividade operacional e do investimento, por fonte de financiamento, e a discriminação dos encargos financeiros por natureza do instrumento/tipo de dívida.

Anos 2024 -2026:

Unid: €

Tipo de Receita	Tipo de Financiamento	2024	Tipo de Despesa	Fonte de Financiamento	2024
		Orçamentado			Orçamentado
Suprimentos da ESTAMO	Acionista	3 740 878	Custos Estrutura (FSE's + GP)	Acionista	323 475
Total da Receita		3 740 877,7	Investimento em Imóveis	Acionista	1 258 903
Saldo		0,0	Impostos	Acionista	158 500
			Custas Judiciais	Acionista	2 000 000
			Total da Despesa		3 740 877,7

Unid: €

Tipo de Receita	Tipo de Financiamento	2025	Tipo de Despesa	Fonte de Financiamento	2025
		Orçamentado			Orçamentado
Suprimentos da ESTAMO	Acionista	1 499 564	Custos Estrutura (FSE's + GP)	Acionista	339 564
Total da Receita		1 499 563,8	Investimento em Imóveis	Acionista	1 000 000
Saldo		0,0	Impostos	Acionista	160 000
			Custas Judiciais	Acionista	0
			Total da Despesa		1 499 563,8

Unid: €

Tipo de Receita	Tipo de Financiamento	2025	Tipo de Despesa	Fonte de Financiamento	2025
		Orçamentado			Orçamentado
Sinal CPCV c/ CMA	Receita Própria	6 500 000	Custos Estrutura (FSE's + GP)	Receita Própria	356 457
Suprimentos da ESTAMO	Acionista	0	Investimento em Imóveis	Receita Própria	1 000 000
Total da Receita		6 500 000,0	Impostos	Receita Própria	160 000
Saldo		4 983 543,1	Total da Despesa		1 516 456,9

Trimestre ano 2024:

Tipo de Receita	1ºT 2024	2ºT 2024	3ºT 2024	4ºT 2024	Total
	Orçamentado	Orçamentado	Orçamentado	Orçamentado	
Receita Própria	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Financiamento Acionista	395 169,4	418 686,1	509 186,1	2 417 836,1	3 740 877,7
Total da Receita	395 169,4	418 686,1	509 186,1	2 417 836,1	3 740 877,7
Tipo de Despesa	1ºT 2024	2ºT 2024	3ºT 2024	4ºT 2024	Total
	Orçamentado	Orçamentado	Orçamentado	Orçamentado	
Custos Estrutura + Juros	80 868,8	80 868,8	80 868,8	80 868,8	323 475,0
Impostos e Outros Custos	39 625,0	39 625,0	39 625,0	2 039 625,0	2 158 500,0
Investimento	314 725,7	314 725,7	314 725,7	314 725,7	1 258 902,7
Total da Despesa	435 219,4	435 219,4	435 219,4	2 435 219,4	3 740 877,7

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

Investimentos	Notas	Unidade								
		2023	2023	1ºT2024	2ºT2024	3ºT2024	4ºT2024	2024	2025	2026
		PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
Nota: Identificar se se trata de investimento de substituição ou de expansão, e se está contingente na concretização de financiamentos (v.g., de candidaturas a fundos estruturais)										
Operação urbanística em curso sobre a Parcela A da Falagueira e Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira/Venda Nova abrangendo 25 hectares da Parcela B do mesmo terreno.		- 11 251 573 €	- 335 655 €	- 314 726 €	- 629 451 €	- 944 177 €	- 1 258 903 €	- 1 258 903 €	- 1 000 000 €	- 1 000 000 €
Capital Alheio - Suprimentos		- 11 251 573 €	- 335 655 €	- 314 726 €	- 629 451 €	- 944 177 €	- 1 258 903 €	- 1 258 903 €	- 1 000 000 €	- 1 000 000 €
VAL estimado (em €)										

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

MEMÓRIA JUSTIFICATIVA

(A que se refere o Despacho da DGTF relativo às Instruções para Elaboração do Orçamento de 2024)

A" CONSEST – Promoção Imobiliária, S.A." (doravante CONSEST) foi constituída em 30 de dezembro de 2002 tendo por objeto social a compra, venda e administração de imóveis, incluindo a revenda dos que sejam adquiridos para esse fim, bem como a elaboração ou participação em projetos de desenvolvimento imobiliário ou urbanístico.

No âmbito do respetivo objeto e praticamente em simultâneo com a sua constituição (janeiro de 2003), a CONSEST adquiriu ao Estado o imóvel correspondente ao Antigo Posto de Avicultura, sito na Falagueira, concelho da Amadora, com cerca de 60 hectares, o qual constituía o seu único ativo e, igualmente na mesma altura, celebrou um Contrato de Consórcio com uma entidade privada, tendo em vista o desenvolvimento urbanístico e imobiliário do imóvel em apreço.

De acordo com os cenários de desenvolvimento do projeto anexos ao mencionado contrato de consórcio, o desenvolvimento imobiliário do projeto, atividade exclusiva da Sociedade, deveria começar a gerar receitas por volta de 2007 no termo da aprovação dos instrumentos jurídico-urbanísticos que possibilitassem o desenvolvimento imobiliário respetivo. Não obstante, o consórcio com a entidade privada não gerou quaisquer receitas para a Sociedade. Além disso, quase 17 anos decorridos sobre a data da aquisição do terreno da Falagueira, o prédio permanecia o mesmo prédio rústico que era à data da respetiva aquisição, inviabilizando-se consequentemente e ao menos até

então, quaisquer expetativas de receita que do respetivo desenvolvimento imobiliário pudessem advir.

Em resultado, toda a atividade da Sociedade – estudos, projetos, intervenções no terreno – e todos os respetivos custos de funcionamento, têm vindo a ser assegurados, desde a sua constituição, por financiamento acionista com a natureza de suprimentos.

Em paralelo e desde 2015, aos custos operacionais e de funcionamento atrás mencionados, vieram somar-se os custos decorrentes do pleito que opõe a CONSEST à sua antiga consorciada, mercê do facto de a Sociedade ter tido o entendimento de que o contrato de consórcio celebrado em 2003 havia caducado por força do decurso do prazo legal constante do regime jurídico da figura, entendimento este que levou a sua outrora consorciada, por dele discordar, a espoletar o funcionamento da cláusula arbitral aposta ao contrato de consórcio.

Em face do quadro atrás descrito, é óbvio não poder a CONSEST apresentar resultados líquidos positivos, nem em 2024, nem nos subsequentes anos de 2025 e 2026, porquanto e até que um instrumento urbanístico venha a ser integralmente aprovado sobre o terreno (Parcela A e/ou Parcela B), permitindo a respetiva construção e posterior comercialização, ou alternativamente a sua alienação com projeto aprovado, o projeto será apenas gerador de custos.

Até final de 2023 será concretizada a alteração societária que transferirá a transferência do capital social da CONSEST da PARPÚBLICA para a ESTAMO, sendo essa Sociedade a partir de então o garante das necessidades de liquidez e capital da sua agora participada.

Em paralelo e dado que na atualidade, tal como se dá conta no Plano de Atividades e Orçamento para 2024 a que a presente se encontra anexa, o projeto aprovado para Parcela A está já num estado muito muito adiantado, sendo possível a emissão do respetivo alvará de licença durante o próximo ano, é de supor que possa ser dado início, num horizonte próximo, (2024/2026) à materialização da construção, e à consequente geração de receitas, alcançando-se assim o escopo para o qual a Sociedade foi criada há quase 20 anos atrás.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

IX) Outros elementos considerados relevantes.

Não aplicável.