

GRUPO SAGESTAMO

# **CONSEST**

**PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**

## **DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS**

EXERCÍCIO DE 2012

## **ORGÃOS SOCIAIS**

### **Conselho de Administração**

Dr. Mário Alberto Donas – Presidente

Dr. Carlos Alberto de Mendonça Pires – Vogal

Dr. Francisco António Lobo Brandão Cal – Vogal

### **Fiscalização**

Victor José & Associados, SROC representada por Dr. Eduardo Rego, ROC nº

1285 – Fiscal Único

Victor José & Associados, SROC – ROC Suplente

### **Mesa da Assembleia-geral**

Dr.<sup>a</sup> Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus – Presidente

Dr.<sup>a</sup> Dora Isabel Dias Sobral Chumela – Secretária

# **I. ÍNDICE**

<b>II.</b>	<b>RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO .....</b>	<b>2</b>
A.	INTRODUÇÃO .....	3
B.	MISSÃO .....	3
C.	ACTIVIDADE DESENVOLVIDA .....	3
D.	ORGANIZAÇÃO DA CONSEST E REGULAMENTOS .....	4
E.	NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE .....	5
F.	DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS .....	5
G.	PROPOSTA .....	6
H.	INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE .....	6
I.	PERSPECTIVAS PARA 2013.....	6
J.	ESTRUTURA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMISSÃO DE AUDITORIA E DE AVALIAÇÃO.....	7
K.	ESTRUTURA DAS REMUNERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.....	7
L.	DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO .....	7
M.	OUTROS ASSUNTOS.....	7
N.	NOTA FINAL .....	7
<b>III.</b>	<b>INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE.....</b>	<b>9</b>
O.	Distribuição das competências pelos membros do Conselho de Administração .....	9
P.	Sistemas de controlo de riscos .....	9
Q.	Regulamentos internos e externos a que a empresa está sujeita e código de ética.....	9
R.	Avaliação do Grau de Cumprimento dos Princípios de Bom Governo .....	11
S.	Constituição do Conselho de Administração.....	11
<b>IV.</b>	<b>CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS .....</b>	<b>13</b>
<b>V.</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>18</b>
	Anexo I - Currícula.....	19
<b>VI.</b>	<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2012.....</b>	<b>23</b>
<b>VII.</b>	<b>RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO .....</b>	<b>50</b>
<b>VIII.</b>	<b>CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS.....</b>	<b>51</b>



## II. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

## **A. INTRODUÇÃO**

A CONSEST – Promoção Imobiliária, S.A., é uma empresa do Grupo SAGESTAMO com o capital social de 55.000.000 euros, representado por onze milhões de ações, com o valor nominal de 5 euros cada uma. Iniciou a sua atividade em 30 de Dezembro de 2002 com a proposta de aquisição ao Estado do terreno designado por Posto Central de Avicultura, sito na Falagueira, com uma área de 593.062m<sup>2</sup> no Concelho da Amadora, pelo valor de 52,5 milhões de euros.

Em 8 de Janeiro de 2003 foi estabelecido um Consórcio para o desenvolvimento urbanístico do referido terreno, entre as sociedades SAGESTAMO, CONSEST, TEMPLE e COTTEES.

Em Maio de 2012 a sede social da empresa passou da Rua Laura Alves nº4 em Lisboa para a Avenida Defensores de Chaves nº6, 4º andar também em Lisboa.

## **B. MISSÃO**

A orientação específica fixada pelo Acionista traduziu-se na promoção do desenvolvimento urbanístico do terreno da Falagueira, englobando-se neste projeto a atividade da empresa.

## **C. ACTIVIDADE DESENVOLVIDA**

Tendo em vista dar cumprimento ao Acordo Quadripartido estabelecido entre a Câmara Municipal da Amadora, a Consest e os gabinetes de projeto Foster & Partners e GB Arquitetos com o objetivo de, sob égide da Câmara, se desenvolver o Plano Urbanístico dos Terrenos da Falagueira e camarários adjacentes foram realizadas várias atividades de que se destacam:

- A avaliação ambiental do Plano de Pormenor da Falagueira.
- Acompanhamento na compatibilização do Master Plan com a nova versão do PROT AML, conforme orientações da CM Amadora e CCDR.

- A elaboração do Plano de Pormenor pelo Gabinete Projetista contratado para o efeito, com base no Master Plan atualizado, prevendo-se a conclusão do mesmo no primeiro quadrimestre de 2013.

- Reuniões de trabalho com a Câmara Municipal da Amadora, com os consórcios vizinhos e com os projetistas e consultores do Plano.

- A consulta ao mercado, a adjudicação e o licenciamento da empreitada para a remoção de fibrocimento e de demolição dos armazéns agrícolas degradados, tendo-se obtido a respetiva licença e iniciado os referidos trabalhos, os quais se prevê estejam concluídos até ao final do primeiro quadrimestre de 2013. Foi contratada também a coordenação de segurança da empreitada.

- A vedação e limpeza dos terrenos anteriormente ocupados por hortas clandestinas.

#### **D. ORGANIZAÇÃO DA CONSEST E REGULAMENTOS**

A Consest, bem como todo o Grupo Sagestamo possui, para além do Código de Ética e da Política de Gestão de Riscos de Fraude, Corrupção e Infrações Conexas que foram atualizados no início de 2013, vários regulamentos que têm vindo a ser aperfeiçoados, que asseguram a transparência da sua atividade, nomeadamente na alienação de imóveis, na aquisição de bens e serviços e na contratação de empreitadas.

O Grupo e as suas participadas possuem Manuais de Procedimentos das áreas de compras de imóveis, compra de bens e serviços, contratação de empreitadas, arrendamentos, avaliações, contabilidade, pagamentos e recebimentos e venda de imóveis.

Durante o ano de 2012 foi efetuada uma auditoria interna a todos os processos da Consest, conduzida pela Área de Auditoria Interna da Parpública.

## **E. NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE**

A Consest preparou em 2012 as suas demonstrações financeiras em conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) tal como adotadas na União Europeia até 30 de Dezembro de 2012.

Atendendo aos critérios de mensuração adotados, o terreno da Falagueira foi no final de 2012 sujeito a avaliação por uma entidade avaliadora certificada pela CMVM, tendo mantido o valor de 68,78 milhões de euros registado em 2011.

## **F. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

A Consest registou em 2012 um resultado operacional negativo de 100,9 mil euros.

Nesta fase de desenvolvimento do projeto a Consest não regista qualquer proveito da sua atividade.

Para os gastos operacionais de 100,9 mil euros, contribuíram essencialmente a imputação de gastos de operação por parte do Grupo Sagestamo no valor de 43 mil euros, uma vez que a Consest não tem quadro de pessoal próprio e utiliza os recursos partilhados pelas empresas do Grupo, os encargos administrativos e o registo do ajustamento de cerca de 33 mil euros do justo valor do imóvel da Falagueira que foi registado neste exercício.

O resultado financeiro negativo de 348,4 mil euros apurado em 2012 resulta fundamentalmente dos juros suportados relativos aos suprimentos concedidos pelo Acionista Sagestamo.

Nos termos do normativo contabilístico, a empresa está obrigada a reconhecer contabilisticamente impostos diferidos sempre que das diferenças de tratamento ditadas pelas normas contabilísticas e pelas normas fiscais resulte uma base tributável diferente da contabilística. Assim, tendo em conta que as variações de justo valor das propriedades de investimento têm impacto ao nível

da contabilidade mas não relevam para efeitos fiscais, da diferença entre o valor base considerado para cada efeito (contabilístico ou fiscal) resulta uma diferença temporária revertível que origina o reconhecimento em 2012 de uma reversão de 616,5 mil euros dos passivos por impostos diferidos reconhecidos nos anos anteriores. Por outro lado, existindo expectativa de que a empresa venha a atingir uma situação de lucro a médio prazo, foi considerado o efeito do imposto diferido gerado pelo resultado líquido do exercício negativo tendo sido revertidos os impostos diferidos relativos aos anos de 2005 por caducidade e os de 2006 e 2007 por se considerar que não são aproveitáveis. O efeito conjugado destas operações tem um impacto positivo ao nível do resultado do exercício de 611,5 mil euros.

Neste contexto, o resultado do exercício foi de 162,3 mil euros positivos, valor significativamente superior ao obtido no ano anterior (19,7 mil euros negativos).

## **G. PROPOSTA**

Propõe-se que o resultado apurado no exercício no valor de 162.252,11 euros seja levado a:

Reservas legais: 8.112,61 €

Resultados Transitados: 154.139,50 €

## **H. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE**

No ponto II do presente Relatório apresenta-se a informação sobre o Governo da sociedade.

## **I. PERSPECTIVAS PARA 2013**

Prevê-se concluir o Plano de Pormenor que está a ser desenvolvido sob a égide do Município da Amadora e espera-se em 2013 obter formalmente do referido Município a sua viabilização, com base na proposta do Master Plan. Espera-se também que o mesmo seja submetido às entidades competentes, com vista a receber os respetivos pareceres e viabilização, para que o imóvel



se valorize e se possa dar sequência aos desenvolvimentos subsequentes para a sua posterior alienação.

#### **J. ESTRUTURA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMISSÃO DE AUDITORIA E DE AVALIAÇÃO**

No Governo da Sociedade indicam-se estes elementos.

#### **K. ESTRUTURA DAS REMUNERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

No Governo da Sociedade indicam-se estes elementos.

#### **L. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

O Conselho de Administração realizou 13 reuniões durante o ano de 2012. As decisões mais importantes tomadas por este órgão de gestão estão contempladas no Relatório do Conselho de Administração

#### **M. OUTROS ASSUNTOS**

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

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

Cumpre-nos ainda informar que não estão a ser utilizados instrumentos de política de cobertura financeira.

#### **N. NOTA FINAL**

Cumpre registar com apreço o apoio sempre disponibilizado pela acionista Sagestamo e pela Cottees/Temple, bem como por todas as entidades com as

quais os membros do Conselho contactaram no desenvolvimento das suas funções, em particular a Câmara Municipal da Amadora.

Finalmente um agradecimento ao Fiscal único por toda a colaboração recebida.

Lisboa, 20 de Março de 2013

O Conselho De Administração,



Mário Alberto Donas  
Presidente



Carlos Alberto de Mendonça Pires  
Administrador



Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal  
Administrador

### III. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

#### **O. Distribuição das competências pelos membros do Conselho de Administração**

Não foram estabelecidas competências a título individual nos membros do Conselho de Administração (CA). Todas as decisões são tomadas em reunião do CA.

#### **P. Sistemas de controlo de riscos**

Os riscos da sociedade estão em grande parte associados ao valor do imóvel em carteira, às perspetivas de evolução do mercado imobiliário e à evolução das taxas de juro.

A nível dos procedimentos e controlo interno, a empresa utiliza a Direção de Contabilidade e Tesouraria e a Direção Jurídica do Grupo que realiza todos os procedimentos para aquisição de bens e serviços e para os pagamentos e recebimentos, sendo a contabilização destes movimentos efetuada por uma empresa da especialidade.

Anualmente é efetuada uma avaliação ao único imóvel da sociedade por uma empresa certificada.

O Revisor Oficial de Contas acompanha pormenorizadamente as ações referidas, que também são por ele verificadas.

#### **Q. Regulamentos internos e externos a que a empresa está sujeita e código de ética**

A Consest enquanto sociedade detida inteiramente pela Sagestamo que por sua vez é integralmente detida a 100% pela Parpublica, está sujeita à legislação que enquadram a atividade das empresas do sector empresarial do Estado, nomeadamente no que concerne à observância dos seguintes diplomas:

- Decreto-Lei nº 558/99, de 17 de Dezembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei nº 300/2007, de 23 de Agosto que estabelece o regime jurídico do SEE e das empresas públicas.
- Decreto-Lei nº 71/2007, de 27 de Março que aprovou o Estatuto do Gestor Público;
- Resolução do Conselho de Ministros nº49/2007, de 28 de Março que definiu as regras de bom governo das empresas do Estado;
- Resolução do Conselho de Ministros nº 70/2008, de 22 de Abril, que aprova as orientações estratégicas para a globalidade do sector empresarial do Estado.

A Consest está ainda sujeita ao controlo financeiro por parte do Tribunal de Contas no quadro do acompanhamento das empresas de capital público de acordo com o enquadramento definido pela Lei 98/87, de 26 de Agosto, com as alterações introduzidas pela Lei 48/2006, de 29 de Agosto, estando também sujeita à supervisão do Banco de Portugal relativamente à prestação de informação económica e financeira

De referir, também, a utilização pela DGTF e IGF do Sistema SIRIEF para o acompanhamento e controlo de atividade da Empresa, o qual contempla as principais Demonstrações Financeiras e uma matriz própria para o acompanhamento das orientações estratégicas para o SEE 2011, no âmbito do Plano de Redução de Custos / Gastos Operacionais.

A empresa e o Grupo Sagestamo, para além do Código de Ética e da Política de Gestão de Riscos de Fraude, Corrupção e Infrações Conexas, recentemente atualizados, possui Manuais de Procedimentos para as compras, aquisição de bens e serviços e contratação de empreitadas, avaliação de imóveis, arrendamentos, vendas, contabilidade e pagamentos e recebimentos.

Por último, a atividade da empresa e dos seus colaboradores está sujeita ao cumprimento das mais elevadas regras de transparência, rigor, formalismo, profissionalismo, idoneidade e segurança relativamente ao desempenho da sua atividade e ao exercício das suas funções.

## **R. Avaliação do Grau de Cumprimento dos Princípios de Bom Governo**

No desenvolvimento da sua atividade a Consest procura cumprir os princípios de Bom Governo das empresas do sector empresarial do Estado aprovados pela RCM 49/2007, de 01 de Fevereiro, e presta especial atenção a todas as orientações e recomendações dos organismos da tutela e supervisão.

Nesse sentido, o Conselho de Administração assumiu uma postura alinhada com as melhores práticas, visando responder, de forma adequada, às necessidades de responsabilização, de transparência, de qualidade dos procedimentos internos e de divulgação clara e atempada da informação relevante sobre a atividade da Empresa.

## **S. Constituição do Conselho de Administração**

### *1. Composição dos órgãos sociais*

#### Conselho de Administração

Dr. Mário Alberto Donas – Presidente

Dr. Carlos Alberto de Mendonça Pires – Vogal

Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal – Vogal

#### Fiscalização

Fiscal Único: Victor José & Associados, SROC representada por Dr. Eduardo Rego, ROC nº 1285

Fiscal Suplente: Victor José & Associados, SROC SROC nº 135

#### Mesa da Assembleia Geral

Dr.<sup>a</sup> Lúcia Maria do Nascimento Messias de Jesus – Presidente

Dr.<sup>a</sup> Dora Isabel Dias Sobral Chumela – Secretária

### *2. Administradores executivos e não executivos*

Todo os administradores são executivos.

### *3. Desempenho de funções noutras sociedades*

O Presidente Dr. Mário Alberto Duarte Donas exerce ainda o cargo de vogal não executivo da Parpública e Presidente da Margueira – Sociedade Gestão de Fundos de Investimentos Imobiliários, SA.

O Vogal Dr. Carlos Alberto de Mendonça Pires desempenha o cargo de Director Geral da Sagestamo.

O Vogal Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal desempenha o cargo de Presidente da Sagestamo e de Presidente da Estamo.

#### *4. Remunerações principais e acessórias recebidas pelos membros do Conselho de Administração<sup>1</sup>*

Os membros do Conselho de Administração não são remunerados pela Empresa.

#### *5. Remunerações do ROC e membros da Assembleia Geral<sup>2</sup>*

As remunerações devidas ao ROC em 2012 são de 9.000 euros + IVA.

#### *6. Alterações dos órgãos sociais*

Os Órgãos Sociais da Empresa foram eleitos na Assembleia Geral de 26 de Março de 2009 para o triénio 2009-2012.

#### *7. Regimes de Segurança Social*

Em outras funções remuneradas que desempenham os membros da administração, estão inscritos no Regime Geral da Segurança Social.

#### *8. Complementos de reforma e respectivos encargos*

Não está instituído qualquer regime de complemento de reforma para os membros do Conselho de Administração.

#### *9. Currículos dos membros dos órgãos sociais<sup>3</sup>*

---

<sup>1</sup> Anexo I

<sup>2</sup> Anexo I

No anexo ao presente Relatório apresentam-se os Currículos dos membros dos órgãos sociais.

#### *10. Comissão de Auditoria e de Avaliação*

A empresa não possui Comissão de Auditoria nem Comissão de Avaliação, sendo abrangida pela atuação da Comissão de Auditoria da Parpública e pela Auditoria Interna do Grupo Parpública.

#### *11. Transparência e divulgação de informação*

Em cumprimento dos princípios de bom governo estabelecidos e em respeito pelas boas práticas sancionadas pelos mercados, a empresa procede à divulgação no seu site e em outros suportes adequados da política de remunerações estabelecida;

A empresa assegura, designadamente no seu Relatório do Exercício anual, a disponibilização de informação individualizada sobre a remuneração auferida pelos membros dos órgãos de fiscalização e administração, discriminando, quando for o caso, os montantes relativos às componentes fixas e variável, bem como informação referente a todos os demais benefícios e regalias;

## **IV. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS**

A Administração da empresa pauta o seu comportamento pelo respeito integral de todos os normativos legais e regulamentares aos quais a empresa se encontra sujeita.

Nos quadros seguintes, é evidenciado o cumprimento das orientações legais, ao nível da gestão do risco financeiro; do prazo médio e atrasos nos pagamentos a fornecedores; das remunerações, outras regalias e outras orientações legais obrigatórias.

### **III.1. Gestão do Risco Financeiro**

---

<sup>3</sup> Anexo II

Nos termos do Despacho nº 101/2009 – SETF, de 30 de Janeiro, conforme evidenciado no anexo abaixo:

Gestão de Risco Financeiro - Despacho n.º 101/09-SETF, de 30-01	CUMPRIDO			Descrição
	S	N	N.A.	
<b>Precedimentos adoptados em matéria de avaliação de risco e medidas de cobertura respectiva</b>				
Diversificação de instrumentos de financiamento			X	
Diversificação das modalidades de taxa de juro disponíveis			X	
Diversificação de entidades credoras			X	
Contratação de instrumentos de gestão de cobertura de riscos em função das condições de mercado			X	
<b>Adopção de política activa de reforço de capitais permanentes</b>				
Consolidação passivo remunerado: transformação passivo Curto em ML prazo, em condições favoráveis	X			
Contratação da operação que minimiza o custo financeiro (all-in-cost) da operação			X	
Minimização da prestação de garantias reais			X	
Minimização de cláusulas restritivas (covenants)			X	
<b>Medidas prosseguidas com vista à optimização da estrutura financeira da empresa</b>				
Adopção de política que minimize afectação de capitais alheios à cobertura financeira dos investimentos	X			
Opção pelos investimentos com comprovada rentabilidade social/empresarial, beneficiam de FC e de CP			X	
Utilização de auto financiamento e de receitas de desinvestimento	X			
<b>Inclusão nos R&amp;C</b>				
Descrição da evolução tx média anual de financiamento nos últimos 5 anos	X			
juros suportados anualmente com o passivo remunerado e outros encargos nos últimos 5 anos	X			
Análise de eficiência da política de financiamento e do uso de instrumentos de gestão de risco financeiro			X	
<b>Reflexão nas DF 2011 do efeito das variações do justo valor dos contratos de swap em carteira</b>			X	



### III.2. Prazo médio e atrasos de Pagamentos

Conforme evidenciado no anexo abaixo, em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de Fevereiro e, Decreto de lei 65-A/2012, de 17 de Maio:

Prazo Médio de Pagamentos a Fornecedores nos termos da RCM 34/2008 com as alterações introduzidas pelo Despacho 9870/2009

PMP	1ºT 2011	2ºT 2011	3ºT 2011	4ºT 2011	1ºT 2012	2ºT 2012	3ºT 2012	4ºT 2012
PMP a Fornecedores (dias)	12	8	8	8	12	8,5	9,1	7,5

Mapa da posição a 31/12/2012 dos Pagamentos em Atraso, nos termos do DL 65-A/2011, de 17/Maio

Pagamentos em Atraso	0-90 dias	90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias
A empresa não tem pagamentos em atraso					

«Atraso no pagamento», o não pagamento de fatura correspondente ao fornecimento dos bens e serviços referidos no artigo seguinte após o decurso de 90 dias, ou mais, sobre a data convencionada para o pagamento da fatura ou, na sua ausência, sobre a data constante da mesma.

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

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

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

### III.3. Remunerações e outras regalias

#### 1. Mesa Assembleia Geral

Mesa da Assembleia Geral Mandato I	2012	
	Presidente	Secretário
Remuneração anual fixa	311,85	187,26
Redução remuneratória*	31,18	6,55
Remuneração anual efetiva	280,67	180,71

Unid: €

\* Decorrente da Lei 55-A/2010

#### 2. Órgão (s) de Fiscalização

Fiscal Único

Fiscal Único	2012	
	2011	2012
Remuneração anual efetiva	9000	9000

Unid: €

#### 3. Conselho de Administração

Os membros do conselho de administração não são remunerados pela empresa.

#### 4. Pessoal

A empresa não tem quadro de pessoal.

### III.4. Outras orientações legais

Cumprimento das Orientações legais	Cumprimento			Quantificação	Justificação
	S	N	N.A.		
<b>Objetivos de Gestão:</b>					
Objetivo 1			X		
Objetivo 2			X		
Objetivo 3			X		
<b>Gestão do Risco Financeiro</b>			X		
<b>Limites de Crescimento do Endividamento</b>	X				
<b>Evolução do PMP a fornecedores</b>	X				
<b>Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")</b>	X				
<b>Deveres Especiais de Informação</b>		X			
<b>Recomendações do acionista na aprovação de contas:</b>					
Recomendação 1			X		
Recomendação 2			X		
Etc.			X		
<b>Remunerações:</b>					
Não atribuição de prémios de gestão, nos termos art.º 29.º da Lei 64-B/2011			X		
Órgãos sociais - redução remuneratória nos termos do art.º 20.º da Lei 64-B/2011	X				
Órgãos Sociais - redução de 5% por aplicação artigo 12º da Lei n.º 12-A/2010	X				
Órgãos Sociais - suspensão sub. Férias e natal, nos termos do art.º 21º da Lei 64-B/2011	X				
Auditor Externo - redução remuneratória nos termos do art.º 26º da Lei 64-B/2011	X				
Restantes trabalhadores - redução remuneratória, nos termos do art.º 20º da Lei 64-B/2011	X				
Restantes trabalhadores - suspensão sub. Férias e natal, nos termos do art.º 21º da Lei 64-B/2011	X				
<b>Artigo 32º do EGP</b>					
Utilização de cartões de crédito			X		
Reembolso de despesas de representação pessoal			X		
<b>Contratação Pública</b>					
Normas de contratação pública		X			
Normas de contratação pública pelas participadas		X			
Contratos submetidos a visto prévio do TC			X		
<b>Adesão ao Sistema Nacional de Compras Públicas</b>	X				
<b>Parque Automóvel</b>			X		
<b>Princípio da Igualdade de Género</b>			X		
Medida 1					
Medida 2					
<b>Plano de Redução de Custos</b>					
Gastos com pessoal			X	Var. % em 2012, face a 2010	
Fornecimentos e Serviços Externos	X			Var. % em 2012, face a 2010	
<b>Redução nº Efetivos e Cargos Dirigentes</b>					
Nº de efetivos			X	Var. % em 2012, face a 2010	
Nº de cargos dirigentes			X	Var. % em 2012, face a 2010	
				% disponibilidades depositadas no IGCP em 31 de Dezembro 2011	
<b>Princípio da Unidade de Tesouraria</b>			X		

### O Conselho de Administração



Mário Alberto Donas  
Presidente



Carlos Alberto de Mendonça Pires  
Administrador



Francisco Cal  
Administrador

## V. ANEXOS

## **Anexo I - Curricula**

### **Dr. Mário Alberto Duarte Donas**

#### **Habilitações Académicas**

- Licenciatura em Ciências Matemáticas (1963) – Universidade de Coimbra
- Licenciatura em Engenharia Geográfica (1972) - Universidade de Coimbra
- Licenciatura em Direito (1978) – Universidade Clássica de Lisboa
- Pós-Graduação em Jurídico-Económicas (1981)
- Assistente de Finanças Públicas na Faculdade Clássica de Direito (1982 a 1987)

#### **Atividade Profissional**

- Administrador de empresas desde 1983 a 1995;
- Advogado;
- Vogal do Comissariado da EXPO 98;
- Administrador da PARQUE EXPO até 2000;
- Professor auxiliar de Finanças Públicas e Direito Económico na Universidade Internacional desde 1987.
- Presidente do Conselho de Administração da CONSEST – Promoção Imobiliária, S.A.;
- Administrador não executivo da PARPÚBLICA – Participações Públicas (S.G.P.S.), S.A. desde 2001;
- Presidente do Conselho de Administração da MARGUEIRA - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. desde 2002;
- Administrador não executivo da SNEGES - Administração e Gestão de Imóveis e Prestação de Serviços, SA, desde 2003 até 2009;
- Administrador não executivo da URBINDÚSTRIA - Sociedade de Urbanização e Infraestruturação de Imóveis, SA, desde 2003 até 2009;
- Administrador não executivo da Baía do Tejo, SA, desde 2009;

## **Dr. Carlos Alberto Mendonça Pires**

### **- Habilitações Académicas**

- Licenciatura em Organização e Gestão de Empresas pelo Instituto Superior de Economia e Gestão em 1981

### **Atividade Profissional**

- Vogal do Conselho de Administração da CONSEST desde Junho de 2004
- Diretor Geral da SAGESTAMO desde Agosto de 2010
- Vice-Presidente da Sagestamo, SA de Junho de 2004 a Agosto de 2010
- Presidente da Estamo e da Fundiestamo de Junho de 2004 a Junho de 2008
- Vogal não executivo do Conselho de Administração da Ribeira das Atalaia, SA, Extra, SA, empresas do Grupo Empordef de 2005 a 2007
- Adjunto do CA da EDP – Valor de Junho/03 a Maio/04
- Vogal do Conselho de Administração da EDP Valor de Março/02 a Junho/03
- Presidente do Conselho de Administração das empresas imobiliárias do grupo EDP, EDP Imobiliária, Edalpro e EDP Serviços de Junho/99 a Março/02
- Vogal do Conselho de Administração de duas empresas de distribuição de eletricidade da EDP, LTE e SLE de Outubro/98 a Maio/99
- Vogal do Conselho de Administração da Sanvida - Medicina Apoiada, SA do Grupo EDP, de Setembro/94 a Setembro/98
- Diretor Central da Direção dos Serviços Médicos da EDP de Maio de 91 a Agosto de 94.
- Membro do Comité de Seguros e Riscos da Unipede (União Internacional dos Produtores e Distribuidores de Energia Elétrica de 1988 a 1994.
- Diretor Central da Direção Administrativa e Logística da EDP de 1988 a Abril de 1991
- Responsável pelo Departamento de Auditoria Administrativa da Inspeção-geral da EDP de Abril/86 a Dezembro/87
- Responsável pelo Departamento Administrativo e Financeiro do Centro de Distribuição de Almada da Direção Operacional de Distribuição Sul da EDP de Julho/81 a Março/86



- Adjunto do Diretor Administrativo e Financeiro da Zona de Setúbal da Direção Operacional de Distribuição Sul da EDP entre Maio/77 a Junho/81

## **Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal**

### **Habilitações Académicas**

Licenciatura em Organização e Gestão de Empresas pelo Instituto Superior de Economia da Universidade Técnica de Lisboa concluída em 1981 com a média final de quinze valores.

### **Atividade Profissional**

- Presidente da Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias S.A. desde Agosto de 2010.
- Vice-Presidente da Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias S.A. desde Maio de 2010 a Agosto de 2010.
- Presidente do Conselho de Administração da Estamo - Participações Imobiliárias, S.A desde Junho de 2008.
- Presidente do Conselho de Administração da Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. de Junho de 2008 a Abril de 2010.
- Diretor-Geral do Gabinete de Planeamento, Estratégia, Avaliação e Relações Internacionais do Ministério da Ciência Tecnologia e Ensino Superior de Maio de 2007 a Maio de 2008.
- Administrador do Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa – ISCTE de Setembro de 2005 a Abril de 2007.
- Assessor nas áreas de Finanças Públicas e Economia do Grupo Parlamentar do Partido Socialista na Assembleia da República de Setembro de 2002 a Agosto de 2005.
- Presidente do Conselho Diretivo do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social de Junho de 1996 a Julho de 2002.



## **VI. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2012**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS**

**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012**

**CONSEST – Promoção Imobiliária**

M  
M  
R

## Índice

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 .....	25
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA .....	26
DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2012 E 2011 .....	27
DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2012 E 2011.....	28
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA.....	29
PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011.....	29
NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	30
1 — Identificação da entidade .....	30
2 — Políticas contábilísticas e critérios valorimétricos .....	30
3 — Políticas de gestão do risco financeiro.....	41
4 — Propriedades de Investimento .....	42
5 — Financiamentos Obtidos.....	43
6 — Ativos e Passivos por Impostos Diferidos .....	43
7 — Estado e Outros Entes Públicos .....	44
8 — Outras Contas a pagar .....	44
9- Outras Contas a receber.....	44
10- Diferimentos.....	44
11 — Caixa e Depósitos Bancários .....	45
12 — Alterações nas rubricas de Capital Próprio.....	45
13 — Fornecedores .....	46
14 — Vendas e Serviços Prestados .....	46
15 — Fornecimentos e Serviços Externos .....	46
16- Gastos com o Pessoal .....	46
17 — Outros Gastos e Perdas .....	46
18 — Aumentos/Reduções de Justo Valor.....	47
19 — Juros e Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados.....	47
20 — Imposto sobre o Rendimento do período .....	47
21 — Entidades Relacionadas.....	48
22 — Ativos e Passivos contingentes .....	49
23 — Eventos subsequentes relevantes .....	49

**BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011**

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Posição	
		Ano de 2012	Ano de 2011
ATIVO			
Activo não corrente			
Propriedades de Investimento	4	68.780.000,00	68.780.000,00
Activos por impostos diferidos	6	369.169,91	374.241,38
		69.149.169,91	69.154.241,38
Activo corrente			
Clientes	9		8,35
Estado e outros entes públicos	7	5.321,63	9.274,65
Outras contas a receber	9	3.000.000,00	3.000.000,00
Diferimentos	10	869,61	961,86
Caixa e depósitos bancários	11	54.007,26	99.951,50
		3.060.198,50	3.110.196,36
Total do Activo		72.209.368,41	72.264.437,74
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio	12		
Capital realizado		55.000.000,00	55.000.000,00
Reservas legais		31.950,68	31.950,68
Resultados transitados		9.118.347,11	9.138.072,23
Resultado líquido do periodo		162.252,12	-19.725,12
Total do capital próprio		64.312.549,91	64.150.297,79
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões			
Financiamentos obtidos	5	7.420.548,81	6.621.979,59
Passivos por impostos diferidos	6	192.343,17	808.902,38
		7.612.891,98	7.430.881,97
Passivo corrente			
Fornecedores	13	260.536,52	221.135,05
Estado e outros entes públicos	7		52,23
Financiamentos obtidos	5		450.915,28
Diferimentos	10		
Outras contas a pagar	8	23.390,00	11.155,42
		283.926,52	683.257,98
Total do Passivo		7.896.818,50	8.114.139,95
Total do capital próprio e do Passivo		72.209.368,41	72.264.437,74

**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA**  
**PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011**

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Períodos	
		Ano de 2012	Ano de 2011
Vendas e serviços prestados	14		24.722,00
Fornecimentos e serviços externos	15	-65.532,25	-77.249,27
Gastos com pessoal		-570,96	
Aumentos/reduções de justo valor		-33.136,20	
Outros gastos e perdas	17	-1.678,08	-1.478,32
<b>Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>		<b>-100.917,49</b>	<b>-54.005,59</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização			
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>		<b>-100.917,49</b>	<b>-54.005,59</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	18	286,42	950,61
Juros e gastos similares suportados	18	-348.604,55	-347.653,93
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>-449.235,62</b>	<b>-400.708,91</b>
Imposto s/ rendimento do período	6;19	611.487,74	380.983,79
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>162.252,12</b>	<b>-19.725,12</b>
<b>Resultados das actividades descontinuadas (líquido de imposto) incluído no resultado líquido</b>			
<b>Resultado básico por acção</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2012 E 2011

Em 2012 não existem quaisquer movimentos relativos que reconhecidos na situação líquida da sociedade e enquadráveis na definição de outro rendimento integral, pelo que o rendimento integral dos exercícios de 2012 e 2011 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

Unidade: Euro

Rubricas	NOTAS	Ano de 2012	Ano de 2011
<b>Resultado Líquido do período</b>		162.252,12	-19.725,12
<b>Outro Rendimento integral</b>		0,00	0,00
		162.252,12	-19.725,12
<b>Rendimento integral</b>		162.252,12	-19.725,12
Atribuição do rendimento integral			
Detentores de capital		162.252,12	-19.725,12
Interesses minoritários		0,00	0,00

M  
H  
F  
P

# DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2012 E 2011

Unidade: Euro

Descrição		Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa					Total do Capital Próprio
		Capital	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total	
Posição em 01-01-2011	1	55.000.000,00	31.950,68	7.534.892,03	-92.357,94	62.474.484,77	62.474.484,77
Alterações no período							
Revalorizações / Justo Valor				1.695.538,14		1.695.538,14	1.695.538,14
	2	0,00	0,00	1.695.538,14	0,00	1.695.538,14	1.695.538,14
Resultado líquido do período	3				-19.725,12	-19.725,12	-19.725,12
Rendimento Integral	4=2+3	0,00	0,00	1.695.538,14	-19.725,12	1.675.813,02	1.675.813,02
Operações com detentores de capital							
Distribuições				-92.357,94	92.357,94	0,00	0,00
	5	0,00	0,00	-92.357,94	92.357,94	0,00	0,00
Posição em 31-12-2011	6=4+5	55.000.000,00	31.950,68	9.138.072,23	-19.725,12	64.150.297,79	64.150.297,79

Descrição		Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa					Total do Capital Próprio
		Capital	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total	
Posição em 01-01-2012	1	55.000.000,00	31.950,68	9.138.072,23	-19.725,12	64.150.297,79	64.150.297,79
Alterações no período							
Revalorizações / Justo Valor		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3				162.252,12	162.252,12	162.252,12
Rendimento Integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	162.252,12	162.252,12	162.252,12
Operações com detentores de capital							
Distribuições				-19.725,12	19.725,12	0,00	0,00
Outras operações						0,00	0,00
	5	0,00	0,00	-19.725,12	19.725,12	0,00	0,00
Posição em 31-12-2012	6=4+5	55.000.000,00	31.950,68	9.118.347,11	162.252,12	64.312.549,91	64.312.549,91

**DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA**  
**PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011**

Valores em euros

RUBRICAS	NOTAS	Ano de 2012	Ano de 2011
<b>Actividades Operacionais:</b>			
Recebimentos de clientes		0,00	21.629,65
Pagamentos a Fornecedores		-13.810,78	-16.719,84
Pagamentos ao Pessoal		-570,96	0,00
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>		-14.381,74	4.909,81
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		2.773,00	4.397,06
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		-535,11	1.730,42
<i>Fluxos de caixa das actividades operacionais</i>		-12.143,85	11.037,29
<b>Actividades de Investimento</b>			
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos Financeiros			
Activos fixos tangíveis			
Juros e Proveitos Similares		286,42	950,61
Dividendos			
		286,42	950,61
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedades de investimento		-33.136,20	-8.754,48
Activos fixos tangíveis			
		-33.136,20	-8.754,48
<i>Fluxos de caixa das actividades de investimento</i>		-32.849,78	-7.803,87
<b>Actividades de Financiamento</b>			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		0,00	0,00
		0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		0,00	0,00
Juros e custos similares		-950,61	-98,40
Dividendos			
		-950,61	-98,40
<i>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</i>		-950,61	-98,40
Variações de caixa e seus equivalentes		-45.944,24	3.135,02
<b>Caixa e seus equivalentes no início do periodo</b>		99.951,50	96.816,48
Variações ao perimetro			
Descobertos Bancários			
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do periodo</b>		54.007,26	99.951,50

*Handwritten signature and initials*



## **NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

### **1 — Identificação da entidade**

CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA., constituída em 30 de Dezembro de 2002, no Cartório Notarial de Aviz, contribuinte nº 506 426 297, com sede em Lisboa, na Rua Laura Alves, nº 4 – 9º andar, tem por objeto a compra, venda e administração de imóveis, incluindo a revenda dos que sejam adquiridos para esse fim, bem como a elaboração ou participação em projetos de desenvolvimento imobiliário ou urbanístico.

A sociedade é detida na sua totalidade pela SAGESTAMO – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA., e no exercício da sua atividades social pode participar no capital de outras sociedades, ainda que com objecto diferente, ou ser parte em agrupamentos complementares de empresas, associações em participação ou consórcios.

As demonstrações financeiras ora reportadas foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 20 de Março de 2013. É de opinião do Conselho de Administração que as mesmas refletem de forma fidedigna as operações da CONSEST, bem como a sua posição e performance financeira e fluxos de caixa.

### **2 — Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos**

#### **2.a. — Bases de apresentação**

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

Estas demonstrações financeiras foram preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS), Normas Internacionais de Contabilidade e Interpretações (International Accounting Standards and Interpretations), colectivamente denominadas IFRS, emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), tal como adoptadas na União Europeia (UE) até 30 de Dezembro de 2012.

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, modificado pela aplicação do justo valor para as propriedades de investimento e ativos e passivos financeiros. Os inventários são registados ao menor entre o custo e o valor realizável líquido.

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

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as IFRS requer que a CONSEST efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas

contabilísticas e os montantes de proveitos, custos, ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impacto sobre as atuais estimativas e julgamentos. As áreas que envolvem um maior nível de julgamento e complexidade, ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras encontram-se analisadas na Nota 2c às demonstrações financeiras (Juízos de valor utilizados na aplicação das políticas contabilísticas).

## **2.b. – Alterações nas políticas contabilísticas**

### ***2.b.1 Novas Normas, interpretações e alterações com eficácia a partir de 01 de Janeiro de 2012***

Alterações à IFRS 7 Instrumentos financeiros: Divulgações> alterações que visam ajudar os utentes das demonstrações financeiras a avaliar melhor as exposições ao risco relacionadas com as transferências de ativos financeiros e o efeito desses riscos na posição financeira de uma entidade. O objetivo das emendas é promover a transparência na divulgação das operações de transferência, em particular quando envolvem a titularização de ativos financeiros> Regulamento 1205/11, de 22 de novembro. Esta norma não tem impacto na Consect.

### ***2.b.2 Novas normas, interpretações e alterações que ainda não entraram em vigor***

Alterações à IAS 1 Apresentação de demonstrações financeiras e à IAS 19 Benefícios dos empregados> As emendas à IAS 1 têm como objetivo esclarecer a apresentação do crescente número de rubricas de outro rendimento integral e ajudar os utentes das demonstrações financeiras a distinguirem, de entre essas rubricas de outro rendimento integral, aquelas que podem ser posteriormente reclassificadas nos resultados e aquelas que nunca poderão sê-lo. As emendas à IAS 19 visam, por seu lado, ajudar os utentes das demonstrações financeiras a perceberem melhor de que modo os planos de benefícios definidos afetam a posição financeira, o desempenho e os fluxos de caixa de uma entidade. O objetivo da norma é o de prescrever a contabilização e divulgação dos benefícios dos empregados> Regulamento 475/2012, de 5 de junho.

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

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

A CONSEST aplicou as políticas contabilísticas contidas nas normas ou interpretações que são específicas a cada transação, acontecimento ou condição. Na ausência de uma norma ou interpretação específica, a administração fez juízos de valor na aplicação de políticas

contabilísticas, sempre com o objetivo de que a informação daí resultante seja relevante para a tomada de decisões económicas por parte de utentes e que seja fiável de tal modo que as presentes demonstrações financeiras: (i) representem fielmente a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Grupo; (ii) reflitam a substância económica de transações, acontecimentos e condições e não meramente a respetiva forma legal; (iii) sejam neutras; (iv) sejam prudentes; e (v) sejam completas em todos os aspetos materiais.

#### **2.d. Investimentos em Subsidiárias, Associadas, Interesses em empreendimentos conjuntos**

##### **(i) Subsidiárias**

Não aplicável

##### **(ii) Associadas**

Não aplicável

##### **(iii) Entidades Conjuntamente Controladas**

Não aplicável

##### **(iv) Goodwill**

Não aplicável

##### **(v) Partes relacionadas**

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

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

#### **2.e. Transações em moeda estrangeira**

As transações em moeda estrangeira são convertidas à taxa de câmbio em vigor à data de transação. Os ativos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para euros à taxa de câmbio em vigor na data do balanço. As diferenças cambiais resultantes desta conversão são reconhecidas em resultados. Os ativos e passivos não monetários

registados ao custo histórico, expressos em moeda estrangeira são convertidos à taxa de câmbio à data da transação. Ativos e passivos não monetários expressos em moeda estrangeira registados ao justo valor são convertidos à taxa de câmbio em vigor na data em que o justo valor foi determinado.

## **2.f. Propriedades de Investimento**

Uma propriedade de investimento é reconhecida como um ativo quando, e apenas quando: (i) for provável que os futuros benefícios económicos que estejam associados à propriedade de investimento fluirão para o Grupo; e (ii) o custo da propriedade de investimento possa ser mensurado fiavelmente.

A CONEST classifica como propriedades de investimento as propriedades (imóveis/terrenos) detidos com o objetivo de obter rendas, de valorização do capital ou de ambas e as propriedades que estejam a ser construídas ou desenvolvidas para futuro uso como propriedade de investimento.

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

Os custos subsequentes com as propriedades de investimento só são reconhecidos no ativo se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros acrescidos face aos considerados no reconhecimento inicial.

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

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

Os ganhos ou perdas provenientes da retirada ou alienação de propriedades de investimento são determinados como a diferença entre o produto líquido da alienação e a quantia escriturada do ativo e são reconhecidos nos resultados (a menos que a IAS 17 exija outra maneira no caso de uma venda e relocação) no período da retirada ou da alienação.

## **2.g. Outros ativos financeiros**

### *Reconhecimento, mensuração e desreconhecimento*

Os ativos financeiros são classificados de acordo com cada uma das seguintes categorias, dependendo do objetivo para o qual esse ativo foi adquirido:



- Empréstimos concedidos e contas a receber são ativos financeiros não derivados com pagamentos fixados ou determináveis que não estão cotados num mercado ativo. Estes ativos são mensurados inicialmente pelos seus justos valores acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis à sua aquisição e são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado através do método do juro efetivo.

Os investimentos em instrumentos de capital próprio que não tenham um preço de mercado cotado num mercado ativo e cujo justo valor não possa ser fiavelmente mensurado (bem como os derivados que estejam ligados a esses instrumentos de capital próprio e que devam ser liquidados pela entrega dos mesmos), são mensurados pelo custo.

Um ativo financeiro é desreconhecido quando:

- Os direitos contratuais aos fluxos de caixa resultantes desse ativo expiram;
- Tenham sido transferidos substancialmente todos os riscos e benefícios associados à detenção desse ativo; ou
- Apesar dos riscos e benefícios não terem sido substancialmente transferidos, a CONSEST não reteve o controlo sobre esse ativo.

*Reclassificações entre categorias de ativos financeiros*

Não Aplicável

*Imparidade*

A CONSEST avalia regularmente se existe prova objetiva de que um ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, apresenta sinais de imparidade. Para os ativos financeiros que apresentam sinais de imparidade, é determinado o respetivo valor recuperável.

Quando existe evidência de imparidade nos ativos financeiros disponíveis para venda, a perda potencial acumulada registada no capital próprio (correspondente às variações negativas no justo valor) é transferida para resultados. Para as restantes categorias de ativos financeiros não mensurados pelo justo valor (incluindo investimentos em instrumentos de capital próprio mensurados pelo custo), as perdas por imparidade reconhecidas são registadas diretamente nos resultados.

*Reversão da imparidade - Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado*

Se, num período subsequente, a quantia da perda por imparidade diminuir e tal facto for objetivamente relacionado com um acontecimento que ocorra após o reconhecimento da imparidade, a perda por imparidade anteriormente reconhecida é revertida, não excedendo contudo o custo amortizado que resultaria caso a imparidade não tivesse sido reconhecida à data em que a mesma foi revertida.

*Reversão da imparidade - Ativos financeiros mensurados pelo custo*

No caso de investimentos em instrumentos de capital próprio que sejam mensurados pelo custo, as perdas de imparidade reconhecidas não são reversíveis.

#### **2.h. Outras Contas a Receber**

As contas a receber são uma das quatro categorias de ativos financeiros anteriormente referidas. Desta forma, as contas a receber são mensuradas inicialmente pelo seu justo valor e mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado usando o método do juro efetivo. As perdas por imparidade verificadas são reconhecidas nos resultados.

O ajustamento para imparidade das contas a receber é estabelecido quando há evidência objetiva de que a CONSEST não receberá parte ou a totalidade dos montantes em dívida, nos termos acordados. Dificuldades financeiras significativas por parte do devedor, probabilidade de o devedor se tornar insolvente ou a falha sucessiva de pagamentos por parte do devedor, são considerados indicadores que a conta a receber está numa situação de imparidade.

O valor do ajustamento é a diferença entre o valor reconhecido em balanço e o valor presente estimado dos fluxos de caixa futuros, descontados à taxa de juro efetiva. O valor do ajustamento é reconhecido na demonstração dos resultados.

#### **2.i. Caixa e equivalentes de caixa**

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

#### **2.j. Instrumentos de capital próprio**

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

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

#### **2.k. Provisões, Ativos e Passivos Contingentes**

##### *Provisões*

Uma provisão é um passivo de tempestividade ou quantia incerta.

Uma provisão é reconhecida quando: (i) a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou construtiva) como resultado de um acontecimento passado; (ii) é provável que um exfluxo de

recursos que incorporem benefícios económicos seja exigido para liquidar a obrigação; e (iii) possa ser feita uma estimativa fiável da quantia da obrigação.

O reconhecimento inicial da provisão é efetuado por débito nos resultados, sendo a reversão da mesma efetuada quando o acontecimento que lhe esteve na origem deixar de ser provável. A reversão da provisão é identicamente refletida nos resultados do período.

A provisão é utilizada diretamente nos dispêndios relativos aos quais a mesma foi inicialmente reconhecida, não sendo nesses casos registado qualquer ganho ou perda na demonstração dos resultados.

Quando o efeito do valor temporal do dinheiro for material, a quantia da provisão registada corresponde ao valor presente dos dispêndios que se esperam necessários para liquidar a obrigação. Nestes casos a quantia da provisão aumenta em cada período para refletir a passagem do tempo, sendo esse aumento reconhecido como um gasto com juros.

#### *Ativos e passivos contingentes*

Um passivo contingente é: (i) uma possível obrigação que surge proveniente de acontecimentos passados e cuja existência somente é confirmada pela ocorrência, ou não ocorrência, de um ou mais acontecimentos futuros incertos, não totalmente sob o controlo da Empresa; ou (ii) uma obrigação presente que surge de acontecimentos passados mas que não é reconhecida porque: não é provável que um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos seja necessário para liquidar a obrigação ou porque a quantia da obrigação não pode ser mensurada com suficiente fiabilidade.

Um ativo contingente é um possível ativo que surge de acontecimentos passados e cuja existência somente é confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros incertos não totalmente sob o controlo da Empresa.

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

#### **2.1. Reconhecimento de gastos e perdas e de rendimentos e ganhos**

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

#### *Rédito*

O rédito é o influxo bruto de benefícios económicos durante o período proveniente do curso das atividades ordinárias da CONSEST quando esses influxos resultam em aumentos de capital próprio, que não sejam aumentos relacionados com contribuições de participantes no capital próprio.

O rédito é mensurado pelo justo valor da retribuição recebida ou a receber.

#### *Vendas de bens*

O rédito proveniente das vendas de bens é reconhecido quando forem satisfeitas todas as condições seguintes:

- A Empresa tenha transferido para o comprador os riscos e vantagens significativos da propriedade dos bens;
- A Empresa não retenha envolvimento continuado de gestão com grau geralmente associado com a posse nem o controlo efetivo dos bens vendidos;
- A quantia do rédito seja fiavelmente mensurada;
- Seja provável que os benefícios económicos associados com a transação fluam para a Empresa; e
- Os custos incorridos ou a serem incorridos referentes à transação possam ser fiavelmente mensurados.

#### *Prestação de Serviços*

O rédito associado com uma transação que envolva prestação de serviços é reconhecido quando o desfecho dessa transação possa ser fiavelmente estimado, isto é, quando:

- A quantia de rédito seja fiavelmente mensurada;
- Seja provável que benefícios económicos associados com a transação fluam para a CONSEST;
- A fase de acabamento da transação à data do balanço seja fiavelmente mensurada; e
- Os custos incorridos com a transação e os custos para concluir a transação sejam fiavelmente mensurados.

#### *Juros, Royalties e Dividendos*

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

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

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

- Os juros são reconhecidos utilizando o método do juro efetivo;
- Os royalties são reconhecidos num regime de acréscimo de acordo com a substância do acordo relevante; e



- Os dividendos são reconhecidos quando for estabelecido o direito da CONSEST (enquanto acionista ) de receber o pagamento, exceto nas associadas em que o rédito corresponde ao resultado atribuível à participação.

#### *Contratos de construção*

Não Aplicável

#### *Concessões*

Não Aplicável

#### *Trabalhos para a própria Entidade*

Não Aplicável

#### *Custos de empréstimos*

De acordo com o preconizado na IAS 23, os encargos financeiros relacionados com empréstimos são reconhecidos como um gasto do período em que sejam incorridos, de acordo com o princípio da especialização dos exercícios e em conformidade com o método da taxa de juro efetiva.

#### *Subsídios do Governo*

Não Aplicável

### **2.m. Imposto sobre o rendimento**

Os impostos sobre lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos.

Imposto corrente é a quantia a pagar ou a recuperar de impostos sobre o rendimento respeitante ao lucro ou à perda tributável de um período.

Os Impostos Diferidos são calculados, de acordo com o método do passivo com base no balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço em cada jurisdição e que se espera que venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Diferenças temporárias são diferenças entre a quantia escriturada de um ativo ou de um passivo e a sua base de tributação.

#### *Ativos por impostos diferidos*

Ativos por Impostos Diferidos são as quantias de impostos sobre o rendimento recuperáveis em períodos futuros respeitantes a:

- Diferenças temporárias dedutíveis;
- O reporte de perdas fiscais não utilizadas;

- O reporte de créditos tributáveis não utilizados.

Um Ativo por Impostos Diferidos é reconhecido para todas as diferenças temporárias e reportes fiscais dedutíveis até ao ponto em que seja provável que exista um lucro tributável ao qual a diferença temporária dedutível possa ser usada, a não ser que o ativo por impostos diferidos resulte do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que:

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

A CONSEST reconhece Ativos por Impostos Diferidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis associados aos investimentos em subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos, até ao ponto em que seja provável que:

- A diferença temporária reverterá no futuro previsível; e
- Estará disponível o lucro tributável contra o qual a diferença temporária será utilizada.

#### *Passivos por impostos diferidos*

Passivos por Impostos Diferidos são as quantias de impostos sobre o rendimento pagáveis em períodos futuros com respeito a diferenças temporárias tributáveis.

Um Passivo por Impostos Diferidos é reconhecido para todas as diferenças temporárias tributáveis exceto quando esse imposto diferido resultar de:

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

A CONSEST reconhece Passivos por Impostos para todas as diferenças temporárias tributáveis associados aos investimentos em subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos, sempre que não sejam cumulativamente satisfeitas as seguintes condições:

- O CONSEST seja capaz de controlar a tempestividade da reversão da diferença temporária; e
- Seja provável que a diferença temporária não seja revertida no futuro previsível.

Os Ativos ou Passivos por Impostos Correntes dos períodos correntes e anteriores são mensurados pela quantia que se espera que seja recuperada ou paga às autoridades fiscais, usando as taxas fiscais que tenham sido decretadas ou substantivamente decretadas à data do balanço.

Os Ativos e Passivos por Impostos Diferidos são mensurados pelas taxas fiscais que se espera que se apliquem no período em que seja realizado o ativo ou em que seja liquidado o passivo, tendo como base as taxas fiscais que tenham sido decretadas ou substantivamente decretadas à data do balanço.

Os Impostos Correntes e Diferidos são reconhecidos como um rendimento ou como um gasto e incluídos no resultado líquido do período, exceto quando o imposto provenha de uma transação ou acontecimento que seja reconhecido, no mesmo ou num diferente período, diretamente no capital próprio, caso em que o respetivo imposto é diretamente debitado ou creditado ao Capital Próprio.

Os Ativos por Impostos Correntes são compensados com passivos por impostos correntes apenas quando:

- A CONSEST tiver um direito legalmente executável para compensar as quantias reconhecidas; e
- Pretenda liquidar numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar simultaneamente o passivo.

Os Ativos por Impostos Diferidos e os Passivos por Impostos Diferidos são compensados apenas quando:

- O CONSEST tiver um direito legalmente executável de compensar ativos por impostos correntes contra passivos por impostos correntes; e
- Os ativos por impostos diferidos e os passivos por impostos diferidos se relacionarem com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal sobre:
  - (i) a mesma entidade tributável; ou
  - (ii) diferentes entidades tributáveis que pretendam ou liquidar passivos e ativos por impostos correntes numa base líquida, ou realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente, em cada período futuro em que as quantias significativas de passivos ou ativos por impostos diferidos se esperem que sejam liquidadas ou recuperadas.

## **2.n. Resultados por ação**

Os resultados por ação básicos são calculados dividindo o lucro tributável aos detentores de capital próprio ordinário da CONSEST pelo número médio ponderado de ações ordinárias em circulação durante o período.

O Resultado por Ação diluído, em que o número médio de ações ordinárias emitidas é ajustado para assumir a conversão de todas as potenciais ações ordinárias tratadas como diluidoras, é idêntico ao resultado por ação básico uma vez que a CONSEST não possui ações diluidoras.

## **2.o. Juízos de valor e estimativas**

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

### 3 — Políticas de gestão do risco financeiro

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

- **Risco de Mercado**, o qual inclui três tipos de risco:
  - (i) risco de moeda – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de câmbio.  
A Empresa não detém investimentos em operações externas que sejam materialmente relevantes e cujos ativos líquidos estejam expostos ao risco cambial.
  - (ii) risco de taxa de juro do justo valor – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de juro do mercado.
  - (iii) risco de preço – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar como resultado de alterações nos preços de mercado, quer essas alterações sejam causadas por fatores específicos do instrumento individual ou do seu emitente, quer por fatores que afetem todos os instrumentos negociados no mercado. O risco de mercado engloba não somente o potencial de perdas mas também o potencial de ganhos.
- **Risco de crédito** – é o risco de que um participante de um instrumento financeiro não venha a cumprir uma obrigação e faça com que o outro participante incorra numa perda financeira.
- **Risco de liquidez** (também referido como risco de financiamento) – é o risco de que a Empresa venha a encontrar dificuldades na obtenção de fundos para satisfazer compromissos associados aos instrumentos financeiros. O risco de liquidez pode resultar de uma incapacidade de vender rapidamente um ativo financeiro no fecho do mercado pelo seu justo valor. O risco de liquidez não tem significado na CONSEST, na medida em que as necessidades de financiamento são supridas pelo accionista.

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

#### 4 – Propriedades de Investimento

Durante o período findo em 31 de Dezembro de 2012, o movimento ocorrido no valor das propriedades de investimento foi o seguinte:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2012	
	JUSTO VALOR	CUSTO
Saldo inicial	68.780.000,00	
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	-33.136,20	
Aumentos - Aquisições/Outras Despesas	33.136,20	
Alienações		
Transferências para e de inventários		
Depreciações		
Outras variações		
Saldo Final	68.780.000,00	
Total	68.780.000,00	

A rubrica Propriedades de Investimento consiste num único imóvel sito na Falagueira.

Conforme referido na nota 2.4.3 as propriedades de investimento encontram-se valorizadas ao justo valor. Os métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do justo valor de propriedades de investimento encontram-se descritos no quadro seguinte:

DESIGNAÇÃO DO IMÓVEL	MÉTODO DE AVALIAÇÃO UTILIZADO	DESCRIÇÃO DO MÉTODO	PRINCIPAIS PRESSUPOSTOS PARA ESTIMATIVA DOS CF FUTUROS	TAXA DE DESCONTO UTILIZADA PARA A ACTUALIZAÇÃO DOS CF	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO/VEL. D DA RENDA	YIELD DO MERCADO	A DETERMINAÇÃO DO JUSTO VALOR FOI SUPOSTA POR EVIDÊNCIAS DO MERCADO? OU FOI MAIS PONDERADA POR OUTROS FACTORES POR FORÇA DA NATUREZA DA PROPRIEDADE E DA FALTA DE DADOS DE MERCADO COM PARÁVISES?	SE NÃO FOI SUPOSTA POR EVIDÊNCIA DE MERCADO, DESCREVER OS FACTORES UTILIZADOS
Terreno na Falagueira	Método do Valor Residual do Solo (DCF)	(d)	3 anos aprovação ; 3 anos construção; 6 anos comercialização	10,00%	n.a.	n.a.	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.

(d) **Método do Valor Residual** - Este método baseia-se no princípio da máxima e melhor utilização de um terreno urbano, segundo as premissas aprovadas pelas entidades com jurisdição sobre o imóvel e considerando que o mesmo se encontra expectante, isto é livre de construções, salvaguardas e compromissos urbanísticos de carácter público. O valor do solo urbano determina-se deduzindo ao conjunto das receitas potencialmente geradas pelo empreendimento (apuradas através do **Método de Comparação de Mercado e/ou do Rendimento**), os custos necessários à execução física do edificado, infra-estruturas e obras de urbanização, bem como os custos indirectos afectos, como projectos, taxas, encargos de gestão, fiscalização, promoção e comercialização (obtidos através do **Método dos Custos**). Tendo em atenção o carácter temporal de desenvolvimento do empreendimento o estudo da rentabilidade global decorre de uma análise de fluxos de caixa (cash-flow), sendo utilizada uma taxa de actualização correspondente à rentabilidade mínima exigida pelo investidor/promotor. A taxa de desconto referida poderá ser decomposta na rentabilidade proporcionada por um investimento sem risco, acrescida de um prémio de risco inerente ao desenvolvimento do projecto, e específico do mesmo.

No exercício de 2003 foi outorgado um contrato de consórcio entre a Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais, a Consest – Promoção imobiliária, SA, a BIG Temple, SGPS e a Cottees – Compra e Venda de Imóveis, Lda., com o objetivo de executarem em conjunto um projeto imobiliário de grande qualidade e dimensão a implementar no referido terreno.

Tendo-se ultimado em 2008 o MasterPlan para o terreno iniciou-se em 2009 os estudos para a elaboração do Plano de Pormenor, sobre a égide do Município da Amadora.

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2012 não houve rédito associado à única propriedade de investimento da empresa (2011: € 24.722,00).

M  
M  
Fut

## 5 – Financiamentos Obtidos

FINANCIAMENTOS OBTIDOS	31-12-2012		31-12-2011	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
<b>Passivo</b>				
<b>Suprimentos</b>		6.621.979,59		6.621.979,59
<b>Suprimentos - Juros do exercício 2010</b>		103.261,35	103.261,35	
<b>Suprimentos - Juros do exercício 2011</b>		347.653,93	347.653,93	
<b>Suprimentos - Juros do exercício 2012</b>		347.653,94		
	<b>0,00</b>	<b>7.420.548,81</b>	<b>450.915,28</b>	<b>6.621.979,59</b>

Não havendo expectativa do seu pagamento em 2013, procedeu-se à reclassificação dos juros de suprimentos para o ativo não corrente.

As respetivas posições devedoras a 31 de Dezembro de 2012 e 2011 são as seguintes:

	31-12-2012	31-12-2011
<b>Empréstimos concedidos</b>		
<b>Não Correntes</b>		
<b>SAGESTAMO</b>	6.621.979,59	6.621.979,59
	<b>6.621.979,59</b>	<b>6.621.979,59</b>

## 6 – Ativos e Passivos por Impostos Diferidos

Os Ativos e Passivos por Impostos Diferidos reconhecidos no balanço podem ser analisados como segue:

IMPOSTOS DIFERIDOS	2012				2011			
	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final
<b>Activos por Impostos Diferidos</b>								
<b>Não Correntes</b>								
Prejuízos Fiscais reportáveis	374.241,38	-5.071,47		369.169,91	301.537,19	72.704,19		374.241,38
Reavaliações efectuadas								
Outras Provisões e ajustamentos não aceites fiscalmente								
Outros								
<b>Passivos por Impostos Diferidos</b>								
<b>Não Correntes</b>								
Reavaliações efectuadas	-808.902,38	616.559,21		-192.343,17	-2.812.720,12	308.279,60	1.695.538,14	-808.902,38
Outros								

Os ativos por impostos diferidos relativos a prejuízos fiscais reportáveis e crédito de imposto são reconhecidos quando exista uma expectativa razoável de haver lucros tributáveis futuros.

*Handwritten signature/initials*

A perspetiva de recuperabilidade de prejuízos fiscais reportáveis e crédito de imposto é considerada no apuramento de ativos por impostos diferidos.

Os passivos por impostos diferidos incluem o efeito da avaliação à propriedade de investimento que a empresa detém na Falagueira. No exercício, registou-se a variação pela aplicação do coeficiente de desvalorização monetária.

## 7 – Estado e Outros Entes Públicos

O detalhe da rubrica Estado e Outros Entes Públicos em 31 de Dezembro é o seguinte:

ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS	31-12-2012		31-12-2011	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
<b>Activo</b>				
Imposto s/Rendimento	5.321,63		9.274,65	
Imposto s/ Valor Acrescentado				
Outros Impostos				
	<b>5.321,63</b>		<b>9.274,65</b>	
<b>Passivo</b>				
Imposto S/Rendimento				
Imposto s/valor Acrescentado				
Retenção na Fonte				
Contribuições p/Seg Social				
Outros Impostos			52,23	
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>52,23</b>	<b>0,00</b>

## 8 – Outras Contas a pagar

OUTRAS CONTAS A PAGAR	31-12-2012	31-12-2011
Adiantamentos por conta de vendas		
Pessoal		
Consultores, assessores, intermediários e ROC		11.070,00
Outros		85,42
Outros Credores por Acréscimo de Gastos	23.390,00	
	<b>23.390,00</b>	<b>11.155,42</b>

## 9- Outras Contas a receber

OUTRAS CONTAS A RECEBER	31-12-2012	31-12-2011
Subscritores de Capital	3.000.000,00	3.000.000,00
Outros		
	<b>3.000.000,00</b>	<b>3.000.000,00</b>

## 10- Diferimentos

A empresa regista os rendimentos e os gastos de acordo com o princípio do acréscimo (especialização de exercícios) pelo qual são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que as quantias são recebidas ou pagas.

DIFERIMENTOS	31-12-2012		31-12-2011	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
<b>Gastos a reconhecer</b>				
Seguros	869,61		869,61	
Diversos			92,25	
	<b>869,61</b>		<b>961,86</b>	
<b>Rendimentos a reconhecer</b>				
Rendas				
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 11 – Caixa e Depósitos Bancários

Em 31 de Dezembro, o detalhe de Caixa e seus equivalentes era o seguinte:

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31-12-2012	31-12-2011
Caixa	12,83	12,83
Depósitos Bancários	53.994,43	99.938,67
	<b>54.007,26</b>	<b>99.951,50</b>

## 12 – Alterações nas rubricas de Capital Próprio

O capital nominal da CONSEST, no valor de 55.000 milhares de euros, é composto por 11.000.000 ações nominativas de 5 euros cada, e é detido pela SAGESTAMO – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA em 100%.

Encontra-se por realizar pelo acionista o montante de 3.000 milhares de euros.

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	55.000.000,00			55.000.000,00
Ajust. partes capital				
Reservas Legais	31.950,68			31.950,68
Reservas Livres				
Resultados transitados	9.138.072,23		19.725,12	9.118.347,11
Resultado Líquido	-19.725,12	539.060,41	357.083,17	162.252,12
<b>Total</b>	<b>64.150.297,79</b>	<b>539.060,41</b>	<b>376.808,29</b>	<b>64.312.549,91</b>

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

A rubrica resultados acumulados corresponde aos resultados líquidos dos períodos anteriores, conforme deliberações efetuadas nas Assembleias-gerais.



### 13 – Fornecedores

<b>Fornecedores</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
Fornecedores conta corrente	7.362,12	9.939,98
Fornecedores Empresa Mãe	253.174,40	211.195,07
Fornecedores, facturas recepção/conferencia		
	<b>260.536,52</b>	<b>221.135,05</b>

### 14 – Vendas e Serviços Prestados

<b>Rédito das Vendas e dos Serviços prestados</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
Vendas		
Mercado Interno		
Prestações de Serviços		
Mercado Interno		
Rendas de Propriedade de Investimento	0,00	24.722,00
	<b>0,00</b>	<b>24.722,00</b>

### 15 – Fornecimentos e Serviços Externos

A repartição dos fornecimentos e serviços externos no período findo em 31 de Dezembro é a seguinte:

<b>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
Trabalhos Especializados	63.962,62	68.031,61
Publicidade		
Conservação e Reparação		7.995,00
Serviços Diversos	573,54	
Seguros	872,00	874,33
Outros	124,09	348,33
	<b>65.532,25</b>	<b>77.249,27</b>

### 16– Gastos com o Pessoal

No ano de 2012, não houve pessoal próprio ao serviço da empresa, registando-se apenas o valor de 570,96 euros referente a senhas de presença dos membros da Assembleia Geral.

### 17 – Outros Gastos e Perdas

OUTROS GASTOS E PERDAS	31-12-2012	31-12-2011
Impostos	411,58	52,23
Multas e penalidades		
Correcções exercicios anteriores	10,00	52,23
Outros	1.256,50	1.373,86
	<b>1.678,08</b>	<b>1.478,32</b>

## 18 – Aumentos/Reduções de Justo Valor

Esta rubrica regista a variação de justo valor no final do período, referente à propriedade de investimento.

Aumentos/Reduções JV	31-12-2012	31-12-2011
<b>Ajustamentos Negativos</b>		
Propriedade de Investimento - Terreno da Falagueira	33.136,20	0,00
	33.136,20	0,00

## 19 – Juros e Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados

Juros e Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados	31-12-2012	31-12-2011
<b>Rendimentos e Ganhos</b>		
Juros Obtidos	286,42	950,61
	<b>286,42</b>	<b>950,61</b>
<b>Gastos e Perdas</b>		
Juros de Suprimentos	347.653,94	347.653,93
Outros juros	950,61	
	<b>348.604,55</b>	<b>347.653,93</b>

## 20 – Imposto sobre o Rendimento do período

<b>IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
Gasto/Rendimento por Impostos correntes		99.845,31
Ajustamentos reconhecidos no período de impostos correntes de períodos anteriores		
Gasto/Rendimento relac c/origem e reversão de diferenças temporárias - Justo valor de PI	623.045,14	308.279,60
Outros (prejuízos fiscais não dedutíveis por terem caducado)	-11.557,40	-27.141,12
	611.487,74	380.983,79

Foi reconhecida em 2012 de uma reversão de 616,5 mil euros dos passivos por impostos diferidos reconhecidos nos anos anteriores. Por outro lado, existindo expectativa de que a empresa venha a atingir uma situação de lucro a médio prazo, foi considerado o efeito do imposto diferido gerado pelo resultado líquido do exercício negativo tendo sido revertidos os impostos diferidos relativos aos anos de 2005 por caducidade e os de 2006 e 2007 por se considerar que não são aproveitáveis. O efeito conjugado destas operações tem um impacto positivo ao nível do resultado do exercício de 611.487,74 euros.

#### Relação entre o gasto de imposto e o lucro contabilístico

<b>Impostos sobre o rendimento - relação entre o gasto de Impostos e o lucro contabilístico</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
Resultado antes de imposto	-449.235,62	-400.708,91
Gastos não dedutíveis	34.396,20	1.327,69
Tributações Autónomas		
Diferenças Temporárias		
Utilização de Prejuízos fiscais não reconhecidos anteriormente		
Atualização de encargos com explorações agrícolas		
Outros		
	-414.839,42	-399.381,22

A CONSEST está sujeita a tributação em sede de Impostos sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e correspondente Derrama. O cálculo do imposto corrente do exercício de 2012 corresponde à taxa anual de 25%.

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

## 21 – Entidades Relacionadas

Os saldos e transações da CONSEST com entidades relacionadas são:

*Handwritten signature/initials in blue ink.*

Saldos e transações com Entidades Relacionadas em 31-12-2012	Empresa-mãe	Outras partes relacionadas
<b>Saldos passivos</b>		
ESTAMO (fornecedores)		3.437,81
FUNDIESTAMO (fornecedores)		2.156,01
SAGESTAMO (fornecedores)	253.174,40	
SAGESTAMO (empréstimos)	6.621.979,59	
SAGESTAMO (juros empréstimos)	798.569,22	
<b>Gastos</b>		
ESTAMO (serviços intra-grupo)		347,52
FUNDIESTAMO (serviços intra-grupo)		902,57
SAGESTAMO (serviços intra-grupo)	41.979,33	
SAGESTAMO (juros suprimentos)	347.653,94	

## 22 – Ativos e Passivos contingentes

Não são conhecidos ativos e passivos contingentes.

## 23 – Eventos subsequentes relevantes

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

Lisboa, 20 de Março de 2013

### O Técnico Oficial de Contas



Manuela Serra da Fonseca  
TOC

### O Conselho de Administração



Mário Alberto Donas  
Presidente



Carlos Alberto de Mendonça Pires  
Administrador



Francisco Cal  
Administrador

## VII. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

**RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO**

Ao Sócio e Conselho de Administração  
**CONSEST PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**

1. Nos termos da lei, dos estatutos e do mandato que nos conferiram, vimos submeter à Vossa apreciação o Relatório e Parecer sobre a atividade por nós desenvolvida e sobre os documentos de prestação de contas, da **CONSEST PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.** relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, os quais são da responsabilidade da Administração.
2. Acompanhámos com a periodicidade e extensão que considerámos adequada nas circunstâncias a atividade da empresa. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respetiva documentação e vigiámos a observância da lei e dos estatutos.
3. Como consequência do trabalho efetuado, emitimos a respetiva Certificação Legal das Contas datada de hoje, anexa ao presente documento.
4. No âmbito das nossas funções verificámos que:
  - i) O balanço, a demonstração de resultados por naturezas, a demonstração de alterações do capital próprio, os fluxos de caixa e as respetivas notas anexas foram preparados de acordo com o referencial contabilístico adotado pela Empresa;
  - ii) As políticas e os critérios valorimétricos adotados são adequados, face à atividade exercida;
  - iii) O Relatório de Gestão é suficientemente esclarecedor da evolução da atividade evidenciando os aspetos mais significativos;
  - iv) Encontra-se por realizar o montante de 3 milhões de euros do capital social, estando excedido o prazo previsto no número 1, do artigo 285º do Código das Sociedades Comerciais.
5. Face ao exposto, e após considerada a Certificação Legal das Contas somos de parecer que o Sócio:
  - a) aprove o Relatório de Gestão e as Contas do Exercício de 2012 apresentados pelo Conselho de Administração;
  - b) aprove a proposta do Conselho de Administração para a aplicação dos resultados contida no mencionado Relatório de Gestão, e ainda;
  - c) proceda à apreciação geral da gestão e fiscalização da Sociedade.
6. Desejamos, ainda, manifestar ao Conselho de Administração e aos Colaboradores da **CONSEST PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.** com quem contactámos, o nosso apreço pela colaboração prestada.

  
Eduardo Roque do Rosário Rêgo – ROC nº 1285

Lisboa, 22 de março de 2013

# VIII. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

## **CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS**

### **INTRODUÇÃO**

Examinámos as demonstrações financeiras anexas da **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2012, que evidencia um total de 72.209.368 euros e um total de capital próprio de 64.312.550 euros, incluindo um resultado líquido de 162.252 euros, a Demonstração dos resultados por natureza, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração de fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e o correspondente Anexo.

### **RESPONSABILIDADES**

1. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras, que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa e o resultado das suas operações e os fluxos de caixa, bem como a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
2. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

### **ÂMBITO**

3. O exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas e Diretrizes Técnicas de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu, (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação, (ii) apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adotadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias, (iii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade, (iv) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.
4. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.
5. Entendemos que o exame efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.



## OPINIÃO

6. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira da **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, o resultado das suas operações, as alterações nos seus capitais próprios e os seus fluxos de caixa, no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adotadas na União Europeia.

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS

7. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

  
Eduardo Roque do Rosario Rêgo – ROC 1 285

Lisboa, 22 de março de 2013