

GRUPO SAGESTAMO

CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2013

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.ª Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus – Presidente

Dr.ª Dora Isabel Dias Sobral Chumela – Secretária

my
n
Fr

ÍNDICE

I.	RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.....	2
A.	INTRODUÇÃO	3
B.	MISSÃO	3
C.	ACTIVIDADE DESENVOLVIDA	3
D.	ORGANIZAÇÃO DA CONSEST E REGULAMENTOS.....	4
E.	NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE	4
F.	DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS.....	4
G.	PROPOSTA	5
H.	INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE	5
I.	PERSPECTIVAS PARA 2014.....	6
J.	OUTROS ASSUNTOS	6
K.	NOTA FINAL.....	6
II.	CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS.....	7
III.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2013	11
IV.	RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO	41
V.	CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS.....	42

17
M
Fe

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

M
M
Fr

A. INTRODUÇÃO

A CONSEST – Promoção Imobiliária, S.A., é uma empresa do Grupo SAGESTAMO com um 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 593.062m² 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 nº 4 em Lisboa para a Avenida Defensores de Chaves nº 6, 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:

- O desenvolvimento da Proposta do Plano de Pormenor Preliminar da Falagueira pela GB Arquitetos, em conformidade com o Master Plan elaborado por Foster & Partners, tendo-se realizado reuniões com aquela empresa onde se efetuaram alguns ajustes programáticos e de detalhe da configuração dos quarteirões e vias de acesso.
- Na sequência deste trabalho efetuou-se em Setembro de 2013 uma reunião com o Município da Amadora onde o mesmo foi apresentado tendo o Presidente do Município sugerido algumas alterações que já foram contempladas e informado que iriam analisar o referido Plano para dar seguimento ao mesmo.
- Iniciaram-se e concluíram-se os trabalhos de demolições dos armazéns degradados junto à Estrada Militar,



- Relativamente à parcela expropriada pelas Estradas de Portugal para a construção da CRIL, foi obtida certidão da CMA do potencial urbanístico e enviada como fundamentação para que aquela entidade proceda ao pagamento do valor da expropriação.

- Foram desenvolvidas ações para desocupar e prevenir a ocupação de parte do terreno de iniciativas clandestinas, nomeadamente de sem abrigos e de hortas com vedações.

D. ORGANIZAÇÃO DA CONSEST E REGULAMENTOS

A Consest não tem colaboradores, todas as operações são aprovadas pelo Conselho de Administração e utiliza, sempre que necessário, os serviços da Sagestamo fundamentalmente nas áreas administrativa e financeira, promoção imobiliária e jurídica.

A Consest, bem como todo o Grupo Sagestamo, possui desde 2010, o Código de Ética a Política de Gestão de Riscos de Fraude, Corrupção e Infrações Conexas, bem como o Plano de Prevenção desses riscos que foram atualizados no início de 2013.

O Grupo Sagestamo e as suas participadas possuem Manuais de Procedimentos das áreas de compras de imóveis, aquisição de bens e serviços, contratação de empreitadas, arrendamentos, avaliações, contabilidade, pagamentos e recebimentos e venda de imóveis. No final de 2013 ficou em fase de conclusão a atualização dos mesmos.

E. NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE

A Consest preparou em 2013 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 2013 sujeito a avaliação por uma empresa especializada certificada pela CMVM, tendo o valor se cifrado em 68.740 milhares de euros, montante ligeiramente inferior ao verificado no ano transato de 68.780 milhares de euros. Tendo em consideração que se investiram cerca de 167 mil euros, fundamentalmente no desenvolvimento do Projeto do Plano de Pormenor e nas demolições dos referidos armazéns, a imparidade registada em 2013 foi de cerca de 207 mil euros

F. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

A Consest registou em 2013 um resultado operacional negativo de 281 mil euros.



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

Para o resultado operacional de 281 mil euros, contribuíram essencialmente a imputação de gastos de operação por parte do Grupo Sagestamo no valor de 53 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 referido registo do ajustamento de cerca de 207 mil euros do justo valor do imóvel da Falagueira que foi registado neste exercício.

O resultado financeiro negativo de 307 mil euros apurado em 2013, 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 originou o reconhecimento em 2013 de uma reversão de 192 mil euros dos passivos por impostos diferidos reconhecidos nos anos anteriores e o reconhecimento de Ativos por imposto diferido no montante de 259 mil euros. 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 e pela correção da taxa do imposto, no montante de 58 mil euros. O efeito conjugado destas operações tem um impacto positivo ao nível do resultado do exercício de 509 mil euros.

Neste contexto, o resultado do exercício foi de 79 mil euros negativos, valor inferior ao obtido no ano anterior (162 mil euros positivos).

G. PROPOSTA

Propõe-se que o resultado negativo apurado no exercício no valor de 78.690,68 euros seja levado a Resultados Transitados

H. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

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



I. PERSPECTIVAS PARA 2014

Espera-se que o Município da Amadora analise a Proposta do Plano de Pormenor para o concluir e 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. 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.

K. 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, 11 de Março de 2014

O Conselho de Administração,



Mário Alberto Donas
Presidente



Carlos Alberto de Mendonça Pires
Administrador



Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal
Administrador

II. 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.

II.1. Gestão do Risco Financeiro

Nos termos do Despacho nº 101/2009 – SETF, de 30 de Janeiro, e do cumprimento dos limites máximos de acréscimo de endividamento, definidos para 2013, no Despacho nº 155/2011 – MEF, de 28 de abril, conforme evidenciado no anexo abaixo:

Anos	2009	2010	2011	2012	2013
Encargos Financeiros (€)	148.933,28 €	103.261,35 €	347.653,93 €	347.653,94 €	307.262,54 €
Taxa média de Financiamento (%)	2,30%	1,60%	5,25%	5,25%	5,60%

Passivo Remunerado (€)	2012	2013	Variação absoluta	Var. %
Passivo não corrente	6.621.979,59 €	4.820.548,81 €	-1.801.430,78 €	-27%
Financiamentos obtidos	6.621.979,59 €	4.820.548,81 €	-1.801.430,78 €	-27%
Passivo corrente	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Financiamentos obtidos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Total Passivo Remunerado (€)	6.621.979,59 €	4.820.548,81 €	-1.801.430,78 €	-27%

II.2. Prazo médio e atrasos de Pagamentos

Conforme evidenciado no anexo abaixo, em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de Fevereiro, com a alteração introduzida pelo Despacho nº 9870/2009, de 13 de abril, e divulgação dos atrasos nos pagamentos, conforme definidos no Decreto – lei nº 65- A/2011, de 17 de maio:

PMP	2013				2012				Var. (%) 4º T 2013/4º T 2012
	1º T	2º T	3º T	4º T	1º T	2º T	3º T	4º T	
Prazo	33	80	69	81	12	9	10	9	800%

Dívidas Vencidas	0-90 dias	Dívidas vencidas de acordo com o Art. 1.º DL 65-A/2011			
		90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias
Aq. De Bens e Serviços	11.436,12 €				
Aq. De Capital					
Total	11.436,12 €				

*Em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de Fevereiro e, o Decreto de lei 65-A/2011, de 17 de Maio,
o valor considerado foi só a dívida a fornecedores de bens e serviços, não foi considerado os saldos entre as empresas do grupo Sagestamo.*

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

*M
M
F*

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

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.

II.3. Remunerações e outras regalias

Mesa Assembleia Geral

Mandato	Cargo	Nome	Estatuto Remuneratório Fixado (€) (1)	Remunerações Anual (€)		
				Bruta (2)	Redução (Lei OE)	Bruta após Reduções
2009-2011	Presidente	Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus	311,85 €	311,85 €	31 €	281 €
2009-2011	Secretário	Dora Isabel Dias Sobral Chumela	187,26 €	187,26 €	7 €	181 €

Legenda: (1) - Valor da Senha de presença fixada; (2) Antes de reduções remuneratórias

Conselho de Administração

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

Órgão (s) de Fiscalização

ROC/FISCAL ÚNICO

Mandato	Cargo	Identificação SROC/ROC		Designação		Remuneração (€)		Nº de Mandatos exercidos na Sociedade
		Nome	Número	Doc. (1)	Data	Límite fixado	Contratada	
2009-2011	ROC/Fiscal Único	Victor José & Associados, SROC representada por Dr. Eduardo Rego	1285	AG	26-03-2009	1.233 €	750 €	1

Legenda: (1) - Indicar AG/DUE/Despacho

Nome	Remuneração Anual (€)		
	Bruta (€)	Reduções (Lei OE) (€)	Bruta após Reduções (€)
Victor José & Associados, SROC representada por Dr. Eduardo Rego	9.000 €		9.000 €

Restantes Trabalhadores

A empresa não tem quadro de pessoal.

Handwritten signature and initials in blue ink.

II.4. Cumprimento das orientações legais

Cumprimento das Orientações legais	Cumprimento			Quantificação/Identificação	Justificação/Referência ao ponto do Relatório
	S	N	N.A.		
Objetivos de Gestão/Planos de Actividade e Orçamento:					
Objetivo 1			X		
Objetivo 2			X		
Objetivo 3			X		
Gestão do Risco Financeiro	X			Taxa média de financiamento 2013: 6,60% Variação absoluta em 2013 face a 2012: -1.601.430,78€, Variação % em 2013 face a 2012: -27%	Vide ponto II.1. Gestão do Risco Financeiro
Limites de Crescimento do Endividamento	X				Vide ponto II.1. Gestão do Risco Financeiro
Evolução do PMP a fornecedores	X				Vide ponto II.2. Prazo médio e atrasos de Pagamentos
Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")			X		Vide ponto II.2. Prazo médio e atrasos de Pagamentos
Recomendações do acionista na aprovação de contas:					
Recomendação 1			X		
Recomendação 2			X		
Etc.			X		
Remunerações:					
Não atribuição de prémios de gestão, nos termos art.º 37.º da Lei 66-B/2012	X				Vide II.3. Remunerações e outras regalias
Órgãos sociais - redução remuneratória nos termos do art.º 27.º da Lei 66-B/2012	X				Vide II.3. Remunerações e outras regalias
Órgãos Sociais - redução de 5% por aplicação artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2010	X				Vide II.3. Remunerações e outras regalias
Auditor Externo - redução remuneratória nos termos do art.º 75.º da Lei 66-B/2012			X		Vide II.3. Remunerações e outras regalias
Restantes trabalhadores - redução remuneratória, nos termos do art.º 27.º da Lei 66-B/2012			X		Vide II.3. Remunerações e outras regalias
Restantes trabalhadores - proibição de valorizações remuneratórias, nos termos do art.º 35 da Lei 66-B/2012			X		Vide II.3. Remunerações e outras regalias
Artigo 32.º do EGP					
Utilização de cartões de crédito			X		
Reembolso de despesas de representação pessoal			X		
Contratação Pública					
Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa			X		
Aplicação das Normas de contratação pública pelas participadas			X		
Contratos submetidos a visto prévio do TC			X		
Auditoria do Tribunal de Contas					
Recomendação 1			X		
Recomendação 2			X		
Etc.			X		
Parque Automóvel			X		
Gastos Operacionais das Empresas Públicas (artigo 64.º da Lei n.º 66-B/2012)	X				Vide ponto II.5- Redução de gastos operacionais
Redução de Trabalhadores (artigo 63.º da Lei n.º 66-B/2012)					
N.º de Trabalhadores			X		A empresa não tem quadro de pessoal
N.º de Cargos dirigentes			X		A empresa não tem quadro de pessoal
Princípio da Unidade de Tesouraria (artigo 124.º da Lei 66-B/2012)			X		

II.5- Redução de gastos operacionais

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2013, conforme evidenciado no anexo abaixo:

PRC	2009	2010	2011	2012	2013	Variação 2013/2010		Cumprimento Identificar (S/N)
						Absoluta	%	
CMVMC (m€)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		S
FSE (m€)	74.144,88	96.205,81	77.249,27	65.532,25	71.284,94	-24.920,87 €	-26%	S
Deslocações/Estadas	0,00 €	0,00 €	24,10	0,00 €	17,20	17,20 €		S
Ajudas de custo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		S
Comunicações	0,00 €	0,00 €	0,00 €	43,54	0,00 €	0,00 €		S
Gastos com o pessoal (m€)	998,22	499,11	0,00 €	570,96	570,96	71,85 €	14%	S
Total	75.143,10 €	96.704,92 €	77.249,27 €	66.103,21 €	71.855,90 €	-24.849,02 €	-26%	
Volume de negócios (m€)	36.672,00	37.008,00	24.722,00	0,00 €	0,00 €	-37.008,00 €	-100%	
Peso dos Gastos no VN (%)	49%	38%	32%	0%	0%	149%	389%	

Quadro de Pessoal	2010	2011	2012	2013
Número de RH sem órgãos Sociais	0	0	0	0
Número de cargos dirigentes sem O.S.	0	0	0	0
Número de órgãos Sociais	5	5	5	5
Gastos totais com pessoal	499,11 €	0,00 €	570,96 €	570,96 €
Gastos com órgãos Sociais	499,11 €	0,00 €	570,96 €	570,96 €
Gastos com Dirigentes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gastos com RH sem O.S. e sem Dirigentes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Rescisões/Indemnizações	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

*Administradores não são remunerados. Apenas os 2 Membros da AG recebem senhas de presença

II.6 – Informação a constar no Site do SEE

Informação a constar no Site do SEE	Divulgação			Comentários
	S	N	NA.	
Estatutos actualizados (PDF)	X			
Historial, Visão, Missão e Estratégia	X			
Ficha síntese da empresa	X			
Identificação da Empresa				
Missão, Objectivos, políticas, obrig. serv. Público e modelo de financiamento	X			
Modelo Governo/Indent. Órgãos Sociais:				
Modelo de Governo (identificação dos órgãos sociais)	X			
Estatuto remuneratório fixado	X			
Remunerações auferidas e demais regalias	X			
Regulamentos e transações:				
Regulamentos Internos e Externos	X			
Transações Relevantes c/ entidades (s) relacionadas (s)	X			
Outras transações	X			
Análise de sustentabilidade Económica, Social e Ambiental	X			
Avaliação do cumprimento dos PBG	X			
Código de Ética	X			
Informação Financeira histórica e actual	X			
Esforço Financeiro do Estado	X			

O Conselho de Administração



Mário Alberto Donas
Presidente



Carlos Alberto de Mendonça Pires
Administrador



Francisco Cal
Administrador

III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2013

Handwritten signature
il
Fr

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013
CONSEST – Promoção Imobiliária



Índice

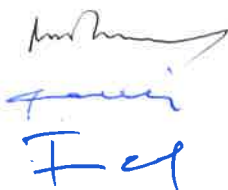
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012	14
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012	15
DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2013 E 2012	16
DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2013 E 2012	17
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012	18
NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	19
1 — Identificação da entidade	19
2 — Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos	19
3 — Políticas de gestão do risco financeiro	30
4 – Propriedades de Investimento	32
5 – Financiamentos Obtidos	33
6 – Ativos e Passivos por Impostos Diferidos	33
7 – Estado e Outros Entes Públicos	34
8 – Outras Contas a pagar	35
9- Outras Contas a receber	35
10- Diferimentos	35
11 – Caixa e Depósitos Bancários	35
12 – Alterações nas rubricas de Capital Próprio	36
13 – Fornecedores	36
14 – Fornecimentos e Serviços Externos	36
15- Gastos com o Pessoal	37
16 – Outros Gastos e Perdas	37
17 – Outros Rendimentos e Ganhos	37
18 – Aumentos/Reduções de Justo Valor	37
19 – Juros e Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados	38
20 – Imposto sobre o Rendimento do período	38
21 – Entidades Relacionadas	39
22 – Ativos e Passivos contingentes	39
23 – Eventos subsequentes relevantes	39

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012

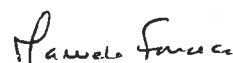
Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Posição	
		31-12-2013	31-12-2012
ATIVO			
Activo não corrente			
Propriedades de Investimento	4	68.740.530,00	68.780.000,00
Activos por impostos diferidos	6	686.269,77	369.169,91
		69.426.799,77	69.149.169,91
Activo corrente			
Clientes			
Estado e outros entes públicos	7	5.055,47	5.321,63
Outras contas a receber	9	0,00	3.000.000,00
Diferimentos	10	0,00	869,61
Caixa e depósitos bancários	11	255.623,98	54.007,26
		260.679,45	3.060.198,50
Total do Activo		69.687.479,22	72.209.368,41
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio	12		
Capital realizado		55.000.000,00	55.000.000,00
Reservas legais		40.063,29	31.950,68
Resultados transitados		9.272.486,62	9.118.347,11
Resultado líquido do periodo		-78.690,68	162.252,12
Total do capital próprio		64.233.859,23	64.312.549,91
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões			
Financiamentos obtidos	5	5.127.811,35	7.420.548,81
Passivos por impostos diferidos	6	0,00	192.343,17
		5.127.811,35	7.612.891,98
Passivo corrente			
Fornecedores	13	312.747,63	260.536,52
Estado e outros entes públicos	7	741,01	
Financiamentos obtidos	5		0,00
Diferimentos	10		
Outras contas a pagar	8	12.320,00	23.390,00
		325.808,64	283.926,52
Total do Passivo		5.453.619,99	7.896.818,50
Total do capital próprio e do Passivo		69.687.479,22	72.209.368,41

A Administração



O Técnico Oficial de Contas
Manuela Serra da Fonseca

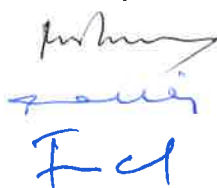


DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012

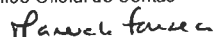
Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Períodos	
		31-12-2013	31-12-2012
Vendas e serviços prestados			
Fornecimentos e serviços externos	14	-71.284,94	-65.532,25
Gastos com pessoal	15	-570,96	-570,96
Aumentos/reduções de justo valor	18	-206.697,12	-33.136,20
Outros rendimentos e ganhos	17	327,50	0,00
Outros gastos e perdas	16	-2.867,48	-1.678,08
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		-281.093,00	-100.917,49
Gastos/reversões de depreciação e de amortização			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		-281.093,00	-100.917,49
Juros e rendimentos similares obtidos	19	221,83	286,42
Juros e gastos similares suportados	19	-307.262,54	-348.604,55
Resultado antes de impostos		-588.133,71	-449.235,62
Imposto s/ rendimento do período	6;20	509.443,03	611.487,74
Resultado líquido do período		-78.690,68	162.252,12
Resultados das actividades descontinuadas (líquido de imposto) incluído no resultado líquido			
Resultado básico por acção		0,00	0,00

A Administração



O Técnico Oficial de Contas


Manuela Serra da Fonseca

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2013 E 2012

Em 2013 não existem quaisquer movimentos reconhecidos na situação líquida da sociedade e enquadráveis na definição de outro rendimento integral, pelo que o rendimento integral dos exercícios de 2013 e 2012 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

Unidade: Euro

Rubricas	NOTAS	Ano de 2013	Ano de 2012
Resultado Líquido do período		-78.690,68	162.252,12
Outro Rendimento integral		0,00	0,00
		-78.690,68	162.252,12
Rendimento integral		-78.690,68	162.252,12
Atribuição do rendimento integral			
Detentores de capital		-78.690,68	162.252,12
Interesses minoritários		0,00	0,00

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
F 4

[Handwritten signature]

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2013 E 2012

Unidade: Euro

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

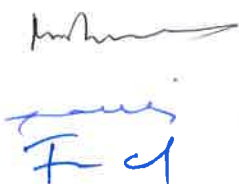
Descrição		Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa				Total do Capital Próprio
		Capital	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período	
Posição em 01-01-2013	1	55.000.000,00	31.950,68	9.118.347,11	162.252,12	64.312.549,91
Alterações no período						
Revalorizações / Justo Valor		0,00	0,00		0,00	0,00
	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3				-78.690,68	-78.690,68
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	-78.690,68	-78.690,68
Operações com detentores de capital						
Aplicação do resultado			8.112,61	154.139,51	-162.252,12	0,00
	5	0,00	8.112,61	154.139,51	-162.252,12	0,00
Posição em 31-12-2013	6=4+5	55.000.000,00	40.063,29	8.964.207,60	-78.690,68	64.233.859,23

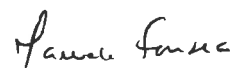
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

**DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013
E 2012**

		Valores em euros	
RUBRICAS	NOTAS	Ano de 2013	Ano de 2012
Actividades Operacionais:			
Recebimentos de clientes		0,00	0,00
Pagamentos a Fornecedores		- 30.143,83	- 13.810,78
Pagamentos ao Pessoal		- 570,96	- 570,96
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>		- 30.714,79	- 14.381,74
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		- 428,37	2.773,00
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		- 234,83	- 535,11
<i>Fluxos de caixa das actividades operacionais</i>		- 31.377,99	- 12.143,85
Actividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Juros e Provejtos Similares		221,83	286,42
		221,83	286,42
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedades de investimento		- 167.227,12	- 33.136,20
		- 167.227,12	- 33.136,20
<i>Fluxos de caixa das actividades de investimento</i>		- 167.005,29	- 32.849,78
Actividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Realização de capital (Sagestamo)		3.000.000,00	0,00
		3.000.000,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		- 1.801.430,78	0,00
Juros e custos similares		- 798.569,22	- 950,61
		- 2.600.000,00	- 950,61
<i>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</i>		400.000,00	- 950,61
Variações de caixa e seus equivalentes		201.616,72	- 45.944,24
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo		54.007,26	99.951,50
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo		255.623,98	54.007,26





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 11 de Março de 2014. 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 2013.

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 2013

- **Alterações à IAS 1 Apresentação de demonstrações financeiras (Regulamento n.º 475/2012, de 5 de junho) – Apresentação de rubricas de outro rendimento integral** > (i) As alterações introduzem nova terminologia para o título da “Demonstração de rendimento integral”, que na norma passa a ser redenominada como “Demonstração dos resultados e de outro rendimento integral”. Contudo, a aplicação e uso do título redenominado não é de aplicação obrigatória, podendo as entidades continuar a usar para as suas demonstrações financeiras títulos que não sejam usados na norma.
(ii) As alterações da IAS 1 mantêm a possibilidade de apresentar os resultados e o outro rendimento integral quer numa única demonstração quer em duas demonstrações separadas (opção seguida pelo Grupo PARPÚBLICA), desde que consecutivas. Contudo, as alterações à IAS 1 requerem que as rubricas de outro rendimento integral sejam agrupadas em duas categorias: a) rubricas que não irão ser posteriormente reclassificadas nos resultados, e b) rubricas que poderão ser posteriormente reclassificadas nos resultados, logo que estejam preenchidas determinadas condições. As alterações à IAS 1 devem ser aplicadas retrospectivamente, pelo que a apresentação (grupos separados) das rubricas de outro rendimento integral deve ser modificada para refletir estas alterações também no período comparativo.
- **Adoção da IFRS 13 Mensuração pelo justo valor (Regulamento n.º 1255/2012, de 11 de dezembro)** > A IFRS 13 estabelece um quadro único para o cálculo do justo valor de acordo com as IFRS (exceto para pagamentos com base em ações no âmbito da IFRS 2, transações de locação no âmbito da IAS 17 e mensurações que têm algumas semelhanças com o justo valor, mas que não são justo valor, como por exemplo o valor realizável líquido na mensuração de inventários, ou como por exemplo o valor de uso para aferição de imparidades) e fornece orientações abrangentes sobre a forma de calcular o justo valor de ativos e passivos, tanto financeiros como não financeiros. A IFRS 13 define justo valor como o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago para transferir um passivo numa transação ordenada entre participantes no mercado à data da mensuração. O justo

valor na IFRS 13 consiste num "preço de saída", independente de esse preço ser diretamente observável ou estimado por recurso a outra técnica de avaliação. A IFRS 13 inclui requisitos extensos de divulgações adicionais. A IFRS 13 requer apenas uma aplicação prospetiva, a partir de 1 de janeiro de 2013, pelo que os requisitos de divulgação não são exigidos para a informação comparativa de períodos anteriores antes da aplicação inicial da norma.

- **Alterações à IAS 12 Impostos sobre o rendimento (Regulamento n.º 1255/2012, de 11 de dezembro) – Imposto diferido: recuperação de ativos subjacentes** > O objetivo das alterações consiste em introduzir uma exceção ao princípio de mensuração contido na IAS 12, sob a forma de uma presunção refutável de que o montante escriturado de um bem de investimento mensurado pelo justo valor será recuperado através da venda e que uma entidade será obrigada a utilizar a taxa de imposto aplicável à venda do ativo subjacente. Estas alterações à IAS 12 vêm suprimir a SIC 21 Impostos sobre o Rendimento — Recuperação de Ativos Não Depreciáveis Revalorizados, cujo teor passa a estar incluído na própria norma que passa a incluir mais exemplos ilustrativos de aplicação.

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

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

2.e. Transações em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são convertidas à taxa de câmbio em vigor à data de transação. Os ativos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para euros à taxa de câmbio em vigor na data do balanço. As diferenças cambiais resultantes desta conversão são reconhecidas em resultados. Os ativos e passivos não monetários registrados 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 registrados 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 CONSEST 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 a avaliação independente realizada por perito registado na CMVM; 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 doutra 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 da CONSEST consistem em Empréstimos concedidos e contas a receber, que 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.

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 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.

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.

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 CONEST 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 contábilístico 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:

- A 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 2013, o movimento ocorrido no valor das propriedades de investimento foi o seguinte:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2013	
	JUSTO VALOR	CUSTO
Saldo inicial	68.780.000,00	
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	-206.697,12	
Aumentos - Aquisições/Outras Despesas	167.227,12	
Alienações		
Transferências para e de inventários		
Depreciações		
Outras variações		
Saldo Final	68.740.530,00	
Total	68.740.530,00	

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 ATUALIZAÇÃO DOS CF	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO OU YIELD DA RENDA	YIELD DO MERCADO	A DETERMINAÇÃO DO JUSTO VALOR FOI SUPOSTADA POR EVIDÊNCIAS DO MERCADO? OU FOI MAIS PONDERADA POR OUTROS FACTORES POR FORÇA DA NATUREZA DA PROPRIEDADE E DA FALTA DE DADOS DE MERCADO COMPARÁVEIS?	JUSTO VALOR FOI SUPOSTADO POR EVIDÊNCIA DE MERCADO DESCRIVER OS FACTORES UTILIZADOS
Terreno na Falagueira	Método do Valor Residual do Solo (DCF)	(d)	4 anos aprovação; 3 anos construção; 7 anos comercialização	9,00%	na	na	Valor suportado por prospecção de mercado	na

(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 Conset – 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 2013 não houve rédito associado à única propriedade de investimento da empresa.

5 – Financiamentos Obtidos

FINANCIAMENTOS OBTIDOS	31-12-2013		31-12-2012	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Passivo				
Suprimentos		4.820.548,81		6.621.979,59
Suprimentos - Juros do exercício 2010				103.261,35
Suprimentos - Juros do exercício 2011				347.653,93
Suprimentos - Juros do exercício 2012				347.653,94
Suprimentos - Juros do exercício 2013		307.262,54		
	0,00	5.127.811,35	0,00	7.420.548,81

Durante o exercício de 2013 foram pagos os juros de suprimentos referentes aos anos de 2010 a 2013.

As respetivas posições devedoras a 31 de Dezembro de 2013 e 2012 são as seguintes:

	31-12-2013	31-12-2012
Empréstimos concedidos		
Não Correntes		
SAGESTAMO	4.820.548,81	6.621.979,59
	4.820.548,81	6.621.979,59

6 – Ativos e Passivos por Impostos Diferidos

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

IMPOSTOS DIFERIDOS	2013				2012			
	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
Activos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Prejuízos Fiscais reportáveis	369 169,91	317 099,86		686 269,77	374 241,38	-5 071,47		369 169,91
Reavaliações efectuadas								
Outras Provisões e ajustamentos não aceites fiscalmente								
Outros								
Passivos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Reavaliações efectuadas	-192 343,17	192 343,17		0,00	-808 902,38	616 559,21		-192 343,17
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. A perspectiva de recuperabilidade de prejuízos fiscais reportáveis e crédito de imposto é considerada no apuramento de ativos por impostos diferidos.

Os passivos por impostos diferidos do ano anterior, 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, que se traduziu num ativo por imposto diferido.

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	31-12-2013		31-12-2012	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Activo				
Imposto s/Rendimento	5.055,47		5.321,63	
Imposto s/ Valor Acrescentado				
Outros Impostos				
	5.055,47		5.321,63	
Passivo				
Imposto S/Rendimento				
Imposto s/valor Acrescentado				
Retenção na Fonte				
Contribuições p/Seg Social				
Outros Impostos	741,01			
	741,01	0,00	0,00	0,00

8 – Outras Contas a pagar

OUTRAS CONTAS A PAGAR	31-12-2013	31-12-2012
Adiantamentos por conta de vendas		
Pessoal		
Consultores, assessores, intermediários e ROC		
Outros		
Outros Credores por Acréscimo de Gastos	12.320,00	23.390,00
	12.320,00	23.390,00

9- Outras Contas a receber

OUTRAS CONTAS A RECEBER	31-12-2013	31-12-2012
Subscritores de Capital		3.000.000,00
Outros	0,00	3.000.000,00

A variação ocorrida nesta rubrica diz respeito à realização do Capital pela acionista SAGESTAMO, no montante de 3 milhões de euros, ocorrida no dia 14 de Maio de 2013.

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	31-12-2013		31-12-2012	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Gastos a reconhecer				
Seguros			869,61	
Diversos				
	0,00		869,61	
Rendimentos a reconhecer				
Rendas				
	0,00	0,00	0,00	0,00

11 – Caixa e Depósitos Bancários

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

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31-12-2013	31-12-2012
Caixa a	12,83	12,83
Depósitos Bancários	255.611,15	53.994,43
	255.623,98	54.007,26

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%.

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	55.000.000,00			55.000.000,00
Ajust. partes capital				
Reservas Legais	31.950,68	8.112,61		40.063,29
Reservas Livres				
Resultados transitados	9.118.347,11	154.139,51		9.272.486,62
Resultado Líquido	162.252,12		240.942,80	-78.690,68
Total	64.312.549,91	162.252,12	240.942,80	64.233.859,23

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

Fornecedores	31-12-2013	31-12-2012
Fornecedores conta corrente	11.436,12	7.362,12
Fornecedores Empresa Mãe	301.311,51	253.174,40
Fornecedores, facturas recepção/conferencia		
	312.747,63	260.536,52

14 – Fornecimentos e Serviços Externos

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

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	31-12-2013	31-12-2012
Trabalhos Especializados	69.432,56	63.962,62
Vigilância e Segurança	611,95	0,00
Serviços Diversos	211,10	573,54
Seguros	869,61	872,00
Outros	159,72	124,09
	71.284,94	65.532,25

15- Gastos com o Pessoal

No ano de 2013, 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.

16 – Outros Gastos e Perdas

OUTROS GASTOS E PERDAS	31-12-2013	31-12-2012
Impostos	741,51	411,58
Multas e penalidades		
Correcções exercicios anteriores	741,01	10,00
Outros	1.384,96	1.256,50
	2.867,48	1.678,08

17 – Outros Rendimentos e Ganhos

OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS	31-12-2013	31-12-2012
Impostos		
Multas e penalidades		
Correcções exercicios anteriores	327,50	
Outros		
	327,50	0,00

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	31-12-2013	31-12-2012
Ajustamentos Negativos		
Propriedade de Investimento - Terreno da Falagueira	206.697,12	33.136,20
	206.697,12	33.136,20

19 – Juros e Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados

Juros e Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados	31-12-2013	31-12-2012
Rendimentos e Ganhos		
Juros Obtidos	221,83	286,42
	221,83	286,42
Gastos e Perdas		
Juros de Suprimentos	307.262,54	347.653,94
Outros juros		950,61
	307.262,54	348.604,55

20 – Imposto sobre o Rendimento do período

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)	31-12-2013	31-12-2012
Gasto/Rendimento por Impostos correntes		
Ajustamentos reconhecidos no período de impostos correntes de períodos anteriores		
Gasto/Rendimento relac c/origem e reversão de diferenças temporárias - Justo valor de PI/prejuizos fis	509.443,03	623.045,14
Outros (prejuizos fiscais não dedutíveis por terem caducado)		-11.557,40
	509.443,03	611.487,74

Foi reconhecida em 2013 uma reversão de 192.343,17 euros dos passivos por impostos diferidos reconhecidos nos anos anteriores, diretamente relacionados com o imóvel tendo sido reconhecido um ativo por impostos diferidos no valor de 259.363,27 €.

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 de 87.270,18 € gerado pelo resultado líquido do exercício negativo bem como o ajuste à alteração de taxa (ver parágrafo seguinte) dos valores de 2008 a 2012 de - 29.533,59. O efeito conjugado destas operações tem um impacto positivo ao nível do resultado do exercício de 509.443,03 euros.

Relação entre o gasto de imposto e o lucro contabilístico

Impostos sobre o rendimento - relação entre o gasto de impostos e o lucro contabilístico	31-12-2013	31-12-2012
Resultado antes de imposto	-588.133,71	-449.235,62
Gastos não dedutíveis	208.698,13	34.396,20
Tributações Autónomas		
Diferenças Temporárias		
Utilização de Prejuizos fiscais não reconhecidos anteriormente		
Atualização de encargos com explorações agrícolas		
Outros		
	-379.435,58	-414.839,42

Handwritten signature and initials in blue ink.

A CONSEST está sujeita a tributação em sede de Impostos sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e correspondente Derrama à taxa anual de 25%. Em cumprimento do estabelecido no parágrafo 47 da IAS 12, o cálculo do imposto corrente do exercício de 2013 foi influenciado pela aplicação da taxa de 23% no cálculo dos ativos por impostos diferidos, tendo sido realizado o recálculo dos ativos por impostos diferidos de anos anteriores que se espera utilizar dentro do período estabelecido para a dedução dos prejuízos fiscais.

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:

Saldos e transações com Entidades Relacionadas em 31-12-2013	Empresa-mãe	Outras partes relacionadas
Saldos passivos		
ESTAMO (fornecedores)		3.437,81
FUNDIESTAMO (fornecedores)		7.145,73
SAGESTAMO (fornecedores)	301.311,51	
SAGESTAMO (empréstimos)	4.820.548,81	
SAGESTAMO (juros empréstimos)	307.262,54	
Gastos		
ESTAMO (serviços intra-grupo)		
FUNDIESTAMO (serviços intra-grupo)		4.056,68
SAGESTAMO (serviços intra-grupo)	39.135,86	
SAGESTAMO (juros suprimentos)	307.262,54	

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, 11 de Março de 2014

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

IV. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Ao Sócio e Conselho de Administração da
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 2013, 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) O Relatório de Governo Societário foi elaborado nos termos legais aplicáveis.
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 2013 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, 13 de março de 2014

V. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

INTRODUÇÃO

1. Examinámos as demonstrações financeiras anexas da **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2013, que evidencia um total de 69.687.479 euros e um total de capital próprio de 64.233.859 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 78.691 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

2. 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.

3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

ÂMBITO

4. 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.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

6. Entendemos que o exame efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

OPINIÃO

7. 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.**, em 31 de dezembro de 2013, 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

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


Eduardo Roque do Rosário Rêgo – ROC 1 285

Lisboa, 13 de março de 2014