

# Consest

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO

DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2017

## **ORGÃOS SOCIAIS**

### **Conselho de Administração**

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha – Vice-presidente  
Eng.º António Maria de Sousa Monteiro Abecasis – Vogal Executivo

### **Fiscalização**

Victor José & Associados, SROC representada por Dr. Eduardo Rego, ROC nº 1285 – Fiscal  
Único  
Victor Manuel da Silva José – ROC Suplente

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

Dr.ª Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus – Presidente  
Dr.ª Dora Isabel Dias Sobral Chumela – Secretária

## ÍNDICE

<b>I.</b>	<b>RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO .....</b>	<b>2</b>
A.	INTRODUÇÃO .....	3
B.	MISSÃO .....	4
C.	ATIVIDADE DESENVOLVIDA .....	4
D.	ORGANIZAÇÃO DA CONSEST E REGULAMENTOS.....	6
E.	NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE.....	6
F.	DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS .....	7
G.	INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE .....	9
H.	PERSPECTIVAS PARA 2018 .....	9
I.	OUTROS ASSUNTOS .....	9
J.	NOTA FINAL.....	10
<b>II.</b>	<b>CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS.....</b>	<b>11</b>
<b>III.</b>	<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2017 .....</b>	<b>29</b>
<b>IV.</b>	<b>RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO.....</b>	<b>63</b>
<b>V.</b>	<b>CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS .....</b>	<b>65</b>

**Consest**

**I.**

**RELATÓRIO**

**DO**

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**



Senhores Acionistas,

Em cumprimento da lei e dos estatutos, o Conselho de Administração da CONSEST vem submeter à apreciação de V. Exas., o Relatório de Gestão, a Demonstração da Posição Financeira, as Demonstrações dos Resultados por naturezas, a Demonstração de Alterações no Capital Próprio, a Demonstração de Fluxos de Caixa e as correspondentes notas às demonstrações financeiras, tudo relativo ao exercício de 2017.

## A. INTRODUÇÃO

A CONSEST – Promoção Imobiliária, S.A., (CONSEST ou Sociedade) é uma sociedade do Grupo PARPÚBLICA com o capital social de 55 000 000 euros, representado por onze milhões de ações, com o valor nominal de 5 euros cada.

Em 30 de junho de 2015, a CONSEST passou a ser integralmente detida pela PARPÚBLICA – Participações Públicas, SGPS, S.A. (PARPÚBLICA) por via da fusão por incorporação da Sagestamo, SGPSI, SA, (sua anterior acionista) naquela.

A atividade da Sociedade consiste, unicamente, no desenvolvimento imobiliário do único ativo da sua propriedade, o designado Posto Central de Avicultura, sito na Falagueira, concelho da Amadora, com uma área de cerca de 59 hectares (adiante Terreno da Falagueira) o qual foi por ela adquirido ao Estado em dezembro de 2002 pelo valor de 52,5 milhões de euros.

Não obstante um consórcio constituído em janeiro de 2003 com uma sociedade imobiliária, a COTTEES, a qual, pela alegada experiência na atividade, constituiria uma mais-valia no célere e rentável desenvolvimento do projeto, facto é que, tal como sobejamente referenciado em anteriores documentos de prestação de contas, jamais qualquer instrumento jurídico-urbanístico relativo ao terreno foi aprovado ou sequer submetido formalmente à apreciação das entidades licenciadoras, terreno que mantém assim a mesma natureza rústica pré-existente ao momento da respetiva aquisição.

Como igualmente referido em anteriores documentos de prestação de contas, a constatação pela CONSEST e conseqüente transmissão à COTTEES de que o contrato de consórcio a que atrás se fez referência havia caducado por força do prazo legal constante do regime jurídico dos contratos de consórcio, desencadeou um litígio entre ambas as entidades, o qual deu lugar a um procedimento arbitral que, desde 2015, pelo enfoque exigido, tem vindo a marcar a atividade da Sociedade (e o incremento dos custos operacionais respetivos).



## Consest

Conhecido o Acórdão do Tribunal Arbitral nos primeiros dias do corrente ano de 2018, o mesmo absolveu a CONSEST em cerca de 98% do pedido formulado pela COTTEES ( $\approx 148,2$  M€) decisão que, não obstante e à presente data já objeto de recurso pela Sociedade por com ela não se conformar, se encontra espelhada nos resultados que ora se apresentam por efeito da constituição de uma provisão de igual valor acrescida dos juros estimados (2,4 M€).

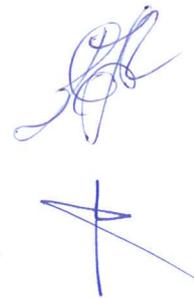
### B. MISSÃO E OBJETIVOS

Constituída unicamente para adquirir e desenvolver imobiliariamente o terreno da Falagueira, o único ativo na sua propriedade, a missão, e objetivo único da Sociedade, assenta, forçosamente, na obtenção para aquele de um quadro urbanístico seguro que potencie o respetivo valor e a geração/maximização de receitas decorrentes da sua futura comercialização. Desde 2015 e em razão do litígio que a opõe à COTTEES e a que atrás se fez referência, é igualmente missão da Sociedade o acompanhamento próximo e empenhado do pleito que o mesmo originou.

### C. ATIVIDADE DESENVOLVIDA

Conforme referido introdutoriamente, a atividade da Sociedade foi, em 2017, profundamente marcada pelo processo arbitral então em curso. Com efeito, para além de uma fase de requerimentos e contra requerimentos de ambas as Partes que marcaram, neste domínio, boa parte do primeiro semestre do ano transato, houve que, na sequência da audiência de julgamento ocorrida em meados de junho, apresentar alegações orais e escritas – julho – tendo o acórdão final, mercê do exercício pelo Tribunal da faculdade regulamentar de prorrogar em dois meses a respetiva prolação, sido conhecido, como também anteriormente mencionado, apenas nos primeiros dias do corrente ano de 2018.

Em paralelo e tendo em conta a apresentação formal pela Câmara Municipal da Amadora (CMA), no início de 2017 e da qual se deu conta no Relatório de Gestão do ano transato, do “Estudo para a Centralidade Metropolitana da Falagueira/Zona Empresarial da Venda Nova; Estratégia Municipal para a Falagueira/Venda Nova” (adiante Documento Estratégico), foram feitos alguns contactos exploratórios com a CMA, no sentido de articular as operações urbanísticas a desenvolver futuramente sobre o Terreno da Falagueira em conformidade com o referido Documento Estratégico e atento o propósito, almejado há cerca de 15 anos mas nunca concretizado, de fixar, formal e materialmente, os parâmetros jurídicos e urbanísticos sob os



quais o desenvolvimento imobiliário do terreno haverá de concretizar-se, permitindo a respetiva rentabilização.

Em linha com a execução programática do Documento Estratégico *supra* referido e para garantir a respetiva consecução, a Assembleia Municipal da Amadora, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou, em setembro de 2017, o estabelecimento de medidas preventivas no âmbito do procedimento de Revisão do Plano Diretor Municipal da Amadora, as quais deram origem ao Aviso nº 14755/2017, publicado no Diário da República, IIª Série, de 7 de dezembro de 2017.

Nele pode ler-se:

*“Entretanto já em 2013, a Câmara Municipal da Amadora tinha aprovado uma estratégia de Reabilitação Urbana para todo o concelho. Particularmente no respeitante à área da Falagueira/Zona Empresarial da Venda Nova, identificadas nas plantas anexas pelos números 12 e 13, a Câmara Municipal da Amadora reconheceu, nas Grandes Opções do Plano e Orçamento para 2014, a capacidade da área para a criação de um novo eixo de localização empresarial na Amadora, tendo para o efeito e subseqüentemente estabelecido uma Estratégia de Regeneração Urbana e um Programa de Intervenção para a Zona Industrial da Venda Nova. Considera-se, assim, ser necessário conferir a toda esta área características de diferenciação positiva, de qualidade e de imagem urbana singulares, enquanto fatores de atração e de competitividade no contexto das áreas análogas na Região de Lisboa, com que concorre, tendo em vista a requalificação do tecido de atividades económicas, através da consolidação de empresas exportadoras e tecnologicamente avançadas, já ali instaladas, e a atração de novas empresas e instituições preferencialmente ligadas às atividades terciárias, de investigação e formação, industriais e de logística.”*

Neste enquadramento e como mencionado, a Sociedade tem vindo a trabalhar de acordo com as orientações atrás plasmadas e os contactos exploratórios com a CMA, no cenário do futuro desenvolvimento urbanístico do Terreno da Falagueira e na definição das operações urbanísticas que o permitirão concretizar.

Em resultado de tais contactos, foi já possível delimitar uma área do Terreno da Falagueira a qual, à partida e em total conformidade com o quadro legal vigente, pode ser alvo de uma operação urbanística a iniciar no curto-prazo, pelo que se perspetiva que, no decurso do presente exercício de 2018, venham a ser elaborados os estudos e projetos à mesma relativos e submetidos à apreciação das entidades licenciadoras, seguindo o seu curso o normal trato administrativo de aprovação.



## Consest

De igual modo e no que à restante área do Terreno da Falagueira respeita, a Câmara encontrar-se-á presentemente, no uso das competências legais na matéria, a preparar os Termos de Referência do futuro Plano de Pormenor a desenvolver, o qual terá por base os princípios programáticos do Documento Estratégico que atrás se referiu.

Em síntese e tal como se havia dado nota no Relatório de Gestão relativo ao exercício de 2016, consuma-se a estratégia municipal já apontada desde 2013, no sentido de opções urbanísticas para o desenvolvimento do território da Falagueira/Venda Nova inteiramente distintas dos estudos e projetos desenvolvidos no passado pelo consórcio do qual a Sociedade fez parte.

### D. ORGANIZAÇÃO DA CONSEST E REGULAMENTOS

A Sociedade não tem qualquer Colaborador, recorrendo, sempre que necessário, aos serviços da PARPÚBLICA, fundamentalmente nas áreas administrativa, financeira, e jurídica, e da ESTAMO-Participações Imobiliárias, S.A. (ESTAMO) no que à atividade operacional – designadamente promoção imobiliária e avaliações - respeita.

A CONSEST, à semelhança de outras participadas da acionista PARPÚBLICA, aderiu e adota os Códigos de Ética e de Política de Gestão de Riscos de Fraude, Corrupção e Infrações Conexas desta última bem como, o Plano de Prevenção desses riscos, documentos em conformidade com os quais atua.

Nas áreas de compra e venda de imóveis e aquisição de bens e serviços, a CONSEST segue igualmente os procedimentos e regras vigentes entre as demais empresas do Grupo Parpública.

### E. NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE

As demonstrações financeiras da CONSEST foram, em 2017, preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Atendendo aos critérios de mensuração adotados – justo valor - o terreno da Falagueira foi, no final de 2016, objeto de 3 (três) distintas avaliações de valor de mercado levadas a cabo por entidades especializadas como tal certificadas pela CMVM, tendo, em resultado das mesmas, sido registado em contas um valor de 21,3 M€ - resultante da média das 3 avaliações referidas - o qual representou uma variação negativa de 40,7 M€ face ao valor registado no exercício de 2015.

Como então explicitado, semelhante variação ficou a dever-se ao facto de, em função das opções urbanísticas formalizadas pelo Município, se ter tornado (mais) evidente a falta de

adesão à realidade dos projetos que, até àquela data, suportavam as opiniões de valor do terreno da Falagueira, não apenas quanto aos usos, mas também, sem surpresas, relativamente aos índices aplicáveis.

Corrigido que foi tal pressuposto, verifica-se que a avaliação promovida no final do exercício de 2017, novamente por entidade como tal certificada pela CMVM mas distinta das entidades que o haviam avaliado em 2016, alcançou um valor em tudo idêntico ou seja, 21,3 M€, o qual se encontra integralmente refletido nas Contas que integram o presente.

Do mesmo modo e como explicitado anteriormente, fruto da decisão proferida no Acórdão Arbitral e das suas tempestividade e montante incertos, foi reconhecida no passivo uma provisão equivalente ao sentido daquela decisão, acrescida de juros pelo prazo de 3 anos, tudo num montante global de 2,4 M€.

## F. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Fruto da constituição da provisão mencionada no parágrafo anterior, o resultado operacional de 2017 é assim negativo em 2,77 M€, o qual compara com os 0,63 M€ negativos constantes das projeções para o mesmo exercício. Todavia, se desconsiderado o impacto nas contas resultante do reconhecimento de tal provisão, o resultado operacional teria sido negativo em 0,4 M€ ou seja, 0,2 M€ aquém das projeções orçamentais efetuadas.

Com expressão residual relativamente ao impacto da provisão atrás mencionada, mas igualmente a pesar no resultado operacional, os custos relativos ao procedimento arbitral (mandatários, árbitros, tribunal e peritos) os quais e à semelhança do ocorrido no exercício de 2016, continuaram a onerar a rubrica de FSE's, conforme melhor se demonstra no Quadro *infra*.

Quadro I

	Unid €			
PRC	2017	2016	2015	2014
FSE	306.849,63	338.584,11	54.709,32	63.530,00
Litígio em curso	260.411,51	294.338,16	8.899,05	0,00
FSE sem Litígio	46.438,12	44.245,95	45.810,27	63.530,00

Dada a ausência de qualquer Colaborador e para além do trabalho da respetiva equipa de gestão, na atualidade e em virtude da renúncia do respetivo Presidente em outubro do transato



## Consest

ano de 2017 composta apenas por 2 elementos, a atividade da Sociedade continuou a ser assegurada, não apenas por prestadores externos – desde logo, de contabilidade e de auditoria externa – mas também pelas cedências parciais de colaboradores da PARPÚBLICA e da ESTAMO, as quais representaram, em 2017, 24.528 € (23.176 € em 2016). Já os custos de pessoal, ao não auferir a equipa de gestão da Sociedade qualquer remuneração porquanto idêntica à da ESTAMO e apenas por esta remunerada em conformidade com o preceituado no Estatuto do Gestor Público, cifraram-se em apenas 1.700 € fruto do pagamento de duas senhas de presença aos membros da Mesa da Assembleia Geral.

Quanto ao resultado financeiro apurado em 2017, o mesmo é negativo em 200 milhares euros e explicado pelo serviço da dívida em juros de suprimentos concedidos pela PARPÚBLICA.

### PROPOSTA

Em face do resultado negativo apurado no exercício no valor de 2.421.511,41 euros, propõe-se que o mesmo seja levado a Resultados Transitados.

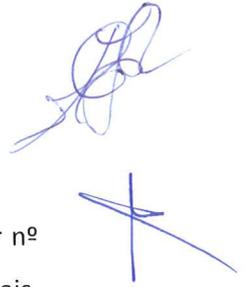
#### - Artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais

Encerradas as contas do exercício, é possível concluir que a Sociedade se encontra ao abrigo do preceituado no artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais por perda de mais de metade do seu capital próprio, o qual depois da aplicação do resultado líquido anteriormente referido em Resultados Transitados se cifra assim em 23.672.718,05 euros.

No contexto e em cumprimento do disposto no referido preceito, propõe-se que os acionistas deliberem, na Assembleia Geral a convocar para apreciação dos presentes documentos de prestação de contas, sobre a adoção das medidas adequadas à reposição da cobertura de capital, por uma das seguintes vias:

- a) Dissolução da Sociedade;
- b) Redução do capital social para montante não inferior ao capital próprio respetivo;
- c) Realização pelos sócios de entradas para reforço da cobertura de capital,

Ou em alternativa, pela concretização da fusão por incorporação da Sociedade na ESTAMO, Participações Imobiliárias, SA., a qual, estando prevista desde 2015, se encontra ainda pendente da concessão dos benefícios fiscais legalmente previstos à operação.



## G. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

No ponto II do presente Relatório, apresenta-se, nos termos constantes do Ofício-Circular nº 588, de 7 de fevereiro do corrente, a informação sobre o cumprimento das orientações legais, sendo a apresentação do presente acompanhada, em simultâneo, da apresentação do Relatório do Governo Societário igualmente relativo ao exercício de 2017.

## H. PERSPECTIVAS PARA 2018

No decurso do presente exercício de 2018, as expetativas apontam para que, como referido, a Sociedade possa encetar o processo de desenvolvimento imobiliário, viável e no quadro dos instrumentos (e procedimentos) urbanísticos em vigor, do Terreno da Falagueira, pondo termo à situação de limbo em que, não obstante o investimento feito em estudos e projetos, o mesmo se encontra desde a data da respetiva aquisição há mais de 15 anos.

Perspetiva-se igualmente que, ainda em 2018, os Termos de Referência do Plano de Pormenor que há de ditar os parâmetros sob os quais o desenvolvimento imobiliário de boa parte do Terreno se concretizará, sejam finalmente aprovados.

Neste quadro e caso venha a revelar-se possível, como se espera, a autonomização de uma parte do terreno que permita, no curto prazo, o desenvolvimento de uma operação urbanística, avançar-se-á com a submissão do respetivo projeto para obtenção das necessárias licenças, único modo da Sociedade poder, no futuro, gerar receitas e fazer face aos respetivos compromissos, desde logo ao pagamento dos suprimentos à acionista PARPÚBLICA.

Em paralelo, o acompanhamento do litígio com a sua outrora consorciada continuará a exigir o empenhamento e atenção da Sociedade, litígio que à data da redação do presente Relatório se encontra em fase de recurso.

## I. 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.

# Consest

## J. NOTA FINAL

Regista-se com apreço o apoio sempre disponibilizado pela acionista PARPÚBLICA e por todas as entidades, públicas e privadas, em particular pela Câmara Municipal da Amadora, com as quais a Sociedade, no exercício da sua atividade, interagiu.

A Sociedade agradece igualmente ao Fiscal Único por toda a colaboração dele recebida.

Uma palavra particular aos Colaboradores, quer da PARPÚBLICA, quer da ESTAMO que, com o seu labor, asseguram diariamente o cumprimento pela Sociedade de todas as obrigações que lhe são exigíveis bem como, o acompanhamento próximo de todas as vertentes que integram a respetiva missão.

Lisboa, 15 de março de 2018

O Conselho de Administração



---

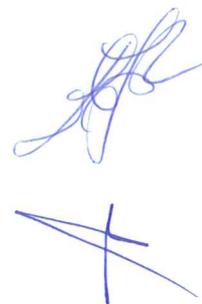
Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha  
Vice - Presidente



---

Eng.º António Maria de Sousa Monteiro Abecasis  
Vogal Executivo

Consest

Handwritten signature and a large handwritten mark, possibly a stylized 'X' or a signature, in blue ink.

II.  
CUMPRIMENTO  
DAS  
ORIENTAÇÕES LEGAIS

**Consest**

A Administração da CONSEST norteia a sua atuação pelo respeito integral dos 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. Objetivos de Gestão

### II.1.1 Objetivos para 2017 e grau de execução

No âmbito das funções que desempenham na Sociedade, os membros do respetivo Conselho de Administração não têm um contrato de gestão com objetivos definidos, visto que tal contrato de gestão apenas existe na ESTAMO, Participações Imobiliárias, SA., a cujo Conselho de Administração igualmente pertencem e pelo qual são remunerados. Inexistem igualmente objetivos setoriais aplicáveis à Sociedade.

Pese embora o atrás referido, no que se refere à definição de objetivos e resultados para a CONSEST, mantiveram-se, no exercício de 2017, as orientações fixadas pela acionista em finais de 2014, aquando do início do presente mandato dos respetivos órgãos sociais.

Estas orientações centraram-se na continuação dos esforços tendentes ao desenvolvimento urbanístico do Terreno da Falagueira, ativo em que, como referido, se esgota a atividade (operacional) da Sociedade.

Ora, como anteriormente mencionado, será provavelmente possível, já no decurso do presente exercício de 2018 e em total conformidade com os instrumentos de ordenamento em vigor, avançar com uma operação urbanística sobre uma parte do Terreno da Falagueira, que não obstante residual relativamente aos cerca de 59 hectares que o constituem, ditará o início, 15 anos depois, da concretização do desenvolvimento imobiliário respetivo.

Em paralelo e não obstante ser entendimento da Sociedade não assistir à COTTEES qualquer razão, de facto ou de direito, no pedido que contra ela formulou, motivo pelo qual e do acórdão arbitral interpôs o competente recurso, o facto de o mesmo a ter absolvido em mais de 98% do pedido formulado, não deixa, pela própria natureza da instância em que a decisão foi proferida, de constituir uma primeira vitória num processo que, tudo o indica, se arrastará ainda por alguns anos.

Resulta assim, que os objetivos para 2017 que nortearam a atuação da equipa de gestão em consonância com as instruções acionistas, foram, de um modo geral, conseguidos.

## II.1.2 Execução do Plano de Atividades e Orçamento 2017 (PAO 2017)

Evidencia-se no quadro *infra*, a execução do Plano de Atividades e Orçamento para 2017, face às projeções para o mesmo efetuadas.

Quadro II

Unidade: Euro

Rubricas	Orçamento	Real	Desvio	
	2017	2017	Valor	%
<b>ATIVO</b>				
<b>Ativo não corrente</b>				
Propriedades de investimento	62.194.000,00	21.260.946,00	-40.933.054,00	-65,8%
Ativos por Impostos Diferidos	2.023.556,43	11.061.987,39	9.038.430,96	446,7%
<b>Total do ativo não corrente</b>	<b>64.217.556,43</b>	<b>32.322.933,39</b>	<b>-31.894.623,04</b>	<b>-49,7%</b>
<b>Ativo corrente</b>				
Estado e Outros Entes Públicos	6.000,00	4.850,00	-1.150,00	-19,2%
Outras contas a receber	0,00	4,50	4,50	-
Caixa e Depósitos Bancários	222.827,07	265.900,38	43.073,31	19,3%
<b>Total do ativo corrente</b>	<b>228.827,07</b>	<b>270.754,88</b>	<b>41.927,81</b>	<b>18,3%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>64.446.383,50</b>	<b>32.593.688,27</b>	<b>-31.852.695,23</b>	<b>-49,4%</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>				
<b>Capital Próprio</b>				
Capital realizado	55.000.000,00	55.000.000,00	-	0,0%
Reservas Legais	40.063,29	40.063,29	-	0,0%
Resultados Transitados	3.076.710,69	-28.945.833,83	-32.022.544,52	-1040,8%
Resultado líquido do período	-845.351,61	-2.421.511,41	-1.576.159,80	186,5%
<b>Total do Capital Próprio</b>	<b>57.271.422,37</b>	<b>23.672.718,05</b>	<b>-33.598.704,32</b>	<b>-58,7%</b>
<b>Passivo</b>				
<b>Passivo não corrente</b>				
Provisões	1,49	2.400.001,49	2.400.000,00	161073826%
Financiamentos Obtidos	6.266.793,16	5.530.681,98	-736.111,18	-11,7%
<b>Total passivo não corrente</b>	<b>6.266.794,65</b>	<b>7.930.683,47</b>	<b>1.663.888,82</b>	<b>26,6%</b>
<b>Passivo corrente</b>				
Fornecedores	409.646,42	311.509,44	-98.136,98	-24,0%
Estado e outros entes públicos	882,21	1.288,01	405,80	46,0%
Outras contas a pagar	497.637,85	677.489,30	179.851,45	36,1%
<b>Total passivo corrente</b>	<b>908.166,48</b>	<b>990.286,75</b>	<b>82.120,27</b>	<b>9,0%</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>7.174.961,13</b>	<b>8.920.970,22</b>	<b>1.746.009,09</b>	<b>24,3%</b>
<b>Total do capital próprio e do passivo</b>	<b>64.446.383,50</b>	<b>32.593.688,27</b>	<b>-31.852.695,23</b>	<b>-49,4%</b>

Rubricas	Orçamento	Real	Desvio	
	2017	2017	Valor	%
<b>RENDIMENTOS E GASTOS</b>				
Fornecimentos e Serviços Externos	-623.318,00	-306.849,63	316.468,37	-50,8%
Gastos Com o Pessoal	-1.052,00	-1.700,00	-648,00	61,6%
Provisões (aumentos / reduções)		-2.400.000,00	-2.400.000,00	-
Aumentos / Reduções de justo valor		-60.798,00	-60.798,00	-
Outros Gastos e Perdas	-3.000,00	-3.708,37	-708,37	23,6%
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>-627.370,00</b>	<b>-2.773.056,00</b>	<b>-2.145.686,00</b>	<b>342,0%</b>
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>-627.370,00</b>	<b>-2.773.056,00</b>	<b>-2.145.686,00</b>	<b>342,0%</b>
Juros e Gastos Similares Suportados	-217.981,61	-199.869,17	18.112,44	-8,3%
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>-845.351,61</b>	<b>-2.972.925,17</b>	<b>-2.127.573,56</b>	<b>251,7%</b>
Imposto sobre o rendimento do período		551.413,76	551.413,76	-
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-845.351,61</b>	<b>-2.421.511,41</b>	<b>-1.576.159,80</b>	<b>186,5%</b>

Impõe-se referir, que aquando da elaboração, em agosto de 2016, do Plano de atividades e orçamento para o ano de 2017, os resultados previsionais não contemplaram qualquer imparidade associada a uma desvalorização sensível do Terreno da Falagueira, nem tão pouco os efeitos associados à existência de qualquer provisão que tivesse de vir a ser assumida pela Sociedade em resultado do processo arbitral em curso, uma e outra impossíveis de prever. Igualmente, a Demonstração da Posição Financeira previsional tão pouco incluiu o efeito da referida provisão, bem como quaisquer impactos decorrentes das avaliações realizadas para encerramento do transato exercício de 2016.

Verifica-se que são exatamente estes fatores que geram maiores desvios face às projeções, com impacto também no que aos ativos por impostos diferidos associados respeita.

O desvio positivo de cerca de 316 mil euros na rubrica de FSE's está intimamente associado às despesas decorrentes do processo de arbitragem em curso. Com efeito, à data de elaboração do Plano de Atividades e Orçamento para 2017, era razoável supor que o procedimento arbitral se concluiria ainda no decurso do exercício transato e que, igualmente, também em 2017, se iniciaria a fase de recurso para os tribunais comuns, tendo os custos estimados incluído também esta última. Contrariamente às expetativas e tal como anteriormente explicitado, o procedimento arbitral acabou por concluir-se já no início do corrente exercício de 2018, fazendo deslizar, também para o presente, os custos de litigância associados à mencionada fase de recurso.

Identicamente, tão pouco no que ao desenvolvimento imobiliário do Terreno da Falagueira respeita, foi despendido qualquer montante em estudos e projetos, os quais, previsivelmente e

como igualmente referido, apenas terão início no exercício em curso, situação demonstrada no **Quadro III** que *infra* se apresenta.

**Quadro III**

Descrição do Investimento	Orçamento	Real	Desvio	
			Valor	%
Promoção Imobiliária (Estudos/ Pareceres/ Projetos/ Consultadoria)	150.000,00	0,00	-150.000,00	-100%

Deste modo, a redução do montante de FSE's face as estimativas orçamentais, aliado ao não pagamento dos juros de suprimentos, conduziu a uma menor contração de suprimentos durante o ano de 2017, desvio evidenciado na rubrica Financiamentos obtidos, também espelhado no **Quadro IV**.

**Quadro IV**

Controlo dos limites de endividamento	2016	2017	2016	2017	Variação 2017/2016 PAO	Variação 2017/2016 Real
	Projeção da execução	Proposta	Real	Real		
Endividamento Remunerado	5.271.441,55	6.048.811,55	5.160.525,67	5.530.681,98	777.370,00	370.156,31
Juros Anuais endividamento	192.445,86	217.981,61	186.040,53	199.869,17	25.535,75	13.828,64

O desvio na rubrica de investimento traduz o anteriormente referido, ou seja, o facto de, previsivelmente e apenas no ano em curso, se iniciar a fase de projetos para o Terreno da Falagueira (parte).

Por sua vez, o desvio evidenciado na execução da rubrica de endividamento face às estimativas (*vd.* **Quadro IV**), traduz o desvio da rubrica de FSE's e o não pagamento de juros, em suma e no global, uma execução da despesa bastante inferior à que se havia previsto.

Deste modo e à exceção do que ao quadro de pessoal respeita, visto que inexistente na Sociedade, os princípios financeiros de referência – investimento e nível de endividamento – bem como o conseqüente grau de execução/correção, ficam espelhados nos comentários e quadros que anteriormente se apresentam.

## II. 1.3 Execução do Orçamento carregado no SIGO/SOE

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

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

#### Análise da Receita

#### Quadro V

Controlo Orçamental - Receita

Classificação económica		Previsões iniciais (3)	Previsões corrigida (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas liquidadas (6)	Liquidações anuladas (7)	Receitas cobradas brutas (8)	Receita cobrada líquida (9)=(8)-(7)	Receitas por cobrar no final do ano (10)=(5)-(6)-(7)-(8)	Grau de execução orçamental das receitas	
Código (1)	Descrição (2)									Prev. Iniciais (11)=(9)/(3)	Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4)
<b> FONTE DE FINANCIAMENTO 510:</b>											
12	PASSIVOS FINANCEIROS	777.370	777.370	0	370.157	0	370.157	370.157	0	48%	48%
12.07.04	Administração Pública - Adm. Central	777.370	777.370	0	370.157	0	370.157	370.157	0	48%	48%
	<b>TOTAL Fonte Financiamento 510</b>	<b>777.370</b>	<b>777.370</b>	<b>0</b>	<b>370.157</b>	<b>0</b>	<b>370.157</b>	<b>370.157</b>	<b>0</b>	<b>48%</b>	<b>48%</b>
<b> FONTE DE FINANCIAMENTO 520:</b>											
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	265.414	265.414	0	265.413	0	265.413	265.413	0	100%	100%
16.01.03	Na posse do serviço-Consignado	265.414	265.414	0	265.413	0	265.413	265.413	0	100%	100%
	<b>TOTAL FF 510 + 520</b>	<b>1.042.784</b>	<b>1.042.784</b>	<b>0</b>	<b>635.570</b>	<b>0</b>	<b>635.570</b>	<b>635.570</b>	<b>0</b>	<b>61%</b>	<b>61%</b>

No decurso da execução de 2017, são de destacar os seguintes factos relevantes:

- O agrupamento “12 – Passivos Financeiros”, evidencia a concessão à Sociedade pela acionista PARPÚBLICA dos suprimentos necessários à solvência dos respetivos compromissos.
- Em consequência da execução da despesa nos termos atrás descritos, o recurso ao financiamento acionista, que se havia previsto em 777.370 € (Passivo Financeiro), registou um decréscimo de 52% representando, no final do ano, um nível de endividamento inferior ao constante das estimativas orçamentais.
- O agrupamento “16 – Saldo da gerência anterior” reflete o pedido de alteração orçamental que, enquanto entidade pública reclassificada, a Sociedade apresentou à Secretaria Geral do Ministério das Finanças (SGMF), no sentido de lhe ser possível integral o saldo de tesouraria a 31 de dezembro de 2016, no valor de 265.413€, nas respetivas disponibilidades. De acordo com informação da SGMF, o referido pedido de abertura de

crédito especial para aplicação em despesa deveria ser solicitado quando existisse uma previsão mais efetiva das necessidades, o que, dado o que se referiu em matéria de deslizamento dos prazos de conclusão do procedimento arbitral, foi insuscetível de ser antecipado.

## Análise da Despesa

### Quadro VI

Controlo Orçamental - Despesa											
Classificação económica		Dotações iniciais (3)	Dotações corrigidas (4)	Cativos ou congelados (5)	Compromissos assumidos (6)	Despesas pagas		Diferenças		Grau de execução orçamental das despesas	
Código (1)	Descrição (2)					Ano (7)	Dotação não comprometida (8)=(4)-(5)-(6)	Saldo (9)=(4)-(5)-(7)	Compromissos por pagar (10)=(6)-(7)	Face à Dot. Inicial (11)=(7)/(3)	Face à Dot. Corrigida (11)=(7)/(4)
<b> FONTE DE FINANCIAMENTO 510</b>											
01	DESPEAS COM O PESSOAL	1.700,0	1.700,0	0	1.700,0	1.700,0	0	0	0	100%	100%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	621.327	621.327	0	375.024	364.826	246.303	256.501	10.198	59%	59%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	4.343	4.343	0	3.631	3.631	712	712	0	84%	84%
07	AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL	150.000	150.000	0	0	0	150.000	150.000	0	0%	#DIV/0!
<b>TOTAL FF 510</b>		<b>777.370</b>	<b>777.370</b>	<b>0</b>	<b>380.355</b>	<b>370.157</b>	<b>397.015</b>	<b>407.213</b>	<b>10.198</b>	<b>48%</b>	<b>48%</b>

Com referência ao Quadro acima apresentado, de notar que o agrupamento com maior expressão ao nível da execução orçamental no decurso de 2017, o agrupamento “02 – Aquisição de bens e serviços”, inclui não apenas despesas correntes e de repetição em exercícios anteriores - serviços de contabilidade e Revisor Oficial de Contas - indispensáveis ao funcionamento da Sociedade, mas reflete, igual e essencialmente, o peso dos encargos relativos à arbitragem em curso (vd. **Quadro I** do Relatório de Gestão).

A rubrica relativa aos custos com pessoal reflete assim, unicamente, o valor das senhas de presença dos dois membros da mesa da Assembleia Geral (AG).

Em termos de Orçamento foi prevista uma despesa global para o ano de 777.370 €, a financiar, como mencionado, por recurso a suprimentos da acionista.

Em termos de execução, o total das despesas efetivamente pagas no ano atingiram 370.157 €, representando um desvio favorável de 52% face à execução inicialmente projetada.

Em consequência da execução da despesa nos termos atrás descritos, o recurso ao financiamento acionista, que se havia previsto em montante idêntico à despesa projetada, 777.370 € (Passivo Financeiro), registou um decréscimo de 52% representando, no final do ano, um nível de endividamento inferior ao que em orçamento se havia previsto.

## II.2 Gestão do Risco Financeiro e Limites de crescimento do endividamento

Nos termos do Despacho nº 101/2009 – SETF, de 30 de janeiro, e do cumprimento dos limites máximos de acréscimo de endividamento, definidos para 2017, na Lei nº 42/2016, de 28 de dezembro (LOE para 2017) apresentam-se, em seguida, os Quadros do mesmo constantes (VIII e IX):

Anos	2017	2016	2015	2014	2013
Encargos Financeiros (€)	199.869,17	186.040,53	183.002,96	216.290,96	307.262,54
Taxa Média de Financiamento (%)	3,794%	3,859%	3,859%	4,506%	5,600%

Passivo Remunerado	2017	2016	2015	2014	2013	Variação 17/16	
	Valores (€)					Valor	%
Financiamento Remunerado (Corrente e Não Corrente)	5.530.681,98	5.160.525,67	4.755.525,67	4.705.525,67	4.820.548,81	370.156,31	7%
- do qual concedido pela DGTF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Aumentos de Capital por dotação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Aumentos de Capital por conversão créditos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Endividamento Ajustado	5.530.681,98	5.160.525,67	4.755.525,67	4.705.525,67	4.820.548,81	370.156,31	7%

Não obstante o crescimento do endividamento da Sociedade haja superado os 2%, ao tratar-se de Sociedade em relação de Grupo, o apuramento do respeito por tal limite foi, no enquadramento vigente e tal como explicitado aquando das previsões efetuadas para o exercício transato, apurado no seio da sociedade-mãe, ou seja, a PARPÚBLICA. Sublinha-se em todo o caso, que o crescimento do endividamento ficou aquém do que as projeções indiciavam. Tal como sobejamente mencionado e ao não ser capaz de gerar, ao menos por ora, receitas próprias, a Sociedade tem como única fonte de financiamento os suprimentos do acionista, estando descartadas, no atual cenário, quaisquer outras fontes de financiamento, externas, porventura com custo mais reduzido, mas com obrigações acessórias – garantias – mais penalizadoras.

Refira-se igualmente, que o pedido de obtenção da *waiver* relativa à utilização do saldo de gerência de 2016, tinha precisamente como propósito que o mencionado saldo fosse utilizado para pagamento da despesa do ano, reduzindo assim, na mesma exata medida, os suprimentos concedidos pelo acionista no decurso do exercício de 2017 e o serviço da dívida aos mesmos correspondente. Todavia e pelas razões que atrás se explicitaram, tal *waiver* não foi suscetível de ser obtida.

## II.3. Prazo médio e atrasos de Pagamentos

Igualmente em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de fevereiro, com a alteração introduzida pelo Despacho nº 9870/2009, de 13 de abril, procede-se, nos Quadros infra (X e XI)

# Consest

à divulgação dos atrasos nos pagamentos, conforme definido no Decreto – Lei nº 65- A/2011, de 17 de maio:

PMP	2017	2016	Variação 17/16	
			Valor	%
Prazo (dias)	7	43	-36	-83,7%

Dívidas Vencidas	Valor (€)	Valor das dívidas vencidas de acordo com o art. 1.º DL 65-A/2011 (€)			
	0-90 dias	90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias
Aq. de Bens e Serviços	8.450	0	0	0	0
Aq. de Capital	0	0	0	0	0
Total	8.450	0	0	0	0

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

$$PMP = \frac{\sum_{t=1}^t DF}{\sum_{t=1}^t A} \times 365$$

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

Conforme resulta dos Quadros que atrás se apresentaram, o exercício de 2017 traduziu uma substancial melhoria face ao de 2016, no respeitante à matéria de pagamentos em atraso.

## II.4. Cumprimento das recomendações do acionista

Aquando da aprovação das últimas contas, o acionista não efetuou recomendações específicas para o exercício de 2017, pelo que a Administração não tomou quaisquer diligências adicionais, além das inseridas na prossecução normal e diligente da sua atividade.



## II.5 Remunerações

### Mesa Assembleia Geral



Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Valor Bruto Auferido (€)
2014-2016	Presidente	Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus	500,00	1.000,00
2014-2016	Secretária	Dora Isabel Dias Sobral Chumela	350,00	700,00
				1.700,00

### Conselho de Administração

Os membros do conselho de administração são remunerados pela Estamo, não auferindo, em conformidade com o disposto no Estatuto do Gestor Público, qualquer remuneração por parte da Sociedade.

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		OPRLO (2)			N.º de Mandatos
			Forma (1)	Data	Sim/Não	Entidade de Origem	Entidade Pagadora (O/D)	
2014-2016	Presidente	Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal (*)	AG	03-11-2014	Não	-	D	2
2014-2016	Vice Presidente	Drª Maria João Alves Sineiro Canha	AG	03-11-2014	Não	-	D	1
2014-2016	Vogal Executivo	Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	AG	03-11-2014	Não	-	D	1

(\*) Renunciou em 31/10/2017

(1) Indicar Resolução (R)/AG/DUE/Despacho (D)

(2) Opção Pela Remuneração do Lugar de Origem - prevista no n.º 8 do artigo 28.º do EGP; indicar entidade pagadora (O-Origem/D-Destino)

Membro do CA	Acumulação de Funções		
	Entidade	Função	Regime
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal (*)	Estamo,SA	Presidente do Conselho de Administração	Público
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal (*)	Lazer e Floresta,SA	Presidente do Conselho de Administração	Público
Drª Maria João Alves Sineiro Canha	Estamo,SA	Vice Presidente do Conselho de Administração	Público
Drª Maria João Alves Sineiro Canha	Lazer e Floresta,SA	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público
Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	Estamo,SA	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público
Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	Lazer e Floresta,SA	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público

(\*) Renunciou em 31/10/2017

Membro do CA (Nome)	EGP			
	Fixado [S/N]	Classificação [A/B/C]	Remuneração mensal bruta (€)	
			Vencimento mensal	Despesas Representação
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal (*)	NA	NA	NA	NA
Drª Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA
Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	NA	NA	NA	NA

(\*) Renunciou em 31/10/2017

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual (€)				
	Fixa (1)	Variável (2)	Valor Bruto (3)=(1)+(2)	Reduções Remuneratórias (4)	Valor Bruto Final (5) = (3)-(4)
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal (*)	NA	NA	NA	NA	NA
Dr <sup>a</sup> Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA
Eng <sup>o</sup> António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	NA	NA	NA	NA	NA

(\*) Renunciou em 31/10/2017

(1) O valor da remuneração Fixa corresponde ao vencimento+despesas de representação (sem reduções).

(4) redução prevista no artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2010, de 30 de junho.

Membro do CA (Nome)	Benefícios Sociais (€)							
	Subsídio de Refeição		Regime de Proteção Social		Encargo Anual Seguro de Saúde	Encargo Anual Seguro de Vida	Outros	
	Valor / Dia	Montante pago Ano	Identificar	Encargo Anual			Identificar	Valor
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal (*)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Dr <sup>a</sup> Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Eng <sup>o</sup> António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

(\*) Renunciou em 31/10/2017

Membro do CA (Nome)	Encargos com Viaturas									
	Viatura atribuída	Celebração de contrato	Valor de referência da viatura	Modalidade (1)	Ano Início	Ano Termo	Valor da Renda Mensal	Gasto Anual com Rendas	Prestações Contratuais Remanescentes	
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal (*)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
Dr <sup>a</sup> Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
Eng <sup>o</sup> António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	

(\*) Renunciou em 31/10/2017

(1) aquisição; ALD; Leasing ou outra

Membro do CA (Nome)	Gastos anuais associados a Deslocações em Serviço (€)					
	Deslocações em Serviço	Custo com Alojamento	Ajudas de custo	Outras		Gasto total com viagens (Σ)
				Identificar	Valor	
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal (*)	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Dr <sup>a</sup> Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Eng <sup>o</sup> António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	NA	NA	NA	NA	NA	NA

(\*) Renunciou em 31/10/2017

## Órgão (s) de Fiscalização

### ROC/FISCAL ÚNICO

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação SROC/ROC			Designação			Nº de anos de funções exercidas no grupo	Nº de anos de funções exercidas na sociedade
		Nome	Nº de inscrição na OROC	Nº Registo na CMVM	Forma (1)	Data	Data do Contrato		
2014-2016	Fiscal Único Efetivo	Vitor José & Associados, SROC, Lda representada por Dr. Eduardo Roque do Rosário Rego	135	20161449	AG	03-11-2014	22-12-2011	-	7
2014-2016	Fiscal Único Suplente	Dr. Vitor Manuel da Silva José	890	20160509	AG	03-11-2014	-	-	-

Nota: Deve ser identificada o efetivo (SROC e ROC) e suplente (SROC e ROC)

(1) Indicar AG/DUE/Despacho (D).

Nome ROC/FU	Prestação de Serviços - 2017 (€)			Valor Anual de Serviços Adicionais - 2017 (€)			
	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)	Identificação do Serviço	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)
Vitor José & Associados, SROC, Lda representada por Dr. Eduardo Roque do Rosário Rego	9.000,00	0	0	9.000,00	NA	NA	NA
Dr. Vitor Manuel da Silva José	0	0	0	0	NA	NA	NA
	9.000,00	0	0	9.000,00			

# Consest

## Auditor Externo

A CONSEST não tem auditor externo.

## Restantes Trabalhadores

A CONSEST não tem quadro de pessoal.

## II.6 EGP

Nos termos do disposto no art.º 32 do EGP, o Conselho de Administração não utiliza cartões de crédito ou quaisquer outros instrumentos de pagamento por gestores públicos na realização de despesas ao serviço da Sociedade, não tendo sido por esta reembolsadas quaisquer despesas que caíam no âmbito do conceito de despesas de representação pessoal.

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

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações(€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal (*)	NA	NA	
Drª Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	
Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	NA	NA	
(*) Renunciou em 31/10/2017		[total]	

Membro do CA (Nome)	Plafond Mensal Combustível e Portagens	Gastos anuais associados a Viaturas (€)			Observações
		Combustível	Portagens	Total	
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Ca	NA	NA	NA	NA	
Drª Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	
Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	NA	NA	NA	NA	
(*) Renunciou em 31/10/2017				[total]	

## II.7 Despesas não documentadas

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

## II.8 Relatório sobre remunerações

Não aplicável. A Sociedade não tem qualquer colaborador.



## II.9 Relatório anual sobre prevenção da corrupção

Foi elaborado e aprovado em simultâneo com os presentes documentos de prestação de contas o Relatório Anual de Ocorrências relativo ao exercício de 2017, previsto no artigo 46º do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial (RJSPE) o qual se encontra disponível para consulta no sítio da Sociedade em [www.consest.pt](http://www.consest.pt)

## II.10 Contratação pública

Não aplicável.

## II.11 Sistema Nacional de Contas Públicas

Não aplicável.

## II.12 Redução de Gastos Operacionais

Conforme resulta do Quadro *infra*, elaborado nos termos do disposto nas instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2017, os gastos operacionais reduziram-se em 9 %:

Refira-se que a Sociedade foi excecionada, pelo despacho nº 877/16-SEATF do Senhor Secretário de Estado Adjunto do Tesouro e Finanças de 26 de agosto de 2016, atenta a respetiva situação concreta, do preenchimento do Anexo XI constante das mencionadas Instruções e relativo a medidas de redução de custos.

PRC	2017	Exec.	2016	Exec.	2015	Exec.	2017/2016	
							D. Absol.	Var. %
(0) EBITDA	-2.773.056,00		-41.065.266,54		230.902,23		38.292.210,54	-93%
(1) CMVMC		0		0		0	0	-
(2) FSE	306.849,63		338.584,11		54.709,32		-31.734,48	-9%
(3) Gastos com o pessoal corrigidos dos encargos i), ii) e iii)		1.700,00		825,10		1.975,62	874,90	106%
(3.i) Indemnizações pagas por rescisão				0		0	0	-
(3.ii) Impacto da reversão das reduções remuneratórias				0		0	0	-
(3.iii) Impacto da aplicação dos artigos 20º e 21º da LOE 2017				0		0	0	-
(4) Gastos Operacionais <sup>a)</sup> =(1) + (2) + (3)	308.549,63		339.409,21		56.684,94		-30.859,58	-9%
(5) Volume de Negócios (VN) <sup>b)</sup>		0		0		0	0	-
(6) Peso dos Gastos/VN = (4)/(5)		-		-		-	-	-
(i) Gastos com Comunicações (FSE)				0		0	0	-
(ii) Gastos com Deslocações e Alojamentos (FSE)				0		0	0	-
(iii) Gastos com Ajudas de Custo (G c/ Pessoal)				0		0	0	-
(iv) Gastos com as Viaturas <sup>c)</sup>				0		0	-	-
TOTAL = (i) + (ii) + (iii) + (iv)		0		0		0	-	-
Número Total de RH (OS+CD+ Trabalhadores)		2		3		3	1,00	-33%
N.º Órgãos Sociais (OS)		2		3		3	1,00	-33%
N.º Cargos de Direção (CD)		0		0		0	-	-
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)		0		0		0	-	-
N.º Trabalhadores / N.º CD		0		0		0	-	-
N.º de Viaturas		0		0		0	-	-

a), b) e c) Ver notas constantes do ofício da DGTF

## II.14 Princípio de Unidade de Tesouraria do Estado

A Sociedade dá cumprimento do princípio da Unidade de Tesouraria do Estado, sendo titular de uma única conta bancária junto do Instituto de Gestão da Tesouraria e do Crédito Público (IGCP), cujo saldo no final do ano ascendia a 345.408,76€, não detendo quaisquer aplicações financeiras.

Evidencia-se seguidamente, a inexistência de saldo junto da banca comercial durante o exercício de 2017.

Banca Comercial *	1.º Trimestre €	2.º Trimestre €	3.º Trimestre €	4.º Trimestre €
N/A	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0
Juros Auferidos **	0	0	0	0

\* ver notas constantes do ofício da DGTf

## II.15 Auditorias do Tribunal de Contas

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

## II.16 Informação a constar no site do SEE

O quadro infra, conforme modelo disponibilizado, menciona a informação que se encontrava divulgada em 31 de dezembro de 2017:

	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data Atualização	
Estatutos	S	2015	
Caracterização da Empresa	S	2015	
Função de tutela e acionista	S	2015	
Modelo de Governo / Membros dos Órgãos Sociais	S	2017	
- Identificação dos órgãos sociais	S	2017	Última atualização 31/10/2017
- Estatuto Remuneratório Fixado	S		O.S. não remunerados
- Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	S		O.S. não remunerados
- Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	S	2017	
- Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos Órgãos Sociais	S	2017	
Esforço Financeiro Público	S	31-12-2017	
Ficha Síntese	S	31-12-2017	
Informação Financeira histórica e atual	S	31-12-2017	



# Consest

Princípios de Bom Governo	S	
- Regulamentos internos e externos a que a empresa está sujeita	S	04-12-2017
- Transações relevantes com entidades relacionadas	S	04-12-2017
- Outras transações	S	04-12-2017
- Análise da sustentabilidade da empresa nos domínios:	S	04-12-2017
Económico	S	04-12-2017
Social	S	04-12-2017
Ambiental	S	04-12-2017
- Avaliação do Cumprimento dos Princípios de Bom Governo	S	04-12-2017
- Código de Ética	S	18-05-2017

## II.17 Sistematização do cumprimento das orientações legais

Cumprimento das Orientações legais - 2017	Cumprimento	Quantificação / Identificação	Justificação / Referência ao ponto do Relatório
	S/N/N.A.		
<b>Objectivos de Gestão</b>			
Objetivo de gestão 1 <sup>(a)</sup>	S	% cumprimento	Ver ponto II.1.1
Objetivo de gestão 2 <sup>(a)</sup>	S	% cumprimento	Ver ponto II.1.2
Objetivo de gestão 3 <sup>(a)</sup>	S	% cumprimento	Ver ponto II.1.2
<b>Metas a Atingir constantes no PAO 2017</b>	S	% cumprimento	Ver ponto II.1.2
Princípios Financeiros de Referência	S		
Investimento	S		Ver ponto II.1.2
Gastos com pessoal	N.A.		
Etc.			
<b>Grau de execução do orçamento carregado no SIGO/SOE</b>	S	% cumprimento	Ver ponto II.1.2
<b>Gestão do Risco Financeiro</b>	S	Taxa média de financiamento: 3,794% Var.	Ver ponto II.2
<b>Limites de Crescimento do Endividamento</b>	S	Endividamento : 370.156,31€	
<b>Evolução do PMP a fornecedores</b>	S	Variação do PMP a fornecedores (em dias): -36 dias	
<b>Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")</b>	S	Indicar o total de "Arrears" em 31 de Dezembro (em euros): 0€	Ver ponto II.3

Cumprimento das Orientações legais - 2017	Cumprimento	Quantificação / Identificação	Justificação / Referência ao ponto do Relatório
	S/N/N.A.		
<b>Recomendações do acionista na última aprovação de contas</b>			
Recomendação 1		Indicar medida(s) adotada(s)	Ver ponto II.4
Recomendação 2	S	"	
Etc.		"	
<b>Remunerações</b>			
Não atribuição de prémios de gestão	S		
CA - reduções remuneratórias vigentes em 2017	S	n.a.	
Fiscalização (CF/ROC/FU) - reduções remuneratórias vigentes em 2017 (se aplicável)	S		0
Auditor Externo - redução remuneratória vigentes em 2017 (se aplicável)	N.A.	n.a.	Ver ponto II.5
Restantes trabalhadores - proibição de valorizações remuneratórias, nos termos do art.º 38º da Lei 82-B/2014, prorrogada para 2017 pelo artigo 19.º da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.	N.A.	n.a.	
<b>EGP - artigo 32º e 33.º do EGP</b>			
Não utilização de cartões de crédito	S		
Não reembolso de despesas de representação pessoal	S		
Valor máximo das despesas associadas a comunicações	S		Ver ponto II.6
Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço	S		
<b>Despesas não documentadas ou confidenciais - n.º 2 do artigo 16º do RJSPE e artigo 11.º do EGP</b>			
Proibição de realização de despesas não documentadas ou confidenciais	S		Ver ponto II.7
<b>Promoção da igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 da RCM n.º 18/2014</b>			
Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens	N.A.		Ver ponto II.8
<b>Elaboração e divulgação de relatório anual sobre prevenção da corrupção</b>			
<b>Contratação Pública</b>			
Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa	S	www.consest.pt	Ver ponto II.9
Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas	N.A.	Identificar	Ver ponto II.10
Contratos submetidos a visto prévio do TC		Nº de contratos e valor global em euros	

Cumprimento das Orientações legais - 2017	Cumprimento	Quantificação / Identificação	Justificação / Referência ao ponto do Relatório
	S/N/N.A.		
<b>Auditorias do Tribunal de Contas <sup>(b)</sup></b>			
Recomendação 1		Indicar medida(s) adotada(s)	
Recomendação 2	S	Indicar medida(s) adotada(s)	Ver ponto II.15
Etc.		Indicar medida(s) adotada(s)	
<b>Parque Automóvel</b>			
N.º de Viaturas	N.A.	A empresa não dispõe de viaturas Preencher quadro "medidas de redução dos gastos operacionais"	
<b>Gastos Operacionais das Empresas Públicas</b>	S		Ver ponto II.12
<b>Princípio da Unidade de Tesouraria (artigo 28.º do DL 133/2013)</b>			
Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCP	S	% disponibilidades e aplicações junto no IGCP em 31 de Dezembro 100%	Ver ponto II.14
Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial	S	indicar saldo em 31	
Juros auferidos em incumprimento da UTE e entregues em Receita do Estado	S	Montante auferido	

Lisboa, 15 de março de 2018

O Conselho de Administração



Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha  
Vice-presidente



Eng.º António Maria de Sousa Monteiro Abecasis  
Vogal Executivo

Consest

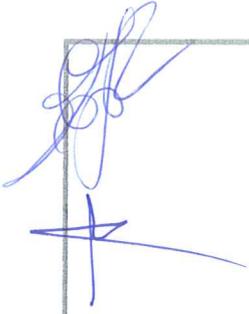
Handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

III.

DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

E

NOTAS IFRS 2017



# Consest

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SEPARADAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 .....	32
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 .....	33
DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2017 E 2016 .....	34
DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2017 E 2016 .....	35
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31, DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 .....	36
NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	37
1 – Identificação da entidade .....	37
2 – Principais políticas contabilísticas .....	37
3 – Políticas de gestão do risco financeiro .....	52
4 – Propriedades de Investimento .....	53
5 – Financiamentos Obtidos .....	55
6 – Ativos por Impostos Diferidos .....	55
7 – Estado e Outros Entes Públicos .....	56
8 – Outras Contas a pagar .....	56
9- Diferimentos .....	56
10 – Caixa e Depósitos Bancários .....	57
11 – Alterações nas rubricas de Capital Próprio .....	57
12 – Fornecedores .....	58
13 – Provisões .....	58
14 – Fornecimentos e Serviços Externos .....	58
15– Gastos com o Pessoal .....	59
16 – Outros Gastos e Perdas .....	59
17 – Outros Rendimentos e Ganhos .....	59
18 – Aumentos/Reduções de Justo Valor .....	59
19 – Juros e Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados .....	60
20 – Imposto sobre o Rendimento do período .....	60
21 – Entidades Relacionadas .....	61
22 – Ativos e Passivos contingentes .....	61
23 – Eventos subsequentes relevantes .....	61
24 – Informações Relevantes .....	61
IV. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO .....	63
V. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS .....	65

## DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

Unidade: Euro

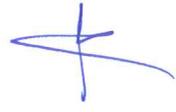


Rubricas	Notas	Posição	
		31-12-2017	31-12-2016
<b>ATIVO</b>			
<b>Ativo não corrente</b>			
Propriedades de Investimento	4	21.260.946,00	21.321.744,00
Ativos por impostos diferidos	6	11.061.987,39	10.510.573,63
		32.322.933,39	31.832.317,63
<b>Ativo corrente</b>			
Estado e outros entes públicos	7	4.850,00	5.000,00
Outras contas a receber	9	4,50	0,00
Diferimentos	9	0,00	169,13
Caixa e depósitos bancários	10	265.900,38	265.908,16
		270.754,88	271.077,29
Total do Ativo		32.593.688,27	32.103.394,92
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>Capital próprio</b>			
Capital realizado		55.000.000,00	55.000.000,00
Reservas legais		40.063,29	40.063,29
Resultados transitados		-28.945.833,83	3.730.300,85
Resultado líquido do período		-2.421.511,41	-32.676.134,68
Total do capital próprio	11	23.672.718,05	26.094.229,46
<b>PASSIVO</b>			
<b>Passivo não corrente</b>			
Provisões	13	2.400.001,49	1,49
Financiamentos obtidos	5	5.530.681,98	5.160.525,67
		7.930.683,47	5.160.527,16
<b>Passivo corrente</b>			
Fornecedores	12	311.509,44	343.786,30
Estado e outros entes públicos	7	1.288,01	1.288,01
Outras contas a pagar	8	677.489,30	503.563,99
		990.286,75	848.638,30
Total do Passivo		8.920.970,22	6.009.165,46
Total do capital próprio e do Passivo		32.593.688,27	32.103.394,92

## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Períodos	
		2017	2016
Fornecimentos e serviços externos	14	-306.849,63	-338.584,11
Gastos com pessoal	15	-1.700,00	-825,10
Aumentos/reduções de justo valor	18	-60.798,00	-40.722.256,00
Provisões	13	-2.400.000,00	0,00
Outros rendimentos e ganhos	17	0,00	0,10
Outros gastos e perdas	16	-3.708,37	-3.601,43
<b>Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>		<b>-2.773.056,00</b>	<b>-41.065.266,54</b>
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>		<b>-2.773.056,00</b>	<b>-41.065.266,54</b>
Juros e gastos similares suportados	19	-199.869,17	-186.040,53
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>-2.972.925,17</b>	<b>-41.251.307,07</b>
Imposto s/ rendimento do período	6;20	551.413,76	8.575.172,39
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>-2.421.511,41</b>	<b>-32.676.134,68</b>

**DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2017 E 2016**

Em 2017 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 2017 e 2016 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

Unidade: Euro

Rubricas	NOTAS	2017	2016
<b>Resultado Líquido do período</b>		-2.421.511,41	-32.676.134,68
<b>Outro Rendimento integral</b>		0,00	0,00
		-2.421.511,41	-32.676.134,68
<b>Rendimento integral</b>		-2.421.511,41	-32.676.134,68
<b>Atribuição do rendimento integral</b>			
Detentores de capital		-2.421.511,41	-32.676.134,68
Interesses minoritários		0,00	0,00

## DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2017 E 2016

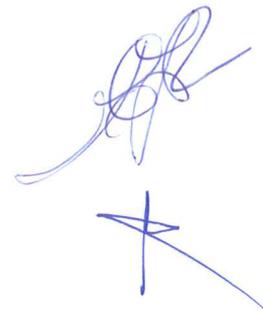
Unidade: Euro

Descrição	Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa					Total do Capital Próprio	
	Capital	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total		
Posição em 01-01-2016	1	55.000.000,00	40.063,29	3.936.979,05	-206.678,20	58.770.364,14	58.770.364,14
Alterações no período	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3				-32.676.134,68	-32.676.134,68	-32.676.134,68
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	-32.676.134,68	-32.676.134,68	-32.676.134,68
Operações com detentores de capital							
Distribuições	5	0,00	0,00	-206.678,20	206.678,20	0,00	0,00
Posição em 31-12-2016	6=4+5	55.000.000,00	40.063,29	3.730.300,85	-32.676.134,68	26.094.229,46	26.094.229,46

Descrição	Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa					Total do Capital Próprio	
	Capital	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total		
Posição em 01-01-2017	1	55.000.000,00	40.063,29	3.730.300,85	-32.676.134,68	26.094.229,46	26.094.229,46
Alterações no período	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3				-2.421.511,41	-2.421.511,41	-2.421.511,41
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	-2.421.511,41	-2.421.511,41	-2.421.511,41
Operações com detentores de capital							
Distribuições	5	0,00	0,00	-32.676.134,68	32.676.134,68	0,00	0,00
Posição em 31-12-2017	6=4+5	55.000.000,00	40.063,29	-28.945.833,83	-2.421.511,41	23.672.718,05	23.672.718,05

## DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

RUBRICAS	NOTAS	2017	2016
<b>Atividades Operacionais:</b>			
Pagamentos a Fornecedores		-349.529,95	-343.632,67
Pagamentos ao Pessoal		-1.700,00	-825,10
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>		-351.229,95	-344.457,77
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		-850,00	-1.000,00
Outros recebimentos/pagamentos relat à ativ operacional		-18.084,14	-16.461,14
<i>Fluxos de caixa das atividades operacionais</i>		-370.164,09	-361.918,91
<b>Atividades de Investimento</b>			
Recebimentos provenientes de:			
		0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
		0,00	0,00
<i>Fluxos de caixa das atividades de investimento</i>		0,00	0,00
<b>Atividades de Financiamento</b>			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		370.156,31	405.000,00
		370.156,31	405.000,00
Pagamentos respeitantes a:			
		0,00	0,00
<i>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</i>		370.156,31	405.000,00
Variações de caixa e seus equivalentes		-7,78	43.081,09
<b>Caixa e seus equivalentes no início do período</b>	10	265.908,16	222.827,07
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>		265.900,38	265.908,16



## NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### 1 — Identificação da entidade

A CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A., constituída em 30 de dezembro de 2002, no Cartório Notarial de Aviz, contribuinte nº 506 426 297, com sede em Lisboa, na Av. Defensores de Chaves nº 6 – 4º andar, (CONSEST ou Sociedade) tem por objeto a compra, venda e administração de imóveis, incluindo a revenda dos que sejam adquiridos para esse fim, bem como a elaboração ou participação em projetos de desenvolvimento imobiliário ou urbanístico.

A Sociedade é detida na sua totalidade pela PARPÚBLICA - Participações Públicas, SGPS, S.A (PARPÚBLICA), após a fusão por incorporação da SAGESTAMO – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, S.A. (SAGESTAMO), que ocorreu no exercício de 2015, com efeitos a 01 de janeiro do mesmo ano.

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

As demonstrações financeiras ora reportadas foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 15 de março de 2018, considerando este que as mesmas refletem de forma fidedigna as operações da CONSEST, bem como a sua posição e performance financeira e fluxos de caixa.

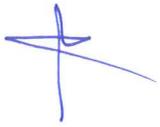
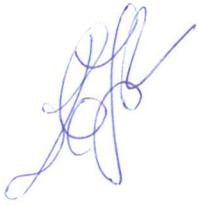
### 2 – Principais políticas contabilísticas

#### 2.a. — Bases de apresentação

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

Adianta-se que as presentes demonstrações financeiras, foram preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*), Normas Internacionais de Contabilidade e Interpretações (*International Accounting Standards and Interpretations*), coletivamente denominadas IFRS, emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), tal como adoptadas na União Europeia (UE).





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

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

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

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

### **2.b.1 Novas Normas, interpretações e alterações introduzidas na UE com eficácia a partir de 01 de janeiro de 2017**

- **Reconhecimento de Ativos por Impostos Diferidos para Perdas não Realizadas – Alterações à IAS 12 (Regulamento 2017/1989, de 6 de novembro de 2017)** - Esta alteração vem clarificar como contabilizar ativos por impostos diferidos relacionados com instrumentos de dívida mensurados ao justo valor.
- **Iniciativa de Divulgação – Alterações à IAS 7** - Esta alteração exige que as entidades divulguem informação acerca das alterações nos seus passivos de financiamento de forma a que os investidores possam compreender melhor as alterações ocorridas na dívida da entidade.

### **2.b.2 Novas normas, interpretações e alterações introduzidas na UE com data de entrada em vigor em exercícios com início em ou após 01 de janeiro de 2018**

- **IFRS 15: Rédito de Contratos com Clientes (Regulamento n.º 2016/1905, de 22 de setembro de 2016)** - Esta nova norma aplica-se a contratos para a entrega de produtos ou prestação

de serviços, e exige que a entidade reconheça o crédito quando a obrigação contratual de entregar ativos ou prestar serviços é satisfeita e pelo montante que reflete a contraprestação a que a entidade tem direito, conforme previsto na “metodologia dos 5 passos”. Esta norma será aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.

- **IFRS 9: Instrumentos Financeiros (Regulamento n.º 2016/2067, de 22 de novembro de 2016)** - A IFRS 9 substitui os requisitos da IAS 39, relativamente: (i) à classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros; (ii) ao reconhecimento de imparidade sobre créditos a receber (através do modelo da perda esperada); e (iii) aos requisitos para o reconhecimento e classificação da contabilidade de cobertura. A adoção desta norma acarreta, igualmente e em conformidade: (i) alterações das normas (IAS/IFRS) e interpretações (IFRIC/SIC): IAS 1, IAS 2, IAS 8, IAS 10, IAS 12, IAS 20, IAS 21, IAS 23, IAS 28, IAS 32, IAS 33, IAS 36, IAS 37, IAS 39, IFRS 1, IFRS 2, IFRS 3, IFRS 4 Contratos de Seguro, IFRS 5, IFRS 7, IFRS 13, IFRIC 2, IFRIC 5, IFRIC 10, IFRIC 12, IFRIC 16, IFRIC 19, SIC 27; e (ii) revogação da IFRIC 9 Reavaliação de Derivados Embutidos. Esta norma será aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.
- **IFRS 16: Locações (Regulamento 2017/1986, de 31 de outubro de 2017)** - A IFRS 16 estabelece os princípios aplicáveis ao reconhecimento, à mensuração, à apresentação e à divulgação de locações. O objetivo da norma é garantir que os locatários e os locadores fornecem informações pertinentes de uma forma que represente fielmente essas transações, revogando IAS 17 - Locações, assim como um conjunto de interpretações (SIC e IFRIC), nomeadamente: IFRIC 4 – Determinar se um Acordo Contém uma Locação; SIC 15 – Locações Operacionais – Incentivos; e SIC 27 – Avaliação da Substância de Transações que Envolvam a Forma Legal de uma Locação. Esta norma será aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019.
- **Rédito de Contratos com clientes – Clarificações à IFRS 15 (Regulamento 2017/1987, de 31 de outubro de 2017)** - Estas alterações à IFRS 15 vieram clarificar alguns requisitos e proporcionar uma maior facilidade na transição para as Entidades que estão a implementar esta Norma. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.
- **Aplicar a IFRS 9 Instrumentos Financeiros com a IFRS 4 Contratos de Seguros – Alterações à IFRS 4 (Regulamento 2017/1988, de 3 de novembro de 2017)** - Estas alterações à IFRS 4

dão resposta às preocupações sobre a implementação da nova norma sobre instrumentos financeiros (IFRS 9) antes da implementação da norma sobre contratos de seguros que substituirá a IFRS 4 e que ainda está em desenvolvimento. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.

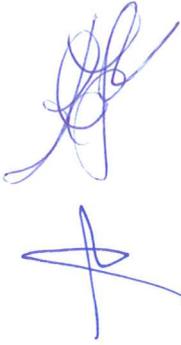
## **2.b.3 Normas (novas ou revistas) emitidas pelo “International Accounting Standards Board” (IASB) e interpretações emitidas pelo “International Financial Reporting Interpretation Committee” (IFRIC) e ainda não endossadas pela União Europeia**

Adicionalmente, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, foram ainda emitidas as seguintes normas e interpretações, ainda não endossadas pela União Europeia:

- **Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e a sua Associada ou Empreendimento Conjunto - Alterações à IFRS 10 e à IAS 28** - Esta alteração vem clarificar o tratamento contabilístico para transações quando uma empresa-mãe perde o controlo numa subsidiária ao vender toda ou parte do seu interesse nessa subsidiária a uma associada ou empreendimento conjunto contabilizado pelo método da equivalência patrimonial. Ainda não foi definida a data de aplicação destas alterações e o processo de endosso pela União Europeia apenas será iniciado após confirmação da data de aplicação das alterações pelo IASB.
- **Classificação e Mensuração de transações de pagamentos com base em ações – Alterações à IFRS 2** - Estas alterações à IFRS 2 estão relacionadas com aspetos de classificação e de mensuração para um conjunto de aspetos em que as orientações existentes na Norma não eram muito claras. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018, estando esta alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.
- **Melhoramentos anuais: ciclo 2014-2016** - Os melhoramentos incluem pequenas emendas a três normas internacionais de contabilidade, como segue:
  - **IFRS 12 Divulgações de Interesses noutras entidades**
  - **IFRS 1 Adoção pela Primeira Vez das IFRS**
  - **IAS 28 Investimentos em Associadas e Empreendimentos Conjuntos**

Estas alterações ainda estão sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Adoção da IFRIC 22: *Foreign Currency Transactions and Advance Considerations*** - A IFRIC 22 estabelece a taxa de câmbio a ser usada em transações que envolvem uma consideração paga ou recebida em adiantado em moeda estrangeira. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018, estando esta nova interpretação ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.
- **Transferências de Propriedades de Investimento – Alterações à IAS 40** - As alterações à IAS 40 Propriedades de Investimento vêm clarificar os requisitos relacionados com as transferências, de e para, Propriedades de Investimento. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018, estando esta nova interpretação ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.
- **IFRS 14: Contabilização de Diferimentos Regulatórios** - Esta norma permite aos adotantes pela primeira vez das IFRS, que continuem a reconhecer os ativos e passivos regulatórios de acordo com a política seguida no âmbito do normativo anterior. Contudo para permitir a comparabilidade com as entidades que já adotam as IFRS e não reconhecem ativos / passivos regulatórios, os referidos montantes têm de ser divulgados nas demonstrações financeiras separadamente. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2016, tendo a Comissão Europeia decidido não iniciar o processo de endosso desta norma transitória e aguardar pela norma definitiva a emitir pelo IASB.
- **Adoção da IFRIC 23: *Uncertainty over Income Tax Treatments*** - Esta interpretação clarifica como devem ser aplicados os requisitos de reconhecimento e de mensuração da IAS 12 quando existem incertezas na contabilização dos impostos sobre o rendimento. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019, estando esta nova interpretação ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.
- **IFRS 17: Contratos de Seguros** - A IFRS 17 resolve o problema de comparação criado pela IFRS 4 exigindo que todos os contratos de seguros sejam contabilizados de forma consistente, beneficiando assim quer os investidores quer as empresas de seguros. As obrigações de seguros passam a ser contabilizadas usando valores correntes em vez do custo histórico. A informação passa a ser atualizada regularmente, providenciando mais informação útil aos utilizadores das demonstrações financeiras. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou



## Consest

após 1 de janeiro de 2021, estando esta nova norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IFRS 9: Características de pagamentos antecipados com contribuição negativa**
  - Esta alteração à IFRS 9 passa a permitir que determinados os instrumentos se possam qualificar para mensuração pelo custo amortizado ou pelo valor justo através do outro rendimento integral (dependendo do modelo de negócio) ainda que não satisfaçam as condições do teste SPPI. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019, estando esta nova norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.
  
- **Alterações à IAS 28: Interesses de longo prazo em associadas e empreendimentos conjuntos** - Esta alteração vem clarificar que uma entidade deve aplicar a IFRS 9 aos interesses de longo prazo em associadas e empreendimentos conjuntos em que o método da equivalência patrimonial não é aplicado. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019, estando esta nova norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.
  
- **Melhoramentos anuais: ciclo 2015-2017** - Os melhoramentos incluem pequenas emendas a três normas internacionais de contabilidade, como segue:
  - **IFRS 3 Concentrações de atividades empresariais e IFRS 11 Acordos conjuntos**
  - **IAS 12 Impostos sobre o rendimento**
  - **IAS 23 Custos de empréstimos obtidos**

Estas emendas serão aplicáveis aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019, estando ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

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

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

# Consest

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 fíável de tal modo que as presentes demonstrações financeiras: (i) representem fielmente a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da empresa; (ii) reflitam a substância económica de transações, acontecimentos e condições e não meramente a respetiva forma legal; (iii) sejam neutras; (iv) sejam prudentes; e (v) sejam completas em todos os aspetos materiais.

## 2.d. Partes relacionadas

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

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

## 2.e. Transações em moeda estrangeira

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

## 2.f. Propriedades de Investimento



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 os 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.

C 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 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 pelo seu justo valor 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.

## *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 determinada a respetiva quantia 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.

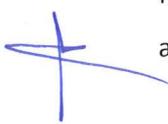
## *Reversão da imparidade - Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado*

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.



# Consest

*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 reconhecimento de imparidade nas contas a receber ocorre 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 da imparidade é determinado pela diferença entre a quantia escriturada no 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.

# Consest



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.

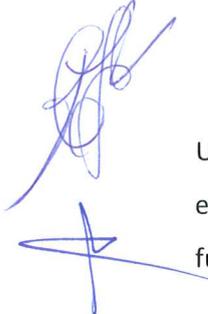
A provisão é utilizada diretamente nos dispêndios relativos aos quais a mesma foi inicialmente reconhecida, não sendo nesses casos registado qualquer ganho ou perda na demonstração dos resultados.

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.





## Consest

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 controle 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.

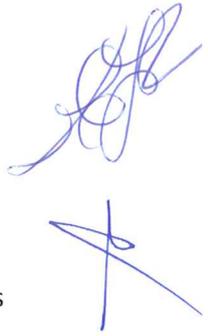
#### *Juros, Royalties e Dividendos*

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.

## **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.

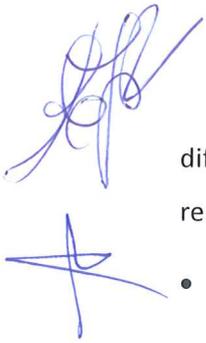
Diferenças temporárias são diferenças entre a quantia escriturada de um ativo ou de um passivo e a sua base de tributação.

## *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



## Consest

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 empresariais; 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 associadas 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 associadas aos investimentos em subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos, sempre que não sejam cumulativamente satisfeitas as seguintes condições:

- A 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,



# Consest

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.

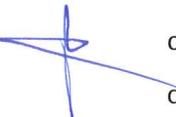
Os Ativos por Impostos Correntes são compensados com passivos por impostos correntes apenas quando:

- 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:

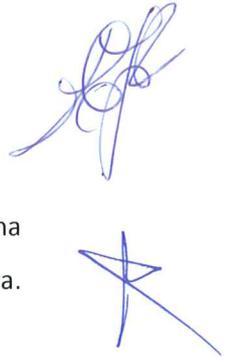
- **Risco de Mercado**, o qual inclui três tipos de risco:

(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 acionista.

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

#### 4 – Propriedades de Investimento

Durante os períodos findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o movimento ocorrido no valor das propriedades de investimento foi o seguinte:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2017	2016
	JUSTO VALOR	JUSTO VALOR
<b>Saldo inicial</b>	21.321.744,00	62.044.000,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	-60.798,00	-40.722.256,00
Aumentos - Aquisições/Outras Despesas		
Alienações		
Transferências para e de inventários		
Depreciações		
Outras variações		
<b>Saldo Final</b>	21.260.946,00	21.321.744,00
<b>Total</b>	<b>21.260.946,00</b>	<b>21.321.744,00</b>

A rubrica Propriedades de Investimento inclui o registo de um único imóvel, o Terreno da Falagueira sito na Falagueira, concelho da Amadora.



Conforme referido na nota 2.f 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		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?		TAXA DE DESCONTO UTILIZADA PARA A ACTUALIZAÇÃO DOS CF		ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO ACIMA DO SOLO POTENCIAL		VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE VENDA DOS LOTES PARA CONSTRUÇÃO, POR ABC ACIMA DO SOLO	
	31-dez-17	31-dez-16	31-dez-17	31-dez-16	31-dez-17	31-dez-16	31-dez-17	31-dez-16	31-dez-17	31-dez-16
Terreno na Falagueira	Método do Valor Residual	Método do Valor Residual	Valor suportado por prospecção de mercado	Valor suportado por prospecção de mercado	10%	Aval.1 - 10% Aval.2 - 12% Aval.3 - 10,75%	328.175m2 (Índice 0,6)	328.175m2 (Índice 0,6)	200 a 285 €/m2	Aval.1 - 200 a 250 €/m2 Aval.2 - 220 a 250 €/m2 Aval.3 - 200 a 300 €/m2

DESIGNAÇÃO DO IMÓVEL		Terreno na Falagueira
PRINCIPAIS PRESSUPOSTOS PARA ESTIMATIVA DOS CF FUTUROS	31-dez-17	Total das duas Fases: 7 anos projectos; 5 anos infraestruturas e construção (loteamento); 10 anos comercialização
	31-dez-16	Aval.1 - 8 anos projectos; 1ª Fase: 2 anos infraestruturas e construção (loteamento); 4 anos comercialização. 2ª Fase: 2 anos infraestruturas e construção (loteamento); 4 anos comercialização. Aval.2 - 1ª Fase: 3 anos projectos; 3 anos infraestruturas e construção (loteamento); 4 anos comercialização. 2ª Fase: 6 anos projectos; 3 anos infraestruturas e construção (loteamento); 5 anos comercialização. Aval.3 - 1ª Fase: 4 anos projectos; 3 anos infraestruturas e construção (loteamento); 4 anos comercialização. 2ª Fase: 5 anos projectos; 4 anos infraestruturas e construção (loteamento); 7 anos comercialização

**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.

Conforme se deixou exposto anteriormente no Relatório de Gestão, em decorrência da apresentação do “Estudo para a Centralidade Metropolitana da Falagueira/Zona Empresarial da Venda Nova; Estratégia Municipal para a Falagueira/Venda Nova” em fevereiro de 2017, com os conteúdos programáticos de enquadramento da intervenção urbanística na Zona da Falagueira/Venda Nova na qual se insere o terro da Sociedade, foram igualmente aprovadas e publicadas, em setembro de 2017, as Medidas Preventivas tendentes à salvaguarda de tal programa de ação.

No contexto, da sedimentação do conteúdo programático do Documento Estratégico atrás mencionado e que já havia norteado as avaliações levadas a cabo no encerramento das contas de 2016 e a substancial perda de valor do ativo, por efeito da redução dos índices e da alteração dos usos constantes dos estudos e projetos até então desenvolvidos para o Terreno, resultou que da avaliação levada a cabo em finais de 2017 por distinto perito dos que o haviam avaliado em 2016, o valor do Terreno se mantivesse praticamente idêntico, com uma variação negativa de natureza residual – 60 mil euros – face ao valor global respetivo.

Acrescenta-se que durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 não houve qualquer

rédito associado à única propriedade de investimento da Sociedade.

## 5 – Financiamentos Obtidos

FINANCIAMENTOS OBTIDOS	31-12-2017		31-12-2016	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Suprimentos		5.530.681,98		5.160.525,67
Suprimentos - Juros				
	0,00	5.530.681,98	0,00	5.160.525,67

Durante o exercício, não foram pagas quaisquer quantias de juros de suprimentos e os juros de 2014, 2015, 2016 e 2017 constam na rubrica de “Outras contas a pagar” uma vez que as respetivas faturas já foram emitidas (Nota 8).

As respetivas posições devedoras a 31 de dezembro de 2017 e 2016 são as seguintes:

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Empréstimos obtidos</b>		
<b>Não Correntes</b>		
PARPÚBLICA	5.530.681,98	5.160.525,67
	5.530.681,98	5.160.525,67

## 6 – Ativos por Impostos Diferidos

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

IMPOSTOS DIFERIDOS	2017				2016			
	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	riações cc Efeitos no pital Próprio	Saldo Final	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final
<b>Ativos por Impostos Diferidos</b>								
<b>Não Correntes</b>								
Prejuízos Fiscais reportáveis	329.671,44	531.655,24		861.326,68	306.172,81	23.498,63		329.671,44
Reavaliações efectuadas	10.180.902,19	19.758,53		10.200.660,72	1.629.228,43	8.551.673,76		10.180.902,19
	10.510.573,63	551.413,77	0,00	11.061.987,40	1.935.401,24	8.575.172,39	0,00	10.510.573,63

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, sendo a perspetiva de fusão por incorporação na Estamo que fundamenta a manutenção deste ativo.



Os ativos por impostos diferidos incluem ainda o efeito do reajustamento do justo valor (de mercado) à propriedade de investimento que a Sociedade detém na Falagueira (Terreno da Falgueira).

### 7 – Estado e Outros Entes Públicos

O detalhe da rubrica Estado e Outros Entes Públicos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 é o seguinte:

ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS	31-12-2017		31-12-2016	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
<b>Activo</b>				
Imposto s/Rendimento	4.850,00		5.000,00	
	<b>4.850,00</b>		<b>5.000,00</b>	
<b>Passivo</b>				
Outros Impostos	1.288,01		1.288,01	
	<b>1.288,01</b>	<b>0,00</b>	<b>1.288,01</b>	<b>0,00</b>

### 8 – Outras Contas a pagar

O detalhe desta rubrica em 31 de dezembro de 2017 e 2016 é o seguinte:

OUTRAS CONTAS A PAGAR	31-12-2017	31-12-2016
Juros de suprimentos (Nota 5)	677.489,30	477.620,13
Consultores, assessores, intermediários e ROC		2.767,50
Outros Credores por Acréscimo de Gastos		23.176,36
	<b>677.489,30</b>	<b>503.563,99</b>

### 9- Diferimentos

A Sociedade 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	31-12-2017		31-12-2016	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Gastos a reconhecer				
Diversos			169,13	
	0,00		169,13	

## 10 – Caixa e Depósitos Bancários

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o detalhe de Caixa e seus equivalentes era o seguinte:

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31-12-2017	31-12-2016
Caixa	5,05	12,83
Depósitos Bancários	265.895,33	265.895,33
	<b>265.900,38</b>	<b>265.908,16</b>

## 11 – 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 PARPÚBLICA – Participações Sociais, SGPS, S.A. em 100%.

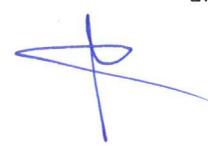
Contas	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	55.000.000,00			55.000.000,00
Reservas Legais	40.063,29			40.063,29
Resultados transitados	3.730.300,85		32.676.134,68	-28.945.833,83
Resultado Líquido	-32.676.134,68	32.676.134,68	2.421.511,41	-2.421.511,41
<b>Total</b>	<b>26.094.229,46</b>	<b>32.676.134,68</b>	<b>35.097.646,09</b>	<b>23.672.718,05</b>

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

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

**12 – Fornecedores**

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o detalhe desta rubrica era o seguinte:



Fornecedores	31-12-2017	31-12-2016
Fornecedores conta corrente	10.197,93	1.083,63
Fornecedores Empresa Mãe	301.311,51	342.702,67
	<b>311.509,44</b>	<b>343.786,30</b>

**13 – Provisões**

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

Provisões (Balanço) Não correntes	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições p/utilização	Montantes não utilizados revertidos	Saldo Final
<b>Provisões</b>					
Outras Provisões	1,49	2.400.000,00			2.400.001,49
	1,49	<b>2.400.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.400.001,49</b>

Conforme se fez referência no Relatório de Gestão, a provisão constituída – 2, 4 M€ - expressa a decisão constante do Acórdão arbitral proferido nos primeiros dias de 2018, a qual condenou a Sociedade em menos de 2% do pedido, contra ela e em tal instância, formulado pelo sua outrora consorciada COTTEES, acrescida dos juros calculados pelo prazo de 3 anos, prazo estimado para a decisão de recurso.

A constituição da provisão obedece aos princípios que atrás se referiram em matéria de Provisões sendo o seu reconhecimento efetuado, como compete, por débito no resultado.

**14 – Fornecimentos e Serviços Externos**

A decomposição da rubrica fornecimentos e serviços externos nos anos 2017 e 2016 era a seguinte:

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2017	2016
Trabalhos Especializados	231.522,15	263.565,19
Vigilância e Segurança	605,16	605,16
Honorários	73.961,44	73.961,44
Seguros	208,33	208,33
Contencioso e notariado	405,00	105,00
Outros	147,55	138,99
	<b>306.849,63</b>	<b>338.584,11</b>

## 15– Gastos com o Pessoal

No ano de 2017, como nos transatos, o quadro de pessoal da Sociedade manteve-se sem qualquer Colaborador, sendo os gastos de pessoal de 1.700,00 euros referentes a senhas de presença dos membros da Assembleia Geral. O acréscimo face ao ano transato prende-se apenas com o número de reuniões (2017:2 reuniões; 2016; 1 reunião).

## 16 – Outros Gastos e Perdas

No ano de 2017 e 2016, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

OUTROS GASTOS E PERDAS	2017	2016
Impostos	2.700,57	1.288,01
Correcções exercicios anteriores	1.000,00	2.313,03
Outros	7,80	0,39
	<b>3.708,37</b>	<b>3.601,43</b>

## 17 – Outros Rendimentos e Ganhos

No ano de 2017 e 2016, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS	2017	2016
Correcções exercicios anteriores		
Outros	0,00	0,10
	<b>0,00</b>	<b>0,10</b>

## 18 – Aumentos/Reduções de Justo Valor

Esta rubrica regista a variação de justo valor no final do período, referente à propriedade de investimento, o Terreno da Falagueira, cujas variações/reduções registadas em 2017 e 2016 melhor se explicam na Nota 4 *supra*.

Aumentos/Reduções JV	2017	2016
<b>Ajustamentos Negativos</b>		
Propriedade de Investimento - Terreno da Falagueira	60.798,00	40.722.256,00
	<b>60.798,00</b>	<b>40.722.256,00</b>

## 19 – Juros e gastos similares suportados

No ano de 2017 e 2016, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

Juros e gastos similares suportados	2017	2016
<b>Gastos e Perdas</b>		
Juros de Suprimentos	199.869,17	186.040,53
	<b>199.869,17</b>	<b>186.040,53</b>

## 20 – Imposto sobre o Rendimento do período

No ano de 2017 e 2016, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)	2017	2016
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/prejuízos fiscais	551.413,76	8.575.172,39
Outros (prejuízos fiscais não dedutíveis por terem caducado)		
	<b>551.413,76</b>	<b>8.575.172,39</b>

Foi reconhecido em 2017 um aumento de ativos por imposto diferido no valor de 19.758,53 euros, diretamente relacionado com a desvalorização do imóvel.

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 611.337 euros gerado pelo resultado líquido do exercício negativo e ainda, por prudência, desreconhecido o ativo por imposto diferido, no montante de 79.682 euros, associado aos prejuízos do exercício de 2013, cujo período de utilização termina em 2018.

O efeito conjugado destas operações tem um impacto positivo ao nível do resultado do exercício de 531.655 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	2017	2016
Resultado antes de imposto	-2.972.925,17	-41.251.307,07
Gastos não dedutíveis	61.798,00	40.724.569,42
	<b>-2.911.127,17</b>	<b>-526.737,65</b>

A CONSEST está sujeita a tributação em sede de Impostos sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e correspondente Derrama à taxa anual de 1,5% do lucro tributável. Em cumprimento do estabelecido no parágrafo 47 da IAS 12, o cálculo do imposto corrente do exercício de 2017 foi influenciado pela aplicação da taxa de 21% no cálculo dos ativos por impostos diferidos.

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

## 21 – Entidades Relacionadas

Os saldos e transações da CONSEST com entidades relacionadas são:

Saldos e transações com Entidades Relacionadas em 31-12-2017	Empresa-mãe	Outras partes relacionadas
Saldos passivos:		
ESTAMO (Outras contas a pagar)		
PARPUBLICA (Outras contas a pagar)		
PARPUBLICA (fornecedores)	301.311,51	
PARPUBLICA (empréstimos)	5.530.681,98	
PARPUBLICA (juros empréstimos)	677.489,30	
Gastos:		
ESTAMO (serviços intra-grupo)		3.214,99
PARPUBLICA (serviços intra-grupo)	21.313,01	
PARPUBLICA (juros suprimentos)	199.869,17	

## 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.

## 24 – Informações Relevantes

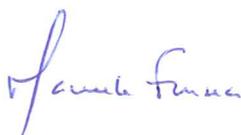
Na atual fase de recurso, para além do recurso interposto pela Sociedade e ao qual, repetidamente, já se fez menção, também a COTTEES interpôs recurso da decisão arbitral.

# Consest

Tal como no passado se afirmou, é entendimento desta equipa de gestão, o que aliás e em larga medida o Acórdão arbitral reconhece, carecer de qualquer fundamento a pretensão da atrás mencionada COTTEES, razão pela qual não antecipa, não obstante a provisão prudencialmente constituída, que no futuro e a tal título, venham a ser exigidos pagamentos à Sociedade.

Lisboa, 15 de março de 2018

**O Contabilista Certificado**



Dr.ª Manuela Serra da Fonseca

**O Conselho de Administração**



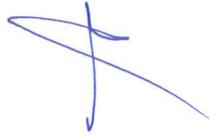
Dr.ª Maria João Canha

Vice-presidente



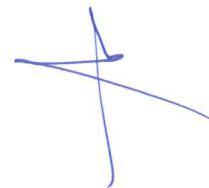
Eng.º António Abecasis

Vogal Executivo



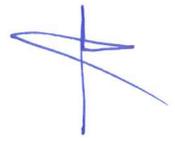
IV. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO





(Página intencionalmente deixada em branco)





V. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS



## RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Ao Acionista e Conselho de Administração da,  
**CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**

Exmos Senhores,

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 2017, os quais são da responsabilidade da Administração.

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.

Como consequência do trabalho efetuado, emitimos a respetiva Certificação Legal das Contas, datada de hoje, anexa ao presente documento.

No âmbito das nossas funções verificámos que:

- i) O balanço, a demonstração de resultados por naturezas, a demonstração do rendimento integral, a demonstração de alterações no capital próprio, a demonstração dos 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) As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações. No entanto, face aos resultados acumulados verifica-se estar perdida mais de metade do capital social, estando a sociedade abrangida pelo disposto no artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais. Neste contexto, a continuidade das operações dependerá de operações lucrativas futuras e/ou do apoio que sociedade continuar a merecer por parte da acionista única
- v) O Relatório de Governo Societário foi elaborado nos termos legais aplicáveis.

Face ao exposto, e após considerada a Certificação Legal das Contas somos de parecer que o Acionista Único:

- a) Aprove o Relatório de Gestão e as Contas do Exercício de 2017, apresentados pelo Conselho de Administração;
- b) Aprove a proposta do Conselho de Administração, para a aplicação dos resultados contida no mencionado Relatório de Gestão;
- c) Delibere sobre a proposta apresentada pelo Conselho de Administração para cumprimento do artº 35º do Código das Sociedades Comerciais, e ainda;

d) Proceda à apreciação geral da gestão e fiscalização da Sociedade.

Desejamos, ainda, manifestar ao Conselho de Administração e aos Colaboradores do Grupo **PARPÚBLICA**, que prestam serviços à **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, com quem contactámos, o nosso apreço pela colaboração prestada.

  
Eduardo Roque do Rosário Rêgo – ROC nº 1285

Lisboa, 26 de março de 2018

## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, que compreendem ao balanço, em 31 de dezembro de 2017, (que evidencia um total de 32.593.688 euros e um total de capital próprio e 23.672.718 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 2.421.511 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, em 31 de dezembro de 2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa, relativos ao ano, findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

#### Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada, de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

#### Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade, de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) tal como adotadas na União Europeia; (ii) elaboração do relatório de gestão, nos termos legais e regulamentares aplicáveis; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado, para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos, adequados nas circunstâncias; e, (v) avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade,

divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras, como um todo, estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- Obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- Avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- Concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- Avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

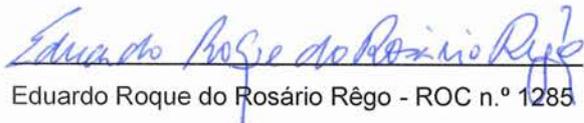
- Comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

  
Eduardo Roque do Rosário Rêgo - ROC n.º 1285

Lisboa, 26 de março de 2018