

CONSEST
PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO

DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2018




ÓRGÃOS SOCIAIS

Conselho de Administração

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos - Presidente

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha – Vogal Executivo

Eng.ª Manuel Jorge Santos – Vogal Executivo

Fiscalização

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

Fiscal Único

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

Mesa da Assembleia-Geral

Dr. José do Espírito Santo Menezes e Teles – Presidente

Dr.ª Dora Isabel Dias Sobral Chumela – Secretária

13

ÍNDICE

I.	RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	2
A.	INTRODUÇÃO	3
B.	MISSÃO E OBJETIVOS	4
C.	ATIVIDADE DESENVOLVIDA	4
D.	ORGANIZAÇÃO DA CONSEST E REGULAMENTOS	6
E.	NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE.....	7
F.	DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	8
G.	INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE.....	9
H.	PERSPETIVAS PARA 2019	10
I.	OUTROS ASSUNTOS.....	10
J.	NOTA FINAL	10
II.	CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS.....	12
III.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2018	38
	DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017	41
	DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA NO PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.....	42
	DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2018 E 2017	43
	DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2018 E 2017	44
	DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA NO PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017	45
	NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	46
IV.	RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO.....	74
V.	CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS	76





I.
RELATÓRIO
DO
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

AB



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 natureza, 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 2018.

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, SGPS, S.A., (sua anterior acionista) naquela.

A atividade da Sociedade consiste no desenvolvimento imobiliário do seu único ativo designado por Posto Central de Avicultura, sito na Falagueira, concelho da Amadora, com uma área de 593 062 m² (adiante 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, litígio esse que, desde 2015, pelo enfoque exigido, tem vindo a marcar a atividade da Sociedade (e o incremento





dos custos operacionais respetivos) e que, à presente data e em face dos desenvolvimentos ocorridos no transato exercício de 2018 os quais adiante se detalharão, se encontra presentemente a aguardar a decisão do recurso interposto pela COTTEES para o Supremo Tribunal de Justiça.

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

À semelhança do verificado em exercícios anteriores desde o início do pleito que a opõe à COTTEES, também o exercício de 2018 da Sociedade foi notoriamente marcado, uma vez mais, pelo acompanhamento estreito do litígio.

Com efeito, à decisão proferida pelo Tribunal Arbitral logo no início de 2018 que a condenou no pagamento à COTTEES de 2,025 M€ - cerca de 2% do montante por esta peticionado - seguiu-se a fase de preparação e apresentação, em 14 de fevereiro, das respetivas alegações de recurso para o Tribunal da Relação, em simultâneo com a preparação e apresentação, em 7 de março, das contra-alegações ao recurso apresentado pela COTTEES na mesma instância.

Por seu turno, o acórdão proferido pela Relação de Lisboa em 28 de setembro, que absolveu integralmente a Sociedade do pedido apresentado pela referida COTTEES, condenando em simultâneo esta no pagamento de todas as custas do processo, incluindo as arbitrais, motivou, por parte da COTTEES, a interposição, em 31 de outubro, do recurso da decisão respetiva, recurso ao qual a Sociedade ripostou apresentando as respetivas contra-alegações em 5 de dezembro do ano transato.



Com fundamento na decisão do Tribunal da Relação, revogatória da decisão proferida pela instância arbitral, a Sociedade igualmente requereu em novembro, ao mesmo Tribunal da

Relação, o levantamento do depósito-caução no montante de 2.308.500,00 € que, cobrindo o montante da condenação na instância arbitral e juros computados por um período de 2 anos, havia sido constituído para garantir a atribuição de efeito suspensivo ao recurso, requerimento que em dezembro, também do ano transato, mereceu igual decisão favorável do mesmo Tribunal.

À presente data, o processo está assim pendente de decisão pelo Supremo Tribunal de Justiça, a qual se aguarda ainda no corrente exercício de 2019.

Pese embora o acompanhamento da lide esteja atribuído aos mandatários judiciais da Sociedade, nem por isso esta deixou de acompanhar estreitamente, na esteira do sucedido desde o início, todas as acima mencionadas fases do processo.

Também no domínio da promoção do seu único ativo imobiliário – o terreno da Falagueira – o exercício de 2018 trouxe alguns desenvolvimentos relevantes.

Com efeito e tal como antecipado em anteriores documentos de prestação de contas, encontra-se apenas dependente de atualização na matriz, a autonomização/desanexação de uma parcela do prédio-mãe da Falagueira, com a área de cerca de 35.000 m², parcela que, uma vez concluído formalmente o mencionado processo, poderá ser alvo de uma operação de licenciamento em conformidade com o Plano Diretor Municipal da Amadora. Esta desanexação foi possibilitada pela execução, pela Câmara Municipal da Amadora, da continuação da Travessa da Quinta do Pau, que assim autonomizou a mencionada parcela relativamente ao referido prédio-mãe, tendo a Sociedade, em contrapartida, cedido ao domínio público a área necessária à execução do referido acesso.

Refira-se aliás, que à data da redação do presente documento, a consulta aos gabinetes de projeto para escolha da equipa à qual caberá o desenvolvimento da mencionada operação urbanística, se encontra em preparação.

Em paralelo, a Câmara Municipal da Amadora procedeu igualmente ao lançamento do concurso relativo à execução da obra do eixo estruturante Venda Nova/Falagueira, obra que à data da redação do presente documento se encontra em vias de começar e que, sendo da integral responsabilidade do Município, dotará o ativo da Sociedade de uma nova e mais franca acessibilidade, permitindo-lhe, eventualmente, recuperar algum do muito valor perdido em mais de uma década de imobilização e de custos de investimento desperdiçados.

Em paralelo, a Câmara Municipal da Amadora, única entidade a quem legalmente se encontram atribuídas as competências de planeamento no que ao terreno da Falagueira concerne, transmitiu à Sociedade ser sua intenção, em conformidade com o Documento Estratégico de Intervenção na Zona da Falagueira/Venda Nova elaborado em finais de 2016 e apresentado em inícios de 2017 e do qual oportunamente se deu nota, avançar com um Plano de Pormenor – Plano de Pormenor da Área Empresarial/*Campus* de Empresas da Falagueira - abrangendo cerca de 25 hectares do terreno da Sociedade, na área delimitada a norte pela Estrada dos Salgados, a nascente e sul pela Estrada da Brandoa e Bairro da Venda Nova e a poente pelas Ruas Manuel Ribeiro de Pavia e Elias Garcia. Com o mencionado Plano e em linha com o referido Documento Estratégico, pretende a Câmara criar condições de atratividade para a consolidação e crescimento das atividades económicas existentes bem como para a captação de novas atividades, designadamente na área do ensino, da formação e da investigação, reforçando e requalificando o tecido empresarial do concelho e alavancando a geração de emprego. Deste modo, as opções urbanísticas do referido Plano assentarão, predominantemente, na criação de um *campus* empresarial atrativo na referida área, destinado a empresas e instituições que encontrem na Amadora uma oportunidade para a respetiva instalação.

O desenvolvimento dos restantes 30 hectares do Terreno da Falagueira, ficarão sujeitos ao que, sobre os mesmos, o Plano Diretor Municipal da Amadora, atualmente em revisão, vier a dispor, revisão que, todavia, e naquela área - Falagueira/Venda Nova - corresponderá igualmente, segundo a Câmara Municipal da Amadora, ao conteúdo programático do já referido Documento Estratégico.

No enquadramento do atrás referido e à data da redação do presente, a Sociedade encontra-se a analisar a proposta de contrato de planeamento relativo à elaboração do mencionado plano de pormenor do *Campus* de Empresas da Falagueira que pela Câmara Municipal da Amadora lhe foi remetido.

D. ORGANIZAÇÃO DA CONSEST E REGULAMENTOS

A Sociedade não tem qualquer Colaborador, recorrendo, sempre que necessário, aos serviços da PARPÚBLICA, fundamentalmente nas áreas administrativa e financeira, 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 no acionista único, a Parpública.

E. NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE

As demonstrações financeiras da CONSEST foram, em 2018, 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 no Documento Estratégico anteriormente mencionado, 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.

Refira-se igualmente, que a avaliação promovida aquando do encerramento do exercício de 2017, levada a cabo por entidade distinta das que haviam avaliado o terreno em 2016, manteve, sensivelmente, o respetivo valor: 21,261 M€.

Neste enquadramento, verifica-se, uma vez mais, que a avaliação promovida no final do exercício de 2018, novamente por entidade como tal certificada pela CMVM, distinta, em qualquer caso, da entidade que o havia avaliado em 2017, alcançou um valor de 21,348M€, o qual, representando uma valorização ainda que marginal face ao valor de avaliação obtido no final de 2017, se encontra integralmente refletido nas Contas que integram o presente.

Do mesmo modo e como explicitado anteriormente, fruto do sentido do Acórdão prolatado pelo Tribunal da Relação de Lisboa, foi desreconhecida a provisão criada em 2017 equivalente ao

sentido da decisão da instância arbitral, acrescida de juros pelo prazo de 3 anos, tudo num montante global de 2,4 M€.

F. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Em consequência da reversão da provisão mencionada no parágrafo anterior, o resultado operacional de 2018 cifrou-se em 2,2 M€, os quais comparam com os 0,351 M€ negativos constantes das projeções para o mesmo exercício. Todavia, mesmo se desconsiderado o impacto nas contas resultante da reversão de tal provisão, o resultado operacional teria sido negativo em 0,191 M€ ou seja, uma melhoria de 160 m€ face às projeções orçamentais efetuadas.

Com expressão residual relativamente ao impacto da provisão atrás mencionada, mas igualmente a pesar no resultado operacional, registam-se os custos relativos ao litígio em curso (mandatários, custas e pareceres) os quais, à semelhança do ocorrido no exercício de 2017, continuaram, ainda que com menor expressão face a 2016 e a 2017 e em montante inferior ao que as projeções apontavam, a onerar a rubrica de FSE's, conforme melhor se demonstra no Quadro *infra*.

Quadro I

Unidade: Euros

PRC	2018	2017	2016	2015
FSE	274.559,35	306.849,63	338.584,11	54.709,32
Litígio em curso	227.229,60	260.411,51	294.338,16	8.899,05
FSE sem Litígio	47.329,75	46.438,12	44.245,95	45.810,27

Dada a ausência de qualquer Colaborador e para além do trabalho da respetiva equipa de gestão, a atividade da Sociedade continuou a ser assegurada, não apenas por prestadores externos – desde logo, de contabilidade e de auditoria externa – mas também pelas cedências parciais de colaboradores da PARPÚBLICA e da ESTAMO, as quais representaram, em 2018, 23.267,00 € (24.528,00 € em 2017). Já os custos de pessoal, ao não auferir a equipa de gestão da Sociedade qualquer remuneração porquanto idêntica à da ESTAMO e só por esta remunerada em conformidade com o preceituado no Estatuto do Gestor Público, cifraram-se em apenas 850,00 € fruto do pagamento de uma senha de presença aos membros da Mesa da Assembleia Geral.

No que concerne ao resultado financeiro apurado em 2018, o mesmo é negativo em 187 milhares euros e explicado pelo serviço da dívida em juros de suprimentos concedidos pela PARPÚBLICA.

PROPOSTA

Em face do resultado positivo apurado no exercício no valor de 1.889.624,37 euros, propõe-se que o mesmo seja repartido da seguinte forma:

Reservas legais (5%): 94.481,22 euros

Resultados Transitados (95%): 1.795.143,15 euros

- Artigo 35º do Código das Sociedades Comerciais

Encerradas as contas do exercício, é possível concluir que a Sociedade se encontra ao abrigo do preceituado no artigo 35º 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, se cifra assim em 25.562.342,42 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.

G. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

No ponto II do presente Relatório, apresenta-se, nos termos constantes do Ofício-Circular nº 1116, de 12 de março 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 2018.

H. PERSPETIVAS PARA 2019

No decurso do presente exercício de 2019, espera-se a conclusão do litígio que opõe a Sociedade à sua outrora consorciada COTTEES uma vez obtida do Supremo Tribunal de Justiça a decisão, que se aguarda, do recurso de revista para ele interposto por esta última.

Já no que ao terreno da Falagueira respeita, as expetativas apontam para que, nos termos iniciados em 2018 e que atrás se detalharam, a Sociedade prossiga o respetivo processo de desenvolvimento imobiliário, viável e no quadro dos instrumentos (e procedimentos) urbanísticos em vigor, 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 16 anos.

Perspetiva-se igualmente que, neste enquadramento e ainda em 2019, os Termos de Referência do Plano de Pormenor do *Campus* de Empresas da Falagueira sejam aprovados em paralelo com a celebração, entre a Sociedade e a Câmara Municipal da Amadora, do contrato de planeamento relativo à respetiva elaboração e que atrás também se mencionou. De igual modo e como também apontado, deverá avançar a fase de projeto relativa à operação urbanística a desenvolver na parcela entretanto autonomizada.

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.

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

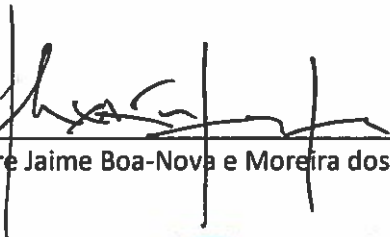
CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A

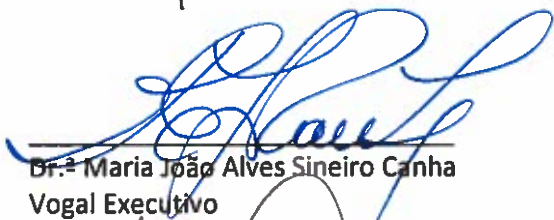
Ihe são exigíveis, bem como o acompanhamento próximo de todas as vertentes que integram a respetiva missão.

Lisboa, 15 de março de 2019

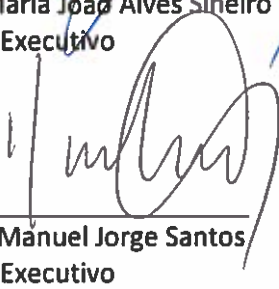
O Conselho de Administração



Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos
Presidente



Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha
Vogal Executivo



Eng.º Manuel Jorge Santos
Vogal Executivo



II.
CUMPRIMENTO
DAS
ORIENTAÇÕES LEGAIS

AB



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 2018 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.

Todavia e tal como se dá conta no Relatório do Governo Societário que acompanha o presente, aquando da nomeação dos titulares do órgãos sociais da Sociedade para o mandato 2018-2020, o acionista incumbiu a equipa de gestão de estudar a melhor forma de rentabilização do ativo propriedade da Sociedade, o terreno da Falagueira, e igualmente, concluído que esteja o processo judicial em curso iniciado com a instância arbitral em 2015, definir a estratégia para o futuro da Sociedade, tendo presente critérios de viabilidade e racionalidade económicas.

Deste modo transcreve-se seguidamente o que, em matéria de objetivos de gestão, se refere no mencionado Relatório do Governo Societário:

"Ora, como resulta da atividade empreendida pela Sociedade em 2018 e da qual se dá conta no Relatório de Gestão, o exercício de 2018 correspondeu ao criar de condições – formais e operacionais – para que, no exercício presente, e nos futuros, e em total conformidade com os instrumentos de ordenamento em vigor, o desenvolvimento imobiliário do terreno da Falagueira se possa verificar.



Com efeito, estão já articuladas com a Câmara Municipal da Amadora, única entidade responsável pelo planeamento na área em causa, as operações urbanísticas a desenvolver sobre o terreno, a saber:



- (i) *Avanço da operação urbanística de licenciamento e/ou loteamento sobre uma parcela desanexada do “prédio-mãe”, o terreno da Falagueira, com a área de cerca de 35.000 m2, encontrando-se a autonomização de tal parcela apenas pendente de atualização matricial e igualmente, encontrando-se já em preparação a fase de consulta para os serviços de projeto;*
- (ii) *Início do processo de elaboração do Plano de Pormenor do Campus de Empresas, o qual abrangerá cerca de 25 hectares do terreno da Falagueira, processo cujo arranque se encontra evidenciado pelo envio à Sociedade, pela Câmara Municipal da Amadora, da proposta relativa ao contrato de planeamento a celebrar entre as Partes tendo em vista a concretização respetiva;*
- (iii) *Submissão da área remanescente do terreno à disciplina urbanística que vier a resultar do Plano Diretor Municipal da Amadora uma vez revisto, revisão que se encontra em curso.*

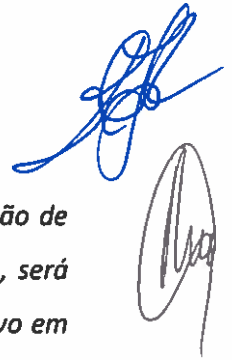
Dado que a rentabilização do ativo depende, intrinsecamente, da criação de parâmetros urbanísticos ao mesmo aplicáveis e que se aguardam há mais de 15 anos, o arranque das operações urbanísticas anteriormente enunciadas cumpre com o desígnio para o mesmo formulado pelo acionista à equipa de gestão.

Acrescente-se que a “repartição” do terreno nas três mencionadas operações urbanísticas permitirá ainda, tendencialmente, também distintos tempos de retorno do investimento (e de faseamento da respetiva comercialização), com, à partida, a operação na parcela desanexada a ter timings curtos e o processo de revisão do Plano Diretor Municipal da Amadora a exigir uma tramitação mais complexa e mais morosa.

Parece assim legítimo dizer, que o objetivo imposto pelo acionista de rentabilização da ativa propriedade da Sociedade, foi cabalmente cumprido no ano de 2018.

Quanto ao futuro estratégico da Sociedade e como referido, a definição respetiva implica a conclusão do litígio que opõe a Sociedade à sua outrora consorciada COTTEES. Ora, como se deu conta no Relatório de Gestão, o processo judicial está, à presente data, pendente da decisão do recurso para o Supremo Tribunal de Justiça interposto pela COTTEES e no qual, a Sociedade, em devido tempo, contra-alegou.





Deste modo e em cumprimento das orientações acionistas, resulta prematura a definição de qualquer estratégia relativa ao futuro da Sociedade que, só com a conclusão do pleito, será suscetível de ser conformada (e implementada) pelo que, o não cumprimento do objetivo em apreço resulta apenas do facto do mesmo não se poder cumprir por ainda não se ter verificado a condição da qual o respetivo cumprimento depende.

Refira-se, todavia, que o sentido da decisão da Relação de Lisboa, ao absolver integralmente a Sociedade do pedido contra ela formulado pela COTTEES, e sem prejuízo do Supremo dela poder vir a divergir, constitui mais um relevante passo em direção ao desfecho de um processo iniciado em 2015, tornando também mais próxima, porventura no ano em curso, a decisão estratégica relativa ao futuro da Sociedade.

Refira-se também, que a decisão da Relação de Lisboa anteriormente mencionada permitiu, com o acompanhamento empenhado da Sociedade por via da respetiva equipa de gestão, obter da mesma Relação de Lisboa a decisão favorável ao cancelamento do depósito caução, constituído pela Sociedade pelo valor relativo ao montante a que havia sido condenada na instância arbitral acrescido de juros pelo prazo de 2 anos (cerca de 2,4 M€), em contrapartida da atribuição de efeito suspensivo ao recurso

Em face das decisões anteriormente referidas, foi possível à Sociedade desreconhecer a provisão constituída no encerramento de 2017 em virtude do sentido da decisão arbitral e, em consequência, apresentar no ano de 2018, um resultado de 2,2 M€ o qual compara com os 351 m€ negativos constantes das projeções efetuadas para o exercício e espelha o comprometimento da equipa de gestão com os objetivos de rentabilidade económica propostos pelo acionista.”

II.1.2 Execução do Plano de Atividades e Orçamento 2018 (PAO 2018)

Evidencia-se no quadro *infra*, a execução do Plano de Atividades e Orçamento para 2018, face às projeções para o mesmo efetuadas.



Quadro II

Unidade: Euro

Rubricas	Orçamentado	Real	Desvio	
	2018	2018	Valor	%
ATIVO				
Ativo não corrente				
Propriedades de investimento	21.621.744,00	21.348.000,00	- 273.744,00	-1,3%
Ativos por Impostos Diferidos	10.569.320,93	11.081.318,82	511.997,89	4,8%
Total do ativo não corrente	32.191.064,93	32.429.318,82	238.253,89	0,7%
Ativo corrente				
Estado e Outros Entes Públicos	5.425,00	-	- 5.425,00	-100,0%
Outras contas a receber	-	2.308.504,50	2.308.504,50	-
Diferimentos	169,13	-	- 169,13	-100,0%
Caixa e Depósitos Bancários	37.728,58	386.116,91	348.388,33	923,4%
Total do ativo corrente	43.322,71	2.694.621,41	2.651.298,70	6119,9%
Total do Ativo	32.234.387,64	35.123.940,23	2.889.552,59	9,0%
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO				
Capital Próprio				
Capital realizado	55.000.000,00	55.000.000,00	-	0,0%
Reservas Legais	40.063,29	40.063,29	-	0,0%
Resultados Transitados	- 29.593.261,12	- 31.367.345,24	- 1.774.084,12	6,0%
Resultado líquido do período	- 573.826,01	1.889.624,37	2.463.450,38	-429,3%
Total do Capital Próprio	24.872.976,16	25.562.342,42	689.366,26	2,8%
Passivo				
Passivo não corrente				
Provisões	1,49	1,49	-	0,0%
Financiamentos Obtidos	6.348.037,13	5.895.681,98	- 452.355,15	-7,1%
Total passivo não corrente	6.348.038,62	5.895.683,47	- 452.355,15	-7,1%
Passivo corrente				
Fornecedores	301.311,51	333.060,78	31.749,27	10,5%
Estado e outros entes públicos	858,66	147.691,30	146.832,64	17100,2%
Outras contas a pagar	711.202,69	3.185.162,26	2.473.959,57	347,9%
Total passivo corrente	1.013.372,86	3.665.914,34	2.652.541,48	261,8%
Total do passivo	7.361.411,48	9.561.597,81	2.200.186,33	29,9%
Total do capital próprio e do passivo	32.234.387,64	35.123.940,23	2.889.552,59	9,0%

Unidade: Euro

Rubricas	Orçamento	Real	Desvio	
	2018	2018	Valor	%
RENDIMENTOS E GASTOS				
Fornecimentos e Serviços Externos	-347.090,22	-274.559,35	72.530,87	-20,9%
Gastos Com o Pessoal	-1.700,00	-850,00	850,00	-50,0%
Aumentos / Reduções de justo valor	0,00	87.054,00	87.054,00	-
Provisões	0,00	2.400.000,00	2.400.000,00	-
Outros Rendimentos e Ganhos	0,00	2.588,10	2.588,10	-
Outros Gastos e Perdas	-3.000,00	-6.125,34	-3.125,34	104,2%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	-351.790,22	2.208.107,41	2.559.897,63	-727,7%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	-351.790,22	2.208.107,41	2.559.897,63	-727,7%
Juros e Gastos Similares Suportados	-222.035,79	-186.869,61	35.166,18	-15,8%
Resultado antes de impostos	-573.826,01	2.021.237,80	2.595.063,81	-452,2%
Imposto sobre o rendimento do período	0,00	-131.613,43	-131.613,43	-
Resultado líquido do período	-573.826,01	1.889.624,37	2.463.450,38	-429,3%

O valor do Ativo em 31 de dezembro 2018, representava cerca 35,1 milhões de euros face aos 32,2 milhões de euros orçamentados, apresentando um desvio de 2,9 milhões de euros que melhor se detalha nos parágrafos seguintes.

A rubrica de Propriedades de Investimento evidenciou um valor de aproximadamente 21,3 milhões a 31 de dezembro e um desvio negativo de 274 milhares de euros face ao orçamento. Este desvio decorre, da avaliação levada a cabo em dezembro do exercício transato, por perito certificado, avaliação cujo resultado, ao não ser conhecido aquando da elaboração do orçamento em agosto do ano anterior, no mesmo não foi considerado, não tendo sido igualmente, contrariamente ao previsto, realizada qualquer intervenção no terreno da Falagueira.

Refira-se também que, em resultado da avaliação do terreno da Falagueira para efeitos de análise do seu justo valor à data de 31 de dezembro de 2018, registou-se uma variação de justo valor positiva, face às projeções, na ordem dos 87 mil euros.

A grande desvalorização da Falagueira ocorrida em 2016, enquanto Propriedade de Investimento, contribuiu maioritariamente para que a rubrica de Ativos por Impostos Diferidos registasse o montante de 11 milhões de euros. Este valor resulta do afastamento entre o valor contabilístico e o valor considerado para efeitos fiscais.

A rubrica “Outras Contas a Receber” apresenta no final de 2018 o montante de 2,3 M€, referente ao depósito-caução prestado pela PARPÚBLICA em nome da CONSEST, destinado a assegurar a eficácia suspensiva do recurso interposto pela Sociedade da decisão proferida na instância arbitral, cuja devolução, como referido, o Tribunal da Relação decidiu favoravelmente em finais de dezembro do ano transato. Este valor tem contrapartida na rubrica de Passivo Corrente “Outras Contas a Pagar”.

A 31 de dezembro do corrente ano, o Capital Próprio ascendia a 25,6 milhões de euros, o qual compara com 25 milhões de euros orçamentados. A rubrica Resultados Transitados destaca-se na explicação do desvio apurado, uma vez que incorpora o resultado de 2017 o qual, mercê da provisão constituída no encerramento do exercício – cerca de 2,4 M€ - para fazer face à decisão constante do acórdão arbitral proferido a 4 de janeiro no âmbito do litígio divergiu substancialmente do montante orçamentado.

Dado que em 28 de setembro do corrente, foi conhecido o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa proferido no âmbito das alegações de recurso da decisão arbitral interpostas pela Sociedade, o qual absolveu integralmente a Sociedade do pedido contra ela formulado pela COTTEES, condenando igualmente esta, como peticionado, no pagamento integral das custas do processo, incluindo as relativas ao processo arbitral, procedeu-se à reversão integral da provisão anteriormente constituída.

No final de 2018, o passivo totalizava cerca de 9,6 milhões de euros, apresentando um desvio de 29,9% face ao valor orçamentado. Este desvio é também ele explicado, pela acima referida contabilização de 2,3 M€ na rubrica “Outras Contas a Pagar”, referente ao depósito-caução prestado pela PARPÚBLICA em nome da CONSEST no âmbito do litígio referido *supra* entretanto e à data da redação do presente documento, já devolvido pela Sociedade, configurando assim, o desembolso da PARPÚBLICA e o reembolso pela Sociedade, atento o prazo, uma mera operação de apoio à tesouraria pela acionista à participada.

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) a 31 de dezembro, ascendeu a 1,9 milhões de euros, apresentando um desvio positivo de cerca de 2,4 milhões de euros face ao orçamentado, justificado pela reversão da provisão explicada no ponto acima.

Já no desenvolvimento imobiliário do Terreno da Falagueira, visto que o ano de 2018 se traduziu na concretização das ações preparatórias que darão lugar ao avanço da fase de projetos, não foi

despendido qualquer montante a este título, encargos que, previsivelmente, ocorrerão no ano 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%

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).

Relativamente aos limites de endividamento, conforme apresentados no quadro *infra*, a Sociedade, ao não dispor de quaisquer receitas próprias, teve, uma vez mais, de recorrer ao financiamento acionista, sob a forma de suprimentos, para fazer face às despesas correntes e aos custos decorrentes da litigância em curso nas instâncias de recurso, financiamento traduzido na solicitação de 365.000,00 euros de suprimentos.

Quadro IV

Controlo dos limites de endividamento	2018	2018	2017	2017	Variação 2018/2017 REAL	Variação 2018/2017 PAO
	Orçamentado	Execução	Projeção da execução	Execução		
Endividamento Remunerado	6.126.001,34	5.895.681,98	5.624.211,12	5.530.681,98	365.000,00	501.790,22
Juros Anuais endividamento	222.035,79	186.869,61	209.830,69	199.869,17	-12.999,56	12.205,10

Deste modo e à exceção do que ao quadro de pessoal respeita, visto que é 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 anteriormente apresentados.

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, por ora, 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 corrigidas (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas líquidas (6)	Liquidações anuladas (7)	Receitas cobradas brutas (8)	Receita cobrada líquida (9)=(8)-(7)	Receitas por cobrar no final do ano (10)=(5)+(9)-(7)	Grau de execução orçamental das receitas	
Código (1)	Descrição (2)									Face às Prev. Iniciais (11)=(9)/(3)	Face às Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4)
 FONTE DE FINANCIAMENTO 513:											
12	PASSIVOS FINANCEIROS	501.790	501.790	0	365.000	0	365.000	365.000	0	73%	73%
12.07.04	Administração Pública - Adm.Central	501.790	501.790	0	365.000	0	365.000	365.000	0	73%	73%
	TOTAL Fonte Financiamento 510	501.790	501.790	0	365.000	0	365.000	365.000	0	73%	73%
 FONTE DE FINANCIAMENTO 522:											
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%
	TOTAL FF 510 + 520	767.204	767.204	0	630.413	0	630.413	630.413	0	82%	82%

No decurso da execução de 2018, 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 501.790 € (Passivo Financeiro), acabou por registar uma variação em baixa da ordem dos 27% representando, no final do ano, um menor nível de endividamento face ao que se havia projetado em orçamento.
- 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 integrar o saldo de tesouraria a 31 de dezembro de 2017, 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 não se veio a concretizar até ao final do ano económico transato.

Análise da Despesa

Quadro VI

Classificação económica		Dotações Iniciais (3)	Dotações corrigidas (4)	Cálculos ou congelados (5)	Compromissos assumidos (6)	Despesas pagas			Grau de execução orçamental das despesas		
Código (1)	Descrição (2)					Ano (7)	Dotação não comprometida (8)=(4)-(6)-(7)	Saldo (9)=(4)-(6)-(7)	Compromissos por pagar (10) = (6)-(7)	Face à Dot. Inicial (11)=(7)/(3)	Face à Dot. Corrigida (11)=(7)/(4)
FUNTE DE FINANCIAMENTO 510											
01	DESpesas COM O PESSOAL	1.700	1.700	0	850	850	850	850	0	50%	50%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	347.090	429.235	0	226.270	226.270	200.965	200.965	0	66%	53%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	3.000	15.182	0	15.181	15.181	1	1	0	506%	100%
07	AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL	150.000	55.673	0	0	0	55.673	55.673	0	0%	0%
	TOTAL FF 510	501.790	501.790	0	244.301	244.301	257.489	257.489	0	49%	49%

Com referência ao Quadro acima apresentado, de notar que o agrupamento com maior expressão ao nível da execução orçamental no decurso de 2018, 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 ao litígio em curso e que atrás se mencionou.

A rubrica relativa aos custos com pessoal reflete, unicamente, o valor das senhas de presença dos dois membros da mesa da Assembleia Geral (AG) atento o facto da Sociedade, como mencionado, não dispor de quadro de pessoal.

Em termos de Orçamento foi prevista uma despesa global para o ano de 501.790,00 €, a financiar, também como mencionado, por recurso a suprimentos da acionista.

Todavia e em termos de execução, o total das despesas efetivamente pagas no ano saldou-se em 244.301,00 €, representando um desvio favorável de 51% face à execução inicialmente projetada.

Deste modo e em conclusão, a execução do ano de 2018 acabou por encerrar com uma despesa global de 244.301,00 €, a qual representa assim, um desvio favorável de 51% face à execução inicialmente projetada – 501.790,00 €.

Em consequência da execução da despesa nos termos atrás descritos, o recurso ao financiamento acionista, que se havia previsto em igual montante - 501.790,00 € (Passivo Financeiro) - registou um decréscimo idêntico de 51% representando igualmente, no final do ano, um endividamento inferior em 27% ao que as projeções orçamentais haviam apontado.

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

Nos termos do Despacho nº 101/2009 – SETF, de 30 de janeiro em matéria de cumprimento dos limites máximos de acréscimo de endividamento definidos para 2018, na Lei nº 114/2017, de 29 de dezembro (LOE para 2018) apresentam-se, em seguida, os quadros elaborados em conformidade com o cumprimento das orientações legais:

Anos	2018	2017	2016	2015	2014
Encargos Financeiros (€)	186.869,61	199.869,17	186.040,53	183.002,96	216.290,96
Taxa Média de Financiamento (%)	3,366%	3,794%	3,859%	3,859%	4,506%

Passivo Remunerado	2018	2017	Variação 18/17	
	Valores (€)		Valor	%
Financiamento Remunerado (Corrente e Não Corrente)	5.895.681,98	5.530.681,98	365.000,00	6,6%
- do qual concedido pela DGTF	0,00	0,00	0,00	-
Aumentos de Capital por dotação	0,00	0,00	0,00	-
Aumentos de Capital por conversão créditos	0,00	0,00	0,00	-

Novos investimentos	0,00
---------------------	------

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 então vigente e tal como explicitado aquando das previsões efetuadas para o exercício transato – Plano de Atividades e Orçamento para 2018 (PAO 2018) - apurado no seio da sociedade-mãe, ou seja, a PARPÚBLICA. Sublinha-se em todo o caso, que o crescimento do endividamento ficou, como referido, 27% aquém do que as projeções apontavam.

Acrescenta-se que, em face da situação atual da respetiva atividade e tal como sobejamente mencionado, 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 ainda que, não obstante a Sociedade houvesse solicitado a afetação do saldo de gerência de 2017 – (265.900,38 €) – ao pagamento de despesa para minorar, ainda mais, o pedido de suprimentos à acionista e o peso, no respetivo balanço, dos encargos financeiros aos mesmos associados, não obteve a necessária autorização para o efeito.

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

PMP	2018	2017	Variação 18/17	
			Valor	%
Prazo (dias)	54	7	47	671,4%

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	31.799,70	0,00	0,00	0,00	0,00
Aq. de Capital	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	31.799,70	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

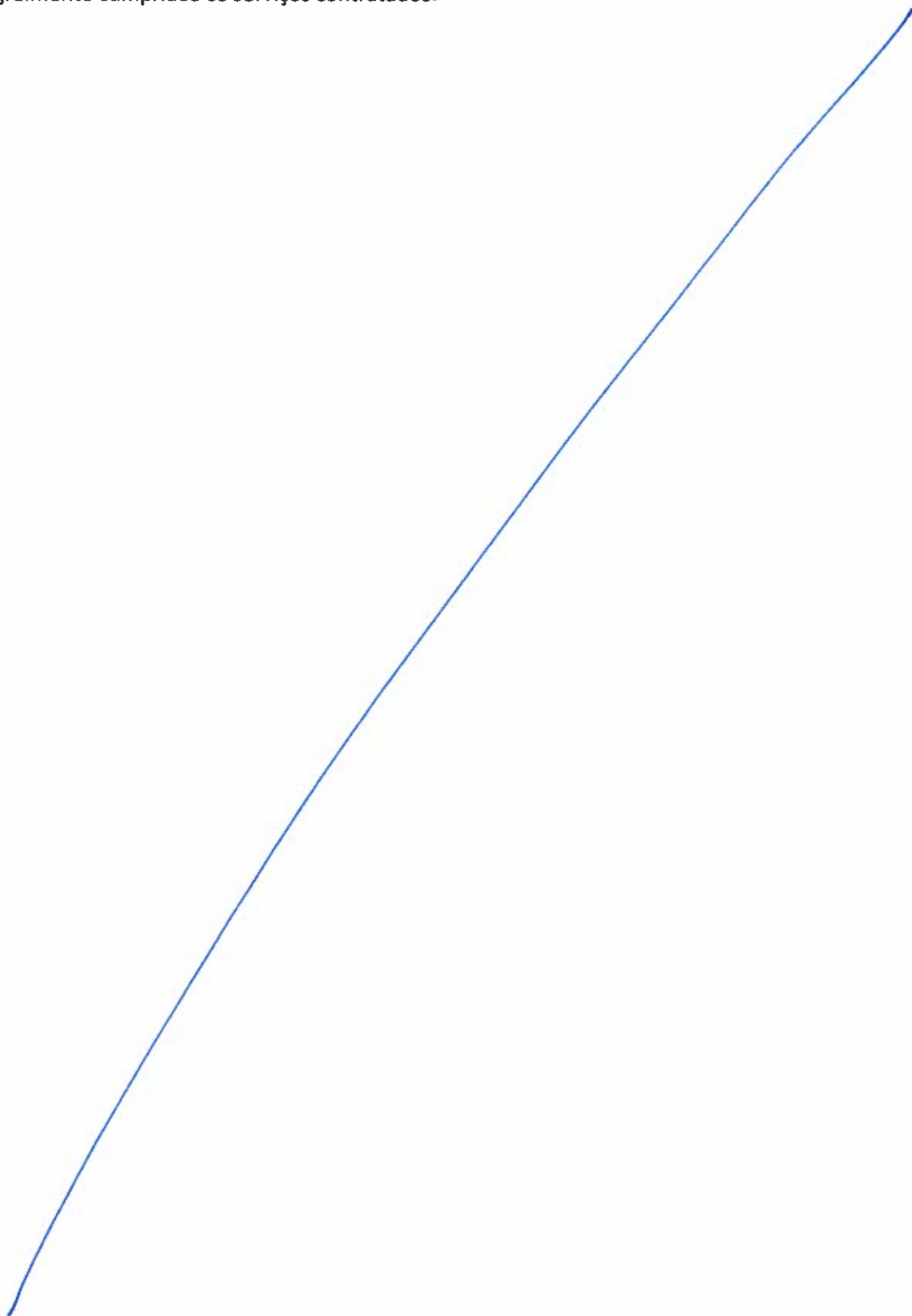
em que DF corresponde ao valor da dívida de curto prazo a fornecedores de bens e serviços observados no final de cada trimestre e A corresponde às aquisições de bens e serviços efetuadas no trimestre.

Conforme resulta dos Quadros que atrás se apresentaram, o exercício de 2018 traduziu um substancial agravamento face ao de 2017, no respeitante à matéria de pagamentos em atraso, em virtude da emissão e receção nos serviços financeiros da Sociedade, de uma fatura relativa

CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A

a serviços jurídicos que só foi liquidada na data em que a Sociedade entendeu terem sido integralmente cumpridos os serviços contratados.



II.4. Cumprimento das recomendações do acionista

Delas e do comprometimento da Sociedade com as mesmas, se dá conta *supra*, em I.1.1 “objetivos para 2018 e grau de execução”.

II.5 Remunerações

Mesa Assembleia Geral

No mandato cessante (mandato 2014-2016), foram os seguintes os membros da mesa da Assembleia Geral:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Valor Bruto Auferido (€)
2014-2016	Presidente	Lúgia Maria do Nascimento Messias de Jesus	500,00	500,00
2014-2016	Secretária	Dora Isabel Dias Sobral Chumela	350,00	350,00
				850,00

Através de deliberação do acionista de 15 de junho de 2018 (e com efeitos a 18 de junho de 2018) foram eleitos para o mandato 2018-2020 os seguintes membros da mesa da Assembleia Geral:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Valor Bruto Auferido (€)
2018-2020	Presidente	José Espírito Santo Menezes e Teles	500,00	0,00
2018-2020	Secretária	Dora Isabel Dias Sobral Chumela	350,00	0,00
				0,00

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.

O mandato cessante (mandato 2014-2016), aprovado em Assembleia Geral de 03 de novembro de 2014 e cuja cessação ocorreria em 31 de dezembro de 2016, prolongou-se, todavia, até 17 de junho de 2018. Após esta data, entraram em funções os novos corpos sociais para o mandato 2018-2020, em conformidade com a deliberação da Assembleia Geral de 15 de junho de 2018.

Assim:

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

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

[2] Opção Pela Remuneração do Lugar de Origem - prevista no n.º 8 do artigo 26.º do EGP; Indicar entidade pagadora (O-Origem/D-Destino)

Membro do CA [nome]	Acumulação de Funções		
	Entidade [identificar]	Função [identificar]	Regime [Público / Privado]
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	Estamo, S.A.	Presidente do Conselho de Administração	Público
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	Lazer e Floresta, S.A.	Presidente do Conselho de Administração	Público
Maria João Alves Sineiro Canha	Estamo, S.A.	Vice Presidente do Conselho de Administração	Público
Maria João Alves Sineiro Canha	Lazer e Floresta, S.A.	Vice Presidente do Conselho de Administração	Público
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	Estamo, S.A.	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	Lazer e Floresta, S.A.	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público

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

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

(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
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
		NA		NA	NA	NA		NA

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
	[S/N]	[S/N]	[€]	[Identificar]			[€]	[€]	[N.º]
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

(1) aquisição; ALD; Leasing ou outra

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

Atenta a alteração de mandato ocorrida em 2018, como acima se explica, na segunda metade do exercício transato foi a seguinte a composição do Conselho de Administração para o mandato 2018/2020:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		OPRLD (2)			N.º de Mandatos
			Forma (1)	Data	Sim/Não	Entidade de Origem	Entidade Pagadora (O/D)	
2018-2020	Presidente	Alexandre Boa-Nova Santos	DUE	15/06/2018	Não	-	D	1
2018-2020	Vogal	Maria João Alves Sineiro Canha	DUE	15/06/2018	Não	-	D	2
2018-2020	Vogal	Manuel Jorge Santos (1)	DUE	15/06/2018	Não	-	D	1

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

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

Membro do CA (nome)	Acumulação de Funções		
	Entidade	Função	Regime
	[Identificar]	[Identificar]	[Público / Privado]
Alexandre Boa-Nova Santos	Estamo, S.A.	Presidente do Conselho de Administração	Público
Maria João Alves Sineiro Canha	Estamo, S.A.	Vice Presidente do Conselho de Administração	Público
Manuel Jorge Santos	Estamo, S.A.	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público

Membro do CA (Nome)	EGP			
	Fixado [S/N]	Classificação [A/B/C]	Remuneração mensal bruta (€)	
			Vencimento mensal	Despesas Representação
Alexandre Boa-Nova Santos	NA	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA
Manuel Jorge Santos	NA	NA	NA	NA

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual (€)				
	Fixa (1)	Variável (2)	Valor Bruto (3)=(1)+(2)	Reduções Remuneratórias (4)	Valor Bruto Final (5) = (3)-(4)
Alexandre Boa-Nova Santos	NA	NA	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA
Manuel Jorge Santos	NA	NA	NA	NA	NA
			NA	NA	NA

(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
Alexandre Boa-Nova Santos	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Manuel Jorge Santos	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
		NA		NA	NA	NA		NA

Membro do CA (Nome)	Encargos com Veículos								
	Veículo tribuído	Celebração de contrato	Valor de referência da veículo	Modalidade (1)	Ano Início	Ano Termo	Valor da Renda Mensal	Gasto Anual com Rendas	Prestações Contratuais Remanescentes
	[S/N]	[S/N]	[€]	[Identificar]			[€]	[€]	[R,€]
Alexandre Boa-Nova Santos	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Manuel Jorge Santos	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

(1) aquisição; ALD; Leasing ou outro

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 (€)
				Identificar	Valor	
Alexandre Boa-Nova Santos	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Manuel Jorge Santos	NA	NA	NA	NA	NA	NA
						NA

Órgão (s) de Fiscalização

ROC/FISCAL ÚNICO

De acordo com o modelo de governo adotado, a fiscalização da Sociedade compete a um Fiscal Único Efetivo e a um Fiscal Único Suplente, que são eleitos em assembleia geral por um período de três anos, podendo ser reeleitos nos termos da legislação aplicável.

No mandato cessante (mandato 2014-2016), o Fiscal Único efetivo e o Fiscal Único suplente foram os mesmos do atual mandato 2018-2020.

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 DROC	Nº Registo na CMVM	Forma (1)	Data	Data do Contrato		
2018-2020	Fiscal Único Efetivo	Vitor José & Associados, SROC, Lda representada por Dr. Eduardo Roque do Rosário Rego	135	20161449	DUE	15/06/2018	22/12/2011	-	8
2018-2020	Fiscal Único Suplente	Dr. Vitor Manuel da Silva José	890	20160509	DUE	15/06/2018	-	-	-

Nota: Deve ser identificada o efetivo (SROC e ROC) e suplente (SROC e ROC)
(1) Indicar AG/DUE/Despacho (D).

Nome ROC/FU	Valor Anual do Contrato de Prestação de Serviços - 2018 (€)			Valor Anual de Serviços Adicionais - 2018 (€)			
	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	0,00	9.000,00	NA	NA	NA	NA
Dr. Vitor Manuel da Silva José	0,00	0,00	0,00	NA	NA	NA	NA
	9.000,00	0,00	9.000,00				

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 não autorizados pelo Estatuto do Gestor Público e demais legislação, na realização de despesas ao serviço da Sociedade, não tendo sido por esta reembolsadas quaisquer despesas que caiam no âmbito do conceito de despesas de representação pessoal.

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

Anterior mandato (2014-2016)

Membro da CA (Nome)	Gastos com Comunicações(€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	NA	NA	NA
		NA	

Membro do CA (Nome)	Plafond Mensal Combustível e Portagens	Gastos anuais associados a Viaturas (€)			
		Combustível	Portagens	Total	Observações
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	NA	NA	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	NA	NA	NA	NA	NA
				NA	

Atual mandato 2018-2020

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações(€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
Alexandre Boa-Nova Santos	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA
Manuel Jorge Santos	NA	NA	NA
		NA	

Membro do CA (Nome)	Plafond Mensal Combustível e Portagens	Gastos anuais associados a Viaturas (€)			
		Combustível	Portagens	Total	Observações
Alexandre Boa-Nova Santos	NA	NA	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA
Manuel Jorge Santos	NA	NA	NA	NA	NA
				NA	

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 2018, 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 .

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 2018, os gastos operacionais reduziram-se em 11 %:

PRC	2018 Exec.	2018 Orç.	2017 Exec.	2016 Exec.	2018/2017	
					Δ Absol.	Var. %
(0) EBITDA	2.208.107,41	- 351.790,22	- 2.773.056,00	- 41.065.266,54	4.981.163,41	-180%
(1) CMVMC	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-
(2) FSE	274.559,35	- 347.090,22	306.849,33	338.584,11	- 32.289,98	-11%
(3) Gastos com o pessoal corrigidos dos encargos i), ii) e iii)	850,00	1.700,00	1.700,00	825,10	- 850,00	-50%
(3.i) Indemnizações pagas por rescisão	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-
(3.ii) Valorizações remuneratórias nos termos da LOE 2018	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-
(3.iii) Impacto da aplicação do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 42/2016, de 29 de dezembro	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-
(4) Gastos Operacionais = (1)+(2)+(3)	275.409,35	- 345.390,22	308.549,33	339.409,21	- 33.139,98	-11%
(5) Volume de negócios (VN) ^{a)}	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
(6) Peso dos Gastos/VN = (4)/(5)	0%	0%	0%	0%	0%	-
(i) Gastos com Deslocações (FSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
(ii) Gastos com Ajudas de custo e Alojamento (G c/ Pessoal)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
(iii) Gastos associados à frota automóvel ^{b)}	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Total = (i) + (ii) + (iii)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
(7) Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Número Total de RH (OS+CD+Trabalhadores)	3	3	2	3	1	50%
N.º Órgãos Sociais (OS)	3	3	2	3	1	50%
N.º Cargos de Direção (CD)	0	0	0	0	0	-
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)	0	0	0	0	0	-
N.º Trabalhadores/N.º CD	0	0	0	0	0	-
N.º de viaturas	0	0	0	0	0	-

a) Para aferir o grau de cumprimento das medidas de redução de gastos operacionais (CMVMC + FSE + Gastos com pessoal) não são considerados os gastos com as indemnizações por rescisão, da aplicação do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, e das valorizações remuneratórias nos termos do disposto na LOE 2018.

b) O volume de negócios é corrigido dos subsídios à exploração e das indemnizações compensatórias.

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

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 386.116,91 euros, não detendo quaisquer aplicações financeiras.

Evidencia-se seguidamente, a inexistência de saldo junto da banca comercial durante o exercício de 2018.

Banca Comercial*	1º Trimestre €	2º Trimestre €	3º Trimestre €	4º Trimestre €
NA	NA	NA	NA	NA
Total	NA	NA	NA	NA
Juros auferidos**	NA	NA	NA	NA

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

** - Identificar os juros auferidos (em termos acumulados, desde 1-1-2016) de todas as aplicações financeiras que se encontram junto da BC

II.15 Auditorias do Tribunal de Contas

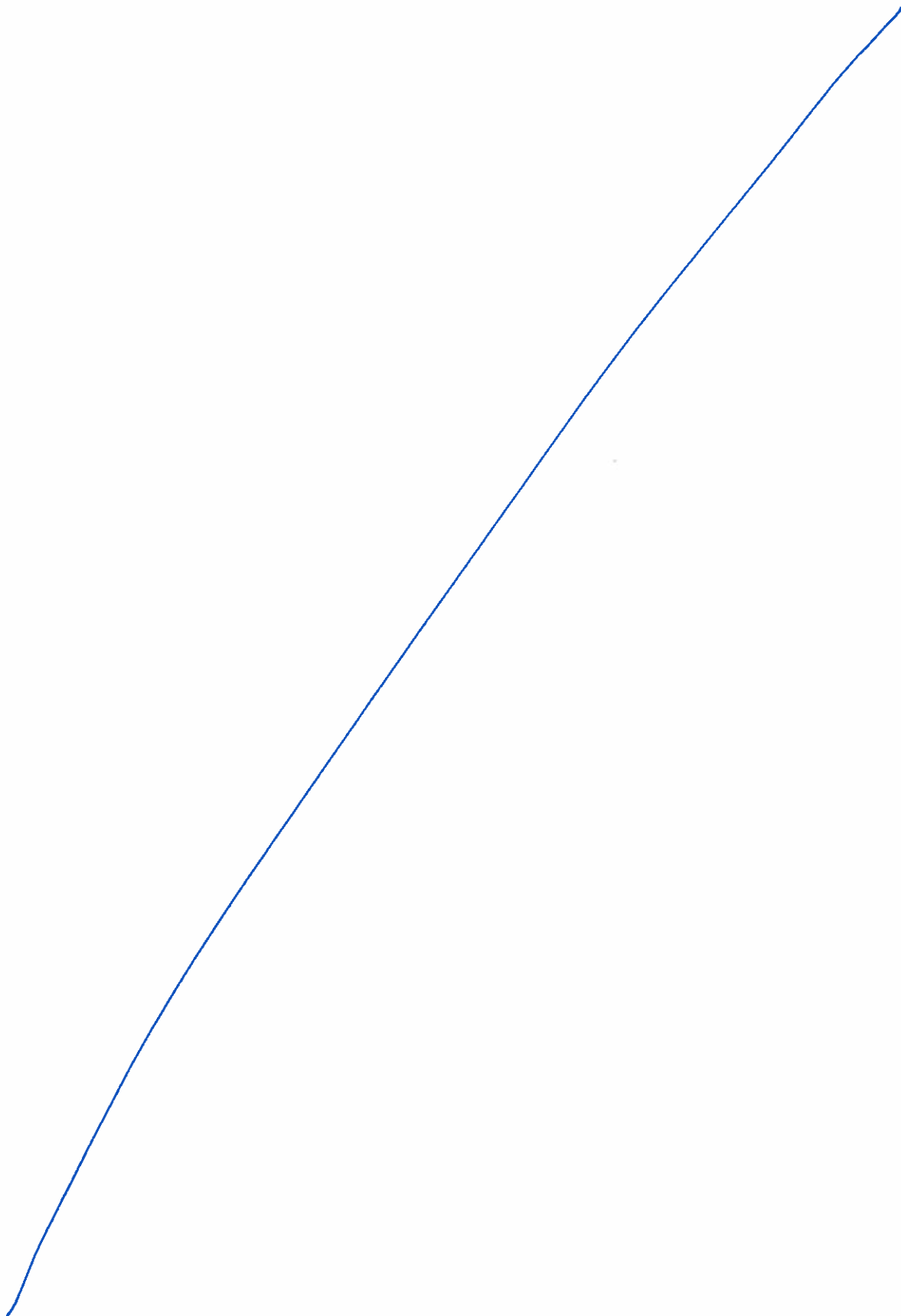
Nos últimos três anos não foram realizadas quaisquer auditorias do Tribunal de Contas à Sociedade.

II.16 Informação a constar no site do SEE

Conforme orientações da DGTF, a CONSEST não divulga informação no sítio do SEE na internet em virtude de não ser participada diretamente pelo Estado. Contudo, divulga a informação constante do quadro *infra* no seu próprio site (www.consest.pt)

Informação a constar no Site do SEE	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data Atualização	
Estatutos	S	dez/15	
Caracterização da Empresa	S	dez/15	
Função de tutela e acionista	S	dez/15	
Modelo de Governo / Membros dos Órgãos Sociais	S	jul/18	
- Identificação dos órgãos sociais			
- Estatuto Remuneratório Fixado			
- Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais			
- Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração			
- Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos Órgãos Sociais			
Esforço Financeiro Público	S	mar/18	
Ficha Síntese	S	mar/18	
Informação Financeira histórica e atual	S	mar/18	
Princípios de Bom Governo	S	mar/18	
- Regulamentos internos e externos a que a empresa está sujeita			
- Transações relevantes com entidades relacionadas			
- Outras transações			
- Análise da sustentabilidade da empresa nos domínios:			
Económico			
Social			
Ambiental			
- Avaliação do Cumprimento dos Princípios de Bom Governo			
- Código de ética	S	mai/17	

II.17 Sistematização do cumprimento das orientações legais



AB

Cumprimento das Orientações legais - 2018	Cumprimento	Quantificação/Identificação	Justificação / Referência ao ponto do Relatório
	S/N/N.A.		
Objectivos de Gestão			
Objetivo de gestão 1 ^(a)	S		Ver ponto II.1.1
Objetivo de gestão 2 ^(a)	S		
Objetivo de gestão 3 ^(a)	S		
Metas a Atingir constantes no PAO 2018			
Princípios Financeiros de Referência	S		Ver ponto II.1.2
Investimento	S		
Gastos com pessoal	NA		
Etc.	S		
Grau de execução do orçamento carregado no SIGO/SOE	S		Ver ponto II.1.3
Gestão do Risco Financeiro	S	Taxa média de financiamento: 3,366%	Ver ponto II.2
Límites de Crescimento do Endividamento	S	Var. Endividamento: 365.000€	Ver ponto II.2
Evolução do PMP a fornecedores	S	Variação do PMP a fornecedores (em dias): 54	Ver ponto II.3
Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")	S	Indicar o total de "Arrears" em 31 de Dezembro (em euros): 0€	Ver ponto II.3
Recomendações do acionista na última aprovação de contas			
Recomendação 1	S		Ver ponto II.4
Recomendação 2	S		
Etc.	S		
Remunerações			
Não atribuição de prémios de gestão	S		
CA - reduções remuneratórias vigentes em 2018 (se aplicável)	NA	NA	Ver ponto II.5
Fiscalização (CF/RDC/FU) - reduções remuneratórias vigentes em 2018 (se aplicável)	NA	NA	
Auditor Externo - redução remuneratória vigentes em 2018 (se aplicável)	NA	NA	
EGP - artigo 32º e 33.º do EGP			
Não utilização de cartões de crédito	S	S	Ver ponto II.6
Não reembolso de despesas de representação pessoal	S		
Valor máximo das despesas associadas a comunicações	S		
Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço	S		
Despesas não documentadas ou confidenciais- n.º 2 do artigo 16º do RISPE e artigo 11.º do EGP	S		Ver ponto II.7
Proibição de realização de despesas não documentadas ou confidenciais	S		
Promoção da igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 da RCM n.º 18/2014	NA		Ver ponto II.8
Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens	S		
Elaboração e divulgação de relatório anual sobre prevenção da corrupção	S	www.consest.pt	Ver ponto II.9
Contratação Pública			
Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa	NA		Ver ponto II.10
Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas	S		
Contratos submetidos a visto prévio do TC	S		
Auditorias do Tribunal de Contas^(b)			Ver ponto II.15
Recomendação 1	S		
Recomendação 2	S		
Etc.	S		
Parque Automóvel	NA	Variação (em n.º): 0	Ver ponto II.12
N.º de Viaturas	S		
Gastos Operacionais das Empresas Públicas	S		Ver ponto II.12
Princípio da Unidade de Tesouraria (artigo 28.º do DL 133/2013)	S		Ver ponto II.14
Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCP	S	% disponibilidades e aplicações junto ao IGCP em 31 de Dezembro: 100%	Ver ponto II.14
Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial	S	Indicar saldo em 31 de dezembro: 0€	
Juros auferidos em incumprimento da UTE e entregues em Receita do Estado	S	Montante auferido e data de entrega: 0€	

(a) Indicar cada objetivo de gestão da empresa.

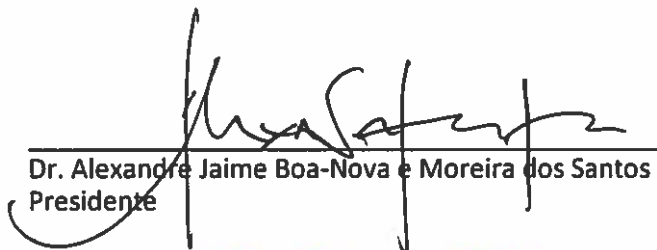
(b) Deverão ser indicadas também recomendações resultantes de auditorias transversais ao sector de atividade e/ou SEE.

CONSEST

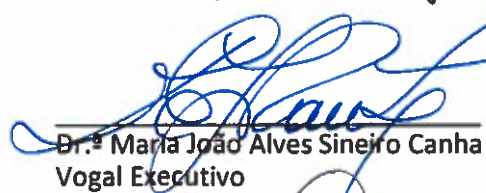
PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A

Lisboa, 15 de março de 2019

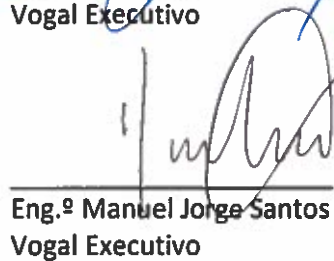
O Conselho de Administração



Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos
Presidente



Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha
Vogal Executivo



Eng.º Manuel Jorge Santos
Vogal Executivo




III.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

E

NOTAS IFRS 2018

13



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SEPARADAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018



ÍNDICE

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017	41
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017	42
DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2018 E 2017	43
DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2018 E 2017	44
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017	45
NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	46
1 – Identificação da entidade.....	46
2 – Principais políticas contabilísticas	46
3 – Políticas de gestão do risco financeiro	60
4 – Propriedades de Investimento	61
5 – Financiamentos Obtidos	63
6 – Ativos por Impostos Diferidos.....	63
7 – Estado e Outros Entes Públicos	64
8 – Outras Contas a pagar	64
9- Diferimentos	65
10 – Caixa e Depósitos Bancários	65
11 – Alterações nas rubricas de Capital Próprio	65
12 – Fornecedores	66
13 – Provisões	66
14 – Fornecimentos e Serviços Externos	68
15– Gastos com o Pessoal	68
16 – Outros Gastos e Perdas.....	68
17 – Outros Rendimentos e Ganhos	69
18 – Aumentos/Reduções de Justo Valor.....	69
19 – Juros e Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados.....	69
20 – Imposto sobre o Rendimento do período	70
21 – Entidades Relacionadas	72
22 – Ativos e Passivos contingentes.....	72
23 – Eventos subsequentes relevantes	72
24 – Informações Relevantes	72
IV. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO.....	74

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Posição	
		2018	2017
ATIVO			
Ativo não corrente			
Propriedades de Investimento	4	21.348.000,00	21.260.946,00
Ativos por impostos diferidos	6	11.081.318,82	11.061.987,39
		32.429.318,82	32.322.933,39
Ativo corrente			
Estado e outros entes públicos	7	0,00	4.850,00
Outras contas a receber	9	2.308.504,50	4,50
Caixa e depósitos bancários	10	386.116,91	265.900,38
		2.694.621,41	270.754,88
Total do Ativo		35.123.940,23	32.593.688,27
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado		55.000.000,00	55.000.000,00
Reservas legais		40.063,29	40.063,29
Resultados transitados		-31.367.345,24	-28.945.833,83
Resultado líquido do período		1.889.624,37	-2.421.511,41
Total do capital próprio	11	25.562.342,42	23.672.718,05
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Provisões	13	1,49	2.400.001,49
Financiamentos obtidos	5	5.895.681,98	5.530.681,98
		5.895.683,47	7.930.683,47
Passivo corrente			
Fornecedores	12	333.060,78	311.509,44
Estado e outros entes públicos	7	147.691,30	1.288,01
Outras contas a pagar	8	3.185.162,26	677.489,30
		3.665.914,34	990.286,75
Total do Passivo		9.561.597,81	8.920.970,22
Total do capital próprio e do Passivo		35.123.940,23	32.593.688,27

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Períodos	
		2018	2017
Fornecimentos e serviços externos	14	-274.559,35	-306.849,63
Gastos com pessoal	15	-850,00	-1.700,00
Aumentos/reduções de justo valor	18	87.054,00	-60.798,00
Provisões	13	2.400.000,00	-2.400.000,00
Outros rendimentos e ganhos	17	2.588,10	0,00
Outros gastos e perdas	16	-6.125,34	-3.708,37
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		2.208.107,41	-2.773.056,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		2.208.107,41	-2.773.056,00
Juros e gastos similares suportados	19	-186.869,61	-199.869,17
Resultado antes de impostos		2.021.237,80	-2.972.925,17
Imposto s/ rendimento do período	6;20	-131.613,43	551.413,76
Resultado líquido do período		1.889.624,37	-2.421.511,41

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2018 E 2017

Em 2018 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 2018 e 2017 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

Unidade: Euro

Rubricas	NOTAS	2018	2017
Resultado Líquido do período		1.889.624,37	-2.421.511,41
Outro Rendimento integral		0,00	0,00
		1.889.624,37	-2.421.511,41
Rendimento integral		1.889.624,37	-2.421.511,41
Atribuição do rendimento integral			
Detentores de capital		1.889.624,37	-2.421.511,41
Interesses minoritários		0,00	0,00

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2018 E 2017

Unidade: Euro

Descrição	Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa					Total do Capital Próprio
	Capital	Reservas legais	Resultados transferidos	Resultado líquido do período	Total	
Posição em 01-01-2017	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período				-2.421.511,41	-2.421.511,41	-2.421.511,41
Rendimento Integral	0,00	0,00	0,00	-2.421.511,41	-2.421.511,41	-2.421.511,41
Operações com detentores de capital						
Distribuições	0,00	0,00	-32.676.134,68	32.676.134,68	0,00	0,00
Posição em 31-12-2017	55.000.000,00	40.063,29	-28.945.833,83	-2.421.511,41	23.672.718,05	23.672.718,05

Descrição	Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa					Total do Capital Próprio
	Capital	Reservas legais	Resultados transferidos	Resultado líquido do período	Total	
Posição em 01-01-2018	55.000.000,00	40.063,29	-28.945.833,83	-2.421.511,41	23.672.718,05	23.672.718,05
Alterações no período	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período				1.889.624,37	1.889.624,37	1.889.624,37
Rendimento Integral	0,00	0,00	0,00	1.889.624,37	1.889.624,37	1.889.624,37
Operações com detentores de capital						
Distribuições	0,00	0,00	-2.421.511,41	2.421.511,41	0,00	0,00
Posição em 31-12-2018	55.000.000,00	40.063,29	-31.367.345,24	1.889.624,37	25.562.342,42	25.562.342,42

AB

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

RUBRICAS	NOTAS	2018	2017
Atividades Operacionais:			
Pagamentos a Fornecedores		-231.528,41	-349.529,95
Pagamentos ao Pessoal		-850,00	-1.700,00
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>		-232.378,41	-351.229,95
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		-656,26	-850,00
Outros recebimentos/pagamentos relat à ativ operacional		-11.748,80	-18.084,14
<i>Fluxos de caixa das atividades operacionais</i>		-244.783,47	-370.164,09
Atividades de Investimento			
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
Atividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		365.000,00	370.156,31
		365.000,00	370.156,31
Pagamentos respeitantes a:			
		0,00	0,00
<i>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</i>		365.000,00	370.156,31
Variações de caixa e seus equivalentes		120.216,53	-7,78
Caixa e seus equivalentes no início do período	10	265.900,38	265.908,16
Caixa e seus equivalentes no fim do período		386.116,91	265.900,38




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 2019, 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.i Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor a partir 01 de janeiro de 2018

- **Adoção da IFRIC 22: Transações em Moeda Estrangeira e Retribuição Antecipada (Regulamento 2018/519, de 28 de março)**

A IFRIC 22 estabelece a data da transação como o fator determinante para o cálculo a taxa de câmbio a usar nas contraprestações pagas ou recebidas em adiantado em moeda estrangeira. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.

- **Transferências de Propriedades de Investimento – Alterações à IAS 40 (Regulamento 2018/400, de 14 de março)**

As alterações à IAS 40 - Propriedades de Investimento - vêm clarificar que a transferência de ativos só pode ser efetuada quando existe prova da sua alteração de uso, sendo que a alteração de decisão da gestão não é suficiente para ser efetuada a transferência. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.

- **Classificação e Mensuração de transações de pagamentos com base em ações – Alterações à IFRS 2 (Regulamento 2018/289, de 26 de fevereiro)**

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.

- **Melhoramentos anuais: ciclo 2014-2016 (Regulamento 2018/182, de 7 de fevereiro)**

Os melhoramentos incluem pequenas emendas a três normas internacionais de contabilidade, das quais duas são aplicáveis aos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2018:

- **IFRS 1 Adoção pela Primeira Vez das IFRS:** Esta melhoria elimina as isenções temporárias previstas na transição para a IFRS 7, IFRS 10 e IAS 19.
- **IAS 28 Investimentos em Associadas e Empreendimentos Conjuntos:** Esta melhoria clarifica que os investimentos em associadas ou empreendimentos conjuntos detidos por uma sociedade de capital de risco podem ser mensurados, de forma individual, ao justo valor. A melhoria refere ainda que uma entidade que não é uma entidade de investimento, mas detém investimentos em associadas e empreendimentos conjuntos que são entidades de investimento, pode manter a mensuração ao justo valor da participação que essas associadas ou empreendimentos conjuntos têm nas suas próprias subsidiárias, na aplicação do MEP (método de equivalência patrimonial).

- **Aplicar a IFRS 9 Instrumentos Financeiros com a IFRS 4 Contratos de Seguros – Alterações à IFRS 4 (Regulamento 2017/1988, de 3 de novembro)**

Estas alterações à IFRS 4 dão resposta às preocupações das entidades cuja atividade predominante seja a de seguradora sobre a implementação da nova norma sobre instrumentos financeiros (IFRS 9) antes da entrada em vigor da IFRS 17 - Contratos de Seguros. Estas alterações são aplicáveis aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.

- **IFRS 15: Rédito de Contratos com Clientes (Regulamento n.º 2016/1905, de 22 de setembro)**

Esta nova norma aplica-se a contratos para a entrega de produtos ou prestação de serviços, e exige que a entidade reconheça o rédito 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.

- **Rédito de Contratos com clientes – Clarificações à IFRS 15 (Regulamento 2017/1987, de 31 de outubro)**

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 tais como: a) a determinação das obrigações de desempenho de um contrato; b) determinação do momento do reconhecimento do rédito de uma licença de propriedade intelectual; c) seleção de novos regimes transitórios previstos para implementação da IFRS 15. 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)**

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.

2bii Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor em exercícios com início em ou após 01 de janeiro de 2019

- **Alterações à IFRS 9: Características de pagamentos antecipados com contribuição negativa (Regulamento 2018/498, de 22 de março)**

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.

- **IFRS 16: Locações (Regulamento 2017/1986, de 31 de outubro)**

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.

- **Adoção da IFRIC 23: Incerteza quanto aos tratamentos do imposto sobre o rendimento (Regulamento 2018/1595, de 23 de outubro)**

Esta interpretação clarifica como devem ser aplicados os requisitos de reconhecimento e de mensuração da IAS 12 quando existem incertezas quanto aos tratamentos do imposto sobre o rendimento. Esta interpretação será aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019.

2biii 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 (emitida pelo IASB em 11set14)**

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.

- **IFRS 14: Contabilização de Diferimentos Regulatórios (emitida pelo IASB em 30jan14)**

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.

- **IFRS 17: Contratos de Seguros (emitida pelo IASB em 18mai17)**

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 após 1 de janeiro de 2021, 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 (emitida pelo IASB em 12out17)**

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 (emitida pelo IASB em 12dez17)**

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.

- **Alterações à IAS 19: Alteração, redução ou liquidação de plano de benefícios definidos (emitida pelo IASB em 7fev18)**

Esta alteração exige que uma entidade utilize pressupostos atualizados para a remensuração do custo do serviço corrente e do custo líquido de juros para o período remanescente após a



modificação do plano. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019, estando esta alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações às referências para a Estrutura Concetual das IFRS revista (emitida pelo IASB em 29mar18)**

Em março de 2018 o IASB procedeu à revisão da Estrutura Concetual das IFRS. Para as entidades que usam a Estrutura Concetual para desenvolver políticas contabilísticas quando nenhuma IFRS se aplica a uma determinada transação particular, a Estrutura Concetual revista é efetiva para os períodos anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2020. As necessárias alterações às diversas IFRS decorrentes da revisão da Estrutura Concetual foram também já emitidas pelo IASB estando essa alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IFRS 3 – Concentrações de atividades empresariais (emitida pelo IASB em 22out18)**

Estas alterações à IFRS 3 vêm aperfeiçoar a definição de concentração de atividade empresarial, ajudando as entidades a determinar se uma determinada aquisição efetuada se refere de facto a uma atividade empresarial ou apenas a um conjunto de ativos. Para além da alteração da definição, esta alteração vem providenciar algumas orientações adicionais. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020, estando esta nova norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IAS 1 e à IAS 8: Definição de Material (emitida pelo IASB em 31out18)**

Estas alterações à IAS 1 e à IAS 8 vêm atualizar a definição de “material”, de forma a facilitar os julgamentos efetuados pelas entidades sobre a materialidade. A definição de “material”, um importante conceito contabilístico nas IFRS, ajuda as entidades a decidir sobre se a informação deverá ser ou não incluída nas demonstrações financeiras. As alterações clarificam a definição de “material” e a forma como a mesma deverá ser utilizada através da inclusão na definição de orientações que até ao momento não faziam parte das IFRS. Adicionalmente, as explicações que acompanham essa definição foram aperfeiçoadas. Por último, as alterações efetuadas asseguram que a definição de “material” é consistente ao longo de todas as IFRS. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020, estando esta nova norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

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

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

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

2.d. Partes relacionadas

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

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

2.e. Transações em moeda estrangeira

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

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

2.f. Propriedades de Investimento

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.

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

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



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

- a) O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo consiste em deter ativos financeiros a fim de recolher fluxos de caixa contratuais e
- b) Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas definidas, a fluxos de caixa que são apenas reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

Ativos financeiros ao justo valor através do outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de dívida: Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo justo valor através de outro rendimento integral se forem satisfeitas ambas as seguintes condições:

- a) O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo seja alcançado através da recolha de fluxos de caixa contratuais e da venda de ativos financeiros e
- b) Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas definidas, a fluxos de caixa que são apenas reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

Ativos financeiros ao justo valor através dos resultados: Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo justo valor através dos resultados, exceto se for mensurado pelo custo amortizado ou pelo justo valor através de outro rendimento integral. No entanto, uma entidade pode optar irrevogavelmente, no reconhecimento inicial de determinados investimentos em instrumentos de capital próprio que, de outra forma, seriam mensurados pelo justo valor através dos resultados, por apresentar as alterações subsequentes no justo valor através de outro rendimento integral.



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

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

Imparidade

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

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

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

AS

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

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

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

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

2.h. Outras Contas a Receber

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

2.i. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.j. Instrumentos de capital próprio

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

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

2.k. Provisões, Ativos e Passivos Contingentes

Provisões

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

Ativos e passivos contingentes

Os ativos e passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, mas divulgados nas notas anexas. Nos casos em que a possibilidade de um 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.l. Reconhecimento de gastos e perdas e de rendimentos e ganhos

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

Juros, Royalties e Dividendos

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

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

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

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

Custos de empréstimos

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

2.m. Imposto sobre o rendimento

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

Ativos por impostos diferidos

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

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

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

Passivos por impostos diferidos

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

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

2.n. Resultados por ação

Os resultados por ação básicos são calculados dividindo o lucro tributável líquido 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 2018 e 2017, o movimento ocorrido no valor das propriedades de investimento foi o seguinte:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2018	2017
	JUSTO VALOR	JUSTO VALOR
Saldo Inicial	21.260.946,00	21.321.744,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	87.054,00	-60.798,00
Aumentos - Aquisições/Outras Despesas		
Alienações		
Transferências para e de inventários		
Depreciações		
Outras variações		
Saldo Final	21.348.000,00	21.260.946,00
Total	21.348.000,00	21.260.946,00

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?		PRINCIPAIS PRESSUPOSTOS PARA ESTIMATIVA DOS CF FUTUROS	TAXA DE DESCONTO UTILIZADA PARA A ACTUALIZAÇÃO DOS CF		ÁREA MÚLTIPLA DE CONSTRUÇÃO ACIMA DO SOLO POTENCIAL		VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE VENDA DOS LOTES PARA CONSTRUÇÃO, POR ABC ACIMA DO SOLO		
	dez/18	dez/17	dez/18	dez/17		dez/18	dez/17	dez/18	dez/17	dez/18	dez/17	
	Terreno na Falagueira	Método do Valor Residual	Método do Valor Residual	Valor suportado por prospecção de mercado		Valor suportado por prospecção de mercado	Área Prioritária: 6 anos projectos, 3 anos infraestruturas e construção (loteamento); 4 anos comercialização. Área Permanescente: 6 anos projectos; 3 anos infraestruturas e construção (loteamento); 5 anos comercialização	Total das duas Fases: 7 anos projectos; 5 anos infraestruturas e construção (loteamento); 10 anos comercialização	12%	10%	352.159m ²	328.175m ²

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 isento de construção, salvaguardas e compromissos urbanísticos de carácter público.
 O valor do solo urbano determina-se deduzindo ao conjunto das receitas potenciais que geradas pelo empreendimento (apuradas através do Método de Comparação de Mercado e/ou do Rembolsamento), os custos necessários à execução física do edifício, infra-estruturas e obras de urbanização, bem como os custos indirectos afectos, como projectos, taxas, encargos de gestão, fiscalização, promoção e comercialização (obtidos através do Método dos Custos).
 Tendo em atenção o carácter temporal de desenvolvimento do empreendimento o estudo da rentabilidade global decorre de uma análise de fluxos de caixa (cash-flow), sendo utilizada uma taxa de actualização correspondente à rentabilidade mínima exigida pelo investidor/promotor.
 A taxa de desconto referida poderá ser decomposta na rentabilidade proporcionada por um investimento sem risco, acrescida de um prémio de risco inerente ao desenvolvimento do projecto, e específico do mesmo.

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 terreno 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 os passos dados em 2018 acompanham, conforme melhor detalhado no Relatório de Gestão que antecede as presentes, 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 2018 por distinto perito dos que o haviam avaliado em 2016, o valor do Terreno se mantivesse praticamente idêntico, com uma variação positiva de 87 mil euros – face ao valor global respetivo.

Acrescenta-se que durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não houve qualquer rédito associado à única propriedade de investimento da Sociedade.

5 – Financiamentos Obtidos

FINANCIAMENTOS OBTIDOS	31-12-2018		31-12-2017	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Suprimentos		5.895.681,98		5.530.681,98
		5.895.681,98		5.530.681,98

Durante o exercício, não foram pagas quaisquer quantias a título de juros de suprimentos e os juros de 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018 constam na rubrica de “Outras contas a pagar (Nota 8).

As respetivas posições devedoras, relativas a suprimentos, a 31 de dezembro de 2018 e 2017 são as seguintes:

	31-12-2018	31-12-2017
Empréstimos obtidos		
Não Correntes		
PARPÚBLICA	5.895.681,98	5.530.681,98
	5.895.681,98	5.530.681,98

6 – Ativos por Impostos Diferidos

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

IMPOSTOS DIFERIDOS	2018				2017			
	Saldo Inicial	Varições com Efeitos em Resultados	Varições com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final	Saldo Inicial	Varições com Efeitos em Resultados	Varições com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final
Ativos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Prejuízos Fiscais reportáveis	861.326,68	-204.791,52	0,00	656.535,16	329.671,44	531.655,24	0,00	861.326,68
Reavaliações efectuais	10.200.660,72	224.122,95	0,00	10.424.783,67	10.180.902,19	19.758,53	0,00	10.200.660,72
	11.061.987,40	19.331,43	0,00	11.081.318,83	10.510.573,63	551.413,77	0,00	11.061.987,40

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 perspectiva de fusão por incorporação na Estamo que continua a fundamentar a manutenção deste ativo. Aliás, no exercício de 2018, a existência de lucro fiscal permitiu proceder à utilização de parte dos ativos por impostos diferidos constituídos, justificando-se assim a respetiva manutenção.

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 Falagueira).

7 – Estado e Outros Entes Públicos

O detalhe da rubrica Estado e Outros Entes Públicos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 é o seguinte:

ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS	31-12-2018		31-12-2017	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Activo				
Imposto s/Rendimento	0,00		4.850,00	
	0,00		4.850,00	
Passivo				
Imposto S/Rendimento	146.438,60			
Outros Impostos	1.252,70		1.288,01	
	147.691,30	0,00	1.288,01	0,00

8 – Outras Contas a pagar

O detalhe desta rubrica em 31 de dezembro de 2018 e 2017 é o seguinte:

OUTRAS CONTAS A PAGAR	31-12-2018	31-12-2017
Juros de suprimentos (Nota 5)	864.358,91	677.489,30
Depósito caução	2.308.500,00	
Outros Credores por Acréscimo de Gastos	12.303,35	0,00
	3.185.162,26	677.489,30

9- Outras contas a receber

O detalhe desta rubrica em 31 de dezembro de 2018 e 2017 é o seguinte:

OUTRAS CONTAS A RECEBER	31-12-2018	31-12-2017
Outros devedores e credores	2.308.504,50	4,50
	2.308.504,50	4,50

A rubrica Outras Contas a Receber apresenta em 31 de dezembro o montante de 2,3 M€, referente ao depósito-caução prestado pela PARPÚBLICA em nome da CONSEST, destinado a assegurar a eficácia suspensiva do recurso interposto pela Sociedade da decisão proferida na instância arbitral, sobre o litígio que opõe a COTTEES à CONSEST, por divergências quanto ao entendimento desta última relativo à caducidade, em 8 de janeiro de 2013, do contrato de consórcio celebrado entre ambas em 8 de janeiro de 2003.

10 – Caixa e Depósitos Bancários

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o detalhe de Caixa e seus equivalentes era o seguinte:

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31-12-2018	31-12-2017
Caixa	5,05	5,05
Depósitos Bancários	386.111,86	265.895,33
	386.116,91	265.900,38

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	-28.945.833,83		2.421.511,41	-31.367.345,24
Resultado Líquido	-2.421.511,41	4.311.135,78		1.889.624,37
Total	23.672.718,05	4.311.135,78	2.421.511,41	25.562.342,42

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 2018 e 2017, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

Fornecedores	31-12-2018	31-12-2017
Fornecedores conta corrente	31.749,27	10.197,93
Fornecedores Empresa Mãe	301.311,51	301.311,51
	333.060,78	311.509,44

13 – Provisões

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

Provisões (Balanço) Não corrente	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições p/utilização	Montantes não utilizados revertidos	Outros Movimentos	Saldo Final
Provisões						
Outras Provisões	2.400.001,49		2.400.000,00			1,49
	2.400.001,49	0,00	2.400.000,00	0,00	0,00	1,49

Conforme se fez referência no Relatório de Gestão, em 28 de setembro de 2018, foi conhecido o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa proferido no âmbito das alegações de recurso da decisão arbitral interpostas pela Sociedade, Acórdão que absolveu integralmente a Sociedade do pedido contra ela formulado pela Demandante COTTEES, condenando igualmente esta, como peticionado, no pagamento integral das custas do processo, incluindo as relativas ao processo arbitral. Neste sentido, dado o Acórdão da Relação ter revogado a decisão arbitral, inexistindo assim qualquer decisão condenatória da Sociedade, procedeu-se à reversão da provisão constituída em 2017, em conformidade com a decisão arbitral, no montante de 2,4 M€.

14 – Fornecimentos e Serviços Externos

A decomposição da rubrica fornecimentos e serviços externos nos anos 2018 e 2017 era a seguinte:

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2018	2017
Trabalhos Especializados	230.367,71	231.522,15
Honorários	43.050,00	73.961,44
Vigilância e Segurança	605,16	605,16
Contencioso e notariado	320,00	405,00
Seguros	208,33	208,33
Outros	8,15	147,55
	274.559,35	306.849,63

Os fornecimentos e serviços externos incluem, essencialmente, os custos relativos ao processo judicial em curso (mandatários, custas judiciais e pareceres) os quais e à semelhança do ocorrido no exercício de 2017, continuaram a onerar a rúbrica de FSE's, conforme detalhado no ponto nº F. do Relatório de gestão.

15– Gastos com o Pessoal

No ano de 2018, como nos transatos, o quadro de pessoal da Sociedade manteve-se sem qualquer Colaborador, sendo os gastos de pessoal de 850 euros referentes a senhas de presença dos membros da Assembleia Geral. O decréscimo face ao ano transato prende-se apenas com o número de reuniões (2018: 1 reunião; 2017: 2 reuniões).

16 – Outros Gastos e Perdas

No ano de 2018 e 2017, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

OUTROS GASTOS E PERDAS	2018	2017
Impostos	5.118,65	2.700,57
Correcções exercicios anteriores	0,00	1.000,00
Outros	1.006,69	7,80
	6.125,34	3.708,37

17 – Outros Rendimentos e Ganhos

No ano de 2018 e 2017, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS	2018	2017
Correcções exercicios anteriores	2.581,41	0,00
Outros	6,69	0,00
	2.588,10	0,00

18 – Aumentos/Reduções de Justo Valor

Esta rubrica regista a variação de justo valor no final do período, referente à propriedade de investimento, o Terreno sito na Falagueira, cujas variações registadas em 2018 e 2017 melhor se explicam na Nota 4 *supra*.

Aumentos/Reduções JV	2018	2017
Ajustamentos:		
Propriedade de Investimento - Terreno da Falagueira	87.054,00	-60.798,00
	87.054,00	-60.798,00

19 – Juros e gastos similares suportados

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

Juros e gastos similares suportados	2018	2017
Gastos e Perdas		
Juros de Suprimentos	186.869,61	199.869,17
	186.869,61	199.869,17

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)	2018	2017
Gasto/Rendimentos por impostos correntes	-150.944,86	
Ajustamentos reconhecidos no período de impostos correntes de períodos anteriores		
Gasto/Rendimentos com origem e reversão de diferenças temporárias - Justo Valor de Propriedade de Investimento/Prejuízos Fiscais	19.331,43	551.413,76
Outros (prejuízos fiscais não dedutíveis por terem caducado)		
	-131.613,43	551.413,76

Por um lado, foi reconhecido em 2018 um aumento do valor na rubrica ativos por imposto diferido no valor de 224.122,95 euros, diretamente relacionada com a diferença entre a base tributável aceite para efeitos fiscais e o ajustamento de justo valor efetuado ao valor do imóvel; após avaliação efetuada ao mesmo, no final do ano de 2018, por outro lado, a existência de lucro fiscal no exercício, levou à utilização de ativos por imposto diferido resultantes dos prejuízos fiscais gerados em anos anteriores, no montante de 204.791,52 euros. O efeito conjugado destas operações tem um impacto positivo ao nível do resultado do exercício de 19.331,43 euros.

Relação entre o gasto de imposto e o lucro contabilístico:

CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A

Impostos sobre o rendimento - relação entre o gasto de impostos e o lucro contabilístico	2018	2017
Resultado antes de imposto	2.021.237,80	-2.972.925,17
Gastos não dedutíveis	-86.047,31	61.798,00
	1.935.190,49	-2.911.127,17

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 2018 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 31-12-2018	Empresa-mãe	Outras partes relacionadas
Saldos passivos:		
ESTAMO (Outras contas a pagar)		1.620,03
PARPUBLICA (Outras contas a pagar)	10.683,32	
PARPUBLICA (fornecedores)	301.311,51	
PARPUBLICA (empréstimos)	5.895.681,00	
PARPUBLICA (juros empréstimos)	864.360,00	
Gastos:		
ESTAMO (partilha intra-grupo)		1.620,03
PARPUBLICA (partilha intra-grupo)	20.956,76	
PARPUBLICA (juros suprimentos)	186.869,61	

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

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



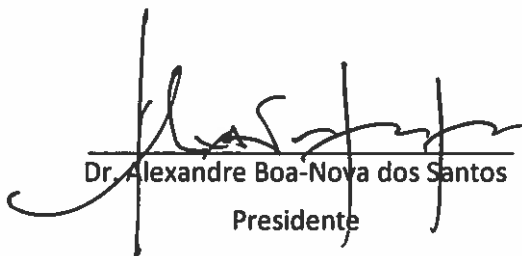
Lisboa, 15 de março de 2019

O Contabilista Certificado



Dr.ª Manuela Serra da Fonseca

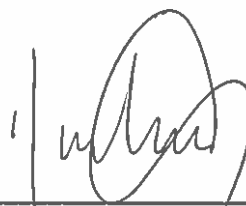
O Conselho de Administração



Dr. Alexandre Boa-Nova dos Santos
Presidente



Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha
Vogal Executivo



Eng.º Manuel Jorge Santos
Vogal Executivo



[Faint handwritten text]

IV. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

AB

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 2018, 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 2018, 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 art.º 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 Rosario Rêgo – ROC nº 1285

Lisboa, 27 de março de 2019




(Página intencionalmente deixada em branco)

AB



V. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

AB

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 2018, (que evidencia um total de 35.123.940 euros e um total de capital próprio e 25.562.342 euros, incluindo um resultado líquido de 1.889.624 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 2018 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;
- Concluímos 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;



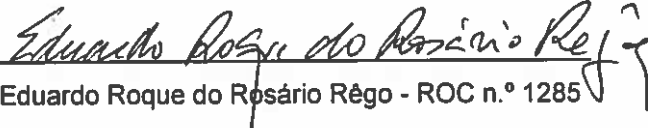
- Comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

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, 27 de março de 2019