

Consest

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO

DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2016

Consest

ORGÃOS SOCIAIS



Conselho de Administração

Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal – Presidente

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha – Vice-presidente

Eng.º António Maria de Sousa Monteiro Abecasis – Vogal Executivo

Fiscalização

Victor José & Associados, SROC representada por Dr. Eduardo Rego, ROC

nº 1285 – Fiscal Único

Victor José & Associados, SROC – ROC Suplente

Mesa da Assembleia-geral

Dr.ª Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus – Presidente

Dr.ª Dora Isabel Dias Sobral Chumela – Secretária

Fi



ÍNDICE

I.	RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	3
A.	INTRODUÇÃO	4
B.	MISSÃO.....	5
C.	ATIVIDADE DESENVOLVIDA.....	5
D.	ORGANIZAÇÃO DA CONSEST E REGULAMENTOS	7
E.	NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE	8
F.	DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS.....	8
G.	PROPOSTA	9
H.	INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE.....	10
I.	PERSPECTIVAS PARA 2017	10
J.	OUTROS ASSUNTOS	11
K.	NOTA FINAL.....	11
II.	CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS	12
III.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2016	27
IV.	RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO.....	64
V.	CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS	66

Consest

Handwritten marks in blue ink, including a stylized symbol resembling the number 7, a signature, and a vertical line with a horizontal crossbar.

I.

RELATÓRIO

DO

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Consest

Senhores Acionistas,

Em cumprimento da lei e dos estatutos, o Conselho de Administração da CONSEST vem submeter à apreciação de V. Exas., o Relatório de Gestão, a Demonstração da Posição Financeira, as Demonstrações dos Resultados por naturezas, a Demonstração de Alterações no Capital Próprio, a Demonstração de Fluxos de Caixa e as correspondentes notas às demonstrações financeiras, tudo relativo ao exercício de 2016.

A. INTRODUÇÃO

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

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

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

Em março de 2007 e tendente à futura aprovação de um Plano de Pormenor para a área que o referido ativo integra, foi celebrado um Acordo quadripartido entre o Município da Amadora, a CONSEST, a Foster & Partners Limited (FP) e a GB Arquitetos, LDA (GB), pelo qual caberia à FP conceber a intervenção urbana – *master plan* – na área da Falagueira/Damaia/Venda Nova desenvolvendo a respetiva maquete, e à GB o formatar o Plano de Pormenor a aprovar futuramente que, de acordo com as soluções preconizadas no *master plan*, deste decorreria.

Conforme se referiu no Relatório de Gestão do exercício de 2015, apesar do *master plan* anteriormente mencionado, se encontrar concluído praticamente desde 2009, facto é que jamais a respetiva apreciação foi formalizada junto das entidades licenciadoras, nem tão pouco o Plano de Pormenor alguma vez viu, sequer, os respetivos Termos de Referência aprovados. Facto é também que, já em 2014, a Câmara Municipal da Amadora (CMA) tomara a iniciativa de liderar o processo de reconversão urbanística de toda a área que inclui o Terreno da Falagueira, iniciativa que prosseguiu durante os anos de 2015 e de 2016, vindo a desembocar

Consest

no “Estudo para a Centralidade Metropolitana da Falagueira/Zona Empresarial da Venda Nova; Estratégia Municipal para a Falagueira/Venda Nova” (adiante Documento Estratégico) documento que à data da elaboração do presente Relatório foi já apresentado em reunião de Câmara no passado dia 15 de fevereiro.

Durante o transato exercício de 2016 continuaram também a correr os termos do procedimento arbitral que opõe a COTTEES-Compra e Venda de Imóveis, S.A. (COTTEES) à Sociedade, por divergências quanto à cessação do Contrato de Consórcio entre ambas celebrado em janeiro de 2003 e do qual já se havia, igualmente, dado nota no Relatório de Gestão de 2015. Com efeito, discordando a COTTEES do entendimento da Sociedade de que tal contrato haveria caducado por força de prazo legal, acionou a cláusula arbitral nele aposta, arbitragem que, à data da elaboração do presente Relatório, assim e identicamente prossegue.

B. MISSÃO

Sendo o Terreno da Falagueira o único ativo da Sociedade, cujo objeto é a atividade imobiliária, a atividade desta última reside, essencialmente, no desenvolvimento urbanístico do mencionado Terreno, desde logo na procura de que, pelas entidades licenciadoras, para o mesmo seja aprovado um quadro jurídico e urbanístico enformador, que formalize e consolide os parâmetros (urbanísticos) do respetivo desenvolvimento imobiliário futuro.

Identicamente e dado o litígio que a opõe à COTTEES, consubstanciado no procedimento arbitral que anteriormente se referiu, à presente data é, igualmente, missão da Sociedade o acompanhamento próximo do referido processo.

C. ATIVIDADE DESENVOLVIDA

No âmbito da respetiva atividade, o exercício de 2016, trouxe, como referido introdutoriamente, alguns desenvolvimentos relevantes no contexto da atuação da Sociedade.

Com efeito, a assunção pela CMA da liderança do processo atinente ao desenvolvimento urbanístico da Zona da Falagueira/Venda Nova consubstanciada na apresentação, já no início do corrente ano de 2017, do Documento Estratégico também já referido, trouxe ao processo uma dinâmica que os últimos anos não haviam registado.

Diga-se aliás que, em consonância com o preconizado no Documento Estratégico em apreço, a CMA igual e diretamente assumiu a iniciativa (e custos) de reconversão dos bairros degradados limítrofes do Terreno da Falagueira, em estudos anteriores a suportar pelos proprietários

Consest

privados, dinamizando iniciativas várias de realojamento, as quais no caso do bairro 6 de Maio se encontram inclusivamente já concluídas.

De igual modo e também encontrando eco no referido Documento Estratégico, foi pela CMA aprovado o novo traçado da Avenida Elias Garcia, com a qual confronta o terreno da Sociedade, cuja execução de um dos troços, a avançar provavelmente ainda no decurso do presente ano de 2017, implicará a demolição de alguma construção existente no Terreno da Falagueira para viabilizar a execução respetiva.

Fruto dos desenvolvimentos atrás mencionados e porque não obstante o seu carácter programático, o Documento Estratégico, dada a entidade sua promotora – a própria Câmara – afigura-se como decisivo na ulterior concretização de qualquer instrumento de ordenamento do território que o formalize, o Terreno da Falagueira sofreu a desvalorização de 40,7 milhões de euros devidamente relevada nas contas do encerramento do exercício de 2016.

Efetivamente, ao prever desde logo aquele Documento:

- (i) Um índice de construção aplicável à área na qual o Terreno da Falagueira se integra, entre 0,6 e 0,7;
- (ii) A assunção pela CMA, diretamente, das operações e custos dos realojamentos, precludindo por tal via a majoração de 0,2 sobre o índice, de que os proprietários privados beneficiavam quando tais custos eram suportados por eles;
- (iii) A preponderância na área abrangida do uso de serviços em detrimento da habitação,

foram definitivamente abalados e ultrapassados os pressupostos constantes do *Master Plan* elaborado pela Foster&Partners em 2008 – índice 0,8 (i) com bonificação decorrente de serem suportados pela Sociedade os custos dos realojamentos e (ii) desconto da área de serviços a ser destinada ao edifício sede da CMA e a outros edifícios públicos (índice efetivo de cerca de 1,2) com predominância, na área do *Master Plan*, do uso habitação – até 2015 os utilizados pelos peritos para formular uma opinião de valor (de mercado) do ativo, subsequentemente vertido nas contas.

A desvalorização do ativo, cujo impacto negativo em termos de resultado é, como melhor pode avaliar-se nas Demonstrações Financeiras, assaz significativo, tem, não obstante, um fundamento que, no curto/médio prazo, poderá ser gerador de nova e positiva dinâmica para a Sociedade e para o ativo sob sua gestão.

Com efeito, apesar de transcorridos cerca de 14 anos desde a data da aquisição do Terreno da Falagueira e de uma miríade de estudos e projetos, facto é que o terreno permanece o mesmo prédio rústico que o era à data da sua aquisição; o envolvimento assumido da Câmara Municipal da Amadora e dos respetivos serviços no sentido de, com recurso a projetista externo por ela também diretamente contratado, (re) desenhar o programa de intervenção na área da Falagueira/Venda Nova consubstanciado no Documento Estratégico, representa um passo decisivo na obtenção de um quadro urbanístico enformador do Terreno da Falagueira, sem o qual o respetivo desenvolvimento urbanístico e imobiliário fica, como tem ficado, definitivamente comprometido.

À presente data e de acordo com as informações que à Sociedade têm vindo a ser transmitidas, a Câmara aguarda apenas a conclusão do estudo hidrogeológico, também por ela diretamente contratado, para avançar com a definição dos instrumentos de ordenamento do território que concretizarão o programa constante do Documento Estratégico, aprovando os Termos de Referência respetivos.

Refira-se que no contexto atrás mencionado, a atividade da Sociedade, no decurso de 2016 e no que ao desenvolvimento do ativo respeita, assentou na interação com a Câmara sempre que por esta foi solicitada, viabilizando as iniciativas municipais que, como a já mencionada alteração do traçado da Av. Elias Garcia, contribuem, decisivamente, para a reconversão urbanística da área na qual o terreno se integra.

Em paralelo, a Sociedade acompanhou de perto, em estreita articulação com os respetivos mandatários, todos os passos do procedimento arbitral que a opõe à COTTEES, cuja parte substancial da fase de articulados decorreu no transato exercício de 2016.

D. ORGANIZAÇÃO DA CONSEST E REGULAMENTOS

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

A CONSEST, bem como todo o Grupo Parpública, possuem um Código de Ética, de Política de Gestão de Riscos de Fraude, Corrupção e Infrações Conexas, bem como um Plano de Prevenção desses riscos, documentos em conformidade com os quais atua.

O Grupo Parpública e as suas participadas, conseqüentemente a CONSEST, possuem Manuais de Procedimento nas áreas de compras de imóveis, aquisição de bens e serviços, contratação de empreitadas, arrendamentos, avaliações, contabilidade, pagamentos e recebimentos e venda de imóveis.



E. NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE

As demonstrações financeiras da CONSEST foram, em 2016, preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Atendendo aos critérios de mensuração adotados, o terreno da Falagueira foi, no final de 2016 e como atrás se disse, sujeito a opiniões de valor de mercado por 3 (três) entidades especializadas certificadas pela CMVM, e em resultado da média das três opiniões de valor (de mercado) atrás mencionadas, foi registado nas contas o montante de 21,3 milhões de euros o qual compara com os 62 milhões de euros registados no encerramento de 2015, traduzindo uma variação em baixa de 40,7 milhões de euros.

F. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Em função da desvalorização do Terreno da Falagueira que atrás se mencionou, a CONSEST registou, em 2016, um resultado operacional negativo de 41,1 milhões de euros. Se desconsiderado o impacto nas contas resultante do registo de tal imparidade, o resultado operacional teria sido de 0,3 milhões de euros negativos.

Refira-se que o resultado operacional traduz, não apenas os impactos decorrentes da desvalorização do Terreno da Falagueira, mas também e não obstante o carácter manifestamente residual face a este último, os impactos decorrentes, na rubrica de FSE's, dos custos relativos ao procedimento arbitral (tribunal, mandatários, peritos) numa Sociedade que, mercê do estágio do desenvolvimento do respetivo projeto, não gera qualquer receita própria.

Quanto aos custos decorrentes da utilização de Colaboradores de outras sociedades do Grupo PARPÚBLICA, em 2016 segundo o modelo de alocação parcial do tempo dos Colaboradores em causa, foram de 23 milhares de euros, montante que compara com os 27 milhares de euros registados no exercício de 2015.

Dada a inexistência de qualquer Colaborador e o facto da respetiva equipa de gestão ser remunerada pela ESTAMO, também ela pertencente ao Grupo Parpública, os custos de pessoal neles se incluindo os custos com órgãos sociais, circunscreveram-se assim, no transato

Consest

exercício de 2016, aos cerca de 825,00 euros pagos em senhas de presença aos membros da Mesa da Assembleia Geral da Sociedade.

Quanto ao resultado financeiro apurado em 2016, o mesmo é negativo em 186 milhares euros e explicado pelo serviço da dívida em juros de suprimentos concedidos pela PARPÚBLICA (antes de 1 de julho de 2015 pela SAGESTAMO, anterior acionista da Sociedade, entretanto fundida na PARPÚBLICA).



Finalmente, chama-se ainda a atenção para o facto de, nos termos do normativo contabilístico, a Sociedade deve reconhecer contabilisticamente ativos por impostos diferidos sempre que, das diferenças de tratamento ditadas pelas normas contabilísticas e pelas normas fiscais, resulte uma base tributável diferente da contabilística e haja expectativa de lucros tributáveis futuros. Assim, tendo em conta que as variações de justo valor das propriedades de investimento têm impacto ao nível da contabilidade, mas não relevam para efeitos fiscais, da diferença entre o valor base considerado para cada efeito (contabilístico ou fiscal) resulta uma diferença temporária revertível que originou o reconhecimento em 2016 de Ativos por imposto diferido no montante de 8.552 milhares de euros.

Dado que, conforme orientação recente da Tutela, a fusão da Sociedade na ESTAMO em decorrência do processo de reestruturação de parte da componente imobiliária do Grupo PARPÚBLICA iniciado em meados de 2015, uma vez obtida a concessão dos benefícios fiscais à operação, legal e tempestivamente requerida, deverá ser concretizada, foi considerado o efeito do imposto diferido gerado pelo resultado líquido negativo do exercício, totalizando o montante de 110 mil euros. Por prudência, desreconheceu-se o ativo por imposto diferido, no montante de 87 mil euros, associado aos prejuízos do exercício de 2012, cujo período de utilização termina em 2017. O efeito conjugado destas operações tem um impacto positivo ao nível do resultado do exercício de 8.575 milhares de euros, efeito que a sociedade incorporante terá legitimidade e capacidade para aproveitar.

Neste contexto, o resultado líquido do exercício foi de 32.676 milhares de euros negativos.

PROPOSTA

Propõe-se que o resultado negativo apurado no exercício no valor de 32.676.134,68 euros seja levado a Resultados Transitados.

Fe



- Artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais

Encerradas as contas do exercício, é possível concluir que a Sociedade se encontra ao abrigo do preceituado no artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais por perda de mais de metade do seu capital próprio, o qual depois da aplicação do resultado líquido anteriormente referido em Resultados Transitados se cifra assim em 26.094.229,46 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.

G. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

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

H. PERSPECTIVAS PARA 2017

Como atrás se referiu, as expectativas da Sociedade para o exercício que agora se inicia, vão no sentido de que no respetivo decurso, o Município da Amadora venha a estabelecer as condições de operacionalização do Documento Estratégico e em consequência, a aprovar os Termos de Referência dos eventuais instrumentos de ordenamento do território que o executem, tornando mais plausível e próximo o desenvolvimento imobiliário do Terreno da Falagueira, pelo qual e há tanto, a Sociedade aguarda.

Em paralelo, continuará a correr os seus termos o procedimento arbitral, cujo julgamento e sentença deverão ter lugar ainda no presente exercício de 2017; é de prever que, seja qual for o sentido da decisão arbitral, a Parte relativamente à qual a mesma improceda venha a recorrer, subsistindo assim o pleito em exercícios ulteriores.



Consest

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

Lisboa, 12 de abril de 2017


O Conselho de Administração



Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal
Presidente



Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha
Vice - Presidente



Eng.º António Maria de Sousa Monteiro Abecasis
Vogal Executivo

Consest

Fi


II.

CUMPRIMENTO

DAS

ORIENTAÇÕES LEGAIS

Consest

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

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



II.1. Objetivos de Gestão

II.1.1 Objetivos para 2016 e grau de execução

No que se refere à definição de objetivos e resultados para a CONSEST, mantiveram-se, no exercício de 2016, as orientações fixadas pela acionista em finais de 2014, aquando do início do vigente mandato dos respetivos órgãos sociais.

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

Dado que, ao contrário do que no passado sucedeu, a Câmara Municipal da Amadora assumiu, diretamente, através de projetista por si contratado, a definição do quadro urbanístico para a área que integra o terreno propriedade da Sociedade, tendo já sido apresentado em sessão de Câmara, à data da elaboração deste Relatório e como anteriormente se referiu, o Documento Estratégico de intervenção na Zona da Falagueira/Venda Nova, pode dizer-se que, de um modo geral, os objetivos estabelecidos à equipa de gestão foram atingidos.

II.1.2 Execução do Plano de Atividades e Orçamento 2016 (PAO 2016)

Unidade: Euro

Rubricas	Orçamento	Real	Desvio	
	2016	2016	Valor	%
ATIVO				
Ativo não corrente				
Propriedades de investimento	61.903.075,00	21.321.744,00	-40.581.331,00	-65,6%
Ativos por Impostos Diferidos	2.350.126,36	10.510.573,63	8.160.447,27	347,2%
Total do ativo não corrente	64.253.201,36	31.832.317,63	-32.420.883,73	-50,5%
Ativo corrente				
Estado e Outros Entes Públicos	5.500,30	5.000,00	-500,30	-9,1%
Diferimentos	0,00	169,13	169,13	-
Caixa e Depósitos Bancários	7.013,63	265.908,16	258.894,53	3691,3%
Total do ativo corrente	12.513,93	271.077,29	258.563,36	2066,2%
Total do Ativo	64.265.715,29	32.103.394,92	-32.162.320,37	-50,0%
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	3.741.737,74	3.730.300,85	-11.436,89	-0,3%
Resultado Líquido do período	-407.213,28	-32.676.134,68	-32.268.921,40	7924,3%
Total do Capital Próprio	58.374.587,74	26.094.229,46	-32.280.358,28	-55,3%
Passivo				
Passivo não corrente				
Provisões	1,49	1,49	-	0,0%
Financiamentos Obtidos	5.543.470,13	5.160.525,67	-382.944,46	-6,9%
Total passivo não corrente	5.543.471,62	5.160.527,16	-382.944,46	-6,9%
Passivo corrente				
Fornecedores	315.422,13	343.786,30	28.364,17	9,0%
Estado e outros entes públicos	339,62	1.288,01	948,39	279,3%
Outras contas a pagar	31.894,18	503.563,99	471.669,81	1478,9%
Total passivo corrente	347.655,93	848.638,30	500.982,37	144,1%
Total do passivo	5.891.127,55	6.009.165,46	118.037,91	2,0%
Total do capital próprio e do passivo	64.265.715,29	32.103.394,92	-32.162.320,37	-50,0%

Handwritten signature and initials in blue ink.

Unidade: Euro

Rubricas	Orçamento	Real	Desvio	
	2016	2016	Valor	%
RENDIMENTOS E GASTOS				
Fornecimentos e Serviços Externos	-315.864,00	-338.584,11	-22.720,11	7,2%
Gastos Com o Pessoal	-1.051,88	-825,10	226,78	-21,6%
Aumentos / Reduções de justo valor	0,00	-40.722.256,00	-40.722.256,00	-
Outros Rendimentos e Ganhos	0,00	0,10	0,10	-
Outros Gastos e Perdas	-2.000,00	-3.601,43	-1.601,43	80,1%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	-318.915,88	-41.065.266,54	-40.746.350,66	12776,5%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	-318.915,88	-41.065.266,54	-40.746.350,66	12776,5%
Juros e Gastos Similares Suportados	-196.543,97	-186.040,53	10.503,44	-5,3%
Resultado antes de impostos	-515.459,85	-41.251.307,07	-40.735.847,22	7902,8%
Imposto sobre o rendimento do período	108.246,57	8.575.172,39	8.466.925,82	7821,9%
Resultado líquido do período	-407.213,28	-32.676.134,68	-32.268.921,40	7924,3%
Result Act Descontinuadas (líq impostos) incl				
Resultado líquido do período atribuível a:				
Detentores do capital da empresa-mãe	-407.213,28	-32.676.134,68	-32.268.921,40	7924,3%
Interesses minoritários				
Total	-407.213,28	-32.676.134,68	-32.268.921,40	7924,3%
Resultado por acção básico				

Tal como mencionado no Plano de atividades e orçamento para o ano de 2016, os resultados previsionais não contemplavam nenhuma imparidade que tivesse de vir a ser assumida pela Sociedade em resultado de avaliação feita ao imóvel para determinação do seu (justo) valor de mercado, atendendo à elevada imprevisibilidade que tal fator comporta.

Verifica-se que é exatamente este fator que gera maiores desvios face às projeções, não só quanto ao valor do imóvel, mas também no que aos ativos por impostos diferidos associados respeita.

O desvio de cerca de 23 mil euros na rúbrica de FSE's está intimamente associado às despesas decorrentes do processo de arbitragem em curso, processo de arbitragem no qual, à data de elaboração do Plano de Atividades e Orçamento para 2016, não se encontrava ainda determinado o valor da causa, sendo como tal impossível uma previsão mais afinada relativamente aos custos de funcionamento do Tribunal Arbitral e honorários dos respetivos Árbitros.

II. 1.3 Execução do Orçamento carregado no SIGO/SOE

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

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

Análise da Receita

Controlo Orçamental - Receita

Classificação económica		Previsões corrigida (3)	Receitas por cobrar no início do ano (4)	Receitas liquidadas (5)	Liquidações anuladas (6)	Receitas cobradas brutas (7)	Receita cobrada líquida (8)=(7)-(6)	Receitas por cobrar no final do ano (9)=(4)+(5)-(6)-(7)	Grau de execução orçamental das receitas (10)=(8)/(3)×100
Código (1)	Descrição (2)								
 FONTE DE FINANCIAMENTO 510:									
12	PASSIVOS FINANCEIROS	515.916	0	405.000	0	405.000	405.000	0	79%
12.07.04	Administração Pública - Adm.Central	515.916	0	405.000	0	405.000	405.000	0	79%
	TOTAL Fonte Financiamento 510	515.916	0	405.000	0	405.000	405.000	0	79%
 FONTE DE FINANCIAMENTO 520:									
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	221.735	0	221.735	0	221.735	221.735	0	100%
16.01.03	Na posse do serviço-Consignado	221.735	0	221.735	0	221.735	221.735	0	100%
	TOTAL FF 510 + 520	737.651	0	626.735	0	626.735	626.735	0	85%

Após um triénio de sucessivas reduções na rúbrica de endividamento, no exercício de 2016, fruto essencialmente das despesas relacionadas com o processo arbitral, assistiu-se a um incremento de cerca de 470 mil euros, das necessidades de financiamento da Sociedade junto da sua acionista única, face ao valor estimado para o final de 2015.

Não obstante, a despesa efetiva consolidada acabou por ficar aquém do valor global previsto em orçamento, visto que para contrabalançar o aumento dos encargos decorrentes da arbitragem em curso, a rubrica de despesas de investimento não teve qualquer execução.

No decurso da execução de 2016, 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.
- O agrupamento “16 – Saldo da gerência anterior” reflete o pedido de alteração orçamental que, enquanto entidade pública reclassificada, a Sociedade apresentou à

Consest

Secretaria Geral do Ministério das Finanças (SGMF), no sentido de lhe ser possível integrar o saldo de tesouraria a 31 de dezembro de 2015, no valor de 221.734,93 euros, 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, não se tendo concretizado até ao final do ano económico transato. Deste modo e não obstante as disponibilidades de caixa, a Sociedade viu-se forçada a recorrer a suprimentos da acionista PARPÚBLICA, com as inelutáveis consequências em termos de agravamento da despesa financeira, que se refletirão já no corrente exercício de 2017.

Análise da Despesa

Classificação económica		Dotações corrigidas (3)	Cafivos ou congelados (4)	Compromissos assumidos (5)	Despesas pagas				Grau de execução orçamental das despesas (10)=(6)/(3)x100
Código (1)	Descrição (2)				Ano (6)	Dotação não comprometida (7)=(3)-(4)-(5)	Saldo (8)=(3)-(4)-(6)	Compromissos por pagar (9) = (5)-(6)	
FORTE DE FINANCIAMENTO 510									
01	DESPEAS COM O PESSOAL	1.052,0	0	825	825	227	227	0	78%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	511.864	0	409.854	358.106	102.010	153.758	51.748	70%
06	OUTRAS DESPEAS CORRENTES	3.000	0	2.403	2.403	597	597	0	80%
	TOTAL FF 510	515.916	0	413.082	361.334	102.834	154.582	51.748	70%

Com referência ao Quadro acima apresentado, de notar que o agrupamento com maior expressão ao nível da execução orçamental no decurso de 2016, o agrupamento “02 – Aquisição de bens e serviços”, inclui não apenas despesas correntes e de repetição em exercícios anteriores - serviços de contabilidade e Revisor Oficial de Contas - indispensáveis ao funcionamento da Sociedade, mas reflete, igual e essencialmente, o peso dos encargos relativos à arbitragem em curso.

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

Em termos de Orçamento foi prevista uma despesa global para o ano de 515.916,00 euros, a financiar, como mencionado, por recurso a suprimentos da acionista.

Em termos de execução, o total das despesas efetivamente pagas no ano atingiram 361.334,00 euros, representando um desvio favorável de 30% face à execução inicialmente projetada.

Consest

Em consequência da execução da despesa nos termos atrás descritos, o recurso ao financiamento acionista, que se havia previsto em 515.916,00 euros (Passivo Financeiro), registou um decréscimo de 22% representando, no final do ano, um nível de endividamento inferior ao que se havia projetado em orçamento.




II.2 Gestão do Risco Financeiro

Nos termos do Despacho nº 101/2009 – SETF, de 30 de janeiro, e do cumprimento dos limites máximos de acréscimo de endividamento, definidos para 2016, na Lei nº 7-A/2016, de 30 de março, com a Retificação nº 10/2016, de 25 de maio (LOE para 2016) apresenta-se o anexo abaixo:

Anos	2016	2015	2014	2013	2012
Encargos Financeiros (€)	186.040,53	183.002,96	216.290,96	307.262,54	348.604,55
Taxa Média de Financiamento (%)	3,859%	3,859%	4,506%	5,60%	5,25%

Passivo Remunerado	2016	2015	2014	2013	Variação 16/15	
	Valores (€)				Valor	%
Financiamentos Obtidos (Correntes e Não Correntes)	5.160.525,67	4.755.525,67	4.705.525,67	4.820.548,81	405.000,00	9%
...dos quais concedidos pela DGTF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 -	
Aumentos de Capital por dotação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 -	
Aumentos de Capital por conversão de créditos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 -	
Endividamento ajustado	5.160.525,67	4.755.525,67	4.705.525,67	4.820.548,81	405.000,00	9%

II.3. Prazo médio e atrasos de Pagamentos

Conforme evidenciado no anexo abaixo, em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de fevereiro, com a alteração introduzida pelo Despacho nº 9870/2009, de 13 de abril, procede-se à divulgação dos atrasos nos pagamentos, conforme definido no Decreto – Lei nº 65- A/2011, de 17 de maio:

PMP	2016	2015	Variação 16/15	
			Valor	%
Prazo (dias)	43	47	-4	-9%

Dívidas Vencidas	Valor (€)	Dívidas vencidas de acordo com o Art. 1.º DL 65-				
	0-90 dias	90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias	
Aq. Bens e Serviços	184,50	0	0	0	0	
Aq. de Capital	0,00	0	0	0	0	
Total	184,50	0	0	0	0	

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

Consest

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

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

II.4. Cumprimento das recomendações do acionista

Aquando da aprovação das últimas contas, o acionista não efetuou recomendações específicas para o exercício de 2016, pelo que a Administração não tomou quaisquer diligências adicionais, além das inseridas na prossecução normal e diligente da sua atividade.

II.5 Remunerações

Mesa Assembleia Geral

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Remuneração Anual 2016 (€)			
				Bruto(1)	Reduções Remuneratórias (2)	Reversão Remuneratória (3)	Valor Final (4) = (1)-(2) + (3)
2014-2016	Presidente	Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus	500,00	500,00	50,00	30,00	480,00
2014-2016	Secretária	Dora Isabel Dias Sobral Chumela	350,00	350,00	12,25	7,35	345,10
				850,00	62,25	37,35	825,10

Conselho de Administração

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

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

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

Nota: OPRLO - Opção pela Remuneração do Lugar de Origem - prevista no artigo 28.º, n.º 8 do EGP; indicar entidade pagadora (O - Origem / D - Destino)

Consest

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

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

Nota: EGP - Estatuto do Gestor Público

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual - 2016 (€)					
	Fixa (1)	Variável (2)	Valor Bruto (3) = (1) + (2)	Reduções Remuneratórias (4)	Reversão Remuneratória (5)	Valor Final (6) = (3)-(4) + (5)
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Drª Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	NA	NA	NA	NA	NA	NA

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

Membro do CA (Nome)	Encargos com Viaturas - 2016								
	Viatura atribuída	Celebração de contrato	Valor de referência da viatura	Modalidade (1)	Ano Início	Ano Termo	Valor da Renda Mensal	Gasto Anual com Rendas *	Prestações Contratuais Remanescentes
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Drª Maria João Alves Sineiro Canha	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

Legenda: (1) aquisição/ALD/Leasing ou outra

Consest

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

Órgão (s) de Fiscalização

ROC/FISCAL ÚNICO

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

Nota: Deve ser identificado o efectivo (SROC e ROC) e suplente (SROC e ROC)
 Legenda: (1) indicar AG/DUE/ Despacho (D)

Nome ROC/FU	Valor Anual do Contrato de Prestação de				Valor Anual dos Serviços Adicionais - 2016 (€)				
	Valor (1)	Reduções (2)	Reversão (3)	Valor Final (4) = (1)-(2) + (3)	Identificação do Serviço	Valor (1)	Reduções (2)	Reversão (3)	Valor Final (4) = (1)-(2) + (3)
Vitor José & Associados, SROC, Lda representada por Dr. Eduardo Roque do Rosário Rego	9.000	-	-	9.000	NA	NA	NA	NA	NA
Dr. Vitor Manuel da Silva José	-	-	-	-	NA	NA	NA	NA	NA
	9.000	-	-	9.000					

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 nem outros instrumentos de pagamento por gestores públicos na realização de despesas ao serviço da Sociedade, não tendo sido por esta reembolsadas quaisquer despesas que caíam no âmbito do conceito de despesas de representação pessoal.

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

Consest



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

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

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 quadro de pessoal.

II.9 Relatório anual sobre prevenção da corrupção

Através do Despacho n.º 567/15, de 22 de abril, de Sua Excelência a Secretária de Estado do Tesouro, foi aprovada a reestruturação da área imobiliária do Grupo PARPÚBLICA. Em consequência, procedeu-se, no final do primeiro semestre do ano de 2015, à fusão por incorporação da globalidade do património da SAGESTAMO e respetivos Colaboradores na PARPÚBLICA, com efeitos contabilísticos a 1 de janeiro de 2015.

Pelo exposto, o capital social da CONSEST, anteriormente subscrito pela SAGESTAMO, passou a ser integralmente detido pela PARPÚBLICA.

Por efeito da fusão atrás mencionada, a nível dos procedimentos e controlo interno, a estrutura da Sociedade passou a utilizar, nas áreas dos chamados “Serviços Partilhados”, a estrutura da PARPÚBLICA, que assim concentrou as áreas de suporte (jurídica, finanças,

Consest

contabilidade, recursos humanos e aprovisionamentos) em benefício de todas as empresas do Grupo objeto do processo de reestruturação aprovado.

Sublinha-se que, em consequência também do processo de reestruturação anteriormente mencionado, foi registado em julho de 2015 o projeto de fusão da Sociedade na ESTAMO- Participações Imobiliárias, S.A., o qual, à presente data, aguarda pelo deferimento do pedido de concessão de benefícios fiscais à operação.

Em matéria de políticas antifraude e de ferramentas existentes com vista à mitigação e prevenção da fraude organizacional, a PARPÚBLICA dispõe de ferramentas e políticas preventivas e dissuasoras, tais como o Código de Ética e uma Política de Gestão de Riscos de Fraude, Corrupção e Infrações Conexas, elaborada em 2010, atualizada em 2015 e que pode ser consultada em <http://www.parpública.pt/index.php/home/emp/politica-de-gestao-de-risco-de-fraude>, políticas às quais a sociedade, enquanto integrante do Grupo Parpública está, em consequência, também sujeita

Entretanto, estando ainda a decorrer o processo de reestruturação interna na sequência do processo de fusão *supra* referido, está atualmente em curso a revisão de todas as peças que compõem a Política de Gestão de Risco de Fraude bem como de todos os mecanismos de controlo aplicáveis, de modo a que a mesma seja aplicada a todos os colaboradores das empresas envolvidas no processo de reestruturação, bem como a prestadores de serviços e a todas as entidades terceiras que com aquelas se relacionem.

Após aprovadas as referidas peças, serão os processos auditados de forma a ser emitido e publicitado, no sítio da Sociedade, o respetivo relatório de prevenção da corrupção.

A Sociedade não possui Comissão de Auditoria, sendo abrangida pela atuação da Auditoria Interna da PARPÚBLICA e pela Comissão de Auditoria da PARPÚBLICA, cujo regulamento pode ser consultado aqui <http://www.parpública.pt/files/ProjectoRevistoRegCaud.pdf>

II.10 Contratação pública

Não aplicável.

II.11 Sistema Nacional de Contas Públicas

Não aplicável.

II.12 Frota Automóvel

A Sociedade não detém ou deteve quaisquer veículos automóveis.

II.13 Redução de Gastos Operacionais

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2016, conforme evidenciado no anexo abaixo:

PRC	Meta	2016		2015		2014		2010		2016/2015		2016/2010	
		Exec.	Exec.	Exec.	Exec.	Exec.	Exec.	D Absol.	Var. %	D Absol.	Var. %		
(0) EBITDA		-41.065.266,54	230.902,23	-6.544.239,84	-18.508,24	-41.296.168,77	-17885%	-41.046.758,30	221776%				
(1) CMVMC		0	0	0	0	0	-	0	-				
(2) FSE		338.584,11	54.709,32	63.529,73	96.205,81	283.874,79	519%	242.378,30	252%				
(3) Gastos com o pessoal		825,10	1.975,62	2.095,05	499,11	-1.150,52	-58%	325,99	65%				
(4) Indemnizações pagas por rescisão		0	0	0	0	0	-	0	-				
(5) Impacto da reversão das reduções remuneratórias		0	0	0	0	0	-	0	-				
(6) Gastos Operacionais ³ =(1) + (2) + (3)-(4)-(5)	Redução em 15% face a 2010	339.409,21	56.684,94	65.624,78	96.704,92	282.724,27	499%	242.704,29	251%				
(7) Volume de Negócios (VN) ^b		0	0	0	37.008,00	0	-	-37.008,00	-100%				
(8) Peso dos Gastos/VN = (6)/(7)	Redução face a 2015	-	-	-	2,61	-	-	-	-				
Gastos com Comunicações (FSE)	Igual a 2014 ou 2015 (o que apresentar menor valor)	0	0	0	0	0	-	0	-				
Gastos com Deslocações / Estadas (FSE)	Igual a 2014 ou 2015 (o que apresentar menor valor)	0	0	0	0	0	-	0	-				
Gastos com Ajudas de Custo (Gastos com Pessoal)	Igual a 2014 ou 2015 (o que apresentar menor valor)	0	0	0	0	0	-	0	-				
Número Total de RH (OS+CD+ Trabalhadores)		3	3	3	n.a	-	0%	n.a	n.a				
N.º Órgãos Sociais (OS)		3	3	3	n.a	-	0%	n.a	n.a				
N.º Cargos de Direção (CD)		0	0	0	n.a	-	0%	n.a	n.a				
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)		0	0	0		-	0%						
N.º Trabalhadores / N.º CD		0	0	0	n.a	-	0%	n.a	n.a				
N.º de Viaturas	Redução face ao ano anterior	0	0	0		-	0%	-	0%				
Gastos com as Viaturas ^d	Igual a 2014 ou 2015 (o que apresentar menor valor)	0	0	0	n.a	-	0%	n.a	n.a				

II.14 Princípio de Unidade de Tesouraria do Estado

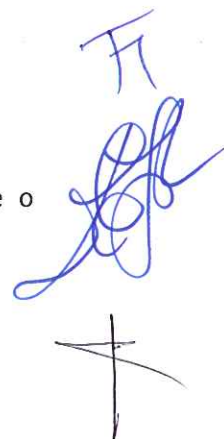
A Sociedade dá cumprimento do princípio da Unidade de Tesouraria do Estado, sendo titular de uma única conta bancária junto do Instituto de Gestão da Tesouraria e do Crédito Público (IGCP).

Consest

Evidencia-se seguidamente, a inexistência de saldo junto da banca comercial durante o exercício de 2016.

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

* ver notas constantes do ofício da DGTf



II.15 Auditorias do Tribunal de Contas

No decurso do mandato 2014/2016 não foi realizada qualquer auditoria do Tribunal de Contas à Sociedade.

II.16 Informação a constar no site do SEE

O quadro infra, conforme modelo disponibilizado, menciona a informação que se encontra divulgada a 31 de dezembro de 2016:

	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data Atualização	
Estatutos	S	31-12-2015	
Caracterização da Empresa	S	31-12-2015	
Função de tutela e accionista	S	31-12-2015	
Modelo de Governo / Membros dos Órgãos Sociais	S	31-12-2015	
- Identificação dos órgãos sociais	S	31-12-2015	
- Estatuto Remuneratório Fixado	S	31-12-2015	
- Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	S	31-12-2015	
- Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	S	31-12-2015	
- Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos Órgãos Sociais	S	31-12-2015	
Esforço Financeiro Público	S	31-12-2015	
Ficha Síntese	S	31-12-2015	
Informação Financeira histórica e atual	S	31-12-2016	
Princípios de Bom Governo	S	16-03-2016	Data do 1º carregamento do RGS 2015
- Regulamentos internos e externos a que a empresa está sujeita	S	16-03-2016	
- Transações relevantes com entidades relacionadas	S	16-03-2016	

Consest

- Outras transações	S	16-03-2016
- Análise da sustentabilidade da empresa nos domínios:	S	16-03-2016
Económico	S	16-03-2016
Social	S	16-03-2016
Ambiental	S	16-03-2016
- Avaliação do Cumprimento dos Princípios de Bom Governo	S	16-03-2016
- Código de Ética	S	16-03-2016

Lisboa, 12 de abril de 2017

O Conselho de Administração



Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal
Presidente



Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha
Vice-presidente



Eng.º António Maria de Sousa Monteiro Abecasis
Vogal Executivo

Consest

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script with a vertical line extending downwards from the bottom.

III.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

E

NOTAS IFRS 2016

FC



Consest

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SEPARADAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015	30
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015	31
DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2016 E 2015	32
DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2016 E 2015	33
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015	34
NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	35
1 – Identificação da entidade.....	35
2 – Principais políticas contabilísticas	35
3 – Políticas de gestão do risco financeiro	53
4 – Propriedades de Investimento.....	54
5 – Financiamentos Obtidos.....	56
6 – Ativos por Impostos Diferidos.....	56
7 – Estado e Outros Entes Públicos	57
8 – Outras Contas a pagar	57
9- Diferimentos	57
10 – Caixa e Depósitos Bancários	58
11 – Alterações nas rubricas de Capital Próprio	58
12 – Fornecedores	58
13 – Provisões	59
14 – Fornecimentos e Serviços Externos	59
15– Gastos com o Pessoal	59
16 – Outros Gastos e Perdas.....	59
17 – Outros Rendimentos e Ganhos	60
18 – Aumentos/Reduções de Justo Valor.....	60
19 – Juros e Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados.....	60
20 – Imposto sobre o Rendimento do período	61
21 – Entidades Relacionadas	62
22 – Ativos e Passivos contingentes.....	62
23 – Eventos subsequentes relevantes	62
24 – Informações Relevantes	62
IV. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO.....	64
V. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS	66


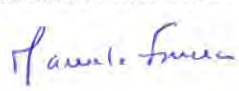
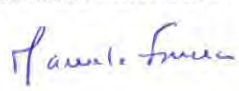
DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Posição	
		31-12-2016	31-12-2015
ATIVO			
Ativo não corrente			
Propriedades de Investimento	4	21.321.744,00	62.044.000,00
Ativos por impostos diferidos	6	10.510.573,63	1.935.401,24
		31.832.317,63	63.979.401,24
Ativo corrente			
Estado e outros entes públicos	7	5.000,00	5.000,30
Diferimentos	9	169,13	0,00
Caixa e depósitos bancários	10	265.908,16	222.827,07
		271.077,29	227.827,37
Total do Ativo		32.103.394,92	64.207.228,61
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		3.730.300,85	3.936.979,05
Excedentes de revalorização			
Resultado líquido do período		-32.676.134,68	-206.678,20
Total do capital próprio	11	26.094.229,46	58.770.364,14
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Provisões	13	1,49	1,49
Financiamentos obtidos	5	5.160.525,67	4.938.528,63
		5.160.527,16	4.938.530,12
Passivo corrente			
Fornecedores	12	343.786,30	346.725,00
Estado e outros entes públicos	7	1.288,01	1.323,32
Outras contas a pagar	8	503.563,99	150.286,03
		848.638,30	498.334,35
Total do Passivo		6.009.165,46	5.436.864,47
Total do capital próprio e do Passivo		32.103.394,92	64.207.228,61

A Administração

O Contabilista Certificado

F. C. S. A.




DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

Unidade: Euro


Rubricas	Notas	Períodos	
		2016	2015
Fornecimentos e serviços externos	14	-338.584,11	-54.709,32
Gastos com pessoal	15	-825,10	-1.975,62
Aumentos/reduções de justo valor	18	-40.722.256,00	290.925,00
Provisões		0,00	-1,49
Outros rendimentos e ganhos	17	0,10	61,74
Outros gastos e perdas	16	-3.601,43	-3.398,08
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		-41.065.266,54	230.902,23
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		-41.065.266,54	230.902,23
Juros e rendimentos similares obtidos	19		1,49
Juros e gastos similares suportados	19	-186.040,53	-183.002,96
Resultado antes de impostos		-41.251.307,07	47.900,76
Imposto s/ rendimento do período	6;20	8.575.172,39	-254.578,96
Resultado líquido do período		-32.676.134,68	-206.678,20

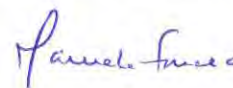
Resultados das actividades descontinuadas (líquido de imposto) incluído no resultado líquido		0,00	0,00
--	--	------	------

Resultado básico por ação		-0,08	0,00
---------------------------	--	-------	------

A Administração

O Contabilista Certificado

F. 200 4

 A.M. →



Consest

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2016 E 2015

Em 2016 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 2016 e 2015 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

Unidade: Euro

Rubricas	NOTAS	2016	2015
Resultado Líquido do período		-32.676.134,68	-206.678,20
Outro Rendimento integral		0,00	0,00
		-32.676.134,68	-206.678,20
Rendimento integral		-32.676.134,68	-206.678,20
Atribuição do rendimento integral			
Detentores de capital		-32.676.134,68	-206.678,20
Interesses minoritários		0,00	0,00

A Administração

Três
[Handwritten Signature]
A M

O Contabilista Certificado

[Handwritten Signature]

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2016 E 2015

Unidade: Euro

Descrição	Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa					Total do Capital Próprio	
	Capital	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total		
Posição em 01-01-2015	1	55.000.000,00	40.063,29	9.193.795,94	-5.256.816,89	58.977.042,34	58.977.042,34
Alterações no período	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3				-206.678,20	-206.678,20	-206.678,20
Rendimento Integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	-206.678,20	-206.678,20	-206.678,20
Operações com detentores da capital							
Distribuições	5	0,00	0,00	-5.256.816,89	5.256.816,89	0,00	0,00
Posição em 31-12-2015	6=1+4+5	55.000.000,00	40.063,29	3.936.979,05	-206.678,20	58.770.364,14	58.770.364,14

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

A Administração

O Contabilista Certificado

F. M. C.

Francisco F. M. C.

[Handwritten signature]
A. M.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

Unidade: Euro

RUBRICAS	NOTAS	2016	2015
Atividades Operacionais:			
Pagamentos a Fornecedores		-343.632,67	-39.008,75
Pagamentos ao Pessoal		-825,10	-1.975,62
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>		-344.457,77	-40.984,37
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		-1.000,00	-927,54
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		-16.461,14	1.589,00
<i>Fluxos de caixa das atividades operacionais</i>		-361.918,91	-40.322,91
Atividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Juros e Proveitos Similares		0,00	1,49
		0,00	1,49
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedades de investimento		0,00	-3.075,00
		0,00	-3.075,00
<i>Fluxos de caixa das atividades de investimento</i>		0,00	-3.073,51
Atividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		405.000,00	50.000,00
		405.000,00	50.000,00
Pagamentos respeitantes a:			
		0,00	0,00
<i>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</i>		405.000,00	50.000,00
Varições de caixa e seus equivalentes		43.081,09	6.603,58
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo		222.827,07	216.223,49
Varições ao perimetro			
Descobertos Bancários			
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo		265.908,16	222.827,07

A Administração

O Contabilista Certificado

F. L. S. C.

 A. M.

F. L. S. C.

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 12 de abril de 2017. É opinião do Conselho de Administração que as mesmas refletem de forma fidedigna as operações da CONSEST, bem como a sua posição e performance financeira e fluxos de caixa.

2 – 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).

Consest

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

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

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

2.b Alterações nas políticas contabilísticas

2.b.1 Novas Normas, interpretações e alterações introduzidas na UE com eficácia a partir de 01 de janeiro de 2016

- **Melhoramentos anuais: ciclo de 2010-2012 (Regulamento n.º 28/2015, de 17 de dezembro de 2014)** > Os melhoramentos incluem emendas a oito normas internacionais de contabilidade, como segue:
 - **IFRS 2 Pagamento com Base em Ações – Definições de condições de aquisição** > As emendas enaltecem a definição atual de condições de aquisição (“vesting conditions”) por meio da adição de definições separadas para condições de desempenho e para condições de aquisição. As emendas também vêm clarificar as definições dos dois tipos de condições de aquisição (vesting) e de não aquisição (non-vesting).
 - **IFRS 3 Concentrações de Atividades Empresariais – Contabilização da retribuição contingente** > As emendas pretendem clarificar que: (i) toda a retribuição contingente, independentemente da sua natureza, deverá ser mensurada pelo justo valor à data do reconhecimento inicial; (ii) o parágrafo 40 da IFRS 3 requer que a retribuição contingente que seja um instrumento financeiro deverá ser apresentada como capital próprio ou como passivo em conformidade com a IAS 32; e (iii) toda a retribuição contingente, independentemente da sua natureza, deverá ser subsequentemente



Consest

mensurada ao justo valor através dos lucros ou prejuízos. Decorrentes das emendas à IFRS 3 são também emendadas a IAS 37, IAS 39 e IFRS 9.

- **IFRS 8 Segmentos Operacionais** > As emendas vêm clarificar os requisitos de: (i) divulgação de juízos de valor dos órgãos de gestão na aplicação dos critérios de agregação de segmentos operacionais; e (ii) apresentação de reconciliação do total dos ativos dos segmentos relatáveis com os ativos da entidade.
- **IAS 16 Ativos Fixos Tangíveis – Modelo de revalorização** > As emendas clarificam o tratamento a aplicar aos ativos tangíveis (bruto e depreciações acumuladas) à data da revalorização.
- **IAS 24 Divulgações de Partes Relacionadas – Serviços de pessoal-chave da gerência**> As emendas alargam o conceito de entidade que é relacionada com uma entidade relatora a: entidades, ou qualquer membro de um grupo em que se inserem, que fornecem serviços de pessoal-chave da gerência à entidade relatora ou à sua empresa-mãe e adicionam requisitos de divulgação relacionados com prestação de serviços de pessoal-chave da gerência prestados por uma entidade de gestão
- **IAS 38 Ativos intangíveis – Modelo de valorização** > As emendas clarificam o tratamento a aplicar aos ativos intangíveis (bruto e depreciações acumuladas) à data da revalorização.
- **IAS 19 Benefícios dos Empregados (Regulamento n.º 29/2015, de 17 de dezembro de 2014)** > As emendas clarificam a orientação para as entidades na atribuição de contribuições dos empregados ou de partes terceiras associados ao serviço e requerem que as entidades atribuam as contribuições associadas aos serviços de acordo com o parágrafo 70, ou seja, utilizando a fórmula de contribuição do plano ou um método linear. Adicionalmente, as emendas acrescentam em apêndice um guia de aplicação para as contribuições dos empregados ou de partes terceiras. Estas emendas visam a redução de complexidade por via da introdução de um expediente prático que permite a uma entidade reconhecer as contribuições dos empregados ou de partes terceiras associados ao serviço que são independentes do número de anos de serviço, como uma redução do custo do serviço, no período em que o serviço associado é prestado.
- **Agricultura – Plantas destinadas à produção: Emendas à IAS 16 e à IAS 41 (Regulamento n.º 2015/2113, de 23 de novembro de 2015)** > As emendas à IAS 16 e à IAS 41 vêm determinar que as plantas exclusivamente utilizadas para o cultivo de produtos ao longo de vários períodos, designadas de plantas destinadas à produção, passam a ser contabilizadas

Consest

da mesma forma que os ativos fixos tangíveis de acordo com a IAS 16 Ativos Fixos Tangíveis, uma vez que a sua exploração é semelhante à das atividades industriais.

- **Emendas à IFRS 11 Acordos Conjuntos (Regulamento n.º 2015/2173, de 24 de novembro de 2015)** > As emendas fornecem novas orientações sobre o tratamento contabilístico das aquisições de interesses em operações conjuntas cujas atividades constituem atividades empresariais, nomeadamente referindo que quando uma entidade adquire um interesse numa operação conjunta cuja atividade constitui uma atividade empresarial, na aceção da IFRS 3, deve aplicar de forma proporcional à sua parte, todos os princípios de contabilização das concentrações de atividades empresariais definidos na IFRS 3 e noutras IFRS, que não entrem em conflito com a IFRS 11, e deve apresentar as informações nelas exigidas em relação às concentrações de atividades empresariais. Tal aplica-se à aquisição tanto do interesse inicial como de interesses adicionais numa operação conjunta cuja atividade constitui uma atividade empresarial.
- **Clarificação dos métodos aceitáveis de depreciação e amortização: Emendas à IAS 16 e à IAS 38 (Regulamento n.º 2015/2231, de 2 de dezembro de 2015)** > A emenda à IAS 16 vem clarificar que não é adequada a utilização de um método de depreciação de um ativo fixo tangível baseado nos proveitos gerados por uma atividade. Por outro lado, a emenda à IAS 38 vem clarificar que só em circunstâncias muito limitadas é que é possível ultrapassar a presunção de que um método de amortização de um ativo intangível baseado nos proveitos gerados pela atividade é inadequado.
- **Melhoramentos anuais: ciclo 2012-2014 (Regulamento n.º 2015/2343, de 15 de dezembro de 2015)** > Os melhoramentos incluem emendas a cinco normas internacionais de contabilidade, como segue:
 - **IFRS 5 Ativos não correntes detidos para venda e unidade operacionais descontinuadas** – As emendas vêm clarificar que se uma entidade reclassificar um ativo ou grupo para alienação diretamente de detido para venda para detido para distribuição aos proprietários, ou diretamente de detido para distribuição aos proprietários para detido para venda, a alteração na classificação passa a ser considerada uma continuação do plano inicial de alienação.
 - **IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações** – Vem clarificar que as emendas introduzidas através do documento *Divulgações – Compensação entre Ativos Financeiros e Passivos Financeiros* (Emendas à IFRS 7), devem ser aplicadas aos

Consest

períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2013. As entidades devem apresentar as divulgações exigidas por essas emendas retroativamente.

Vem ainda clarificar que quando uma entidade transfere um ativo financeiro, pode reter o direito ao serviço (de dívida) ao ativo financeiro em troca de comissões incluídas, por exemplo, num contrato por serviço. A entidade avalia o contrato por serviço para decidir se a entidade mantém um envolvimento continuado em resultado desse contrato para efeito dos requisitos de divulgação.

- **IFRS 1 Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro** - As emendas a esta Norma estão diretamente relacionadas com as emendas efetuadas à IFRS 7 anteriormente referidas.
- **IAS 19 Benefícios dos Empregados** – As emendas vêm clarificar que para as moedas (passa a ser independente do país) para as quais não haja um mercado ativo em obrigações de alta qualidade de empresas, devem ser usados os rendimentos de mercado (no fim do período de relato) em obrigações governamentais expressas nessa moeda.
- **IAS 34 Relato Financeiro Intercalar** – As emendas vêm clarificar que as divulgações evidenciadas no parágrafo 16-A da IAS 34 devem ser divulgadas nas demonstrações financeiras intercalares ou por referência cruzada às demonstrações financeiras intercalares, em outras demonstrações que estejam disponíveis aos utentes das demonstrações financeiras nas mesmas condições e na mesma altura que as demonstrações financeiras intercalares. Se os utentes das demonstrações financeiras intercalares não têm acesso à informação incluída por referência cruzada nas mesmas condições e ao mesmo tempo, o relatório financeiro intercalar está incompleto.
- **Iniciativa de divulgação: Emendas à IAS 1 (Regulamento n.º 2015/2406, de 18 de dezembro de 2015)** > As alterações à IAS 1 Apresentação de Demonstrações Financeiras visam melhorar a eficácia da divulgação e incentivar as empresas a aplicarem o seu julgamento profissional na determinação das informações a divulgar nas suas demonstrações financeiras aquando da aplicação da IAS 1.
- **Método da Equivalência Patrimonial no âmbito das Demonstrações Financeiras Separadas: Emendas à IAS 27 (Regulamento n.º 2015/2441, de 19 de dezembro de 2015)** > As alterações à IAS 27 Demonstrações Financeiras Separadas consistem em permitir que as entidades possam utilizar o método da equivalência patrimonial, tal como descrito na

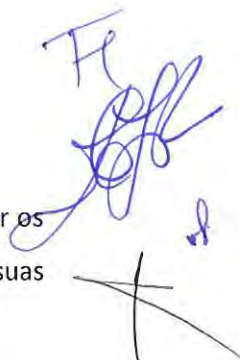
Consest

IAS 28 – Investimentos em Associadas e Empreendimentos Conjuntos, para contabilizar os investimentos em subsidiárias, empreendimentos conjuntos e associadas nas suas demonstrações financeiras separadas.

- **Entidades de Investimento: Aplicar a Exceção à Consolidação - Alterações à IFRS 10, à IFRS 12 e à IAS 28 (Regulamento n.º 2016/1073, de 22 de setembro de 2016)** > Esta alteração vem clarificar uma série de aspetos da IFRS 10, da IFRS 12 e da IAS 28 relacionados com a exceção à consolidação aplicável às entidades de investimento.

2.b.2 Novas normas, interpretações e alterações introduzidas na UE com data de entrada em vigor em exercícios com início em ou após 01 de janeiro de 2017

- **IFRS 15: Récito de Contratos com Clientes (Regulamento n.º 2016/1905, de 22 de setembro de 2016)** > Esta nova norma aplica-se a contratos para a entrega de produtos ou prestação de serviços, e exige que a entidade reconheça o rácito quando a obrigação contratual de entregar ativos ou prestar serviços é satisfeita e pelo montante que reflete a contraprestação a que a entidade tem direito, conforme previsto na “metodologia dos 5 passos”. Esta norma será aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.
- **IFRS 9: Instrumentos Financeiros (Regulamento n.º 2016/2067, de 22 de novembro de 2016)** > A IFRS 9 substitui os requisitos da IAS 39, relativamente: (i) à classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros; (ii) ao reconhecimento de imparidade sobre créditos a receber (através do modelo da perda esperada); e (iii) aos requisitos para o reconhecimento e classificação da contabilidade de cobertura. A adoção desta norma acarreta, igualmente e em conformidade: (i) alterações das normas (IAS/IFRS) e interpretações (IFRIC/SIC): IAS 1, IAS 2, IAS 8, IAS 10, IAS 12, IAS 20, IAS 21, IAS 23, IAS 28, IAS 32, IAS 33, IAS 36, IAS 37, IAS 39, IFRS 1, IFRS 2, IFRS 3, IFRS 4 Contratos de Seguro, IFRS 5, IFRS 7, IFRS 13, IFRIC 2, IFRIC 5, IFRIC 10, IFRIC 12, IFRIC 16, IFRIC 19, SIC 27; e (ii) revogação da IFRIC 9 Reavaliação de Derivados Embutidos. Esta norma será aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.



Consest



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

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

- **Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e a sua Associada ou Empreendimento Conjunto - Alterações à IFRS 10 e à IAS 28** > Esta alteração vem clarificar o tratamento contabilístico para transações quando uma empresa-mãe perde o controlo numa subsidiária ao vender toda ou parte do seu interesse nessa subsidiária a uma associada ou empreendimento conjunto contabilizado pelo método da equivalência patrimonial. Ainda não foi definida a data de aplicação destas alterações e o processo de endosso pela União Europeia apenas será iniciado após confirmação da data de aplicação das alterações pelo IASB.
- **Reconhecimento de Ativos por Impostos Diferidos para Perdas não Realizadas – Alterações à IAS 12** > Esta alteração vem clarificar como contabilizar ativos por impostos diferidos relacionados com instrumentos de dívida mensurados ao justo valor. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2017, estando esta alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.
- **Iniciativa de Divulgação – Alterações à IAS 7** > Esta alteração exige que as entidades divulguem informação acerca das alterações nos seus passivos de financiamento de forma a que os investidores possam compreender melhor as alterações ocorridas na dívida da entidade. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2017, estando esta alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.
- **Rédito de Contratos com clientes – Clarificações à IFRS 15** > Estas alterações à IFRS 15 vieram clarificar alguns requisitos e proporcionar uma maior facilidade na transição para as Entidades que estão a implementar esta Norma. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018, estando esta alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.
- **Clarificações à IFRS 2 – Classificação e Mensuração de transações de pagamentos com base em ações** > 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

Consest

janeiro de 2018, estando esta alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Clarificações à IFRS 4- Aplicar a IFRS 9 Instrumentos Financeiros com a IFRS 4 Contratos de Seguros** > Estas alterações à IFRS 4 dão resposta às preocupações sobre a implementação da nova norma sobre instrumentos financeiros (IFRS 9) antes da implementação da norma sobre contratos de seguros que substituirá a IFRS 4 e que ainda está em desenvolvimento. Estas alterações ainda estão sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.
- **Melhoramentos anuais: ciclo 2014-2016**

Os melhoramentos incluem pequenas emendas a três normas internacionais de contabilidade, como segue:

- **IFRS 12 Divulgações de Interesses noutras entidades**
- **IFRS 1 Adoção pela Primeira Vez das IFRS**
- **IAS 28 Investimentos em Associadas e Empreendimentos Conjuntos**

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

- **Adoção da IFRIC 22 *Foreign Currency Transactions and Advance Considerations*** > A IFRIC 22 estabelece a taxa de câmbio a ser usada em transações que envolvem uma consideração paga ou recebida em adiantado em moeda estrangeira. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018, estando esta nova interpretação ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.
- **Clarificações à IAS 40 - *Transferências de Propriedades de Investimento*** > As alterações à IAS 40 Propriedades de Investimento vêm clarificar os requisitos relacionados com as transferências, de e para, Propriedades de Investimento. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018, estando esta nova interpretação ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.
- **IFRS 14: *Contabilização de Diferimentos Regulatórios*** > Esta norma permite aos adotantes pela primeira vez das IFRS, que continuem a reconhecer os ativos e passivos regulatórios de acordo com a política seguida no âmbito do normativo anterior. Contudo para permitir a comparabilidade com as entidades que já adotam as IFRS e não reconhecem ativos /

Consest



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 16: Locações** > Esta nova norma estabelece um modelo único de contabilização das locações pelos locatários, eliminando a distinção entre locações operacionais e locações financeiras na perspetiva do locatário. 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.

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

Consest



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

Consest

mercado à data de balanço. As mensurações do justo valor têm por base a avaliação independente realizada por perito registado na CMVM, no final de cada período de relato.

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

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

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

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

2.g. Outros ativos financeiros

Reconhecimento, mensuração e desreconhecimento

Os ativos financeiros da CONSEST consistem em contas a receber, que são ativos financeiros não derivados com pagamentos fixados ou determináveis que não estão cotados num mercado ativo. Estes ativos são mensurados inicialmente pelo seu justo valor acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis à sua aquisição e são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado através do método do juro efetivo.

Um ativo financeiro é desreconhecido quando:

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

Consest

Imparidade

A CONSEST avalia regularmente se existe prova objetiva de que um ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, apresenta sinais de imparidade. Para os ativos financeiros que apresentam sinais de imparidade, é determinada a respetiva quantia recuperável.

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

Reversão da imparidade - Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado

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

Reversão da imparidade - Ativos financeiros mensurados pelo custo

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

2.h. Outras Contas a Receber

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

O reconhecimento de imparidade nas contas a receber ocorre quando há evidência objetiva de que a CONSEST não receberá parte ou a totalidade dos montantes em dívida, nos termos acordados. Dificuldades financeiras significativas por parte do devedor, probabilidade de o

Consest

devedor se tornar insolvente ou a falha sucessiva de pagamentos por parte do devedor, são considerados indicadores que a conta a receber está numa situação de imparidade.

O valor da imparidade é determinado pela diferença entre a quantia escriturada no balanço e o valor presente estimado dos fluxos de caixa futuros, descontados à taxa de juro efetiva. O valor do ajustamento é reconhecido na demonstração dos resultados.

2.i. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.j. Instrumentos de capital próprio

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

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

2.k. Provisões, Ativos e Passivos Contingentes

Provisões

Uma provisão é um passivo de tempestividade ou quantia incerta.

Uma provisão é reconhecida quando: (i) a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou construtiva) como resultado de um acontecimento passado; (ii) é provável que um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos seja exigido para liquidar a obrigação; e (iii) possa ser feita uma estimativa fiável da quantia da obrigação.

Consest

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

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

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

Ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

Os gastos e rendimentos são registados no período a que se referem independentemente do seu pagamento ou recebimento, de acordo com o regime contabilístico do acréscimo. As

F
[Handwritten signature and initials]

Consest

diferenças entre os montantes pagos e recebidos e os respetivos gastos e rendimentos são registados no passivo e no ativo respetivamente.

Juros, Royalties e Dividendos

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

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

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

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

Custos de empréstimos

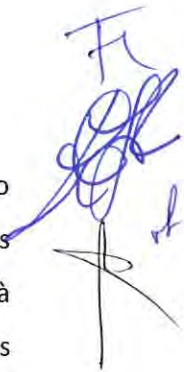
De acordo com o preconizado na IAS 23, os encargos financeiros relacionados com empréstimos são reconhecidos como um gasto do período em que sejam incorridos, de acordo com o princípio da especialização dos exercícios e em conformidade com o método da taxa de juro efetiva.

2.m. Imposto sobre o rendimento

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

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

Consest



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

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

Ativos por impostos diferidos

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

- Diferenças temporárias dedutíveis;
- O reporte de perdas fiscais não utilizadas;
- O reporte de créditos tributáveis não utilizados.

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

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

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

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

Consest

Passivos por impostos diferidos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Consest

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

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

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

2.n. Resultados por ação

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

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

2.o. Juízos de valor e estimativas

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

Consest

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 2016 e 2015, o movimento ocorrido no valor das propriedades de investimento foi o seguinte:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2016	2015
	JUSTO VALOR	JUSTO VALOR
Saldo inicial	62.044.000,00	61.750.000,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	-40.722.256,00	290.925,00
Aumentos - Aquisições/Outras Despesas		3.075,00
Alienações		
Transferências para e de inventários		
Depreciações		
Outras variações		
Saldo Final	21.321.744,00	62.044.000,00
Total	21.321.744,00	62.044.000,00

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?		TAXA DE DESCONTO UTILIZADA PARA A ACTUALIZAÇÃO DOS CF		ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO ACIMA DO SOLO POTENCIAL		VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE VENDA DOS LOTES PARA CONSTRUÇÃO, POR ABACIM DO SOLO	
	31-dez-16	31-dez-15	31-dez-16	31-dez-15	31-dez-16	31-dez-15	31-dez-16	31-dez-15	31-dez-16	31-dez-15
Terreno na Falagueira	Método do Valor Residual	Método do Valor Residual	Valor suportado por prospecção de mercado	Valor suportado por prospecção de mercado	Aval.1 - 10% Aval.2 - 12% Aval.3 - 10,75%	9%	328 175m2 (índice 0,6)	474 450m2 (índice 0,8)	Aval.1 - 200 a 250 €/m2 Aval.2 - 220 a 250 €/m2 Aval.3 - 200 a 300 €/m2	369 €/m2

DESIGNAÇÃO DO MÓVEL	PRINCIPAIS PRESSUPOSTOS PARA ESTIMATIVA DOS CF FUTUROS	
	31-dez-15	31-dez-16
Terreno na Falagueira	<p>Aval.1 - 8 anos projectos; 1ª Fase: 2 anos infraestruturas e construção (loteamento); 4 anos comercialização. 2ª Fase: 2 anos infraestruturas e construção (loteamento); 4 anos comercialização.</p> <p>Aval.2 - 1ª Fase: 3 anos projectos; 3 anos infraestruturas e construção (loteamento); 4 anos comercialização. 2ª Fase: 6 anos projectos; 3 anos infraestruturas e construção (loteamento); 5 anos comercialização.</p> <p>Aval.3 - 1ª Fase: 4 anos projectos; 3 anos infraestruturas e construção (loteamento); 4 anos comercialização. 2ª Fase: 5 anos projectos; 4 anos infraestruturas e construção (loteamento); 7 anos comercialização</p>	6 anos projectos; 3 anos infraestruturas e construção (até à fase de loteamento); 9 anos comercialização

Método do Valor Residual - Este método baseia-se no princípio da máxima e melhor utilização de um terreno urbano, segundo as premissas aprovadas pelas entidades com jurisdição sobre o imóvel e considerando que o mesmo se encontra expectante, isto é livre de construções, salvaguardas e compromissos urbanísticos de carácter público. O valor do solo urbano determina-se deduzindo ao conjunto das receitas potencialmente geradas pelo empreendimento (apuradas através do Método de Comparação de Mercado e/ou do Rendimento), os custos necessários à execução física do 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.

Conforme mencionado no Relatório de Gestão, ainda em 2014, a Câmara Municipal da Amadora (CMA) tomara a iniciativa de avocar a si o processo de reconversão urbanística de toda a área que inclui o Terreno da Falagueira, iniciativa que veio a traduzir-se na apresentação, em reunião de Câmara do passado dia 15 de fevereiro do corrente ano, do “Estudo para a Centralidade Metropolitana da Falagueira/Zona Empresarial da Venda Nova; Estratégia Municipal para a Falagueira/Venda Nova” (adiante Documento Estratégico).

Estando inscrita no mencionado Documento Estratégico uma filosofia substancialmente distinta da que resultava do Masterplan elaborado pela Foster&Partners para a mesma área, desde logo e como no Relatório de Gestão melhor se adiantou, uma edificabilidade potencial para o Terreno da Falagueira de cerca de 40% menos, as três opiniões de valor (de mercado) obtidas para o encerramento do exercício de 2016, expressam a mudança dos pressupostos operada pela conclusão do mencionado Documento Estratégico, operando, por tal efeito, a redução do justo valor do Terreno da Falagueira, cujo montante expresso nas presentes Demonstrações Financeiras traduz, no cenário mais desfavorável (índice de construção de 0,6) a média das três opiniões de valor acima mencionadas.

Acrescenta-se que durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 não houve qualquer rédito associado à única propriedade de investimento da Sociedade.

5 – Financiamentos Obtidos

FINANCIAMENTOS OBTIDOS	31-12-2016		31-12-2015	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Suprimentos		5.160.525,67		4.755.525,67
Suprimentos - Juros do exercício 2015				183.002,96
	0,00	5.160.525,67	0,00	4.938.528,63

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

As respetivas posições devedoras a 31 de dezembro de 2016 e 2015 são as seguintes:

	31-12-2016	31-12-2015
Empréstimos obtidos		
Não Correntes		
PARPÚBLICA	5.160.525,67	4.755.525,67
	5.160.525,67	4.755.525,67

6 – Ativos por Impostos Diferidos

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

IMPOSTOS DIFERIDOS	2016				2015			
	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final
Ativos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Prejuízos Fiscais reportáveis	306.172,81	23.498,63		329.671,44	378.920,19	-72.747,38		306.172,81
Reavaliações efectuadas	1.629.228,43	8.551.673,76	10.180.902,19		1.811.060,01	-181.831,58		1.629.228,43
	1.935.401,24	8.575.172,39	0,00	10.510.573,63	2.189.980,20	-254.578,96	0,00	1.935.401,24

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.

Consest

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 2016 e 2015 é o seguinte:

ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS	31-12-2016		31-12-2015	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Activo				
Imposto s/Rendimento	5.000,00		5.000,30	
	5.000,00		5.000,30	
Passivo				
Outros Impostos	1.288,01		1.323,32	
	1.288,01	0,00	1.323,32	0,00

8 – Outras Contas a pagar

O detalhe desta rubrica em 31 de dezembro de 2016 e 2015 é o seguinte:

OUTRAS CONTAS A PAGAR	31-12-2016	31-12-2015
Juros de suprimentos (Nota 5)	477.620,13	108.576,64
Consultores, assessores, intermediários e ROC	2.767,50	5.535,00
Outros		8.949,48
Outros Credores por Acréscimo de Gastos	23.176,36	27.224,91
	503.563,99	150.286,03

9- Diferimentos

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

DIFERIMENTOS	31-12-2016		31-12-2015	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Gastos a reconhecer				
Diversos	169,13		-	
	169,13		-	

Consest

10 – Caixa e Depósitos Bancários

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o detalhe de Caixa e seus equivalentes era o seguinte:

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31-12-2016	31-12-2015
Caixa	12,83	12,83
Depósitos Bancários	265.895,33	222.814,24
	265.908,16	222.827,07



11 – Alterações nas rubricas de Capital Próprio

O capital nominal da CONSEST, no valor de 55.000 milhares de euros, é composto por 11.000.000 ações nominativas de 5 euros cada, e é detido pela PARPÚBLICA – Participações Sociais, SGPS, S.A. em 100%.

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	55.000.000,00			55.000.000,00
Reservas Legais	40.063,29			40.063,29
Resultados transitados	3.936.979,05		206.678,20	3.730.300,85
Resultado Líquido	-206.678,20	206.678,20	32.676.134,68	-32.676.134,68
Total	58.770.364,14	206.678,20	32.882.812,88	26.094.229,46

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 2016 e 2015, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

Fornecedores	31-12-2016	31-12-2015
Fornecedores conta corrente	1.083,63	4.022,33
Fornecedores Empresa Mãe	342.702,67	342.702,67
	343.786,30	346.725,00

13 – Provisões

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

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

14 – Fornecimentos e Serviços Externos

A decomposição da rubrica fornecimentos e serviços externos nos anos 2016 e 2015 era a seguinte:

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2016	2015
Trabalhos Especializados	263.565,19	52.839,66
Vigilância e Segurança	605,16	795,21
Honorários	73.961,44	
Seguros	208,33	872,00
Contencioso e notariado	105,00	125,00
Outros	138,99	77,45
	338.584,11	54.709,32

15– Gastos com o Pessoal

No ano de 2016, como nos transatos, o quadro de pessoal da Sociedade manteve-se sem qualquer Colaborador, sendo os “custo de pessoal” de 825,10 euros referentes a senhas de presença dos membros da Assembleia Geral.

16 – Outros Gastos e Perdas

No ano de 2016 e 2015, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

OUTROS GASTOS E PERDAS	2016	2015
Impostos	1.288,01	1.323,72
Correcções exercicios anteriores	2.313,03	793,15
Outros	0,39	1.281,21
	3.601,43	3.398,08

17 – Outros Rendimentos e Ganhos

No ano de 2016 e 2015, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS	2016	2015
Correcções exercicios anteriores		61,73
Outros	0,10	0,01
	0,10	61,74

18 – Aumentos/Reduções de Justo Valor

Esta rubrica regista a variação de justo valor no final do período, referente à propriedade de investimento, o Terreno da Falagueira, cuja variação/redução registada em 2016 melhor se explica na Nota 4 *supra*.

Aumentos/Reduções JV	2016	2015
Ajustamentos Positivos		
Propriedade de Investimento - Terreno da Falagueira		290.925,00
	0,00	290.925,00

Aumentos/Reduções JV	2016	2015
Ajustamentos Negativos		
Propriedade de Investimento - Terreno da Falagueira	40.722.256,00	
	40.722.256,00	0,00

19 – Juros e Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados

No ano de 2016 e 2015, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

Juros e Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados	2016	2015
Rendimentos e Ganhos		
Juros Obtidos		1,49
	0,00	1,49
Gastos e Perdas		
Juros de Suprimentos	186.040,53	183.002,96
	186.040,53	183.002,96

20 – Imposto sobre o Rendimento do período

No ano de 2016 e 2015, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)	2016	2015
Gasto/Rendimento por Impostos correntes		
Ajustamentos reconhecidos no período de impostos correntes de períodos anteriores		
Gasto/Rendimento relac c/origem e reversão de diferenças temporárias - Justo valor de PI/prejuízos fiscais	8.575.172,39	-254.578,96
Outros (prejuízos fiscais não dedutíveis por terem caducado)		
	8.575.172,39	-254.578,96

Foi reconhecido em 2016 um aumento de ativos por imposto diferido no valor de 8.551.673,76 euros, diretamente relacionados com o imóvel.

Por outro lado, existindo expectativa de que a empresa venha a atingir uma situação de lucro a médio prazo, foi considerado o efeito do imposto diferido de 110.614,91 euros gerado pelo resultado líquido do exercício negativo e ainda, por prudência, desreconhecido o ativo por imposto diferido, no montante de 87.116,28 euros, associado aos prejuízos do exercício de 2012, cujo período de utilização termina em 2017.

O efeito conjugado destas operações tem um impacto positivo ao nível do resultado do exercício de 8.575.172.39 euros.

Relação entre o gasto de imposto e o lucro contabilístico:

Impostos sobre o rendimento - relação entre o gasto de Impostos e o lucro contabilístico	2016	2015
Resultado antes de imposto	-41.251.307,07	47.900,76
Gastos não dedutíveis	40.724.569,42	-289.133,83
	-526.737,65	-241.233,07

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 2016 foi influenciado pela aplicação da taxa de 21% no cálculo dos ativos por impostos diferidos.

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

Consest

21 – Entidades Relacionadas

Os saldos e transações da CONSEST com entidades relacionadas são:

Saldos e transações com Entidades Relacionadas em 31-12-2016	Empresa-mãe	Outras partes relacionadas
Saldos passivos:		
ESTAMO (Outras contas a pagar)		3.225,44
PARPUBLICA (Outras contas a pagar)	19.950,92	
PARPUBLICA (fornecedores)	342.702,67	
PARPUBLICA (empréstimos)	5.160.525,67	
PARPUBLICA (juros empréstimos)	477.620,13	
Gastos:		
ESTAMO (serviços intra-grupo)		3.225,44
PARPUBLICA (serviços intra-grupo)	19.950,92	
PARPUBLICA (juros suprimentos)	186.040,53	

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 referido no Relatório de Gestão, decorre o procedimento arbitral no âmbito do qual, a Sociedade é demandada pela sua outrora consorciada COTTEES- Compra e Venda de Imóveis, S.A., decisão arbitral da qual, pela Parte que com ela não se conforme, caberá recurso para os tribunais comuns.

No mencionado procedimento arbitral a COTTEES reclama à Sociedade uma compensação de 148 milhões de euros por alegada perda de chance na concretização do desenvolvimento imobiliário do terreno da Falagueira, propriedade da Sociedade, de acordo, alegadamente também, com a edificabilidade constante do *master plan* elaborado pela FP.

Consest

É entendimento desta equipa de gestão 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, 12 de abril de 2017

O Contabilista Certificado



Dr.ª Manuela Serra da Fonseca

O Conselho de Administração



Dr. Francisco Cal

Presidente



Dr.ª Maria João Canha

Vice-presidente



Eng.º António Abecasis

Vogal Executivo

Consest

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' at the top, followed by a complex, cursive signature, and a large cross-like mark at the bottom.

IV. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Consest

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' at the top, followed by a complex, cursive scribble, and ending with a simple cross-like mark.

(Página intencionalmente deixada em branco)

Consest

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' at the top, followed by a series of loops and a long horizontal stroke at the bottom.

V. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

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 o balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 32.103.395 euros e um total de capital próprio de 26.094.229 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 32.676.135 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração do rendimento integral, 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 de **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, em 31 de dezembro de 2016 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, 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.

Ênfase

Sem afetar a opinião expressa, nos parágrafos anteriores, chamamos a atenção, para a seguinte situação:

A Certificação Legal das Contas, por nós emitida, para o exercício de 2015, incluía uma reserva por limitação de âmbito, relacionada com a incerteza quanto ao valor de compensação a ser exigida à sociedade, por rescisão do contrato de consórcio, celebrado em 2003, para desenvolvimento do imóvel da Falagueira. Conforme referido nota 24 das notas anexas às demonstrações financeiras, a Administração considera sem fundamento o pedido de indemnização apresentado pelo consorciado, não antecipando que do processo contencioso venha a ser exigido qualquer montante à sociedade.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- 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 Relato Financeiro, tal como adotadas na União Europeia;

- Elaboração do relatório de gestão, nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- 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;
- Adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados, nas circunstâncias; e
- Avaliação da capacidade da Entidade, de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

- Avaliamos a apresentação estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, 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 Rego – ROC n.º 1285

Lisboa, 26 de abril de 2017

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Ao Acionista e Conselho de Administração da,

CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

1. Nos termos da lei, dos estatutos e do mandato que nos conferiram, vimos submeter à Vossa apreciação o Relatório e Parecer, sobre a atividade por nós desenvolvida e sobre os documentos de prestação de contas da **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, relativamente ao exercício, findo em 31 de dezembro de 2016, os quais são da responsabilidade da Administração.

2. Acompanhamos com a periodicidade e extensão que considerámos adequada nas circunstâncias, a atividade da empresa. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respetiva documentação e vigiámos a observância da lei e dos estatutos.

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

4. 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) O Relatório de Governo Societário foi elaborado nos termos legais aplicáveis.

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

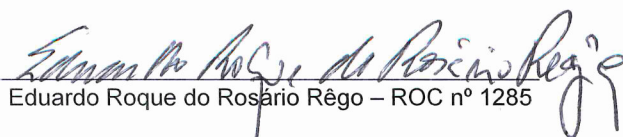
a) Aprove o Relatório de Gestão e as Contas do Exercício de 2016, apresentados pelo Conselho de Administração;

b) Aprove a proposta do Conselho de Administração, para a aplicação dos resultados contida no mencionado Relatório de Gestão;

c) Delibere sobre a proposta apresentada pelo Conselho de Administração para cumprimento do artº 35º do Código das Sociedades Comerciais, e ainda;

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

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


Eduardo Roque do Rosário Rêgo – ROC nº 1285

Lisboa, 26 de abril de 2017

RELATÓRIO DO FISCAL ÚNICO
(nos termos e para efeitos do n.º 2 do Art.º 54, do DL 133/2013)

À Acionista Única de,
CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S. A.

Nos termos da lei, dos estatutos e do mandato que nos conferiram, no decorrer do exercício de 2016 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.

De acordo com os elementos solicitados e disponibilizados pelo Conselho de Administração e tendo em conta: (i) as verificações efetuadas e (ii) o normal acompanhamento das actividades exercidas, verificámos que os seus membros procuraram prosseguir a Missão, para a qual a sociedade foi constituída atendendo aos objetivos definidos no plano de atividades e orçamento anual, ajustando-o aos constrangimentos financeiros e processuais que possam existir.

Da análise efetuada, também nos foi possível verificar que o modelo de governação, em vigor na **CONSEST**, revela-se adequado, à prossecução dos seus objetivos, de acordo com as orientações estratégicas e objetivos, fixados pelo Acionista Única, cumprindo o disposto na lei, bem como os princípios que a este respeito constam do Decreto – Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, (Regime Jurídico do Sector Empresarial do Estado) e de harmonia e para cumprimento das orientações emanadas para o efeito pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças.

Neste contexto, apreciamos favoravelmente o desempenho da gestão, pelos Membros do Conselho de Administração da **CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, considerando adequada a forma como foi desenvolvida a sua ação durante o ano de 2016, a qual revelou pautar-se por princípios de transparência, prudência e rigor, na tomada de decisões, na defesa dos interesses da sociedade e consequentemente do cumprimento da Missão para a qual a mesma foi constituída.


Eduardo Roque do Rosário Rêgo – ROC n.º 1285

Lisboa, 26 de abril de 2017