

Grupo Sagestamo

Consest

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO

DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2014

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 n^o

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



ÍNDICE

I.	RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.....	2
A.	INTRODUÇÃO.....	3
B.	MISSÃO.....	3
C.	ATIVIDADE DESENVOLVIDA.....	4
D.	ORGANIZAÇÃO DA CONSEST E REGULAMENTOS	5
E.	NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE.....	5
F.	DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS.....	5
G.	PROPOSTA.....	6
H.	INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE.....	6
I.	PERSPECTIVAS PARA 2015	6
J.	OUTROS ASSUNTOS.....	7
K.	NOTA FINAL.....	7
II.	CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS	8
III.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2014.....	12
IV.	RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO	42
V.	CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS	43





I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO





Senhores Acionistas,

Em cumprimento da lei e dos estatutos, o Conselho de Administração da Consest vem submeter à apreciação de V. Exas., o Relatório de Gestão, a Demonstração da Posição Financeira, a Demonstrações dos Resultados por naturezas e as correspondentes notas às demonstrações financeiras, tudo relativo ao exercício de 2014.

A. INTRODUÇÃO

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

A sua atividade centra-se unicamente do desenvolvimento de um ativo designado por Posto Central de Avicultura, sito na Falagueira, com uma área de 593 062m² no Concelho da Amadora, 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 e a Foster & Partners Limited e a GR Arquitetos, LDA, estes últimos na qualidade de projetistas para, sob a égide do Município, se desenvolverem as propostas urbanísticas da área da Falagueira/Damaia/Venda Nova.

No quadro do mencionado Acordo, a Foster & Partners foi contratada pela Consest para o desenvolvimento do "Master Plan" e respetiva Maqueta e GB Arquitetos igualmente contratada para o desenvolvimento do Plano de Pormenor.

A esta altura, encontram-se elaborados o referido Master Plan, a Maqueta e o desenvolvimento do Plano de Pormenor Preliminar (e demais estudos técnicos necessários) os quais foram já submetidos à apreciação do Município pese embora e apesar das inúmeras reuniões levadas a cabo para o feito, os Termos de Referência do futuro Plano de Pormenor, não hajam ainda sido aprovados.

Em Maio de 2012 a sede social da empresa passou da Rua Laura Alves nº 4 em Lisboa para a Avenida Defensores de Chaves nº 6, 4º andar também em Lisboa.

Em Setembro de 2014 a Consest foi integrada no Perímetro da Consolidação das Contas Públicas.

B. MISSÃO

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





C. ATIVIDADE DESENVOLVIDA

No âmbito da respetiva atividade, o exercício de 2014 trouxe fraca evolução relativamente ao desenvolvimento urbanístico do projecto.

Com efeito e no âmbito do Acordo Quadripartido que se referiu na Introdução do presente Relatório foi efetuada uma reunião, em Julho de 2014, com a Presidente da Câmara Municipal da Amadora entretanto eleita, tendo por esta sido manifestada a vontade de prosseguir com o projeto e em consequência, a contratação pela Câmara de uma prestação de serviços com um urbanista para apoiar o Município no desenvolvimento do Plano de Pormenor da Venda Nova. Mais referiu, que a Consest deveria aguardar um próximo contacto da sua parte para dar início aos trabalhos, contacto que até final de 2014 nunca ocorreu.

Ainda assim, espera-se que em 2015 o Município da Amadora aprove em definitivo os Termos de Referência do Plano de Pormenor (PP) da Falagueira e que o mesmo venha a concluir-se e a ser aprovado no decurso do exercício de 2016.

Refira-se que ainda no decurso de 2014, foi estabelecido com as Estradas de Portugal o auto de expropriação de uma parcela de terreno com 6 113 m² pelo valor de cerca de 568,5 mil euros, representando cerca de 1% da área do imóvel.

Do mesmo modo e dando cumprimento a uma notificação da Câmara Municipal da Amadora, iniciaram-se e foram concluídos os trabalhos de remoção de resíduos e as reparações pontuais na fachada de um edifício integrante do imóvel.

Em termos organizacionais, a atividade da Sociedade foi marcada pela eleição, em 3 de novembro de 2014, de novos órgãos sociais para o triénio de 2014/2016.

Ainda no mesmo domínio, em Agosto do ano transato a Sociedade foi integrada no Perímetro da Consolidação Orçamental das Administrações Públicas, tendo apresentado no final desse mês, em conformidade com as orientações da Direção Geral do Orçamento e da Direção Geral do Tesouro, o Orçamento para 2015.

A metodologia utilizada para o apuramento do justo valor do imóvel da Falagueira assentou no valor de mercado do mesmo, deduzido da área expropriada, com base em avaliação efetuada por uma empresa certificada pela CMVM, com referência a 31 de Dezembro de 2014 e que teve em consideração que o PP seria aprovado em 2016 e não no ano seguinte como era considerado nas avaliações efetuadas anteriormente.





D. ORGANIZAÇÃO DA CONSEST E REGULAMENTOS

A Sociedade não tem qualquer Colaborador recorrendo, sempre que necessário, aos serviços da Sagestamo fundamentalmente nas áreas administrativa e financeira, promoção imobiliária e jurídica.

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

O Grupo Sagestamo e as suas participadas ou seja e 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

A Consest preparou em 2014 as suas demonstrações financeiras 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 2014 e como atrás se disse, sujeito a avaliação por uma empresa especializada certificada pela CMVM, e em resultado da mesma atingido o valor de 61,7 milhões de euros, montante que compara com o verificado no ano transato de 68,7 milhões de euros representa um decréscimo de cerca de 10% na valorização respetiva.

Refira-se todavia que o valor levado em conta para a avaliação da parcela expropriada pelas Estradas de Portugal foi o resultante da avaliação levada a cabo no final de 2013.

Atenta a avaliação levada a cabo no final do exercício transato e o referido investimento nos trabalhos de remoção de resíduos e reparações de fachada, a imparidade registada em 2014 cifrou-se em cerca de 6,3 milhões de euros.

F. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Em 2014, a Consest registou um resultado operacional negativo em 6,5 milhões de euros.

Para o referido resultado operacional negativo contribuíram, essencialmente, o registo do ajustamento em cerca de 6,3 milhões de euros do justo valor do imóvel da Falagueira e a imputação de gastos de operação por parte do Grupo Sagestamo no valor de 46 mil euros, uma vez que a Consest não tem quadro de pessoal próprio e utiliza os recursos partilhados pelas empresas do Grupo.

Refira-se igualmente, que no presente estágio de desenvolvimento do projeto a atividade da Sociedade não gera qualquer proveito (exceção feita à expropriação apontada supra) antes exigindo custos. Quanto ao resultado financeiro apurado em 2014 e negativo em, 216 mil euros o mesmo explica-se



fundamentalmente, pelos juros suportados relativos aos suprimentos concedidos pela Acionista Sagestamo.

Nos termos do normativo contabilístico, a empresa está obrigada a reconhecer contabilisticamente impostos diferidos sempre que das diferenças de tratamento ditadas pelas normas contabilísticas e pelas normas fiscais resulte uma base tributável diferente da contabilística. Assim, tendo em conta que as variações de justo valor das propriedades de investimento têm impacto ao nível da contabilidade mas não relevam para efeitos fiscais, da diferença entre o valor base considerado para cada efeito (contabilístico ou fiscal) resulta uma diferença temporária revertível que originou o reconhecimento em 2014 de Ativos por imposto diferido no montante de 1,551 milhões de euros. Por outro lado, existindo expectativa de que a empresa venha a atingir uma situação de lucro a médio prazo, foi considerado o efeito do imposto diferido gerado pelo resultado líquido do exercício negativo e pela correção da taxa do imposto, bem como pela reversão dos impostos criados em 2008 e 2010 por terem caducado, totalizando o montante de 47,9 mil euros. O efeito conjugado destas operações tem um impacto positivo ao nível do resultado do exercício de 1,503 milhões de euros.

Neste contexto, o resultado do exercício foi de 5,3 milhões de euros negativos, valor substancialmente inferior ao obtido no ano anterior (79 mil euros negativos).

G. PROPOSTA

Propõe-se que o resultado negativo apurado no exercício no valor de 5 256 816,89 euros seja levado a Resultados Transitados.

H. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

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

I. PERSPECTIVAS PARA 2015

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 aprovar em definitivo os Termos de Referência do Plano de Pormenor (PP) da Falagueira e que o mesmo venha a concluir-se e a ser aprovado no decurso do exercício de 2016.

Finalmente, importa referir que à data da elaboração do presente Relatório, está em curso ao nível da PARPÚBLICA, acionista indireta da Sociedade, o estudo de uma operação de reorganização da respetiva componente imobiliária da qual a Sociedade, obviamente, faz parte. Deste modo, admitindo que tal



reorganização venha a concretizar-se, é natural que o destino da Sociedade, quiçá mesmo, a sua existência autónoma, venham a sofrer alterações no decurso do presente exercício.

J. OUTROS ASSUNTOS

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

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

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

K. NOTA FINAL

Cumpre registar com apreço o apoio sempre disponibilizado pela acionista Sagestamo e por todas as entidades, públicas e privadas, com as quais os membros do Conselho contactaram no desenvolvimento das suas funções.


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

Lisboa, 12 de Março de 2014

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

II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS

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

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

II.1. Gestão do Risco Financeiro

Nos termos do Despacho nº 101/2009 – SETF, de 30 de Janeiro, e do cumprimento dos limites máximos de acréscimo de endividamento, definidos para 2014, na Lei nº 83-C/2013, de 31 de Dezembro, conforme evidenciado no anexo abaixo:

Anos	2010	2011	2012	2013	2014
Encargos Financeiros (€)	103.261,35 €	347.653,93 €	347.653,94 €	307.262,54 €	216.290,96 €
Taxa média de Financiamento (%)	1,60%	5,25%	5,25%	5,60%	4,506%

Passivo Remunerado (€)	2013	2014	Variação absoluta	Var. %
Financiamentos obtidos	4.820.548,81 €	4.705.525,67 €	-115.023,14 €	-2%
dos quais concedidos pela DGTF	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Aumentos de Capital por dotação	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Aumentos de Capital por conversão créditos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Endividamento Ajustado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	

II.2. Prazo médio e atrasos de Pagamentos

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

PMP	2013	2014	Var. 2014/2013
Prazo (dias)	81	16	-65

Dívidas Vencidas (€)	0-90 dias	Dívidas vencidas de acordo com o Art. 1.º DL 65-A/2011			
		90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias
Aq. De Bens e Serviços	595,76 €				
Aq. De Capital					
Total	595,76 €				

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

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

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

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

II.3. Remunerações e outras regalias

Mesa Assembleia Geral

Mandato			Valor da Senha Fixado (€)	Remunerações Anual 2014 (€) *		
				Bruto (1)	Redução Remuneratórias (2)	Valor após Reduções (3)= (1)- (2)
Início - Fim	Cargo	Nome				
2014-2016	Presidente	Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus	500,00 €	1.311,85 €	306,75 €	1.005,10 €
2014-2016	Secretária	Dora Isabel Dias Sobral Chumela	350,00 €	887,26 €	199,39 €	687,87 €

* Valores antes de desconto para a Segurança Social

Conselho de Administração

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

Órgão (s) de Fiscalização

ROC/FISCAL ÚNICO

Mandato		Identificação SROC/ROC		Designação			Nº de Mandatos exercidos na Sociedade
		Nome	Número	Forma (1)	Data	Contratada	
Início - Fim	Cargo						
2014-2016	Fiscal Único	Victor José & Associados, SROC nº 135 representada por Dr. Eduardo Roque do Rosário Rego	1285	AG	03/11/2014		1
2014-2016	Suplente	Victor Manuel da Silva José	890	AG	03/11/2014		1

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

Nome	Remuneração Anual 2014 (€)		
	Bruto (€)	Reduções Remuneratórias (2)	Valor após Reduções (3) = (1) - (2)
Victor José & Associados, SROC representada por Dr. Eduardo Rego	9.000 €		9.000 €

* Valor de retribuição mensal (750€ a abonar 12 vezes ao ano) em conformidade com as orientações estabelecidas pelo Despacho nº 764/SETF/2012, de 24 de Maio

Restantes Trabalhadores

A empresa não tem quadro de pessoal.

II.4. Cumprimento das orientações legais

Cumprimento das Orientações legais	Cumprimento			Quantificação/Identificação	Justificação/Referência ao ponto do Relatório
	S	N	N.A.		
Objetivos de Gestão/Plano de Actividade e Orçamento:					
Objetivo 1			X		
Objetivo 2			X		
Objetivo 3			X		
Gestão do Risco Financeiro	X			Taxa média de financiamento 2014: 4,506%	Vide ponto II.1. Gestão do Risco Financeiro
Limites de Crescimento do Endividamento	X			Variação absoluta em 2014 face a 2013: -115 023,14€	Vide ponto II.1. Gestão do Risco Financeiro
Evolução do PMP a fornecedores	X				Vide ponto II.2. Prazo médio e atrasos de Pagamentos
Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")			X		Vide ponto II.2. Prazo médio e atrasos de Pagamentos
Recomendações do acionista na última aprovação de contas:					
Recomendação 1			X		
Recomendação 2			X		
Etc.			X		
Ramunerações:					
Não atribuição de prémios de gestão, nos termos art.º 41.º da Lei 83-C/2013	X				Vide II.3. Remunerações e outras regalias
Órgãos sociais - redução remuneratória vigentes em 2014	X				Vide II.3. Remunerações e outras regalias
Auditor Externo - redução remuneratória nos termos do art.º 73.º da Lei 83-C/2013			X		Vide II.3. Remunerações e outras regalias
Restantes trabalhadores - redução remuneratória vigentes em 2014			X		Vide II.3. Remunerações e outras regalias
Restantes trabalhadores - proibição de valorizações remuneratórias, nos termos do art.º 39 da Lei 83-C/2013			X		Vide II.3. Remunerações e outras regalias
Artigo 32.º do EGP					
Utilização de cartões de crédito			X		
Reembolso de despesas de representação pessoal			X		
Contratação Pública					
Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa			X		
Aplicação das Normas de contratação pública pelas participadas			X		
Contratos submetidos a visto prévio do TC			X		
Auditoria do Tribunal de Contas					
Recomendação 1			X		
Recomendação 2			X		
Etc.			X		
Parque Automóvel			X		
Gastos Operacionais das Empresas Públicas (artigo 64.º da Lei nº 66-B/2012)	X				Vide ponto II.5- Redução de gastos operacionais
Redução de Trabalhadores (artigo 63.º da Lei nº 66-B/2012)					
Nº de Trabalhadores			X		A empresa não tem quadro de pessoal.
Nº de Cargos dirigentes			X		A empresa não tem quadro de pessoal.
Princípio da Unidade de Tesouraria (artigo 124.º da Lei 66-B/2012)			X		
Disponibilidades Centralizadas no IGCP		X		Em 2014 a consest ainda não tinha saldo no IGCP, nos primeiros dias de janeiro de 2015 procedeu-se à transferência de 97% do saldo.	
Juros auferidos em incumprimento da UTE e entregues em Receita do Estado	X			Juros entregues em 31/12/2014: Ano 2013 - 221.83€ e Ano 2014 - 286.30€	

II.5- Redução de gastos operacionais

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2014, conforme evidenciado no anexo abaixo:

PRC	Meta	2014 Exec.	2013 Exec.	2012 Exec.	2011 Exec.	2010 Exec.	Absoluta	%	Absoluta	%
							Variação 2014/2013	Variação 2014/2010	Variação 2014/2010	Variação 2014/2010
(1) CMVMC (m€)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0%	0,00 €	0%
(2) FSE (m€)		63.529,73 €	71.284,94 €	65.532,25 €	77.249,27 €	96.205,81 €	-7.755,21 €	-11%	-32.676,08 €	-34%
Deslocações/Estadas	em linha com 2013	0,00 €	17,20 €	0,00 €	24,10 €	0,00 €	-17,20 €	-100%	0,00 €	0%
Ajudas de custo	em linha com 2013	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0%	0,00 €	0%
Comunicações	em linha com 2013	0,00 €	0,00 €	43,54 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0%	0,00 €	0%
(3) Gastos com o pessoal (m€)		2.095,05 €	570,96 €	570,96 €	0,00 €	499,11 €	1.524,09 €	267%	1.595,94 €	320%
(3.1) dos quais indemnizações	n.a.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0%	0,00 €	0%
(4) Total Gastos = (1) +(2) +(3) -(3.1)		65.624,78 €	71.855,90 €	66.103,21 €	77.249,27 €	96.704,92 €	-6.231,12 €	-9%	-31.080,14 €	-32%
(5) Volume de negócios (m€)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	24.722,00 €	37.008,00 €	0,00 €	0%	-37.008,00 €	-100%
Peso dos Gastos no VN (4)/(5) (%)		0%	0%	0%	312%	261%	0,00 €	0%	0,00 €	0%
Número de RH	-3% face 2012	0	0	0	0	0	0,00 €	0%	0,00 €	0%
Nº de efectivos		0	0	0	0	0	0,00 €	0%	0,00 €	0%
Nº de cargos de Direção		0	0	0	0	0	0,00 €	0%	0,00 €	0%
Nº de efectivos/cargos Direção		0	0	0	0	0	0	0%	0,00 €	0%
Viaturas		0	0	0	0	0	0,00 €	0%	0,00 €	0%
Nº de Viaturas		0	0	0	0	0	0,00 €	0%	0,00 €	0%
Gastos com as viaturas		0	0	0	0	0	0,00 €	0%	0,00 €	0%

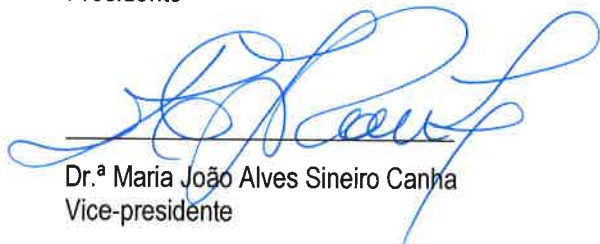
II.6 – Informação a constar no Site do SEE

Informação a constar no Site do SEE	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data Atualização	
Estatutos	Sim		
Caracterização da Empresa	Sim		
Função de Tutela e accionista	Sim		
Modelo Governo/Membros dos Órgãos Sociais	Sim		
Identificação dos órgãos sociais	Sim		
Estatuto remuneratório fixado	Sim		
Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	Sim		
Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	Sim		
Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos órgãos Sociais	Sim		
Esforço Financeiro Público	N.A.		
Ficha Síntese	N.A.		
Informação Financeira histórica e atual	Sim		
Princípios de Bom Governo	Sim		
Regulamentos Internos e Externos a que a empresa está sujeita	Sim		
Transações Relevantes com entidades relacionadas	Sim		
Outras transações	N.A.		
Análise de sustentabilidade da empresa nos domínios:	Sim		
Económica	Sim		
Social	Sim		
Ambiental	Sim		
Avaliação do cumprimento dos Princípios de Bom Governo	Sim		
Código de Ética	Sim		

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

III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2014



Grupo Sagestamo

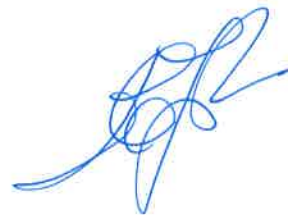


DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

Consest





DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013	15
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013	16
DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2014 E 2013.....	17
DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2014 E 2013.....	18
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013	19
NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	20
1 — Identificação da entidade.....	20
2 — Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos	20
3 — Políticas de gestão do risco financeiro	32
4 — Propriedades de Investimento	33
5 — Financiamentos Obtidos	34
6 — Ativos e Passivos por Impostos Diferidos	34
7 — Estado e Outros Entes Públicos	35
8 — Outras Contas a pagar	36
9- Diferimentos	36
10 — Caixa e Depósitos Bancários	36
11 — Alterações nas rubricas de Capital Próprio.....	37
12 — Fornecedores.....	37
13 — Provisões	37
14 — Fornecimentos e Serviços Externos	38
15— Gastos com o Pessoal	38
16 — Outros Gastos e Perdas	38
17 — Outros Rendimentos e Ganhos.....	38
18 — Aumentos/Reduções de Justo Valor.....	39
19 — Juros e Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados	39
20 — Imposto sobre o Rendimento do período	39
21 — Entidades Relacionadas	40
22 — Ativos e Passivos contingentes	40
23 — Eventos subsequentes relevantes	41
24 — Informações Relevantes	41



DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

Unidade: Euro

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Posição	
		31/12/2014	31/12/2013
ATIVO			
Activo não corrente			
Propriedades de Investimento	4	61.750.000,00	68.740.530,00
Activos por impostos diferidos	6	2.189.980,20	686.269,77
		63.939.980,20	69.426.799,77
Activo corrente			
Estado e outros entes públicos	7	5.072,45	5.055,47
Diferimentos	9	872,00	0,00
Caixa e depósitos bancários	10	216.223,49	255.623,98
		222.167,94	260.679,45
Total do Activo		64.162.148,14	69.687.479,22
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio	11		
Capital realizado		55.000.000,00	55.000.000,00
Reservas legais		40.063,29	40.063,29
Resultados transitados		9.193.795,94	9.272.486,62
Resultado líquido do período		-5.256.816,89	-78.690,68
Total do capital próprio		58.977.042,34	64.233.859,23
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	13	3,48	
Financiamentos obtidos	5	4.814.102,31	5.127.811,35
Passivos por impostos diferidos	6	0,00	0,00
		4.814.105,79	5.127.811,35
Passivo corrente			
Fornecedores	12	312.490,81	312.747,63
Estado e outros entes públicos	7	1.171,15	741,01
Outras contas a pagar	8	57.338,05	12.320,00
		371.000,01	325.808,64
Total do Passivo		5.185.105,80	5.453.619,99
Total do capital próprio e do Passivo		64.162.148,14	69.687.479,22

O Conselho de Administração

O Técnico Oficial de Contas

Handwritten signature of the Board of Administration

Handwritten signature of the Official Accounting Technician

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Períodos	
		2014	2013
Vendas e serviços prestados			
Fornecimentos e serviços externos	14	-63.529,73	-71.284,94
Gastos com pessoal	15	-2.095,05	-570,96
Aumentos/reduções de justo valor	18	-6.336.435,64	-206.697,12
Provisões	13	-3,48	
Outros rendimentos e ganhos	17	389,24	327,50
Outros gastos e perdas	16	-142.565,18	-2.867,48
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		-6.544.239,84	-281.093,00
Gastos/reversões de depreciação e de amortização			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		-6.544.239,84	-281.093,00
Juros e rendimentos similares obtidos	19	3,48	221,83
Juros e gastos similares suportados	19	-216.290,96	-307.262,54
Resultado antes de impostos		-6.760.527,32	-588.133,71
Imposto s/ rendimento do período	6,20	1.503.710,43	509.443,03
Resultado líquido do período		-5.256.816,89	-78.690,68
Resultados das actividades descontinuadas (líquido de imposto) incluído no resultado líquido			
Resultado básico por acção		-0,01	0,00

O Conselho de Administração

O Técnico Oficial de Contas

F. C. 2014
[Signature]
A. M.

[Signature]

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2014 E 2013


Em 2014 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 2014 e 2013 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

Unidade: Euro

Rubricas	NOTAS	31/12/2014	41.639,00
Resultado Líquido do período		-5.256.816,89	-78.690,68
Outro Rendimento integral		0,00	0,00
		-5.256.816,89	-78.690,68
Rendimento integral		-5.256.816,89	-78.690,68
Atribuição do rendimento integral			
Detentores de capital		-5.256.816,89	-78.690,68
Interesses minoritários		0,00	0,00

O Conselho de Administração

O Técnico Oficial de Contas

F. C. C. C.

A. M.

F. C. C. C.

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2014 E 2013

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 01-01-2013	1	55.000.000,00	31.950,68	9.118.347,11	162.252,12	64.312.549,91	64.312.549,91
Alterações no período							
Revalorizações / Justo Valor	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3				-78.690,68	-78.690,68	-78.690,68
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	-78.690,68	-78.690,68	-78.690,68
Operações com detentores de capital							
Distribuições	5	0,00	8.112,61	154.139,51	-162.252,12	0,00	0,00
			8.112,61	154.139,51	-162.252,12	0,00	0,00
Posição em 31-12-2013	6=4+5	55.000.000,00	40.063,29	9.272.486,62	-78.690,68	64.233.859,23	64.233.859,23

Descrição		Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa					Total do Capital Próprio
		Capital	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total	
Posição em 01-01-2014	1	55.000.000,00	40.063,29	9.272.486,62	-78.690,68	64.233.859,23	64.233.859,23
Alterações no período							
Revalorizações / Justo Valor	2	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3				-5.256.816,89	-5.256.816,89	-5.256.816,89
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	-5.256.816,89	-5.256.816,89	-5.256.816,89
Operações com detentores de capital							
Distribuições	5			78.690,68	-78.690,68	0,00	0,00
Outras operações						0,00	0,00
		0,00	0,00	78.690,68	-78.690,68	0,00	0,00
Posição em 31-12-2014	6=4+5	55.000.000,00	40.063,29	9.193.795,94	-5.414.198,25	58.977.042,34	58.977.042,34

O Conselho de Administração

O Técnico Oficial de Contas



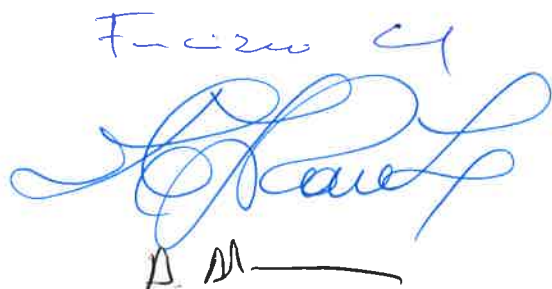


DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
E 2013

		Valores em euros	
RUBRICAS	NOTAS	31/12/2014	Ano de 2013
Actividades Operacionais:			
Recebimentos de clientes		0,00	0,00
Pagamentos a Fornecedores		-18.768,50	-30.143,83
Pagamentos ao Pessoal		-2.095,05	-570,96
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>		-20.863,55	-30.714,79
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		-944,53	-428,37
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		-1.655,25	-234,83
<i>Fluxos de caixa das actividades operacionais</i>		-23.463,33	-31.377,99
Actividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos Financeiros			
Propriedades de Investimento		568.509,00	
Juros e Proveitos Similares		3,48	221,83
Dividendos			
		568.512,48	221,83
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedades de investimento		-54.449,64	-167.227,12
Activos fixos tangíveis			
		-54.449,64	-167.227,12
<i>Fluxos de caixa das actividades de investimento</i>		514.062,84	-167.005,29
Actividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos			
Realização de capital (Sagestamo)		0,00	3.000.000,00
		0,00	3.000.000,00
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		-115.023,14	-1.801.430,78
Juros e custos similares		-414.976,86	-798.569,22
Dividendos			
		-530.000,00	-2.600.000,00
<i>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</i>		-530.000,00	400.000,00
Variações de caixa e seus equivalentes		-39.400,49	201.616,72
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo		255.623,98	54.007,26
Variações ao perímetro			
Descobertos Bancários			
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo		216.223,49	255.623,98

O Conselho de Administração

O Técnico Oficial de Contas

Fuizuo


Francisco Fuizuo



NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1 — Identificação da entidade

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

A sociedade é detida na sua totalidade pela SAGESTAMO – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA., e no exercício da sua 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 Março de 2015. 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 — Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos

2.a. — Bases de apresentação

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

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

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, modificado pela aplicação do justo valor para as propriedades de investimento e ativos e passivos financeiros.

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

2.b. – Alterações nas políticas contábilísticas

2.b.1 Novas Normas, interpretações e alterações com eficácia a partir de 01 de Janeiro de 2014

- **Alterações à IAS 36 Imparidade de ativos (Regulamento n.º 1374/2013, de 19 de dezembro)**
As principais alterações envolvem: (i) a remoção do requisito de divulgação da quantia recuperável das unidades geradoras de caixa relativamente às quais não foi reconhecida qualquer imparidade; (ii) introdução do requisito de divulgar informação acerca dos pressupostos-chave, técnicas de avaliação e nível aplicável da hierarquia de justo valor para qualquer ativo individual (incluindo o goodwill) ou para qualquer unidade geradora de caixa relativamente aos quais foram reconhecidas ou revertidas perdas de imparidade durante o período, e para as quais o valor recuperável consiste no justo valor menos custos de vender; (iii) introdução do requisito de divulgação das taxas de desconto que foram usadas no período corrente e em mensurações anteriores das quantias recuperáveis dos ativos em imparidade que tenham sido baseadas no justo valor menos custos de vender usando a técnica do valor presente; (iv) remoção do termo "material", por se ter considerado desnecessária a referência explícita quando a norma faz referência aos requisitos de divulgações para os ativos (incluindo goodwill) ou unidades geradoras de caixa, para os quais uma perda ou reversão "material" de imparidade tenha sido incorrida durante o período.
- **Alterações à IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração - Novação de Derivados e Continuação da Contabilidade de Cobertura (Regulamento n.º 1375/2013, de 19 de dezembro)** O objetivo das alterações é o de resolver as situações em que um derivado designado como instrumento de cobertura, é objeto de novação entre uma contraparte e uma contraparte central por razões legais ou regulamentares. A solução prevista permitirá a continuação da contabilidade de cobertura independentemente da novação, o que não seria permitido na ausência destas emendas.



2bii Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor em exercícios com início em ou após 01 de Janeiro de 2015

- **Adoção da IFRIC 21 Taxas (Regulamento n.º 634/2014, de 13 de junho) >** Esta interpretação diz respeito à contabilização de um passivo correspondente ao pagamento de uma taxa caso esse passivo seja abrangido pela IAS 37. Diz igualmente respeito à contabilização de um passivo pelo pagamento de uma taxa cujo calendário e montante são conhecidos. Contudo, esta interpretação não diz respeito à contabilização dos custos decorrentes do reconhecimento de um passivo correspondente ao pagamento de uma taxa. As entidades deverão aplicar outras normas para determinar se o reconhecimento de um passivo correspondente ao pagamento de uma taxa dá origem a um ativo ou a uma despesa, não estando igualmente abrangidas: a) saídas de recursos abrangidas pelo âmbito de aplicação de outras normas (como por exemplo os impostos sobre o rendimento, que são do âmbito da IAS 12 Impostos sobre o rendimento); e b) coimas ou outras sanções aplicadas por infração da legislação. A interpretação esclarece que uma entidade reconhece um passivo para uma taxa quando a atividade que desencadeia pagamento ocorre, tal conforme identificada pela legislação pertinente. Para uma taxa que é desencadeada ao atingir um limiar mínimo, esta interpretação clarifica que nenhuma responsabilidade deve ser antecipada antes do limite mínimo especificado ser atingido. Uma entidade deve aplicar, no relatório financeiro intercalar, os mesmos princípios de reconhecimento de taxas que aplica nas demonstrações financeiras anuais, sendo requerida aplicação retrospectiva.

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 do Grupo; (ii)



reflitam a substância económica de transações, acontecimentos e condições e não meramente a respetiva forma legal; (iii) sejam neutras; (iv) sejam prudentes; e (v) sejam completas em todos os aspetos materiais.

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

(i) Subsidiárias

Não aplicável

(ii) Associadas

Não aplicável

(iii) Entidades Conjuntamente Controladas

Não aplicável

(iv) Goodwill

Não aplicável

(v) Partes relacionadas

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

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

2.e. Transações em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são convertidas à taxa de câmbio em vigor à data de transação. Os ativos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para euros à taxa de câmbio em vigor na data do balanço. As diferenças cambiais resultantes desta conversão são reconhecidas em resultados. Os ativos e passivos não monetários 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 as propriedades (imóveis/terrenos) detidos com o objetivo de obter rendas, de valorização do capital ou de ambas, e as propriedades que estejam a ser construídas ou desenvolvidas para futuro uso como propriedade de investimento.

As propriedades de investimento são mensuradas inicialmente pelo seu custo, incluindo os custos de transação que lhes sejam diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, as propriedades de investimento são mensuradas ao justo valor, o qual reflete as condições de mercado à data de balanço. As mensurações do justo valor têm por base a avaliação independente realizada por perito registado na CMVM; no final de cada período de relato.

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

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

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

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

2.g. Outros ativos financeiros

Reconhecimento, mensuração e desreconhecimento





Os ativos financeiros da CONSEST consistem em 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.

Reclassificações entre categorias de ativos financeiros

Não Aplicável

Imparidade


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

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

Reversão da imparidade - Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado

Se, num período subsequente, a quantia da perda por imparidade diminuir e tal facto for objetivamente relacionado com um acontecimento que ocorra após o reconhecimento da imparidade, a perda por





imparidade anteriormente reconhecida é revertida, não excedendo contudo o custo amortizado que resultaria caso a imparidade não tivesse sido reconhecida à data em que a mesma foi revertida.

Reversão da imparidade - Ativos financeiros mensurados pelo custo

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

2.h. Outras Contas a Receber

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

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

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

2.i. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.j. Instrumentos de capital próprio

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





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

2.k. Provisões, Ativos e Passivos Contingentes

Provisões

Uma provisão é um passivo de tempestividade ou quantia incerta.

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

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

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

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

Ativos e passivos contingentes

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





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

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

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

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

Juros, Royalties e Dividendos

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

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

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

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





Custos de empréstimos

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

Subsídios do Governo

Não Aplicável

2.m. Imposto sobre o rendimento

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

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

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

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

Ativos por impostos diferidos

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

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

Um Ativo por Impostos Diferidos é reconhecido para todas as diferenças temporárias e reportes fiscais dedutíveis até ao ponto em que seja provável que exista um lucro tributável ao qual a diferença





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

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

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

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

Passivos por impostos diferidos

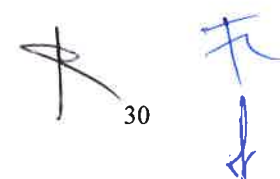
Passivos por Impostos Diferidos são as quantias de impostos sobre o rendimento pagáveis em períodos futuros com respeito a diferenças temporárias tributáveis.

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

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

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

- 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:

- 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 contábilísticas e os montantes de rendimentos, gastos, ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impacto sobre as atuais estimativas e julgamentos.

3 — Políticas de gestão do risco financeiro

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

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

- (i) risco de moeda – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de câmbio.

A Empresa não detém investimentos em operações externas que sejam materialmente relevantes e cujos ativos líquidos estejam expostos ao risco cambial.

- (ii) risco de taxa de juro do justo valor – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de juro do mercado.

- (iii) risco de preço – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar como resultado de alterações nos preços de mercado, quer essas alterações sejam causadas por fatores específicos do instrumento individual ou do seu emitente, quer por fatores que afetem todos os instrumentos negociados no mercado. O risco de mercado engloba não somente o potencial de perdas mas também o potencial de ganhos.

- **Risco de crédito** – é o risco de que um participante de um instrumento financeiro não venha a cumprir uma obrigação e faça com que o outro participante incorra numa perda financeira.

- **Risco de liquidez** (também referido como risco de financiamento) – é o risco de que a Empresa venha a encontrar dificuldades na obtenção de fundos para satisfazer compromissos associados aos instrumentos financeiros. O risco de liquidez pode resultar de uma incapacidade de vender rapidamente um ativo financeiro no fecho do mercado pelo seu justo valor. O risco de liquidez não



tem significado na CONSEST, na medida em que as necessidades de financiamento são supridas pelo acionista.

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

4 – Propriedades de Investimento

Durante o período findo em 31 de Dezembro de 2014, o movimento ocorrido no valor das propriedades de investimento foi o seguinte:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2014	
	JUSTO VALOR	CUSTO
Saldo inicial	68.740.530,00	
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	-6.336.435,64	
Aumentos - Aquisições/Outras Despesas	54.449,64	
Alienapções		
Transferências para e de inventários		
Depreciações		
Outras variações	-708.544,00	
Saldo Final	61.750.000,00	
Total	61.750.000,00	

A rubrica Propriedades de Investimento inclui o registo de um único imóvel sito na Falagueira.

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

DESIGNAÇÃO DO IMÓVEL	MÉTODO DE AVALIAÇÃO UTILIZADO	DESCRIÇÃO DO MÉTODO	PRINCIPAIS PRESSUPOSTOS PARA ESTIMATIVA DOS CF FUTUROS	TAXA DE DESCONTO UTILIZADA PARA A ACTUALIZAÇÃO DOS CF	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO/YIELD DA RENDA	YIELD DO MERCADO	A DETERMINAÇÃO DO JUSTO VALOR FOI SUPOSTADA POR EVIDÊNCIAS DO MERCADO? OU FOI MAIS PONDERADA POR OUTROS FACTORES POR FORÇA DA NATUREZA DA PROPRIEDADE E DA FALTA DE DADOS DE MERCADO COMPARÁVEIS?	SE NÃO FOI SUPOSTADA POR EVIDÊNCIA DE MERCADO DESCREVER OS FACTORES UTILIZADOS
Terreno na Falagueira	Método do Valor Residual do Solo (DCF)	(d)	5 anos projectos; 3 anos infraestruturas e construção; 9 anos comercialização	10,00%	n.a.	n.a.	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.

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

A taxa de desconto referida poderá ser decomposta na rentabilidade proporcionada por um investimento sem risco, acrescida do um prémio de risco inerente ao desenvolvimento do projecto, e específico do mesmo.

No exercício de 2003 foi celebrado um contrato de consórcio entre a Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais, a Consest – Promoção imobiliária, SA, a BIG Temple, SGPS e a Cottees – Compra e Venda de Imóveis, Lda., instituindo uma parceria para o desenvolvimento imobiliário do projeto a implementar no referido terreno.

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

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2014 não houve rédito associado à única propriedade de investimento da empresa.

5 – Financiamentos Obtidos

FINANCIAMENTOS OBTIDOS	31/12/2014		31/12/2013	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Passivo				
Suprimentos		4.705.525,67		4.820.548,81
Suprimentos - Juros do exercício 2013				307.262,54
Suprimentos - Juros do exercício 2014		108.576,64		
	0,00	4.814.102,31	0,00	5.127.811,35

Durante o exercício, foram pagos os juros de suprimentos, referentes aos anos de 2013 no montante de 307.263 euros e ao 1º semestre de 2014, no valor de 107.714 euros, que prefaz um total de 414.977 euros.

As respetivas posições devedoras a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 são as seguintes:

	31/12/2014	31/12/2013
Empréstimos concedidos		
Não Correntes		
SAGESTAMO	4.705.525,67	4.820.548,81
	4.705.525,67	4.820.548,81

6 – Ativos e Passivos por Impostos Diferidos

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

IMPOSTOS DIFERIDOS	2014				2013			
	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final
Activos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Prejuízos Fiscais reportáveis	426.906,50	-47.986,31		378.920,19	369.169,91	57.736,59		426.906,50
Reavaliações efectuadas	259.363,27	1.551.696,74		1.811.060,01		259.363,27		259.363,27
Outras Provisões e ajustamentos não aceites fiscalmente								
Outros								
	686.269,77	1.503.710,43	0,00	2.189.980,20	369.169,91	317.099,86	0,00	686.269,77
Passivos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Reavaliações efectuadas	0,00			0,00	-192.343,17	192.343,17		0,00
Outros								
	0,00	0,00	0,00	0,00	-192.343,17	192.343,17	0,00	0,00

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

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

7 – Estado e Outros Entes Públicos

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

ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS	31/12/2014		31/12/2013	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Activo				
Imposto s/Rendimento	5.072,45		5.055,47	
Imposto s/ Valor Acrescentado				
Outros Impostos				
	5.072,45		5.055,47	
Passivo				
Imposto S/Rendimento				
Imposto s/valor Acrescentado				
Retenção na Fonte				
Contribuições p/Seg Social	430,14			
Outros Impostos	741,01		741,01	
	1.171,15	0,00	741,01	0,00

8 – Outras Contas a pagar

O detalhe desta rubrica em 31 de Dezembro é o seguinte:

OUTRAS CONTAS A PAGAR	31/12/2014	31/12/2013
Adiantamentos por conta de vendas		
Pessoal		
Consultores, assessores, intermediários e ROC	11.070,00	
Outros		
Outros Credores por Acréscimo de Gastos	46.268,05	12.320,00
	57.338,05	12.320,00

9- Diferimentos

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

DIFERIMENTOS	31/12/2014		31/12/2013	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Gastos a reconhecer				
Seguros	872,00			
Diversos				
	872,00		0,00	
Rendimentos a reconhecer				
Rendas				
	0,00	0,00	0,00	0,00

10 – Caixa e Depósitos Bancários

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

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31/12/2014	31/12/2013
Caixa	12,83	12,83
Depósitos Bancários	216.210,66	255.611,15
	216.223,49	255.623,98

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 SAGESTAMO – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA em 100%.

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	55.000.000,00			55.000.000,00
Ajust. partes capital				
Reservas Legais	40.063,29			40.063,29
Reservas Livres				
Resultados transitados	9.272.486,62		78.690,68	9.193.795,94
Resultado Líquido	-78.690,68	78.690,68	5.256.816,89	-5.256.816,89
Total	64.233.859,23	78.690,68	5.335.507,57	58.977.042,34

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

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

12 – Fornecedores

Em 31 de Dezembro, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

Fornecedores	31/12/2014	31/12/2013
Fornecedores conta corrente	11.179,30	11.436,12
Fornecedores Empresa Mãe	301.311,51	301.311,51
Fornecedores, facturas recepção/conferencia		
	312.490,81	312.747,63

13 – Provisões

Em 31 de Dezembro, 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		3,48				3,48
	0	3,48	0	0	0	3,48



14 – Fornecimentos e Serviços Externos

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

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	31/12/2014	31/12/2013
Trabalhos Especializados	61.015,75	69.432,56
Vigilância e Segurança	1.251,58	611,95
Seguros	869,61	869,61
Contencioso e notariado	308,75	211,10
Outros	84,04	159,72
	63.529,73	71.284,94

15– Gastos com o Pessoal

No ano de 2014, não houve pessoal próprio ao serviço da empresa, registando-se apenas o valor de 1.692,97 euros referente a senhas de presença dos membros da Assembleia Geral e respetivos encargos no valor de 402,08 euros

16 – Outros Gastos e Perdas

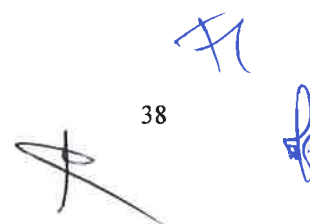
Em 31 de Dezembro, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

OUTROS GASTOS E PERDAS	31-12-2014	31-12-2013
Impostos	743,38	741,51
Expropriações de PI	140.035,00	
Correcções exercicios anteriores	630,47	741,01
Outros	1.156,33	1.384,96
	142.565,18	2.867,48

17 – Outros Rendimentos e Ganhos

Em 31 de Dezembro, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS	31/12/2014	31/12/2013
Impostos		
Multas e penalidades		
Correcções exercicios anteriores	389,23	327,50
Outros	0,01	
	389,24	327,50



18 – Aumentos/Reduções de Justo Valor

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

Aumentos/Reduções JV	31/12/2014	31/12/2013
Ajustamentos Negativos		
Propriedade de Investimento - Terreno da Falagueira	6.336.435,64	206.697,12
	6.336.435,64	206.697,12

19 – Juros e Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados

Em 31 de Dezembro, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

Juros e Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados	31/12/2014	31/12/2013
Rendimentos e Ganhos		
Juros Obtidos	3,48	221,83
	3,48	221,83
Gastos e Perdas		
Juros de Suprimentos	216.290,96	307.262,54
Outros juros		
	216.290,96	307.262,54

20 – Imposto sobre o Rendimento do período

Em 31 de Dezembro, o detalhe desta rubrica era o seguinte:

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)	31/12/2014	31/12/2013
Gasto/Rendimento por impostos correntes		
Ajustamentos reconhecidos no período de impostos correntes de períodos anteriores		
Gasto/Rendimento relac/origem e reversão de diferenças temporárias - Justo valor de PI/prejuízos fiscais	1.503.710,43	509.443,03
Outros (prejuízos fiscais não dedutíveis por terem caducado)		
	1.503.710,43	509.443,03

Foi reconhecido em 2014 um ativo por imposto diferido no valor de 1.551.696,74 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 88.716,12 euros gerado pelo resultado líquido do

exercício negativo, bem como o ajuste à alteração de taxa de IRC de – 37.122,30 euros. Foram revertidos 99.580,13 euros de impostos diferidos relativos aos anos de 2008 e 2010 por caducidade. O efeito conjugado destas operações tem um impacto positivo ao nível do resultado do exercício de 1.503.710,43 euros.

Relação entre o gasto de imposto e o lucro contabilístico:

Impostos sobre o rendimento - relação entre o gasto de impostos e o lucro contabilístico	31/12/2014	31/12/2013
Resultado antes de imposto	-6.760.527,32	-588.133,71
Gastos não dedutíveis	6.338.069,59	208.698,13
Tributações Autónomas		
Diferenças Temporárias		
Utilização de Prejuízos fiscais não reconhecidos anteriormente		
Atualização de encargos com explorações agrícolas		
Outros		
	-422.457,73	-379.435,58

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 2014 foi influenciado pela aplicação da taxa de 21% no cálculo dos ativos por impostos diferidos, tendo sido realizado o recálculo dos ativos por impostos diferidos de anos anteriores que se espera utilizar dentro do período estabelecido para a dedução dos prejuízos fiscais.

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

21 – Entidades Relacionadas

Os saldos e transações da CONSEST com entidades relacionadas são:

Saldos e transações com Entidades Relacionadas em 31-12-2014	Empresa-mãe	Outras partes relacionadas
Saldos passivos		
ESTAMO (fornecedores)		3.437,81
SAGESTAMO (Outras contas a pagar)	41.391,16	
FUNDIESTAMO (Outras contas a pagar)		4.876,89
FUNDIESTAMO (fornecedores)		7.145,73
SAGESTAMO (fornecedores)	301.311,51	
SAGESTAMO (empresímos)	4.705.525,67	
SAGESTAMO (juros empresímos)	108.576,64	
Gastos		
ESTAMO (serviços intra-grupo)		
FUNDIESTAMO (serviços intra-grupo)		3.964,95
SAGESTAMO (serviços intra-grupo)	33.651,35	
SAGESTAMO (juros suprimidos)	216.290,96	

22 – Ativos e Passivos contingentes

Consest

Não são conhecidos ativos e passivos contingentes.

23 – Eventos subsequentes relevantes

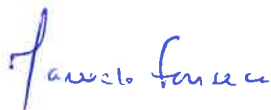
Não há conhecimento de eventos subsequentes que possam alterar a situação da Empresa.

24 – Informações Relevantes

Assinale-se que ao nível da Parpublica, SA, acionista da Sociedade, está em curso o estudo de uma operação de reorganização da respetiva componente imobiliária que a Sociedade obviamente integra, operação que a concretizar-se, não deixará de influenciar a organização do "grupo" Sagestamo tal como presentemente existe, se não mesmo a própria existência da Sociedade enquanto sub-holding de uma holding mais abrangente, a da acionista Parpublica.

Lisboa, 12 de Março de 2015

O Técnico Oficial de Contas



Dr.ª Manuela Serra da Fonseca
TOC

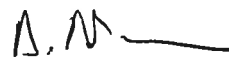
O Conselho de Administração



Dr. Francisco Cal
Presidente



Dr.ª Maria João Canha
Vice-presidente



Eng.º António Abecasis
Vogal Executivo

Consest



IV. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO



RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

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

1. Nos termos da lei, dos estatutos e do mandato que nos conferiram, vimos submeter à Vossa apreciação o Relatório e Parecer sobre a atividade por nós desenvolvida e sobre os documentos de prestação de contas, da **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, os quais são da responsabilidade da Administração.
2. Acompanhámos com a periodicidade e extensão que considerámos adequada nas circunstâncias, a atividade da empresa. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respetiva documentação e vigiámos a observância da lei e dos estatutos.
3. Como consequência do trabalho efetuado, emitimos a respetiva Certificação Legal das Contas, datada de hoje, anexa ao presente documento.
4. No âmbito das nossas funções verificámos que:
 - i) O balanço, a demonstração de resultados por naturezas, a demonstração de alterações do capital próprio, os fluxos de caixa e as respetivas notas anexas foram preparados de acordo com o referencial contabilístico adotado pela Empresa;
 - ii) As políticas e os critérios valorimétricos adotados são adequados, face à atividade exercida;
 - iii) O Relatório de Gestão é suficientemente esclarecedor da evolução da atividade evidenciando os aspetos mais significativos;
 - iv) O Relatório de Governo Societário foi elaborado nos termos legais aplicáveis.
5. Face ao exposto, e após considerada a Certificação Legal das Contas somos de parecer que o Sócio:
 - a) aprove o Relatório de Gestão e as Contas do Exercício de 2014 apresentados pelo Conselho de Administração;
 - b) aprove a proposta do Conselho de Administração para a aplicação dos resultados contida no mencionado Relatório de Gestão, e ainda;
 - c) proceda à apreciação geral da gestão e fiscalização da Sociedade.
6. Desejamos, ainda, manifestar ao Conselho de Administração e aos Colaboradores do Grupo **SAGESTAMO** 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, 16 de março de 2015

Consest

V. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS



CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

INTRODUÇÃO

1. Examinámos as demonstrações financeiras anexas da **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2014, que evidencia um total de 64.162.148 euros e um total de capital próprio de 58.977.042 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 5.256.817 euros, a Demonstração dos resultados por natureza, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração de fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e o correspondente Anexo.

RESPONSABILIDADES

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

ÂMBITO

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

OPINIÃO

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira da **CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, em 31 de dezembro de 2014, o resultado das suas operações, as alterações nos seus capitais próprios e os seus fluxos de caixa, no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adotadas na União Europeia.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS

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


Eduardo Roque do Rosário Rêgo – ROC 1 285

Lisboa, 16 de março de 2015