

CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA

RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL

E DE

ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

PRIMEIRO TRIMESTRE

ANO 2013

CONTEÚDO

1. ENQUADRAMENTO	3
2. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL.....	3
3. ANEXOS	5
3.1. ANÁLISE DE DESVIOS.....	6
3.1.1. BALANÇO REAL VS ORÇAMENTO EM 31 DE MARÇO DE 2013	7
3.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2013	9
3.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 1.º TRIMESTRE DE 2013.....	11
4. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO	15

MF

1. ENQUADRAMENTO

A CONSEST – Participações Imobiliárias, S.A. foi constituída em 30 de Dezembro de 2002, e é detida a 100% pela SAGESTAMO – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SGPS, S.A.

A Sociedade tem por objeto social 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. O único imóvel que a empresa possui é um terreno que está em desenvolvimento urbanístico na Falagueira – Amadora.

Durante o primeiro trimestre, elaboraram-se os seguintes trabalhos que se destinam a valorizar o imóvel da Falagueira:

- Foi desenvolvida a proposta do Plano de Pormenor pela GB Arquitetos, em conformidade com o Master Plan elaborado por Foster & Partners. Espera-se que a mesma esteja em condições de ser analisada pela empresa até ao final do 2º semestre para ser apresentado ao Município da Amadora.
- Iniciaram-se os trabalhos de demolições dos armazéns degradados junto à Estrada Militar, esperando-se que os mesmos estejam concluídos no próximo mês de Maio.

2. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

A CONSEST – Participações Imobiliárias, S.A. registou no 1º trimestre do ano um resultado líquido negativo de 74.433 euros que comparado com o resultado orçamentado negativo de 77.755 euros, representa um desvio positivo de aproximadamente 3.322 euros, que se fica a dever ao registo de custos com fornecimentos e serviços externos inferior ao que tinha sido orçamentado. Quando comparado com o resultado negativo de 81.999 do período homólogo do ano anterior verifica-se uma evolução positiva de 7.566 euros no resultado líquido entre os dois períodos.

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) cifrou-se nos 13.533 euros negativos e apresentou um desvio positivo de cerca de 4.448 euros face ao orçamentado. Este desvio deveu-se, essencialmente, à diminuição dos custos com fornecimentos e serviços externos.

O Resultado antes de imposto apresentou uma diferença positiva entre o orçamentado (negativo em 103.674 euros) e o real (negativo em 99.244 euros) de 4.430 euros.

O valor do Ativo no 1º trimestre ascendeu a 72,3 milhões de euros, não apresentando desvio significativo face ao valor orçamentado de idêntico montante.

A metodologia utilizada para o apuramento do justo valor do imóvel da Falagueira assentou no valor de mercado do imóvel com base em avaliação efetuada por um perito independente, com referência a 31 de Dezembro de 2012. Não existindo indicações de que o valor do imóvel tenha sofrido alterações face ao



CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

Primeiro Trimestre

valor da avaliação apurado no final de 2012, não se procedeu a nova avaliação para efeitos de análise do justo valor à data de 31 de Março de 2013.

No Ativo importa destacar, embora sem desvio face ao orçamentado, a manutenção de um valor a receber da SAGESTAMO no montante de 3 milhões de euros respeitantes ao Capital Subscrito mas não realizado. O Conselho de Administração da Consest deliberou no 1º trimestre de 2012, conforme consta da Ata da reunião nº 96, de seis dias do mês de Março de dois mil e doze, lavrada no respetivo livro de Atas do Conselho de Administração, solicitar ao acionista Sagestamo a realização do capital ainda não realizado.

O total do Passivo apresenta um desvio favorável de 597 mil euros face ao orçamentado. Este desvio fica a dever-se ao efeito positivo do desreconhecimento, em Dezembro de 2012, de 616,5 mil euros nos "Passivos por impostos diferidos" relativos ao crédito de imposto, reconhecido em anos anteriores, relacionado com as variações de justo valor da propriedade de investimento (que não são reconhecidas para efeitos fiscais), em função da avaliação realizada no final do ano, e que não foi tida em conta para efeitos orçamentais. A contribui negativamente para o desvio encontra-se o aumento de 9,5 mil euros nas dívidas a fornecedores e 9,7 mil euros nas outras contas a pagar, todas elas dentro dos prazos de pagamento previstos.

Lisboa, 30 de Abril de 2013

O Conselho de Administração



Dr. Mário Alberto Donas



Dr. Carlos Alberto de Mendonça Pires



Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal

3. ANEXOS

nd
u
#r

3.1. ANÁLISE DE DESVIOS



3.1.1. BALANÇO REAL VS ORÇAMENTO EM 31 DE MARÇO DE 2013

CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

Primeiro Trimestre

Unidade: Euro

	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)	
	2012	Mar-12	Dez-12	Mar-13	Mar-13	Valor	% (3)
Activo							
Activo não corrente							
Activos fixos tangíveis							
Propriedades de investimento	68 780 000,00	68 810 135,00	68 800 000,00	68 800 000,00	68 822 647,72	22 647,72	0%
Trespasse (Goodwill)							
Activos intangíveis							
Activos biológicos							
Participações financeiras - método da equivalência patrimonial							
Participações financeiras - outros métodos							
Accionistas / Sócios							
Outros Activos Financeiros							
Activos por Impostos Diferidos	369 169,91	401 574,28	456 663,00	482 581,42	393 980,92	-88 600,50	-18%
TOTAL DO ACTIVO NÃO CORRENTE	69 149 169,91	69 211 709,28	69 256 663,00	69 282 581,42	69 216 628,64	-65 952,78	0%
Activo corrente							
Inventários							
Activos biológicos							
Clientes		8,35					
Adiantamentos a Fomecedores							
Estado e Outros Enles Públicos	5 321,63	9 818,65	8 250,17	6 568,28	4 574,59	-1 993,69	-30%
Accionistas / Sócios							
Outras contas a receber	3 000 000,00	3 000 230,00	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	0,00	0%
Diferimentos	869,61						
Activos financeiros detidos para negociação							
Outros Activos Financeiros							
Caixa e Depósitos Bancários	54 007,26	61 999,07	59 367,00	54 559,89	39 801,20	-14 758,69	-27%
TOTAL DO ACTIVO CORRENTE	3 060 198,50	3 072 056,07	3 067 617,17	3 061 128,17	3 044 375,79	-16 752,38	-1%
TOTAL DO ACTIVO	72 209 368,41	72 283 765,35	72 324 280,17	72 343 709,59	72 261 004,43	-82 705,16	0%
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO							
Capital Próprio							
Capital realizado	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	0,00	0%
Ações (quotas) próprias							
Prestações suplementares e outros instrumentos de capital próprio							
Prémios de emissão							
Reservas Legais	31 950,68	31 950,68	31 951,00	31 950,68	31 950,68	0,00	0%
Outras reservas							
Excedentes de revalorização							
Ajustamentos em activos financeiros							
Outras variações no capital próprio							
Resultados Transitados	9 118 347,11	9 118 347,11	7 150 496,00	8 776 958,28	9 280 599,23	503 640,95	6%
Resultado líquido do período	162 252,12	-81 998,71	-341 388,83	-77 755,27	-74 433,03	3 322,24	-4%
Interesses minoritários (Aplicável apenas às contas consolidadas)							
Total do Capital Próprio	64 312 549,91	64 068 299,08	61 841 058,17	63 731 153,69	64 238 116,88	505 963,19	1%
Passivo							
Passivo não corrente							
Provisões							
Financiamentos Obtidos	7 420 548,81	6 621 979,59	7 072 895,00	6 621 979,59	6 621 979,59	0,00	0%
Responsabilidades por benefícios pós-emprego							
Passivos por Impostos Diferidos	192 343,17	808 902,38	2 812 720,00	808 902,38	192 343,17	-616 559,21	-76%
Outras contas a pagar							
Total Passivo não corrente	7 612 891,98	7 430 881,97	9 885 615,00	7 430 881,97	6 814 322,76	-616 559,21	-8%
Passivo corrente							
Fomecedores	260 536,52	216 184,30	133 257,00	284 886,84	294 403,56	9 516,72	3%
Adiantamentos de Clientes							
Estado e outros enles públicos		52,23				0,00	
Accionistas / Sócios							
Financiamentos Obtidos		450 915,28	347 774,00	798 569,21	798 569,21	0,00	
Outras contas a pagar	23 390,00	117 432,49	116 576,00	98 217,89	107 927,73	9 709,84	10%
Passivos Financeiros detidos para negociação							
Outros passivos Financeiros							
Diferimentos							
Total Passivo corrente	283 926,52	784 584,30	597 607,00	1 181 673,94	1 200 900,50	19 226,56	2%
Total do passivo	7 896 818,50	8 215 466,27	10 483 222,00	8 612 555,91	8 015 223,26	-597 332,65	-7%
Total do Capital Próprio e do Passivo	72 209 368,41	72 283 765,35	72 324 280,17	72 343 709,59	72 253 340,14	-90 369,45	0%

(1) Os Orçamentos para Dez12 e Mar13 foram efectuados com base nas contas reais a Set12.

(2) Diferença entre o Real de Mar13 e o Orçamentado Mar13.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado Mar13.

**3.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO
PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2013**

my

CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

Primeiro Trimestre

Unidade: Euro

	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)	
	2012	Mar-12	Dez-12	Mar-13	Mar-13	Valor	% (3)
RENDIMENTOS E GASTOS							
Vendas e Serviços Prestados							
Vendas							
Serviços Prestados							
Subsídios à exploração							
Ganhos / perdas imputados às subsidiárias, associadas e							
Variação nos inventários da produção							
Trabalhos para a própria entidade							
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas							
Fornecimentos e Serviços Externos	- 65.532,25 €	- 22.594,11 €	- 75.460,29 €	- 17.980,81 €	- 12.282,96 €	5.697,85 €	-32%
Gastos Com o Pessoal	- 570,96 €		- 571,00 €				
Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)							
Imparidade de dívidas a receber (perdas / reversões)							
Provisões (aumentos / reduções)							
Imparidade de activos não depreciables / amortizáveis (perdas /							
Aumentos / Reduções de justo valor	- 33.136,20 €						
Outros Rendimentos e Ganhos							
Outros Gastos e Perdas	- 1.678,08 €		- 500,00 €		- 1.250,00 €	1.250,00 €	
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	- 100.917,49 €	- 22.594,11 €	- 76.531,29 €	- 17.980,81 €	- 13.532,96 €	4.447,85 €	-25%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização							
Imparidade de activos depreciables / amortizáveis (perdas /							
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	- 100.917,49 €	- 22.594,11 €	- 76.531,29 €	- 17.980,81 €	- 13.532,96 €	4.447,85 €	-25%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	286,42 €	175,99 €	800,00 €	30,00 €	11,80 €	18,20 €	-61%
Juros e Gastos Similares Suportados	- 348.604,55 €	- 86.913,49 €	- 347.773,93 €	- 85.722,89 €	- 85.722,88 €	0,01 €	0%
Resultado antes de impostos	- 449.235,62 €	- 109.331,61 €	- 423.505,22 €	- 103.673,70 €	- 99.244,04 €	4.429,66 €	-4%
Imposto sobre o rendimento do período	611.487,74 €	27.332,90 €	82.116,39 €	25.918,43 €	24.811,01 €	1.107,42 €	-4%
Resultado líquido do período	162.252,12 €	81.998,71 €	341.388,83 €	77.755,27 €	74.433,03 €	3.322,24 €	-4%
Result Act Descontinuadas (liq impostos) incl Result Líquido Período							
Resultado líquido do período atribuível a:							
Detentores do capital da empresa-mãe	162.252,12 €	81.998,71 €	341.388,83 €	77.755,27 €	74.433,03 €	3.322,24 €	-4%
Interesses minoritários							
Total	162.252,12 €	81.998,71 €	341.388,83 €	77.755,27 €	74.433,03 €	3.322,24 €	-4%
Resultado por acção básico							

(1) Os Orçamentos para Dez12 e Mar13 foram efectuados com base nas contas reais a Set12.

(2) Diferença entre o Real de Mar13 e o Orçamentado Mar13.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado Mar13.

*M
H
F*

3.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 1 º TRIMESTRE DE 2013

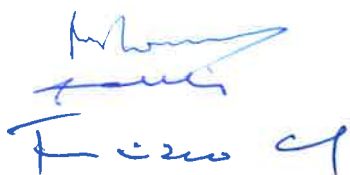
M)

CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA.**DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA**

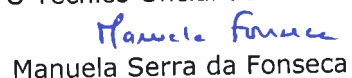
Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Posição	
		31-03-2013	Ano de 2012
ATIVO			
Activo não corrente			
Propriedades de Investimento	4	68.822.647,72	68.780.000,00
Activos por impostos diferidos	6	393.980,92	369.169,91
		69.216.628,64	69.149.169,91
Activo corrente			
Cientes	9		
Estado e outros entes públicos	7	4.574,59	5.321,63
Outras contas a receber	9	3.000.000,00	3.000.000,00
Diferimentos	10	0,00	869,61
Caixa e depósitos bancários	11	39.801,20	54.007,26
		3.044.375,79	3.060.198,50
		72.261.004,43	72.209.368,41
Total do Activo			
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio	12		
Capital realizado		55.000.000,00	55.000.000,00
Reservas legais		31.950,68	31.950,68
Resultados transitados		9.280.599,23	9.118.347,11
		-74.433,03	162.252,12
Resultado líquido do periodo			
		64.238.116,88	64.312.549,91
Total do capital próprio			
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	5	6.621.979,59	7.420.548,81
Financiamentos obtidos	6	192.343,17	192.343,17
Passivos por impostos diferidos		6.814.322,76	7.612.891,98
Passivo corrente			
Fornecedores	13	294.403,56	260.536,52
Estado e outros entes públicos	7	7.664,28	
Financiamentos obtidos	5	798.569,22	
Diferimentos	10		
Outras contas a pagar	8	107.927,73	23.390,00
		1.208.564,79	283.926,52
		8.022.887,55	7.896.818,50
Total do Passivo			
		72.261.004,43	72.209.368,41
Total do capital próprio e do Passivo			

A Administração



O Técnico Oficial de Contas



Manuela Serra da Fonseca

CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA.**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS**

Unidade: Euro


Rubricas	Notas	Períodos	
		31-03-2013	Ano de 2012
Vendas e serviços prestados	14		
Fornecimentos e serviços externos	15	-12.282,96	-65.532,25
Gastos com pessoal			-570,96
Aumentos/reduções de justo valor			-33.136,20
Outros gastos e perdas	17	-1.250,00	-1.678,08
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		-13.532,96	-100.917,49
Gastos/reversões de depreciação e de amortização			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		-13.532,96	-100.917,49
Juros e rendimentos similares obtidos	18	11,80	286,42
Juros e gastos similares suportados	18	-85.722,88	-348.604,55
Resultado antes de impostos		-99.244,04	-449.235,62
Imposto s/ rendimento do período	6;19	24.811,01	611.487,74
Resultado líquido do período		-74.433,03	162.252,12
Resultados das actividades descontinuadas (líquido de imposto) incluído no resultado líquido			
Resultado básico por acção		0,00	0,00

A Administração



Ferreira

O Técnico Oficial de Contas


Manuela Serra da Fonseca

CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIARIA, SA.**DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA****PERIODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2013**

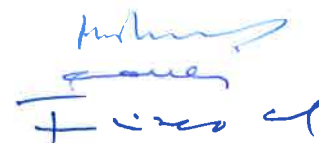
Valores em euros

RUBRICAS	NOTAS	31-03-2013	Ano de 2012
Actividades Operacionais:			
Recebimentos de clientes		0,00	0,00
Pagamentos a Fornecedores		20.398,93	-13.810,78
Pagamentos ao Pessoal		0,00	-570,96
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>		20.398,93	-14.381,74
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		-500,00	2.773,00
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		8.530,93	-535,11
<i>Fluxos de caixa das actividades operacionais</i>		28.429,86	-12.143,85
Actividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos Financeiros			
Activos fixos tangíveis		11,80	286,42
Juros e Proveitos Similares			
Dividendos		11,80	286,42
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedades de investimento		-42.647,72	-33.136,20
Activos fixos tangíveis		-42.647,72	-33.136,20
<i>Fluxos de caixa das actividades de investimento</i>		-42.635,92	-32.849,78
Actividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		0,00	0,00
		0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		0,00	0,00
Juros e custos similares		0,00	-950,61
Dividendos		0,00	-950,61
<i>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</i>		0,00	-950,61
Variações de caixa e seus equivalentes		-14.206,06	-45.944,24
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo		54.007,26	99.951,50
Variações ao perimetro			
Descobertos Bancários			
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo		39.801,20	54.007,26

O Técnico Oficial de Contas



A Administração



4. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO

