

CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA

RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL

E DE

ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

PRIMEIRO TRIMESTRE

ANO 2014

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 2014.....	7
	3.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2014.....	9
3.2.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 1 º TRIMESTRE DE 2014.....	11
4.	RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO.....	15

Handwritten signature/initials

1. ENQUADRAMENTO

A CONSEST – Promoção Imobiliária, 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, no Conselho da Amadora.

Tendo em vista dar cumprimento ao Acordo Quadripartido estabelecido entre a Câmara Municipal da Amadora, a Consest e os gabinetes de projeto Foster & Partners e GB Arquitetos com o objetivo de, sob égide da Câmara, se desenvolver o Plano Urbanístico dos Terrenos da Falagueira e camarários adjacentes, efetuaram-se neste trimestre alguns ajustes e desenvolvimentos da Proposta do Plano de Pormenor Preliminar da Falagueira e efetuaram-se algumas reuniões e contatos com estas empresas e com o novo executivo camarário, aguardando-se que o mesmo dê indicações para o prosseguimento do processo.

2. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

A CONSEST – Promoção Imobiliária, S.A. registou no primeiro trimestre do ano um resultado líquido negativo de 52.470 euros que comparado com o resultado orçamentado negativo de 64.727 euros, representa um desvio positivo de aproximadamente 12.257 euros, que se fica a dever, por um lado, ao registo de custos com fornecimentos e serviços externos inferior ao que tinha sido orçamentado e, por outro lado à diminuição da taxa de juro aplicada nos financiamentos obtidos. Quando comparado com o resultado negativo de 74.433 euros do período homólogo do ano anterior, verifica-se uma evolução positiva de 21.963 euros no resultado líquido entre os dois períodos.

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) cifrou-se nos 14.693 euros negativos e apresentou um desvio positivo de cerca de 4.486 euros face ao orçamentado. Este desvio deveu-se, essencialmente, à diminuição dos gastos com fornecimentos e serviços externos. O encargo com juros ascendeu, no primeiro trimestre, a 53.559 euros tendo-se mantido o montante do financiamento através de suprimentos em 4,8 milhões de euros que, adicionado dos juros de suprimentos relativos a 2013 perfaz um total de 5,1 milhões de euros registado nos financiamentos obtidos, sem variação face ao valor orçamentado.

M
Fr

CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

Primeiro Trimestre

O Resultado antes de imposto apresentou uma diferença positiva entre o orçamentado (negativo em 85.731 euros) e o real (negativo em 68.143 euros) de 17.588 euros. Esta diferença deveu-se, para além do mencionado no ponto acima, à diminuição de cerca de 13.000 euros na rubrica "Juros e Gastos Similares Suportados", devido à diminuição nas taxas de juro, que passou de 5,60% (taxa considerada aquando da elaboração do orçamento) para 4,506% (taxa de juro a aplicar para o exercício de 2014). Esta rubrica regista os juros debitados pela SAGESTAMO relativos ao empréstimo de tesouraria.

O valor do Ativo no 1º trimestre de 2014 ascendeu a 69,7 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 seu valor de mercado com base em avaliação efetuada por um perito independente, com referência a 31 de Dezembro de 2013. Não existindo indicações de que o valor do imóvel tenha sofrido alterações face ao valor da avaliação apurado no final de 2013, não se procedeu a nova avaliação para efeitos de análise do justo valor à data de 31 de Março de 2014.

O total do Passivo a 31 de Março de 2014 foi de 5,5 milhões de euros, não apresentando desvio significativo face ao valor orçamentado de idêntico montante.

Lisboa, 30 de Abril de 2014

O Conselho de Administração



Dr. Mário Alberto Donas



Dr. Carlos Alberto de Mendonça Pires



Dr. Francisco António Lobo Brandão Cal

3. ANEXOS

M
Fr

3.1. ANÁLISE DE DESVIOS

Handwritten signature/initials

3.1.1. BALANÇO REAL VS ORÇAMENTO EM 31 DE MARÇO DE 2014

CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

Primeiro Trimestre

Unidade: Euro

	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)	
	2013	Mar-13	Dez-13	Mar-14	Mar-14	Valor	% (3)
Activo							
Activo não corrente							
Activos fixos tangíveis	68.740.530,00	68.822.648,00	68.800.000,00	68.800.000,00	68.741.268,00	-58.732,00	0%
Propriedades de investimento							
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	686.269,77	393.980,92	423.154,97	442.260,42	701.942,63	259.682,21	59%
TOTAL DO ACTIVO NÃO CORRENTE	69.426.799,77	69.216.628,92	69.223.154,97	69.242.260,42	69.443.210,63	200.950,21	0%
Activo corrente							
Inventários							
Activos biológicos							
Clientes							
Adiantamentos a Fornecedores							
Estado e Outros Entes Públicos	5.055,47	4.574,59	6.568,28	5.321,63	5.582,97	261,34	5%
Accionistas / Sócios							
Outras contas a receber		3.000.000,00				0,00	
Diferimentos							
Activos financeiros detidos para negociação							
Outros Activos Financeiros							
Caixa e Depósitos Bancários	255.623,98	39.801,20	320.951,94	305.694,59	252.829,13	-52.865,46	-17%
TOTAL DO ACTIVO CORRENTE	260.679,45	3.044.375,79	327.520,22	311.016,22	258.412,10	-52.604,12	-17%
TOTAL DO ACTIVO	69.687.479,22	72.261.004,71	69.550.675,19	69.553.276,64	69.701.622,73	148.346,09	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%
Acções (quotas) próprias							
Prestações suplementares e outros instrumentos de capital próprio							
Prémios de emissão							
Reservas Legais	40.063,29	31.950,68	40.063,29	40.063,29	40.063,29	0,00	0%
Outras reservas							
Excedentes de revalorização							
Ajustamentos em activos financeiros							
Outras variações no capital próprio							
Resultados Transitados	9.272.486,62	9.280.599,23	9.272.486,62	9.048.049,92	9.193.795,94	145.746,02	2%
Resultado líquido do período	-78.690,68	-74.433,03	-224.436,70	-64.726,67	-52.470,03	12.256,64	-19%
Interesses minoritários (Aplicável apenas às contas consolidadas)							
Total do Capital Próprio	64.233.859,23	64.238.116,88	64.088.113,21	64.023.386,54	64.181.389,20	158.002,66	0%
Passivo							
Passivo não corrente							
Provisões							
Financiamentos Obtidos	5.127.811,35	6.621.979,59	4.820.548,81	4.820.548,81	5.127.811,35	307.262,54	6%
Responsabilidades por benefícios pós-emprego							
Passivos por Impostos Diferidos		192.343,17	40.220,10	40.220,10			
Outras contas a pagar							
Total Passivo não corrente	5.127.811,35	6.814.322,76	4.860.768,91	4.860.768,91	5.127.811,35	267.042,44	-5%
Passivo corrente							
Fornecedores	312.747,63	294.403,56	294.530,54	295.295,47	324.512,34	29.216,87	10%
Adiantamentos de Clientes							
Estado e outros entes públicos	741,01	7.664,29			741,01	741,01	
Accionistas / Sócios							
Financiamentos Obtidos	0,00	798.569,21	307.262,54	307.262,54	0,00	-307.262,54	-100%
Outras contas a pagar	12.320,00	107.927,73		66.563,19	67.168,83	605,64	1%
Passivos Financeiros detidos para negociação							
Outros passivos Financeiros							
Diferimentos							
Total Passivo corrente	325.808,64	1.208.564,79	601.793,08	669.121,20	392.422,18	-276.699,02	-41%
Total do passivo	5.453.619,99	8.022.887,55	5.462.561,99	5.529.890,11	5.520.233,53	-9.656,58	0%
Total do Capital Próprio e do Passivo	69.687.479,22	72.261.004,71	69.550.675,20	69.553.276,65	69.701.622,73	148.346,08	0%

(1) Os Orçamentos para Dez13 e Mar14 foram efectuados com base nas contas reais a Set13.

(2) Diferença entre o Real de Mar14 e o Orçamentado Mar14.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado Mar14.

Im
M
FE

**3.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO
PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2014**

M
M
Fr

CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

Primeiro Trimestre

Unidade: Euro

	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)	
	2013	Mar-13	Dez-13	Mar-14	Mar-14	Valor	% (3)
RENDIMENTOS E GASTOS							
Vendas e Serviços Prestados							
Vendas							
Serviços Prestados							
Subsídios à exploração							
Ganhos / perdas imputados às subsidiárias, associadas e							
Varição nos inventários da produção							
Trabalhos para a própria entidade							
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas							
Fornecimentos e Serviços Externos	- 71.284,94 €	- 12.282,96 €	- 68.846,28 €	- 17.929,50 €	- 14.567,69 €	3.361,81 €	-19%
Gastos Com o Pessoal	- 570,96 €		- 570,96 €				
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	- 206.697,12 €						
Outros Rendimentos e Ganhos	327,50 €						
Outros Gastos e Perdas	- 2.867,48 €	- 1.250,00 €	- €	- 1.250,00 €	- 125,60 €	1.124,40 €	-90%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	- 281.093,00 €	- 13.532,96 €	- 69.417,24 €	- 19.179,50 €	- 14.693,29 €	4.486,21 €	-23%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização							
Imparidade de activos depreciables / amortizáveis (perdas /							
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	- 281.093,00 €	- 13.532,96 €	- 69.417,24 €	- 19.179,50 €	- 14.693,29 €	4.486,21 €	-23%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	221,83 €	11,80 €	120,00 €	12,00 €	110,01 €	98,01 €	817%
Juros e Gastos Similares Suportados	- 307.262,54 €	- 85.722,88 €	- 307.262,54 €	- 66.563,19 €	- 53.559,61 €	13.003,58 €	-20%
Resultado antes de impostos	- 588.133,71 €	- 99.244,04 €	- 376.559,78 €	- 85.730,69 €	- 68.142,89 €	17.587,80 €	-21%
Imposto sobre o rendimento do período	509.443,03 €	24.811,01 €	152.123,08 €	21.004,02 €	15.672,86 €	5.331,16 €	-25%
Resultado líquido do período	- 78.690,68 €	- 74.433,03 €	- 224.436,70 €	- 64.726,67 €	- 52.470,03 €	12.256,64 €	-19%
Result Act Descontínuadas (líq impostos) incl Result Líquido							
Resultado líquido do período atribuível a:							
Detentores do capital da empresa-mãe	- 78.690,68 €	- 74.433,03 €	- 224.436,70 €	- 64.726,67 €	- 52.470,03 €	12.256,64 €	-19%
Interesses minoritários							
Total	- 78.690,68 €	- 74.433,03 €	- 224.436,70 €	- 64.726,67 €	- 52.470,03 €	12.256,64 €	-19%
Resultado por acção básico							

(1) Os Orçamentos para Dez13 e Mar14 foram efectuados com base nas contas reais a Set13.

(2) Diferença entre o Real de Mar14 e o Orçamentado Mar14.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado Mar14.

M
M
F

3.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 1 º TRIMESTRE DE 2014

M
M
Fr

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


Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Posição	
		31-03-2014	Ano de 2013
ATIVO			
Activo não corrente			
Propriedades de Investimento	4	68.741.268,00	68.740.530,00
Activos por impostos diferidos	6	701.942,63	686.269,77
		69.443.210,63	69.426.799,77
Activo corrente			
Clientes	9		
Estado e outros entes públicos	7	5.582,97	5.055,47
Outras contas a receber	9		0,00
Diferimentos	10		0,00
Caixa e depósitos bancários	11	252.829,13	255.623,98
		258.412,10	260.679,45
Total do Activo		69.701.622,73	69.687.479,22
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio	12		
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 periodo		-52.470,03	-78.690,68
Total do capital próprio		64.181.389,20	64.233.859,23
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões			
Financiamentos obtidos	5	5.127.811,35	5.127.811,35
Passivos por impostos diferidos	6	0,00	0,00
		5.127.811,35	5.127.811,35
Passivo corrente			
Fornecedores	13	324.512,34	312.747,63
Estado e outros entes públicos	7	741,01	741,01
Financiamentos obtidos	5		
Diferimentos	10		
Outras contas a pagar	8	67.168,83	12.320,00
		392.422,18	325.808,64
Total do Passivo		5.520.233,53	5.453.619,99
Total do capital próprio e do Passivo		69.701.622,73	69.687.479,22

A Administração

O Técnico Oficial de Contas


 Manuela Serra da Fonseca


 F. C. 200 cl

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

Unidade: Euro

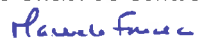
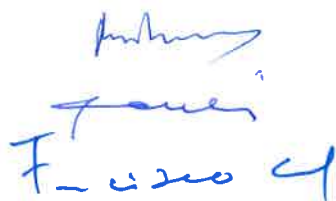
Rubricas	Notas	Períodos	
		31-03-2014	Ano de 2013
Vendas e serviços prestados	14		
Fornecimentos e serviços externos	15	-14.567,69	-71.284,94
Gastos com pessoal			-570,96
Aumentos/reduções de justo valor			-206.697,12
Outros rendimentos e ganhos			327,50
Outros gastos e perdas	17	-125,60	-2.867,48
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		-14.693,29	-281.093,00
Gastos/reversões de depreciação e de amortização			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		-14.693,29	-281.093,00
Juros e rendimentos similares obtidos	18	110,01	221,83
Juros e gastos similares suportados	18	-53.559,61	-307.262,54
Resultado antes de impostos		-68.142,89	-588.133,71
Imposto s/ rendimento do período	6;19	15.672,86	509.443,03
Resultado líquido do período		-52.470,03	-78.690,68

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

Resultado básico por acção		0,00	0,00
----------------------------	--	------	------

A Administração

O Técnico Oficial de Contas


Manuela Serra da Fonseca
F - 200 4

CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIARIA, SA.**DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA****PERIODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2014**

Valores em euros

RUBRICAS	NOTAS	31-03-2014	Ano de 2013
Actividades Operacionais:			
Recebimentos de clientes		0,00	0,00
Pagamentos a Fornecedores		-13.833,76	-30.143,83
Pagamentos ao Pessoal		0,00	-570,96
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>		-13.833,76	-30.714,79
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		0,00	-428,37
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		11.666,90	-234,83
<i>Fluxos de caixa das actividades operacionais</i>		-2.166,86	-31.377,99
Actividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos Financeiros			
Activos fixos tangíveis			
Juros e Proveltos Similares		110,01	221,83
Dividendos			
		110,01	221,83
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedades de Investimento		-738,00	-167.227,12
Activos fixos tangíveis			
		-738,00	-167.227,12
<i>Fluxos de caixa das actividades de investimento</i>		-627,99	-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		0,00	-1.801.430,78
Juros e custos similares		0,00	-798.569,22
Dividendos			
		0,00	-2.600.000,00
<i>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</i>		0,00	400.000,00
Variações de caixa e seus equivalentes		-2.794,85	201.616,72
Caixa e seus equivalentes no início do periodo		255.623,98	54.007,26
Variações ao perimetro			
Descobertos Bancários			
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo		252.829,13	255.623,98

0,00

0,00

O Técnico Oficial de Contas

A Administração



4. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Ao Acionista da sociedade,
CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

INTRODUÇÃO

1. Nos termos legais e estatutários, apresentamos o nosso parecer sobre o Relatório de Controlo Orçamental e de Acompanhamento da Atividade da **CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, relativo ao 1.º Trimestre de 2014.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade da Administração:

- a) a preparação do Relatório de Controlo Orçamental e de Acompanhamento da Atividade, numa base trimestral;
- b) a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados;
- c) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
- d) a informação de qualquer facto relevante, que tenha influenciado a sua atividade e/ou a sua posição financeira.

3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação contida no documento acima referido, competindo-nos emitir um parecer profissional e independente, em função do conhecimento adquirido no desempenho das nossas funções como Fiscal Único da Sociedade e do trabalho efetuado.

TRABALHO EFETUADO

4. O trabalho a que procedemos teve como objetivo obter uma segurança moderada quanto a se a informação anteriormente referida está isenta de distorções materialmente relevantes. O nosso trabalho foi efetuado com base nas Normas Técnicas de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, planeado com aquele objetivo, e incluiu os seguintes procedimentos:

- a) Acompanhamento da atividade da empresa, através da leitura das atas do Conselho de Administração e a verificação da sua concordância com a documentação tendo sido solicitados os esclarecimentos que se demonstraram necessários;
- b) Análise da aplicação das IFRS, à data de 31 de março de 2014;
- c) Conferência dos Balancetes do Razão Geral com os registos que lhes serviram de suporte, tendo em consideração o sistema de normalização contabilística em vigor;

d) Verificação da documentação que serviu de suporte aos respetivos movimentos e saldos das contas do Balancete do Razão Geral;

e) Verificação dos níveis de execução orçamental.

5. Entendemos que o trabalho efetuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente parecer sobre a informação trimestral.

PARECER

6. Com base no trabalho efetuado, concluímos que:

6.1 Não existe qualquer situação que indicie o incumprimento das disposições legais vigentes;

6.2 As demonstrações financeiras apresentadas, correspondentes ao 1.º Trimestre de 2014, foram preparadas a partir dos registos contabilísticos e comparadas com os valores orçamentados para o mesmo período;

6.3 O Relatório de Controlo Orçamental e de Acompanhamento da Atividade, preparado pela Administração, referente ao 1.º Trimestre de 2014, refere com clareza a atividade da empresa e a evolução dos negócios da sociedade no período em análise e os desvios apresentados estão justificados nesse relatório;

6.4 As deliberações tomadas pelo Conselho de Administração referem-se ao curso normal dos negócios.


Eduardo Roque do Rosario Rêgo – ROC 1.285

Lisboa, 11 de junho de 2014