

CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA

RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL

E DE

ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

SEGUNDO 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 30 DE JUNHO DE 2014	7
3.1.2.	DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2014	9
3.2.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 2 ° TRIMESTRE DE 2014	11
4.	RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO.....	14

MF

Segundo Trimestre

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 também 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.

Efetuuou-se a remoção de resíduos numa parte do terreno e a consolidação da fachada de um edifício sito na Avenida Elias Garcia.

SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

A CONSEST – Promoção Imobiliária, S.A. apresentou no segundo trimestre do ano um resultado líquido negativo de 106.409 euros registando um desvio positivo de 18 % face ao resultado orçamentado. Este desvio favorável fica a dever-se, por um lado, ao registo de custos com fornecimentos e serviços externos 15% inferior ao que tinha sido orçamentado e, por outro lado ao desvio favorável de 20% verificado na função financeira em resultado da diminuição da taxa de juro aplicada nos financiamentos obtidos, 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). Quando comparado com o resultado negativo de 174.700 euros do período homólogo do ano anterior, verifica-se uma evolução positiva de 41.259 euros no resultado líquido entre os dois períodos.

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) cifrou-se nos 30.712 euros negativos e apresentou um desvio positivo de cerca de 17% face ao orçamentado. Este desvio deveu-se, essencialmente, à diminuição dos gastos com fornecimentos e serviços externos.

M J

**CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA
ACTIVIDADE**

Segundo Trimestre

O endividamento através de suprimentos manteve-se em 4,8 milhões de euros, a que se soma o valor de 307.263 euros relativo aos juros de 2013, perfazendo um total de 5,127 milhões de euros registado nos financiamentos obtidos, sem variação face ao valor orçamentado. O valor dos juros vencidos nos primeiros seis meses do ano ascendeu a 107.714 €.

O valor do Ativo no 2º 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 5,6 milhões de euros, não apresentando desvio significativo face ao valor orçamentado de idêntico montante.

Lisboa, 29 de Junho de 2014

O Conselho de Administração

Dr. Mário Alberto Donas



Dr. Carlos Alberto de Mendonça Pires



Dr. Francisco António Lobo Brandão Cal

2. ANEXOS

M
Fr

3.1. ANÁLISE DE DESVIOS

M
F

3.1.1. BALANÇO REAL VS ORÇAMENTO EM 30 DE JUNHO DE 2014



Unidade: Euro						
	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)
	2013	Jun-13	Dez-13	Jun-14	Jun-14	Valor % (3)
Activo						
Activo não corrente						
Propriedades de investimento	68.740.530 €	68.894.491 €	68.800.000,00	68.800.000,00	68.741.268,00	-58.732,00 0%
Activos por Impostos Diferidos	686.269,77	418.393,15	423.154,97	461.272,72	718.054,48	256.781,76 56%
TOTAL DO ACTIVO NÃO CORRENTE	69.426.799,77	69.312.884,02	69.223.154,97	69.261.272,72	69.459.322,48	198.049,76 0%
Activo corrente						
TOTAL DO ACTIVO CORRENTE	260.679,45	341.356,39	327.520,22	295.572,47	244.383,26	-51.189,21 -17%
TOTAL DO ACTIVO	69.687.479,22	69.654.240,41	69.550.675,19	69.556.845,19	69.703.705,74	146.860,55 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%
Reservas Legais	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	0,00 0%
Resultados Transítados	9.272.486,62	9.272.486,62	9.272.486,62	9.048.049,92	9.193.795,94	145.746,02 2%
Resultado líquido do período	-78.690,68	-147.669,69	-224.436,70	-129.013,43	-106.409,73	22.603,70 -18%
Total do Capital Próprio	64.233.859,23	64.164.880,22	64.088.113,21	63.959.099,78	64.127.449,50	168.349,72 0%
Passivo						
Passivo não corrente						
Financiamentos Obtidos	5.127.811,35	4.820.548,81	4.820.548,81	4.820.548,81	5.127.811,35	307.262,54 6%
Passivos por Impostos Diferidos		192.343,17	40.220,10	40.220,10	0,00	-40.220,10 -100%
Total Passivo não corrente	5.127.811,35	5.012.891,98	4.860.768,91	4.860.768,91	5.127.811,35	267.042,44 5%
Passivo corrente						
Fornecedores	312.747,63	259.051,12	294.530,54	295.848,00	313.787,97	17.939,97 6%
Financiamentos Obtidos	0,00	0,00	307.262,54	307.262,54	-307.262,54	-307.262,54 -100%
Outras contas a pagar	12.320,00	204.190,00		133.865,97	134.277,76	411,79 0%
Total Passivo corrente	325.067,63	476.468,21	601.793,08	736.976,51	448.444,89	-288.531,62 -39%
Total do passivo	5.453.619,99	5.489.360,19	5.462.561,99	5.597.745,42	5.576.256,24	-21.489,18 0%
Total do Capital Próprio e do Passivo	69.687.479,22	69.654.240,41	69.550.675,20	69.556.845,20	69.703.705,74	146.860,54 0%

(1) Os Orçamentos para Dez13 e Jun14 foram efectuados com base nas contas reais a Set13.

(2) Diferença entre o Real de Jun14 e o Orçamentado Jun14.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado Jun14.

MF

2.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO
PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2014

M
Fr

Unidade: Euro

	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)	
	2013	Jun-13	Dez-13	Jun-14	Jun-14	Valor	% (3)
RENDIMENTOS E GASTOS							
Fornecimentos e Serviços Externos	- 71.284,94 €	- 24.346,50 €	- 68.846,28 €	- 35.071,79 €	- 29.909,06 €	5.162,73 €	-15%
Gastos Com o Pessoal	- 570,96 €	-	- 570,96 €	- 570,96 €	-		
Aumentos / Reduções de justo valor	- 206.697,12 €	-	-	-	-		
Outros Rendimentos e Ganhos	327,50 €	-	-	-	327,50 €		
Outros Gastos e Perdas	- 2.867,48 €	- 1.425,20 €	-	- 1.425,00 €	- 1.130,59 €	294,41 €	-21%
Resultado antes de depreciações, gastos de financ. e impostos	- 281.093,00 €	- 25.771,70 €	- 69.417,24 €	- 37.067,75 €	- 30.712,15 €	6.355,60 €	-17%
Resultado operacional (antes de gastos de financ. e impostos)	- 281.093,00 €	- 25.771,70 €	- 69.417,24 €	- 37.067,75 €	- 30.712,15 €	6.355,60 €	-17%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	221,83 €	56,57 €	120,00 €	55,00 €	232,03 €	177,03 €	322%
Juros e Gastos Similares Suportados	- 307.262,54 €	- 171.177,80 €	- 307.262,54 €	- 133.865,97 €	- 107.714,32 €	26.151,65 €	-20%
Resultado antes de impostos	- 588.133,71 €	- 196.892,93 €	- 376.559,78 €	- 170.878,72 €	- 138.194,44 €	32.684,28 €	-19%
Imposto sobre o rendimento do período	509.443,03 €	49.223,24 €	152.123,08 €	41.865,29 €	31.784,71 €	- 10.080,58 €	-24%
Resultado líquido do período	- 78.690,68 €	- 147.669,69 €	- 224.436,70 €	- 129.013,43 €	- 106.409,73 €	22.603,70 €	-18%
Detentores do capital da empresa-mãe	- 78.690,68 €	- 147.669,69 €	- 224.436,70 €	- 129.013,43 €	- 106.409,73 €	22.603,70 €	-18%
Total	- 78.690,68 €	- 147.669,69 €	- 224.436,70 €	- 129.013,43 €	- 106.409,73 €	22.603,70 €	-18%
Resultado por acção básico	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	-	-

(1) Os Orçamentos para Dez13 e Jun14 foram efectuados com base nas contas reais a Set13.

(2) Diferença entre o Real de Jun14 e o Orçamento Jun14.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado Jun14.

2 H

2.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 2 ° TRIMESTRE DE 2014

M
H

CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

Segundo Trimestre

CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA.

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

		Unidade: Euro	
Rubricas	Notas	Posição	
		30-06-2014	Ano de 2013
ATIVO			
Activo não corrente			
Activos fixos tangíveis			
Activos fixos intangíveis			
Propriedades de Investimento	4	68.741.268,00	68.740.530,00
Subsidiárias			
Associadas			
Outras			
Activos biológicos			
Empréstimos concedidos			
Accionistas/Sócios			
Outras contas a receber			
Responsabilidades por benefícios pós-emprego			
Activos por impostos diferidos	6	718.054,48	686.269,77
		69.459.322,48	69.426.799,77
Activo corrente			
Inventários			
Activos biológicos			
Clientes	9		
Estado e outros entes públicos	7	4.613,48	5.055,47
Outras contas a receber	9		0,00
Diferimentos	10		0,00
Activos financeiros detidos para negociação			
Caixa e depósitos bancários	11	239.769,78	255.623,98
		244.383,26	260.679,45
Total do Activo		69.703.705,74	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
Excedentes de revalorização			
Resultado líquido do período		-106.409,73	-78.690,68
Total do capital próprio		64.127.449,50	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	313.787,97	312.747,63
Adiantamentos de clientes			
Estado e outros entes públicos	7	379,16	741,01
Financiamentos obtidos	5		
Diferimentos	10		
Outras contas a pagar	8	134.277,76	12.320,00
		448.444,89	325.808,64
Total do Passivo		5.576.256,24	5.453.619,99
Total do capital próprio e do Passivo		69.703.705,74	69.687.479,22

A Administração

O Técnico Oficial de Contas

Manuela Serra da Fonseca

Manuela Serra da Fonseca
FC20/01

CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

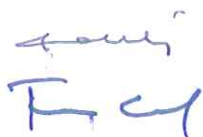
Segundo Trimestre

CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Unidade: Euro			
Rubricas	Notas	Períodos	
		30-06-2014	Ano de 2013
Vendas e serviços prestados	14		
Subsídios à exploração			
Variação nos inventários de produção			
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas			
Fornecimentos e serviços externos	15	-29.909,06	-71.284,94
Gastos com pessoal			-570,96
Imparidade de dívidas a receber			
Provisões			
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)			
Aumentos/reduções de justo valor			-206.697,12
Outros rendimentos e ganhos			
Outros rendimentos e ganhos		327,50	327,50
Outros gastos e perdas	17	-1.130,59	-2.867,48
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		-30.712,15	-281.093,00
Gastos/reversões de depreciação e de amortização			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		-30.712,15	-281.093,00
Juros e rendimentos similares obtidos	18	232,03	221,83
Juros e gastos similares suportados	18	-107.714,32	-307.262,54
Resultado antes de impostos		-138.194,44	-588.133,71
Imposto s/ rendimento do período	6;19	31.784,71	509.443,03
Resultado líquido do período		-106.409,73	-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

3. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO