

**CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA**

**RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL**

**E DE**

**ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE**

**TERCEIRO TRIMESTRE**

**ANO 2011**

**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 SETEMBRO DE 2011.....	7
3.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2011.....	8
3.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 3 ° TRIMESTRE DE 2011 .....	9
4. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO .....	13

## **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 objecto 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 projectos de desenvolvimento imobiliário ou urbanístico. O único imóvel que a empresa possui é um terreno que está em desenvolvimento urbanístico na Falagueira - Amadora.

## **2. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL**

A CONSEST - Participações Imobiliárias, S.A. registou no 3º trimestre do ano um resultado líquido negativo de 216.414 euros que comparado com o resultado orçamentado negativo de 125.924 euros, representa um desvio negativo de aproximadamente 90.491 euros pois o custo real de financiamento obtido através de suprimentos foi de 5,25% que compara com o valor previsto no orçamento de 3%.

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) apresentou um desvio negativo de cerca de 10.367 euros. Este desvio deveu-se, essencialmente, ao aumento dos custos com fornecimentos e serviços externos - montante relacionado com a partilha de custos entre as empresas do grupo superior ao que tinha sido orçamentado. Salienta-se que o principal rendimento da CONSEST resultava da renda recebida pelo arrendamento de uma parcela do terreno da Falagueira. Contudo, houve a denúncia do contrato de arrendamento com efeitos a 31 de Julho de 2011. Aquando do orçamento, considerou-se o recebimento dessa renda para a totalidade do ano.

O Resultado antes de imposto apresentou uma diferença negativa entre o orçamentado (negativo em 167.898 euros) e o real (negativo em 294.441 euros) de 126.543 euros. Esta diferença deveu-se, para além do mencionado do ponto acima, a um desvio de cerca de 116.495 euros na rubrica “Juros e Gastos Similares Suportados”, devido a um aumento nas taxas de juro. Esta rubrica regista os juros debitados pela SAGESTAMO relativos ao empréstimo de tesouraria.

O total real do Activo a 30SET11 foi de 72.280.943 euros, não apresentando desvio significativo face ao valor orçamentado (cerca de 72.212.139 euros).

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

---

### Terceiro Trimestre

A metodologia utilizada para o apuramento do justo valor do imóvel da Falagueira assentou no valor de mercado do imóvel com base em avaliação efectuada por um perito independente, com referência a 31 de Dezembro de 2010. Não existindo indicações de que o valor do imóvel tenha sofrido alterações face ao valor da avaliação apurado no final de 2010, não se procedeu a nova avaliação para efeitos de análise do justo valor à data de 30 de Setembro de 2011.

No Activo importa destacar, embora sem desvio face ao orçamentado, a manutenção de um valor a receber da SAGESTAMO no montante de 3.000.000 euros respeitantes ao Capital Subscrito mas não realizado.

No Passivo, em termos orçamentais o valor estimado de 6.736.355 euros na rubrica “Acionistas/Sócios” no Passivo Corrente apresenta um desvio não significativo em termos de valor face ao real apresentado no 3º trimestre de 2011 de 6.621.980 euros, que corresponde exclusivamente à dívida relacionada com suprimentos obtidos junto da SAGESTAMO para financiamento da atividade da empresa.

Lisboa, 20 de Outubro de 2011

O Conselho de Administração

---

Dr. Mário Alberto Donas

---

Dr. Carlos Alberto de Mendonça Pires

---

Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal

### **3. ANEXOS**

### **3.1. ANÁLISE DE DESVIOS**

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

**Terceiro Trimestre**

**3.1.1. BALANÇO REAL VS ORÇAMENTO EM 30 DE SETEMBRO DE 2011**

	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)	
	2010	Set-10	Dez-10	Set-11	Set-11	Valor	% (3)
<b>Activo</b>							
<b>Activo não corrente</b>							
Activos fixos tangíveis							
Propriedades de investimento	68.780.000,00	68.747.557,20	68.747.557,00	68.747.557,20	68.780.759,48	33.202,28	0%
Trespasse (Goodwill)							
Activos intangíveis							
Activos biológicos							
Participações financeiras - método da							
Participações financeiras - outros métodos							
Accionistas / Sócios							
Outras contas a receber							
Investimentos financeiros							
Outros Activos Financeiros							
Activos por Impostos Diferidos	301.537,19	286.763,79	296.832,51	333.909,54	379.564,15	45.654,61	14%
<b>TOTAL DO ACTIVO NÃO CORRENTE</b>	<b>69.081.537,19</b>	<b>69.034.320,99</b>	<b>69.044.389,51</b>	<b>69.081.466,74</b>	<b>69.160.323,63</b>	<b>78.856,89</b>	<b>0%</b>
<b>Activo corrente</b>							
Inventários							
Activos biológicos							
Clientes					8,35	8,35	
Adiantamentos a Fornecedores							
Estado e Outros Entes Públicos	11.172,52	9.117,52	11.144,10	10.869,70	9.962,25	-907,45	-8%
Accionistas / Sócios							
Outras contas a receber	3.000.561,15	3.000.622,91	3.000.622,91	3.000.000,00	3.000.561,15	561,15	0%
Diferimentos	797,06	2.482,34	2.482,34	2.482,34		-2.482,34	-100%
Activos financeiros detidos para negociação							
Outros Activos Financeiros							
Caixa e Depósitos Bancários	96.816,48	106.592,66	100.118,62	117.319,86	110.087,28	-7.232,58	-6%
<b>TOTAL DO ACTIVO CORRENTE</b>	<b>3.109.347,21</b>	<b>3.118.815,43</b>	<b>3.114.367,97</b>	<b>3.130.671,90</b>	<b>3.120.619,03</b>	<b>-10.052,87</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>72.190.884,40</b>	<b>72.153.136,42</b>	<b>72.158.757,48</b>	<b>72.212.138,64</b>	<b>72.280.942,66</b>	<b>68.804,02</b>	<b>0%</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>							
<b>Capital Próprio</b>							
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							
Prémios de emissão							
Reservas Legais	31.950,68	31.950,68	31.950,68	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	7.534.892,03	7.534.892,03	7.534.892,03	7.445.153,00	7.442.534,09	-2.618,91	0%
Resultado líquido do período	-92.357,94	-72.831,01	-89.738,74	-125.923,52	-216.414,38	-90.490,86	72%
Interesses minoritários (Aplicável apenas às							
<b>Total do Capital Próprio</b>	<b>62.474.484,77</b>	<b>62.494.011,70</b>	<b>62.477.103,97</b>	<b>62.351.180,16</b>	<b>62.258.070,39</b>	<b>-93.109,77</b>	<b>0%</b>
<b>Passivo</b>							
<b>Passivo não corrente</b>							
Provisões							
Financiamentos Obtidos	6.621.979,59				6.621.979,59	6.621.979,59	
Responsabilidades por benefícios pós-							
Passivos por Impostos Diferidos	2.812.720,12	2.801.590,00	2.801.590,00	2.801.590,00	2.812.720,12	11.130,12	0%
Outras contas a pagar							
<b>Total Passivo não corrente</b>	<b>9.434.699,71</b>	<b>2.801.590,00</b>	<b>2.801.590,00</b>	<b>2.801.590,00</b>	<b>9.434.699,71</b>	<b>6.633.109,71</b>	<b>237%</b>
<b>Passivo corrente</b>							
Fornecedores	172.995,57	129.526,84	159.254,72	192.112,19	171.206,85	-20.905,34	-11%
Adiantamentos de Clientes							
Estado e outros entes públicos							
Accionistas / Sócios		6.621.979,59	6.717.724,99	6.736.354,93		-6.736.354,93	-100%
Financiamentos Obtidos	103.261,35				103.261,35	103.261,35	
Outras contas a pagar	2.359,00	102.944,29		127.807,07	313.704,36	185.897,29	145%
Passivos Financeiros detidos para							
Outros passivos Financeiros							
Diferimentos	3.084,00	3.084,00	3.084,00	3.094,00		-3.094,00	-100%
<b>Total Passivo corrente</b>	<b>281.699,92</b>	<b>6.857.534,72</b>	<b>6.880.063,71</b>	<b>7.059.368,19</b>	<b>588.172,56</b>	<b>-6.471.195,63</b>	<b>-92%</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>9.716.399,63</b>	<b>9.659.124,72</b>	<b>9.681.653,71</b>	<b>9.860.958,19</b>	<b>10.022.872,27</b>	<b>161.914,08</b>	<b>2%</b>
<b>Total do Capital Próprio e do Passivo</b>	<b>72.190.884,40</b>	<b>72.153.136,42</b>	<b>72.158.757,68</b>	<b>72.212.138,35</b>	<b>72.280.942,66</b>	<b>68.804,31</b>	<b>0%</b>

(1) Os Orçamentos para Dez10 e Set11 foram efectuados com base nas contas reais a Set10.  
(2) Diferença entre o Real de SET11 e o Orçamentado SET11.  
(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado SET11.

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

**Terceiro Trimestre**

**3.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO  
PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2011**

	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)	
	2010	Set-10	Dez-10	Set-11	Set-11	Valor	% (3)
<b>RENDIMENTOS E GASTOS</b>							
Vendas e Serviços Prestados	37.008,00	27.756,00	37.008,00	27.816,00	24.722,00	-3.094,00	-11%
Vendas							
Serviços Prestados	37.008,00	27.756,00	37.008,00	27.816,00	24.722,00	-3.094,00	-11%
Subsídios à exploração							
Ganhos / perdas imputados às subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos							
Variação nos inventários da produção							
Trabalhos para a própria entidade							
Custo das mercadorias vendidas e das matérias							
Fornecimentos e Serviços Externos	-96.205,81	-53.682,13	-71.997,62	-46.646,93	-54.893,52	-8.246,59	18%
Gastos Com o Pessoal	-499,11	-499,11	-499,11	-499,11	0,00	499,11	-100%
Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)							
Imparidade de dívidas a receber (perdas / reversões)							
Provisões (aumentos / reduções)							
Imparidade de activos não depreciáveis / amortizáveis (perdas / reversões)							
Aumentos / Reduções de justo valor	42.000,47						
Outros Rendimentos e Ganhos							
Outros Gastos e Perdas	-811,79	-52,91	-60,00	-500,00	-25,46	474,54	-95%
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>-18.508,24</b>	<b>-26.478,15</b>	<b>-35.548,73</b>	<b>-19.830,04</b>	<b>-30.196,98</b>	<b>-10.366,94</b>	<b>52%</b>
Gastos / Reversões de depreciação e de imparidade de activos depreciáveis / amortizáveis							
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>-18.508,24</b>	<b>-26.478,15</b>	<b>-35.548,73</b>	<b>-19.830,04</b>	<b>-30.196,98</b>	<b>-10.366,94</b>	<b>52%</b>
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	265,58	133,38	251,38	342,00	660,41	318,41	93%
Juros e Gastos Similares Suportados	-103.379,22	-72.106,90	-95.913,27	-148.409,99	-264.904,77	-116.494,78	78%
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>-121.621,88</b>	<b>-98.451,67</b>	<b>-131.210,62</b>	<b>-167.898,03</b>	<b>-294.441,34</b>	<b>-126.543,31</b>	<b>75%</b>
Imposto sobre o rendimento do período	29.263,94	25.620,66	41.471,88	41.974,51	78.026,96	36.052,45	86%
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-92.357,94</b>	<b>-72.831,01</b>	<b>-89.738,74</b>	<b>-125.923,52</b>	<b>-216.414,38</b>	<b>-90.490,86</b>	<b>72%</b>
Result Act Descontinuadas (líq impostos) incl Result Líquido Período							
<b>Resultado líquido do período atribuível a:</b>							
Detentores do capital da empresa-mãe	<b>-92.357,94</b>	<b>-72.831,01</b>	<b>-89.738,74</b>	<b>-125.923,52</b>	<b>-216.414,38</b>	<b>-90.490,86</b>	<b>72%</b>
Interesses minoritários							
<b>Total</b>	<b>-92.357,94</b>	<b>-72.831,01</b>	<b>-89.738,74</b>	<b>-125.923,52</b>	<b>-216.414,38</b>	<b>-90.490,86</b>	<b>72%</b>
Resultado por acção básico							

(1) Os Orçamentos para Dez10 e Set11 foram efectuados com base nas contas reais a Set10.  
(2) Diferença entre o Real de SET11 e o Orçamentado SET11.  
(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado SET11.

### **3.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 3.º TRIMESTRE DE 2011**







## **4. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO**