

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)
Activo							
Activo não corrente							
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%
TOTAL DO ACTIVO NÃO CORRENTE	69.081.537,19	69.034.320,99	69.044.389,51	69.081.466,74	69.160.323,63	78.856,89	0%
Activo corrente							
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%
TOTAL DO ACTIVO CORRENTE	3.109.347,21	3.118.815,43	3.114.367,97	3.130.671,90	3.120.619,03	-10.052,87	0%
TOTAL DO ACTIVO	72.190.884,40	72.153.136,42	72.158.757,48	72.212.138,64	72.280.942,66	68.804,02	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							
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							
Total do Capital Próprio	62.474.484,77	62.494.011,70	62.477.103,97	62.351.180,16	62.258.070,39	-93.109,77	0%
Passivo							
Passivo não corrente							
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							
Total Passivo não corrente	9.434.699,71	2.801.590,00	2.801.590,00	2.801.590,00	9.434.699,71	6.633.109,71	237%
Passivo corrente							
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%
Total Passivo corrente	281.699,92	6.857.534,72	6.880.063,71	7.059.368,19	588.172,56	-6.471.195,63	-92%
Total do passivo	9.716.399,63	9.659.124,72	9.681.653,71	9.860.958,19	10.022.872,27	161.914,08	2%
Total do Capital Próprio e do Passivo	72.190.884,40	72.153.136,42	72.158.757,68	72.212.138,35	72.280.942,66	68.804,31	0%

(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)
RENDIMENTOS E GASTOS							
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%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	-18.508,24	-26.478,15	-35.548,73	-19.830,04	-30.196,98	-10.366,94	52%
Gastos / Reversões de depreciação e de imparidade de activos depreciáveis / amortizáveis							
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	-18.508,24	-26.478,15	-35.548,73	-19.830,04	-30.196,98	-10.366,94	52%
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%
Resultado antes de impostos	-121.621,88	-98.451,67	-131.210,62	-167.898,03	-294.441,34	-126.543,31	75%
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%
Resultado líquido do período	-92.357,94	-72.831,01	-89.738,74	-125.923,52	-216.414,38	-90.490,86	72%
Result Act Descontinuadas (líq impostos) incl Result Líquido Período							
Resultado líquido do período atribuível a:							
Detentores do capital da empresa-mãe	-92.357,94	-72.831,01	-89.738,74	-125.923,52	-216.414,38	-90.490,86	72%
Interesses minoritários							
Total	-92.357,94	-72.831,01	-89.738,74	-125.923,52	-216.414,38	-90.490,86	72%
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