

CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA

RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL

E DE

ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

TERCEIRO TRIMESTRE

ANO 2012

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 2012.....	7
3.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2012	9
3.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 3.º TRIMESTRE DE 2012.....	11
4. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO	15

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 231.372 euros que comparado com o resultado orçamentado negativo de 238.107 euros, representa um desvio positivo de aproximadamente 6.735 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 216.414 do período homólogo do ano anterior verifica-se uma evolução negativa de 14.958 € no resultado líquido entre os dois períodos.

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) cifrou-se nos 46.840 € negativos e apresentou um desvio negativo de cerca de 10.255 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 317.476 euros) e o real (negativo em 308.496 euros) de 8.980 euros.

O total real do Ativo no 3º trimestre foi de 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 efectuada por um perito independente, com referência a 31 de Dezembro de 2011. Não existindo indicações de que o valor do imóvel tenha sofrido alterações face ao valor da avaliação apurado no final de 2011, não se procedeu a nova avaliação para efeitos de análise do justo valor à data de 30 de Setembro de 2012.

CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

Terceiro Trimestre

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 deste ano, 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.

No Passivo, em termos orçamentais o valor estimado de 2,8 milhões de euros na rubrica “Passivos por impostos diferidos” no Passivo não corrente apresenta um desvio de 2 milhões de euros. Este desvio é justificado pelo ajustamento efetuado nos passivos por impostos diferidos no final de 2011 por contrapartida de Resultados transitados que não foi considerado aquando da elaboração do orçamento. Os passivos por impostos diferidos incluem o efeito da avaliação à propriedade de investimento que a empresa detém na Falagueira. Tendo em conta que as variações de justo valor das propriedades de investimento têm impacto ao nível da contabilidade mas não relevam para efeitos fiscais, da diferença entre o valor base considerado para cada efeito (contabilístico ou fiscal) resulta uma diferença temporária revertível que originou o reconhecimento em 2011 de uma reversão de 2 milhões de euros dos passivos por impostos diferidos resultantes do impacto coeficiente de desvalorização da moeda. Deste montante 1,7 milhões de euros foram por contrapartida de Resultados Transitados e 0,3 milhões de euros por contrapartida do Resultado do exercício do ano anterior.

Lisboa, 31 de Outubro de 2012

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

3.1.1. BALANÇO REAL VS ORÇAMENTO EM 30 DE SETEMBRO DE 2012

CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

Terceiro Trimestre

Unidade: Euro

	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)	
	2011	Set-11	Dez-11	Set-12	Set-12	Valor	% (3)
Activo							
Activo não corrente							
Activos fixos tangíveis							
Propriedades de investimento	68.780.000,00	68.780.759,48	68.780.759,00	68.780.759,00	68.813.136,20	32.377,20	0%
Trespasse (Goodwill)							
Activos intangíveis							
Activos biológicos							
Participações financeiras - método da equivalência							
Participações financeiras - outros métodos							
Accionistas / Sócios							
Outros Activos Financeiros							
Activos por Impostos Diferidos	374.241,38	379.564,15	398.186,00	436.184,30	451.365,40	15.181,10	3%
TOTAL DO ACTIVO NÃO CORRENTE	69.154.241,38	69.160.323,63	69.178.945,00	69.216.943,30	69.264.501,60	47.558,30	0%
Activo corrente							
Inventários							
Activos biológicos							
Clientes	8,35	8,35	8,00				
Adiantamentos a Fornecedores							
Estado e Outros Entes Públicos	9.274,65	9.962,25	10.505,00	7.750,00	6.068,28	-1.681,72	-22%
Accionistas / Sócios							
Outras contas a receber	3.000.000,00	3.000.561,15	3.000.561,00	3.000.000,00	3.000.000,00	0,00	0%
Diferimentos	961,86				0,00	0,00	
Activos financeiros detidos para negociação							
Outros Activos Financeiros							
Caixa e Depósitos Bancários	99.951,50	110.087,28	101.071,00	89.000,00	61.146,30	-27.853,70	-31%
TOTAL DO ACTIVO CORRENTE	3.110.196,36	3.120.619,03	3.112.145,00	3.096.750,00	3.067.214,58	-29.535,42	-1%
TOTAL DO ACTIVO	72.264.437,74	72.280.942,66	72.291.090,00	72.313.693,30	72.331.716,18	18.022,88	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					0,00		
Prestações suplementares e outros instrumentos de					0,00		
Prémios de emissão					0,00		
Reservas Legais	31.950,68	31.950,68	31.951,00	31.951,00	31.950,68	-0,32	0%
Outras reservas					0,00		
Excedentes de revalorização					0,00		
Ajustamentos em activos financeiros					0,00		
Outras variações no capital próprio					0,00		
Resultados Transitados	9.138.072,23	7.442.534,09	7.442.534,00	7.150.496,00	9.118.347,11	1.967.851,11	28%
Resultado líquido do período	-19.725,12	-216.414,38	-289.690,39	-238.106,75	-231.372,03	6.734,72	-3%
Interesses minoritários (Aplicável apenas às contas					0,00		
Total do Capital Próprio	64.150.297,79	62.258.070,39	62.184.794,61	61.944.340,25	63.918.925,76	1.974.585,51	3%
Passivo							
Passivo não corrente							
Provisões							
Financiamentos Obtidos	6.621.979,59	6.621.979,59	7.025.241,00	7.072.895,00	6.621.979,59	-450.915,41	-6%
Responsabilidades por benefícios pós-emprego							
Passivos por Impostos Diferidos	808.902,38	2.812.720,12	2.812.720,00	2.812.720,00	808.902,38	-2.003.817,62	-71%
Outras contas a pagar							
Total Passivo não corrente	7.430.881,97	9.434.699,71	9.837.961,00	9.885.615,00	7.430.881,97	-2.454.733,03	-25%
Passivo corrente							
Fornecedores	221.135,05	171.206,85	166.391,00	147.245,02	221.459,59	74.214,57	50%
Adiantamentos de Clientes							
Estado e outros entes públicos	52,23					0,00	
Accionistas / Sócios							
Financiamentos Obtidos	450.915,28	103.261,35	53.075,00		450.915,28	450.915,28	
Outras contas a pagar	11.155,42	313.704,36	48.868,00	336.493,00	309.533,58	-26.959,42	-8%
Passivos Financeiros detidos para negociação							
Outros passivos Financeiros							
Diferimentos							
Total Passivo corrente	683.257,98	588.172,56	268.334,00	483.738,02	981.908,45	498.170,43	103%
Total do passivo	8.114.139,95	10.022.872,27	10.106.295,00	10.369.353,02	8.412.790,42	-1.956.562,60	-19%
Total do Capital Próprio e do Passivo	72.264.437,74	72.280.942,66	72.291.089,61	72.313.693,27	72.331.716,18	18.022,91	0%

(1) Os Orçamentos para Dez11 e Set12 foram efectuados com base nas contas reais a Set11.

(2) Diferença entre o Real de Set12 e o Orçamentado Set12.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado Set12.

**3.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO
PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2012**

CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

Terceiro Trimestre

Unidade: Euro

	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)	
	2011	Set-11	Dez-11	Set-12	Set-12	Valor	% (3)
RENDIMENTOS E GASTOS							
Vendas e Serviços Prestados	24.722,00 €	24.722,00 €	24.722,00 €			- €	
Vendas							
Serviços Prestados	24.722,00 €	24.722,00 €	24.722,00 €			- €	
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							
Fornecimentos e Serviços Externos	- 77.249,27 €	- 54.893,52 €	- 66.516,47 €	- 56.595,22 €	- 46.258,94 €	10.336,28 €	-18%
Gastos Com o Pessoal					- 570,96 €		
Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)							
Imparidade de dívidas a receber (perdas / reversões)							
Provisões (aumentos / reduções)							
Imparidade de activos não depreciáveis / amortizáveis							
Aumentos / Reduções de justo valor							
Outros Rendimentos e Ganhos							
Outros Gastos e Perdas	- 1.478,32 €	- 25,46 €	- 123,86 €	- 500,00 €	- 10,00 €	490,00 €	-98%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	- 54.005,59 €	- 30.196,98 €	- 41.918,33 €	- 57.095,22 €	- 46.839,90 €	10.255,32 €	-18%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização							
Imparidade de activos depreciáveis / amortizáveis (perdas /							
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	- 54.005,59 €	- 30.196,98 €	- 41.918,33 €	- 57.095,22 €	- 46.839,90 €	10.255,32 €	-18%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	950,61 €	660,41 €	856,90 €	450,00 €	273,04 €	- 176,96 €	-39%
Juros e Gastos Similares Suportados	- 347.653,93 €	- 264.904,77 €	- 353.075,15 €	- 260.830,45 €	- 261.929,19 €	- 1.098,74 €	0%
Resultado antes de impostos	- 400.708,91 €	- 294.441,34 €	- 394.136,58 €	- 317.475,67 €	- 308.496,05 €	8.979,62 €	-3%
Imposto sobre o rendimento do período	380.983,79 €	78.026,96 €	104.446,19 €	79.368,92 €	77.124,02 €	- 2.244,90 €	-3%
Resultado líquido do período	- 19.725,12 €	- 216.414,38 €	- 289.690,39 €	- 238.106,75 €	- 231.372,03 €	6.734,72 €	-3%
Result Act Descontinuadas (Iiq impostos) incl Result Líquido							
Resultado líquido do período atribuível a:							
Detentores do capital da empresa-mãe	- 19.725,12 €	- 216.414,38 €	- 289.690,39 €	- 238.106,75 €	- 231.372,03 €	6.734,72 €	-3%
Interesses minoritários							
Total	- 19.725,12 €	- 216.414,38 €	- 289.690,39 €	- 238.106,75 €	- 231.372,03 €	6.734,72 €	-3%
Resultado por acção básico							

(1) Os Orçamentos para Dez11 e Set12 foram efectuados com base nas contas reais a Set11.

(2) Diferença entre o Real de Set12 e o Orçamentado Set12.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado Set12.

3.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 3 ° TRIMESTRE DE 2012

4. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO