

CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA

RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL

E DE

ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

TERCEIRO TRIMESTRE

ANO 2013

mg
R F

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 2013.....	7
	3.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2013.....	9
3.2.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 3.º TRIMESTRE DE 2013.....	11
4.	RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO	15

M
ne Fe

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.

Durante o terceiro trimestre, elaboraram-se os seguintes trabalhos com vista a valorizar o imóvel da Falagueira:

- Foi desenvolvida a proposta do Plano de Pormenor Preliminar da Falagueira pela GB Arquitetos, em conformidade com o Master Plan elaborado por Foster & Partners e efetuou-se uma reunião com aquela empresa onde esta versão foi apresentada, tendo-se efetuado alguns ajustes.
- Efetuou-se em Setembro uma reunião com o Município da Amadora onde se apresentou o referido Plano de Pormenor, tendo o Presidente do Município sugerido algumas alterações que se esperam concluir no quarto trimestre.

2. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

A CONSEST – Promoção Imobiliária, S.A. registou no terceiro trimestre do ano um resultado líquido negativo de 207.743 euros que comparado com o resultado orçamentado negativo de 290.832 euros, representa um desvio positivo de aproximadamente 83.090 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 231.372 euros do período homólogo do ano anterior, verifica-se uma evolução positiva de 23.629 euros no resultado líquido entre os dois períodos.

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) cifrou-se nos 37.912 euros negativos e apresentou um desvio positivo de cerca de 16.877 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 369.514 euros) e o real (negativo em 276.991 euros) de 92.523 euros.

M
n FK

CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

Terceiro Trimestre

O valor do Ativo no 3º trimestre ascendeu a 69,6 milhões de euros, apresentou um desvio negativo de 2,7 milhões de euros face ao valor orçamentado. Este desvio fica a dever-se essencialmente ao pagamento de 2,6 milhões de euros, a título de juros de suprimentos e de suprimentos, que se efetuou em função da realização, no dia 14 de Maio de 2013, do Capital pela acionista SAGESTAMO, no montante de 3 milhões de euros, que não foi previsto aquando da elaboração do orçamento.

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 2012. Não existindo indicações de que o valor do imóvel tenha sofrido alterações face ao valor da avaliação apurado no final de 2012, não se procedeu a nova avaliação para efeitos de análise do justo valor à data de 30 de Setembro de 2013.

O total do Passivo apresenta um desvio favorável de 3,2 milhões de euros face ao orçamentado. Este desvio fica a dever-se, por um lado, ao efeito positivo do desreconhecimento, em Dezembro de 2012, de 616,5 mil euros nos "Passivos por impostos diferidos" relativos ao crédito de imposto, reconhecido em anos anteriores, relacionado com as variações de justo valor da propriedade de investimento (que não são reconhecidas para efeitos fiscais), em função da avaliação realizada no final do ano e, por outro lado, ao pagamento do montante de 2,6 milhões de euros respeitante a Suprimentos e Juros de Suprimentos (1,8 milhões de euros de Suprimentos e 0,8 milhões de euros de Juros). Estes montantes não foram tidos em conta para efeitos orçamentais.

Lisboa, 31 de Outubro de 2013

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

M
M TC

3.1.1. BALANÇO REAL VS ORÇAMENTO EM 30 DE SETEMBRO DE 2013

M
R
F

CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

Terceiro Trimestre

Unidade: Euro							
	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)	
	2012	Set-12	Dez-12	Set-13	Set-13	Valor	% (3)
Activo							
Activo não corrente							
Activos fixos tangíveis							
Propriedades de investimento	68.780.000,00	68.813.136,00	68.800.000,00	68.800.000,00	68.894.490,87	94.490,87	0%
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	369.169,91	451.365,40	456.663,00	535.344,21	438.417,56	-96.926,65	-18%
TOTAL DO ACTIVO NÃO CORRENTE	69.149.169,91	69.264.501,60	69.256.663,00	69.335.344,21	69.332.908,43	-2.435,78	0%
Activo corrente							
Inventários							
Activos biológicos							
Clientes							
Adiantamentos a Fornecedores							
Estado e Outros Entes Públicos	5.321,63	6.068,28	8.250,17	6.568,28	4.535,44	-2.032,84	-31%
Accionistas / Sócios							
Outras contas a receber	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00		-3.000.000,00	
Diferimentos	869,61	0,00					
Activos financeiros detidos para negociação							
Outros Activos Financeiros							
Caixa e Depósitos Bancários	54.007,26	61.146,30	59.367,00	51.299,33	322.951,94	271.652,61	530%
TOTAL DO ACTIVO CORRENTE	3.060.198,50	3.067.214,58	3.067.617,17	3.057.867,61	327.487,38	-2.730.380,23	-89%
TOTAL DO ACTIVO	72.209.368,41	72.331.716,18	72.324.280,17	72.393.211,82	69.660.395,81	-2.732.816,01	-4%
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	31.950,68	31.950,68	31.951,00	31.950,68	40.063,29	8.112,61	25%
Outras reservas							
Excedentes de revalorização							
Ajustamentos em activos financeiros							
Outras variações no capital próprio							
Resultados Transitados	9.118.347,11	9.118.347,11	7.150.496,00	8.776.958,28	9.272.486,62	495.528,34	6%
Resultado líquido do período	162.252,12	-231.372,03	-341.388,83	-236.043,64	-207.742,90	28.300,74	-12%
Interesses minoritários (Aplicável apenas às contas consolidadas)							
Total do Capital Próprio	64.312.549,91	63.918.925,76	61.841.058,17	63.572.865,32	64.104.807,01	531.941,69	1%
Passivo							
Passivo não corrente							
Provisões							
Financiamentos Obtidos	7.420.548,81	6.621.979,59	7.072.895,00	6.621.979,59	4.820.548,81	-1.801.430,78	-27%
Responsabilidades por benefícios pós-emprego							
Passivos por Impostos Diferidos	192.343,17	808.902,38	2.812.720,00	808.902,38	192.343,17	-616.559,21	-76%
Outras contas a pagar							
Total Passivo não corrente	7.612.891,98	7.430.881,97	9.885.615,00	7.430.881,97	5.012.891,98	-2.417.989,99	-33%
Passivo corrente							
Fornecedores	260.536,52	221.459,59	133.257,00	293.384,24	270.727,10	-22.657,14	-8%
Adiantamentos de Clientes							
Estado e outros entes públicos							
Accionistas / Sócios						0,00	
Financiamentos Obtidos		450.915,28	347.774,00	798.569,21		-798.569,21	
Outras contas a pagar	23.390,00	309.533,58	116.576,00	297.511,09	271.969,72	-25.541,37	-9%
Passivos financeiros detidos para negociação							
Outros passivos financeiros							
Diferimentos							
Total Passivo corrente	283.926,52	981.908,45	597.607,00	1.389.464,54	542.696,82	-846.767,72	-61%
Total do passivo	7.896.818,50	8.412.790,42	10.483.222,00	8.820.346,51	5.555.588,80	-3.264.757,71	-37%
Total do Capital Próprio e do Passivo	72.209.368,41	72.331.716,18	72.324.280,17	72.393.211,83	69.660.395,81	-2.732.816,02	-4%

(1) Os Orçamentos para Dez12 e Set13 foram efectuados com base nas contas reais a Set12.

(2) Diferença entre o Real de Set13 e o Orçamentado Set13.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado Set13.

CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

Terceiro Trimestre

Unidade: Euro

	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)	
	2012	Set-12	Dez-12	Set-13	Set-13	Valor	% (3)
RENDIMENTOS E GASTOS							
Vendas e Serviços Prestados							
Vendas							
Serviços Prestados							
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 consumidas							
Fornecimentos e Serviços Externos	- 65.532,25 €	- 46.258,94 €	- 75.460,29 €	- 54.327,40 €	- 36.419,97 €	17.907,43 €	-33%
Gastos Com o Pessoal	- 570,96 €	- 570,96 €	- 571,00 €	- 461,37 €	- €	461,37 €	-100%
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	- 33.136,20 €						
Outros Rendimentos e Ganhos							
Outros Gastos e Perdas	- 1.678,08 €	- 10,00 €	- 500,00 €	- €	- 1.492,12 €	1.492,12 €	
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	- 100.917,49 €	- 46.839,90 €	- 76.531,29 €	- 54.788,77 €	- 37.912,09 €	16.876,68 €	-31%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização							
Imparidade de activos depreciables / amortizáveis (perdas /							
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	- 100.917,49 €	- 46.839,90 €	- 76.531,29 €	- 54.788,77 €	- 37.912,09 €	16.876,68 €	-31%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	286,42 €	273,04 €	800,00 €	90,00 €	141,71 €	51,71 €	57%
Juros e Gastos Similares Suportados	- 348.604,55 €	- 261.929,19 €	- 347.773,93 €	- 260.026,09 €	- 239.220,17 €	20.805,92 €	-8%
Resultado antes de impostos	- 449.235,62 €	- 308.496,05 €	- 423.505,22 €	- 369.513,63 €	- 276.990,55 €	92.523,08 €	-25%
Imposto sobre o rendimento do período	611.487,74 €	77.124,02 €	82.116,39 €	78.681,22 €	69.247,65 €	- 9.433,57 €	-12%
Resultado líquido do período	162.252,12 €	231.372,03 €	341.388,83 €	290.832,41 €	207.742,90 €	83.089,51 €	-29%
Result Act Descontinuadas (líq impostos) incl Result Líquido							
Resultado líquido do período atribuível a:							
Detentores do capital da empresa-mãe	162.252,12 €	231.372,03 €	341.388,83 €	290.832,41 €	207.742,90 €	83.089,51 €	-29%
Interesses minoritários							
Total	162.252,12 €	231.372,03 €	341.388,83 €	290.832,41 €	207.742,90 €	83.089,51 €	-29%
Resultado por acção básico							

(1) Os Orçamentos para Dez12 e Set13 foram efectuados com base nas contas reais a Set12.

(2) Diferença entre o Real de Set13 e o Orçamentado Set13.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado Set13.

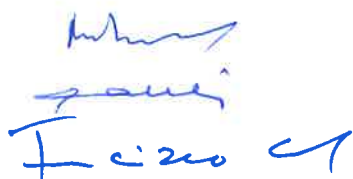
Handwritten signature

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

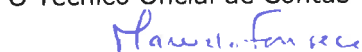
Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Posição	
		30-09-2013	Ano de 2012
ATIVO			
Activo não corrente			
Propriedades de Investimento	4	68.894.490,87	68.780.000,00
Activos por impostos diferidos	6	438.417,56	369.169,91
		69.332.908,43	69.149.169,91
Activo corrente			
Clientes	9		
Estado e outros entes públicos	7	4.535,44	5.321,63
Outras contas a receber	9	0,00	3.000.000,00
Diferimentos	10	0,00	869,61
Caixa e depósitos bancários	11	322.951,94	54.007,26
		327.487,38	3.060.198,50
Total do Activo		69.660.395,81	72.209.368,41
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio	12		
Capital realizado		55.000.000,00	55.000.000,00
Reservas legais		40.063,29	31.950,68
Resultados transitados		9.272.486,62	9.118.347,11
Resultado líquido do periodo		-207.742,90	162.252,12
Total do capital próprio		64.104.807,01	64.312.549,91
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões			
Financiamentos obtidos	5	4.820.548,81	7.420.548,81
Passivos por impostos diferidos	6	192.343,17	192.343,17
		5.012.891,98	7.612.891,98
Passivo corrente			
Fornecedores	13	270.727,10	260.536,52
Estado e outros entes públicos	7		
Financiamentos obtidos	5	0,00	
Diferimentos	10		
Outras contas a pagar	8	271.969,72	23.390,00
		542.696,82	283.926,52
Total do Passivo		5.555.588,80	7.896.818,50
Total do capital próprio e do Passivo		69.660.395,81	72.209.368,41

A Administração



O Técnico Oficial de Contas


 Manuela Serra da Fonseca

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

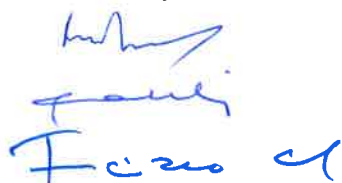
Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Períodos	
		30-09-2013	Ano de 2012
Vendas e serviços prestados	14		
Fornecimentos e serviços externos	15	-36.419,97	-65.532,25
Gastos com pessoal			-570,96
Aumentos/reduções de justo valor			-33.136,20
Outros gastos e perdas	17	-1.492,12	-1.678,08
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		-37.912,09	-100.917,49
Gastos/reversões de depreciação e de amortização			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		-37.912,09	-100.917,49
Juros e rendimentos similares obtidos	18	141,71	286,42
Juros e gastos similares suportados	18	-239.220,17	-348.604,55
Resultado antes de impostos		-276.990,55	-449.235,62
Imposto s/ rendimento do período	6;19	69.247,65	611.487,74
Resultado líquido do período		-207.742,90	162.252,12

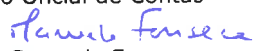
Resultados das actividades descontinuadas (líquido de imposto) incluído no resultado líquido			
--	--	--	--

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

A Administração



O Técnico Oficial de Contas


Manuela Serra da Fonseca

4. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO

h
M
F

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 3.º Trimestre de 2013.

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 30 de setembro de 2013;
- 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 3.º trimestre de 2013, 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 3.º Trimestre de 2013, 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 Rosário Rêgo – ROC 1.285

Lisboa, 9 de dezembro de 2013