

CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA

RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL

E DE

ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

TERCEIRO TRIMESTRE

ANO 2014

CONTEÚDO

1.	ENQUADRAMENTO	3
2.	ANEXOS	5
2.1.	ANÁLISE DE DESVIOS.....	6
	2.1.1. BALANÇO REAL VS ORÇAMENTO EM 30 DE SETEMBRO DE 2014	7
	2.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2014	9
2.2.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 3 ° TRIMESTRE DE 2014	11
3.	RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO	15

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 algumas reuniões e contatos com estas empresas e com a Presidente do novo executivo camarário que informou que se vai dar continuidade ao Plano de Pormenor da Falagueira com algumas alterações relativamente aos usos inicialmente previstos, encontrando-se a Consest neste momento a aguardar as suas indicações para o prosseguimento do processo.

Deu-se o acordo ao valor da indemnização pela expropriação de uma parcela de terreno da Falagueira efetuada pelas Estradas de Portugal, no valor de 568 509 euros, tendo-se recebido já este montante no mês de Outubro.

SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

A CONSEST – Promoção Imobiliária, S.A. apresentou no terceiro trimestre do ano um resultado líquido positivo de 277 134 euros registando um desvio positivo face ao resultado negativo orçamentado de 193 532 euros. Este desvio significativo fica a dever-se fundamentalmente ao valor da indemnização acordado com as Estradas de Portugal, não prevista no orçamento, ao registo de custos com fornecimentos e serviços externos que foi 15% inferior ao que tinha sido orçamentado, 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), bem como ao efeito do IRC registado neste trimestre.

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) cifrou-se nos 522 097 euros positivos e apresentou um desvio positivo face aos 54 567 euros negativos orçamentados. Este desvio deveu-se, essencialmente à indemnização referida e à diminuição dos gastos com fornecimentos e

CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

Terceiro Trimestre

serviços externos. Sem considerar esta indemnização, os resultados operacionais melhoravam cerca de 15% relativamente ao orçamentado e os resultados antes de impostos também melhorariam relativamente ao previsto em cerca de 19% pelos motivos referidos anteriormente.

O endividamento através de suprimentos manteve-se em 4,8 milhões de euros, a que se somam os valores de 307.263 euros relativos aos juros de 2013 e 107.714 euros relativos aos juros até ao 3º trimestre deste ano, perfazendo um total de 5,2 milhões de euros registado nos financiamentos obtidos, sem variação face ao valor orçamentado.

O valor do Ativo no 3º trimestre de 2014 ascendeu a 70,155 milhões de euros, apresentando um desvio positivo de cerca de 1% face ao valor orçamentado para o período, pelo efeito das variações referidas anteriormente.

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 30 de Setembro de 2014.

O total do Passivo a 30 de Setembro de 2014 foi de 5,6 milhões de euros, não apresentando desvio significativo face ao valor orçamentado.

Lisboa, 29 de Outubro 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
I
F

2.1. ANÁLISE DE DESVIOS

27
28
29

2.1.1. BALANÇO REAL VS ORÇAMENTO EM 30 DE SETEMBRO DE 2014

CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE
Terceiro Trimestre

Unidade: Euro

	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)	
	2013	Set-13	Dez-13	Set-14	Set-14	Valor	% (3)
Activo							
Activo não corrente							
Propriedades de investimento	68.740.530 €	68.894.490,87	68.800.000,00	68.800.000,00	68.785.979,64	-14.020,36	0%
Activos por Impostos Diferidos	686.269,77	438.417,56	423.154,97	480.313,58	603.489,22	123.175,64	26%
TOTAL DO ACTIVO NÃO CORRENTE	69.426.799,77	69.332.908,43	69.223.154,97	69.280.313,58	69.389.468,86	109.155,28	0%
Activo corrente							
Estado e Outros Entes Públicos	5.055,47	4.535,44	6.568,28	5.321,63	4.570,57	-751,06	-14%
Outras contas a receber					568.509,00	568.509,00	
Caixa e Depósitos Bancários	255.623,98	322.951,94	320.951,94	275.506,84	192.597,58	-82.909,26	-30%
TOTAL DO ACTIVO CORRENTE	260.679,45	327.487,38	327.520,22	280.828,47	765.677,15	484.848,68	
TOTAL DO ACTIVO	69.687.479,22	69.660.395,81	69.550.675,19	69.561.142,05	70.155.146,01	594.003,96	1%
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 Transitados	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	-207.742,90	-224.436,70	-193.532,18	277.134,85	470.667,03	
Total do Capital Próprio	64.233.859,23	64.104.807,01	64.088.113,21	63.894.581,03	64.510.994,08	616.413,05	1%
Passivo							
Passivo não corrente							
Provisões					282,26		
Financiamentos Obtidos	5.127.811,35	4.820.548,81	4.820.548,81	4.820.548,81	5.235.525,67	414.976,86	9%
Passivos por Impostos Diferidos		192.343,17	40.220,10	40.220,10			
Total Passivo não corrente	5.127.811,35	5.012.891,98	4.860.768,91	4.860.768,91	5.235.807,93	375.039,02	8%
Passivo corrente							
Fornecedores	312.747,63	270.727,10	294.530,54	296.621,24	312.421,82	15.800,58	5%
Estado e outros entes públicos	741,01				1.105,37	1.105,37	
Financiamentos Obtidos	0,00		307.262,54	307.262,54		-307.262,54	
Outras contas a pagar	12.320,00	271.969,72		201.908,34	94.816,81	-107.091,53	-53%
Total Passivo corrente	325.808,64	542.696,82	601.793,08	805.792,12	408.344,00	-397.448,12	-49%
Total do passivo	5.453.619,99	5.555.588,80	5.462.561,99	5.666.561,03	5.644.151,93	-22.409,10	0%
Total do Capital Próprio e do Passivo	69.687.479,22	69.660.395,81	69.550.675,20	69.561.142,06	70.155.146,01	594.003,95	1%

(1) Os Orçamentos para Dez13 e Set14 foram efectuados com base nas contas reais a Set13.

(2) Diferença entre o Real de Set14 e o Orçamentado Set14.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado Set14.

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



CONSEST - RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE ACOMPANHAMENTO DA ACTIVIDADE

Terceiro Trimestre

Unidade: Euro

	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)	
	2013	Set-13	Dez-13	Set-14	Set-14	Valor	% (3)
RENDIMENTOS E GASTOS							
Fornecimentos e Serviços Externos	- 71.284,94 €	- 36.419,97 €	- 68.846,28 €	- 52.506,71 €	- 44.491,18 €	8.015,53 €	-15%
Gastos Com o Pessoal	- 570,96 €	- - €	- 570,96 €	- 570,96 €	- 563,24 €	7,72 €	-1%
Provisões (aumentos / reduções)	-	-	-	-	- 282,26 €	282,26 €	
Aumentos / Reduções de justo valor	- 206.697,12 €	-	-	-	-	-	
Outros Rendimentos e Ganhos	327,50 €	-	-	-	568.836,51 €	568.836,51 €	
Outros Gastos e Perdas	- 2.867,48 €	- 1.492,12 €	- - €	- 1.490,00 €	- 1.402,55 €	87,45 €	-6%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	- 281.093,00 €	- 37.912,09 €	- 69.417,24 €	- 54.567,67 €	- 522.097,28 €	576.664,95 €	
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	- 281.093,00 €	- 37.912,09 €	- 69.417,24 €	- 54.567,67 €	- 522.097,28 €	576.664,95 €	
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	221,83 €	141,71 €	120,00 €	142,00 €	282,26 €	140,26 €	99%
Juros e Gastos Similares Suportados	- 307.262,54 €	- 239.220,17 €	- 307.262,54 €	- 201.908,34 €	- 162.464,14 €	39.444,20 €	-20%
Resultado antes de impostos	- 588.133,71 €	- 276.990,55 €	- 376.559,78 €	- 256.334,01 €	- 359.915,40 €	616.249,41 €	
Imposto sobre o rendimento do período	509.443,03 €	69.247,65 €	152.123,08 €	62.801,83 €	82.780,55 €	- 145.582,38 €	
Resultado líquido do período	- 78.690,68 €	- 207.742,90 €	- 224.436,70 €	- 193.532,18 €	- 277.134,85 €	470.667,03 €	
Detentores do capital da empresa-mãe	- 78.690,68 €	- 207.742,90 €	- 224.436,70 €	- 193.532,18 €	- 277.134,85 €	470.667,03 €	
Total	- 78.690,68 €	- 207.742,90 €	- 224.436,70 €	- 193.532,18 €	- 277.134,85 €	470.667,03 €	
Resultado por acção básico	- 0,01 €	- 0,02 €	- 0,02 €	- 0,02 €	- 0,03 €		

(1) Os Orçamentos para Dez13 e Set14 foram efectuados com base nas contas reais a Set13.

(2) Diferença entre o Real de Set14 e o Orçamentado Set14.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado Set14.

2.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 3 ° TRIMESTRE DE 2014

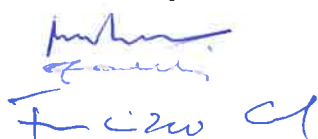
CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA.

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA


Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Posição	
		30-09-2014	Ano de 2013
ATIVO			
Activo não corrente			
Propriedades de Investimento	4	68.785.979,64	68.740.530,00
Activos por impostos diferidos	6	603.489,22	686.269,77
		69.389.468,86	69.426.799,77
Activo corrente			
Clientes	9		
Estado e outros entes públicos	7	4.570,57	5.055,47
Outras contas a receber	9	568.509,00	0,00
Diferimentos	10		0,00
Caixa e depósitos bancários	11	192.597,58	255.623,98
		765.677,15	260.679,45
Total do Activo		70.155.146,01	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
Resultado líquido do periodo		277.134,85	-78.690,68
Total do capital próprio		64.510.994,08	64.233.859,23
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões		282,26	
Financiamentos obtidos	5	5.235.525,67	5.127.811,35
Passivos por impostos diferidos	6	0,00	0,00
		5.235.807,93	5.127.811,35
Passivo corrente			
Fornecedores	13	312.421,82	312.747,63
Estado e outros entes públicos	7	1.105,37	741,01
Financiamentos obtidos	5		
Diferimentos	10		
Outras contas a pagar	8	94.816,81	12.320,00
		408.344,00	325.808,64
Total do Passivo		5.644.151,93	5.453.619,99
Total do capital próprio e do Passivo		70.155.146,01	69.687.479,22

A Administração



O Técnico Oficial de Contas


Manuela Serra da Fonseca

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

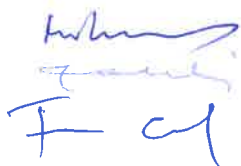
Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Períodos	
		30-09-2014	Ano de 2013
Vendas e serviços prestados	14		
Fornecimentos e serviços externos	15	-44.491,18	-71.284,94
Gastos com pessoal		-563,24	-570,96
Aumentos/reduções de justo valor			-206.697,12
Provisões		-282,26	
Outros rendimentos e ganhos		568.836,51	327,50
Outros gastos e perdas	17	-1.402,55	-2.867,48
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		522.097,28	-281.093,00
Gastos/reversões de depreciação e de amortização			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		522.097,28	-281.093,00
Juros e rendimentos similares obtidos	18	282,26	221,83
Juros e gastos similares suportados	18	-162.464,14	-307.262,54
Resultado antes de impostos		359.915,40	-588.133,71
Imposto s/ rendimento do período	6;19	-82.780,55	509.443,03
Resultado líquido do período		277.134,85	-78.690,68

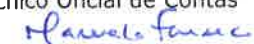
Resultados das actividades descontinuadas (líquido de imposto) incluído no resultado líquido			
--	--	--	--

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

A Administração



O Técnico Oficial de Contas


Manuela Serra da Fonseca

CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIARIA, SA.**DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA****PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2014**

Valores em euros

RUBRICAS	NOTAS	30-09-2014	Ano de 2013
Actividades Operacionais:			
Recebimentos de clientes		0,00	0,00
Pagamentos a Fornecedores		-17.291,83	-30.143,83
Pagamentos ao Pessoal		-563,24	-570,96
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>		-17.855,07	-30.714,79
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento			-428,37
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		-3,95	-234,83
<i>Fluxos de caixa das actividades operacionais</i>		-17.859,02	-31.377,99
Actividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos Financeiros			
Activos fixos tangíveis			
Juros e Proventos Similares		282,26	221,83
Dividendos			
		282,26	221,83
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedades de Investimento		-45.449,64	-167.227,12
Activos fixos tangíveis			
		-45.449,64	-167.227,12
<i>Fluxos de caixa das actividades de investimento</i>		-45.167,38	-167.005,29
Actividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos			
Realização de capital (Sagestamo)		0,00	3.000.000,00
		0,00	3.000.000,00
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		0,00	-1.801.430,78
Juros e custos similares		0,00	-798.569,22
Dividendos			
		0,00	-2.600.000,00
<i>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</i>		0,00	400.000,00
Variações de caixa e seus equivalentes		-63.026,40	201.616,72
Caixa e seus equivalentes no início do período		255.623,98	54.007,26
Variações ao perímetro			
Descobertos Bancários			
Caixa e seus equivalentes no fim do período		192.597,58	255.623,98

O Técnico Oficial de Contas

Amelo Fonseca
Fonseca
TC

A Administração

[Assinatura]

3. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO