

# Consest

Fel  
  


**RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL**

**E DE**

**ACOMPANHAMENTO DA ATIVIDADE**

**PRIMEIRO TRIMESTRE**

**ANO 2015**

## CONTEÚDO

1.	ENQUADRAMENTO.....	3
2.	SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL .....	4
2.1.	Demonstração dos Resultados.....	4
2.2.	Demonstração da Posição Financeira.....	4
3.	Execução Orçamental.....	5
3.1.	Execução do Orçamento .....	5
3.1.1.	Comparação entre Orçamento Aprovado e Orçamento Executado .....	6
3.2.	Execução Orçamental da Receita.....	6
3.3.	Execução Orçamental da Despesa .....	6
3.3.1	Comparação da Despesa Comprometida e Paga.....	7
4.	ANEXOS .....	8
4.1.	ANÁLISE DE DESVIOS.....	9
4.1.1.	DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 31 DE MARÇO DE 2015.....	10
4.1.2.	DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2015.....	11
4.2.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 1º TRIMESTRE DE 2015 .....	12
5.	RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO .....	15



## 1. ENQUADRAMENTO

A CONSEST – Promoção Imobiliária, S.A., é uma Sociedade do Grupo SAGESTAMO com o capital social de 55 000 000 euros, representado por onze milhões de ações, com o valor nominal de 5 euros cada.

A sua atividade centra-se unicamente no desenvolvimento de um ativo designado por Posto Central de Avicultura, sito na Falagueira, com uma área de 593 062m<sup>2</sup> no Concelho da Amadora, o qual foi por ela adquirido ao Estado em Dezembro de 2002 pelo valor de 52,5 milhões de euros.

Em Março de 2007 e tendente à futura aprovação de um Plano de Pormenor para a área que o referido ativo integra, foi celebrado um Acordo quadripartido entre o Município da Amadora, a Consest e a Foster & Partners Limited e a GR Arquitetos, LDA, estes últimos na qualidade de projetistas para, sob a égide do Município, se desenvolverem as propostas urbanísticas da área da Falagueira/Damaia/Venda Nova.

No quadro do mencionado Acordo, a Foster & Partners foi contratada pela Consest para o desenvolvimento do "Master Plan" e respetiva Maqueta e a GB Arquitetos foi igualmente contratada para o desenvolvimento do Plano de Pormenor (PP).

A esta altura, encontram-se elaborados o referido Master Plan, a Maqueta e o desenvolvimento do Plano de Pormenor Preliminar (e demais estudos técnicos necessários) os quais foram já apresentados ao Município, pese embora e apesar das inúmeras reuniões levadas a cabo para o efeito, os Termos de Referência do futuro Plano de Pormenor, não terem ainda sido aprovados.

A Consest foi integrada no Perímetro de Consolidação Pública em Agosto de 2014 enquanto Entidade Pública Reclassificada, incorporando assim o seu Plano de Atividades e Orçamento no OE para 2015, pelo que o mesmo teve por base o Orçamento Privativo para 2015 submetido no Portal da Direção Geral do Orçamento em Agosto de 2014, com as correções entretanto solicitadas por esta Direção Geral e pela Direção Geral do Tesouro em Setembro do mesmo ano.

As presentes demonstrações financeiras foram preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS), Normas Internacionais de Contabilidade e Interpretações (International Accounting Standards and Interpretations), coletivamente denominadas IFRS, emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), tal como adotadas na União Europeia (UE), o que leva necessariamente a dualidade de critérios entra a ótica contabilística e a ótica patrimonial e orçamental.



## 2. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

A CONSEST – Promoção Imobiliária, S.A. registou no primeiro trimestre do ano um resultado líquido negativo de 47.094 euros que comparado com o resultado orçamentado negativo de 112.449 euros, representa um desvio positivo de aproximadamente 65.355 euros, que se fica a dever, por um lado, ao registo de custos com fornecimentos e serviços externos inferior ao que tinha sido orçamentado e, por outro lado, à diminuição da taxa de juro aplicada nos financiamentos obtidos.

Quando comparado com o resultado negativo de 52.470 euros do período homólogo do ano anterior, verifica-se uma evolução positiva de 5.376 euros no resultado líquido entre os dois períodos.

### 2.1. Demonstração dos Resultados

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) cifrou-se nos 14.840 euros negativos e apresentou um desvio positivo de cerca de 48.736 euros face ao orçamentado. Este desvio deveu-se, essencialmente, como se referiu no ponto anterior, ao registo de custos com fornecimentos e serviços externos inferior ao que tinha sido orçamentado.

O encargo com juros ascendeu, no primeiro trimestre, a 44.775 euros, montante inferior em 17% face ao montante orçamentado de 53.857 euros, fundamentalmente devido à redução da taxa de juro que passou de 4,506% em 2014 (taxa considerada aquando da elaboração do orçamento) para 3,859% em 2015. O montante do financiamento através de suprimentos cifrou-se nos 4,7 milhões de euros que, adicionado dos juros de suprimentos no valor de 0,108 milhões de euros relativos ao 2º semestre de 2014, que se encontram em dívida, perfaz um total de cerca de 4,8 milhões de euros registado na rubrica financiamentos obtidos, sem variação significativa face ao valor orçamentado.

O Resultado antes de impostos apresentou uma diferença positiva entre o orçamentado (negativo em 117.433 euros) e o real (negativo em 59.613 euros) de 57.820 euros. Esta diferença deveu-se, para além do mencionado nos pontos acima, à diminuição de cerca de 9.082 euros na rubrica "Juros e Gastos Similares Suportados", devido à referida diminuição na taxa de juro verificada de 2014 para 2015. Esta rubrica regista os juros debitados pela SAGESTAMO relativos ao empréstimo de tesouraria.

### 2.2. Demonstração da Posição Financeira

O valor do Ativo no 1º trimestre de 2015 ascendeu a 64,2 milhões de euros, apresentando um desvio de 8% face ao valor orçamentado de 69,6 milhões de euros.

O desvio de 10% verificado na rubrica de Propriedades de Investimento deve-se ao valor registado, no final de 2014, de 61,8 milhões de euros, representando uma diminuição do "justo valor" de cerca de 6,9 milhões de euros. Para esta diminuição concorreu a metodologia utilizada para o apuramento do referido "justo valor" do imóvel da Falagueira que assentou no valor de mercado do mesmo, deduzido da área de cerca de 6 mil m<sup>2</sup> entretanto expropriada em 2014, com base em avaliação efetuada por uma empresa certificada pela CMVM, com referência a 31 de Dezembro de 2014 e que teve como pressuposto, a aprovação do Plano de Pormenor da Falagueira em 2016 e não no ano imediatamente subsequente (2015) como constava das avaliações efetuadas em anteriores exercícios. Não existindo indicações de que o valor do imóvel tenha sofrido alterações face ao valor da avaliação apurado no final de 2014, não se procedeu a nova avaliação para efeitos de análise do justo valor à data de 31 de Março de 2015.

A rubrica Ativos por Impostos diferidos apresentou uma diferença entre o orçamentado (0,689 milhões de euros) e o real (2,2 milhões de euros) de 1,5 milhões de euros. Esta variação deveu-se ao registo das diferenças de tratamento ditadas pelas normas contabilísticas e pelas normas fiscais que têm uma base tributável diferente da contabilística. Assim, 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 2014 de Ativos por impostos diferidos no montante de 1,5 milhões de euros. Este impacto não foi considerado aquando da elaboração do orçamento para o ano de 2015.

O total do Passivo a 31 de Março de 2015 foi de 5,2 milhões de euros apresentando um desvio de 9% face ao valor orçamentado de 5,8 milhões de euros.

O desvio apresentado, na rubrica Acionistas/Sócios, no montante de 0,576 milhões de euros, deve-se, por uma lado, ao fato de, aquando da elaboração do orçamento, não estar previsto o pagamento dos juros que se encontravam em dívida na altura. Este pagamento ocorreu em Outubro de 2014 e, perfez um total de 0,415 milhões de euros. Por outro lado, o valor dos juros de suprimentos em dívida até final de 2014 (0,108 milhões de euros) e o registo da estimativa dos juros referentes ao ano de 2015 (0,053 milhões de euros) foi considerado, por lapso, aquando do orçamento, na rubrica de Acionistas/Sócios, quando deveriam ter sido considerados nas rubricas Financiamentos Obtidos e Outras contas a pagar, respetivamente.

### **3. Execução Orçamental**

#### **3.1. Execução do Orçamento**

### 3.1.1. Comparação entre Orçamento Aprovado e Orçamento Executado

Apresentamos de seguida uma comparação entre o Orçamento aprovado e o executado, bem como a respetiva taxa de execução.

Despesa/Receita	Orçamento do Ano 2015 (1)	Execução (31-03-2015) (2)	Desvio (3)=(2)-(1)	Taxa de Execução (4)=(2)/(1) * 100
Receitas	231.329 €	0 €	-231.329 €	0,00%
Despesas	231.329 €	0 €	-231.329 €	0,00%

### 3.2. Execução Orçamental da Receita

Com o objetivo de analisar a receita, no quadro seguinte observa-se uma comparação entre as receitas orçamentadas e as receitas emitidas e cobradas e o grau de execução alcançado. Neste caso, não houve ainda receita emitida.

Classificação económica	Orçamento de 2015 (1)	Receitas Liquidadas (2)	Execução (31-03-2015) (3)	Desvio (4)=(3)-(1)	Taxa de Execução (5)=(3)/(1)*100
12.00.00 Passivos financeiros	231.329 €	0 €	0 €	-231.329 €	0,00%

### 3.3. Execução Orçamental da Despesa

No quadro seguinte é possível comparar a despesa realizada com a despesa prevista no orçamento e a respetiva taxa de execução.

Relativamente à classificação económica 01.00.00 Despesas com o Pessoal, os compromissos assumidos dizem respeito a faturas pendentes para pagamento no final do ano 2014, cujo valor não foi considerado no Orçamento para 2015. Situação idêntica aconteceu igualmente com o montante de 595,76€ (integrado no total de 52.956€ de compromissos assumidos) na Aquisição de bens e serviços.

Classificação económica	Orçamento de 2015 (1)	Compromissos Assumidos (2)	Execução (31-03-2015) (3)	Desvio (4)=(3)-(1)	Taxa de Execução (5)=(3)/(1)*100
01.00.00 Despesas com o Pessoal	435 €	430 €	0 €	-435 €	0,00%
02.00.00 Aquisição de bens e serviços	229.079 €	52.956 €	0 €	-229.079 €	0,00%
06.00.00 Outras Despesas Correntes	1.815 €	453 €	0 €	-1.815 €	0,00%

**3.3.1 Comparação da Despesa Comprometida e Paga**

No quadro seguinte faz-se a análise comparativa da despesa paga (execução) com a despesa comprometida (compromissos assumidos) e a respetiva taxa de execução.

Classificação económica	Compromissos Assumidos (1)	Execução (31-03-2015) (2)	Taxa de Execução (3)=(2)/(1)*100
01.00.00 Despesas com o Pessoal	430 €	0 €	0,00%
02.00.00 Aquisição de bens e serviços	52.956 €	0 €	0,00%
06.00.00 Outras Despesas Correntes	453 €	0 €	0,00%

A taxa de execução é de 0,00% porque não se haver efetuado qualquer pagamento no 1.º Trimestre de 2015.

Alguns pagamentos estão todavia pendentes de autorização, não obstante a inexistência de pagamentos em atraso, para efeitos do disposto na Lei n.º 8/2012, art.º 3.º e).

Lisboa, 30 de Abril de 2015

O Conselho de Administração

Dr. Francisco Cal

Dr.ª Maria João Canha

Eng.º António Abecasis

**4. ANEXOS**





#### 4.1. ANÁLISE DE DESVIOS

### 4.1.1. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 31 DE MARÇO DE 2015

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)	
	2014	mar/14	dez/14	mar/15	mar/15	Valor	% (3)
<b>Activo</b>							
<b>Activo não corrente</b>							
Propriedades de investimento	61.750.000,00	68.741.268,00	68.741.268,00	68.741.268,00	61.753.075,00	-6.988.193,00	-10%
Activos por Impostos Diferidos	2.189.980,20	701.942,63	684.302,17	689.210,43	2.202.498,95	1.513.288,52	220%
<b>TOTAL DO ACTIVO NÃO CORRENTE</b>	<b>63.939.980,20</b>	<b>69.443.210,63</b>	<b>69.425.570,17</b>	<b>69.430.478,43</b>	<b>63.955.573,95</b>	<b>-5.474.904,48</b>	<b>-8%</b>
<b>Activo corrente</b>							
Estado e Outros Entes Públicos	5.072,45	5.582,97	4.613,48	4.613,48	4.572,75	-40,73	-1%
Diferimentos	872,00						
Caixa e Depósitos Bancários	216.223,49	252.829,13	235.215,15	174.916,49	215.085,19	40.168,70	23%
<b>TOTAL DO ACTIVO CORRENTE</b>	<b>222.167,94</b>	<b>258.412,10</b>	<b>239.828,63</b>	<b>179.529,97</b>	<b>219.657,94</b>	<b>40.127,97</b>	<b>22%</b>
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>64.162.148,14</b>	<b>69.701.622,73</b>	<b>69.665.398,80</b>	<b>69.610.008,40</b>	<b>64.175.231,89</b>	<b>-5.434.776,51</b>	<b>-8%</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%
Reservas Legais	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	0,00	0%
Resultados Transitados	9.193.795,94	9.193.795,94	9.193.795,94	8.901.701,94	3.936.979,05	-4.964.722,89	-56%
Resultado líquido do período	-5.256.816,89	-52.470,03	-292.094,00	-112.448,63	-47.094,34	65.354,29	-58%
<b>Total do Capital Próprio</b>	<b>58.977.042,34</b>	<b>64.181.389,20</b>	<b>63.941.765,23</b>	<b>63.829.316,60</b>	<b>58.929.948,00</b>	<b>-4.899.368,60</b>	<b>-8%</b>
<b>Passivo</b>							
<b>Passivo não corrente</b>							
Provisões	3,48				4,97	4,97	100%
Financiamentos Obtidos	4.814.102,31	5.127.811,35	4.820.548,81	4.820.548,81	4.814.102,31	-6.446,50	0%
Accionistas/Sócios			522.691,18	576.548,34		-576.548,34	-100%
<b>Total Passivo não corrente</b>	<b>4.814.105,79</b>	<b>5.127.811,35</b>	<b>5.343.239,99</b>	<b>5.397.097,15</b>	<b>4.814.107,28</b>	<b>-582.989,87</b>	<b>-11%</b>
<b>Passivo corrente</b>							
Fornecedores	312.490,81	324.512,34	366.914,85	370.212,30	374.093,91	3.881,61	1%
Estado e outros entes públicos	1.171,15	741,01	1.158,73	1.062,35	741,01	-321,34	-30%
Outras contas a pagar	57.338,05	67.168,83	12.320,00	12.320,00	56.341,69	44.021,69	357%
<b>Total Passivo corrente</b>	<b>371.000,01</b>	<b>392.422,18</b>	<b>380.393,58</b>	<b>383.594,65</b>	<b>431.176,61</b>	<b>47.581,96</b>	<b>12%</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>5.185.105,80</b>	<b>5.520.233,53</b>	<b>5.723.633,57</b>	<b>5.780.691,80</b>	<b>5.245.283,89</b>	<b>-535.407,91</b>	<b>-9%</b>
<b>Total do Capital Próprio e do Passivo</b>	<b>64.162.148,14</b>	<b>69.701.622,73</b>	<b>69.665.398,80</b>	<b>69.610.008,40</b>	<b>64.175.231,89</b>	<b>-5.434.776,51</b>	<b>-8%</b>

(1) Os Orçamentos para Dez14 e Mar15 foram efectuados com base nas contas reais a Jun14.

(2) Diferença entre o Real de Mar15 e o Orçamentado Mar15.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado Mar15.

**4.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO  
PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2015**

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)	
	2014	mar/14	dez/14	mar/15	mar/15	Valor	% (3)
<b>RENDIMENTOS E GASTOS</b>							
Fornecimentos e Serviços Externos	-63.529,73	-14.567,69	-68.846,28	-60.818,63	-13.674,05	47.144,58	-78%
Gastos Com o Pessoal	-2.095,05		-570,96				
Provisões (aumentos / reduções)	-3,48				-1,49	-1,49	
Aumentos / Reduções de justo valor	-6.336.435,64						
Outros Rendimentos e Ganhos	389,24		86.851,10				
Outros Gastos e Perdas	-142.565,18	-125,60		-2.756,80	-1.164,36	1.592,44	-58%
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>-6.544.239,84</b>	<b>-14.693,29</b>	<b>17.433,86</b>	<b>-63.575,43</b>	<b>-14.839,90</b>	<b>48.735,53</b>	<b>-77%</b>
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização Imparidade de activos depreciáveis / amortizáveis (perdas /							
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>-6.544.239,84</b>	<b>-14.693,29</b>	<b>17.433,86</b>	<b>-63.575,43</b>	<b>-14.839,90</b>	<b>48.735,53</b>	<b>-77%</b>
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	3,48	110,01	120,00		1,49	1,49	
Juros e Gastos Similares Suportados	-216.290,96	-53.559,61	-307.262,54	-53.857,16	-44.774,68	9.082,48	-17%
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>-6.760.527,32</b>	<b>-68.142,89</b>	<b>-289.708,68</b>	<b>-117.432,59</b>	<b>-59.613,09</b>	<b>57.819,50</b>	<b>-49%</b>
Imposto sobre o rendimento do período	1.503.710,43	15.672,86	-2.385,32	4.983,96	12.518,75	7.534,79	151%
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-5.256.816,89</b>	<b>-52.470,03</b>	<b>-292.094,00</b>	<b>-112.448,63</b>	<b>-47.094,34</b>	<b>65.354,29</b>	<b>-58%</b>
Result Act Descontinuadas (liq impostos) incl Result Líquido							
<b>Resultado líquido do período atribuível a:</b>							
Detentores do capital da empresa-mãe	-5.256.816,89	-52.470,03	-292.094,00	-112.448,63	-47.094,34	65.354,29	-58%
Interesses minoritários							
<b>Total</b>	<b>-5.256.816,89</b>	<b>-52.470,03</b>	<b>-292.094,00</b>	<b>-112.448,63</b>	<b>-47.094,34</b>	<b>65.354,29</b>	<b>-58%</b>
Resultado por acção básico							

(1) Os Orçamentos para Dez14 e Mar15 foram efectuados com base nas contas reais a Jun14.

(2) Diferença entre o Real de Mar15 e o Orçamentado Mar15.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado Mar15.

## **4.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 1º TRIMESTRE DE 2015**

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

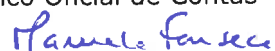
Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Posição	
		31-03-2015	Ano de 2014
<b>ATIVO</b>			
<b>Activo não corrente</b>			
Propriedades de Investimento		61.753.075,00	61.750.000,00
Activos por impostos diferidos		2.202.498,95	2.189.980,20
		63.955.573,95	63.939.980,20
<b>Activo corrente</b>			
Estado e outros entes públicos		4.572,75	5.072,45
Diferimentos			872,00
Caixa e depósitos bancários		215.085,19	216.223,49
		219.657,94	222.167,94
Total do Activo		64.175.231,89	64.162.148,14
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>Capital próprio</b>			
Capital realizado		55.000.000,00	55.000.000,00
Reservas legais		40.063,29	40.063,29
Resultados transitados		3.936.979,05	9.193.795,94
Resultado líquido do periodo		-47.094,34	-5.256.816,89
Total do capital próprio		58.929.948,00	58.977.042,34
<b>Passivo</b>			
<b>Passivo não corrente</b>			
Provisões		4,97	3,48
Financiamentos obtidos		4.814.102,31	4.814.102,31
Passivos por impostos diferidos		0,00	0,00
		4.814.107,28	4.814.105,79
<b>Passivo corrente</b>			
Fornecedores		374.093,91	312.490,81
Estado e outros entes públicos		741,01	1.171,15
Outras contas a pagar		56.341,69	57.338,05
		431.176,61	371.000,01
Total do Passivo		5.245.283,89	5.185.105,80
Total do capital próprio e do Passivo		64.175.231,89	64.162.148,14

A Administração



O Técnico Oficial de Contas

  
 Manuela Serra da Fonseca

11

11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

# CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA.

## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Períodos	
		31-03-2015	Ano de 2014
Vendas e serviços prestados			
Fornecimentos e serviços externos		-13.674,05	-63.529,73
Gastos com pessoal			-2.095,05
Aumentos/reduções de justo valor			-6.336.435,64
Provisões		-1,49	-3,48
Outros rendimentos e ganhos			389,24
Outros gastos e perdas		-1.164,36	-142.565,18
<b>Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>		<b>-14.839,90</b>	<b>-6.544.239,84</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização			
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>		<b>-14.839,90</b>	<b>-6.544.239,84</b>
Juros e rendimentos similares obtidos		1,49	3,48
Juros e gastos similares suportados		-44.774,68	-216.290,96
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>-59.613,09</b>	<b>-6.760.527,32</b>
Imposto s/ rendimento do período		12.518,75	1.503.710,43
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>-47.094,34</b>	<b>-5.256.816,89</b>

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

Resultado básico por acção		0,00	-0,01
----------------------------	--	------	-------

A Administração

*F. Silva*  
*[Signature]*  
*A. M.*

O Técnico Oficial de Contas

*Manuela Fonseca*  
 Manuela Serra da Fonseca







## 5. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO

