

Consest

RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL

E DE

ACOMPANHAMENTO DA ATIVIDADE

PRIMEIRO TRIMESTRE

ANO 2016

F



ÍNDICE

1.	NOTA PRÉVIA.....	3
2.	SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL.....	4
2.1.	DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	4
2.2.	DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA.....	5
3.	ANEXOS	8
3.1.	ANÁLISE DE DESVIOS	9
3.1.1.	DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 31 DE MARÇO DE 2016.....	10
3.1.2.	DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO DOS PRIMEIROS TRES MESES DE 2016	11
3.2.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 1 º TRIMESTRE DE 2016	12
3.2.1.	DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE MARÇO DE 2016 E 31 DE DEZEMBRO DE 2015	13
3.2.2.	DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2016 E DE 2015.....	14
4.	RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO.....	15

1. NOTA PRÉVIA

A atividade da CONSEST - Promoção Imobiliária, SA., (adiante CONSEST ou Sociedade) consiste no desenvolvimento imobiliário do seu único ativo designado por Posto Central de Avicultura, sito na Falagueira, concelho da Amadora, com uma área de 593 062m² (adiante Falagueira), o qual foi por ela adquirido ao Estado em dezembro de 2002 pelo valor de 52,5 milhões de euros. O respetivo capital social, no montante de 55 000 000 euros e representado por onze milhões de ações com o valor nominal de 5 euros cada, é, na sequência da operação de fusão por incorporação ocorrida no ano transato, da SAGESTAMO, SGPS, SA., na PARPÚBLICA, SGPS, SA., integralmente detido por esta última.

A elaboração do presente Relatório tem por base, em termos orçamentais, o Relatório e Plano de Atividades para 2016.

Adiante-se que a CONSEST foi integrada no Perímetro de Consolidação Pública em agosto de 2014 enquanto Entidade Pública Reclássificada, incorporando assim anualmente o seu Plano de Atividades e Orçamento no Orçamento do Estado. O orçamento de receita e de despesa da Consest para 2016 foi, assim, elaborado com base nas instruções para preparação do OE2016, constantes da Circular da Direção-Geral do Orçamento (DGO), em respeito pelos princípios definidos na referida Circular e das orientações da tutela financeira e sectorial.

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).

Finalmente e como nota introdutória refira-se ainda, que pese embora estivesse prevista a concretização, no ano transato, da operação de fusão por incorporação da CONSEST e da Lazer e Floresta SA. na ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, SA., cujo registo provisório foi apresentado em 23 de julho de 2015, a mesma permanece, à presente data, ainda por concretizar.



2. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

A CONSEST registou no primeiro trimestre do ano um resultado líquido negativo de 52.269 euros, que, comparado com o resultado orçamentado negativo de 99.147 euros, representa um desvio positivo de aproximadamente 46.878 euros. Este facto deve-se essencialmente ao valor registado na rúbrica de fornecimentos e serviços externos, 19.099 euros, ser inferior aos 78.966 euros orçamentados, representando um desvio na ordem dos 59.867 euros, que é explicado pelo não incremento dos gastos com o processo de arbitragem, contrariamente ao previsto para o 1º trimestre do ano.

Em relação ao período homólogo, quando comparado o resultado líquido do primeiro trimestre da empresa, não existem grandes variações cifrando-se as existentes na ordem dos 5.175 euros em resultado do aumento dos fornecimentos e serviços externos que assumem uma ordem de grandeza semelhante.

2.1. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) a 31 de março, ascendeu a 20.412 euros negativos, apresentando um desvio positivo de cerca de 58.554 euros face ao orçamentado.

Por sua vez, os encargos com juros somavam, no final do primeiro trimestre, 45.751 euros, os quais comparam com os 46.536 euros orçamentados para igual período, verificando-se um desvio mínimo, na casa dos 786 euros, ou seja, cerca de 1,7%.

Também o Resultado antes de impostos, influenciado pela redução dos fornecimentos e serviços externos, apresentava no final do primeiro trimestre do corrente exercício uma diferença positiva entre o orçamentado (negativo em 125.502 euros) e o real (negativo em 66.163 euros) de 59.339 euros.

2.2. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

O valor do Ativo no primeiro trimestre de 2016 representava cerca 64,2 milhões de euros, apresentando um desvio de 0,3% face aos 64 milhões de euros orçamentados.

Para esta diferença contribui o ajustamento de 0,291 milhões de euros no valor da Falagueira decorrente de uma avaliação levada a cabo por perito certificado em dezembro do exercício transato avaliação cujo resultado, ao não ser conhecido aquando da elaboração do orçamento, no mesmo não foi considerado.

Refira-se igualmente, que não existindo circunstâncias supervenientes que o justificassem, não se procedeu a nova avaliação do imóvel em causa, para efeitos de análise do seu justo valor à data de 31 de março de 2016.

A valorização da Falagueira, enquanto propriedade de investimento, contribuiu assim decisivamente para que a rubrica de Ativos por Impostos Diferidos registasse uma diminuição de 319 milhares de euros dada a aproximação entre o valor contabilístico e o considerado para efeitos fiscais, diminuição igualmente influenciada pela perda de prejuízos fiscais no final do exercício de 2015 no montante de 72,7 milhares de euros.

O saldo de caixa e depósitos bancários orçamentado no valor de 7.013,63€ resultou do projeto de execução para 2015, o qual incorporava o pagamento de juros em cerca de 215 milhares de euros, pagamento que contudo, ao não ser concretizado, justifica o desvio apurado nesta rubrica, o qual todavia é idêntico, ao desvio apurado na execução desta rubrica no final do exercício transato.

O total do Passivo era, a 31 de março de 2016, de cerca de 5,5 milhões de euros, representando um desvio de 2,6% face ao valor orçamentado (cerca de 5,4 milhões de euros, desvio este também resultante do efeito do não pagamento dos juros de suprimentos a que trás se fez referência, contabilizados na rubrica de "Outras Contas a Pagar".

Assim, o montante do financiamento acumulado, financiamento que é, no caso da Sociedade, integralmente assegurado por suprimentos, ascendia em 31 de março do corrente a 4,7 milhões de euros, montante que adicionado dos juros de suprimentos do período - 46 milhares de euros – perfaz o total de cerca de 4,8 milhões de euros apresentado na rubrica de Financiamentos Obtidos.

Note-se, que não obstante o orçamento haver sido construído respeitando os critérios seguidos no passado, a mensuração dos empréstimos pelo custo amortizado prevê que os gastos de juros efetivos e os pagamentos de juros e outros elementos concorrentes para o juro efetivo sejam movimentados na rubrica relativa ao financiamento (pela definição de custo amortizado na IAS 39) não sendo de utilizar para periodização a rubrica outras contas a pagar, mas a linha que respeite ao instrumento financeiro.



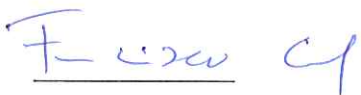
Deste modo, os juros de períodos anteriores encontram-se apresentados na rubrica "Outras Contas a Pagar", enquanto os juros do período são apresentados conjuntamente com o montante em dívida na linha relativa a "Financiamentos Obtidos".

Assim, o desvio positivo apresentado na rubrica "Outras Contas a Pagar", no montante aproximado de 253 milhares de euros, fica a dever-se, essencialmente, ao facto de estarem incluídos nesta rúbrica, como referido *supra*, os juros de suprimentos referentes aos anos de 2014 e 2015 (108 e 183 milhares de euros, respetivamente), e igualmente, pelo facto dos juros do período estarem apresentados na linha de "Financiamentos Obtidos" (46 milhares de euros).

Já o desvio negativo na rubrica de "Financiamentos Obtidos" resulta do já referido (i) não pagamento de juros de suprimentos no montante de 215 milhares de euros, (ii) pela não contração de novos suprimentos no montante de 125 milhares de euros, contrariamente ao previsto aquando da elaboração do orçamento e finalmente (iii) pela alteração dos critérios de apresentação a que trás se fez referência.

Lisboa, 29 de abril de 2016

O Conselho de Administração



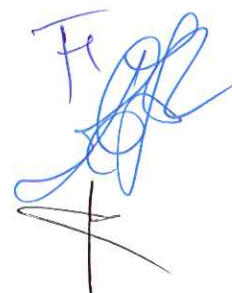
Dr. Francisco Cal



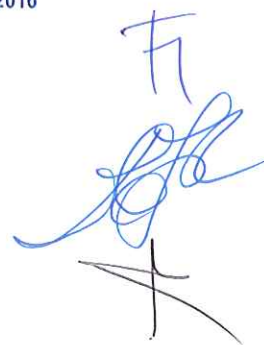
Dr.ª Maria João Canha



Eng.º António Abecasis

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a vertical line at the bottom, located in the upper right quadrant of the page.

3. ANEXOS

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'F' followed by several loops and a long horizontal stroke.

3.1. ANÁLISE DE DESVIOS

3.1.1. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 31 DE MARÇO DE 2016

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento (1)	Real	Desvio (2)	
	2015	mar-15	mar-16	mar-16	Valor	% (3)
ATIVO						
Ativo não corrente						
Propriedades de investimento	62.044.000,00	61.753.075,00	61.753.075,00	62.044.000,00	290.925,00	0,5%
Ativos por Impostos Diferidos	1.935.401,24	2.202.498,95	2.268.235,28	1.949.295,47	-318.939,81	-14,1%
Total do ativo não corrente	63.979.401,24	63.955.573,95	64.021.310,28	63.993.295,47	-28.014,81	0,0%
Ativo corrente						
Estado e Outros Entes Públicos	5.000,30	4.572,75	5.000,30	5.500,30	500,00	10,0%
Caixa e Depósitos Bancários	222.827,07	215.085,19	7.013,63	211.477,58	204.463,95	2915,2%
Total do ativo corrente	227.827,37	219.657,94	12.013,93	216.977,88	204.963,95	1706,1%
Total do Ativo	64.207.228,61	64.175.231,89	64.033.324,22	64.210.273,35	176.949,13	0,3%
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO						
Capital Próprio						
Capital realizado	55.000.000,00	55.000.000,00	55.000.000,00	55.000.000,00	-	0,0%
Reservas Legais	40.063,29	40.063,29	40.063,29	40.063,29	-	0,0%
Resultados Transitados	3.936.979,05	3.936.979,05	3.741.737,74	3.730.300,85	-11.436,89	-0,3%
Resultado líquido do período	-206.678,20	-47.094,34	-99.146,86	-52.268,79	46.878,07	-47,3%
Total do Capital Próprio	58.770.364,14	58.929.948,00	58.682.654,17	58.718.095,35	35.441,18	0,1%
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	1,49	4,97	1,49	1,49	-	0,0%
Financiamentos Obtidos	4.938.528,63	4.814.102,31	4.956.476,28	4.801.276,39	-155.199,89	-3,1%
Total passivo não corrente	4.938.530,12	4.814.107,28	4.956.477,77	4.801.277,88	-155.199,89	-3,1%
Passivo corrente						
Fornecedores	346.725,00	374.093,91	315.422,13	358.431,10	43.008,97	13,6%
Estado e outros entes públicos	1.323,32	741,01	339,62	1.323,32	983,70	289,6%
Outras contas a pagar	150.286,03	56.341,69	78.430,53	331.145,70	252.715,17	322,2%
Total passivo corrente	498.334,35	431.176,61	394.192,28	690.900,12	296.707,84	75,3%
Total do passivo	5.436.864,47	5.245.283,89	5.350.670,05	5.492.178,00	141.507,95	2,6%
Total do capital próprio e do passivo	64.207.228,61	64.175.231,89	64.033.324,22	64.210.273,35	176.949,13	0,3%

(1) O Orçamento para mar-16 foi efectuado com base nas contas reais a ago-15.

(2) Diferença entre o Real de mar-16 e o Orçamentado mar-16.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado mar-16.

3.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO DOS PRIMEIROS TRES MESES DE 2016

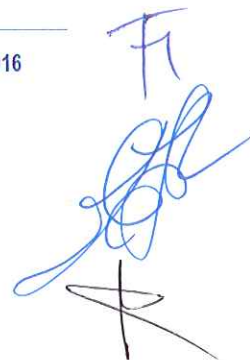
Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento (1)	Real	Desvio (2)	
	12M15	3M15	3M16	3M16	Valor	% (3)
RENDIMENTOS E GASTOS						
Fornecimentos e Serviços Externos	-54.709,32	-13.674,05	-78.966,00	-19.099,27	59.866,73	-75,8%
Gastos Com o Pessoal	-1.975,62					
Provisões (aumentos / reduções)	-1,49	-1,49				
Aumentos / Reduções de justo valor	290.925,00					
Outros Rendimentos e Ganhos	61,74					
Outros Gastos e Perdas	-3.398,08	-1.164,36		-1.313,03	-1.313,03	
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	230.902,23	-14.839,90	-78.966,00	-20.412,30	58.553,70	-74,2%
Gastos / Reversões de depreciação e de Imparidade de activos depreciáveis / amortizáveis						
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	230.902,23	-14.839,90	-78.966,00	-20.412,30	58.553,70	-74,2%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	1,49	1,49				
Juros e Gastos Similares Suportados	-183.002,96	-44.774,68	-46.536,35	-45.750,72	785,63	-1,7%
Resultado antes de impostos	47.900,76	-59.613,09	-125.502,35	-66.163,02	59.339,33	-47,3%
Imposto sobre o rendimento do período	-254.578,96	12.518,75	26.355,49	13.894,23	-12.461,26	-47,3%
Resultado líquido do período	-206.678,20	-47.094,34	-99.146,86	-52.268,79	46.878,07	-47,3%
Resultado líquido do período atribuível a:						
Detentores do capital da empresa-mãe	-206.678,20	-47.094,34	-99.146,86	-52.268,79	46.878,07	-47,3%
Interesses minoritários						
Total	-206.678,20	-47.094,34	-99.146,86	-52.268,79	46.878,07	-47,3%
Resultado por acção básico						

(1) O Orçamento para mar-16 foi efectuado com base nas contas reais a ago-15.

(2) Diferença entre o Real de mar-16 e o Orçamentado mar-16.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado mar-16.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'F' at the top, followed by a complex, cursive signature, and a smaller signature or mark below it.

3.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 1.º TRIMESTRE DE 2016

3.2.1. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE MARÇO DE 2016 E 31 DE DEZEMBRO DE 2015

Unidade: Euro

Rubricas	Posição	
	31-03-2016	31-12-2015
ATIVO		
Ativo não corrente		
Propriedades de Investimento	62.044.000,00	62.044.000,00
Ativos por impostos diferidos	1.949.295,47	1.935.401,24
	63.993.295,47	63.979.401,24
Ativo corrente		
Estado e outros entes públicos	5.500,30	5.000,30
Caixa e depósitos bancários	211.477,58	222.827,07
	216.977,88	227.827,37
Total do Ativo	64.210.273,35	64.207.228,61
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO		
Capital próprio		
Capital realizado	55.000.000,00	55.000.000,00
Reservas legais	40.063,29	40.063,29
Resultados transitados	3.730.300,85	3.936.979,05
Resultado líquido do período	-52.268,79	-206.678,20
Total do capital próprio	58.718.095,35	58.770.364,14
PASSIVO		
Passivo não corrente		
Provisões	1,49	1,49
Financiamentos obtidos	4.801.276,39	4.938.528,63
	4.801.277,88	4.938.530,12
Passivo corrente		
Fornecedores	358.431,10	346.725,00
Estado e outros entes públicos	1.323,32	1.323,32
Outras contas a pagar	331.145,70	150.286,03
	690.900,12	498.334,35
Total do Passivo	5.492.178,00	5.436.864,47
Total do capital próprio e do Passivo	64.210.273,35	64.207.228,61

A Administração

O Técnico Oficial de Contas

F. C. S.

 A. A.

Manuela Serra da Fonseca
 Manuela Serra da Fonseca

3.2.2 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2016 E DE 2015

Unidade: Euro

Rubricas	Períodos	
	03M2016	03M2015
Fornecimentos e serviços externos	-19.099,27	-13.674,05
Provisões		-1,49
Outros gastos e perdas	-1.313,03	-1.164,36
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	-20.412,30	-14.839,90
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	-20.412,30	-14.839,90
Juros e rendimentos similares obtidos		1,49
Juros e gastos similares suportados	-45.750,72	-44.774,68
Resultado antes de impostos	-66.163,02	-59.613,09
Imposto s/ rendimento do período	13.894,23	12.518,75
Resultado líquido do período	-52.268,79	-47.094,34
Resultados das actividades descontinuadas (líquido de imposto) incluído no resultado líquido	0,00	0,00
Resultado básico por acção	0,00	0,00

A Administração



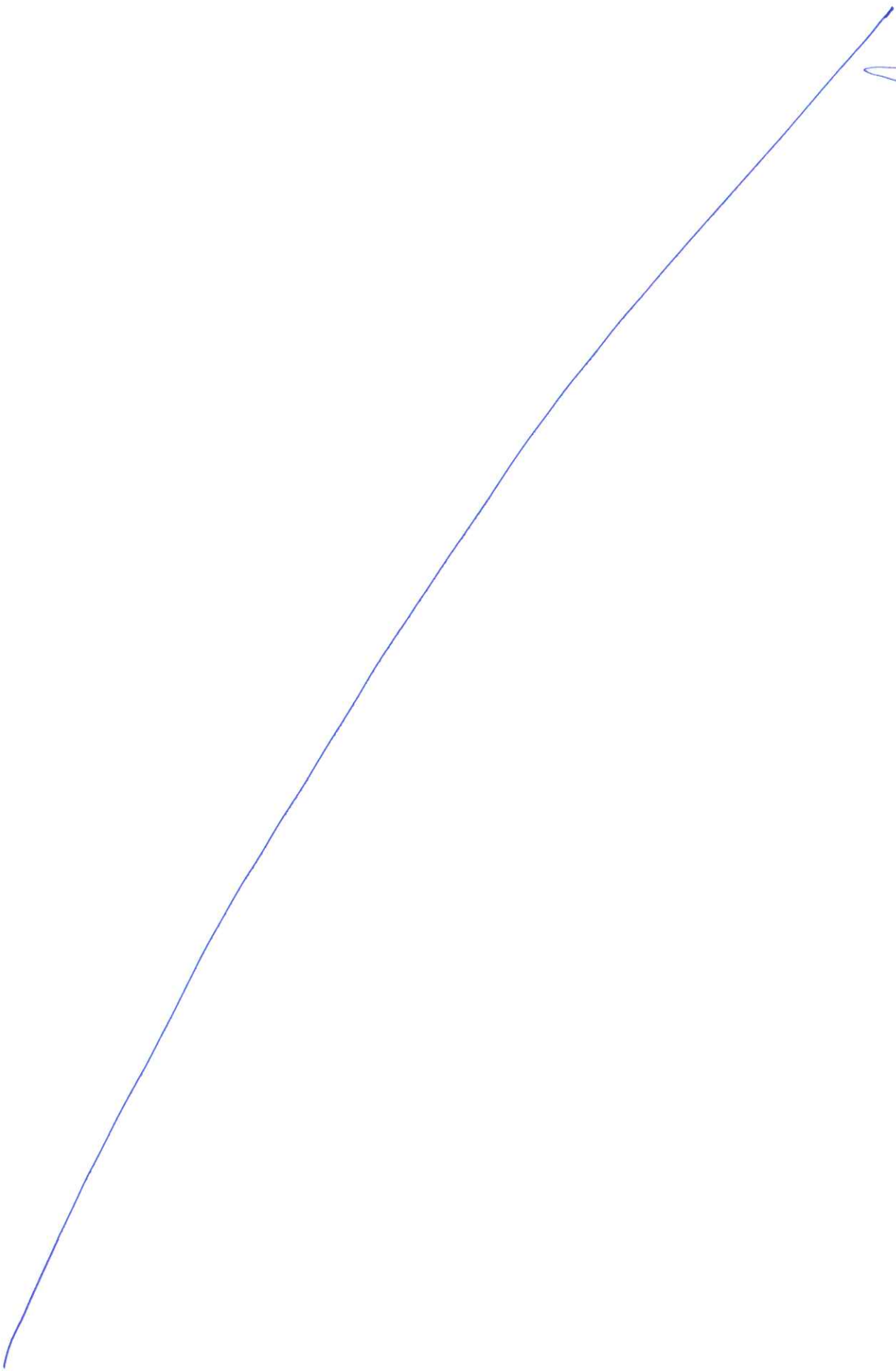
O Técnico Oficial de Contas


Manuela Serra da Fonseca

7

A

4. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO



Fr

A handwritten signature or scribble in blue ink, located in the top right corner of the page. It consists of several overlapping loops and lines, with a vertical line extending downwards from the main scribble.