

# Consest

RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL

E DE

ACOMPANHAMENTO DA ATIVIDADE

PRIMEIRO SEMESTRE

ANO 2016



## 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 30 DE JUNHO DE 2016 .....	10
3.1.2.	DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO DOS PRIMEIROS SEIS MESES DE 2016.....	11
3.2.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 1º SEMESTRE DE 2016.....	12
3.2.1.	DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 30 DE JUNHO DE 2016 E 31 DE DEZEMBRO DE 2015 .....	13
3.2.2.	DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DO PRIMEIRO SEMESTRE 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 062m<sup>2</sup> (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 Reclassificada, 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 semestre do ano um resultado líquido negativo de 126.665 euros, que, comparado com o resultado orçamentado negativo de 202.247 euros, representa um desvio positivo de aproximadamente 75.582 euros. Este facto deve-se essencialmente ao valor registado na rúbrica de fornecimentos e serviços externos, 66.691 euros, ser inferior aos 157.932 euros orçamentados, representando um desvio na ordem dos 91.241 euros, que é explicado pelo incremento dos gastos com o processo de arbitragem não ser tão avultado até ao momento, como previsto para o 1º semestre do ano.


Em relação ao período homólogo, quando comparado o resultado líquido do primeiro semestre da empresa, a variação negativa cifra-se nos 32.657 euros em resultado do aumento dos fornecimentos e serviços externos, no montante de 40.428 euros, devido aos gastos com o processo de arbitragem, que não ocorreram em 2015.

### 2.1. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) a 30 de junho, ascendeu a 68.829 euros negativos, apresentando um desvio positivo de cerca de 91.575 euros face ao orçamentado.

Por sua vez, os encargos com juros somavam, no final do primeiro semestre, 91.506 euros, os quais comparam com os 95.605 euros orçamentados para igual período, verificando-se um desvio mínimo, na ordem dos 4.098 euros, ou seja, cerca de 4%.

Também o Resultado antes de impostos, influenciado pelos fornecimentos e serviços externos, apresentava no final do primeiro semestre do corrente exercício uma diferença positiva face ao orçamentado (negativo em 256.009 euros) e o real (negativo em 160.336 euros) de 95.673 euros.



### 2.2. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

O valor do Ativo no primeiro semestre de 2016 representava cerca 64,2 milhões de euros, em linha com os valores orçamentados. Houve contudo desvios em diversas rubricas, que se compensam em termos globais, explicitados nos parágrafos seguintes.

A rubrica Propriedades de Investimento apresenta um valor de aproximadamente 62 milhões a 30 de junho e um desvio de 0,141 milhões de euros face ao orçamento, explicado pelo seguinte: por um lado, 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. Por outro e em sentido contrário, estimou-se um investimento de 0,15 milhões de euros associado à promoção imobiliária do imóvel, sito na Falagueira, o qual, a esta data, ainda não se verificou.

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 30 de junho 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 327 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 7.014 euros 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 parte do desvio apurado nesta rubrica. O remanescente justifica-se pela não contração de suprimentos, junto do acionista Parpública, que se estimaram em cerca de 357 milhares de euros durante o 1º semestre do ano, e pelos pagamentos efetivamente realizados no mesmo período que se cifraram em aproximadamente 35 milhares de euros (estavam previstos pagamentos na ordem dos 357 milhares de euros).



O total do Passivo era, a 30 de junho de 2016, de cerca de 5,6 milhões de euros, representando um desvio de 1,2% face ao valor orçamentado, desvio este também resultante do efeito do não pagamento dos juros de suprimentos a que atrás 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 30 de junho do corrente a 4,7 milhões de euros, montante que adicionado dos juros de suprimentos do período - 92 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 178 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” (92 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 357 milhares de euros, contrariamente ao previsto aquando da elaboração do orçamento e finalmente (iii) pela alteração dos critérios de apresentação a que atrás se fez referência.


Lisboa, 29 de julho de 2016

O Conselho de Administração

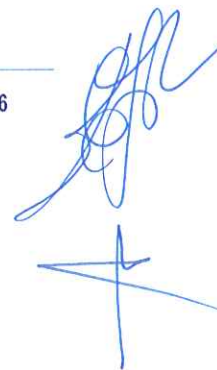
\_\_\_\_\_  
Dr. Francisco Cal



\_\_\_\_\_  
Dr.ª Maria João Canha



\_\_\_\_\_  
Eng.º António Abecasis

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned in the upper right corner of the page.

**3. ANEXOS**





### 3.1. ANÁLISE DE DESVIOS

3.1.1. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 30 DE JUNHO DE 2016

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento (1)	Real	Desvio (2)	
	2015	jun-15	jun-16	jun-16	Valor	% (3)
<b>ATIVO</b>						
<b>Ativo não corrente</b>						
Propriedades de investimento	62.044.000,00	61.753.075,00	61.903.075,00	62.044.000,00	140.925,00	0,2%
Ativos por Impostos Diferidos	1.935.401,24	2.214.969,78	2.295.641,70	1.969.071,77	-326.569,93	-14,2%
<b>Total do ativo não corrente</b>	<b>63.979.401,24</b>	<b>63.968.044,78</b>	<b>64.198.716,70</b>	<b>64.013.071,77</b>	<b>-185.644,93</b>	<b>-0,3%</b>
<b>Ativo corrente</b>						
Estado e Outros Entes Públicos	5.000,30	4.572,75	5.000,30	5.500,00	499,70	10,0%
Caixa e Depósitos Bancários	222.827,07	261.657,18	7.013,63	187.881,29	180.867,66	2578,8%
<b>Total do ativo corrente</b>	<b>227.827,37</b>	<b>266.229,93</b>	<b>12.013,93</b>	<b>193.381,29</b>	<b>181.367,36</b>	<b>1509,6%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>64.207.228,61</b>	<b>64.234.274,71</b>	<b>64.210.730,63</b>	<b>64.206.453,06</b>	<b>-4.277,57</b>	<b>0,0%</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	-	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	-94.008,42	-202.247,19	-126.665,33	75.581,86	-37,4%
<b>Total do Capital Próprio</b>	<b>58.770.364,14</b>	<b>58.883.033,92</b>	<b>58.579.553,84</b>	<b>58.643.698,81</b>	<b>64.144,97</b>	<b>0,1%</b>
<b>Passivo</b>						
<b>Passivo não corrente</b>						
Provisões	1,49	1,49	1,49	1,49	-	0,0%
Financiamentos Obtidos	4.938.528,63	4.864.102,31	5.187.914,80	4.847.032,14	-340.882,66	-6,6%
<b>Total passivo não corrente</b>	<b>4.938.530,12</b>	<b>4.864.103,80</b>	<b>5.187.916,29</b>	<b>4.847.033,63</b>	<b>-340.882,66</b>	<b>-6,6%</b>
<b>Passivo corrente</b>						
Fornecedores	346.725,00	373.329,64	315.422,13	409.646,42	94.224,29	29,9%
Estado e outros entes públicos	1.323,32	288,13	339,62	882,21	542,59	159,8%
Outras contas a pagar	150.286,03	113.519,22	127.498,76	305.191,99	177.693,23	139,4%
<b>Total passivo corrente</b>	<b>498.334,35</b>	<b>487.136,99</b>	<b>443.260,51</b>	<b>715.720,62</b>	<b>272.460,11</b>	<b>61,5%</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>5.436.864,47</b>	<b>5.351.240,79</b>	<b>5.631.176,80</b>	<b>5.562.754,25</b>	<b>-68.422,55</b>	<b>-1,2%</b>
<b>Total do capital próprio e do passivo</b>	<b>64.207.228,61</b>	<b>64.234.274,71</b>	<b>64.210.730,64</b>	<b>64.206.453,06</b>	<b>-4.277,58</b>	<b>0,0%</b>

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

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

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

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

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento (1)	Real	Desvio (2)	
	12M15	6M15	6M16	6M16	Valor	% (3)
<b>RENDIMENTOS E GASTOS</b>						
Fornecimentos e Serviços Externos	-54.709,32	-26.262,59	-157.932,00	-66.690,96	91.241,04	-57,8%
Gastos Com o Pessoal	-1.975,62	-986,01	-1.051,88	-825,10	226,78	-21,6%
Provisões (aumentos / reduções)	-1,49	-1,49				
Aumentos / Reduções de justo valor	290.925,00					
Outros Rendimentos e Ganhos	61,74			0,10	0,10	-
Outros Gastos e Perdas	-3.398,08	-1.364,36	-1.420,64	-1.313,43	107,21	-7,5%
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>230.902,23</b>	<b>-28.614,45</b>	<b>-160.404,52</b>	<b>-68.829,39</b>	<b>91.575,13</b>	<b>-57,1%</b>
Gastos / Reversões de depreciação e de Imparidade de activos depreciables / amortizáveis						
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>230.902,23</b>	<b>-28.614,45</b>	<b>-160.404,52</b>	<b>-68.829,39</b>	<b>91.575,13</b>	<b>-57,1%</b>
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	1,49	1,49				
Juros e Gastos Similares Suportados	-183.002,96	-90.385,20	-95.604,58	-91.506,47	4.098,11	-4,3%
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>47.900,76</b>	<b>-118.998,16</b>	<b>-256.009,10</b>	<b>-160.335,86</b>	<b>95.673,24</b>	<b>-37,4%</b>
Imposto sobre o rendimento do período	-254.578,96	24.989,58	53.761,91	33.670,53	-20.091,38	-37,4%
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-206.678,20</b>	<b>-94.008,58</b>	<b>-202.247,19</b>	<b>-126.665,33</b>	<b>75.581,86</b>	<b>-37,4%</b>
Result Act Descontinuadas (líq impostos) incl						
<b>Resultado líquido do período atribuível a:</b>						
Detentores do capital da empresa-mãe	-206.678,20	-94.008,58	-202.247,19	-126.665,33	75.581,86	-37,4%
Interesses minoritários						
<b>Total</b>	<b>-206.678,20</b>	<b>-94.008,58</b>	<b>-202.247,19</b>	<b>-126.665,33</b>	<b>75.581,86</b>	<b>-37,4%</b>
Resultado por acção básico						

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

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

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



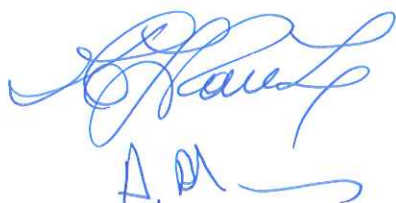
### **3.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 1.º SEMESTRE DE 2016**

### 3.2.1. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 30 DE JUNHO DE 2016 E 31 DE DEZEMBRO DE 2015

Unidade: Euro

Rubricas	Posição	
	30-06-2016	31-12-2015
<b>ATIVO</b>		
<b>Ativo não corrente</b>		
Propriedades de Investimento	62.044.000,00	62.044.000,00
Ativos por impostos diferidos	1.969.071,77	1.935.401,24
	64.013.071,77	63.979.401,24
<b>Ativo corrente</b>		
Estado e outros entes públicos	5.500,00	5.000,30
Caixa e depósitos bancários	187.881,29	222.827,07
	193.381,29	227.827,37
Total do Ativo	64.206.453,06	64.207.228,61
<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	3.730.300,85	3.936.979,05
Resultado líquido do período	-126.665,33	-206.678,20
Total do capital próprio	58.643.698,81	58.770.364,14
<b>PASSIVO</b>		
<b>Passivo não corrente</b>		
Provisões	1,49	1,49
Financiamentos obtidos	4.847.032,14	4.938.528,63
	4.847.033,63	4.938.530,12
<b>Passivo corrente</b>		
Fornecedores	409.646,42	346.725,00
Estado e outros entes públicos	882,21	1.323,32
Outras contas a pagar	305.191,99	150.286,03
	715.720,62	498.334,35
Total do Passivo	5.562.754,25	5.436.864,47
Total do capital próprio e do Passivo	64.206.453,06	64.207.228,61

A Administração



O Contabilista Certificado



Manuela Serra da Fonseca

**3.2.2 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DO PRIMEIRO SEMESTRE DE 2016 E DE 2015**

Unidade: Euro

Rubricas	Períodos	
	6M2016	6M2015
Fornecimentos e serviços externos	-66.690,96	-26.262,59
Gastos com pessoal	-825,10	-986,01
Provisões		-1,49
Outros rendimentos e ganhos	0,10	
Outros gastos e perdas	-1.313,43	-1.364,36
<b>Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>-68.829,39</b>	<b>-28.614,45</b>
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>-68.829,39</b>	<b>-28.614,45</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00	1,49
Juros e gastos similares suportados	-91.506,47	-90.385,20
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>-160.335,86</b>	<b>-118.998,16</b>
Imposto s/ rendimento do período	33.670,53	24.989,58
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-126.665,33</b>	<b>-94.008,58</b>

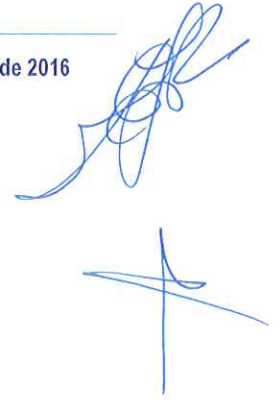
A Administração

O Contabilista Certificado



Manuela Serra da Fonseca





**4. RELATÓRIO TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO**

