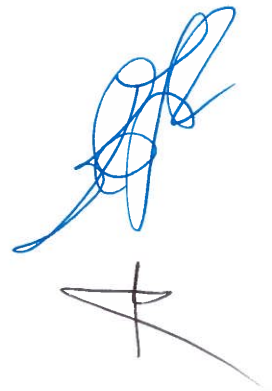


Consest



RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL

E DE

ACOMPANHAMENTO DA ATIVIDADE

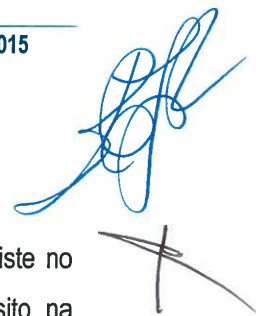
TERCEIRO TRIMESTRE

ANO 2015



CONTEÚDO

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	7
3.1.	ANÁLISE DE DESVIOS.....	8
3.1.1.	DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 30 DE SETEMBRO DE 2015.....	9
3.1.2.	DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO DOS PRIMEIROS NOVE MESES DE 2015	10
3.2.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 3 ° TRIMESTRE DE 2015	11
4.	TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO	14



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, 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 em 1 de julho do corrente, da SAGESTAMO, SGPSI, 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 2015.

Adiante-se que 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. Em junho de 2015, foram incorporadas no Plano de Atividades e Orçamento as observações identificadas pela UTAM – Unidade Técnicas de Acompanhamento e Monitorização do Sector Público Empresarial - no seu Relatório de análise 42/2015. Já 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).

É assim natural e apenas decorrente dos factos atrás mencionados, a nem sempre coincidência de critérios entre a ótica contabilística e a ótica patrimonial e orçamental.

Finalmente e como nota introdutória refira-se ainda, que pese embora estivesse prevista a concretização, ainda no terceiro trimestre do corrente exercício, da operação de fusão por incorporação da CONSEST e da Lazer e Floresta SA. na ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, SA., cujo registo provisório foi apresentado no passado dia 23 de julho, é natural que a mesma só venha a consumir-se no decurso do próximo exercício de 2016.

2. SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

A CONSEST registou no terceiro trimestre do ano um resultado líquido negativo de 147.484 euros que comparado com o resultado orçamentado negativo de 161.584 euros, representa um desvio positivo de aproximadamente 14.100 euros, fruto, no essencial, da diminuição da taxa de juro aplicada à remuneração dos suprimentos obtidos junto do acionista.

Quando comparado com o resultado positivo de 277.135 euros do período homólogo do ano anterior, verifica-se uma diminuição de 424.619 euros no resultado líquido entre os dois períodos, explicado pelo facto de no período homólogo do exercício transato ter sido recebida a compensação das Estradas de Portugal pela expropriação de cerca de 6.000 m² de área do ativo propriedade da Sociedade.

2.1. Demonstração dos Resultados

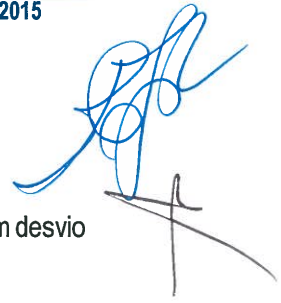
O Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) a 30 de Setembro, cifrou-se em 50.049 euros negativos, representando um desvio negativo de cerca de 7.083 euros face ao orçamentado.

Por sua vez, os encargos com juros somavam, no encerramento do terceiro trimestre, 136.641 euros, os quais comparam com os 161.571 euros orçamentados para igual período.

Esta redução em cerca de 15% e como já atrás referido, fica a dever-se à variação em baixa da taxa de remuneração dos suprimentos, de 4,506% em 2014 e usada para efeitos de orçamentação para 3,859% no decurso do presente exercício.

O montante do financiamento acumulado, o qual é integralmente assegurado por suprimentos, ascendia em 30 de setembro a 4,7 milhões de euros o qual, adicionado dos juros de suprimentos - 0,108 milhões de euros – ainda não pagos e relativos ao 2º semestre de 2014, perfaz o total de cerca de 4,8 milhões de euros, em linha com o orçamentado, registado na rubrica de Financiamentos Obtidos.

Também o Resultado antes de impostos, influenciado pela mesma variação em baixa da taxa de remuneração dos suprimentos, apresentava em 30 de setembro do corrente exercício uma diferença positiva entre o orçamentado (negativo em 204.537 euros) e o real (negativo em 186.689 euros) de 17.848 euros. Com efeito, tal diferença explica-se essencialmente, pela diminuição em cerca de 24.930 euros na rubrica "Juros e Gastos Similares Suportados" a qual regista os juros devidos por empréstimos de tesouraria debitados pelo acionista (desde 1 de julho PARPÚBLICA, até aí SAGESTAMO).



2.2. Demonstração da Posição Financeira

O valor do Ativo no 3º trimestre de 2015 representava cerca 64,2 milhões de euros, apresentando um desvio de 8% face ao valor orçamentado de 69,6 milhões de euros.

Semelhante variação foi influenciada negativamente (-10%) pelo reajustamento do valor do imóvel da Falagueira, decorrente da avaliação por perito certificado levada a cabo em dezembro do exercício transato, reajustamento este não considerado aquando da elaboração do orçamento.

Com efeito, a concorrência das condições de mercado "qua tale", do adiamento para 2016 (ao invés de 2015) da aprovação do Plano de Pormenor da Falagueira da responsabilidade do Município da Amadora e pressuposto essencial para o desenvolvimento imobiliário do ativo, e da redução de área fruto da expropriação pelas Estradas de Portugal já atrás referida, levaram a que o imóvel propriedade da Sociedade visse o seu "justo valor" diminuído em cerca de 6,9 milhões de euros, correção esta, para 61,8 milhões de euros, já incorporada no encerramento do exercício de 2014 mas, como referido, não antecipada na estimativa orçamental para o corrente ano.

Refira-se, 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 setembro de 2015.

Quanto ao contributo positivo na valorização do Ativo, registou-se na rubrica de Ativos por Impostos Diferidos a qual apresenta uma diferença entre o orçamentado (0,7 milhões de euros) e o real (2,2 milhões de euros) superior a 200%

Semelhante variação ficou a dever-se ao registo das diferenças de tratamento ditadas pelas normas contabilísticas e pelas normas fiscais, estas últimas com uma base tributável distinta das primeiras. Assim, atendendo a 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, ainda em 2014, de Ativos por impostos diferidos no montante de 1,5 milhões de euros. Também este impacto não havia sido considerado aquando da elaboração do orçamento para o ano de 2015.

O total do Passivo a 30 de setembro de 2015 era de cerca de 5,4 milhões de euros, apresentando um desvio em baixa de aproximadamente 9% face ao valor orçamentado (5,9 milhões de euros).

Já o desvio positivo apresentado na rubrica Acionistas/Sócios, no montante de 0,684 milhões de euros, fica a dever-se ao pagamento, em outubro de 2014, de 0,451 milhões de euros a título de juros, pagamento não considerado aquando da elaboração do orçamento, e ao facto do valor dos juros de suprimentos em dívida até final de 2014 (0,108 milhões de euros) bem como o registo da estimativa dos juros referentes ao

ano de 2015 (0,107 milhões de euros) haverem, por lapso e igualmente aquando da respetiva elaboração, sido considerados, na rubrica de Acionistas/Sócios, ao invés de imputados nas rubricas Financiamentos Obtidos e Outras contas a pagar, respetivamente.

Lisboa, 29 de outubro de 2015

O Conselho de Administração



Dr. Francisco Cal



Dr.ª Maria João Canha



Eng.º António Abecasis




3. ANEXOS



3.1. ANÁLISE DE DESVIOS

3.1.1. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA REAL VS ORÇAMENTO EM 30 DE SETEMBRO DE 2015

Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)	
	31/12/2014	30/09/2014	31/12/2014	30/09/2015	30/09/2015	Valor	% (3)
Ativo							
Ativo não corrente							
Propriedades de investimento	61.750.000,00	68.785.979,64	68.741.268,00	68.873.586,71	61.753.075,00	-7.120.511,71	-10%
Ativos por Impostos Diferidos	2.189.980,20	603.489,22	684.302,17	738.209,22	2.229.184,79	1.490.975,57	202%
TOTAL DO ATIVO NÃO CORRENTE	63.939.980,20	69.389.468,86	69.425.570,17	69.611.795,92	63.982.259,79	-5.629.536,13	-8%
Ativo corrente							
Estado e Outros Entes Públicos	5.072,45	4.570,57	4.613,48	4.613,48	4.500,30	-113,18	-2%
Outras contas a receber		568.509,00				0,00	
Diferimentos	872,00						
Caixa e Depósitos Bancários	216.223,49	192.597,58	235.215,15	60.602,11	239.273,66	178.671,55	295%
TOTAL DO ATIVO CORRENTE	222.167,94	765.677,15	239.828,63	65.215,59	243.773,96	178.558,37	274%
TOTAL DO ATIVO	64.162.148,14	70.155.146,01	69.665.398,80	69.677.011,51	64.226.033,75	-5.450.977,76	-8%
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	9.193.795,94	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	277.134,85	-292.094,00	-161.584,44	-147.483,91	14.100,53	-9%
Total do Capital Próprio	58.977.042,34	64.510.994,08	63.941.765,23	63.780.180,79	58.829.558,43	-4.950.622,36	-8%
Passivo							
Passivo não corrente							
Provisões	3,48	282,26			1,49	1,49	
Financiamentos Obtidos	4.814.102,31	5.235.525,67	4.820.548,81	4.820.548,81	4.864.102,31	43.553,50	1%
Accionistas/Sócios			522.691,18	684.262,66	0,00	-684.262,66	-100%
Total Passivo não corrente	4.814.105,79	5.235.807,93	5.343.239,99	5.504.811,47	4.864.103,80	-640.707,67	-12%
Passivo corrente							
Fornecedores	312.490,81	312.421,82	366.914,85	378.636,90	360.967,53	-17.669,37	-5%
Estado e outros entes públicos	1.171,15	1.105,37	1.158,73	1.062,35	61,73	-1.000,62	-94%
Outras contas a pagar	57.338,05	94.816,81	12.320,00	12.320,00	171.342,26	159.022,26	1291%
Total Passivo corrente	371.000,01	408.344,00	380.393,58	392.019,25	532.371,52	140.352,27	36%
Total do passivo	5.185.105,80	5.644.151,93	5.723.633,57	5.896.830,72	5.396.475,32	-500.355,40	-8%
Total do Capital Próprio e do Passivo	64.162.148,14	70.155.146,01	69.665.398,80	69.677.011,51	64.226.033,75	-5.450.977,76	-8%

(1) Os Orçamentos para dez14 e set15 foram efectuados com base nas contas reais a jun14.

(2) Diferença entre o Real de set15 e o Orçamentado set15.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado set15.

3.1.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS REAL VS ORÇAMENTO DOS PRIMEIROS NOVE MESES DE 2015

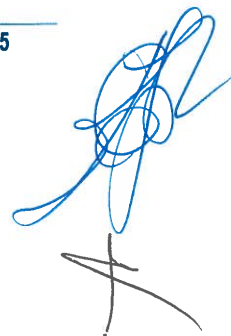
Unidade: Euro

Rubricas	Real	Real	Orçamento (1)		Real	Desvio (2)	
	2014	9M2014	2014	9M2015	9M2015	Valor	% (3)
RENDIMENTOS E GASTOS							
Fornecimentos e Serviços Externos	-63.529,73	-44.491,18	-68.846,28	-39.144,71	-46.449,78	-7.305,07	19%
Gastos Com o Pessoal	-2.095,05	-563,24	-570,96	-570,96	-1.975,62	-1.404,66	246%
Provisões (aumentos / reduções)	-3,48	-282,26		0,00	-1,49	-1,49	
Aumentos / Reduções de justo valor	-6.336.435,64						
Outros Rendimentos e Ganhos	389,24	568.836,51	86.851,10		0,01		
Outros Gastos e Perdas	-142.565,18	-1.402,55		-3.250,11	-1.621,88	1.628,23	-50%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	-6.544.239,84	522.097,28	17.433,86	-42.965,78	-50.048,76	-7.082,98	16%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização							
Imparidade de activos depreciables / amortizáveis (perdas)							
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	-6.544.239,84	522.097,28	17.433,86	-42.965,78	-50.048,76	-7.082,98	16%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	3,48	282,26	120,00		1,49	1,49	
Juros e Gastos Similares Suportados	-216.290,96	-162.464,14	-307.262,54	-161.571,48	-136.641,23	24.930,25	-15%
Resultado antes de impostos	-6.760.527,32	359.915,40	-289.708,68	-204.537,26	-186.688,50	17.848,76	-9%
Imposto sobre o rendimento do período	1.503.710,43	-82.780,55	-2.385,32	42.952,82	39.204,59	-3.748,23	-9%
Resultado líquido do período	-5.256.816,89	277.134,85	-292.094,00	-161.584,44	-147.483,91	14.100,53	-9%
Result Act Descontinuadas (liq impostos) incl Result							
Resultado líquido do período atribuível a:							
Detentores do capital da empresa-mãe	-5.256.816,89	277.134,85	-292.094,00	-161.584,44	-147.483,91	14.100,53	-9%
Interesses minoritários							
Total	-5.256.816,89	277.134,85	-292.094,00	-161.584,44	-147.483,91	14.100,53	-9%
Resultado por acção básico							

(1) Os Orçamentos para dez14 e set15 foram efectuados com base nas contas reais a jun14.

(2) Diferença entre o Real de set15 e o Orçamentado set15.

(3) Valor do desvio sobre o valor orçamentado set15.



3.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 3 ° TRIMESTRE DE 2015

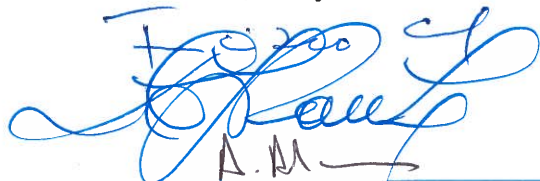


CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA.**DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA**

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Posição	
		30/09/2015	31/12/2014
ATIVO			
Ativo não corrente			
Propriedades de Investimento	4	61.753.075,00	61.750.000,00
Ativos por impostos diferidos	6	2.229.184,79	2.189.980,20
		63.982.259,79	63.939.980,20
Ativo corrente			
Estado e outros entes públicos	7	4.500,30	5.072,45
Diferimentos	9	0,00	872,00
Caixa e depósitos bancários	10	239.273,66	216.223,49
		243.773,96	222.167,94
Total do Ativo		64.226.033,75	64.162.148,14
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado	11	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 período		-147.483,91	-5.256.816,89
Total do capital próprio		58.829.558,43	58.977.042,34
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	13	1,49	3,48
Financiamentos obtidos	5	4.864.102,31	4.814.102,31
		4.864.103,80	4.814.105,79
Passivo corrente			
Fornecedores	12	360.967,53	312.490,81
Estado e outros entes públicos	7	61,73	1.171,15
Outras contas a pagar	8	171.342,26	57.338,05
		532.371,52	371.000,01
Total do Passivo		5.396.475,32	5.185.105,80
Total do capital próprio e do Passivo		64.226.033,75	64.162.148,14

A Administração



A. M.

O Técnico Oficial de Contas



Manuela Serra da Fonseca

CONSEST - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Períodos	
		9M2015	9M2014
Fornecimentos e serviços externos	14	-46.449,78	-44.491,18
Gastos com pessoal	15	-1.975,62	-563,24
Provisões	13	-1,49	-282,26
Outros rendimentos e ganhos	17	0,01	568.836,51
Outros gastos e perdas	16	-1.621,88	-1.402,55
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		-50.048,76	522.097,28
Gastos/reversões de depreciação e de amortização			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		-50.048,76	522.097,28
Juros e rendimentos similares obtidos	19	1,49	282,26
Juros e gastos similares suportados	19	-136.641,23	-162.464,14
Resultado antes de impostos		-186.688,50	359.915,40
Imposto s/ rendimento do período	6;20	39.204,59	-82.780,55
Resultado líquido do período		-147.483,91	277.134,85
Resultados das actividades descontinuadas (líquido de imposto) incluído no resultado líquido			
Resultado básico por acção		0,00	

A Administração

A. M.

O Técnico Oficial de Contas

Manuela Serra da Fonseca
Manuela Serra da Fonseca

4. TRIMESTRAL DO FISCAL ÚNICO