



Relatório e Contas 2012

FamiGeste SGPS S.A.
Rua dos Remolares 14
1200-371 Lisboa

Tel. 21 321 02 30 Fax: 21 343 16 00
famigeste@famigeste.com www.famigeste.com

ÍNDICE

Organograma do Grupo

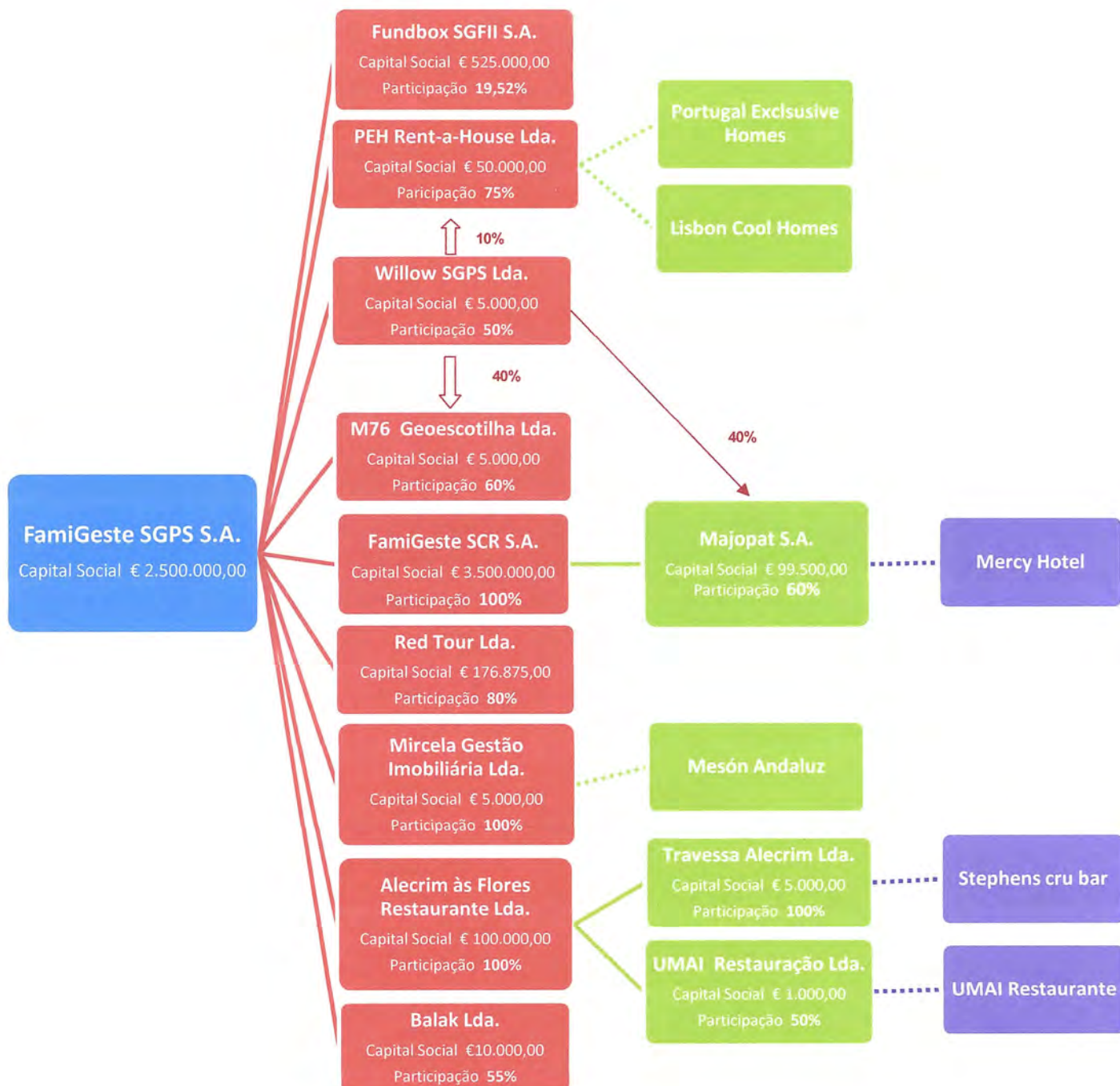
Relatório do Conselho de Administração

Demonstrações Financeiras

Anexos às Demonstrações Financeiras

1 A

ORGANOGRAMA




Handwritten signature/initials

FAMIGESTE SGPS S.A.
Superus Semper

RELATÓRIO DE GESTÃO DO EXERCÍCIO DE 2012
Alea jacta est

Exmos. Senhores Acionistas,

Dando cumprimento ao disposto na Lei, vem o Conselho de Administração da **FAMIGESTE SGPS, S.A.**, no exercício da sua competência, apresentar o Relatório de Gestão relativo ao exercício de 2012.

 **Órgãos Sociais**

Mesa da Assembleia Geral:

Dr. João Manuel Pereira de Lima de Freitas e Costa, *Presidente*
Dra. Ana Leonor do Carmo Carlos Monteiro, *Secretário*

Conselho de Administração:

Dr. Carlos de Sottomayor Vaz Antunes, *Presidente*
Dr. Fernando Rêgo de Castro e Solla Moniz, *Vogal*

Revisor Oficial de Contas:

Jaime Matos, Castanheira Guilherme e Martins da Silva, SROC, representada por Dr. Jaime Abrantes da Silva Matos



Estrutura Acionista

O capital social da **FamiGeste SGPS S.A.**, no montante €2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros), encontra-se representado por 2.500.000 ações de valor nominal igual a €1,00 (um euro) e, reparte-se da forma constante do **Quadro I** seguinte:

Quadro I – Estrutura Acionista

Acionista	Número de ações	Capital Detido (%)
Carlos de Sottomayor Vaz Antunes	1.919.614	76,79%
Parups S.A.	250.000	10,00%
Santo Amaro SGPS S.A.	75.000	3,00%
João Manuel Pereira de Lima de Freitas e Costa	51.111	2,05%
Maria Teresa de Quadros Ribeiro Serra	50.000	2,00%
Gonçalo José Sousa Ornellas de Avillez Pereira	32.053	1,28%
Herança Jacente de Maria João de Almeida Vieira da Cruz	26.111	1,04%
Duarte José Fiúza de Menezes Correia de Sá	26.111	1,04%
Fernando Rêgo de Castro e Solla Moniz	25.000	1,00%
José Rêgo de Castro e Solla Moniz	25.000	1,00%
Carlos Alberto Gonçalves Coelho dos Santos	20.000	0,80%
Totais	2.500.000	100%

Handwritten signature and initials

Marcos Históricos

2001

- **A 3 de Dezembro de 2001, é constituída a FamiGeste – Negócios e Consultoria S.A.**, com o capital social de €50.000,00 (cinquenta mil euros) e sede na Rua Almeida Brandão 19, em Lisboa.

2002

- 30 de Outubro: aquisição de 94.000 ações da **Fundbox SGFII S.A.**, representativas de 25,1% do respectivo capital social.
- 31 de Outubro: subscrição de 50% do capital social da **Alecrim às Flores Restaurante Lda.**
- 5 de Dezembro: **alteração da sede social** para a Travessa da Trindade 16, 2º C, em Lisboa.
- Igualmente a 5 de Dezembro, aquisição de 66,7% do capital social da **Willow – Gestão Imobiliária Lda.**
- 30 de Dezembro: aquisição de mais 37.500 ações do capital social da **Fundbox**, passando a deter 35,1% do respectivo capital social.

2003

- 5 de Maio: subscrição de 30% do capital social da **Balak – Contabilidade e Fiscalidade Lda.**
- 3 de Julho: alienação de 16,7% do capital social da **Willow Lda.**, passando a sua participação para 50%.
- 23 de Dezembro: subscrição de 7.275 ações da **Fundbox**, acompanhando o seu aumento de capital e passando a sua participação para 32,7%.

2004

- 25 de Junho: subscrição de 51.462 ações da **Fundbox**, acompanhando o seu aumento de capital e passando a sua participação para 33,1%.
- 13 de Julho: subscrição de 50% do capital social da **Mircela Gestão Imobiliária Lda.**
- 27 de Setembro: subscrição de 27.322 ações da **Fundbox**, acompanhando o seu aumento de capital e passando a sua participação para 32,2%.
- 14 de Dezembro: subscrição de 8.762 ações da **Fundbox**, acompanhando o seu aumento de capital e passando a sua participação para 32,3%.
- 28 de Dezembro: aquisição de mais 40% do capital social da **Mircela**, passando a sua participação para 90%.

2005

- 11 de Janeiro: aquisição de mais 40% do capital social da **Alecrim às Flores**, passando a sua participação para 90%.
- 4 de Maio: alteração da designação social para **FamiGeste SGPS S.A.**
- Igualmente a 4 de Maio, aumento do capital social da **FamiGeste** para €100.000,00 (cem mil euros).
- 3 de Agosto: aquisição de 50% do capital social da **Consultbox – Sociedade de Consultoria Lda.**
- 20 de Outubro: **alteração da sede social** para a Rua das Flores 12, 2º, em Lisboa.

2006

- 27 de Abril: alienação de 23.321 ações da **Fundbox**, passando a sua participação para 29% do respectivo capital social.
- 10 de Agosto: aquisição de mais 25% do capital social da **Balak**, passando a sua participação para 55%.

2007

- 30 de Março: aumento do capital social da **FamiGeste** para €500.000,00 (quinhentos mil euros).
- Igualmente a 30 de Março, procedemos ao alargamento da base acionista da **FamiGeste**, através da primeira colocação privada de capital.
- 1 de Agosto: subscrição de 40% do capital social da **P.E.H. Rent-a-House Lda.**
- 19 de Dezembro: aquisição de 7.000 ações da **Fundbox**, passando a sua participação para 30% do respectivo capital social.
- Igualmente a 19 de Dezembro, subscrição de 100% do capital social da **FamiGeste 2 SGPS S.A.**
- 20 de Dezembro: subscrição de 60% do capital social da **Geoescotilha – Centro de Escritórios do Chiado Lda.**
- 27 de Dezembro: alienação à FamiGeste 2 SGPS das participações detidas na **Willow, Balak, Consultbox e Fundbox.**

2008

- 11 de Fevereiro: aquisição de 60% do capital social da **Majopat S.A.**
- 12 de Fevereiro: subscrição de 70% do capital social da **Red Tour GPS Electric Move Lda.**
- 9 de Maio: a **FamiGeste 2 SGPS S.A.**, adquire 100% do capital social da **FamiGeste.**
- 22 de Julho: aumento do capital social da **FamiGeste** para €750.000,00 (setecentos e cinquenta mil euros).
- Igualmente a 22 de Julho, aumento do capital social da **FamiGeste 2 SGPS S.A.** para €2.250.000,00 (dois milhões duzentos e cinquenta mil euros).

2009

- 18 de Fevereiro: transformação da **FamiGeste SGPS S.A.** em Sociedade de Capital de Risco, sob a designação de **FamiGeste SCR S.A.**
- 4 de Maio: aquisição de mais 10% do capital social da **PEH**, passando a sua participação para 50%.
- 19 de Maio: alteração da designação da **FamiGeste 2 SGPS S.A.** para **FamiGeste SGPS S.A.**
- 26 de Maio: aumento do capital social da **Red Tour** para €50.000,00 (cinquenta mil euros).
- Igualmente a 26 de maio, aumento do capital social da **Alecrim às Flores** para €100.000,00 (cem mil euros).
- 8 de Julho: aumento do capital social da **FamiGeste SGPS** para €2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros).
- 10 de Julho: aumento do capital social da **FamiGeste SCR** para €1.000.000,00 (um milhão de euros).
- 24 de Agosto: transformação da **Willow** em sociedade projeto.
- 29 de Outubro: concretização do registo definitivo da **FamiGeste SCR** junto da **CMVM.**

2010

- 2 de Maio: aquisição de mais 10% do capital social da **Red Tour**, passando a sua participação para 80%.
- 12 de Maio: aquisição de mais 10% do capital social da **PEH**, passando a sua participação para 60%.
- 27 de Maio: aumento do capital social da **PEH** para €50.000,00 (cinquenta mil euros).
- 30 de Junho: **FamiGeste** compra, à FamiGeste SCR, 90% do capital social da **Mircela.**
- 21 de Julho: transformação da Willow – Gestão Imobiliária Lda. em Sociedade Gestora de Participações Socias, sob a designação de **Willow SGPS Lda.**
- 29 de Dezembro: aumento do capital social da **FamiGeste SCR** para €3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil euros).

2011

- 2 de Maio: **alteração da sede social** para a Rua dos Remolares 14, em Lisboa.
- 28 de Setembro: alteração da designação da **Consultbox** para **Travessa do Alecrim Sociedade Exploração Hoteleira Lda.**
- 30 de Setembro: aquisição à FamiGeste SCR de 90% do capital social da **Alecrim às Flores.**
- 30 de Setembro: alienação à Alecrim às Flores de 50% do capital social da **Travessa do Alecrim.**
- 6 de Outubro: alienação à **Fundbox** (por aquisição de ações próprias) de 20.015 ações, representativas de 2,86% do capital social daquela sociedade, passando a participação total da FamiGeste a representar 27,14% do capital social da Fundbox.
- 10 de Novembro: alienação à **Fundbox** (por aquisição de ações próprias) de 23.179 ações, representativas de 3,31% do capital social daquela sociedade, passando a participação total da FamiGeste a representar 23,83% do capital social da Fundbox.
- 6 de Dezembro: alienação à **Fundbox** (por aquisição de ações próprias) de 9.346 ações, representativas de 1,34% do capital social daquela sociedade, passando a participação total da FamiGeste a representar 22,49% do capital social da Fundbox.
- 18 de Dezembro: alienação ao Prof. Doutor Rui Alpalhão de 7.000 ações da **Fundbox**, representativas de 1% do capital social desta sociedade, passando a participação total da FamiGeste a representar 21,49% do capital social da Fundbox.
- 30 de Dezembro: aquisição à FamiGeste SCR de 60% do capital social da **PEH.**
- 30 de Dezembro: aquisição à FamiGeste SCR de 60% do capital social da **Geoscotilha.**

2012

- 4 de Janeiro: alienação à **Fundbox** (por aquisição de ações próprias) de 13.830 ações, representativas de 1,97% do capital social daquela sociedade, passando a participação total da FamiGeste a representar 19,52% do capital social da Fundbox.
- 29 de Junho: aquisição à FamiGeste SCR de 80% do capital social da **Red Tour.**
- 4 de Julho: celebração de contratos de promessa de compra e venda, com a sociedade Almeida e Herrera Lda., relativos à alienação da **Mircela** e à alienação dos equipamentos pertencentes ao restaurante **Alecrim às Flores.**
- 16 de Julho: aquisição de mais 10% do capital social da **Mircela**, passando a sua participação para 100%.
- 16 de Julho: aquisição de mais 10% do capital social da **Alecrim às Flores**, passando a sua participação para 100%.
- 8 de Agosto: cessão da posição contratual da empreitada do **Mercy Hotel**, cujo cessionário foi a Consbetão Lda.
- 14 de Agosto: a participada **Alecrim às Flores**, adquire mais 50% do capital social da **Travessa do Alecrim**, passando a sua participação para 100%.
- 21 de Setembro: abertura ao público, em regime de *soft opening*, do **Mercy Hotel.**
- 29 de Setembro: abertura ao público do **UMAI Restaurante.**
- 22 de Outubro: aumento do capital social da **Red Tour** para €176.875,00.
- 13 de Novembro: a participada **Alecrim às Flores**, subscreve 50% do capital social da **UMAI Restauração Lda.**
- 26 de Novembro: renovação, por mais 5 anos, do Fundo Santa Casa 2004, sob gestão da **Fundbox.**
- 31 de Dezembro: aquisição de mais 15% do capital social da **PEH**, passando a sua participação para 75%.



Empresas Participadas

Mircela Gestão Imobiliária Lda.

VMEP¹ a 31/12/2012: €221.637,70

Participação FamiGeste: €221.637,70 (100%)

Fundbox SGFII S.A.

VMEP a 31/12/2012: 559.659,02

Participação FamiGeste: €109.245,44 (19,52%)

FamiGeste SCR S.A.

VMEP a 31/12/2012: €4.335.435,56

Participação FamiGeste: €4.335.435,56 (100%)

Willow SGPS Lda.

VMEP a 31/12/2012: €934.690,46

Participação FamiGeste: €467.345,23 (50%)

Balak Contabilidade e Fiscalidade Lda.

VMEP a 31/12/2012: €5.617,11

Participação FamiGeste: €3.089,41 (55%)

Geoscotilha Centro de Escritórios Lda.

VMEP a 31/12/2012: €0,00

Participação FamiGeste: €0,00 (60%)

Alecrim às Flores Restaurante Lda.

VMEP a 31/12/2012: €0,00

Participação FamiGeste: €0,00 (100%)

P.E.H. Rent-a-House Lda.

VMEP a 31/12/2012: €0,00

Participação FamiGeste: €0,00 (75%)

Red Tour GPS Electric Move Lda.

VMEP a 31/12/2012: €0,00

Participação FamiGeste: €0,00 (80%)

¹ VMEP – Valor pelo Método da Equivalência Patrimonial

Ambiente de Negócio

O andamento da economia mundial continua, indelevelmente, relacionado com a crise internacional, que teve início em 2008 e, cujos efeitos ainda hoje se fazem sentir, com especial incidência na Europa e, dentro desta, em particular, nas chamadas economias periféricas da eurozona.

No início desta crise, esteve a bolha especulativa no mercado imobiliário *subprime* dos Estados Unidos, cujas ondas de choque se fizeram sentir, de modo especial, nos mercados financeiros, atingindo o seu auge com a falência do banco Lehman Brothers e o resgate de outros bancos.

A crise evoluiu para o que aconteceu em 2012, onde se manteve, e propagou, uma perturbação séria nos mercados de dívida soberana na Europa, mantendo-se, igualmente, o contágio ao sector bancário.

A economia mundial voltou a crescer em 2012, embora tenha registado o segundo ano consecutivo de abrandamento.

À semelhança de 2011, após um primeiro semestre, durante o qual se registou um forte crescimento da atividade económica, o segundo semestre foi caracterizado pelo arrefecimento da atividade, quer nas economias desenvolvidas quer nas emergentes.

O ano de 2012 ficou marcado pela propagação da crise da dívida soberana na Europa, após o contágio da mesma à dívida italiana e espanhola, situação agravada, ainda, pelas incertezas políticas em alguns países, pelo pedido de assistência ao setor financeiro de Espanha e pela necessidade de aprovação de um novo pacote de auxílio financeiro à Grécia.

A incerteza que marcou os mercados (sobretudo durante a primeira metade do ano), e a sua apreciação sobre as finanças públicas de alguns países da zona euro, obrigou a que alguns governos europeus reforçassem as medidas de austeridade em curso.

Os responsáveis da eurozona tentaram, em 2012, implementar medidas para estabilizar os mercados financeiros e impulsionar a atividade económica, medidas essas, que acabaram por criar um sentimento generalizado de menor pessimismo nos mercados, durante o segundo semestre do ano.

Este ambiente de crescimento moderado do otimismo tem vindo, por “osmose” a passar à economia real, embora de forma lenta e titubeante.

Apesar disso, e de acordo com dados do FMI, a zona euro terá voltado a apresentar crescimento negativo (-0,4%), em 2012. Desta forma, a economia europeia terá caído, em recessão, pela segunda vez em quatro anos.

Para esta evolução contribuiu, especialmente, o desempenho desfavorável das economias periféricas.

Quanto aos restantes estados-membro, nomeadamente, aqueles a que correspondem economias maiores e/ou mais saudáveis, embora tenham crescido, registaram fortes abrandamentos.

Em Portugal, durante 2012, prosseguiu o processo de ajustamento macroeconómico, caracterizado pela redução das necessidades de financiamento líquidas dos diversos setores da economia, bem como pelo ajustamento do balanço dos bancos, através do aumento dos rácios de solvabilidade e da redução dos rácios de transformação.

A assistência externa em curso, pretendendo criar as condições, para o relançamento da economia que, conseqüentemente, nos permitam voltar ao crescimento e colocar as finanças públicas num

caminho que seja sustentável, no longo prazo, não tem sido, particularmente, eficiente e revela sinais de incompreensão da realidade socioeconómica, política e cultural, portuguesa.

A economia nacional acentuou a tendência de queda que vinha evidenciando desde 2011. Com base em dados do INE, e após uma contração de 1,6% do PIB em 2011, a queda estimada para o PIB é de 3,2%, elevando a queda acumulada, desde 2009, a cerca de 7,6%, preocupantemente, próximo de uma queda acumulada de 10%, fasquia que assinala uma depressão.

As exportações tiveram um comportamento positivo, com um crescimento esperado de 9,3%, acompanhado de uma redução no valor esperado das importações, que aponta para 3,0%.

A combinação destes dois efeitos teve um impacto significativo, e muito positivo, no saldo da Balança de Transações Correntes.

Ainda assim, o crescimento verificado nos sectores exportadores, não foi suficiente para anular a quebra verificada na procura interna (privada e pública).

A queda livre da procura interna (-6,9% no total e -14,4% no que à formação bruta de capital fixo diz respeito), foi o motor da queda do produto.

Esta abrupta queda da procura, como quase tudo na vida, apresenta um lado favorável, na medida em que potenciou um quase equilíbrio da Balança Corrente e de Capital (-0,1%, contra -9,4% em 2010), e num superavit de 0,3% na Balança de Bens e Serviços.

Apesar da queda da actividade económica, os preços continuaram a subir, refletindo o aumento do custo dos bens energéticos, o acréscimo de diversos impostos indiretos, nomeadamente, o IVA e, ainda, a eliminação de situações insustentáveis de preços administrados.

Assim sendo, a taxa de inflação, em 2012, fixou-se nos 2,8%.

Igualmente assinalável, em 2012, e pelas piores razões, foi o comportamento do mercado de trabalho, onde a taxa de desemprego atingiu um novo valor recorde, que deverá ter rondado os 16,9% no final do ano (batendo o anterior recorde de 14%, registado em 2011).

Este contexto económico, particularmente desfavorável, e já muito prolongado no tempo, continuou a condicionar, fortemente, o desenvolvimento da actividade da **FamiGeste**, que se viu, assim, remetida para uma posição contingencial de gerir dificuldades, sobretudo de tesouraria, e adiar, ao menos ao ritmo que ambiciona, a criação de valor.

Foi assim que mantivemos a opção por alienar ativos que tivessem procura, gerando os meios financeiros possíveis, instantâneos e vincendos, que permitiram acorrer, em parte, aos negócios que sendo, ainda, deficitários, oferecem promessa de reversão.

Convém sublinhar que o mui difícil acesso ao apoio financeiro, via banca nacional, não foi mandatário na cessação da actividade de algumas sociedades participadas, mercê do esforço de capitalização levado a cabo pelos seus acionistas/sócios e, ainda, pela posição de maior, e mais consequente, apoio, que alguns bancos, nossos parceiros, manifestaram e concretizaram durante o exercício de 2012.

Apostámos, ainda, na continuação e aceleração da redução dos custos operacionais da **Sociedade**.

Agenda 2012

O ano de 2012, na **FamiGeste**, fica, indelévelmente, marcado pelo comportamento dos dois “negócios-motor” (um histórico e outro potencial), da Sociedade: **a Fundbox e o Mercy Hotel**.

A **Fundbox**, por motivos menos positivos: o volume de negócio da sociedade recuou 12% e, pela primeira vez, desde 2004, as suas contas evidenciam um prejuízo no exercício de 2012.

Este comportamento negativo do desempenho da Fundbox está, direta e intimamente, ligado à conjuntura recessiva e resulta, em particular, do impulso conjunto da redução dos proveitos decorrente da erosão do volume de ativos sob gestão e do incremento das provisões do exercício.

Em sentido contrário, e tendo o horizonte, de 2012, sido cruzado pelo espectro da derrocada operacional e financeira do projecto, sobretudo na decorrência da insolvência do empreiteiro-geral da obra, o **Mercy Hotel** abriu ao público, nos últimos dias do mês de Setembro e, desde então, iniciou a tão esperada, e necessária, geração de cash-flow.

O ano de 2013 será determinante, para avaliar a capacidade de libertação de meios que este negócio induzirá, permitindo-nos concluir que solução estratégica deverá ser implementada, no caso do Mercy Hotel.

Fazendo um balanço do grau de execução dos objetivos operacionais e estratégicos propostos para a **FamiGeste** em 2012, informamos que:

- Como atrás já referido, acelerámos e aprofundámos a implementação do plano de redução dos custos operacionais, que nos permita subsistir a esta conjuntura recessiva e, no seu final, estar em condições de retomar o nosso lugar e a nossa responsabilidade, respetivamente, junto do mercado e junto dos acionistas.
Assim, durante o ano de 2012, e na linha do iniciado em 2010, mantivemos em execução o plano de redução de custos operacionais, com especial destaque para a **FamiGeste SGPS**, **FamiGeste SCR**, **Willow**, **M76 Geoescolilha**, **Alecrim às Flores**, **PEH** e **Red Tour**. O plano implementado, apenas não atingiu os objetivos traçados no caso da **Red Tour**, em virtude da deserção intempestiva e injustificada do seu sócio e diretor geral, Vasco Correia.
- Notando os níveis de autonomia financeira dos negócios/empresas, lográmos obter, junto do **BES** e da **CGD**, alguns apoios à tesouraria da **FamiGeste** e suas associadas que, como tínhamos proposto, evitaram, evitando novos apelos aos accionistas que, razoavelmente, e atendendo às dotações de capitais próprios, não se justificavam.
- Recompusemos os passivos bancários, que induzem alguma tranquilidade até ao final do primeiro trimestre de 2014, com os bancos com quem trabalhamos: **BES**, **CGD**, **Efisa** e **Millennium**.
- Mantivemos em curso o plano de alienação de ativos, que potencia a recuperação de uma margem de solvabilidade adequada ao atual momento dos mercados. Desta forma:
 1. Em Janeiro, alienámos mais 1,97% do capital social da **Fundbox** (por aquisição de ações próprias), mantendo uma opção de recompra, por três anos e ao mesmo valor, para 80% das ações vendidas;
 2. Em Maio, arrendámos, em contrato de médio prazo, e por valor superior ao serviço da dívida, o imóvel “Rua da Boavista”, propriedade da **PEH**;



3. Em Julho, prometemos vender, pelo prazo de sete anos, à sociedade Almeida e Herrera Lda. (restaurante Mesón Andaluz), a participada Mircela (imóvel Alecrim às Flores), e os equipamentos pertencentes ao restaurante Alecrim às Flores;
4. Também em Julho, cedemos a exploração do estabelecimento Stephens cru bar, por contrapartida de uma prestação mensal, que supera o serviço da dívida associado àquele investimento;
5. Em Novembro e sem nenhum custo adicional, a participada Alecrim às Flores, subscreveu 50% do capital social da UMAI Restauração Lda, cujos sócios detentores dos outros 50% (Anna Lins Unipessoal Lda.), tomaram, para si, a opção de compra da nossa participação, pelo prazo de dez anos e a valor já fixado;
6. Mantivemos em mercado: a) remanescente da participação Fundbox; b) participada PEH; c) imóveis remanescentes PEH (venda ou arrendamento); d) participada Red Tour; e) participada Majopat (Mercy Hotel).

Temos tentado alienar ativos, sem sucumbir ao pendor muito vendedor do actual momento do mercado, o que tem sido possível, à custa de uma gestão muito criteriosa dos meios líquidos disponíveis e da celebração de operações, verdadeiramente, heterodoxas.

- Conforme definido em 2011, mantivemos, em curso, o processo de esvaziamento progressivo e paulatino, da carteira de participações da FamiGeste SCR, criando condições para que esta licença – de Sociedade de Capital de Risco – ganhe valor e se torne, potencialmente, transacionável.
Foi assim que, em Junho, decidimos concretizar a transação, entre FamiGestes, do capital social e créditos da sociedade Red Tour, numa operação, contabilisticamente, neutra. Desta forma, a **FamiGeste SGPS** passou a deter 80% do capital social da Red Tour.
- Mantivemos sem sucesso, e durante todo o exercício, a procura de eventuais investidores/parceiros, que pudessem constituir uma solução adequada para a capitalização dos negócios existentes e/ou para eventuais expansões.
- Renegociámos, com o outro sócio da Balak, as condições para a cessão da nossa participação nesta sociedade, que será concretizada em Abril de 2013.
- Atendendo à manifesta escassez de meios e recursos, decorrente do plano de emagrecimento em curso, suspendemos as reuniões semestrais do Conselho Estratégico, até que as condições operacionais da **FamiGeste**, de novo o permitam.
- Tentámos, sem sucesso e, com o propósito de reequilibrar a exploração do M76, renegociar com a Orey, as condições do contrato de arrendamento do edifício da Rua dos Remolares.
- Com o propósito de simplificar a estrutura de participações, negociámos, com o outro sócio da Willow, a cisão desta sociedade, fazendo transitar para a **FamiGeste**, a nossa quota-parte dos negócios detidos pela Willow. Esta operação foi concretizada em Janeiro de 2013.
- Em Abril, o ex-administrador e responsável financeiro e administrativo da **FamiGeste** – Vasco Lopes Correia – abandonou, intempestiva e incompreensivelmente, as suas responsabilidades, ficando, desde então, totalmente, incontactável.
- Em Julho, adquirimos mais 10% do capital social da Mircela, passando a deter 100% do seu capital social.

 A

- Igualmente em Julho, adquirimos mais 10% do capital social da Alecrim às Flores, passando a deter 100% do seu capital social.
- Em Agosto (via participada FamiGeste SCR), e após insolvência da Mário Fonseca S.A. (empregueiro-geral da obra do Mercy Hotel), celebrámos contrato de cessão de posição contratual a favor da Consbetão Lda.
- Também em Agosto, a sociedade participada Alecrim às Flores, adquiriu mais 50% do capital social da Travessa do Alecrim, passando a deter 100% do capital social desta sociedade.
- Em Setembro, abriu ao público, em regime de *soft opening*, o Mercy Hotel.
- Igualmente em Setembro, abriu ao público o restaurante UMAI.
- Em Outubro, o capital social da Red Tour foi elevado para €176.875,00.
- Em Novembro, a Fundbox obteve a renovação, por um período adicional de cinco anos, da gestão do Fundo Santa Casa 2004.
- Também em Novembro, com o objetivo de permitir, à PEH, o relançamento das vendas e o reequilíbrio da sua tesouraria, adjudicámos, à GuestCentric, o desenvolvimento de um novo site para as marcas PEH e Lisbon Cool Homes (LCH).
- Ainda em Novembro, acordámos com a Findmore, o acompanhamento da criação do novo site da PEH, com o objetivo de ser aquela empresa, a responsável futura pelo *Search Engine Optimization* (SEO) e pelo, conseqüente e esperado, aumento da visibilidade e das vendas das marcas PEH e LCH.
- Em Dezembro, adquirimos mais 15% do capital social da PEH, passando a deter 75% do seu capital social.



Análise do Desempenho

O exercício de 2012 caracterizou-se por uma deterioração acentuada dos indicadores de rentabilidade e patrimoniais da **Empresa**, muito em resultado do desvio ocorrido no projecto Mercy Hotel (decorrente da insolvência do empreiteiro geral), da perda de valor na participada Fundbox e da mudança de critério de avaliação da Red Tour, do “Justo Valor” (via SCR), para o “MEP” (via SGPS). Tais factos, e apesar de uma significativa redução dos custos operacionais, arrastaram os resultados da **FamiGeste** para um prejuízo de €872.453,95, valor, verdadeiramente, contrastante com o resultado líquido positivo de 2011, que se havia fixado nos €1.834.061,50 (ver **Quadro III**).

Mau grado as difíceis condições conjunturais, e as dificuldades crónicas no acesso a capital alheio, a **Sociedade** foi capaz, durante 2012, de garantir os meios líquidos suficientes para prosseguir o desenvolvimento dos seus negócios.

1. Evolução do Balanço

Quadro II – Balanços a 31 de Dezembro (em euros)

Rubricas	2012	2011	2010	Variação 2012 / 2011	
				Absoluta	Relativa
Ativo					
Ativos fixos tangíveis	331,53	687,44	1.738,12	-355,91	-51,77%
Ativos intangíveis	11.274,76	11.274,76	0,00	0,00	0,00%
Participações financeiras (MEP)	6.957.423,85	9.040.407,35	7.686.481,97	-2.082.983,50	-23,04%
Clientes	10,02	1.618,50	2.490,00	-1.608,48	-99,38%
Estado e outros entes públicos	10.439,78	18.322,05	13.371,95	-7.882,27	-43,02%
Outras contas a receber	1.564,06	93.730,77	60.581,70	-92.166,71	-98,33%
Diferimentos	13,14	215,66	1.737,28	-202,52	-93,91%
Caixa e depósitos bancários	2.402,52	18.843,00	2.170,19	-16.440,48	-87,25%
Total ativo	6.983.459,66	9.185.099,53	7.768.571,21	-2.201.639,87	-23,97%
Passivo					
Financiamentos obtidos	1.943.774,60	2.421.049,16	1.486.635,82	-477.274,56	-19,71%
Fornecedores	4.685,75	13.063,56	3.300,60	-8.377,81	-64,13%
Estado e outros entes públicos	3.129,05	4.985,13	5.999,51	-1.856,08	-37,23%
Financiamentos obtidos (corrente)	1.911,70	99,02	1.520,24	1.812,68	1.830,62%
Outras contas a pagar	567.960,31	653.055,16	162.753,67	-85.094,85	-13,03%
Total passivo	2.521.461,41	3.092.252,03	1.660.209,84	-570.790,62	-18,46%
Capital próprio	4.461.998,25	6.092.847,50	6.108.361,37	-1.630.849,25	-26,77%
Total passivo e capital próprio	6.983.459,66	9.185.099,53	7.768.571,21	-2.201.639,87	-23,97%

O ativo líquido fechou a rondar os €7M e o passivo diminui 18,46% (ver Quadro II).

Do valor total dos financiamentos obtidos, o parcial de €777.893,87 é devido à FamiGeste SCR, pela aquisição da participada Red Tour GPS Electric Move, Lda.

Ainda dos financiamentos obtidos, salientamos que, apenas, €658.999,25 corresponde a passivo bancário, representando cerca de 33,87% do total desta rubrica e 26,18% do total do passivo.

O endividamento total da companhia (Passivo/Ativo) é de 36,11%, enquanto a autonomia financeira é de 63,89%.

Os mesmos indicadores, expurgando o Passivo Não Bancário, seriam de, respetivamente, 9,44% e 90,56%.

Quadro III – Capitais Próprios a 31 de Dezembro (em euros)

Rubricas	2012	2011	2010	Variação 2012 / 2011	
				Absoluta	Relativa
Capital próprio					
Capital realizado	2.500.000,00	2.500.000,00	2.500.000,00	0,00	0,00%
Reservas legais	500.000,00	500.000,00	500.000,00	0,00	0,00%
Outras reservas	250.000,00	250.000,00	250.000,00	0,00	0,00%
Resultados transitados	2.030.587,64	196.526,14	109.241,39	1.834.061,50	933,24%
Ajustamentos em ativos financeiros	-66.240,63	812.259,86	2.661.835,23	-878.500,49	-108,16%
Resultado líquido do período	-752.348,76	1.834.061,50	87.284,75	-2.586.410,26	-141,02%
Total do capital próprio	4.461.998,25	6.092.847,50	6.108.361,37	-1.630.849,25	-26,77%

Salientamos a forte redução dos capitais próprios, mercê da mui significativa variação negativa do resultado líquido e dos ajustamentos em ativos financeiros, como, aliás, foi referido supra.

Apesar deste recuo, note-se que a **FamiGeste** mantém uma adequada e salutar estrutura de capitais, que garantem um Balanço equilibrado e resistente.

2. Investimentos Financeiros

As participações financeiras registaram um decréscimo de 23,04%, cifrando-se no final do ano em €6.957.423,85 (seis milhões novecentos e cinquenta e sete mil quatrocentos e vinte e três euros e oitenta e cinco cêntimos).

Quadro IV – Valor das Participações Financeiras a 31 de Dezembro (em euros)

Empresa	2012	2011	2010	Variação 2012 / 2011 (%)	Participação
Mircela Lda.	221.637,70	195.798,35	185.590,92	25.839,35	100%
Fundbox SGFII SA	109.245,44	712.852,11	1.605.296,70	-603.606,67	19,52%
FamiGeste SCR SA	4.335.435,56	6.337.457,66	4.864.864,09	-2.002.022,10	100%
Willow SGPS Lda.	467.345,23	482.863,65	1.005.515,27	-15.518,42	50%
Balak Lda.	3.089,41	8.447,27	25.214,99	-5.357,86	55%
M76 Geoescolilha Lda.	0,00	0,00	n.a.	0,00	60%
Alecrim às Flores Lda.	0,00	0,00	n.a.	0,00	100%
PEH Lda.	0,00	0,00	n.a.	0,00	75%
Red Tour Lda.	0,00	n.a.	n.a.	n.a.	80%
Prestações suplementares	891.363,22	603.900,00	n.a.	287.463,22	n.a.
Suprimentos	929.307,29	699.088,31	n.a.	230.218,98	n.a.
TOTAL	6.957.423,85	9.040.407,35	7.686.481,97	-2.082.983,50	

Notemos os significativos decréscimos de valor na FamiGeste SCR, em resultado da distribuição de dividendos e da perda de valor nos negócios Mercy Hotel e Red Tour e, na Fundbox SGFII, após um exercício de 2012 menos conseguido.

No **Quadro V** seguinte, podemos observar as variações patrimoniais ocorridas durante o exercício de 2012:

Quadro V – Variações Patrimoniais 2012 (em euros)

Empresa	Aumento capital social	Aquisição	Alienação
FamiGeste SGPS	0,00	0,00	0,00
Mircela Lda.	0,00	3.161,78	0,00
Fundbox SGFII SA	0,00	0,00	73.990,50
FamiGeste SCR SA	0,00	0,00	0,00
Willow SGPS Lda.	0,00	0,00	0,00
Balak Lda.	0,00	0,00	0,00
M76 Geoescolilha Lda.	0,00	0,00	0,00
Alecrim às Flores Lda.	0,00	10.000,00	0,00
PEH Lda.	0,00	69.340,00	0,00
Red Tour Lda.	101.500,00	368.963,87	0,00
TOTAL	101.500,00	451.465,65	73.990,50

O **Quadro VI** permite observar um conjunto relevante de indicadores de natureza patrimonial e operacional, agrupados por empresa e, referentes ao exercício de 2012:

Quadro VI – Indicadores 2012 por Empresa (em euros)

	FG SGPS	Mircela	Fundbox	FG SCR	Willow	Balak	M76	Alecrim	Red Tour	PEH	TOTAL
Valor MEP	<i>n.a.</i>	221.638	559.659	4.335.436	934.690	5.617	0	0	0	0	6.057.040
Capital próprio	4.461.998	221.593	559.659	4.335.336	934.690	5.617	11.178	-555.007	-125.599	-20.686	9.828.779
Capital social	2.500.000	5.000	525.000	3.500.000	5.000	10.000	5.000	100.000	176.875	50.000	6.876.875
Ativo	6.983.460	448.517	1.656.175	5.117.208	935.002	7.617	3.244.836	198.433	118.153	1.451.729	20.161.130
Passivo bancário	658.999	174.007	0	724.737	0	0	3.104.839	54.301	128.951	1.275.628	6.121.462
Resultado líquido	-752.349	4.039	-59.156	-532.022	-109.285	-9.742	-19.514	28.347	-72.611	-48.976	-1.571.269
Cash flow	-751.608	13.441	209.187	-528.791	-109.244	-9.742	-11.446	41.457	-40.939	-19.494	-1.207.179
EBITDA	-713.801	18.595	88.000	-486.484	-109.105	-9.752	-11.141	45.502	-33.745	14.668	-1.197.263
# Negócios				1	3			2			6
Valor	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	4.514.272	2.947.215	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	444.964	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	7.906.451
# Fundos	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	13	0	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	13
GAV			379.300.000	0							379.300.000

No **Quadro VII** está refletida a tradicional valorização “consolidada” da **FamiGeste**, como parece ser, a esta Administração, do interesse último dos senhores acionistas:

Quadro VII – Valorização dos Negócios a 31 de Dezembro (em euros)

Empresa	Valor		Participação (%)		Valor FamiGeste		
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	Δ 2012 - 2011
Mircela	275.459,49	652.217,10	100%	90%	275.459,49	586.995,39	-311.535,90
Fundbox	1.774.644,21	4.441.489,35	19,52%	21,49%	346.385,20	954.476,06	-608.090,86
FamiGeste SCR ²	1.000.000,00	1.000.000,00	100%	100%	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00
Willow	5.448.125,30	5.921.747,48	50%	50%	2.724.062,65	2.960.873,74	-236.811,09
Balak	-35.943,86	8.179,89	55%	55%	-19.769,13	4.498,94	-24.268,07
M76 Geoescolilha	-337.995,89	-447.689,81	60%	60%	-202.797,54	-268.613,89	65.816,35
Alecrim às Flores	-132.938,15	-535.799,21	100%	90%	-132.938,15	-482.219,29	349.281,14
PEH	728.984,51	708.038,72	75%	60%	546.738,38	424.823,23	121.915,15
Mercy Hotel	7.523.786,30	7.542.420,03	60%	60%	4.514.271,78	4.525.452,02	-11.180,24
Red Tour	-439.596,28	512.449,82	80%	80%	-351.677,02	409.959,86	-761.636,88
Travessa do Alecrim ³	144.964,15	135.000,00	0%	45%	0,00	60.750,00	-60.750,00
FamiGeste SGPS ⁴	-658.999,25	-394.444,48	n.a.	n.a.	-658.999,25	-394.444,48	-264.554,77
Total	15.290.490,53	19.543.697,00			8.040.736,41	9.782.551,58	-1.741.815,17

Notemos:

- A queda significativa no valor da Fundbox que, a esta data, aponta para um valor de €2,54 por ação, contra os €6,34 do exercício anterior (redução de 60%) e os €7,50 de 2010. Lembramos que, para a Fundbox, pela aplicação do MEP, resulta um valor por ação de €0,80, que compara com os €4,74 do exercício de 2011;
- Em resultado dos contratos celebrados sobre os ativos da área de restauração, as variações de valor na Mircela, na Alecrim às Flores e na Travessa do Alecrim devem ser somadas para avaliar, adequadamente, a variação anual. Desta forma, temos que o valor da área da restauração diminuiu, durante o exercício de 2012, cerca de €23.000,00;
- O enorme decréscimo no valor da Red Tour ficou a dever-se à mudança de critério de avaliação, que tendo passado do Justo Valor para o MEP, originou, por si só, esta depreciação;
- A criticidade crescente do negócio Mercy Hotel, no portfólio da **FamiGeste**.

² Valor total do capital social realizado em numerário

³ Indiretamente participada via Alecrim às Flores Lda.

⁴ Valor do passivo bancário à data de 31 de Dezembro

O valor por ação que resulta desta avaliação, aponta para €3,22, implicando um recuo de 17,65% face aos €3,91, registados em Dezembro de 2011:

	(euros)					
	Fevereiro 2007	Fevereiro 2007 BE ⁵	Fevereiro 2008	Novembro 2010 ⁶	Dezembro 2011	Dezembro 2012
Valor por ação	8,02	7,07	13,75	3,98	3,91	3,22
Valor pós split	1,60	1,41	2,75	3,98	3,91	3,22
Valorização ⁷	101,25%	128,37%	17,09%	-19,10%	-17,65%	n.a.

3. Análise das Contas

3.1. Rendimentos

Os Rendimentos obtidos em 2012 pela FamiGeste totalizaram €32.347,22 (trinta e dois mil trezentos e quarenta e sete euros e vinte e dois cêntimos), conforme Quadro VIII abaixo:

Quadro VIII - Rendimentos	2012 (€)	2011 (€)	2010 (€)	Varição (€) 2012 / 2011
Rendimentos suplementares	14.058,78	82.913,00	66.852,50	-68.854,22
Descontos pronto pagamento obtidos	0,00	4,10	0,00	-4,10
Rendimentos e ganhos em subsidiárias e associadas	12.520,28	2.525.454,77	310.693,47	-2.512.934,49
Outros rendimentos e ganhos	5.768,16	560,41	2.727,78	5.207,75
TOTAL	32.347,22	2.608.932,28	380.273,75	-2.576.585,06

A variação muito significativa nos “Rendimentos e ganhos em subsidiárias e associadas” resulta da variação do valor das participações financeiras, analisado no Quadro IV supra.

A diminuição nos “Rendimentos suplementares”, reflete a variação das remunerações obtidas pelo desempenho de cargos de gestão, noutras empresas ligadas à FamiGeste, onde a redução de custos, transversal a todas as participadas, originou este recuo.

Verificou-se, assim, um decréscimo de €2.576.585,06 dos Rendimentos, a que corresponde uma variação percentual negativa de 98,76%.

⁵ Valor com prémio especial aplicado à aquisição pelo Banco Efisa

⁶ Máximo histórico do valor por ação

⁷ Valorização por comparação ao valor atual (Dezembro de 2012)

3.2. Gastos

Conforme consta das demonstrações financeiras deste período, os **Gastos da FamiGeste** totalizaram **€782.349,00** (setecentos e oitenta e dois mil trezentos e quarenta e nove euros) - **ver Quadro IX** - verificando-se um acréscimo, relativamente ao ano anterior, de cerca de 1%.

Os Gastos e Perdas em Subsidiárias e Associadas (**ver Quadro XII**) contribuíram, decisivamente, para que a variação dos Gastos totais não registasse uma diminuição assinalável.

Expurgando os Gastos e Perdas em Subsidiárias e Associadas, ao total dos Gastos em 2011 e 2012, obteríamos, no corrente exercício, uma diminuição dos custos de €60.335,05, implicando uma diminuição percentual de 36,90%.

Quadro IX- Gastos	2012 (€)	2011 (€)	2010 (€)	Varição (€) 2012 / 2011
Fornecimentos e serviços externos	34.978,91	56.082,30	53.465,50	-21.103,39
Gastos com o pessoal	26.279,02	67.029,30	50.662,21	-40.750,28
Outros gastos e perdas	684.890,03	620.100,28	154.158,96	64.789,75
Gastos de depreciações e amortizações	740,91	1.050,67	1.391,56	-309,76
Juros suportados	35.460,13	30.136,16	32.432,72	5.323,97
TOTAL	782.349,00	774.398,71	292.110,95	7.950,29

3.2.1. Fornecimentos e Serviços Externos

Os **Fornecimentos e Serviços Externos (Quadro X)** recuaram 37,63%, mercê, sobretudo, da diminuição significativa dos Serviços Especializados como, aliás, havíamos antecipado que sucedesse.

Quadro X – Fornecimentos e serviços externos	2012 (€)	2011 (€)	2010 (€)	Varição (€) 2012 / 2011
Serviços especializados	10.525,83	28.075,27	11.463,05	-17.549,44
Materiais	483,86	477,14	1.635,81	6,72
Energia e fluidos	330,49	1.725,59	6.381,85	-1.395,10
Deslocações, estadias e transportes	210,55	806,90	1.908,08	-596,35
Serviços diversos	23.428,18	24.997,40	32.076,71	-1.569,22
TOTAL	34.978,91	56.082,30	53.465,50	-21.103,39

3.2.2. Gastos com o Pessoal

Como prevíamos em 2011, os **Gastos com o Pessoal (Quadro XI)** sofreram uma forte redução em 2012, decrescendo, percentualmente, 60,79%, fruto das rescisões negociadas e de algumas saídas espontâneas que não foram colmatadas.

A redução drástica nesta rubrica de custos, inseriu-se na, já várias vezes referida, política de diminuição estrutural dos custos operacionais da **FamiGeste**.

O crescimento verificado em “Outros Gastos com o Pessoal”, deve-se à contratação, a tempo parcial, do senhor Dr. Gonçalo Freire.

Quadro XI – Gastos com o pessoal	2012 (€)	2011 (€)	2010 (€)	Varição (€) 2012 / 2011
Remunerações	19.522,78	53.132,14	41.324,57	-33.609,36
Indemnizações	0,00	1.155,70	0,00	-1.155,70
Encargos sobre remunerações	4.252,48	12.133,19	8.805,46	-7.880,71
Seguros	209,24	315,59	316,18	-106,35
Outros gastos com o pessoal	2.294,52	292,68	216,00	2.001,84
TOTAL	26.279,02	67.029,30	50.662,21	-40.750,28

3.2.3. Outros Gastos e Perdas

Os **Outros Gastos e Perdas (Quadro XII)** foram os seguintes:

Quadro XII – Outros gastos e perdas	2012 (€)	2011 (€)	2010 (€)	Varição (€) 2012 / 2011
Impostos	3.533,98	8.818,92	3.691,76	-5.284,94
Gastos e perdas em subsidiárias e associadas	679.158,86	610.873,52	149.496,05	68.285,34
Outros gastos e perdas	2.197,19	407,84	971,15	1.789,35
TOTAL	684.890,03	620.100,28	154.158,96	64.789,75

Nos Impostos, teve especial destaque a incidência de imposto de selo sobre os financiamentos contratados e/ou renegociados.

Os Gastos e Perdas em Subsidiárias e Associadas, derivam das reavaliações das participações financeiras à luz do MEP, que induziram perdas contabilísticas de €679.158,86.

3.3. Resultados

Foi apurado, neste exercício, um prejuízo de **€752.348,76** (setecentos e cinquenta e dois mil trezentos e quarenta e oito euros e setenta e seis cêntimos).

Conclusão

Concluindo, podemos dizer que, apesar dos fortes condicionalismos exógenos à **Sociedade** e, duramente, condicionantes da actividade desta, o exercício de 2012, garantindo a continuidade das operações e viabilizando a abertura do Mercy Hotel, cumpriu, na sua maioria, os objectivos propostos por este Conselho de Administração e que as contas do exercício reflectem a actividade desenvolvida pela **FamiGeste SGPS S.A.**

Perspetivas para 2013

Alea jacta est – os dados estão, de facto, lançados. O que nos propusemos fazer, de 2009 para a frente, quando confrontados com o agravamento desta crise séria, profunda e longa, está concluído:

1. Cortámos custos, transversalmente, em todo o Grupo;
2. Fechámos ou vendemos negócios, que não pareciam adequados a resistir à envolvente macroeconómica que se adivinhava;
3. Apoiámos as *start-up* iniciadas em 2008, que pareciam oferecer condições de resistir à recessão;
4. Não “afundámos” e mantivemos um cumprimento pleno com todo o sistema bancário;
5. Finalmente, e mesmo confrontados, em Julho, com a insolvência do empreiteiro-geral do Mercy Hotel, conseguimos concluir o projecto e abrir o Mercy ao público (embora com sete meses de atraso e elevados custos operacionais e financeiros, provocados pela referida insolvência).

2013, será tempo para consolidar, amadurecer, cuidar, atentamente, dos investimentos realizados e das responsabilidades vincendas, para que a geração de fluxos de caixa possa garantir, ou evidenciar sinais que garantirá, o cumprimento das obrigações e das legítimas aspirações dos *stakeholders* da **FamiGeste**.

Em linha com o proposto para o exercício findo, entendemos que 2013, como atrás fica expresso, deve ser um ano de consolidação das actividades, procurando imunidades que, face à muito adversa conjuntura, nos garantam que todas as decisões serão tomadas com sentido estratégico.

Assim sendo, propomos:

- Manter de pé o propósito de, junto do mercado, avaliar o interesse de potenciais investidores/parceiros que, revelando-se útil, possam vir a constituir uma solução para a capitalização dos negócios existentes e/ou para eventuais expansões.
- Efetuar cisão da Willow SGPS, com o propósito de simplificar a estrutura de participações, fazendo transitar para a **FamiGeste** a nossa quota-parte dos negócios detidos pela Willow. *(Concretizado em Janeiro de 2013).*
- Concretizar a cessão de quotas da Balak *(prevista para Abril de 2013).*

- Manter em curso o plano de alienação de ativos, que potencie a recuperação de uma margem de solvabilidade adequada ao atual momento dos mercados. Desta forma:
 1. Promover a alienação Travessa do Alecrim, sociedade que detém o direito à exploração do Stephens cru bar (eventualmente, junto do Mesón Andaluz).
 2. Tentar que a Anna Lins Unipessoal Lda., exerça a opção de compra que possui sobre 50% do capital social da UMAI Restauração Lda., atualmente, na posse da Alecrim às Flores.
 3. Manter em mercado: a) participada PEH; b) imóveis remanescentes PEH (venda ou arrendamento); c) participada Red Tour; d) participada Majopat (Mercy Hotel).
- Que não se revelando possível a alienação, total ou parcial, da Red Tour, e atento o cenário de caos herdado da gestão do senhor Vasco Correia, tentar manter viva a atividade operacional desta sociedade, com o propósito de, levando-a até Maio de 2014, ela possa, mercê do esbatimento muito significativo do serviço da dívida nessa data, alcançar um nível de autofinanciamento suficiente, para o cumprimento pleno das suas responsabilidades.
- Que em linha com a decisão de esvaziamento da FamiGeste SCR, tornando, assim, a sua licença transacionável e minimizando os seus custos de funcionamento, estudar a possibilidade de alienar a sua participação na Majopat à **FamiGeste SGPS**, depois de avaliar, junto do Banco Efisa, a receptividade a uma transação deste tipo e com este propósito.
- Que para o centro de escritórios - M76/Geoescotilha - com a aproximação do término do contrato de arrendamento, com opção de compra, do edifício da Rua dos Remolares (Dezembro de 2013), se deva iniciar, com a Orey, a negociação das novas condições contratuais.
- Colocar *online* o novo site da PEH desenvolvido pela GuestCentric (avaliando a possibilidade de o traduzir para francês, como terceira língua), e procurando, juntamente com a Findmore, a otimização do processo de SEO, que nos permita ganhar visibilidade e, conseqüentemente, mercado. O exercício de 2013 será, absolutamente, decisivo, na avaliação das possibilidades futuras da PEH.
- Tentar obter apoio bancário, que garanta um 2013 confortável (primeiro ano de exploração do Mercy), em termos das tesourarias da **FamiGeste** e das suas participadas.
- Que perspetivando, já, 2014, e subsidiariamente a uma alienação a terceiros ou a um Fundo de Investimento Imobiliário, se atente e proponha, uma eventual recomposição da operação de *sale and lease back* sobre imóvel do Mercy Hotel, que, trazendo vantagem à tesouraria do Hotel, possa ser vantajosa para os objetivos e resultados do Banco Espírito Santo.
- Avaliar, continuamente, o desempenho do Mercy Hotel ao longo de 2013 (primeiro ano completo de actividade operacional). O resultado desta avaliação será determinante para estimar as possibilidades futuras do Mercy Hotel, a sua viabilidade e a sua capacidade para remunerar os seus accionistas.
- Estudar a possibilidade de, usando a licença de capital de risco (FamiGeste SCR), lançar um Fundo de Capital de Risco, orientado para o investimento e gestão de unidades de estacionamento, no casco histórico da cidade de Lisboa.

Proposta de Aplicação de Resultados

De acordo com o exposto, propomos que sejam aprovadas as contas do exercício, bem como a proposta de transferência do Resultado Líquido negativo do período de **€752.348,76** (setecentos e cinquenta e dois mil trezentos e quarenta e oito euros e setenta e seis cêntimos) para a conta de Resultados Transitados.

Agradecimentos

O Conselho de Administração da **FamiGeste SGPS S.A.** deseja agradecer:

- A todos os colaboradores da **Sociedade**, bem como a todos os colaboradores das empresas participadas que, nesta conjuntura adversa, se têm mantido leais e confiantes na capacidade de recuperação dos negócios e que veem nos seus deveres a outra face dos seus direitos, sem os quais os resultados alcançados não seriam possíveis;
- Aos acionistas da **Sociedade**, bem como aos acionistas e sócios das empresas participadas e, muito em particular, aos que detêm responsabilidades executivas, cuja confiança, lealdade, trabalho conjunto e comunhão de objetivos, têm sido determinantes para o progresso dos negócios;
- Ao Senhor Revisor Oficial de Contas, pelo interessado, participativo e útil acompanhamento que dá, ao andamento dos negócios sociais;
- Aos Bancos que connosco trabalham e que na **FamiGeste** e nas suas participadas têm depositado confiança;
- Ao Banco Espírito Santo, que na linha do relacionamento iniciado em 2010, manteve e reiterou a aposta firme no apoio aos negócios da **Sociedade**, consubstanciada, sobretudo, e via participada FamiGeste SCR, na recomposição, negociação e contratação dos recursos de capital alheio, necessários e adequados à conclusão da obra do Mercy Hotel e à fase de arranque da sua exploração.

Este continuado apoio comercial e conseqüente tomada de risco **FamiGeste**, torna efetiva, verdadeira e palpável, a confiança que, reiteradamente, nos tem feito e que é tão mais meritória, quanto foi adversa a conjuntura macroeconómica durante 2012.

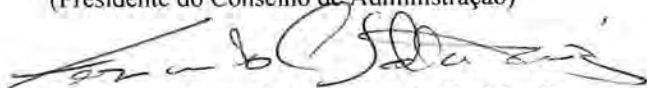
O apoio obtido junto do Banco Espírito Santo, durante o exercício findo, foi crítico e, face às graves externalidades por que passou o projecto Mercy Hotel, fez a diferença em permitir que este projecto e esta **Sociedade** possam subsistir, com sucesso, no futuro próximo.

Lisboa, 17 de Maio de 2013

O Conselho de Administração,



Carlos de Sottomayor Vaz Antunes
(Presidente do Conselho de Administração)



Fernando Rêgo de Castro e Solla Moniz
(Vogal do Conselho de Administração)

FamiGeste - SGPS, S.A.

Morada: Rua dos Remolares, n.º 14
1200 - 371 Lisboa

NIPC: 508 385 865

Capital Social: €2.500.000,00

BALANÇO INDIVIDUAL em 31 de Dezembro de 2012

(Unidade: Euros)

RUBRICAS	NOTAS	DATAS	
		31-Dez-12	31-Dez-11
ACTIVO			
Activo não corrente			
Activos fixos tangíveis	6	331,53	687,44
Propriedades de investimento		0,00	0,00
Goodwill		0,00	0,00
Activos intangíveis		11.274,76	11.274,76
Activos biológicos		0,00	0,00
Participações financeiras - método da equivalência patrimonial	7	6.957.423,85	9.040.407,35
Participações financeiras - outros métodos		0,00	0,00
Accionistas/sócios		0,00	0,00
Outros activos financeiros		0,00	0,00
Activos por impostos diferidos		0,00	0,00
Subtotal		6.969.030,14	9.052.369,55
Activo corrente			
Inventários		0,00	0,00
Activos biológicos		0,00	0,00
Clientes	8	10,02	1.618,50
Adiantamentos a fornecedores		0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	9	10.439,78	18.322,05
Accionistas/sócios		0,00	0,00
Outras contas a receber	10	1.564,06	93.730,77
Diferimentos	11	13,14	215,66
Activos financeiros detidos para negociação		0,00	0,00
Outros activos financeiros		0,00	0,00
Activos não correntes detidos para venda		0,00	0,00
Caixa e depósitos bancários	12	2.402,52	18.843,00
Subtotal		14.429,52	132.729,98
Total do activo		6.983.459,66	9.185.099,53
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado	13	2.500.000,00	2.500.000,00
Acções (quotas) próprias		0,00	0,00
Outros instrumentos de capital próprio		0,00	0,00
Prémios de emissão		0,00	0,00
Reservas legais	14	500.000,00	500.000,00
Outras reservas		250.000,00	250.000,00
Resultados transitados	15	2.030.587,64	196.526,14
Ajustamentos em activos financeiros	7, 16	-66.240,63	812.259,86
Excedentes de revalorização		0,00	0,00
Outras variações do capital próprio		0,00	0,00
Subtotal		5.214.347,01	4.258.786,00
Resultado líquido do período		-752.348,76	1.834.061,50
Subtotal		4.461.998,25	6.092.847,50
Interesses minoritários		0,00	0,00
Total do capital próprio		4.461.998,25	6.092.847,50
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões		0,00	0,00
Financiamentos obtidos	17	1.943.774,60	2.421.049,16
Responsabilidades por benefícios pós-emprego		0,00	0,00
Passivos por impostos diferidos		0,00	0,00
Outras contas a pagar		0,00	0,00
Subtotal		1.943.774,60	2.421.049,16
Passivo corrente			
Fornecedores	19	4.685,75	13.063,56
Adiantamentos de clientes		0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	9	3.129,05	4.985,13
Accionistas/sócios		0,00	0,00
Financiamentos obtidos	17	1.911,70	99,02
Outras contas a pagar	18	567.960,31	653.055,16
Diferimentos		0,00	0,00
Passivos financeiros detidos para negociação		0,00	0,00
Outros passivos financeiros		0,00	0,00
Passivos não correntes detidos para venda		0,00	0,00
Subtotal		577.686,81	671.202,87
Total do passivo		2.521.461,41	3.092.252,03
Total do capital próprio e do passivo		6.983.459,66	9.185.099,53

O Técnico Oficial de Contas

Gonçalo Freire

A Administração

Emília V. A. ...
... b. ...

FamiGeste - SGPS, S.A.

Morada: Rua dos Remolares, n.º 14
1200 - 371 Lisboa

NIPC: 508 385 865

Capital Social: €2.500.000,00

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DOS RESULTADOS POR NATUREZAS
PERÍODO FINDO em 31 de Dezembro de 2012

(Unidade: Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	DATAS	
		31-Dez-12	31-Dez-11
Vendas e serviços prestados		0,00	0,00
Subsídios à exploração		0,00	0,00
Ganhos/perdas imputadas de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	22/23	-666.638,58	1.914.581,25
Varição nos inventários da produção		0,00	0,00
Trabalhos para a própria entidade		0,00	0,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas		0,00	0,00
Fornecimentos e serviços externos	20	-34.978,91	-56.082,30
Gastos com pessoal	21	-26.279,02	-67.029,30
Imparidade de inventários (perdas/reversões)		0,00	0,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		0,00	0,00
Provisões (aumentos/reduções)		0,00	0,00
Imparidades de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)		0,00	0,00
Aumentos/reduções de justo valor		0,00	0,00
Outros rendimentos e ganhos	22	19.826,94	83.477,51
Outros gastos e perdas	23	-5.731,17	-9.226,76
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		-713.800,74	1.865.720,40
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	24	-740,91	-1.050,67
Imparidades de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)		0,00	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		-714.541,65	1.864.669,73
Juros e rendimentos similares obtidos		0,00	0,00
Juros e gastos similares suportados	25	-35.460,13	-30.136,16
Resultado antes de impostos		-750.001,78	1.834.533,57
Imposto sobre o rendimento do período	26	-2.346,98	-472,07
Resultado líquido do período		-752.348,76	1.834.061,50
Resultado das actividades descontinuadas (líquido de impostos) incluindo no resultado líquido do período			
Resultado por acção básico			

O Técnico Oficial de Contas

Gonçalo Freire

A Administração

Carlos V. A. ...
...

**DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
 DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011**

Unidade Euro

NOTAS	DESCRICÃO	Capital próprio atribuído aos detentores do capital da empresa mãe											Total	Interesses minoritários	Total do Capital Próprio		
		Capital Realizado	Ações (quótas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transferidos	Ajustamentos em activos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações no capital próprio	Resultado líquido do período					
	POSICÃO A 01 DE JANEIRO DE 2011	2.500.000,00				500.000,00	250.000,00	109.241,39	2.661.835,23								8.680.281,51
	ALTERAÇÕES NO PERÍODO																
	Primeira adopção de novo referencial contabilístico																0,00
	Alterações de políticas contabilísticas																0,00
	Diferenças de conversão de demonstrações financeiras																0,00
	Realização do excedente de revalorização de AFT e AI																0,00
	Excedente de revalorização de AFT e AI e respectivas variações																0,00
	Ajustamentos por impostos diferidos																0,00
	Outras alterações reconhecidas no capital próprio																0,00
2		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO																1.834.061,50
	RESULTADO INTEGRAL																1.834.061,50
4+2+3	OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO																0,00
	Realização de capital																0,00
	Realizações de prémios de emissão																0,00
	Distribuições																0,00
	Entradas para cobertura de perdas																0,00
	Outras operações																0,00
5		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87.284,75	-1.848.575,37								-2.659.204,89
								87.284,75	-1.848.575,37								-2.659.204,89
								196.526,14	812.259,86								6.092.847,50
6 = 1 + 2 + 3 +		2.500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	250.000,00	196.526,14	812.259,86								6.092.847,50
	POSICÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2011	2.500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	250.000,00	196.526,14	812.259,86								6.092.847,50
	POSICÃO A 01 DE JANEIRO DE 2012	2.500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	250.000,00	196.526,14	812.259,86								6.092.847,50
	ALTERAÇÕES NO PERÍODO																0,00
	Primeira adopção de novo referencial contabilístico																0,00
	Alterações de políticas contabilísticas																0,00
	Diferenças de conversão de demonstrações financeiras																0,00
	Realização do excedente de revalorização de AFT e AI																0,00
	Excedentes de revalorização de AFT e AI e respectivas variações																0,00
	Ajustamentos por impostos diferidos																0,00
	Outras alterações reconhecidas no capital próprio																0,00
7		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO																-752.348,76
	RESULTADO INTEGRAL																-752.348,76
9+7+8	OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO																0,00
	Realização de capital																0,00
	Realizações de prémios de emissão																0,00
	Distribuições																0,00
	Entradas para cobertura de perdas																0,00
	Outras operações																0,00
10		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.834.061,50	-878.500,49								-878.500,49
								1.834.061,50	-878.500,49								-878.500,49
								2.030.587,64	-66.240,63								4.461.988,25
6 + 7 + 8 + 1		2.500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	250.000,00	2.030.587,64	-66.240,63								4.461.988,25

O Técnico Oficial de Contas

Conçabo Brand

A Administração

Conçabo Brand

FamiGeste - SGPS, S.A.

Morada: Rua dos Remolares, n.º 14

1200 - 371 Lisboa

NIPC: 508 385 865

Capital Social: €2.500.000,00

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DE FLUXOS DE CAIXA

PERÍODO FINFO em 31 de Dezembro de 2012

(Unidade: Euros)

RUBRICAS	NOTAS	DATAS	
		31-Dez-12	31-Dez-11
Fluxos de caixa das actividades operacionais - método directo			
Recebimentos de clientes	+	17.310,11 €	84.703,20 €
Pagamentos a fornecedores	-	-32.404,01 €	-27.128,90 €
Pagamentos ao pessoal	-	-15.228,68 €	-41.006,95 €
Caixa gerada pelas operações	+/-	-30.322,58 €	16.567,35 €
Pagamento / recebimento do imposto sobre o rendimento	-/+	4.060,08 €	5.096,07 €
Outros recebimentos / pagamentos	+/-	-33.351,95 €	-21.945,72 €
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	+/-	-59.614,45 €	-282,30 €
Fluxos de caixa das actividades de investimento			
PAGAMENTOS RESPEITANTES A:			
Activos fixos tangíveis	-	0,00 €	0,00 €
Activos intangíveis	-	0,00 €	0,00 €
Investimentos financeiros	-	-278.237,05 €	-389.168,67 €
Outros activos	-	0,00 €	0,00 €
RECEBIMENTOS PROVENIENTES DE :			
Activos fixos tangíveis	+	0,00 €	0,00 €
Activos intangíveis	+	0,00 €	0,00 €
Investimentos financeiros	+	0,00 €	0,00 €
Outros activos	+	0,00 €	0,00 €
Subsídios ao investimento	+	0,00 €	0,00 €
Juros e proveitos similares	+	0,00 €	0,00 €
Dividendos	+	10.000,00 €	63.000,00 €
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	+/-	-268.237,05 €	-326.168,67 €
Fluxos de caixa das actividades de financiamento			
RECEBIMENTOS PROVENIENTES DE:			
Financiamentos obtidos	+	351.100,60 €	174.400,00 €
Realizações de capital e outros instrumentos de capital próprio	+	0,00 €	0,00 €
Cobertura de prejuízos	+	0,00 €	0,00 €
Doações	+	0,00 €	0,00 €
Outras operações de financiamento	+	73.990,50 €	329.799,00 €
PAGAMENTOS RESPEITANTES A:			
Financiamentos obtidos	-	-78.219,95 €	-129.856,06 €
Juros e gastos similares	-	-35.460,13 €	-31.219,16 €
Dividendos	-	0,00 €	0,00 €
Redução de capital e outros instrumentos de capital próprio	-	0,00 €	0,00 €
Outras operações de financiamento	-	0,00 €	0,00 €
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	+/-	311.411,02 €	343.123,78 €
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1)+(2)+(3)	+/-	-16.440,48 €	16.672,81 €
Efeito das diferenças de câmbio	+/-	0,00 €	0,00 €
Caixa e seus equivalentes no início do período		18.843,00 €	2.170,19 €
Caixa e seus equivalentes no fim do período		2.402,52 €	18.843,00 €

O Técnico Oficial de Contas

Bonçalo Freire

A Administração

Emilio Vg A m
[Assinatura]

Anexo às Demonstrações Financeiras Individuais, para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2012

(todos os valores são expressos em euros)

1. Nota introdutória

A empresa FamiGeste SGPS, S.A., com o número de identificação de pessoa colectiva 508 385 865, foi constituída em 19 de Dezembro de 2007, tem a sua sede na Rua dos Remolares, n.º 14, freguesia de São Paulo, concelho de Lisboa. A Empresa tem como actividade principal a gestão de participações sociais noutras sociedades, como forma indirecta de exercício de actividades económicas.

A empresa é detida por accionistas individuais e colectivos, não tendo qualquer accionista colectivo uma participação igual ou superior a 20%.

2. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

a) Referencial Contabilístico

Em 2012 as demonstrações financeiras da empresa FamiGeste SGPS, S.A., foram preparadas de acordo com o referencial do Sistema Normalização Contabilística (SNC), que integra as Bases para a Apresentação de Demonstrações Financeiras, os Modelos de Demonstrações Financeiras, o Código de Contas, as Normas Contabilísticas de Relato Financeiro (NCRF) e as Normas Interpretativas, adaptadas pela Comissão de Normalização Contabilística (CNC) a partir das Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS – anteriormente designadas por normas internacionais de contabilidade) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e adoptadas pela União Europeia (EU).

A adopção das Normas Contabilísticas de Relato Financeiro (NCRF) ocorreu pela primeira vez em 2010, pelo que a data de transição do referencial contabilístico POC para este normativo é 1 de Janeiro de 2009, tal como estabelecido pela NCRF 3 – Adopção pela primeira vez das Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro.

b) Pressuposto da continuidade

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos da Empresa, mantidos de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

c) Regime do acréscimo

A Empresa regista os seus rendimentos e gastos de acordo com o regime do acréscimo, pelo qual os rendimentos e ganhos são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que são recebidos ou pagos. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos são registados nas rubricas de "Devedores e credores por acréscimos e diferimentos" (Nota 11).

d) Classificação dos activos e passivos não correntes

Os activos realizáveis e os passivos exigíveis a mais de um ano a contar da data da demonstração da posição financeira são classificados, respectivamente, como activos e passivos não correntes. Adicionalmente, pela sua natureza, os 'Impostos diferidos' e as 'Provisões' são classificados como activos e passivos não correntes.

e) Passivos contingentes

Os passivos contingentes não são reconhecidos no balanço, sendo os mesmos divulgados no anexo, a não ser que a possibilidade de uma saída de fundos afectando benefícios económicos futuros seja remota.

f) Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados de acordo com a substância contratual independentemente da forma legal que assumam.

g) Eventos subsequentes

Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam nessa data são reflectidos nas demonstrações financeiras.

Caso existam eventos materialmente relevantes após a data do balanço, são divulgados no anexo às demonstrações financeiras.

h) Derrogação das disposições do SNC

Não existiram, no decorrer do exercício a que respeitam estas demonstrações financeiras, quaisquer casos excepcionais que implicassem a derrogação de qualquer disposição prevista pelo SNC.

3. Principais políticas contabilísticas

As principais políticas de contabilidade aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras são as que abaixo se descrevem. Estas políticas foram consistentemente aplicadas a todos os exercícios apresentados, salvo indicação em contrário.

3.1. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras da empresa FamiGeste SGPS, S.A. são apresentadas em euros. O euro é a moeda funcional e de apresentação.

3.2. Activos fixos tangíveis

Os activos fixos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das depreciações e das perdas por imparidade acumuladas.

As depreciações são calculadas, após o início de utilização dos bens, pelo método das quotas constantes em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens.

As taxas de depreciação utilizadas correspondem aos seguintes períodos de vida útil estimada:

	Anos de vida útil
Edifícios e outras construções	5 - 20
Equipamento básico	4 - 8
Equipamento de transporte	3 - 7
Ferramentas e utensílios	3 - 7
Equipamento administrativo	2 - 10
Outros activos fixos tangíveis	1 - 4

As despesas com reparação e manutenção destes activos são consideradas como gasto no período em que ocorrem.

Estes bens são depreciados a partir do momento em que os activos subjacentes estejam concluídos ou em estado de uso.

3.3. Investimentos financeiros

Os investimentos financeiros em empresas associadas nas quais a Empresa tenha uma influência significativa ou onde exerce o controlo das mesmas através da participação nas decisões financeiras e operacionais - geralmente investimentos representando entre 20% a 50% do capital de uma empresa, assim como os investimentos financeiros em empresas subsidiárias - onde a empresa detém mais de 50% do capital, são registados pelo método da equivalência patrimonial na rubrica 'Investimentos financeiros em equivalência patrimonial'.

De acordo com o método da equivalência patrimonial, as participações financeiras são registadas pelo seu custo de aquisição, ajustado pelo valor correspondente à participação da Empresa nos resultados líquidos das empresas associadas e participadas, por contrapartida de ganhos ou perdas do exercício e pelos dividendos recebidos, líquido de perdas de imparidade acumuladas.

Qualquer excesso do custo de aquisição face ao valor dos capitais próprios na percentagem detida é considerado "Goodwill", sendo adicionado ao valor do balanço do investimento financeiro e a sua recuperação analisada anualmente como parte integrante do investimento financeiro, e caso a diferença seja negativa ("Badwill"), após reconfirmação do processo de valorização e caso este se mantenha na demonstração dos resultados.

É efectuada uma avaliação dos investimentos financeiros em empresas associadas ou participadas quando existem indícios de que o activo possa estar em imparidade, sendo registada uma perda na demonstração dos resultados sempre que tal se confirme.

Quando a proporção da Empresa nos prejuízos acumulados da empresa associada ou participadas excede o valor pelo qual o investimento se encontra registado, o investimento é reportado por valor nulo enquanto o capital próprio da empresa associada não for positivo, excepto quando a Empresa tenha assumido compromissos para com a empresa associada ou participada, registando nesses casos uma provisão na rubrica do passivo 'Provisões' para fazer face a essas obrigações.

3.4. Imposto sobre o rendimento

A Empresa encontra-se sujeita a Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) à taxa de 25,00% sobre a matéria colectável. Ao valor de colecta de IRC assim apurado, acresce ainda Derrama, incidente sobre o lucro tributável registado e cuja taxa poderá variar até ao máximo de 1,5% bem como a tributação autónoma sobre os encargos e às taxas previstas no artigo 88.º do Código do IRC. No apuramento da matéria colectável, à qual é aplicada a referida taxa de imposto, são adicionados e subtraídos ao resultado contabilístico os montantes não aceites fiscalmente. Esta diferença, entre resultado contabilístico e fiscal, pode ser de natureza temporária ou permanente.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correcção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (dez anos para a Segurança Social, até 2000, inclusive, e cinco anos a partir de 2001), excepto quando tenham havido prejuízos fiscais, ou estejam em curso inspecções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Assim, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2009 a 2012 ainda poderão estar sujeitas a revisão.

Em 31 de Dezembro de 2011 e 31 de Dezembro de 2012, não foram identificadas situações justificativas da constituição de impostos diferidos activos.

3.5. Clientes e outros valores a receber

As contas de "Clientes" e "Outros valores a receber" não têm implícitos juros e são registadas pelo seu valor nominal diminuído de eventuais perdas de imparidade, reconhecidas nas rubricas 'Perdas de imparidade acumuladas', por forma a que as mesmas reflectam o seu valor realizável líquido.

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

Esta rubrica inclui caixa, depósitos à ordem em bancos e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com maturidades até três meses. Os descobertos bancários são incluídos na rubrica "Financiamentos obtidos", expresso no "passivo corrente".

3.7. Capital social

As acções ordinárias são classificadas em capital próprio.

3.8. Provisões

A Empresa analisa de forma periódica eventuais obrigações que resultam de eventos passados e que devam ser objecto de reconhecimento ou divulgação. A subjectividade inerente à determinação da probabilidade e montante de recursos internos necessários para o pagamento das obrigações poderá conduzir a ajustamentos significativos, quer por variação dos pressupostos utilizados, quer pelo futuro reconhecimento de provisões anteriormente divulgadas como passivos contingentes.

3.9. Fornecedores e outras contas a pagar

As contas a pagar a fornecedores e outros credores, que não vencem juros, são registadas pelo seu valor nominal, que é substancialmente equivalente ao seu justo valor.

3.10. Financiamentos bancários

Os empréstimos são registados no passivo pelo valor nominal recebido líquido de comissões com a emissão desses empréstimos. Os encargos financeiros apurados de acordo com a taxa de juro efectiva são registados na demonstração dos resultados de acordo com o regime do acréscimo.

Os empréstimos são classificados como passivos correntes, a não ser que a Empresa tenha o direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por mais de 12 meses após a data de relato.

3.11. Rédito e regime do acréscimo

O rédito compreende o justo valor da contraprestação recebida ou a receber pela prestação de serviços decorrentes da actividade normal da Empresa. O rédito é reconhecido líquido do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), abatimentos e descontos.

A Empresa reconhece rédito quando este pode ser razoavelmente mensurável, seja provável que a Empresa obtenha benefícios económicos futuros, e os critérios específicos descritos a seguir se encontrem cumpridos. O montante do rédito não é considerado como razoavelmente mensurável até que todas as contingências relativas a uma venda estejam substancialmente resolvidas. A Empresa baseia as suas estimativas em resultados históricos, considerando o tipo de cliente, a natureza da transacção e a especificidade de cada acordo.

Os rendimentos são reconhecidos na data da prestação dos serviços.

Os juros recebidos são reconhecidos atendendo ao regime do acréscimo, tendo em consideração o montante em dívida e a taxa efectiva durante o período até à maturidade.



4. Fluxos de caixa

Os saldos de caixa e seus equivalentes encontram-se disponíveis para uso imediato.

5. Políticas contabilísticas, alterações nas estimativas e erros

Tal como mencionado na nota 2 b), as políticas contabilísticas e os critérios de mensuração adoptados na preparação das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2012 são comparáveis com os utilizados na preparação das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2011.

Não foram efectuadas alterações significativas nas estimativas contabilísticas incluídas nas demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2012 quando comparadas com as estimativas contabilísticas incluídas nas demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2011.

Não foram identificados erros materiais que afectem as demonstrações financeiras de períodos anteriores.

6. Activos fixos tangíveis

O movimento ocorrido nos activos fixos tangíveis e respectivas depreciações, nos exercícios de 2012 e de 2011 foi o seguinte:

31 de Dezembro de 2011						
	Saldo em 01-Jan-11	Aquisições / Dotações	Abates	Transferências	Revalorizações	Saldo em 31-Dez-11
Custo:						
Terrenos e recursos naturais	-	-	-	-	-	-
Edifícios e outras construções	-	-	-	-	-	-
Equipamento básico	-	-	-	-	-	-
Equipamento de transporte	-	-	-	-	-	-
Equipamento biológico	-	-	-	-	-	-
Equipamento administrativo	4.175,06	-	-	-	-	4.175,06
Outros activos fixos tangíveis	-	-	-	-	-	-
Investimentos em curso	-	-	-	-	-	-
	4.175,06	-	-	-	-	4.175,06
Depreciações acumuladas:						
Terrenos e recursos naturais						
Edifícios e outras construções	-	-	-	-	-	-
Equipamento básico	-	-	-	-	-	-
Equipamento de transporte	-	-	-	-	-	-
Equipamento biológico	-	-	-	-	-	-
Equipamento administrativo	2.436,94	1.050,67	-	-	-	3.487,62
Outros activos fixos tangíveis	-	-	-	-	-	-
	2.436,94	1.050,67	-	-	-	3.487,62



31 de Dezembro de 2012						
	Saldo em 01-Jan-12	Aquisições / Dotações	Abates	Transferências	Revalorizações	Saldo em 31-Dez-12
Custo:						
Terrenos e recursos naturais	-	-	-	-	-	-
Edifícios e outras construções	-	-	-	-	-	-
Equipamento básico	-	-	-	-	-	-
Equipamento de transporte	-	-	-	-	-	-
Equipamento biológico	-	-	-	-	-	-
Equipamento administrativo	4.175,06	385,00	-	-	-	4.560,06
Outros activos fixos tangíveis	-	-	-	-	-	-
Investimentos em curso	-	-	-	-	-	-
	4.175,06	385,00	-	-	-	4.560,06
Depreciações acumuladas:						
Terrenos e recursos naturais	-	-	-	-	-	-
Edifícios e outras construções	-	-	-	-	-	-
Equipamento básico	-	-	-	-	-	-
Equipamento de transporte	-	-	-	-	-	-
Equipamento biológico	-	-	-	-	-	-
Equipamento administrativo	3.487,62	740,91	-	-	-	4.228,53
Outros activos fixos tangíveis	-	-	-	-	-	-
	3.487,62	740,91	-	-	-	4.228,53

7. Participações financeiras – método da equivalência patrimonial

Os saldos dos investimentos em empresas participadas e associadas, em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011, apresentavam-se como segue:

31 de Dezembro de 2011								
Investimentos em empresas associadas	Sede	Capitais Próprios em 31-Dez-11	% participação	Partes de capital	Outros valores	Empréstimos	Provisões	Saldo em 31-Dez-11
Aecrim às Flores, Restaurante, Lda.	Lisboa	(579.382,87)	90%	90.000,00	-	855.128,31	-	855.128,31
Balak - Contabilidade e Fiscalidade, Lda	Lisboa	15.358,68	55%	5.500,00	2.947,27	-	-	8.447,27
FamiGeste - SCR, S.A.	Lisboa	6.337.457,66	100%	3.500.000,00	2.837.457,66	-	-	6.337.457,66
Fund Box - SGFII, S.A.	Lisboa	967.430,00	21,50%	112.875,00	599.977,11	-	-	712.852,11
Geoescolilha - Centro de Escritórios, Lda.	Lisboa	30.691,57	60%	3.000,00	-	199.500,00	-	199.500,00
Mircela - Gestão Imobiliária, Lda.	Lisboa	217.553,72	90%	4.500,00	191.298,35	-	-	195.798,35
P.E.H. - Rent-a-House, Lda.	Lisboa	28.289,96	60%	30.000,00	-	248.360,00	-	278.360,00
Willow - SGPS, Lda.	Lisboa	3.969.861,04	50%	2.500,00	480.363,65	-	-	482.863,65
				3.748.375,00	4.112.044,04	1.302.988,31	-	9.070.407,35

31 de Dezembro de 2012								
Investimentos em empresas associadas	Sede	Capitais Próprios em 31-Dez-12	% participação	Partes de capital	Outros valores	Empréstimos	Provisões	Saldo em 31-Dez-12
Aecrim às Flores, Restaurante, Lda.	Lisboa	(555.007,49)	100%	100.000,00	-	936.713,25	-	936.713,25
Balak - Contabilidade e Fiscalidade, Lda	Lisboa	5.617,11	55%	5.500,00	(2.410,59)	-	-	3.089,41
FamiGeste - SCR, S.A.	Lisboa	4.335.435,56	100%	3.500.000,00	835.435,56	-	-	4.335.435,56
Fund Box - SGFII, S.A.	Lisboa	559.659,00	19,52%	102.480,00	6.765,44	-	-	109.245,44
Geoescolilha - Centro de Escritórios, Lda.	Lisboa	11.177,72	60%	3.000,00	-	199.500,00	-	199.500,00
Mircela - Gestão Imobiliária, Lda.	Lisboa	221.592,70	90%	4.500,00	217.137,70	51.627,26	-	273.264,96
P.E.H. - Rent-a-House, Lda.	Lisboa	(20.686,16)	75%	37.500,00	-	319.400,00	-	319.400,00
Willow - SGPS, Lda.	Lisboa	945.646,64	50%	2.500,00	464.845,23	-	-	467.345,23
Red Tour GPS Electric Move, Lda.	Lisboa	(125.599,02)	80%	141.500,00	-	313.430,00	-	313.430,00
				3.896.980,00	1.521.773,34	1.820.670,51	-	6.957.423,85

JA

Durante o período findo em 31 de Dezembro de 2012, o movimento ocorrido nas rubricas "Partes de capital", foi o seguinte:

Partes de capital	Saldo em 01-Jan-12	Aquisições	Alienações	Variação nos resultados	Variação nos capitais próprios	Saldo em 31-Dez-12
Aecrim às Flores, Restaurante, Lda.	855.128,31	10.000,00	-	71.584,94	-	936.713,25
Balak - Contabilidade e Fiscalidade, Lda	8.447,27	-	-	(5.357,86)	-	3.089,41
FamiGeste - SCR, S.A	6.337.457,66	-	-	(2.002.022,10)	-	4.335.435,56
Fund Box - SGFII, S.A	712.852,11	-	(183.247,50)	(11.547,25)	(408.811,92)	109.245,44
Geoescolilha - Centro de Escritórios, Lda.	199.500,00	-	-	-	-	199.500,00
Mircela - Gestão Imobiliária, Lda.	195.798,35	500,00	-	55.711,24	21.255,37	273.264,96
P.E.H. - Rent-a-House, Lda.	278.360,00	7.500,00	-	63.540,00	(30.000,00)	319.400,00
Willow - SGPS, Lda.	482.863,65	-	-	(54.642,47)	39.124,05	467.345,23
Red Tour GPS Electric Move, Lda.	-	368.963,87	-	356.840,82	(412.374,69)	313.430,00
	9.070.407,35	386.963,87	(183.248)	(1.525.893)	(790.807,19)	6.957.423,85

8. Clientes

Em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011 a rubrica "Clientes" tinha a seguinte composição:

	31-Dez-12		31-Dez-11	
	Não corrente	Corrente	Não corrente	Corrente
Clientes				
Clientes conta corrente	-	10,02	-	1.618,50
Clientes conta títulos a receber	-	-	-	-
Clientes factoring	-	-	-	-
Clientes de cobrança duvidosa	-	-	-	-
	-	10,02	-	1.618,50
Perdas por imparidade acumuladas	-	-	-	-
	-	10,02	-	1.618,50

	31-Dez-12		31-Dez-11	
	Clientes gerais	Grupo / relacionados	Clientes gerais	Grupo / relacionados
Clientes				
Clientes conta corrente	-	10,02	-	1.618,50
Clientes conta títulos a receber	-	-	-	-
Clientes factoring	-	-	-	-
Clientes de cobrança duvidosa	-	-	-	-
	-	10,02	-	1.618,50

IA

7



A antiguidade dos saldos de clientes a 31 de Dezembro de 2012 apresentava-se como segue:

	0-30 dias	31-60 dias	61-90 dias	> 90 dias	Total
Cientes conta corrente	10,02	-	-	-	10,02
Cientes outros	-	-	-	-	-
	10,02	-	-	-	10,02

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011, não existiram movimentos ocorridos na rubrica "Perdas por imparidade acumuladas de clientes".

9. Estado e outros entes públicos

Em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011 a rubrica "Estado e outros entes públicos" no activo e no passivo, apresentava os seguintes saldos:

	31-Dez-12	31-Dez-11
Activo		
Imposto sobre o rend. das pessoas colectivas (IRC)	6.821,89	18.322,05
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	3.617,89	-
Outros impostos e taxas	-	-
	10.439,78	18.322,05
Passivo		
Imposto sobre o rend. das pessoas colectivas (IRC)	2.346,98	472,07
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	-	1.760,24
Imposto sobre o rend. das pessoas singulares (IRS)	32,00	808,56
Segurança Social	750,07	1.944,26
Outros impostos e taxas	-	-
	3.129,05	4.985,13

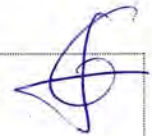
10. Outras contas a receber

Em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011, a rubrica "Outras contas a receber" tinha a seguinte composição:

	31-Dez-12		31-Dez-11	
	Não corrente	Corrente	Não corrente	Corrente
Pessoal	-	-	-	-
Outros	-	1.564,06	-	93.730,77
	-	1.564,06	-	93.730,77
Perdas por imparidade acumuladas	-	-	-	-
	-	1.564,06	-	93.730,77

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011, não existiram movimentos ocorridos na rubrica "Perdas por imparidade acumuladas de outros devedores".

Handwritten signature or initials.



11. Diferimentos

Em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011 os saldos da rubrica "Diferimentos" do activo e passivo foram como segue:

	31-Dez-12	31-Dez-11
Diferimentos (Activo)		
Valores a facturar	-	-
Seguros pagos antecipadamente	-	214,48
Juros a pagar	-	-
Outros gastos a reconhecer	13,14	1,18
	13,14	215,66
Diferimentos (Passivo)		
Rendimentos a reconhecer	-	-
Outros rendimentos a reconhecer	-	-
	-	-

12. Caixa e depósitos bancários

Em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011, os saldos desta rubrica apresentavam-se como segue:

	31-Dez-12	31-Dez-11
Caixa	20,91	38,06
Depósitos à ordem	2.381,61	18.804,94
Depósitos à prazo	-	-
Outras	-	-
	2.402,52	18.843,00

13. Capital realizado

Em 31 de Dezembro de 2012 o capital da FamiGeste SGPS, S.A., encontrava-se totalmente subscrito e realizado, e era composto por 2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil euros) de acções com o valor nominal de €1,00 (um euro) cada.

14. Reserva legal

A legislação comercial estabelece que pelo menos 5% do resultado líquido anual tem de ser destinado ao reforço da reserva legal até que esta represente pelo menos 20% do capital. Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação da Empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporadas no capital. O valor desta rubrica é de €500.000,00, cumprindo assim os 20% mínimos do capital social exigido.

Handwritten signature or initials.

15. Resultados transitados

Por decisão da Assembleia Geral, realizada em 07 de Maio de 2012, foram aprovadas as contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2011 e foi decidido que o resultado líquido referente a esse exercício fosse integralmente transferido para a rubrica Resultados transitados.

16. Outras variações no capital próprio

Em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011 os saldos desta rubrica apresentavam-se como segue:

	31-Dez-12	31-Dez-11
Diferenças de conversão das demonstrações finan	-	-
Ajustamentos por impostos diferidos	-	-
Subsídios	-	-
Doações	-	-
Outras	(66.240,63)	812.259,86
	(66.240,63)	812.259,86

Os valores apresentados são referentes aos ajustamentos efectuados nas participações financeiras detidas, decorrentes da aplicação do método de equivalência patrimonial.

17. Financiamentos obtidos

Em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011 os saldos desta rubrica apresentavam-se como segue:

	31-Dez-12		31-Dez-11	
	Não corrente	Corrente	Não corrente	Corrente
Empréstimos bancários m.l.prazo	657.087,55	-	394.444,48	-
Contas caucionadas	-	-	-	-
Contas bancárias de factoring	-	-	-	-
Contas bancárias de letras descontadas	-	-	-	-
Descobertos bancários contratados	-	-	-	-
Locações financeiras	-	-	-	-
Outros empréstimos	1.286.687,05	1.911,70	2.026.604,68	99,02
	1.943.774,60	1.911,70	2.421.049,16	99,02

O valor da rubrica de "Financiamentos Obtidos" é referente a:

- Empréstimos bancários m.l. prazo – Empréstimos contraídos junto do Banco Efisa, Millennium BCP e CGD;
- Outros empréstimos – Empréstimos obtidos junto dos accionistas e da FamiGeste SCR, SA. ;



18. Outras contas a pagar

Em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011 a rubrica "Outras contas a pagar" não corrente e corrente tinha a seguinte composição:

	31-Dez-12		31-Dez-11	
	Não corrente	Corrente	Não corrente	Corrente
Pessoal	-	1.579,82		1.445,50
Credores por acréscimo de gastos	-	2.920,50	-	8.595,10
Outros credores	-	73.340,00	-	152.894,57
	-	77.840,32	-	162.935,17
Perdas por imparidade acumuladas	-	490.119,99	-	490.119,99
	-	567.960,31	-	653.055,16

19. Fornecedores

Em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011 a rubrica "Fornecedores" tinha a seguinte composição:

	31-Dez-11	31-Dez-10
Fornecedores conta corrente	4.685,75	13.063,56
Fornecedores conta títulos a pagar	-	-
Fornecedores recepção e conferência	-	-
Fornecedores outros	-	-
	4.685,75	13.063,56

	31-Dez-12		31-Dez-11	
	Fornecedores gerais	Grupo / relacionados	Fornecedores gerais	Grupo / relacionados
Fornecedores				
Fornecedores conta corrente	4.398,75	287,00	2.365,46	10.698,10
Fornecedores conta títulos a pagar	-	-	-	-
Fornecedores recepção e conferência	-	-	-	-
Fornecedores outros	-	-	-	-
	4.398,75	287,00	2.365,46	10.698,10

A antiguidade dos saldos de fornecedores a 31 de Dezembro de 2012 era a seguinte:

	0-30 dias	31-60 dias	61-90 dias	> 90 dias	Total
Fornecedores conta corrente	1.586,14	-	-	3.099,61	4.685,75
Fornecedores outros	-	-	-	-	-
	1.586,14	-	-	3.099,61	4.685,75

20. Fornecimentos e serviços externos

A repartição dos fornecimentos e serviços externos nos períodos findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011, foi a seguinte:

	31-Dez-12	31-Dez-11
Subcontratos	-	-
Serviços especializados	10.525,83	8.075,27
Materiais	483,86	477,14
Energia e fluídos	330,49	1.725,59
Deslocações, estadas e transportes	210,55	806,90
Serviços diversos	23.428,18	44.997,40
Rendas e Alugueres	2.072,00	14.005,15
Comunicação	2.592,63	3.964,10
Contencioso e Notariado	2.306,70	-
Despesas de Representação	10.257,17	3.280,35
Limpeza, Higiene e conforto	40,00	-
Outros Serviços	6.159,68	-
	34.978,91	56.082,30

21. Gastos com o pessoal

A repartição dos gastos com o pessoal nos períodos findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011, foi a seguinte:

	31-Dez-12	31-Dez-11
Remunerações dos órgãos sociais	-	4.590,48
Remunerações do pessoal	19.522,78	48.541,66
Benefícios pós-emprego	-	-
Indemnizações	-	1.155,70
Encargos sobre remunerações	4.252,48	12.133,19
Seguros	209,24	315,59
Gastos de acção social	-	-
Outros gastos com pessoal	2.294,52	292,68
	26.279,02	67.029,30

O número médio de empregados da Empresa no exercício de 2012 foi de 2.



22. Outros rendimentos e ganhos

Os outros rendimentos e ganhos, nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011, foram como segue:

	31-Dez-12	31-Dez-11
Rendimentos suplementares	14.058,78	82.913,00
Descontos de pronto pagamento obtidos	-	4,10
Recuperação de dívidas a receber	-	-
Ganhos em inventários	-	-
Rendimentos e ganhos em subsidiárias e associadas	12.520,28	2.525.454,77
Rendimentos e ganhos nos restantes activos financeiros	-	-
Rendimentos e ganhos em inv. não financeiros	-	-
Outros rendimentos e ganhos	5.768,16	560,41
	32.347,22	2.608.932,28

Os rendimentos suplementares referem-se à representação da empresa na Administração de uma participada.
Os rendimentos e ganhos em subsidiárias e associadas decorrem da aplicação do método de equivalência patrimonial.

23. Outros gastos e perdas

Os outros gastos e perdas, nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011, foram como segue:

	31-Dez-12	31-Dez-11
Impostos	3.533,98	8.818,92
Descontos de pronto pagamento concedidos	-	-
Dívidas incobráveis	-	-
Perdas em inventários	-	-
Gastos e perdas em subsidiárias e associadas	679.158,86	610.873,52
Gastos e perdas nos restantes activos financeiros	-	-
Gastos e perdas em inv. não financeiros	-	-
Outros gastos e perdas	2.197,19	407,84
	684.890,03	620.100,28

Os gastos e perdas em subsidiárias e associadas decorrem da aplicação do método de equivalência patrimonial.



24. Gastos/reversões de depreciação e de amortização

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011, os gastos com depreciações e amortizações apresentavam-se como segue:

	31-Dez-12			31-Dez-11		
	Gastos	Reversões	Total	Gastos	Reversões	Total
Propriedades de investimento	-	-	-	-	-	-
Activos fixos tangíveis	740,91	-	740,91	1.050,67	-	1.050,67
Activos intangíveis	-	-	-	-	-	-
	740,91	-	740,91	1.050,67	-	1.050,67

25. Resultados financeiros

Os resultados financeiros, nos períodos de 2012 e de 2011, tinham a seguinte composição:

	31-Dez-12	31-Dez-11
Juros e rendimentos similares obtidos		
Juros obtidos	-	-
Dividendos obtidos	-	-
Outros rendimentos similares	-	-
	-	-
Juros e gastos similares suportados		
Juros suportados	35.460,13	30.136,16
Diferenças de câmbio desfavoráveis	-	-
Outros gastos e perdas de financiamento	-	-
	35.460,13	30.136,16
Resultados financeiros	(35.460,13)	(30.136,16)

26. Impostos sobre o rendimento

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correcção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (dez anos para a Segurança Social). Deste modo, a declaração fiscal do exercício anterior bem como a do corrente exercício poderão vir ainda a ser sujeitas a revisão.

No entanto, entende-se que as correcções de eventuais e/ou inspecções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de rendimentos, não terão efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2012.

27. Partes relacionadas

As transacções e saldos entre a Empresa e empresas relacionadas, em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011, são apresentados no quadro que segue:

Transacções	31-Dez-12	31-Dez-11
Vendas	-	-
Prestação de serviços	-	-
Compras de mercadorias	-	-
Serviços adquiridos	2.799,96	21.675,85

Saldos	31-Dez-12	31-Dez-11
Contas a receber	2,66	92.169,37
Contas a pagar	-	-
Empréstimos concedidos	-	-
Empréstimos obtidos	812.656,47	1.711.126,48

Os termos ou condições praticados entre a Empresa e partes relacionadas são substancialmente idênticos aos que normalmente seriam contratados, aceites e praticados entre entidades independentes em operações comparáveis.

28. Eventos subsequentes

Não são conhecidos à data quaisquer eventos subsequentes, com impacto significativo nas Demonstrações Financeiras de 31 de Dezembro de 2012.

Após o encerramento do exercício, e até à elaboração do presente relatório, não se registaram outros factos susceptíveis de modificar a situação relevada nas contas, para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 5 do Artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais.

29. Informações exigidas por diplomas legais

A Administração informa que a Empresa não apresenta dívidas ao Estado em situação de mora, nos termos do Decreto-Lei 534/80, de 7 de Novembro.

Dando cumprimento ao estipulado no Decreto nº 411/91, de 17 de Outubro, a Administração informa que a situação da Empresa perante a Segurança Social se encontra regularizada, dentro dos prazos legalmente estipulados.

Para efeitos da alínea d) do n.º 5 do Artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais, durante o exercício de 2010, a Empresa não efectuou transacções com acções próprias, sendo nulo o n.º de acções próprias detidas em 31 de Dezembro de 2010.

Não foram concedidas quaisquer autorizações nos termos do Artigo 397º do Código das Sociedades Comerciais, pelo que nada há a indicar para efeitos do n.º 2, alínea e) do Artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais.

30. Data de autorização para emissão

As demonstrações financeiras do período findo em 31 de Dezembro de 2012 foram aprovadas pela Gerência e autorizadas para emissão em 17 de Maio de 2013.

O Técnico Oficial de Contas

Gonçalo Freire

A Administração

Luís V. A. ...
[Assinatura]

Índice

1. Nota introdutória	1
2. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras	1
3. Principais políticas contabilísticas	2
4. Fluxos de caixa	5
5. Políticas contabilísticas, alterações nas estimativas e erros	5
6. Activos fixos tangíveis	5
7. Participações financeiras – método da equivalência patrimonial	6
8. Clientes	7
9. Estado e outros entes públicos	8
10. Outras contas a receber	8
11. Diferimentos	9
12. Caixa e depósitos bancários	9
13. Capital realizado	9
14. Reserva legal	9
15. Resultados transitados	10
16. Outras variações no capital próprio	10
17. Financiamentos obtidos	10
18. Outras contas a pagar	11
19. Fomecedores	11
20. Fornecimentos e serviços externos	12
21. Gastos com o pessoal	12
22. Outros rendimentos e ganhos	13
23. Outros gastos e perdas	13
24. Gastos/reversões de depreciação e de amortização	14
25. Resultados financeiros	14
26. Impostos sobre o rendimento	14
27. Partes relacionadas	14
28. Eventos subsequentes	15
29. Informações exigidas por diplomas legais	15
30. Data de autorização para emissão	15
Índice	16