



Relatório e Contas 2009

**FamiGeste SGPS, S.A.
Rua das Flores, 12 2.º
1200-195 Lisboa**

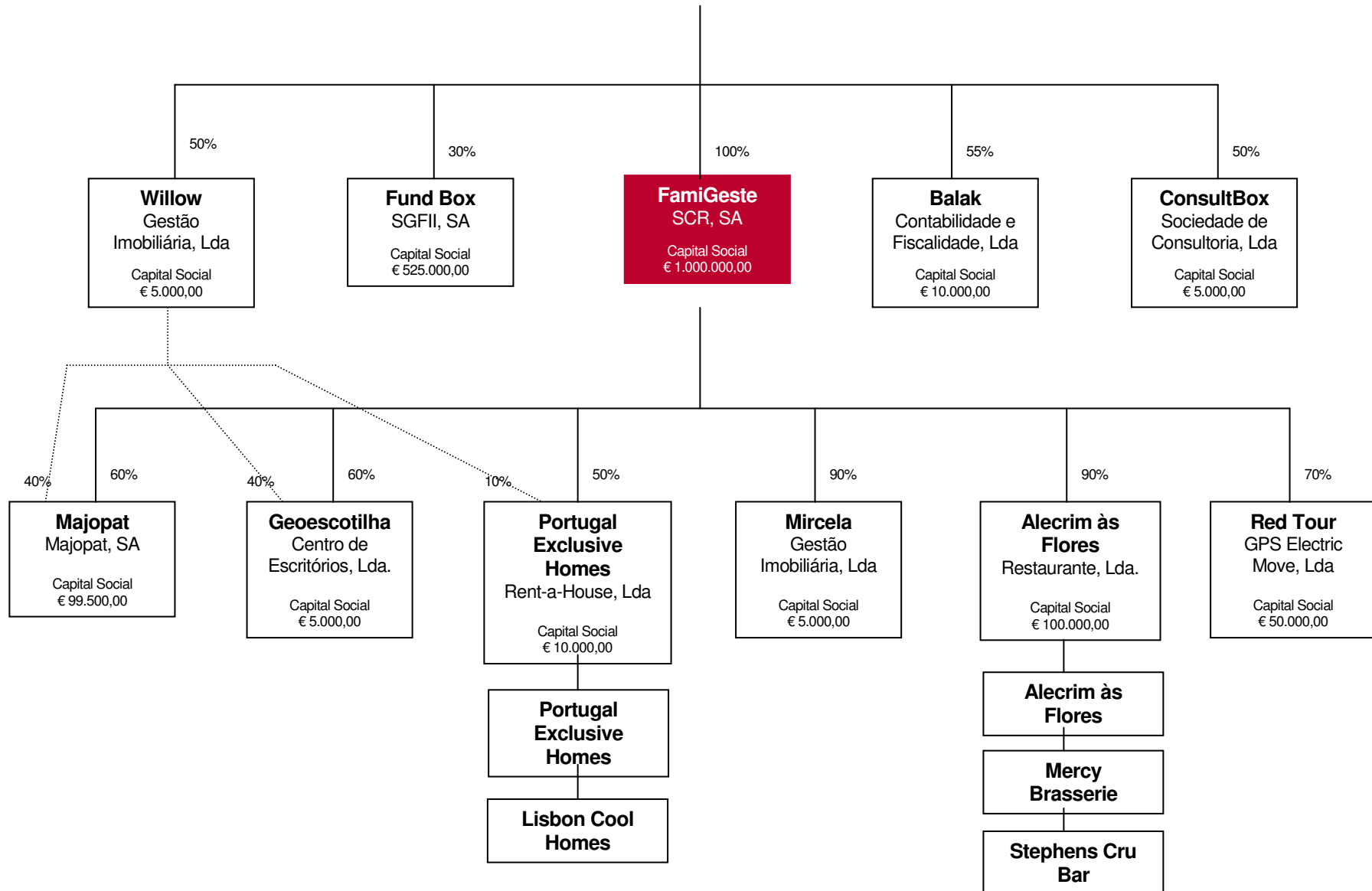
**Tel: 21 3243680
Fax: 21 3431600**

ÍNDICE

	Página
Organograma do Grupo	3
Relatório do Conselho de Administração	4
Anexo ao Relatório do Conselho de Administração	12
Balanço	13
Demonstração de Resultados	14
Anexo ao Balanço e à Demonstração de Resultados	15

FamiGeste SGPS, SA

Capital Social € 2.500.000,00



RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Senhores Accionistas,

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 2009.

Introdução

O exercício de 2009 caracteriza-se como sendo o primeiro exercício completo sob o modelo de negócio definido pelos accionistas para a FamiGeste SGPS S.A. (*de ora em diante FamiGeste*).

No ano que passou, assistimos ao agravamento da conjuntura económica que se vinha deteriorando desde 2008.

A economia portuguesa fechou o ano em recessão, com uma taxa de crescimento negativa do PIB igual a -2,8%.

O consumo privado decresceu 1% e o investimento sofreu uma considerável queda que se cifrou nuns expressivos 13,7%.

A produção industrial caiu 7,7% e a taxa de desemprego subiu para 9,4%.

A taxa de inflação anual foi de -0,1%, consubstanciando-se na primeira deflação registada neste século.

Este contexto económico condicionou fortemente a actividade da FamiGeste, caracterizando-se por um exercício em que não existiram operações de desinvestimento geradoras de mais-valias nem, tão pouco, resultados expressivos nas participadas (directa ou indirectamente) que permitissem a distribuição de dividendos.

Desta forma, a FamiGeste viu claramente condicionados os seus dois vectores de geração de proveitos através das suas participações financeiras: a valorização (via mais-valias) e o rendimento (via dividendo).

Por outro lado, uma conjuntura tão adversa, levou a que o sector bancário nacional mantivesse ou, mesmo, acentuasse as restrições de acesso ao crédito, sobretudo às PME's, dificultando, assim, o desenvolvimento sustentado e regular dos negócios.

Esta postura defensiva e capsular dos bancos, tão prejudicial à economia, não foi mandatária na cessação de algumas actividades/negócios da FamiGeste, mercê do esforço de capitalização levado a cabo pelos seus accionistas.

Estando apenas prevista para 2010, a implementação de contas consolidadas ao nível da FamiGeste, justifica-se, para uma melhor compreensão do andamento global do negócio, que façamos, neste Relatório, referência a aspectos do negócio que correm sob a tutela da FamiGeste SCR S.A. (*de ora em diante SCR*).

Para uma leitura adequada das comparações que faremos seguidamente, convém referir que a 31/12/2009 se procedeu, pela primeira vez, à avaliação da carteira de activos da SCR,

utilizando-se o método do justo valor, nos termos exigidos para as Sociedades de Capital de Risco pelo Regulamento n.º1/2008 da CMVM, conforme consta do Relatório da referida sociedade.

Por ser a primeira vez que esta avaliação foi feita nos termos exigidos pela CMVM, a mesma determinou ajustamentos contabilísticos substanciais, relativamente ao valor dos activos em carteira, pois os mesmos encontravam-se contabilizados a valores nominais.

Deste modo, e de 2008 para 2009, temos para a **FamiGeste**:

	2009 (€)	2008 (€)
Investimentos Financeiros	4.495.000,00	4.245.000,00
Activo Líquido	4.810.536,90	4.260.506,46
Situação Líquida	3.484.298,64	3.240.308,52
Passivo	1.326.238,26	1.020.197,94
Resultado Líquido	-6.009,88	990.607,72

1. O total dos Investimentos Financeiros aumenta €250.000,00, reflectindo o aumento do Capital Social da SCR.
2. O Activo Líquido cresce, passando de €4.260.506,46 para €4.810.536,90.
3. A Situação Líquida cresce de €3.240.308,52 para €3.484.298,64.
4. O total do Passivo cresce €306.040,86, reflectindo, essencialmente, o médio-prazo de €300.000,00 contratado com o Millennium. Do valor total de €1.326.238,26, €591.666,68 reportam-se a passivo bancário.
5. O Resultado Líquido passa de uns expressivos €990.607,72, resultado do bom ano 2007 na SCR, para €6.009,88 negativo que, dando cumprimento ao proposto na última A.G., espelha um quase equilíbrio num ano sem operações assinaláveis.

Do mesmo modo, e para o agregado FamiGeste SGPS + SCR, temos:

	2009 (€)	2008 (€)
Investimentos Financeiros	10.809.840,03	6.589.500,00
Activo Líquido	12.586.718,57	7.875.716,47
Situação Líquida	8.158.163,08	4.012.244,99
Passivo	4.428.555,49	3.863.471,48
Resultado Líquido	-221.421,94	812.544,19

1. Os crescimentos significativos (acima dos €4M) verificados nas rubricas Investimentos Financeiros, Activo Líquido e Situação Líquida, prendem-se, sobretudo, com a avaliação feita por imposição da Supervisão. Com menos expressão, também contribuíram para este andamento, sobretudo no que aos Investimentos Financeiro diz respeito, os aumentos de capital social de que foram alvo as sociedades FamiGeste SCR, Alecrim às Flores e Red Tour, bem como a aquisição de mais 10% do capital social da PEH.
2. O Passivo cresceu €565.084,01 reflectindo, além do aludido apoio do Millennium, um apoio suplementar dos accionistas das Companhias.
3. O Resultado Líquido “consolidado” é negativo em €221.421,94, em linha com o expectável num ano em que não há operações relevantes.

Análise do Desempenho

Fazendo um balanço do grau de execução dos objectivos operacionais e estratégicos propostos para a FamiGeste e para a SCR, globalmente consideradas, informamos que em:

Fevereiro

Constituição da FamiGeste SCR, S.A., com o capital social de €750.000,00, detido a 100% pela FamiGeste SGPS, S.A.

Março

Aprovação do projecto *Mercy Hotel* na Câmara Municipal de Lisboa,

Mai

Aquisição, por parte da SCR, de mais 10% do capital social da P.E.H. – Rent-a-House, Lda., passando a deter uma participação de 50% do capital da empresa.

Alteração da designação da sociedade de FamiGeste 2 SGPS, SA para FamiGeste SGPS, SA.

Aumento do capital social da Red Tour - GPS Electric Move, Lda. para € 50.000,00.

Aumento do capital social do Alecrim às Flores Restaurante, Lda. para € 100.000,00.

Julho

Aumento do capital social da FamiGeste para € 2.500.000,00 através da emissão de 250 mil novas acções (com o valor nominal de €1,00 cada) subscritas pelos Accionistas

Aumento do capital social da SCR, SA para € 1.000.000,00.

Lançamento da marca Lisbon Cool Homes por parte da P.E.H. – Rent-a-House, Lda.

Agosto

Transformação da Willow – Gestão Imobiliária, Lda. Em sociedade projecto.
Outubro

Abertura do Stephens Cru Bar.

Conclusão do registo da SCR, SA na CMVM.

Novembro

P.E.H. – Rent-a-House, Lda. adquire duas novas casas: Alfama I e Alfama II.

Enquanto 2008 se caracterizou por uma grande alteração ao nível patrimonial da FamiGeste, em 2009 não se registou qualquer aquisição ou alienação de património da sociedade. Foram efectuados aumentos de capital na FamiGeste e na SCR.

Nos Quadros I e II podemos analisar a gestão das participações financeiras durante o exercício de 2009:

Quadro I – Variações Patrimoniais 2009

Empresa	Aumento capital social (€)	Aquisição (€)	Alienação (€)
FamiGeste SGPS	250.000,00	0,00	0,00
FamiGeste SCR	250.000,00	0,00	0,00
Balak	0,00	0,00	0,00
Willow	0,00	0,00	0,00
ConsultBox	0,00	0,00	0,00
FundBox	0,00	0,00	0,00
	500.000,00	0,00	0,00

Quadro II – Participações Sociais a 31/12/2009

Empresa	Saldo inicial (€)	Varição (€)	Saldo final (€)	Participação relativa
FamiGeste SCR	2.250.000,00	(+) 250.000,00	2.500.000,00	100%
FundBox	1.575.000,00	0,00	1.575.000,00	30%
Willow	350.000,00	0,00	350.000,00	50%
ConsultBox	40.000,00	0,00	40.000,00	50%
Balak	30.000,00	0,00	30.000,00	55%
Total	4.245.000,00	(+) 250.000,00	4.495.000,00	

No Quadro III está reflectida a valorização “consolidada” da FamiGeste:

Quadro III – Valorização dos Negócios a 31/12/2009 (*)

Empresa	Valor (€)	Participação (%)	Valor Famigeste (€)
Willow	1.845.475,20	50%	922.737,60
FundBox, SGFII	5.331.421,65	30%	1.599.426,50
Balak	63.214,85	55%	34.768,17
ConsultBox	24.596,19	50%	12.298,10
FamiGeste SCR	1.000.000,00	100%	1.000.000,00
Geoescotilha	623.660,00	60%	374.196,00
Red Tour	316.297,39	70%	221.408,18
Alecrim às Flores	893.600,53	90%	804.240,48
Mercy Brasserie	222.203,83	90%	199.983,44
Stephens Cru Bar	143.333,61	90%	129.000,25
PEH–Rent a House	714.683,66	50%	357.341,83
Mercy Hotel	4.602.864,65	50%	2.301.432,33
Totais	15.781.351,56		7.956.832,87

(*) Valorização da responsabilidade de Consult Box – Sociedade de Consultoria, Lda.

Análise das Contas

Receitas

Não tendo havido em 2009 rendimentos de participações de capital como as ocorridas no ano anterior, os proveitos da FamiGeste SGPS traduzem-se nas seguintes rubricas:

	(valores em euros)	
	2009	2008
Proveitos e Ganhos Operacionais ⁽¹⁾	61.250,00	43.750,00
Ganhos em Empresas do Participadas ⁽²⁾	54.600,00	0,00
Rendimentos de Participações de Capital	0,00	1.001.392,68
Proveitos e Ganhos Extraordinários	54,00	0,00
Total dos Proveitos	115.904,00	1.045.142,68

(1) Desempenho de funções em empresas participadas

(2) Dividendos recebidos da participada FundBox SGFII, SA

Custos

Ao nível dos Custos do Exercício e analisando a sua evolução de 2008 para 2009, verifica-se um crescimento significativo, na sua maioria explicado pelo efeito da passagem das

despesas correntes da actividade, que deixaram de estar reflectidas na FamiGeste SCR e passaram definitivamente para a FamiGeste SGPS.

(valores em euros)

	2009	2008
Fornecimentos e Serviços Externos	44.704,59	13.721,48
Custos com o Pessoal	47.586,47	37.726,66
Amortizações do Exercício	704,41	340,97
Impostos	4.566,65	219,78
Custos Financeiros	24.280,08	2.526,07
Custos Extraordinários	71,68	0,00
Total dos Custos	121.913,88	54.534,96

Resultados

Foi apurado, neste exercício, um resultado líquido negativo € 6.009,88.

Conclusão

Concluindo, podemos dizer que o exercício de 2009 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.

Perspectivas para 2010

Em linha com o proposto para o exercício findo, entendemos que 2010 deve ser um ano de consolidação das actividades, procurando imunidades que, face á muito adversa conjuntura, nos garantam que todas as decisões serão tomadas com sentido estratégico.

Assim sendo, e para o conjunto FamiGeste + SCR, propomos:


- Notando os níveis de autonomia financeira dos negócios/empresas, diligenciar, no sentido de garantir junto do sistema bancário, um financiamento adequado do conjunto das actividades da Companhia, evitando novos apelos aos accionistas que, razoavelmente, não se justificam.
- Tentar iniciar com grande banco nacional, uma relação de negócio que permita, a prazo, alavancar negócios de maior escala, seguindo o modelo de confiança e

proximidade estabelecido com o Banco Efisa, para negócios de menor dimensão e de banca de investimento.

- Com o objectivo de garantir um progressivo equilíbrio de tesouraria, avaliar, hierarquizar e calendarizar um plano de alienação de activos, que nos permita recuperar uma margem de segurança de liquidez, adequada ao actual momento dos mercados.
- Acompanhar a possibilidade de retomar o nosso interesse numa eventual participação no capital social da SGFIM, em constituição.
- Reequacionar o modelo de negócio titulado pela Balak.
- Analisar a possibilidade de fazer migrar a actividade da Willow, de uma sociedade-projecto imobiliária para uma SGPS e, neste caso, considerar a inevitabilidade de aumentar o seu capital social para €50.000,00.
- Assegurar o financiamento dos capitais necessários e suficientes para a concretização do projecto Mercy Hotel, ou, alternativamente, encontrar solução de saída através da colocação em venda do projecto no mercado.
- Em caso de avanço do projecto Mercy Hotel, procurar solução alternativa de espaço que permita manter a continuidade do negócio de centro de escritórios M76 e dos respectivos clientes.
- 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. Aqui, em particular, considerar com especial atenção a possibilidade de utilizar a plataforma SCR, agora disponível.
- Implementar um sistema de consolidação de contas do grupo.

Aplicação de Resultados

De acordo com o exposto, propomos que sejam aprovadas as contas do exercício, bem como a transferência do Resultado Líquido negativo do exercício de € 6.009,88 (seis mil e nove euros e oitenta e oito cêntimos) para a conta de Resultados Transitados.



Agradecimentos

Aos nossos Colaboradores e a todos os Colaboradores das Empresas Participadas, Fornecedores e Instituições de Crédito, por todo o apoio que nos têm dado e possam vir a dar nos futuros desafios da FamiGeste SGPS, S.A.

Lisboa, 6 de Março de 2010

Anexo ao Relatório do Conselho de Administração

1) Anexo a que se refere o artigo 447.º do Código das Sociedades Comerciais

Número de acções da sociedade detidas por membros dos órgãos de administração e fiscalização

	Aquisições		Alienações		Saldo em 31/12/2009
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor	Quantidade
Carlos de Sottomayor Vaz Antunes			7.053	€ 20.101,05	1.919.614
Fernando Rêgo de Castro e Solla Moniz					25.000

2) Anexo a que se refere o artigo 448.º do Código das Sociedades Comerciais

Accionistas que sejam titulares de pelo menos 10%, 1/3 ou metade do capital

	Aquisições	Alienações	Saldo em 31/12/2009
Carlos de Sottomayor Vaz Antunes		0,28 %	76,79 %
Banco EFISA			10,00 %

BALANÇO EM 2009 - 12 - 31

(Unidade: Euros)

Códigos das contas	Activo	Exercícios			
		2009		2008	
POC		Activo bruto	Amortizações e ajustamentos	Activo liquido	Activo liquido
	Imobilizado:				
43+441/6+449	Imobilizações incorpóreas				
42+441/6+448	Imobilizações corpóreas	4.175,06	1.045,38	3.129,68	682,03
41+441/6+447	Investimentos financeiros	4.495.000,00		4.495.000,00	4.245.000,00
		4.499.175,06	1.045,38	4.498.129,68	4.245.682,03
	Circulante:				
32 a 37	Existências				
21+22+24+25+26	Dividas de terceiros:				
	Médio e longo prazo				
	Curto prazo	85.761,31		85.761,31	8.731,17
15+18	Títulos negociáveis				
11 a 14	Depósitos bancários e caixa	224.933,06		224.933,06	4.512,55
		310.694,37		310.694,37	13.243,72
27	Acréscimos e diferimentos	1.712,85		1.712,85	1.580,71
	Total do activo	4.811.582,28	1.045,38	4.810.536,90	4.260.506,46

Códigos das contas	Capital próprio e passivo	Exercícios	
		2009	2008
POC			
	Capital próprio:		
51	Capital	2.500.000,00	2.250.000,00
53	Prestações Acessórias		
54	Prémios de emissão de acções (quotas)		
56	Reservas de reavaliação		
571	Reservas legais	500.000,00	
52+53+55+572/9	Restantes reservas e outros capitais próprios	250.000,00	
59	Resultados transitados	240.308,52	-299,20
	Subtotal	3.490.308,52	2.249.700,80
88	Resultado líquido do exercício	-6.009,88	990.607,72
89	Dividendos antecipados		
	Total do capital próprio	3.484.298,64	3.240.308,52
	Passivo:		
29	Provisões para riscos e encargos		
21+22+23+24+25+26	Dividas a terceiros:		
231+12	Médio e longo prazo	1.139.307,32	1.008.107,32
	Curto prazo	176.993,17	6.766,12
		1.316.300,49	1.014.873,44
27	Acréscimos e diferimentos	9.937,77	5.324,50
	Total do passivo	1.326.238,26	1.020.197,94
	Total do capital próprio e do passivo	4.810.536,90	4.260.506,46

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS EM 2009 - 12 - 31

(Unidade: Euros)

Códigos das contas		Exercícios				Códigos das contas		Exercícios			
POC		2009		2008		POC		2009		2008	
Custos e perdas						Proveitos e ganhos					
61	Custo das mercad.vendas e das matr.consumidas					71+72	Vendas e prestações de serviços				
62	Fornecimentos e serviços externos	44.704,59	44.704,59	13.721,48	13.721,48		Variação da produção				
	Custos com o pessoal:					75	Trabalhos para a própria empresa				
641+642	Remunerações	36.803,35		30.955,52		74	Subsídios à exploração				
643 a 648	Encargos sociais:	10.783,12	47.586,47	6.771,14	37.726,66	73+76	Outros proveitos e ganhos operacionais	61.250,00		43.750,00	
662+663	Amortizações do imobilizado corpóreo e incorpóreo	704,41		340,97			(B) Proveitos e ganhos operacionais		61.250,00		43.750,00
666+667	Ajustamentos					782	Ganhos em empresas do grupo e associadas	54.600,00			
67	Provisões		704,41		340,97	784	Rendimentos de participações de capital			1.001.392,68	
							Rendimentos de títulos negociáveis e de outras aplicações financeiras				
63	Impostos	4.149,32		196,95		7812+7815+7816+783					
65	Outros custos perdas operacionais		4.149,32		196,95	7811+7813+7814+7818+785+786+787+788	Outros juros e proveitos similares		54.600,00		1.001.392,68
	(A) Custos e perdas operacionais		97.144,79		51.986,06		(D) Proveitos e ganhos correntes		115.850,00		1.045.142,68
683+684	Amortizações e provisões de aplicações e investimentos financeiros										
681+682+685+686+687+688	Juros e custos similares	24.280,08	24.280,08	2.526,07	2.526,07	79	Proveitos e ganhos extraordinários		54,00		
	(C) Custos e perdas correntes		121.424,87		54.512,13		(F) Proveitos totais		115.904,00		1.045.142,68
69	Custos e perdas extraordinários		71,68								
	(E) Custos e perdas do exercício		121.496,55		54.512,13						
86	Impostos sobre o rendimento do exercício		417,33		22,83						
	(G) Custos totais		121.913,88		54.534,96						
88	Resultado líquido do exercício		-6.009,88		990.607,72						
			115.904,00		1.045.142,68						
						RESUMO:					
								-35.894,79		-8.236,06	
							Resultados operacionais (B) - (A) =				
							Resultados financeiros (D-B) - (C-A) =	30.319,92		998.866,61	
							Resultados correntes (D) - (C) =	-5.574,87		990.630,55	
							Resultados antes de impostos (F) - (E) =	-5.592,55		990.630,55	
							Resultado líquido do exercício (F) - (G) =	-6.009,88		990.607,72	

ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS em 31-12-2009

00 - Introdução

a) Objecto social e identificação da Empresa

FAMIGESTE S.G.P.S, S.A. tem por objecto a Gestão de participações sociais de outras sociedades, como forma indirecta de exercício de actividades económicas, tem a sua sede na Rua das Flores, n.º 12 - 2, na freguesia de São Paulo, no concelho de Lisboa, o n.º de identificação de pessoa colectiva 508 385 865, detém o capital social de dois milhões e quinhentos mil Euros e encontra-se matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o n.º 508 385 865.

b) Indicações gerais

As notas que se seguem respeitam à numeração definida no Plano Oficial de Contabilidade (POC). As notas não incluídas neste anexo, não são aplicáveis ou não são significativas para a compreensão das demonstrações financeiras.

Os valores indicados são expressos, salvo indicação em contrário, em Euros.

01 - Princípios contabilísticos

As demonstrações financeiras foram preparadas segundo a convenção dos custos históricos, e na base da continuidade das operações da Empresa, em conformidade com os princípios contabilísticos fundamentais da prudência, consistência, substância sobre a forma, materialidade e especialização dos exercícios.

02 – Comparabilidade do balanço e das demonstrações dos resultados

Nos mapas de balanço e da demonstração dos resultados por natureza, os valores do exercício são comparáveis com os do exercício anterior.

03 - Critérios valorimétricos e contabilísticos

a) Imobilizações incorpóreas

Não existem Imobilizações Incorpóreas.

b) Imobilizações corpóreas

As imobilizações corpóreas estão mostradas pelos valores que resultaram da sua aquisição.

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, por duodécimos.

As despesas de reparação e manutenção corrente do imobilizado sem grande relevo são consideradas como custos do ano em que ocorrem.

c) Investimentos Financeiros

Os investimentos financeiros em Empresas do Grupo e Empresas Associadas são expressos pelo custo histórico, reavaliado, até à concorrência com o respectivo valor nominal, em função dos aumentos de capital ocorridos nas empresas participadas como consequência da incorporação de reservas.

06 – Indicação das situações que afectem significativamente os impostos futuros

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 corrente exercício poderá vir ainda a ser sujeita 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 2009.

07 - Pessoal ao serviço da empresa

O número médio de pessoas ao serviço da Empresa durante o exercício foi de quatro empregados.

10 – A. Activo immobilizado

Movimentos ocorridos nas rubricas do activo immobilizado constantes do balanço e nas respectivas amortizações e provisões, de acordo com os seguintes quadros discriminativos:

(Unidade: Euros)

Activo Bruto	Saldo Inicial	Reavaliação	Aumentos	Alienações	Transferências e Abates	Saldo Final
Imobilizações incorpóreas						
Despesas de instalação						
Propriedade industrial						
Trespases						
Imobilizações corpóreas	1.023,00	3.152,06				4.175,06
Terrenos e recursos naturais						
Edifícios e outras construções						
Equipamento básico						
Equipamento de transporte						
Ferramentas e utensílios						
Equipamento Administrativo	1.023,00	3.152,06				4.175,06
Outras Imobilizações Corpóreas						
Imobilizações em Curso						
Adiantam. por conta Imob. Corp.						
Investimentos financeiros	4.245.000,00	250.000,00				4.495.000,00
Partes Capital Empr Associadas	4.245.000,00	250.000,00				4.495.000,00
Empéstimos a Empresas Associad.						
Total	4.246.023,00	253.152,06				4.499.175,06

(Unidade: Euros)

Amortizações, Abates e Ajustamentos	Saldo Inicial	Reforço	Regularizações	Saldo Final
Imobilizações incorpóreas				
Despesas de instalação				
Propriedade industrial e outros direitos				
Trespases				
Imobilizações corpóreas	340,97	704,41		1.045,38
Terrenos e recursos naturais				
Edifícios e outras construções				
Equipamento básico				
Equipamento de transporte				
Ferramentas e utensílios				
Equipamento Administrativo	340,97	704,41		1.045,38
Outras Imobilizações Corpóreas				
Investimentos financeiros				
Partes Capital Empr Associadas				
Empréstimos a Empresas Associad.				
Total	340,97	704,41		1.045,38

Os investimentos financeiros, referem-se às seguintes participações:

- Participação de 55,00% no capital social na empresa “Balak – Contabilidade e Fiscalidade, Lda.”, com sede na Rua da Misericórdia, n.º 76, em Lisboa, com o valor contabilístico de €30.000,00;
- Participação de 50,00% no capital social na empresa “ConsultBox – Sociedade de Consultoria, Lda.”, com sede na Rua das Flores, n.º 12, 2.º, em Lisboa com o valor contabilístico de €40.000,00;
- Participação de 100,00% no capital social na empresa “Famigeste SCR, S.A.”, com sede na Rua das Flores, n.º 12, 2.º, em Lisboa com o valor contabilístico de €2.500.000,00;
- Participação de 30,00% no capital social na empresa “Fund box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.”, com sede na Rua Tomás Ribeiro, n.º 111, em Lisboa, com o valor contabilístico de €1.575.000,00;
- Participação de 50,00% no capital social na empresa “Willow – Gestão Imobiliária, Lda.”, com sede na Rua das Flores, n.º 12, 2.º, em Lisboa, com o valor contabilístico de €350.000,00.

30 - Dívidas a Terceiros Cobertas por Garantias Reais Prestadas pela Empresa

Na data do balanço existiam as seguintes dívidas a terceiros, cobertas por garantias reais:

- Na conta de Empréstimos Bancários, o montante de €291.666,68, garantida por uma livrança, subscrita pela empresa.
- Na conta de Empréstimos Bancários, o montante de €300.000,00, garantida por uma livrança, subscrita pela empresa.

32 – Garantias Prestadas

As garantias prestadas pela empresa são:

- Livrança a favor do Banco Efisa, para cobertura de Empréstimo Bancário no valor de €291.666,68.
- Livrança a favor do Banco Millennium BCP, para cobertura de Empréstimo Bancário no valor de €300.000,00.

35 – Variações do capital social

(Unidade: Euros)

Rubricas	Valores			Forma de realização	Observações
	Inicial	Aumento	Redução		
Aumentos:					
Capital subscrito realizado	2.250.000	250.000		Dinheiro	Aumento de Capital
Capital subscrito não realizado					
Reduções:					

36 – Divisão do Capital Social

O Capital Social é representado por 2.500.000 acções ao portador ou nominativas, com o valor nominal unitário de €1,00, estando totalmente subscrito e realizado.

40 - Movimentos dos capitais próprios

(Unidade: Euros)

Rubricas	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo final
51 - Capital	2.250.000,00	250.000,00		2.500.000,00
52 - Acções (quotas) próprias:				
521 - Valor nominal				
522 - Descontos e prémios				
53 - Prestações suplementares				
54 - Prémios de emissão de acções (quotas)				
55 - Ajustamentos de partes de capital em filiais e associadas:				
551 - Ajustamentos de transição				
552 - Lucros não atribuídos				
553 - Outras variações nos capitais próprios				
554 - Depreciações				
56 - Reservas de reavaliação				
57 - Reservas				
571 - Reservas legais		500.000,00		500.000,00
572 - Reservas estatutárias				
573 - Reservas contratuais				
574 - Reservas livres		250.000,00		250.000,00
575 - Subsídios				
576 - Doações				
59 - Resultados transitados	-299,20	240.607,72		240.308,52
88 - Resultado líquido do exercício	990.607,72	-6.009,88	990.607,72	-6.009,88
Total	3.240.308,52	1.234.597,84	990.607,72	3.484.298,64

A proposta de aplicação do resultado líquido do exercício é a seguinte:

Resultados Transitados -6.009,88 Euros

43 – Remunerações atribuídas aos órgãos sociais

Descrição	Valor
Mesa de Assembleia Geral	
Conselho Administração	10.833,34
Conselho Fiscal	
Total	10.833,34

45 – Demonstração dos Resultados Financeiros

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

(Unidade: Euros)

Custos e perdas	Exercícios		Proveitos e ganhos	Exercícios	
	2009	2008		2009	2008
Juros suportados	18.956,92		Juros obtidos		
Perdas em empresas do grupo			Ganhos em empresas do grupo	54.600,00	1.001.392,68
Diferenças de câmbio desfavoráveis			Rendimentos de imóveis		
Amortizações de investimentos em imóveis			Diferenças de câmbio favoráveis		
Ajustamentos de aplicações financeiras			Descontos de pronto pagamento obtidos		
Descontos de pronto pagamento concedidos			Reversões e o. prov. e ganhos financeiros		
Outros custos e perdas financeiros	5.323,16	2.526,07	Outros proveitos e ganhos financeiros		
Resultados financeiros	30.319,92	998.866,61			
	54.600,00	1.001.392,68		54.600,00	1.001.392,68

46 – Demonstração dos Resultados Extraordinários

Os resultados extraordinários têm a seguinte composição:

(Unidade: Euros)

Custos e perdas	Exercícios		Proveitos e ganhos	Exercícios	
	2009	2008		2009	2008
Donativos			Ganhos em existências		
Dívidas incobráveis			Ganhos em imobilizações		
Multas e penalidades			Redução de provisões		
Correcções relativas a exercícios anteriores	48,84		Benefícios de penalidades contratuais		
Outros custos e perdas extraordinários	22,84		Correcções relativas a exercícios anteriores	54,00	
Resultados extraordinários	-17,68		Outros proveitos e ganhos extraordinários		
	54,00	0,00		54,00	0,00

48 - Outras informações

a) Cash Flow (Meios libertos líquidos)

(Unidade: Euros)

Resultado líquido do exercício	-6.009,88
Amortizações	704,41
Provisões	
Total	-5.305,47

b) Acréscimos e diferimentos

Decomposição dos saldos evidenciados no balanço em 31 de Dezembro de 2009:

(Unidade: Euros)

Acréscimos de proveitos	
Juros a receber	
Outros acréscimos de proveitos	122,28 €
Total	122,28 €
Custos diferidos	
Seguro Ac. Trabalho Doenças Profissionais	267,52 €
Outros custos diferidos	1.323,05 €
Total	1.590,57 €
Acréscimos de custos	
Remunerações a liquidar	6.887,18 €
Juros a liquidar	2.157,32 €
Outros acréscimos de custos	893,27 €
Total	9.937,77 €