



Relatório e Contas 2013

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

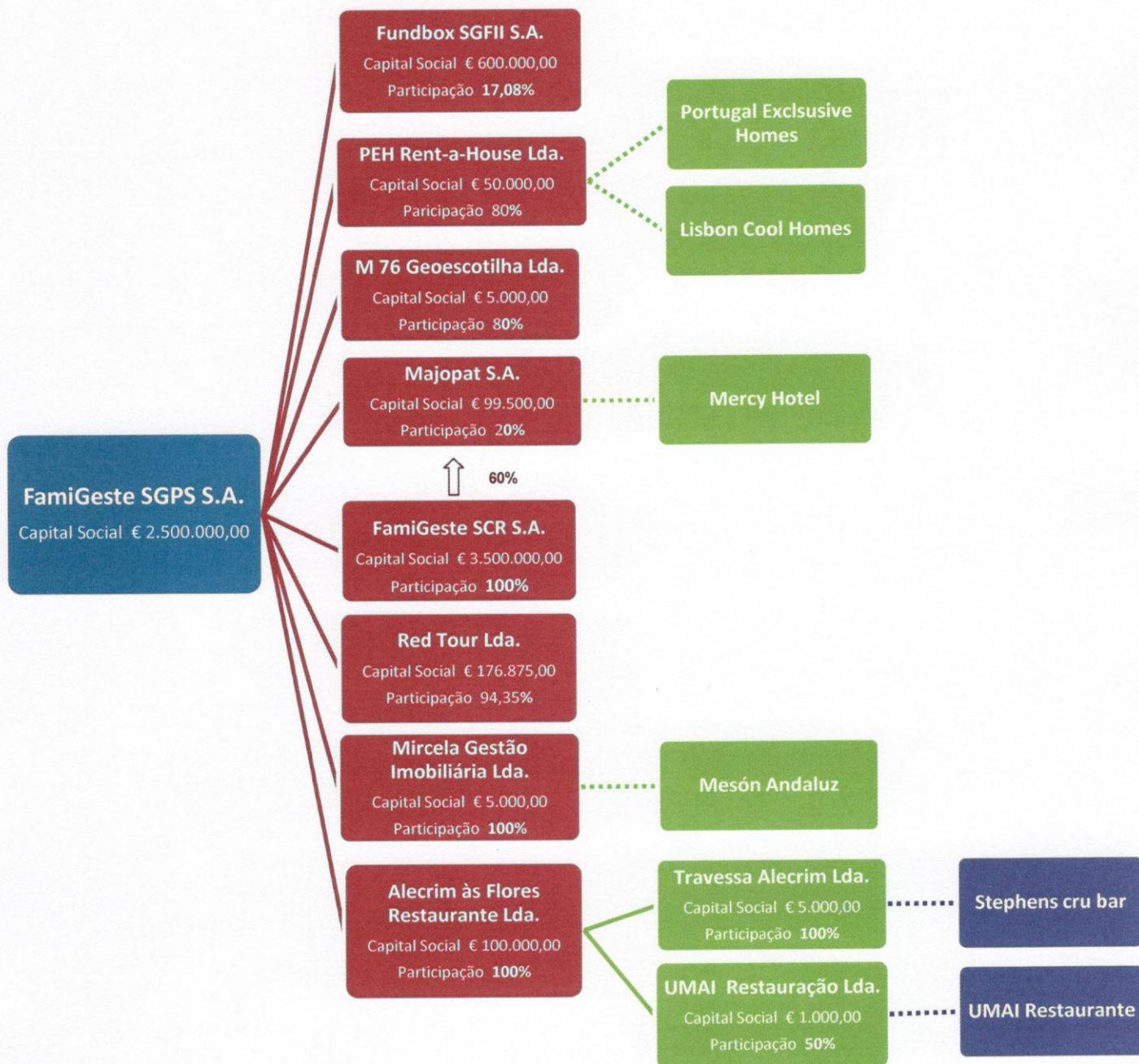
Organograma do Grupo

Relatório do Conselho de Administração

Demonstrações Financeiras

Anexos às Demonstrações Financeiras

 **ORGANOGRAMA**



Handwritten signature

FAMIGESTE SGPS S.A.
Superus Semper

RELATÓRIO DE GESTÃO DO EXERCÍCIO DE 2013
Fiat lux

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 2013.

 **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%

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 **Geoscotilha – 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%.
- 14 de Agosto: a participada **Alecrim às Flores**, adquire mais 50% do capital social da **Travessa do Alecrim**, passando a sua participação para 100%.
- 13 de Novembro: a participada **Alecrim às Flores**, subscreve 50% do capital social da **UMAI Restauração Lda.**
- 31 de Dezembro: aquisição de mais 15% do capital social da **PEH**, passando a sua participação para 75%.

2013

- Em janeiro, concretizámos a cisão da **Willow SGPS Lda.**, ficando esta na posse do sócio Dr. Francisco Ataíde e transitando, para a FamiGeste SGPS, 50% dos respetivos ativos e passivos, nomeadamente as participações referentes a: 20% da Majopat (Mercy Hotel); 5% da PEH; e 20% da Geoscotilha. Deste modo passámos a deter: 20% da **Majopat**; 80% da **PEH**; e 80% da **Geoscotilha.**
- Igualmente em janeiro: aumento de €1.000.000,00 capital do Fundo Quinta da Ombria sob gestão da **Fundbox** (integralmente colocado).
- Em março, com o propósito de tornar positivos os capitais próprios da **PEH**, reforçámos, em €100.000,00, as prestações suplementares de capital desta sociedade, que passaram,

assim, a totalizar €350.000,00 e viabilizaram o encerramento do exercício de 2013 com capital próprio positivo.

- Igualmente em março, o horário de funcionamento do **Stephens Cru Bar** foi alterado, de forma unilateral e incompreensível pela CML, inviabilizando a cessão de quotas desejada e originando a entrega do estabelecimento, explorado, transitoriamente, em regime de comodato.
- 28 de março: ratificação do aumento do capital social da **Red Tour** para €176.875,00, não acompanhado pelo sócio Vasco Correia passando, desta forma, a **FamiGeste SGPS**, a deter 94,35% do capital social da **Red Tour**.
- Em abril, alienámos a totalidade (55%) do capital detido na **Balak – Contabilidade e Fiscalidade Lda.**, ao sócio e gerente Dr. Nuno Henriques, pelo valor de €4.000,00.
- Igualmente em abril: aumento de €2.000.000,00 do capital do Fundo Quinta da Ombria sob gestão da **Fundbox** (integralmente colocado).
- Ainda em abril: aumento de €100.000,00 do capital do Fundo Ulysses sob gestão da **Fundbox** (integralmente colocado).
- Maio: colocação pública, pela **Fundbox**, do capital do Fundo Nexponor SICAFI, no montante de €69.625.000,00 (colocado 94,2% do capital).
- Igualmente em maio, colocámos *online* o novo site **PEH** e Lisbon Cool Homes, desenvolvido pela GuestCentric.
- Em junho e na participada **Red Tour**, procedemos à conversão de suprimentos em prestações suplementares de capital, no montante de €123.125,00, reforçando, deste modo, o capital próprio desta sociedade, cujas prestações suplementares de capital passaram a totalizar €346.250,00.
- 28 de junho: concretização do aumento do capital social da **Fundbox** para €600.000,00, não acompanhado pela **FamiGeste SGPS** (por razões de tesouraria), convertendo-se, assim, a sua participação naquela sociedade, em 17,08% do capital social.
- 1 de agosto: contratação de nova Diretora para o **Mercy Hotel**.
- Igualmente a 1 de agosto: transferência do Fundo ImoReserve, com o capital de €5.000.000,00, para a gestão da **Fundbox**.
- 1 de setembro: transferência do Fundo Olissipo, com o capital de €8.400.000,00, para a gestão da **Fundbox**.
- 16 de outubro: emissão da licença de utilização do **Mercy Hotel** pela Câmara Municipal de Lisboa.
- 16 de dezembro: início ação de supervisão presencial pelo Departamento de Supervisão de Gestão de Investimento Coletivo da CMVM à participada **FamiGeste SCR**.
- 30 de dezembro: alteração da orgânica da gestão corrente da **Fundbox** com a renúncia ao cargo de administrador por parte do Dr. Rui Alpalhão, tendo sido designados novos administradores delegados. A garantia do acompanhamento dos negócios, por parte do Dr. Rui Alpalhão, será assegurada via Alpalantri SGPS, sua *holding* pessoal e participante na **Fundbox**.



Empresas Participadas

Mircela Gestão Imobiliária Lda.

VMEP¹ a 31/12/2013: €148.955,34

Participação FamiGeste: €148.955,34 (100%)

Fundbox SGFII S.A.

VMEP a 31/12/2013: €841.501,99

Participação FamiGeste: €143.728,54 (17,08%)

FamiGeste SCR S.A.

VMEP a 31/12/2013: €6.209.403,10

Participação FamiGeste: €6.209.403,10 (100%)

Geoscotilha Centro de Escritórios Lda.

VMEP a 31/12/2013: €0,00

Participação FamiGeste: €0,00 (80%)

Alecrim às Flores Restaurante Lda.

VMEP a 31/12/2013: €0,00

Participação FamiGeste: €0,00 (100%)

Majopat S.A.

VMEP a 31/12/2013: €4.536.459,65

Participação FamiGeste: €907.291,93 (20%)

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

VMEP a 31/12/2013: €0,00

Participação FamiGeste: €0,00 (80%)

Red Tour GPS Electric Move Lda.

VMEP a 31/12/2013: €0,00

Participação FamiGeste: €0,00 (94,35%)

¹ VMEP – Valor pelo Método da Equivalência Patrimonial

A análise da economia mundial continua, intimamente, relacionada com a análise da crise internacional, que teve início em 2008 e pico em 2010, e cujos efeitos ainda hoje se fazem sentir, com particular incidência na Europa e, dentro desta, em particular, nas chamadas economias periféricas da zona euro.

Na génese da crise, esteve a especulação verificada em torno dos produtos financeiros derivados do mercado imobiliário *subprime* dos Estados Unidos que, intoxicando as carteiras de crédito dos bancos, levou ao colapso parcial do sistema bancário norte-americano que, por arrastamento, contaminou o sistema financeiro europeu, com graves repercussões no subsistema bancário e nos mercados de dívida soberana.

A economia mundial voltou a crescer em 2013, embora tenha registado um crescimento em linha com o de 2012, o que aponta para um cenário de estagnação, após dois anos consecutivos de abrandamento.

Após um ano de 2012, no qual as dificuldades na zona euro parecerem acentuar-se, nomeadamente, através de uma perturbação séria no mercado de dívida soberana, o ano de 2013 trouxe, finalmente, algum fôlego ao setor financeiro europeu em resultado de:

- Reequilíbrio, nos mercados secundários, do comportamento das dívidas de Espanha e Itália;
- Final do programa de apoio à Irlanda, dispensando mecanismos cautelares e com os mercados a baixar os juros, em todas as maturidades, para este país;
- Sucesso relativo, mas aparente, na condução do programa de apoio a Portugal que terminará em Maio de 2014.

Na zona euro e segundo indicações do BCE, confirma-se uma recuperação moderada da economia. Em termos médios anuais, a economia da área do euro contraiu 0,4% em 2013, o que compara com uma queda de 0,6% em 2012, mas mantendo-se, ainda assim o cenário recessivo.

Para 2014, antecipa-se a retoma do crescimento na zona do euro, com uma variação positiva e estimada do PIB de 1%.

Ainda para a zona euro, as expectativas de inflação, no médio a longo prazo, permanecem firmemente ancoradas em linha com o objetivo de manter a inflação abaixo, mas próximo, de 2%.

Em Portugal, durante 2013, 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 que, mau grado estes esforços, ou talvez por seu efeito, levaram a banca nacional a registar prejuízos que constituem máximos históricos.

Segundo dados disponibilizados pela Comissão Europeia, o indicador de sentimento económico manteve um andamento crescente durante todo o ano de 2013, situando-se acima da média dos últimos 10 anos.

Neste contexto, e apesar do comportamento positivo das exportações, espera-se para 2013 (segundo estimativa do Banco de Portugal), uma contração do PIB de 1,5%, após um decréscimo de 3,2% em 2012 e de 1,6% em 2011.

Continuámos, portanto, dentro de um quadro recessivo já muito longo, que comparando à produção de riqueza em 2009, atira a queda do PIB nacional para quase 9%, marca tangente aos 10% que, tecnicamente e para os macroeconomistas, sinaliza uma depressão.

Em 2013, as exportações cresceram 4,6% enquanto as importações aumentaram 0,8%, após um ano de 2012 em que, respetivamente, as primeiras aumentaram 9,3% e as segundas decresceram 3%.

Como acima referido as exportações tiveram um comportamento positivo, registando-se pela primeira vez, em muitos anos, um *superavit* da Balança de Transações Correntes. O saldo desta Balança passou de um défice de €3.331,5M em 2012, para um *superavit* de €880,9M em 2013.

Ainda assim, o crescimento verificado nos sectores exportadores, continuou a não ser suficiente para anular a quebra verificada na procura interna.

No entanto, a diminuição em 2,7% da procura interna em 2013, marca um abrandamento significativo da queda verificada em anos anteriores (-6,9% em 2012), e sugere o momento de inversão desta tendência recessiva, espelhado nas previsões do Banco de Portugal para 2014, que apontam para um crescimento de 0,8%.

De igual modo, a redução acentuada do decréscimo da formação bruta de capital fixo (-8,4% em 2013 contra os -14,4% de 2012), ajudou, também, a este comportamento de recuperação da procura interna, se bem que, obviamente, tudo se passe ainda em terreno negativo.

Em 2013, a receita fiscal do Estado aumentou 13,1%, devido, sobretudo, ao aumento dos impostos diretos, nomeadamente, sobre o trabalho. A despesa corrente primária aumentou 3,4%.

Após dois anos consecutivos em que se bateram recordes na taxa de desemprego (14% em 2011 e 16,9% em 2012), o mercado de trabalho parece ter invertido a tendência de destruição líquida de emprego, registando a taxa de desemprego, no fim de 2013, o valor de 15,3%.

Embora admitindo que o efeito “emigração” possa ter sido importante no andamento deste indicador, não podemos deixar de notar que a variação relativa da taxa de desemprego é muito significativa: -9,47%, face a 2012.

Esgotados os efeitos fiscais ao nível da tributação indireta, os preços deixaram de subir.

Após os 2,8% registados como inflação de 2012, a taxa de inflação, referente a 2013, situar-se-á nos 0,3%, constituindo-se como o valor mais baixo para este indicador desde 2009.

A taxa variação do crédito concedido a sociedades não financeiras privadas agravou-se, passando de -0,3% em 2012, para -0,7% em 2013.

Do mesmo modo, a taxa de variação anual dos empréstimos a instituições financeiras não monetárias, diminuiu de -13,9% para -18,1%.

Para o primeiro trimestre de 2014, a generalidade dos bancos (segundo informação do Banco de Portugal), antevê um aumento da procura de empréstimos por parte de sociedades não financeiras, especialmente notório no caso de pequenas e médias empresas e de empréstimos de curto prazo.

Este contexto económico, particularmente desfavorável, e já muito prolongado no tempo, continuou a condicionar, fortemente, o desenvolvimento da actividade da **FamiGeste SGPS**, que se viu remetida a uma posição contingencial de gerir dificuldades, sobretudo de tesouraria, mas apostando na expansão acelerada e em segurança do Mercy Hotel, explorado pela da sua participada Majopat SA.

Foi assim que mantivemos a opção por alienar ativos que tivessem procura, simplificando a cadeia de participações e gerando meios financeiros, 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 mandatório na cessação da actividade de algumas sociedades participadas, em resultado da posição de maior, e mais consequente, apoio, que alguns bancos nossos parceiros reiteraram e concretizaram durante o exercício de 2013.

Lembrando o nome do Relatório de Gestão de 2012 – *Alea jacta est* – em 2013 os dados começaram a rolar:

- Simplificámos a estrutura de participações;
- Mantivemos ou acentuámos a pressão para custos baixos de forma transversal ao Grupo;
- Renegociámos passivo bancário e mantivemo-nos em cumprimento em todas as frentes;
- A Fundbox voltou a resultados positivos e a angariar novos mandatos, retomando, aparentemente, o caminho do crescimento consolidado;
- Mas acima de tudo, e naquele que é, hoje, o negócio basilar da **FamiGeste**, tivemos um êxito moderado mas encorajador, no primeiro ano completo de atividade do Mercy Hotel.

Atendendo à importância e criticidade de que se reveste o desempenho do **Mercy Hotel** no conjunto dos negócios da **FamiGeste**, salientemos alguns indicadores sobre o seu comportamento em 2013:

- Proveitos totais líquidos totalizaram €1.277.099,92;
- EBITDA igual €431.565,23;
- Taxa de ocupação média igual a 46,09%;
- Preço médio líquido igual €132,36.

Longe da maturidade que está o Mercy Hotel, o ano de 2014 será determinante para avaliar a capacidade de libertação de meios que este negócio induzirá, permitindo-nos implementar uma solução de longo prazo, para a qual os resultados de 2013 permitiram apontar e que, idealmente, passaria pela colocação, deste nosso ativo, num FII mantendo o negócio da exploração hoteleira na **FamiGeste**.

2013 foi um tempo de consolidação, amadurecimento e cuidado dos investimentos realizados e das responsabilidades vincendas, de modo a que geração de fluxos de caixa possa garantir, no futuro, o cumprimento das obrigações e das legítimas aspirações dos *stakeholders* da **FamiGeste**.

Fazendo um balanço do grau de execução dos objetivos operacionais e estratégicos propostos para a **FamiGeste** em 2013, informamos que:

- 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.
- Concretizámos a cisão da Willow SGPS, com o propósito de simplificar a estrutura de participações, fazendo transitar para a **FamiGeste** a nossa quota-parte nos negócios detidos pela Willow.
- Com o mesmo objetivo acima definido, concretizámos cessão de quotas da Balak.
- Mantivemos em curso o plano de alienação de ativos que permita a recuperação de uma margem de solvabilidade adequada ao atual momento dos mercados. Notemos:
 1. Vimos inviabilizada a tentativa para alienar a Travessa do Alecrim, sociedade que detém o direito à exploração do Stephens Cru Bar, atendendo à redução do horário de

- funcionamento do estabelecimento, imposta, de forma unilateral e incompreensível, pela CML.
2. Tentámos sem sucesso, e mesmo tendo obtido apoio bancário para o efeito, que a Anna Lins Unipessoal Lda., exercesse a opção de compra que possui sobre 50% do capital social da UMAI Restauração Lda., atualmente, na posse da Alecrim às Flores.
 3. Mantivemos, muito ativamente, 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, do apoio e entendimento dos bancos com quem trabalhamos e da celebração de operações, verdadeiramente, heterodoxas.
 - Mantivemos a atividade operacional da Red Tour, 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.
 - Mantivemos em atenta observação e estudo a possibilidade de concretizar o esvaziamento da FamiGeste SCR, tornando, assim, a sua licença transacionável e minimizando os seus custos de funcionamento e os riscos de Supervisão.
 - Iniciámos com o Grupo Orey a renegociação das condições de arrendamento e exploração do centro de escritórios - M76/Geoscotilha – tendo obtido um contrato de arrendamento com um novo inquilino (com origem no Grupo Orey) e a celebrar em 2014, que garantirá condições de exploração positivas para este negócio.
 - Colocámos *online* o novo site da PEH desenvolvido pela GuestCentric.
 - Renegociámos com todos os bancos que nos apoiam o serviço da dívida em curso, garantindo um cumprimento escrupuloso e regular de todos os compromissos durante o exercício de 2013, quer da **FamiGeste** que das suas participadas e garantindo alguma tranquilidade até ao final do primeiro trimestre de 2014 (conforme constava no Relatório de 2012).
 - Paralela e subsidiariamente a uma alienação a terceiros ou a um Fundo de Investimento Imobiliário do nosso ativo Mercy Hotel, propusemos e foi aceite pelo Banco Espírito Santo, recompor a operação *sale and lease back* em curso, aligeirando o esforço de tesouraria da Majopat e reforçando os resultados do Banco com esta operação.
 - Conforme proposto no Relatório de 2012, avaliámos a possibilidade do lançamento de um fundo de capital de risco, orientado, exclusivamente, para o investimento em estacionamento público no casco histórico da cidade de Lisboa, elaborando, com gestor designado para o projecto, um Plano de Negócios e um caminho estratégico apresentados, com aprovação de princípio, à Santa Casa da Misericórdia de Lisboa e ao Banco Espírito Santo que, apenas, não avançou, atendendo à oposição da Câmara Municipal de Lisboa, manifestada pelo seu vereador, o senhor Arq.º Manuel Salgado.

Análise do Desempenho

O exercício de 2013 caracterizou-se por uma acentuada recuperação dos indicadores de rendibilidade e patrimoniais da **Sociedade**, vencido que está o primeiro ano de atividade do Mercy Hotel, cujo desempenho foi vital para o comportamento da atividade da **FamiGeste**.

Este impacto foi, particularmente, significativo na determinação do valor da FamiGeste SCR, já que a aplicação do método do “justo valor”, a que esta nossa participada está sujeita na avaliação das suas participações financeiras, catapultou o valor da Majopat (Mercy Hotel), atendendo a que o investimento inicial, decorridos doze meses sobre a sua conclusão, deixa de ser tomado em consideração, de acordo com as regras do “justo valor”.

Mau grado as difíceis condições conjunturais, e as dificuldades crónicas no acesso a capital alheio, a **Sociedade** foi capaz, durante 2013, de garantir os meios líquidos suficientes para prosseguir o desenvolvimento dos seus negócios.

Deste modo, e após o mui complicado exercício de 2012, a **FamiGeste** regressou, de forma muito expressiva, aos lucros, registando em 2013 um resultado líquido positivo de €2.011.269,75, em linha com o resultado de 2011. (ver Quadro II).

Consequentemente, o capital próprio registou um crescimento muito significativo de 49,27%, totalizando €6.660.631,39, e regressando, igualmente, à escala de valores registada no exercício de 2011.

1. Evolução do Balanço

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

Rubricas	2013	2012	2011	Variação 2013 / 2012	
				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	1.278.238,88	2.030.587,64	196.526,14	- 752.348,76	- 37,05%
Ajustamentos em ativos financeiros	121.122,76	- 66.240,63	812.259,86	187.363,39	282,85%
Resultado líquido do período	2.011.269,75	- 752.348,76	1.834.061,50	2.763.618,51	367,33%
Total do capital próprio	6.660.631,39	4.461.998,25	6.092.847,50	2.198.633,14	49,27%

Como em anos anteriores, a **FamiGeste** mantém, e reforçou, uma adequada e salutar estrutura de capitais, que garantem um Balanço sólido e equilibrado.

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

Rubricas	2013	2012	2011	Variação 2013 / 2012	
				Absoluta	Relativa
Ativo					
Ativos fixos tangíveis	26.844,63	331,53	687,44	26.513,10	7.997,19%
Ativos intangíveis	11.274,76	11.274,76	11.274,76	0,00	0,00%
Participações financeiras (MEP)	9.611.704,96	6.957.423,85	9.040.407,35	2.654.281,11	38,15%
Clientes	95,82	10,02	1.618,50	85,80	856,29%
Estado e outros entes públicos	6.058,63	10.439,78	18.322,05	- 4.381,15	- 41,97%
Outras contas a receber	332,00	1.564,06	93.730,77	- 1.232,06	- 78,77%
Diferimentos	282,67	13,14	215,66	269,53	2.051,22%
Caixa e depósitos bancários	1.761,84	2.402,52	18.843,00	- 640,68	- 26,67%
Total ativo	9.658.355,31	6.983.459,66	9.185.099,53	2.674.895,65	38,30%
Passivo					
Provisões	682.058,13	0,00	0,00	682.058,13	n.a.
Financiamentos obtidos	939.349,63	1.943.774,60	2.421.049,16	- 1.004.424,97	- 51,67%
Acionistas	530.906,68	n.d.	n.d.	530.906,68	n.d.
Fornecedores	590,93	4.685,75	13.063,56	- 4.094,82	- 87,39%
Estado e outros entes públicos	2.626,01	3.129,05	4.985,13	- 503,04	- 16,08%
Financiamentos obtidos (corrente)	689,57	1.911,70	99,02	- 1.222,13	- 77,96%
Outras contas a pagar	776.502,97	567.960,31	653.055,16	208.542,66	36,72%
Diferimentos	65.000,00	n.d.	n.d.	65.000,00	n.d.
Total passivo	2.997.723,92	2.521.461,41	3.092.252,03	476.262,51	18,89%
Capital próprio	6.660.631,39	4.461.998,25	6.092.847,50	2.198.633,14	49,27%
Total passivo e capital próprio	9.658.355,31	6.983.459,66	9.185.099,53	2.674.895,65	38,30%

O ativo líquido fechou acima dos €9,5M, com um aumento implícito de 38,30%, e o passivo aumento 18.89% (ver Quadro III).

Como acima já notado, um aspeto determinante a reter, e que resulta bem visível da evolução do Balanço, é a similitude existente entre as contas da **Sociedade** nos exercícios de 2011 e 2013.

De facto, ultrapassado que está 2012, com os riscos de não abertura do Mercy Hotel derivados da insolvência do empreiteiro geral e, a jusante, com o próprio risco de insolvência da **Sociedade**, a **FamiGeste**, no corrente ano, recuperou os ganhos perdidos durante o exercício de 2012.

Do lado do ativo, a grande variação positiva na conta “Participações financeiras”, resulta, sobretudo, da revalorização da FamiGeste SCR (via Majopat/Mercy Hotel).

Também o processo de cisão da Willow teve impacto, já que as participações detidas, indiretamente, através desta sociedade, passaram lançadas, de forma direta, no ativo da **FamiGeste**, nomeadamente: 20% da Majopat; 20% da Geoescotilha; e 5% da PEH.

Neste exercício, e correspondendo a uma afinação progressiva que a introdução do MEP vem impondo, optámos por um maior detalhe das rúbricas apresentadas em Balanço, passando a utilizar três novas contas que, em anos anteriores, não registaram lançamentos: Provisões; Acionistas; e Diferimentos com saldo credor (passivo).

Desta forma, os valores do passivo não são, diretamente, comparáveis, já que, até 2012, a rúbrica “Financiamentos obtidos” somava, de forma não discriminada no Balanço, passivos de diferentes naturezas: financiamento bancário; dívidas a acionistas; e parte de outras contas a pagar.

O valor lançado em provisões, corresponde ao somatório das imparidades acumuladas referentes à Alecrim às Flores (€387.537,73) e à Geoescotilha (€102.582,26) e às provisões constituídas no exercício que, totalizando €191.938,14, justificam, por si só, 40,30% do aumento do passivo.

O valor das provisões do exercício obedece à seguinte distribuição: a) Alecrim às Flores, €142.752,71; b) Red Tour, €34.950,50; e c) Processo laboral Vasco Correia, €14.239,93.

Os “Financiamentos obtidos” correspondem, agora, ao endividamento bancário.

O endividamento total da companhia (passivo/ativo) é de 31,04%, enquanto que, simetricamente, a autonomia financeira é de 68,96%.

Os mesmos indicadores, expurgando o passivo não bancário, seriam de, respetivamente, 9,73% e 90,27%. Estes rácios mantiveram-se constantes de 2012 para 2013, mesmo atendendo às sérias dificuldades sentidas no exercício anterior, que nos obrigaram a recorrer ao sistema financeiro para evitar putativos incumprimentos.

A conta “Acionistas”, e atendendo à inexistência de prestações suplementares de capital, regista o total dos suprimentos prestados à **Sociedade**, pelos senhores acionistas.

O valor inscrito em “Outras contas a pagar” corresponde, quase na totalidade (€772.656,47), ao saldo devido pela **Sociedade** à FamiGeste SCR, por conta da aquisição, em 2012, da participação financeira na Red Tour e deverá ser regularizado, no decurso do exercício de 2014, por conta dos dividendos a receber daquela participada.

O saldo de €65.000,00 constante da conta “Diferimentos” (passivo) resulta de recebimentos da sociedade Almeida & Herrera Lda., por conta da execução do contrato-promessa de compra e venda referente à alienação da participada Mircela (detentora do imóvel Travessa do Alecrim n.º 4 – antigo restaurante Alecrim às Flores).

Sublinhe-se que estes recebimentos são feitos a título de reforço de sinal do CPCV, pelo que a sua natureza é não reembolsável, sendo, portanto e quanto a nós, verdadeiros proveitos por registar.

2. Investimentos Financeiros

O valor das participações financeiras aumentou 38,15%, totalizando, a 31 de dezembro de 2013, €9.611.704,96 (nove milhões seiscentos e onze mil setecentos e quatro euros e noventa e seis cêntimos).

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

Empresa	2013	2012	2011	Variação 2013 / 2012 (%)	Participação
Mircela Lda.	148.955,34	221.637,70	195.798,35	- 72.682,36	100%
Fundbox SGFII SA	143.728,54	109.245,44	712.852,11	34.483,10	17,08%
FamiGeste SCR SA	6.209.403,10	4.335.435,56	6.337.457,66	1.873.967,54	100%
Willow SGPS Lda.	n.a.	467.345,23	482.863,65	- 467.345,23	0%
Balak Lda.	n.a.	3.089,41	8.447,27	- 3.089,41	0%
M76 Geoescotilha Lda.	0,00	0,00	0,00	0,00	80%
Alecrim às Flores Lda.	0,00	0,00	0,00	0,00	100%
Majopat SA	907.291,93	n.a.	n.a.	907.291,93	20%
PEH Lda.	0,00	0,00	0,00	0,00	80%
Red Tour Lda.	0,00	0,00	n.a.	0,00	94,35%
Prestações suplementares	1.265.933,22	891.363,22	603.900,00	374.570,00	n.a.
Suprimentos	936.392,83	929.307,29	699.088,31	7.085,54	n.a.
TOTAL	9.611.704,96	6.957.423,85	9.040.407,35	2.654.281,11	

Notemos:

1. A recuperação de valor na Fundbox, após a mui significativa perda registada em 2012, apesar da nossa participação refletir, agora, apenas 17,08% do capital social desta participada versus os 19,52% referentes a 2012;
2. O enorme ganho de valor obtido na FamiGeste SCR (como já referido acima), em resultado da abertura, com sucesso, do Mercy Hotel;
3. As perdas registadas na Willow e na Balak, como resultado da venda das nossas participações nestas sociedades através, respetivamente, de um processo de cisão e de uma cessão de quotas;
4. A entrada da Majopat no portfólio da **FamiGeste**, na decorrência do processo de cisão da Willow;
5. O aumento muito significativo das prestações suplementares, igualmente, na decorrência do processo de cisão da Willow.

No **Quadro V** seguinte, podemos observar as variações patrimoniais ocorridas durante o exercício de 2013:

Quadro V – Variações Patrimoniais 2013 (em euros)

Empresa	Aumento capital social	Aquisição	Alienação
FamiGeste SGPS	0,00	0,00	0,00
Mircela Lda.	0,00	0,00	0,00
Fundbox SGFII SA ²	0,00	0,00	0,00
FamiGeste SCR SA	0,00	0,00	0,00
Willow SGPS Lda.	0,00	0,00	1.001.058,79
Balak Lda.	0,00	0,00	4.000,00
M76 Geoescolilha Lda.	0,00	84.500,00	0,00
Alecrim às Flores Lda.	0,00	0,00	0,00
PEH Lda.	0,00	23.280,00	0,00
Red Tour Lda. ³	25.375,00	0,00	0,00
Majopat SA	0,00	893.278,79	0,00
TOTAL	25.375,00	1.001.058,79	1.005.058,79

O **Quadro VI** permite observar um conjunto relevante de indicadores de natureza patrimonial e operacional, agrupados por empresa e, referentes ao exercício de 2013:

Quadro VI – Indicadores 2013 por Empresa (em euros)

	FG SGPS	Mircela	Fundbox	FG SCR	M76	Alecrim	Red Tour	PEH	Majopat	TOTAL
Valor MEP	<i>n.a.</i>	148.955	841.502	6.209.403	0	0	0	0	907.292	8.107.152
Capital próprio	6.660.631	148.955	841.502	6.209.403	31.743	-375.941	-55.473	29.228	1.253.590	14.743.638
Capital social	2.500.000	5.000	600.000	3.500.000	5.000	100.000	176.875	50.000	99.500	7.036.375
Ativo	9.658.355	430.608	1.802.076	6.947.028	3.236.390	405.378	89.985	1.422.130	9.744.181	33.736.131
Passivo bancário	940.039	143.578	<i>n.a.</i>	724.737	3.104.839	42.451	94.268	1.245.841	5.239.458	11.535.211
Resultado líquido	2.011.270	-21.418	24.611	1.873.968	-12.935	-23.933	-52.999	-50.086	-185.813	3.562.665
Cash flow e equivalentes	2.203.046	-14.593	92.533	1.875.483	-5.246	-11.751	-20.925	-21.052	69.414	4.166.909
EBITDA	2.068.741	-11.846	118.000	1.920.550	-5.141	-8.270	-14.896	8.911	431.565	4.507.614
# Negócios				1		2				3
Valor	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	6.051.953	<i>n.a.</i>	99.256	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	6.151.209
# Fundos	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	16	0	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	16
GAV			380.724.000	0						380.724.000

² A Fundbox aumentou em €75.000,00 o capital social em 2013, não tendo a FamiGeste acompanhado este aumento.

³ Por ratificação e plena execução do aumento do capital social não cumprido em 2012.

3. Análise das Contas

3.1. Rendimentos

Os **Rendimentos** obtidos em 2013 pela **FamiGeste** totalizaram **€2.414.027,71** (dois milhões quatrocentos e catorze mil e vinte e sete euros e setenta e um cêntimos), conforme **Quadro VII** abaixo:

Quadro VII - Rendimentos	2013 (€)	2012 (€)	2011 (€)	Varição (€) 2013 / 2012
Rendimentos suplementares	81,95	14.058,78	82.913,00	- 13.976,83
Descontos pronto pagamento obtidos	0,00	0,00	4,10	0,00
Rendimentos e ganhos em subsidiárias e associadas	2.412.795,25	12.520,28	2.525.454,77	2.400.274,97
Outros rendimentos e ganhos	1.150,51	5.768,16	560,41	- 4.617,65
TOTAL	2.414.027,71	32.347,22	2.608.932,28	2.381.680,49

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, ainda, a variação das remunerações obtidas pelo desempenho de cargos de gestão, noutras empresas ligadas à **FamiGeste**.

Verificou-se, assim, um acréscimo de €2.381.680,49 nos Rendimentos da **Sociedade**.

Notamos, ainda, que, durante 2013, a FamiGeste liquidou €7.220,00 a título de serviços prestados.

3.2. Gastos

Conforme consta das demonstrações financeiras deste período, os **Gastos da FamiGeste** totalizaram **€407.825,87** (quatrocentos e sete mil oitocentos e vinte e cinco euros e oitenta e sete cêntimos) - **ver Quadro VIII** - verificando-se um decréscimo, face ao ano anterior, de 47,87%.

Quadro VIII- Gastos	2013 (€)	2012 (€)	2011 (€)	Varição (€) 2013 / 2012
Fornecimentos e serviços externos	35.800,04	34.978,91	56.082,30	821,13
Gastos com o pessoal	32.018,81	26.279,02	67.029,30	5.739,79
Outros gastos e perdas	92.047,69	684.890,03	620.100,28	- 592.842,34
Provisões do período	191.938,14	0,00	n.d.	191.938,14
Gastos de depreciação e amortização	1.990,14	740,91	1.050,67	1.249,23
Juros suportados	54.031,05	35.460,13	30.136,16	18.570,92
TOTAL	407.825,87	782.349,00	774.398,71	- 374.523,13

3.2.1. Fornecimentos e Serviços Externos

Os **Fornecimentos e Serviços Externos (Quadro IX)** mantiveram-se constantes, embora mercê de comportamentos inversamente proporcionais nas rubricas “Serviços especializados” e “Serviços diversos”.

Quadro IX – Fornecimentos e serviços externos	2013 (€)	2012 (€)	2011 (€)	Varição (€) 2013 / 2012
Serviços especializados	23.039,54	10.525,83	28.075,27	12.513,71
Materiais	1.797,40	483,86	477,14	1.313,54
Energia e fluidos	1.313,42	330,49	1.725,59	982,93
Deslocações, estadias e transportes	549,41	210,55	806,90	338,86
Serviços diversos	9.100,27	23.428,18	24.997,40	- 14.327,91
TOTAL	35.800,04	34.978,91	56.082,30	821,13

3.2.2. Gastos com o Pessoal

O crescimento verificado nos **Gastos com o Pessoal (Quadro X)** resulta da colaboração, agora durante todo o exercício, do senhor Dr. Gonçalo Freire e da liquidação de parte da indemnização devida ao senhor Fialho, na sequência de sentença proferida pelo Tribunal do Trabalho de Lisboa.

Quadro X – Gastos com o pessoal	2013 (€)	2012 (€)	2011 (€)	Varição (€) 2013 / 2012
Remunerações	27.600,50	19.522,78	53.132,14	8.077,72
Indemnizações	1.000,00	0,00	1.155,70	1.000,00
Encargos sobre remunerações	3.147,30	4.252,48	12.133,19	- 1.105,18
Seguros	141,04	209,24	315,59	- 68,20
Outros gastos com o pessoal	129,97	2.294,52	292,68	- 2.164,55
TOTAL	32.018,81	26.279,02	67.029,30	5.739,79

3.2.3. Outros Gastos e Perdas

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

Quadro XI – Outros gastos e perdas	2013 (€)	2012 (€)	2011 (€)	Varição (€) 2013 / 2012
Impostos	3.422,32	3.533,98	8.818,92	- 111,66
Gastos e perdas em subsidiárias e associadas	87.455,28	679.158,86	610.873,52	- 591.703,58
Outros gastos e perdas	1.170,09	2.197,19	407,84	- 1.027,10
TOTAL	92.047,69	684.890,03	620.100,28	- 592.842,34

Os “Gastos e perdas em subsidiárias e associadas” derivam das reavaliações das participações financeiras à luz do MEP, que induziram perdas contabilísticas de €87.455,28.

3.2.4. Provisões do Período

Como atrás referido, aquando da análise do ponto “1. Evolução do Balanço”, as **Provisões do Período** seguiram a dotação constante do **Quadro XII** seguinte:

Quadro XII – Provisões do período	2013 (€)	2012 (€)	2011 (€)	Variação (€) 2013 / 2012
Processos judiciais em curso	14.239,93	0,00	0,00	14.239,93
Alecrim às Flores Lda.	142.752,71	0,00	n.d.	142.752,71
Red Tour Lda.	34.945,50	0,00	0,00	34.945,50
TOTAL	191.938,14	0,00	0,00	191.938,14

3.3. Resultados

Foi apurado, neste exercício, um resultado líquido positivo de **€2.011.269,75** (dois milhões onze mil duzentos e sessenta e nove euros e setenta e cinco cêntimos).

4. Conclusão

Concluindo, podemos afirmar que apesar dos fortes condicionalismos exógenos à **Sociedade** e, duramente, condicionantes da sua atividade, o exercício de 2013, garantindo a continuidade das operações e viabilizando a consolidação e o progressivo amadurecimento do negócio Mercy Hotel, cumpriu, na sua maioria, os objetivos propostos por este Conselho de Administração e que as contas do exercício refletem a actividade desenvolvida pela **FamiGeste SGPS S.A.**

1. O valor por ação

No **Quadro XIII** está refletida a tradicional valorização “consolidada” da **FamiGeste**:

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

Empresa	Valor		Participação (%)		Valor FamiGeste		
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	Δ 2013 - 2012
Mircela	303.229,99	275.459,49	100%	100%	303.229,99	275.459,49	27.770,50
Fundbox	661.244,64	1.774.644,21	17,08%	19,52%	112.940,58	346.385,20	-233.444,62
FamiGeste SCR ⁴	750.000,00	1.000.000,00	100%	100%	750.000,00	1.000.000,00	-250.000,00
M76 - Geoescolilha	-221.789,41	-337.995,89	80%	60%	-177.431,53	-202.797,54	25.366,01
Alecrim às Flores	-263.831,41	-132.938,15	100%	100%	-263.831,41	-132.938,15	-130.893,26
PEH	461.735,55	728.984,51	80%	75%	369.388,44	546.738,38	-177.349,94
Mercy - Majopat	11.207.320,60	7.523.786,30	80%	60%	8.965.856,48	4.514.271,78	4.451.584,70
Red Tour	-314.049,50	-439.596,28	94,35%	80%	-296.305,70	-351.677,02	55.371,32
FamiGeste SGPS ⁵	-916.051,65	-658.999,25	n.a.	n.a.	-916.051,65	-658.999,25	-257.052,40
Total	11.667.808,81	15.290.490,53			[A] 8.847.795,20	[B] 8.040.736,41	[C] = [A] - [B] 807.058,79

Notemos:

- A nova queda significativa no valor da Fundbox que, a esta data, aponta para um valor de €0,83 por ação que compara com €2,54 de 2012, €6,34 de 2011 e €7,50 de 2010. Indicando um caminho de sentido diferente, lembramos que, pela aplicação do MEP, resulta um valor por ação de €1,05 que revela uma recuperação face aos €0,80 de 2012, embora muito longe dos €4,74, referentes ao exercício de 2011;
- A opção de reduzir o valor da FamiGeste SCR para o capital social mínimo obrigatório para a obtenção de uma licença de capital de risco;
- Em resultado dos contratos celebrados sobre os ativos da área de restauração, as variações de valor na Mircela e na Alecrim às Flores devem ser somadas para avaliar, adequadamente, a variação anual. Desta forma, temos que o valor da área da restauração diminuiu €103.122,76, durante o exercício de 2013;
- O mui expressivo ganho de valor na Majopat que resulta, por um lado, do amadurecimento da exploração do Mercy Hotel e, por outro, da aplicação do método do “justo valor” às participadas da FamiGeste SCR. Este negócio é, hoje, o pilar sobre o qual assenta a capacidade de gerar meios que garantam o sucesso deste nosso projeto;

⁴ Valor do capital social exigido à licença de SCR.

⁵ Valor do passivo bancário à data de 31 de Dezembro.

⁶ Valor que agregava, igualmente, a Willow, a Balak e a Travessa do Alecrim, entretanto alienadas ou incorporadas.

⁷ O mesmo que nota de rodapé nº 6.

- O crescente endividamento da **FamiGeste**, resultado do compromisso de evitar, ao limite, nova chamada aos acionistas para capitalização da **Sociedade**. Sublinhe-se, como atrás referido, que a autonomia financeira, face ao endividamento bancário é de 90,27%, valor adequado para este tipo de indicador.

VALOR POR AÇÃO = €8.847.795,20 ÷ 2.500.000 ações = **€3,54**

O valor por ação resultante desta avaliação, pressupõe um crescimento de 10,08% em face dos €3,22, registados em Dezembro de 2012:

	(euros)					
	Fevereiro 2007	Fevereiro 2007 BE ⁸	Fevereiro 2008	Novembro 2010 ⁹	Dezembro 2012	Dezembro 2013
Valor por ação	8,02	7,07	13,75	3,98	3,22	3,54
Valor pós split	1,60	1,41	2,75	3,98	3,22	3,54
Valorização ¹⁰	120,66%	150,44%	28,70%	-11,02%	10,08%	n.a.

2. A Taxa Interna de Rendibilidade do seu Investimento

No mapa seguinte podemos observar a taxa interna de rendibilidade do investimento acionista, medida ano a ano, desde o momento da aquisição inicial:

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aquisição de capital	3.209.628,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumento de capital	300.000,00	250.000,00	250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suprimentos	444.770,00						
Resultado líquido	1.420.269,88	990.607,92	-6.009,88	87.284,75	1.834.061,50	-752.348,76	2.011.269,75
Amortizações exercício	17.176,38	340,97	704,41	1.391,56	1.050,67	740,91	1.990,14
Provisões exercício	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	191.938,14
Fluxos	-2.516.951,74	740.948,89	-255.305,47	88.676,31	1.835.112,17	-751.607,85	2.205.198,03
TIR	n.a.	-70,56%	-100,00%	-67,93%	-1,33%	-15,44%	10,46%

Registe-se que no corrente exercício, pela primeira vez, a rendibilidade contabilística do investimento é positiva.

⁸ Valor com prémio especial aplicado à aquisição pelo Banco Efisa.

⁹ Máximo histórico do valor por ação.

¹⁰ Valorização por comparação ao valor atual (Dezembro de 2013).



Perspetivas para 2014

Fiat lux – após a reorganização iniciada em 2009 e implementada no último quinquénio, o ano de 2014 poderá trazer luz à **FamiGeste**, iluminando o seu caminho e clareando as suas opções estratégicas.

Como proposto para 2013, 2014 será, igualmente, um tempo para consolidar, amadurecer e cuidar, atentamente, dos investimentos realizados e das responsabilidades vincendas, para que a geração de fluxos de caixa do Grupo possa garantir o cumprimento das obrigações e das legítimas expectativas dos *stakeholders* da **FamiGeste**.

Prosseguiremos numa gestão rigorosa, e com critério, dos recursos disponíveis, procurando imunidades que nos garantam que todas as decisões serão tomadas com sentido estratégico. Para tal, contamos manter o apoio que os bancos nossos parceiros sempre nos têm oferecido, mesmo nos momentos em que era mais difícil fazê-lo.

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.
- 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:
 - A. Malograda a tentativa de venda de 50% do UMAI à Anna Lins Unipessoal Lda., ensaiar a possibilidade de passar este ativo do balanço da Alecrim às Flores para a esfera do Mercy Hotel, fazendo coincidir o centro de proveitos com o centro de custos.
 - B. Manter e/ou colocar em mercado:
 1. A participação na PEH;
 2. Os imóveis PEH – venda ou arrendamento – *em março de 2014 alienámos o imóvel Escolas Gerais #2 por €240.000,00 e, em abril de 2014, arrendámos, por dois anos e por €2.000,00 ao mês, o imóvel Rua da Boavista;*
 3. A participação na Red Tour;
 4. A participação na Geoescotilha;
 5. A participação na Fundbox;
 6. A participação na Majopat (Mercy Hotel).
- Que não se revelando possível a alienação, total ou parcial, da Red Tour, se opte pela contratação de um Diretor Geral (responsabilidade, criticamente, em falta) para esta sociedade, criando condições para que o negócio suba a um novo patamar de faturação que, a par da redução do serviço da dívida esperado em 2014, permita alcançar um nível de autofinanciamento suficiente, para o cumprimento pleno das suas responsabilidades.
- Contratar os serviços de um advogado que, recuperando o horário de funcionamento do Stephens Cru Bar, permita voltar a promover a alienação Travessa do Alecrim.
- Que não sendo possível a projetada alienação da PEH, se estude e avalie a possibilidade de contratar a cessão de exploração do negócio de alojamento local, que compreenda a gestão das marcas PEH e Lisbon Cool Homes, a gestão do *site* e a gestão operacional. Paralelamente, e olhando já 2015, deverá ser equacionado o encerramento da atividade

operacional da PEH, caso as tentativas de relançamento comercial, ora em curso e a lançar, não surtam efeito.

- Identificar, selecionar e contratar fornecedor de SEO e Google Adwords que ajude o *site* PEH a ganhar visibilidade e a aumentar o número de visitas, concorrendo, conseqüentemente, para um crescimento das reservas e dos proveitos via *site* próprio.
- Em linha com o iniciado em 2013 e, alternativamente à venda da Majopat, caso esta não se revele possível no actual enquadramento de mercado, criar as condições para que, em 2015, se possa estudar a hipótese de alienar o seu imóvel a um Fundo de Investimento Imobiliário, mantendo, ou cedendo, a exploração do Mercy Hotel.
- Que no seguimento do já concretizado em 2013, e em paralelo à solução apresentada no ponto anterior referente à Majopat, se estude a possibilidade de alterar, de novo, as condições de prazo e de amortização do *sale and lease-back* em curso junto do Banco Espírito Santo, aproximando, mais ainda, este financiamento a uma responsabilidade semelhante à que decorreria de um contrato de arrendamento para o edifício Mercy Hotel.
- Abordar a banca de investimentos com o propósito de estudar a possibilidade de realizar um IPO sobre o capital da FamiGeste SCR ou, alternativamente, colocar em mercado, um fundo de capital de risco. Para qualquer uma das situações, o objetivo seria investir em hotelaria no casco histórico da cidade de Lisboa.
- Que como já proposto para 2013, e em linha com a decisão de esvaziamento da FamiGeste SCR, tornando, assim, a sua licença transacionável, minimizando os seus custos de funcionamento e os riscos de Supervisão, estudar a possibilidade de alienar a sua participação na Majopat à **FamiGeste SGPS**, depois de avaliar, junto do Banco Efisa, a recetividade a uma transação deste tipo e com este propósito.
- Avaliar a possibilidade de proceder à liquidação da FamiGeste SCR, diligenciando no sentido de tornar esta solução exequível, no curto prazo, atendendo à ação de supervisão presencial em curso pela CMVM.
- Fechar e contratualizar com o Grupo Orey um novo contrato de arrendamento para uma empresa sua participada, contrato este que garantirá condições de exploração positivas para o centro de escritórios M76/Geoescotilha.
- Manter o cumprimento escrupuloso de todas as responsabilidades vencidas e vincendas da Alecrim às Flores.
- Apoiar, ativamente, o desenvolvimento do negócio social da Fundbox, mantendo um acompanhamento próximo e regular do seu desempenho.
- Orçamentar e reavaliar, continuamente, o desempenho do Mercy Hotel ao longo de 2014. O resultado desta avaliação contínua será determinante para estimar as possibilidades futuras do Mercy Hotel: a sua viabilidade; o seu valor putativo de venda; e a capacidade para remunerar os seus accionistas.
- Promover, generalizadamente, junto de todos os bancos apoiantes da **FamiGeste** e suas participadas, uma recomposição do serviço da dívida que, adequando-se, tendencialmente, à geração de fluxos de caixa, garanta um horizonte mais alargado e confortável para o esforço exigido às tesourarias das diversas sociedades.

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 positivo do período de **€2.011.269,75** (dois milhões onze mil duzentos e sessenta e nove euros e setenta e cinco cêntimos) para a conta de Resultados Transitados.

Agradecimentos

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

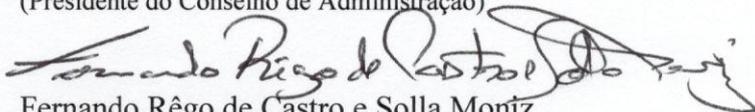
- A todos os colaboradores da **Sociedade**, bem como a todos os colaboradores das empresas participadas que, nesta conjuntura adversa, se têm mantido leais e confiantes na capacidade de recuperação dos negócios e que veem nos seus deveres a outra face dos seus direitos, sem os quais os resultados alcançados não seriam possíveis.
- Aos acionistas da **Sociedade**, bem como aos acionistas e sócios das empresas participadas e associadas (excecionando o senhor Vasco Correia) 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 ao negócio da **Sociedade** e suas participadas. A ausência deste apoio teria levado, inapelavelmente e, mercê da necessidade de gerar liquidez a todo o custo, à celebração de negócios ruinosos na **FamiGeste** e participadas, que teriam comprometido a capacidade da **Sociedade** em solver os seu compromissos e poderiam, até, ter determinado a implosão do negócio social, com perdas sérias e definitivas para os seus acionistas e para todos os outros *stakeholders*, nos quais estando incluídos outros bancos, também estes são, assim, devedores, indiretamente, do apoio largo mas competente, franco mas exigente que o BES tem oferecido à **FamiGeste**.
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 2013 e o próprio desempenho do Banco Espírito Santo neste exercício.

Lisboa, 12 de Maio de 2014

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 2013

(Unidade: Euros)

RUBRICAS	NOTAS	DATAS	
		31-Dez-13	31-Dez-12
ACTIVO			
Activo não corrente			
Activos fixos tangíveis	6	26.844,63	331,53
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	9.611.704,96	6.957.423,85
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		9.649.824,35	6.969.030,14
Activo corrente			
Inventários		0,00	0,00
Activos biológicos		0,00	0,00
Clientes	8	95,82	10,02
Adiantamentos a fornecedores		0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	9	6.058,63	10.439,78
Accionistas/sócios		0,00	0,00
Outras contas a receber	10	332,00	1.564,06
Diferimentos	11	282,67	13,14
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	1.761,84	2.402,52
Subtotal		8.530,96	14.429,52
Total do activo		9.658.355,31	6.983.459,66
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado	13	2.500.000,00	2.500.000,00
Ações (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	1.278.238,88	2.030.587,64
Ajustamentos em activos financeiros	16	121.122,76	-66.240,63
Excedentes de revalorização		0,00	0,00
Outras variações do capital próprio		0,00	0,00
Subtotal		4.649.361,64	5.214.347,01
Resultado líquido do período		2.011.269,75	-752.348,76
Subtotal		6.660.631,39	4.461.998,25
Interesses minoritários		0,00	0,00
Total do capital próprio		6.660.631,39	4.461.998,25
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	17	682.058,13	0,00
Financiamentos obtidos	18	939.349,63	1.943.774,60
Accionistas/sócios	19	530.906,68	0,00
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		2.152.314,44	1.943.774,60
Passivo corrente			
Fornecedores	21	590,93	4.685,75
Adiantamentos de clientes		0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	9	2.626,01	3.129,05
Accionistas/sócios		0,00	0,00
Financiamentos obtidos	18	689,57	1.911,70
Outras contas a pagar	20	776.502,97	567.960,31
Diferimentos		65.000,00	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		845.409,48	577.686,81
Total do passivo		2.997.723,92	2.521.461,41
Total do capital próprio e do passivo		9.658.355,31	6.983.459,66

O Técnico Oficial de Contas

Gonçalo Freire

A Administração

Luís V. J. A. ...
... ..

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 2013

(Unidade: Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	DATAS	
		31-Dez-12	31-Dez-12
Vendas e serviços prestados	22	7.220,00	0,00
Subsídios à exploração		0,00	0,00
Ganhos/perdas imputadas de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	25/26	2.325.339,97	-666.638,58
Variação 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	23	-35.800,04	-34.978,91
Gastos com pessoal	24	-32.018,81	-26.279,02
Imparidade de inventários (perdas/reversões)		0,00	0,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		0,00	0,00
Provisões (aumentos/reduções)		-191.938,14	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	25	1.232,46	19.826,94
Outros gastos e perdas	26	-5.294,03	-5.731,17
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		2.068.741,41	-713.800,74
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	27	-1.990,14	-740,91
Imparidades de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)		0,00	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		2.066.751,27	-714.541,65
Juros e rendimentos similares obtidos		0,00	0,00
Juros e gastos similares suportados	28	-53.329,43	-35.460,13
Resultado antes de impostos		2.013.421,84	-750.001,78
Imposto sobre o rendimento do período	29	-2.152,09	-2.346,98
Resultado líquido do período		2.011.269,75	-752.348,76
Resultado das actividades descontinuadas (líquido de impostos) incluindo no resultado líquido do período			
Resultado por acção básico			

O Técnico Oficial de Contas

Gonçalo Frias

A Administração

Emílio V. A. Santos
Presidente da 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

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINFO em 31 de Dezembro de 2013

(Unidade: Euros)

RUBRICAS	NOTAS	DATAS	
		31-Dez-13	31-Dez-12
Fluxos de caixa das actividades operacionais - método directo			
Recebimentos de clientes	+	10.485,99 €	17.310,11 €
Pagamentos a fornecedores	-	-26.848,67 €	-32.404,01 €
Pagamentos ao pessoal	-	-25.934,16 €	-15.228,68 €
Caixa gerada pelas operações	+/-	-42.296,84 €	-30.322,58 €
Pagamento / recebimento do imposto sobre o rendimento	-/+	1.339,05 €	4.060,08 €
Outros recebimentos / pagamentos	+/-	-29.888,75 €	-33.351,95 €
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	+/-	-70.846,54 €	-59.614,45 €
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	-	-232.701,39 €	-278.237,05 €
Outros activos	-	0,00 €	0,00 €
RECEBIMENTOS PROVENIENTES DE :			
Activos fixos tangíveis	+	0,00 €	0,00 €
Activos intangíveis	+	0,00 €	0,00 €
Investimentos financeiros	+	38.000,00 €	0,00 €
Outros activos	+	0,00 €	0,00 €
Subsídios ao investimento	+	0,00 €	0,00 €
Juros e proveitos similares	+	0,00 €	0,00 €
Dividendos	+	59.138,00 €	10.000,00 €
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	+/-	-135.563,39 €	-268.237,05 €
Fluxos de caixa das actividades de financiamento			
RECEBIMENTOS PROVENIENTES DE:			
Financiamentos obtidos	+	292.944,03 €	351.100,60 €
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	+	1.597,50 €	73.990,50 €
PAGAMENTOS RESPEITANTES A:			
Financiamentos obtidos	-	-32.407,40 €	-78.219,95 €
Juros e gastos similares	-	-53.329,73 €	-35.460,13 €
Dividendos	-	0,00 €	0,00 €
Redução de capital e outros instrumentos de capital próprio	-	0,00 €	0,00 €
Outras operações de financiamento	-	-3.035,15 €	0,00 €
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	+/-	205.769,25 €	311.411,02 €
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1)+(2)+(3)	+/-	-640,68 €	-16.440,48 €
Efeito das diferenças de câmbio	+/-	0,00 €	0,00 €
Caixa e seus equivalentes no início do período		2.402,52 €	18.843,00 €
Caixa e seus equivalentes no fim do período		1.761,84 €	2.402,52 €

O Técnico Oficial de Contas

Gonçalo Freire

A Administração

Luís Vitor
Fernando Rêgo de Castro e João Araújo

**DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
 DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012**

(Unidade: Euro)

DESCRIÇÃO	NOTAS	Capital próprio atribuído aos detentores do capital da empresa mãe										Interesses minoritários	Total do Capital Próprio						
		Capital Realizado	Ações (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Ajustamentos em ativos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações no capital próprio			Resultado líquido do período	Total				
ALTERAÇÕES NO PERÍODO Primeira adoção de novo referencial contabilístico Alterações de políticas contabilísticas Diferenças de conversão de demonstrações financeiras Realização do excedente de revalorização de AFT e AI Excedente de revalorização de AFT e AI e respectivas variações Ajustamentos por impostos diferidos Outras alterações reconhecidas no capital próprio	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																			
RESULTADO INTEGRAL	4=2+3																		
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO Realização de capital Realizações de prémios de emissão Distribuições Entradas para cobertura de perdas Outras operações	5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.834.061,50	-878.500,49	0,00	0,00	-1.834.061,50	-878.500,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO																			
RESULTADO INTEGRAL	6=1+2+3+4	2.500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	250.000,00	2.030.587,64	-66.240,63	0,00	-752.348,76	4.461.988,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
ALTERAÇÕES NO PERÍODO Primeira adoção de novo referencial contabilístico Alterações de políticas contabilísticas Diferenças de conversão de demonstrações financeiras Realização do excedente de revalorização de AFT e AI Excedentes de revalorização de AFT e AI e respectivas variações Ajustamentos por impostos diferidos Outras alterações reconhecidas no capital próprio	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	0,00	0,00
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO																			
RESULTADO INTEGRAL	9=7+8																		
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO Realização de capital Realizações de prémios de emissão Distribuições Entradas para cobertura de perdas Outras operações	10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-752.348,76	187.363,39	0,00	0,00	752.348,76	187.363,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO																			
RESULTADO INTEGRAL	6+7+8+9+10	2.500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	250.000,00	1.278.238,88	121.122,76	0,00	0,00	6.660.631,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
POSICÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2013																			
ALTERAÇÕES NO PERÍODO Primeira adoção de novo referencial contabilístico Alterações de políticas contabilísticas Diferenças de conversão de demonstrações financeiras Realização do excedente de revalorização de AFT e AI Excedentes de revalorização de AFT e AI e respectivas variações Ajustamentos por impostos diferidos Outras alterações reconhecidas no capital próprio																			
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO																			
RESULTADO INTEGRAL	9=7+8																		
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO Realização de capital Realizações de prémios de emissão Distribuições Entradas para cobertura de perdas Outras operações																			
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO																			
RESULTADO INTEGRAL	6+7+8+9+10	2.500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	250.000,00	1.278.238,88	121.122,76	0,00	0,00	6.660.631,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
POSICÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2012																			
ALTERAÇÕES NO PERÍODO Primeira adoção de novo referencial contabilístico Alterações de políticas contabilísticas Diferenças de conversão de demonstrações financeiras Realização do excedente de revalorização de AFT e AI Excedentes de revalorização de AFT e AI e respectivas variações Ajustamentos por impostos diferidos Outras alterações reconhecidas no capital próprio																			
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO																			
RESULTADO INTEGRAL	4=2+3																		
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO Realização de capital Realizações de prémios de emissão Distribuições Entradas para cobertura de perdas Outras operações																			
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO																			
RESULTADO INTEGRAL	6=1+2+3+4	2.500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	250.000,00	2.030.587,64	-66.240,63	0,00	-752.348,76	4.461.988,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Carolina Figueira

Carolina Figueira

Anexo às Demonstrações Financeiras Individuais, para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2013

(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 da Misericórdia, 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 2013 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 Internacional Accounting Standards Board (IASB) e adoptadas pela União Europeia (UE).

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

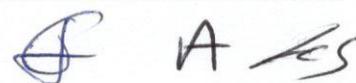
As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos da Empresa, mantidos de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

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 eminente.

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 "Goodwil", 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, 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 2010 a 2013 ainda poderão estar sujeitas a revisão.

Em 31 de Dezembro de 2013, 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 2013 são comparáveis com os utilizados na preparação das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2012.

Não foram efectuadas alterações significativas nas estimativas contabilísticas incluídas nas demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2013 quando comparadas com as estimativas contabilísticas incluídas nas demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2012.

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 2013 e de 2012 foi o seguinte:

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	-	-	-	4.228,54
Outros activos fixos tangíveis	-	-	-	-	-	-
	3.487,62	740,91	-	-	-	4.228,54

31 de Dezembro de 2013						
	Saldo em 01-Jan-13	Aquisições / Dotações	Abates	Transferências	Revalorizações	Saldo em 31-Dez-13
Custo:						
Terrenos e recursos naturais	-	-	-	-	-	-
Edifícios e outras construções	-	-	-	-	-	-
Equipamento básico	-	-	-	-	-	-
Equipamento de transporte	-	28.000,00	-	-	-	28.000,00
Equipamento biológico	-	-	-	-	-	-
Equipamento administrativo	4.560,06	503,24	-	-	-	5.063,30
Outros activos fixos tangíveis	-	-	-	-	-	-
Investimentos em curso	-	-	-	-	-	-
	4.560,06	28.503,24	-	-	-	33.063,30
Depreciações acumuladas:						
Terrenos e recursos naturais	-	-	-	-	-	-
Edifícios e outras construções	-	-	-	-	-	-
Equipamento básico	-	-	-	-	-	-
Equipamento de transporte	-	1.750,00	-	-	-	1.750,00
Equipamento biológico	-	-	-	-	-	-
Equipamento administrativo	4.228,53	240,14	-	-	-	4.468,67
Outros activos fixos tangíveis	-	-	-	-	-	-
	4.228,53	1.990,14	-	-	-	6.218,67

7. Participações financeiras – método da equivalência patrimonial

Os saldos dos investimentos em empresas participadas e associadas, em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012, apresentavam-se como segue:

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	100%	5.000,00	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
				3.897.480,00	1.521.773,34	1.820.670,51	-	6.957.423,85

31 de Dezembro de 2013								
Investimentos em empresas associadas	Sede	Capitais Próprios em 31-Dez-13	% participação	Partes de capital	Outros valores	Empréstimos	Provisões	Saldo em 31-Dez-13
Aecrim às Flores, Restaurante, Lda.	Lisboa	(375.940,98)	100%	100.000,00	-	995.185,44	-	995.185,44
FamiGeste - SCR, S.A	Lisboa	6.209.403,10	100%	3.500.000,00	2.709.403,10	-	-	6.209.403,10
Fund Box - SGFII, S.A	Lisboa	841.502,00	17,08%	102.480,00	41.248,54	-	-	143.728,54
Geoescolilha - Centro de Escritórios, Lda.	Lisboa	31.742,58	80%	4.000,00	-	283.000,00	-	283.000,00
Mircela - Gestão Imobiliária, Lda.	Lisboa	148.955,34	100%	5.000,00	143.955,34	87.384,22	-	236.339,56
P.E.H. - Rent-a-House, Lda.	Lisboa	29.228,33	80%	40.000,00	-	389.581,39	-	389.581,39
Red Tour GPS Electric Move, Lda.	Lisboa	(55.473,23)	94,35%	166.881,56	-	349.455,00	-	349.455,00
Majopat, SA	Lisboa	1.253.590,46	20%	19.900,00	887.391,93	97.720,00	-	1.005.011,93
				3.938.261,56	3.781.998,91	2.202.326,05	-	9.611.704,96

Durante o período findo em 31 de Dezembro de 2013, o movimento ocorrido nas rubricas "Partes de capital", foi o seguinte:

Partes de capital	Saldo em 01-Jan-13	Aquisições	Alienações	Variação nos resultados	Variação nos capitais próprios	Saldo em 31-Dez-13
Alecrim às Flores, Restaurante, Lda.	936.713,25	-	-	-	58.472,19	995.185,44
Balak - Contabilidade e Fiscalidade, Lda	3.089,41	-	(3.089,41)	-	-	-
FamiGeste - SCR, S.A.	4.335.435,56	-	-	1.873.967,54	-	6.209.403,10
Fund Box - SGFII, S.A.	109.245,44	-	-	4.203,56	30.279,54	143.728,54
Geoescolilha - Centro de Escritórios, Lda.	199.500,00	1.000,00	-	(1.000,00)	83.500,00	283.000,00
Mircela - Gestão Imobiliária, Lda.	273.264,96	-	-	(21.417,70)	(15.507,70)	236.339,56
P.E.H. - Rent-a-House, Lda.	319.400,00	2.500,00	-	(2.500,00)	70.181,39	389.581,39
Willow - SGPS, Lda.	467.345,23	-	(467.345,23)	-	-	-
Red Tour GPS Electric Move, Lda.	313.430,00	25.375,00	-	(25.375,00)	36.025,00	349.455,00
Majopat, SA	-	836.964,00	-	(37.162,58)	205.210,51	1.005.011,93
	6.957.423,85	865.839,00	(470.434,64)	1.790.715,82	468.160,93	9.611.704,96

8. Clientes

Em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012 a rubrica "Clientes" tinha a seguinte composição:

	31-Dez-13		31-Dez-12	
	Não corrente	Corrente	Não corrente	Corrente
Clientes				
Clientes conta corrente	-	95,82	-	10,02
Clientes conta títulos a receber	-	-	-	-
Clientes factoring	-	-	-	-
Clientes de cobrança duvidosa	-	-	-	-
	-	95,82	-	10,02
Perdas por imparidade acumuladas	-	-	-	-
	-	95,82	-	10,02

	31-Dez-13		31-Dez-12	
	Clientes gerais	Grupo / relacionados	Clientes gerais	Grupo / relacionados
Clientes				
Clientes conta corrente	-	95,82	-	10,02
Clientes conta títulos a receber	-	-	-	-
Clientes factoring	-	-	-	-
Clientes de cobrança duvidosa	-	-	-	-
	-	95,82	-	10,02

A antiguidade dos saldos de clientes a 31 de Dezembro de 2013 apresentava-se como segue:

	0-30 dias	31-60 dias	61-90 dias	> 90 dias	Total
Cientes conta corrente	95,82	-	-	-	95,82
Cientes outros	-	-	-	-	-
	95,82	-	-	-	95,82

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012, não existiram movimentos ocorridos na rubrica "Perdas por imparidade acumuladas de clientes".

9. Estado e outros entes públicos

Em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012 a rubrica "Estado e outros entes públicos" no activo e no passivo, apresentava os seguintes saldos:

	31-Dez-13	31-Dez-12
Activo		
Imposto sobre o rend. das pessoas colectivas (IRC)	4.000,00	6.821,89
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	2.058,63	3.617,89
Outros impostos e taxas	-	-
	6.058,63	10.439,78
Passivo		
Imposto sobre o rend. das pessoas colectivas (IRC)	2.152,09	2.346,98
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	-	-
Imposto sobre o rend. das pessoas singulares (IRS)	102,00	32,00
Segurança Social	371,92	750,07
Outros impostos e taxas	-	-
	2.626,01	3.129,05

10. Outras contas a receber

Em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012, a rubrica "Outras contas a receber" tinha a seguinte composição:

	31-Dez-13		31-Dez-12	
	Não corrente	Corrente	Não corrente	Corrente
Pessoal	-	-	-	-
Outros	-	332,00	-	1.564,06
	-	332,00	-	1.564,06
Perdas por imparidade acumuladas	-	-	-	-
	-	332,00	-	1.564,06

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012, não existiram movimentos ocorridos na rubrica "Perdas por imparidade acumuladas de outros devedores".

11. Diferimentos

Em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012 os saldos da rubrica "Diferimentos" do activo e passivo foram como segue:

	31-Dez-13	31-Dez-12
Diferimentos (Activo)		
Valores a facturar	-	-
Seguros pagos antecipadamente	282,67	-
Juros a pagar	-	-
Outros gastos a reconhecer	-	13,14
	282,67	13,14
Diferimentos (Passivo)		
Rendimentos a reconhecer	-	-
Outros rendimentos a reconhecer	65.000,00	-
	65.000,00	-

Em Julho de 2012 a FamiGeste SGPS, SA assinou um contrato promessa de cessão de quotas em que promete vender à sociedade Almeida e Herrera, Lda., as quotas representativas da totalidade do capital social da sua participada Mircela, Lda., pelo valor de €355.000,00. Ficou acordado que a sociedade Almeida e Herrera, Lda. paga à Mircela – Gestão Imobiliária, Lda., €2.000,00, de Novembro de 2012 (inclusive) até Junho de 2013 (inclusive), num total de €16.000,00. A sociedade Almeida e Herrera, Lda., paga também à Mircela – Gestão Imobiliária, Lda., €2.500,00 de Julho de 2013 (inclusive) até Junho de 2018 (inclusive), num total de €150.000,00. Em 31 de Dezembro de 2013 estavam pagos €31.000,00 (este valor está refletido na rubrica "282901").

Ficou também acordado que em 01 de Julho de 2013 a sociedade Almeida e Herrera, Lda. paga à FamiGeste SGPS, SA €34.000,00 (valor também refletido na rubrica "282901") e na data da outorga do contrato definitivo de cessão das quotas pagará €155.000,00.

12. Caixa e depósitos bancários

Em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012, os saldos desta rubrica apresentavam-se como segue:

	31-Dez-13	31-Dez-12
Caixa	18,41	20,91
Depósitos à ordem	1.743,43	2.381,61
Depósitos à prazo	-	-
Outras	-	-
	1.761,84	2.402,52

13. Capital realizado

Em 31 de Dezembro de 2013 o capital da FamiGeste SGPS, S.A., encontrava-se totalmente subscrito e realizado, e era composto por 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) 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.

15. Resultados transitados

Por decisão da Assembleia Geral, realizada em 31 de Maio de 2013, foram aprovadas as contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2012 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 2013 e de 2012 os saldos desta rubrica apresentavam-se como segue:

	31-Dez-13	31-Dez-12
Diferenças de conversão das demonstrações financeiras	-	-
Ajustamentos por impostos diferidos	-	-
Subsídios	-	-
Doações	-	-
Outras	121.122,76	(66.240,63)
	121.122,76	(66.240,63)

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

17. Provisões

Em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012 os saldos desta rubrica apresentavam-se como segue:

	31-Dez-13	31-Dez-12
Saldo a 1 de Janeiro	490.119,99	-
Reforço no período	191.938,14	-
Reduções no período	-	-
Utilizações	-	-
Saldo a 31 de Dezembro	682.058,13	-

Esta rubrica é composta pelo processo judicial em curso, relativo ao Dr. Vasco Correia, no valor de €14.239,93. Adicionalmente foram efectuados reforços de provisões para as participadas: Alecrim às Flores- Restaurante, Lda., Geoescotilha – Centro de Escritórios, Lda. e Red Tour GPS Electric Move, Lda.

18. Financiamentos obtidos

Em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012 os saldos desta rubrica apresentavam-se como segue:

	31-Dez-13		31-Dez-12	
	Não corrente	Corrente	Não corrente	Corrente
Empréstimos bancários m.l.prazo	916.051,65	-	657.087,55	-
Contas caucionadas	-	-	-	-
Contas bancárias de factoring	-	-	-	-
Contas bancárias de letras descontadas	-	-	-	-
Descobertos bancários contratados	-	-	-	-
Loações financeiras	23.297,98	-	-	-
Outros empréstimos	-	689,57	1.286.687,05	1.911,70
	939.349,63	689,57	1.943.774,60	1.911,70

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

- Empréstimos bancários m.l. prazo – Empréstimos contraídos junto do Banco Efisa, Millennium BCP, CGD e BES;
- Loações Financeiras – Contrato auto junto da Caixa Leasing e Factoring (CLF);

19. Accionistas

Em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012 a rubrica "Accionistas" tinha a seguinte composição:

	31-Dez-13		31-Dez-12	
	Não corrente	Corrente	Não corrente	Corrente
Activo				
Suprimentos e outros mutuos	-	-	-	-
Outros saldos devedores	-	-	-	-
	-	-	-	-
Passivo				
Suprimentos e outros mutuos	530.906,68	-	-	-
Outros saldos credores	-	-	-	-
	530.906,68	-	-	-

20. Outras contas a pagar

Em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012 a rubrica "Outras contas a pagar" não corrente e corrente tinha a seguinte composição:

	31-Dez-13		31-Dez-12	
	Não corrente	Corrente	Não corrente	Corrente
Pessoal	-	-		1.579,82
Credores por acréscimo de gastos	-	3.826,50	-	2.920,50
Outros credores	-	772.676,47	-	73.340,00
	-	776.502,97	-	77.840,32
Perdas por imparidade acumuladas	-	-	-	490.119,99
	-	776.502,97	-	567.960,31

21. Fornecedores

Em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012 a rubrica "Fornecedores" tinha a seguinte composição:

	31-Dez-13	31-Dez-12
Fornecedores conta corrente	590,93	4.685,75
Fornecedores conta títulos a pagar	-	-
Fornecedores recepção e conferência	-	-
Fornecedores outros	-	-
	590,93	4.685,75

	31-Dez-13		31-Dez-12	
	Fornecedores gerais	Grupo / relacionados	Fornecedores gerais	Grupo / relacionados
Fornecedores				
Fornecedores conta corrente	590,93	-	4.398,75	287,00
Fornecedores conta títulos a pagar	-	-	-	-
Fornecedores recepção e conferência	-	-	-	-
Fornecedores outros	-	-	-	-
	590,93	-	4.398,75	287,00

A antiguidade dos saldos de fornecedores a 31 de Dezembro de 2013 era a seguinte:

	0-30 dias	31-60 dias	61-90 dias	> 90 dias	Total
Fornecedores conta corrente	590,93	-	-	-	590,93
Fornecedores outros	-	-	-	-	-
	590,93	-	-	-	590,93

22. Vendas e prestação de serviços

As vendas e prestações de serviços nos períodos de 2013 e de 2012 foram como segue:

	31-Dez-13			31-Dez-12		
	Mercado Interno	Mercado Externo	Total	Mercado Interno	Mercado Externo	Total
Vendas de mercadorias		-	-	-	-	-
Prestação de serviços	7.220,00	-	7.220,00	-	-	-
	7.220,00	-	7.220,00	-	-	-

23. Fornecimentos e serviços externos

A repartição dos fornecimentos e serviços externos nos períodos findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012, foi a seguinte:

	31-Dez-13	31-Dez-12
Subcontratos	-	-
Serviços especializados	23.039,54	10.525,83
Materiais	1.797,40	483,86
Energia e fluidos	1.313,42	330,49
Deslocações, estadas e transportes	549,41	210,55
Serviços diversos	9.100,27	23.428,18
Rendas e Alugueres	74,52	2.072,00
Comunicação	2.080,16	2.592,63
Seguros	40,64	-
Contencioso e Notariado	821,20	2.306,70
Despesas de Representação	5.424,80	10.257,17
Limpeza, Higiene e conforto	16,28	40,00
Outros Serviços	642,67	6.159,68
	35.800,04	34.978,91

24. Gastos com o pessoal

A repartição dos gastos com o pessoal nos períodos findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012, foi a seguinte:

	31-Dez-13	31-Dez-12
Remunerações dos órgãos sociais	12.283,34	-
Remunerações do pessoal	15.317,16	19.522,78
Benefícios pós-emprego	-	-
Indemnizações	1.000,00	-
Encargos sobre remunerações	3.147,30	4.252,48
Seguros	141,04	209,24
Gastos de acção social	-	-
Outros gastos com pessoal	129,97	2.294,52
	32.018,81	26.279,02

O número médio de empregados da Empresa no exercício de 2013 foi de 3. O número médio de empregados na empresa, que resulta do número de horas afectas por cada um à Sociedade foi de 2, de acordo com o seguinte algoritmo: $1+(1 \times 0,8)+(1 \times 0,2) = 2$

25. Outros rendimentos e ganhos

Os outros rendimentos e ganhos, nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012, foram como segue:

	31-Dez-13	31-Dez-12
Rendimentos suplementares	81,95	14.058,78
Descontos de pronto pagamento obtidos	-	-
Recuperação de dívidas a receber	-	-
Ganhos em inventários	-	-
Rendimentos e ganhos em subsidiárias e associad	2.412.795,25	12.520,28
Rendimentos e ganhos nos restantes activos financ	-	-
Rendimentos e ganhos em inv. não financeiros	-	-
Outros rendimentos e ganhos	1.150,51	5.768,16
	2.414.027,71	32.347,22

Os rendimentos suplementares referem-se a uma factura emitida à participada Geoescolilha – Centro de Escritórios, Lda. Os rendimentos e ganhos em subsidiárias e associadas decorrem da aplicação do método de equivalência patrimonial.

26. Outros gastos e perdas

Os outros gastos e perdas, nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012, foram como segue:

	31-Dez-13	31-Dez-12
Impostos	3.422,32	3.533,98
Descontos de pronto pagamento concedidos	-	-
Dívidas incobráveis	-	-
Perdas em inventários	-	-
Gastos e perdas em subsidiárias e associadas	87.455,28	679.158,86
Gastos e perdas nos restantes activos financeiros	-	-
Gastos e perdas em inv. não financeiros	-	-
Outros gastos e perdas	1.871,71	2.197,19
	92.749,31	684.890,03

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

27. Gastos/reversões de depreciação e de amortização

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012, os gastos com depreciações e amortizações apresentavam-se como segue:

	31-Dez-13			31-Dez-12		
	Gastos	Reversões	Total	Gastos	Reversões	Total
Propriedades de investimento	-	-	-	-	-	-
Activos fixos tangíveis	1.990,14	-	1.990,14	740,91	-	740,91
Activos intangíveis	-	-	-	-	-	-
	1.990,14	-	1.990,14	740,91	-	740,91

28. Resultados financeiros

Os resultados financeiros, nos períodos de 2013 e de 2012, tinham a seguinte composição:

	31-Dez-13	31-Dez-12
Juros e rendimentos similares obtidos		
Juros obtidos	-	-
Dividendos obtidos	-	-
Outros rendimentos similares	-	-
	-	-
Juros e gastos similares suportados		
Juros suportados	53.329,43	35.460,13
Diferenças de câmbio desfavoráveis	-	-
Outros gastos e perdas de financiamento	-	-
	53.329,43	35.460,13
Resultados financeiros	(53.329,43)	(35.460,13)

29. 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. 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 2013.

30. Partes relacionadas

As transacções e saldos entre a Empresa e empresas relacionadas, em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012, são apresentados no quadro que segue:

Transacções	31-Dez-13	31-Dez-12
Vendas	-	-
Prestação de serviços	-	-
Compras de mercadorias	-	-
Serviços adquiridos	3.731,00	2.799,96

Saldos	31-Dez-13	31-Dez-12
Contas a receber	-	2,66
Contas a pagar	772.656,47	-
Empréstimos concedidos	-	-
Empréstimos obtidos	-	812.656,47

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.

31. Eventos subsequentes

Não são conhecidos à data quaisquer eventos subsequentes, com impacto significativo nas Demonstrações Financeiras de 31 de Dezembro de 2013.

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.

32. 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 2013, a Empresa não efectuou transacções com acções próprias, sendo nulo o n.º de acções próprias detidas em 31 de Dezembro de 2013.

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.

33. Data de autorização para emissão

As demonstrações financeiras do período findo em 31 de Dezembro de 2013 foram aprovadas pela Administração e autorizadas para emissão em 12 de Maio de 2014.

O Técnico Oficial de Contas

Gonçalo Freire

A Administração

*Emilio V. J. A. ...
... Rigal de Castro, D. ...*

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	10
15. Resultados transitados	10
16. Outras variações no capital próprio.....	10
17. Provisões.....	10
18. Financiamentos obtidos	11
19. Accionistas.....	11
20. Outras contas a pagar	12
21. Fornecedores	12
22. Vendas e prestação de serviços	13
23. Fornecimentos e serviços externos	13
24. Gastos com o pessoal	13
25. Outros rendimentos e ganhos	14
26. Outros gastos e perdas	14
27. Gastos/reversões de depreciação e de amortização	15
28. Resultados financeiros	15
29. Impostos sobre o rendimento	15
30. Partes relacionadas	15
31. Eventos subsequentes	16
32. Informações exigidas por diplomas legais.....	16
33. Data de autorização para emissão	16
Índice.....	17

