



LENA
ABRANTINA
IMOBILIÁRIA

2010

Relatório & Contas Consolidadas



LENA
IMOBILIÁRIA



Índice

Mensagem da Administração04
Enquadramento do Grupo Lena	06
Novo Modelo de Governação Grupo Lena	07
Enquadramento da Lena Imobiliária	08
Perfil e Órgãos Sociais	09
Evolução da Actividade 2010	11
Envolvente Macroeconómica	12
Evolução do Sector 2010	19
Evolução Sectorial de Angola	24
Evolução da Actividade da Lena Imobiliária	25
Investimento	27
Política de Recursos Humanos	29
Análise Económica e Financeira.. . . .	30
Perspectivas de Evolução 2010	31
Visão de Futuro	32
Contas do Exercício 2010	35
Balanço Individual	36
Demonstração dos Resultados por Natureza38
Demonstração das Alterações no Capital Próprio 2009.	40
Demonstração das Alterações no Capital Próprio 2010.	42
Anexo 2010	45
Certificação Legal das Contas	74
Relatório e Parecer do Fiscal Único.	76

Mensagem da Administração

Escrever sobre 2010 é um reviver de tempos que não nos deixaram grandes saudades.

Apesar das nossas vendas em Portugal terem crescido face a 2009, a rentabilidade não teve a mesma *performance*.

Mas não foi a rentabilidade *per si* que nos deixou apreensivos com 2010, apesar de ser um dos *outputs* da gestão Imobiliária com maior importância, nós já estamos preparados para gerir novas rentabilidades nos nossos projectos, de forma a conseguirmos trazer todos os *players* desta cadeia para as rentabilidades que cremos serem as dos operadores do futuro.

Agora o que nos deixou verdadeiramente preocupados foram as quedas de todos os pilares que tínhamos como certos em qualquer projecto imobiliário, a saber: a velocidade das vendas; a margem líquida; o apoio financeiro da banca; a valorização dos activos; e por último, a confiança que se respirava neste sector de actividade entre promotores, parceiros, banca e clientes.

Porém, e apesar de tantas adversidades, o nosso tempo passou a estar muito mais focado para o lado das soluções, das novas tendências da realidade mundial, de novas formas de equilibrar as contas de exploração dos activos e, acima de tudo, de procurarmos como nunca o que querem hoje os nossos clientes?

Desafios não nos faltaram no ano que findou, pois foi-nos confiada a gestão de todas as empresas de cariz imobiliário do Grupo Lena. Assim, ao longo de 2010, integrámos cerca de dez novas empresas, que se juntaram às onze que já geríamos. Apesar de já estarem no Grupo Lena, estas empresas tinham um ADN próprio.

Tivemos que reformular alguns objectivos, alinhar estratégias, identificar necessidades e reajustar a estrutura. Enfim, fizemos o que tinha de ser feito para, em 2011, termos uma empresa “*umbrella*” que gere um conjunto de outras empresas em Portugal e no estrangeiro, perfeitamente alinhadas numa visão, global e com métodos de actuação ajustados à realidade local.

Em relação ao mercado internacional, mais propriamente a Angola, onde estamos há mais de cinco anos e onde temos uma operação muita equilibrada e prometedora, o ano de 2010 foi muito bom.

Comprámos as participações sociais de uma empresa de direito angolano, que tinha dois activos em pleno centro de Luanda e que vieram enriquecer bastante o nosso *portfolio*.

Superámos as expectativas mais optimistas de vendas do projecto Moncada, em Luanda.

Assinámos um acordo de parceria para promoção imobiliária com uma das melhores mediadoras a nível internacional e reformulámos e introduzimos melhorias nos projectos em carteira na cidade de Luanda. Descrevemos,

em poucas linhas, mais de 250 dias de intenso trabalho em Angola. Em síntese, foi isto que se passou, mas em brio profissional e resultados qualitativos, a equipa local e a de suporte que está em Portugal, estão de parabéns pois suámos a camisola movidos pelo entusiasmo e alegria do trabalho em equipa. Os desafios que ficam para 2011 como prioritários são os seguintes:

1. Consolidar a integração de todas as empresas, numa liderança e visão únicas;
2. Lançar a construção do projecto Santa Luzia;
3. Vender os activos não estratégicos, ou não *core*;
4. Cumprir com o plano de negócios;
5. Assumir a gestão executiva do Fundo de Investimento Fechado do Grupo Lena.

Tudo o que fizemos no ano que findou foi fruto de uma total entrega dos nossos colaboradores, clientes, fornecedores e parceiros. Sem eles, os resultados não teriam tido o impacto que tiveram, por isso, queremos deixar aqui uma mensagem de muito obrigado pelo seu apoio e cooperação.

Para o Accionista, ficam as últimas palavras desta mensagem:

Obrigado pela confiança depositada nesta equipa.

Enquadramento do Grupo Lena

O Grupo Lena tem as suas origens na década de 50. Nasceu em Leiria com actividades individuais de António Vieira Rodrigues ligadas a terraplenagens e construção.

A década de 90 caracterizou-se por um acentuado crescimento e diversificação, sobretudo para actividades complementares à construção.

Procuramos que o objectivo de crescimento se reflecta em negócios e resultados, remunerando adequadamente todos os que participam no processo de criação de riqueza: accionistas, colaboradores, clientes, fornecedores e comunidade em geral.

A opção global fundamental do Grupo Lena afirma-se em função de uma estratégia de diferenciação pela capacidade de estabelecer fortes relações de parceria.

Apostamos no desenvolvimento de parcerias assentes nos nossos valores: Rigor, Solidez e Cooperação.

O Grupo Lena é um grupo com mais de 70 empresas e cerca de 5.000 colaboradores directos e indirectos, sendo a Construção o sector com maior preponderância.

Novo Modelo de Governança Grupo Lena

Órgãos do Modelo de Governo – Comissão Executiva do Grupo e dos Conselho de Administração (CA) de cada Unidade de Negócio (UN):



Enquadramento da Lena Imobiliária

A Lena Imobiliária é a Unidade de Negócio do Grupo Lena para o sector da promoção e investimento imobiliário.

Esta unidade de negócio integra todas as empresas e projectos imobiliários do Grupo Lena, contando com imóveis em Portugal (continente e ilhas) e no mercado internacional, nomeadamente em Angola.

Sendo constituída por empresas com vasta experiência e *know-how*, fruto em muito da sua presença no mercado há largos anos, o posicionamento elevado desta área de negócio permite oferecer produtos de referência, com elevada qualidade e em localizações nobres, orientados para a qualidade de vida.

Os imóveis em carteira constituem um portfólio vasto e diversificado em áreas como a Habitação, Serviços, Comércio e Terrenos.

Para além dos outros activos detidos, a Lena imobiliária desenvolve ainda a mediação imobiliária através da empresa especializada para o efeito: Medilena.

Atenta às novas tendências internacionais e preocupada com o meio que nos rodeia, a Lena Imobiliária aposta cada vez mais numa construção sustentável alicerçada na optimização energética e em soluções ambientalmente eficazes.

Os projectos desenvolvidos por esta área de negócio compreendem edifícios residenciais e não residenciais (escritórios, superfícies comerciais e armazéns).

Perfil e Órgãos Sociais

Em 28/02/2011 os órgãos sociais da Lena Imobiliária apresentavam a seguinte constituição:

Conselho de Administração

Joaquim Paulo Cordeiro Conceição - Presidente
Paulo Miguel Gonçalves da Silva Reis - Vogal
José Pedro Guerreiro Bartolomeu - Vogal
José Jorge Costa Taveira - Vogal
Vitor José Primitivo Ruivo - Vogal
Paulo Jorge Rabaça Saraiva - Vogal

Mesa da Assembleia Geral

Paulo Jorge Oliveira Pereira dos Reis - Presidente
Sérgio Flores - Secretário

Órgão de Fiscalização

OLIVEIRA, REIS & ASSOCIADOS, SROC

Representada por:

Joaquim Oliveira de Jesus, ROC n.º 1056



A black and white photograph of a tropical landscape. In the foreground, a swimming pool is visible, with a white concrete ledge on the left. The pool's surface reflects the surrounding dense vegetation and trees. The background is filled with lush tropical plants and trees under a bright sky. In the top left corner, there is a close-up of a plant with large, rounded leaves.

Evolução da *Actividade*

2010

Envolvente Macroeconómica

Economia Internacional

O ano de 2010 ficou marcado pela recuperação da economia mundial, a qual terá crescido cerca de 4,7%. Este bom comportamento deveu-se fundamentalmente aos países emergentes, que constituíram o principal motor do crescimento global, enquanto que as economias avançadas da Europa Ocidental e América do Norte apresentaram crescimentos mais moderados, reflectindo a debilidade dos seus consumos privados.

Pese embora o crescimento verificado, a incerteza quanto à evolução da economia global mantém-se elevada face à persistência de perturbações nos mercados financeiros internacionais, associadas aos riscos da dívida soberana em alguns países da zona Euro e à crescente aceleração dos preços das matérias-primas.

Nos Estados Unidos da América (EUA) verificou-se, no último trimestre do ano, um fortalecimento dos indicadores de confiança dos empresários e dos consumidores. Neste período, em termos homólogos, o consumo privado e as vendas a retalho cresceram fortemente, enquanto que a produção industrial e as exportações desaceleraram. No final do ano, a taxa de desemprego registou o valor mais baixo desde Agosto de 2009, fixando-se em 9,4%, e a inflação homóloga subiu para 1,5%. O crescimento do PIB, em 2010, deverá rondar 2,7%.

A China, no conjunto do ano de 2010, registou uma recuperação das exportações, que aumentaram 31% em termos homólogos nominais, e um forte crescimento da procura interna o que permitiu que a economia deste país voltasse a crescer a dois dígitos, a uma taxa que deverá situar-se em 10,1%. Em resultado da forte aceleração dos preços dos produtos alimentares, a taxa de inflação homóloga neste país subiu para 4,7%, no quarto trimestre do ano, facto que conduziu à implementação de medidas restritivas no domínio monetário, nomeadamente com a subida das taxas de juro de referência, de crédito e de débito a um ano, para 2,75% e 5,81% respectivamente.

Na Europa, a actividade cresceu mais rapidamente que o previsto, em torno dos 1,7%, embora sem sinais de uma recuperação clara da procura interna ao nível do forte dinamismo apresentado pelas exportações. No quarto trimestre de 2010, o indicador de sentimento económico subiu tanto na União Europeia (UE) como na área do Euro (AE), em resultado da melhoria da confiança dos empresários da indústria e do comércio. No mercado laboral, observou-se, em Novembro, uma estabilização da taxa de desemprego que se situou em 10,1% na AE 9,6%, na UE. No final do ano, a taxa de inflação homóloga da AE subiu para 2,2%, em resultado da subida verificada nos preços da energia e dos produtos alimentares.

As perspectivas para os próximos anos apontam para a manutenção de ritmos diferenciados de crescimento entre as economias avançadas da zona Euro e dos Estados Unidos da América

e as economias emergentes, com o primeiro grupo a continuar a evoluir mais lentamente que o segundo, mesmo tendo em conta que os países emergentes parecem estar a iniciar uma desaceleração controlada, o que poderá diminuir o risco de sobreaquecimento das suas economias.

Economia Portuguesa

A exemplo do que se verificou no panorama internacional, também em Portugal o ano de 2010 foi caracterizado por uma recuperação da actividade económica, tendo o PIB crescido 1,3%, de acordo com as previsões do Banco de Portugal.

A dinâmica desta recuperação reflecte, por um lado, o expressivo crescimento das exportações e, por outro lado, o elevado dinamismo do consumo privado. No entanto, na parte final do ano, verificou-se um abrandamento significativo da actividade económica, em termos homólogos, incluindo uma desaceleração de todas as componentes da procura interna, especialmente do consumo privado, apesar da antecipação de compras de veículos automóveis motivada pelo fim dos incentivos ao abate e ao aumento da taxa de IVA a partir de 2011.

Relativamente ao investimento, o ano de 2010 deverá voltar a registar uma contracção, tanto na componente empresarial como na pública. Pese embora a recuperação observada nas vendas de material de transporte — veículos comerciais ligeiros e pesados — em resultado

de uma antecipação do já referido aumento do IVA, a quebra no investimento em construção motivou o acentuar da quebra no indicador de formação bruta de capital fixo.

A inflação, medida pelo Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC), em termos de variação média anual, deverá situar-se numa taxa 1,4% no ano de 2010 (-0,9% em 2009). A evolução da inflação reflectiu um aumento nos preços dos bens, com especial destaque para os preços dos bens energéticos e dos bens alimentares transformados, que superou a desaceleração verificada nos preços dos serviços.

Ao nível do mercado de trabalho, em termos absolutos, observou-se em 2010 um acréscimo de 17 mil desempregados face a Dezembro de 2009, o que motivou um aumento na taxa de desemprego de 9,5%, em 2009, para 10,7% em 2010.

O recrudescimento do risco soberano em Portugal ao longo de 2010 acarretou profundas implicações sobre a evolução económica. A deterioração da avaliação dos investidores internacionais quanto às condições de solvabilidade das administrações públicas tem implicado um forte aumento da restritividade do acesso do sistema bancário português aos mercados internacionais de dívida por grosso — em termos de preços e quantidades —, bem como o aumento acentuado das taxas de rendibilidade da dívida pública e das obrigações emitidas pelos bancos. É de sublinhar que as medidas de política monetária não convencional

do BCE permitiram assegurar o financiamento do sistema bancário português, tendo o financiamento nos mercados internacionais de dívida por grosso sido substituído pelas operações de cedência ilimitada de liquidez à taxa fixa do Eurosistema.

As restrições de acesso ao crédito afectaram também as famílias e as empresas, com maior acuidade no segundo semestre de 2010, com os bancos a tornarem-se mais exigentes nos critérios de concessão de crédito, elevando os *spreads* aplicados, sobretudo nos empréstimos considerados de maior risco, e aumentando a exigência nas outras condições contratuais.

Para 2011, as projecções elaboradas pelo Banco de Portugal apontam para uma contracção da actividade em 1,3%, devido à necessária consolidação orçamental, apesar da situação das contas públicas ser menos desfavorável que a de outros países periféricos.

Esta estimativa traduz, por um lado, uma redução da procura interna em todas as suas componentes e, por outro lado, a manutenção de um crescimento significativo das exportações, ainda que a um ritmo inferior ao projectado para 2010, acompanhando a evolução dos fluxos de comércio internacional. Este padrão de crescimento contribuirá para a redução das necessidades de financiamento externo da economia portuguesa, que se manterão no entanto em níveis elevados.

A formação bruta de capital fixo deverá contrair fortemente em 2011 (6,8%) ao passo que a inflação deverá aumentar para cerca de 2,7%, em consequência dos aumentos da tributação indirecta verificados tanto em meados de 2010 como no início de 2011.

O ano de 2011 também deverá ficar marcado pela continuidade da deterioração das condições do mercado de trabalho: redução de emprego em termos líquidos e aumento da taxa de desemprego para níveis historicamente altos.

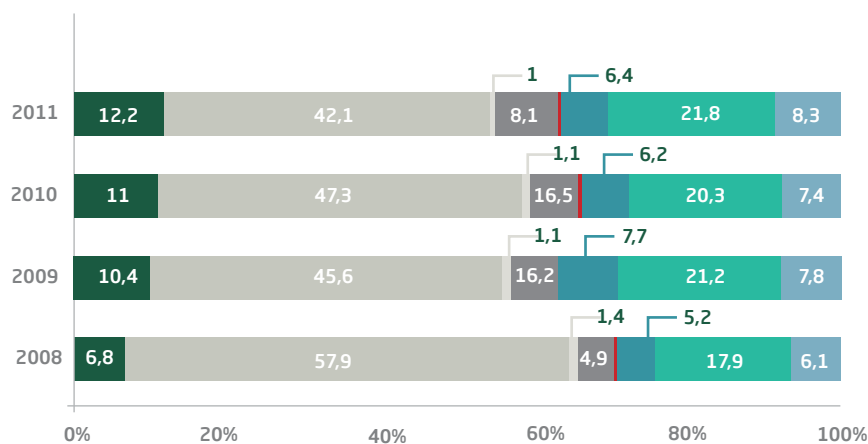
A evolução dos prémios de risco da dívida soberana portuguesa continuará a condicionar as condições de acesso do sistema bancário nacional aos mercados internacionais de dívida por grosso, com efeitos de transmissão progressiva e provavelmente mais intensos sobre as condições de financiamento das empresas e das famílias que os registados no passado recente.

Economia Angolana

Sendo uma economia com um elevado grau de dependência do petróleo, a aceleração da economia em 2010 reflecte em grande parte a recuperação da procura mundial deste recurso natural e a subida do preço no mercado internacional.

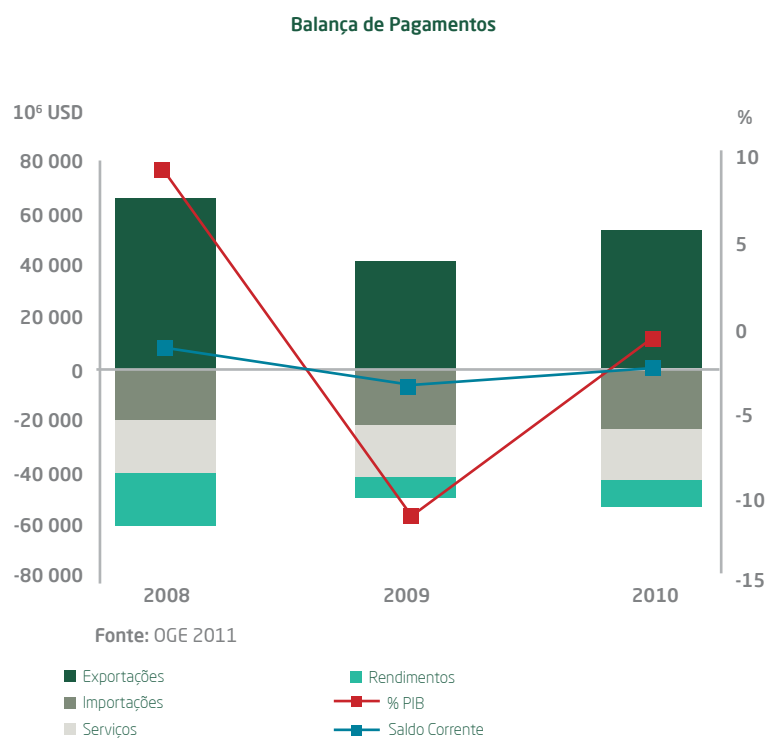
A estabilização da economia ao longo do último ano é também uma consequência das medidas adoptadas no âmbito do acordo firmado com o FMI. Verificou-se uma recuperação do saldo orçamental não-petrolífero e foram tomadas medidas em termos de política monetária que permitiram recuperar o nível das reservas internacionais e atenuar os efeitos da crise na balança corrente e no equilíbrio das contas públicas.

Composição do PIB nominal



Fonte: OGE 2011

- Agricul., pecuária e pescas
- Petróleo bruto e gás
- Diamantes e outras extrac.
- Ind. transformadora
- Energia eléctrica
- Construção
- Serviços mercantis
- Outros



Finalmente, refira-se que no último semestre de 2010 iniciou-se o processo de regularização das dívidas às empresas estrangeiras e existe a perspectiva que a situação fique resolvida até final de Março deste ano.

Para 2011, as autoridades angolanas poderão contar com perspectivas favoráveis para o mercado internacional de petróleo, já que a procura mundial dirigida ao petróleo angolano deverá manter-se suportada. Apesar das incertezas que prevalecem relativamente à recuperação das economias desenvolvidas, Angola beneficia das perspectivas de crescimento económico favoráveis das economias emergentes, na Ásia e na América Latina (Brasil), para onde actualmente se dirigem cerca de 40% das exportações de petróleo angolanas.

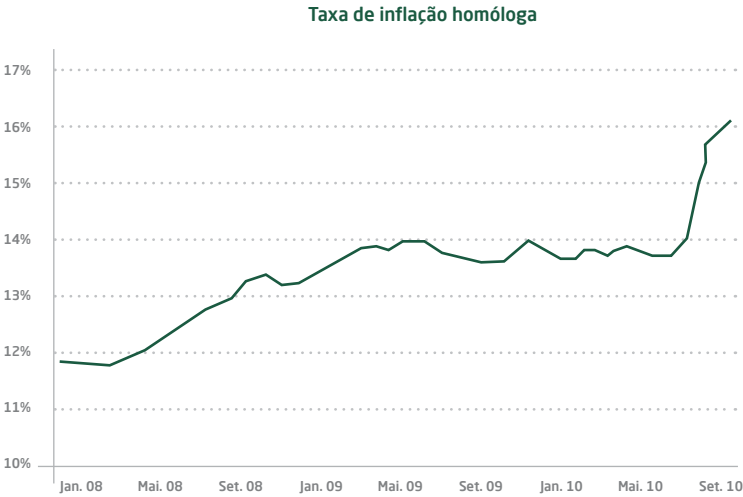
Entretanto, as reformas estruturais lançadas ao abrigo do acordo com o FMI deverão prosseguir.

Nomeadamente, a introdução de medidas de fortalecimento da capacidade administrativa ao nível dos órgãos com responsabilidade de monitorização de projectos que envolvem as finanças públicas / gestão da dívida pública, bem como lançar um programa fiscal claro. A introdução de instrumentos que permitam o reforço da gestão da liquidez é outra medida importante em agenda.

O Fundo Monetário Internacional reconhece que os constrangimentos produtivos no sector petrolífero e a contenção da despesa fiscal terão sido um importante travão à actividade em 2010.

Em 2011, o Fundo prevê um crescimento real da economia de 7.5%, ainda muito dependente

do sector petrolífero que deverá crescer 6.1% (face à previsão do governo de 2.3%), o que se justifica pela convicção do Fundo de que o nível de produção médio deverá passar a barreira dos 2.0 mbd, aproximando-se da capacidade máxima de produção potencial. Em contrapartida, de acordo com o FMI, o sector não petrolífero deverá acelerar (8.8%), mas de forma mais moderada do que o previsto pelo governo.



Fonte: INE



Índice de Preços no Consumidor

	2008	2009	2010*	2011*
Taxa de Inflação (IPC, %)	13,2	13,99	15,31	12,0

Fonte: Banco Nacional de Angola; * previsão FMI

Principais Variáveis Financeiras

	2008	2009	2010
Taxa de câmbio			
*31 Dez.			
USD/Kwz	75,20	89,20	92,60
EUR/Kwz	104,90	127,80	122,90
Média			
USD/Kwz	75,10	79,20	91,90
EUR/Kwz	110,30	110,70	121,90
M3 2009	2548		
Taxa de Juro Nominais (Kwz)			
Até 180 dias	11,97		
Mais de 1 ano	10,48		

Fonte: Ministério das Finanças, Bloomberg, Banco Nacional de Angola.

Evolução do Sector

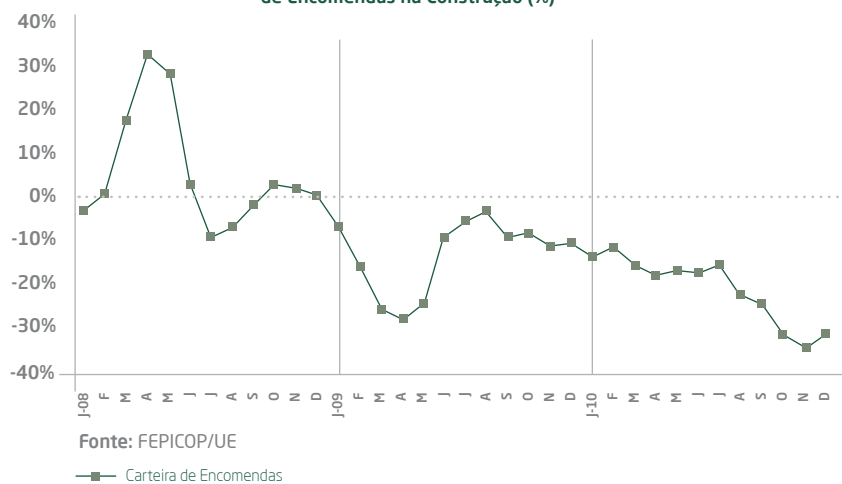
Evolução sectorial – Construção

Os níveis de produção do sector terão registado, em 2010, um decréscimo bastante acentuado, em resultado das fortes quebras de produção, não apenas da habitação mas, também, das obras de engenharia civil e do segmento de edifícios não residenciais.

Tendo por base os resultados apurados até ao final de 2010 sobre a evolução dos saldos da carteira de encomendas, a FEPIOP conclui que o ano que findou terá sido o pior desde 2000 em termos de quebras na carteira de encomendas.

De facto, nunca antes se tinha apurado uma evolução anual tão negativa quanto a registada no final de 2010 (menos 21.7% face a 2009).

Evolução Trimestral do Indicador da Carteira de Encomendas na Construção (%)



Edifícios residenciais

No que se refere aos níveis de actividade observados no segmento da habitação, ao registarem, durante todos os meses de 2010, taxas de variação trimestrais negativas – conforme se pode observar no gráfico ao lado – levam-nos a concluir sobre a permanência da crise estrutural que este segmento atravessa. Na verdade, depois de, em 2009, se ter registado uma quebra de produção da ordem dos 22%, em 2010 e no trimestre terminado em Dezembro ter-se-á atingido uma redução homóloga de 14.8%, não se perspectivando alterações substanciais na evolução deste segmento no curto prazo.

Evolução do Índice FEPIOP de Produção de Edifícios Residenciais





Edifício Santa Luzia - Funchal



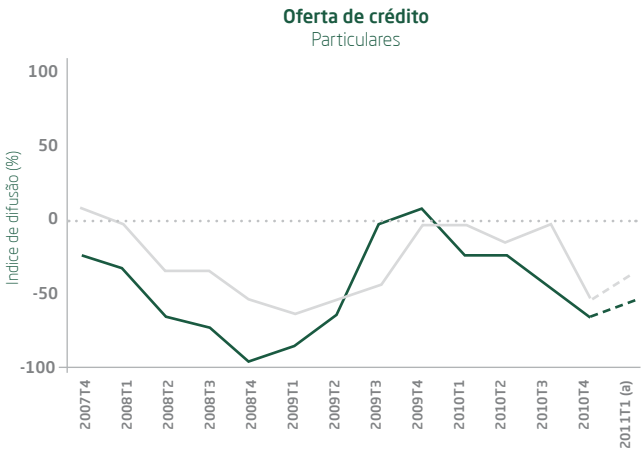
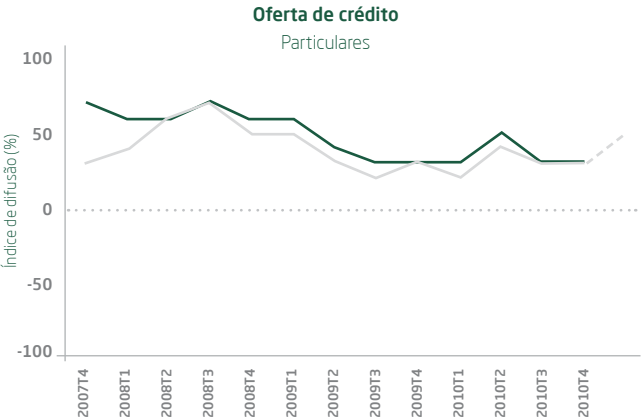
Parque Residencial do Aqueduto - Elvas

Tanto assim é que, de Janeiro a Novembro de 2010, a área licenciada para a construção de edifícios para habitação observava um decréscimo de 9.1% face aos mesmos onze meses de 2009, decréscimo que, não sendo tão acentuado quanto o registado há um ano atrás (menos 38%), não altera, contudo, a profundidade e complexidade da crise que este segmento atravessa, sobretudo no período actual de grande incerteza para realizar investimentos. Dados os decréscimos de produção registados em todos os segmentos de actividade da Construção, é elevada a probabilidade de a produção do Sector em geral ter registado, em 2010, um decréscimo ainda acentuado (de acordo com estimativas da FEPICOP poderá atingir menos 6.5%), não sendo as perspectivas para 2011 de que o sector escape a um novo decréscimo de produção.

Mercado de crédito

De acordo com os dados de um inquérito aos bancos realizado pelo Banco de Portugal, os critérios seguidos pelos bancos para a concessão de crédito à habitação tornaram-se ligeiramente mais restritivos no último trimestre de 2010. Este comportamento terá sido potenciado pelo aumento dos custos de financiamento e restrições de balanço, pela deterioração das expectativas quanto à actividade económica em geral, e, em menor grau, pela deterioração das expectativas para o mercado da habitação.

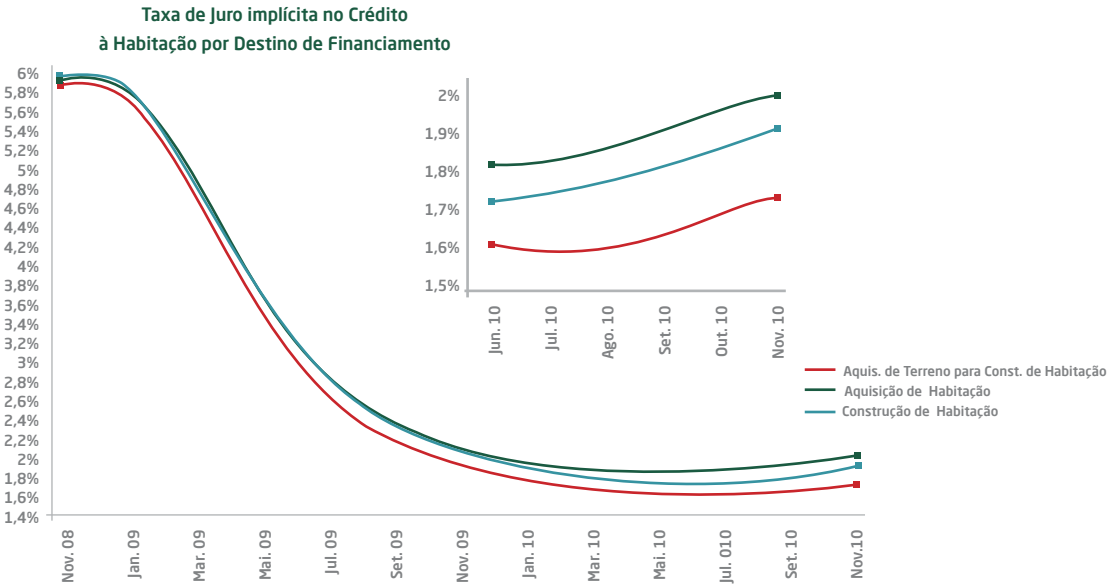
O ano 2010 apresentou, por este facto e pelo sentimento generalizado de clima de austeridade, um decréscimo face a 2009, no que à oferta e procura concerne.



— Aquisição de habitação
— Consumo e outros fins

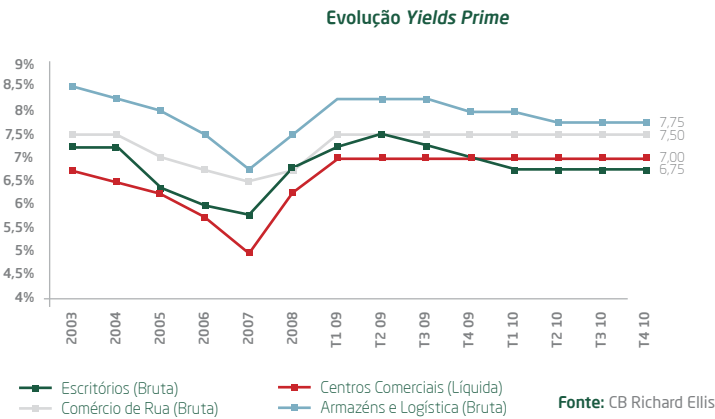
Nota: (a) Expectativas dos bancos inquiridos.

A taxa de juro decrescente em 2010 teve um impacto positivo nos créditos já contraídos.

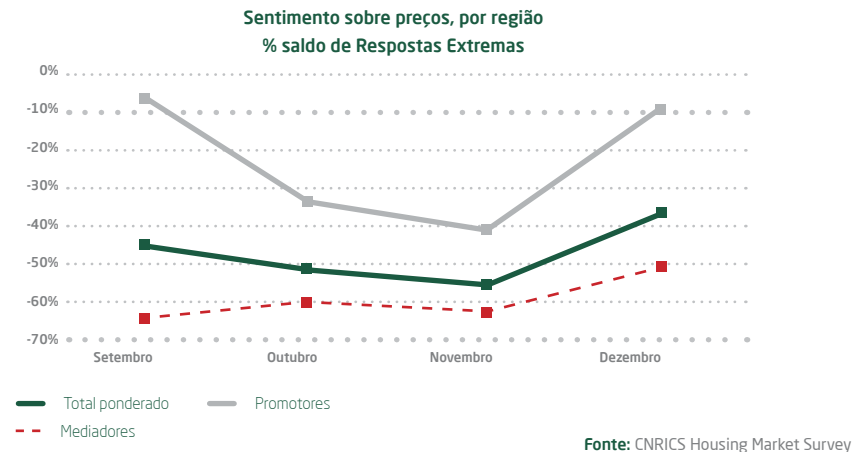


Evolução da *yield* imobiliária

A *yield* em 2010 manteve-se relativamente estável face a 2009, com uma ligeira tendência de descida, acompanhando o sentimento generalizado de estagnação do mercado.



Apesar desta tendência decrescente da evolução das *yields*, o final de 2010 revelou-se um período em que a expectativa do mercado é para o crescimento dos preços.

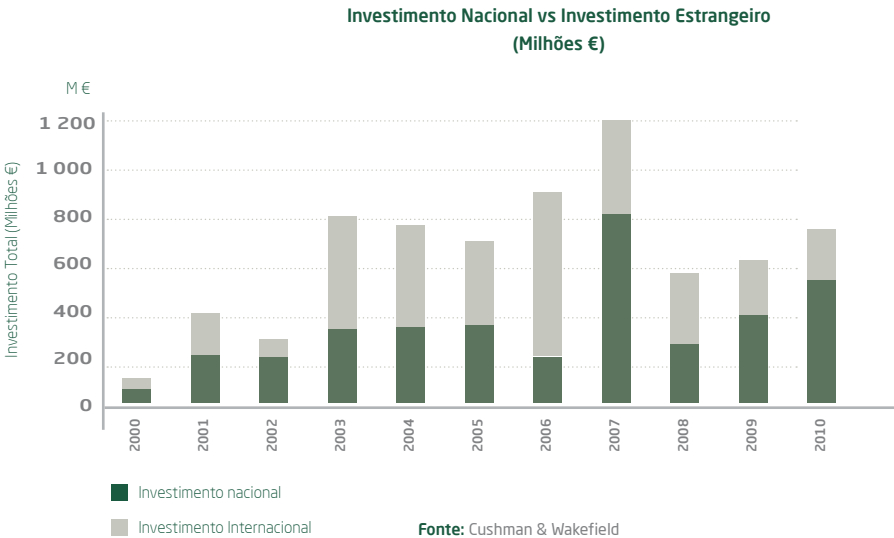


Volume de transacções de investimento imobiliário

De uma previsão que apontava para um valor de €600 milhões, no ano passado foi alcançado um valor efectivo de cerca de €730 milhões de volume de investimento imobiliário.

Estes números são extremamente significativos, pois reflectem um mercado que, apesar de tudo, teve uma dinâmica superior à registada em 2008 e 2009, com a forte contribuição dos FII portugueses.

O volume de investimento em activos imobiliários em Portugal, em 2010, foi de 730 milhões de euros, representando um crescimento de cerca de 25% face a 2009. O segundo semestre do ano foi especialmente activo, tendo os negócios realizados neste período representado 63% do total.



Edifício Santa Luzia



Moradia 10 e 11 - Quinta Bosque - Castelo Branco

Evolução Sectorial de Angola



Edifício Moncada - Luanda



Edifício Moncada - Luanda

O sector imobiliário angolano continua a centrar-se fundamentalmente na cidade de Luanda.

Encontra-se actualmente em fase ascendente de crescimento, sendo um mercado com pouca maturidade e do qual decorrem várias características.

As características essenciais do sector imobiliário de Angola são:

- Manutenção de uma excessiva dependência do poder central;
- Concorrência limitada;
- Custos associados à transacção de propriedade elevados;
- Insegurança jurídica na transmissão da propriedade, especialmente terra;
- Custos dos factores produtivos excessivamente elevados;
- Falta de terrenos no centro da cidade, o que tem potenciado o segmento da recuperação/reconstrução urbana (com cada vez mais exemplos na cidade);
- Falta de ordenamento do território;
- Falta de Plano Director para a Cidade objectivo e claro;
- Necessidade de infra-estruturas básicas;
- Número elevado de construções anárquicas (apesar de cada vez mais reduzidas).

A promoção imobiliária em Angola/Luanda pode demorar não menos de 4 a 6 anos, desde o momento da posse da terra até à produção final do produto imobiliário. Assim, o segmento imobiliário é um dos mais difíceis da actividade económica e um dos que representam maiores riscos porque as alterações verificadas nos últimos 2 anos podem ter uma influência determinante no resultado final.

Fonte: Abacus Savills - Property Market Report Angola 2011

Evolução da actividade da Lena Imobiliária

A Lena Imobiliária agrega as empresas Lena Abrantina Imobiliária, Imospano, Edilena, Urbilena, Giraldillo, APGOC, Páteo Central, Zéfira e Angola Investimento Imobiliário.

A **Edilena** desenvolveu, em 2010, a sua actividade nos mercados de Portalegre, Nisa e Castelo Branco.

A empresa, na sequência do plano de acções implementado em 2009, optimizou consideravelmente a sua estrutura, adaptando-se de forma elástica ao nível da actividade que desenvolveu, proporcional à dinâmica dos mercados em que se insere.

Castelo Branco

A empresa continuou os trabalhos na construção de duas moradias unifamiliares, designadas pelos lotes números 10 e 13, situadas na urbanização da Quinta do Bosque.

A comercialização dos apartamentos sitos na Urbanização da Quinta do Bosque, construídos em 2009, terminou durante 2010, tendo sido igualmente concluídas e comercializadas três moradias unifamiliares, na mesma urbanização.

Portalegre

A actividade em Portalegre cingiu-se à comercialização do edifício plurifamiliar situados na urbanização do Ribeiro do Baco em Portalegre, tendo resultado na comercialização de quatro apartamentos.

Nisa

Em Nisa foram concluídas e comercializadas duas moradias unifamiliares no empreendimento do Chão do Vale de Ordens.

Quanto ao loteamento situado junto à praça da república/mercado Municipal, a Empresa continua a aguardar a aprovação do Plano de Pormenor da Avenida D Dinis.

Este loteamento é composto por três edifícios, um dos quais destinado à construção de habitação colectiva e dois edifícios destinados à construção unifamiliar com moradias em banda, perfazendo um total de 16 fogos.

A **Urbilena**, durante 2010, concluiu as empreitadas de infra-estruturas da rua 11 da Urbanização da Quinta do Bosque.

Em termos comerciais, 2010 resultou em três vendas de lotes de terreno para construção de moradias unifamiliares.

Na **Lena Abrantina Imobiliária** o ano de 2010 foi fulcral para o despoletar e desenvolvimento do projecto Santa Luzia, retirando-o do impasse burocrático e legal em que se encontrava.

Obtiveram-se proveitos suplementares fruto do apoio técnico e gestão, referente à empresa participada em Angola, Angola Investimento Imobiliário.

Para a **Imospano**, 2010 foi um ano bem sucedido ao nível de vendas no empreendimento Quinta da Igreja.

Após períodos de quase total apatia ao nível de vendas, no ano de 2010 conseguiram-se vender quatro apartamentos, duas lojas e outras duas arrendadas. Este facto deveu-se a sinais de melhoria do mercado imobiliário local e a campanhas comerciais promovidas na loja e no site do empreendimento.

A comercialização dos terrenos existentes em Vila Nova de Gaia tem tido contactos de potenciais compradores, embora não tenham ainda surtido em negócios efectivados.

A **Giraldillo** comercializou as duas últimas fracções habitacionais que ainda detinha.

Este bom resultado comercial é, sobretudo, fruto da relação comercial com um parceiro mediador imobiliário em regime de exclusividade.

No ano em apreciação as sociedades **APGOC**, **Páteo Central** e **Zéfira** não desenvolveram qualquer actividade económica, continuando a serem objecto de apreciação no âmbito da reestruturação e alterações societárias, no seio do Grupo Lena.

Na **Angola Investimento Imobiliário**, o ano de 2010 foi de intensa focalização na gestão dos seus projectos Moncada e Kanhangulo.

De facto, no que toca ao projecto Moncada, a concentração na gestão da construção foi muito elevada, em paralelo com a comercialização.

Do ponto de vista comercial, a captação de clientes através de Contratos Promessa de Compra e Venda alcançou os 48% do total de vendas do empreendimento.

Para este efeito muito contribuiu a participação na primeira edição da SIMA, tendo resultado mesmo em duas vendas na própria feira.

Do ponto de vista institucional, a presença nesta feira foi muito importante, tendo dado a conhecer ao mercado angolano os seus projectos Moncada e Kanhangulo, assim como a antevisão do Coqueiros e Alvalade, a promover pela Jonasbel.

Investimento

Para 2011 a **Edilena** pretende reforçar a sua dinâmica comercial, com o intuito de comercializar os imóveis que possui em carteira, através do reforço da equipa comercial, em maior eficácia nas acções de comunicação e em processos mais rigorosos de selecção e monitorização dos parceiros comerciais.

Em particular, no que concerne à Urbanização da Quinta do Bosque e aos lotes 38 a 45, encontra-se em aprovação o licenciamento de um estudo conjunto para vários blocos habitacionais plurifamiliares, assumindo-se como uma oferta muito equilibrada no mercado de Castelo Branco.

A aprovação deste estudo conjunto resultará no início da construção de dois lotes até final de 2011, prevendo-se a sua comercialização em 2012, e na comercialização dos restantes terrenos para construção de edifícios de habitação plurifamiliar.

Ainda nesta urbanização, será concluída e comercializada em 2011 a moradia unifamiliar do lote 11.

Em Nisa encontra-se em fase de aprovação o Plano de Pormenor da Av. D. Dinis que permitirá lotear um terreno para a construção de 16 fogos. Este projecto consta de três edifícios para construção colectiva e de moradias em banda.

A actividade em Portalegre será marcada fundamentalmente pela comercialização de fracções comerciais e pelo arrendamento das que se mantiverem em carteira.

Na **Lena Abrantina Imobiliária**, a construção do Edifício Santa Luzia, no Funchal, e o início da sua comercialização no segundo semestre marcarão a actividade da empresa em 2011.

A administração da empresa mantém um plano de acção que lhe permitirá a aquisição de um terreno, com projecto aprovado numa zona *premium* de Lisboa.

Este plano visa reforçar o *portfolio* existente no segmento de luxo e tem um horizonte temporal 2011/2015.

Fruto de uma dinâmica comercial agressiva, prevê-se a alienação em 2011 do edifício de escritórios detido na Maia.

A Administração da **Imospano** está a desenvolver um plano de negócios para a segunda fase do projecto do empreendimento da Quinta da Igreja. Esta fase tem um horizonte temporal entre 2011/2014, para as fases de construção e venda.

A chegada do Metro a Fânzeres e o dinamismo que foi impresso ao empreendimento, sobretudo ao nível da zona comercial, torna ainda mais atractiva a opção de construção.

Os lotes de terreno Vila Nova de Gaia serão alvo de uma dinâmica comercial específica através da monitorização próxima e contínua da actividade do parceiro comercial.

Na **Giraldillo** o foco de 2011 estará na comercialização dos escritórios.

Para tal será delineado um plano comercial preciso, em conjunto com o parceiro comercial.



Edifício Moncada – Luanda

Na **Angola Investimento Imobiliário** o ano de 2011 marcará o final da comercialização do Moncada.

Relativamente aos projectos da Jonasbel, em 2011 proceder-se-á à aprovação do plano de massas referente aos edifícios Coqueiros e Alvalade, localizados em Luanda, e à execução do projecto do primeiro.

Política de Recursos Humanos

Em 2010 a orientação em matéria de Recursos Humanos da Lena Imobiliária continuou, à semelhança de anos anteriores, a privilegiar o envolvimento, desenvolvimento e integração dos colaboradores que fazem parte desta equipa. Assim, continuámos a pôr em prática a missão da Direcção de Recursos Humanos: otimizar soluções de valor acrescentado orientadas para as pessoas, promovendo um clima de motivação, colocando ao serviço dos gestores ferramentas de apoio à decisão para rentabilizar o desenvolvimento individual e das equipas, garantindo assim a implementação das políticas e procedimentos do Grupo Lena nas empresas do universo Lena Imobiliária.

A Direcção de Recursos Humanos, que durante este ano, no âmbito da reestruturação do Grupo Lena em curso, se reorganizou com vista à poupança de recursos e obtenção de sinergias, procurou assegurar, através de um acompanhamento muito próximo e personalizado, a uniformidade de metodologias, políticas e instrumentos de gestão entre as diferentes empresas que constituem a Lena Imobiliária, promovendo assim a conformidade e articulação para com a estratégia e objectivos definidos pelo Grupo e pela *sub-holding*.

Com o propósito de desenvolver competências e conhecimentos indispensáveis à sustentabilidade e crescimento da empresa, em 2010 houve um especial cuidado no diagnóstico de necessidades de formação e na consequente elaboração do plano de formação. Desse plano constavam acções de formação de âmbito comportamental, operacional e técnico. Foram

ainda vários os quadros da Lena Imobiliária que encetaram este ano o programa de formação avançada complementar, um percurso formativo de quatro anos de âmbito superior.

A preocupação com a gestão dos objectivos e *performance* individual dos nossos colaboradores verifica-se de forma omnipresente nas empresas que compõem o universo Lena Imobiliária. Por esta razão, durante o ano de 2010 foram realizados dois ciclos de avaliação que abrangeram todos os colaboradores.

De igual modo, também o diagnóstico e o acompanhamento da Satisfação e Motivação dos Colaboradores é por nós entendido como um factor determinante para a criação de um clima organizacional favorável. Por essa razão, implementámos dois inquéritos de satisfação de colaboradores, nos quais procurámos averiguar de que forma as percepções e expectativas dos colaboradores se articulam com as práticas de gestão em uso na organização.

Análise Económica e Financeira

Em termos consolidados, a Lena Abrantina Imobiliária obteve em 2010 um Volume de Negócios Consolidado de 22 milhões, quinhentos e cinco mil, quinhentos e um euros trinta e três cêntimos, apresentando uma variação positiva relativamente ao período homólogo.

Os Indicadores, na sua generalidade, registaram uma variação positiva face ao período homólogo, representando o retorno esperado dos investimentos feitos em anos anteriores.

Passamos a apresentar os principais indicadores económico-financeiros das contas consolidadas da Lena Abrantina Imobiliária nos últimos dois anos:

Indicadores Financeiros	2010	2009
Capitais Próprios	15.891.967€	12.722.232€
Activo Líquido	98.106.733€	69.636.585€
Autonomia Financeira	16.20%	18.27%

Indicadores Económicos	2010	2009
Volume de Negócios	22,505,501	960,176
Resultados Líquidos Consolidados	2,962,145	-268,709

Unidade Monetária €

Indicadores Rentabilidade	2010	2009
Rentabilidade Operacional das Vendas	28.91%	374.54%
Rent. Liq. das Vendas (RLV)	13.16%	-27.99%
Rent. Liq. dos Capitais Próprios (ROE)	18.71%	-2.10%
Rentabilidade do Activo Total	6.63%	5.16%

Perspectivas de Evolução



Visão de Futuro



Edifício Moncada - Luanda



Edifício Santa Luzia - Funchal

Para 2011 e anos seguintes, queremos ser bem sucedidos na implementação do nosso plano de negócios a cinco anos. Apesar de vivermos num mundo em constante mutação, acreditamos que a nossa visão e respectivas estratégias têm de estar desenhadas a médio prazo, para nos ajudarem a percorrer um caminho que pode e deve ser ajustado aqui e ali consoante os desvios.

Estamos confiantes que escolhemos os caminhos certos para o sucesso que traçámos para o nosso negócio. O Rigor, a Solidez e a Cooperação são os traços distintivos do nosso ADN, que estarão sempre por detrás das decisões da Administração e dos demais colaboradores.

Aqui ficam os cinco C's pilares da nossa gestão, que consideramos fundamentais para a implementação da estratégia definida e, por conseguinte, alcançar os resultados que temos em plano até 2015:

1. Compromisso, com o plano de negócios que apresentámos ao Board da Unidade de Negócios Imobiliária do Grupo Lena e com a vontade de fazer produtos inovadores e sustentáveis para os nossos clientes.

2. Clientes, a razão de sermos uma equipa unida pela vontade diária de surpreender aqueles que nos vão escolhendo como seus fornecedores de *Life Style*

3. Confiança, no sector, nos projectos, nas pessoas, nos parceiros, nos fornecedores e em nós próprios, para chegarmos ao destino que definimos até 2015. O caminho faz-se caminhando, ou como dizem os anglo-saxónicos *talk and walk*.

4. Crescimento, queremos desenvolver o nosso negócio e, para isso, temos de nos focar nas novas tecnologias e, como tal, estamos a apostar num novo software para suportar o desenvolvimento da actividade nacional e internacional. Apostar nas questões ambientais, queremos inovar sempre e quando possível nesta área, pois para além de ser fundamental para o nosso planeta, Portugal está ainda num patamar muito abaixo das melhores práticas que já se praticam em alguns países europeus. Apostar nas melhores relações locais, não podemos definir como estratégia a Internacionalização e, depois, não lhe dar forma através de parcerias locais, onde podemos ensinar e aprender imensamente. Assim estamos convictos que poderemos crescer de forma sustentável, e crescer social, económica e ambientalmente.

5. Conhecimento, apesar de vivermos nesta era, acabámos 2010 a dizer que há dias que parecia que nada sabíamos tal não era o desânimo que nos envolveu em momentos de grande intensidade. O mais importante é ter conhecimento para o pôr ao serviço de todos, ao ajudarmos a enriquecer as nossas equipas através de formação contínua, estamos a ficar mais fortes como grupo de trabalho, sendo certo que o que se pretende é ter no final de cada processo, seja ele de cariz Comercial, Financeiro, Operacional ou de gestão de Recursos Humanos, acrescentar valor aos nossos clientes, pois clientes satisfeitos significa accionista satisfeito.

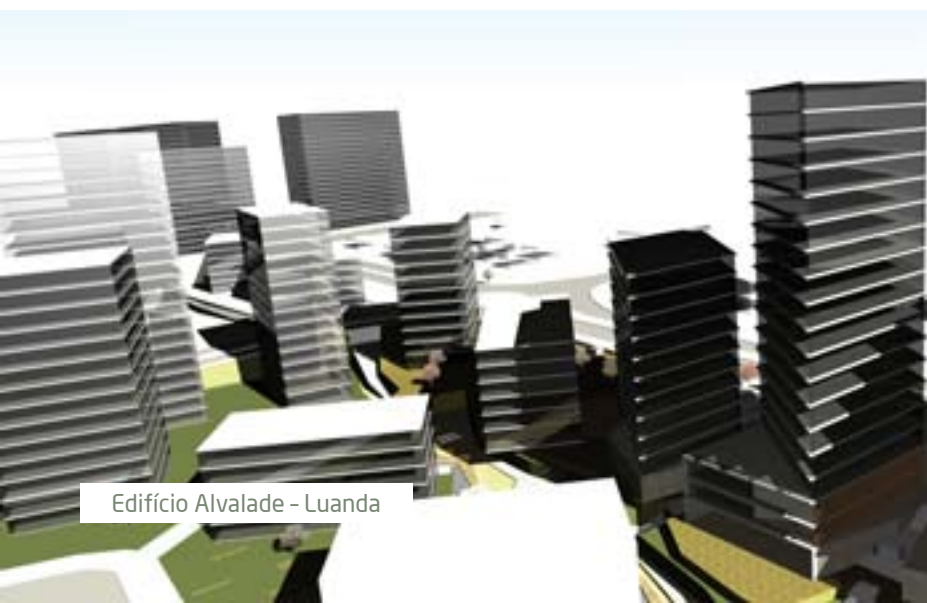
Agradecimentos

Por fim, é nosso desejo expressar o mais sincero agradecimento a todos aqueles que de forma directa ou indirecta demonstraram confiança nesta organização, muito especialmente aos nossos clientes e parceiros financeiros, permitindo que a mesma dê expressão aos seus objectivos.

Santa Catarina da Serra, 22 de Abril de 2011



Edifício Santa Luzia - Funchal



Edifício Alvalade - Luanda



Edifício Santa Luzia - Funchal



Contas do Exercício

2010



Balanço Individual

em 31 de Dezembro de 2010

Balanço em 31 de Dezembro de 2010			
	Notas	2010	2009
Activos			
Activos não corrente			
Activos fixos tangíveis	3-8	132.982,96	92.795,66
Propriedades de investimento	3-12	1.781.143,33	2.224.584,99
Goodwill	7-32	4.816.397,87	4.816.397,87
Activos intangíveis			
Activos biológicos			
Participações financeiras - método da equivalência patrimonial		66.983,56	84.845,47
Participações financeiras - outros métodos		7.363.350,21	7.179,92
Accionistas/sócios		1.117.179,50	1.138.618,58
Outros activos financeiros		658.863,49	2.037.808,25
Outros Activos não Correntes	28	2.321.430,75	
Activos por impostos diferidos		820.772,77	906.505,41
Total Activo não Corrente		19.079.104,43	11.308.736,15
Activo corrente			
Inventários	3-19	61.822.842,49	55.483.034,96
Activos biológicos			
Clientes	3-28	14.708.445,75	190.485,58
Adiantamentos a fornecedores		28.365,37	
Estado e outros entes públicos		23.832,57	67.727,35
Accionistas/sócios		78.154,00	78.154,00
Outras contas a receber	28	92.995,00	388.744,23
Diferimentos		987.208,39	1.297.232,94
Activos financeiros detidos para negociação			
Outros activos financeiros			
Activos não correntes detidos para venda	9		
Caixa e depósitos bancários	4	1.285.784,62	822.469,77
Total Activo Corrente		79.027.628,19	58.327.848,83

Total do Activo		98.106.732,62	69.636.584,98
Capital próprio e passivo			
Capital próprio			
Capital realizado	28	5.912.500,00	5.912.500,00
Acções (quotas) próprias			
Outros instrumentos de capital próprio		6.426.268,22	6.426.268,22
Prémios de emissão			
Reservas legais		91.962,29	91.962,29
Outras reservas		44.937,15	44.937,15
Resultados transitados	28	-3.859.061,36	-3.830.427,12
Ajustamentos em activos financeiros		-526.410,27	-495.423,05
Excedentes de revalorização			
Outras variações no capital próprio			
		8.090.196,03	8.149.817,49
Resultado líquido do período		2.973.311,62	-267.211,65
Interesses minoritários		4.828.459,51	4.839.626,34
Total do capital próprio		2815.891.967,17	12.722.232,18
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões			
Financiamentos obtidos	28	38.921.839,84	29.086.914,85
Financiamentos obtidos - Partes Relacionadas		8.371.863,07	6.382.789,78
Responsabilidades por benefícios pós-emprego			
Passivos por impostos diferidos		38.009,76	38.009,76
Outras contas a pagar	28	273.583,16	
Total Passivo não Corrente		47.605.295,83	35.507.714,39
Passivo corrente			
Fornecedores		15.643.113,13	9.054.477,23
Adiantamentos de clientes		4.158.781,12	5.146.743,71
Estado e outros entes públicos		43.412,57	84.307,28
Accionistas/sócios			
Financiamentos obtidos	28	3.037.097,18	3.136.555,65
Financiamentos obtidos - Partes Relacionadas			1.039.716,08
Outras contas a pagar	28	9.317.068,58	649.936,70
Diferimentos		2.409.997,05	2.294.874,76
Passivos financeiros detidos para negociação			
Outros passivos financeiros			
Passivos não correntes detidos para venda			
Total do Passivo Corrente		34.609.469,63	21.406.638,41
Total do Passivo		82.214.765,46	56.914.352,80
Total do Capital Próprio e do Passivo		98.106.732,62	69.636.584,98

Unidade Monetária €

Demonstração dos Resultados por Natureza

Demonstração em 31 de Dezembro de 2010			
Rendimentos e Gastos	Notas	2010	2009
Vendas e serviços prestados	21	22.505.501,33	960.176,22
Subsídios a exploração	23	2.437,50	3.562,50
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos		-697,67	-586,10
Variação nos inventários da produção	19	7.234.218,48	7.608.588,21
Trabalhos para a própria entidade			
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	19	-4.956.590,88	-332.481,12
Fornecimentos e serviços externos		-18.619.312,79	-4.443.135,03
Gastos com o pessoal	31	-767.050,66	-626.430,01
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	19	-19.871,42	
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	13	-2.103,75	
Provisões (aumentos/reduções)			
Imparidade de investimentos não depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)			
Aumentos/reduções de justo valor			
Outros rendimentos e ganhos		1.406.069,84	544.341,31
Outros gastos e perdas		-275.891,39	-117.767,15
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos e impostos		6.506.708,58	3.596.268,83
Gastos/reversões de depreciação e de amortização		-55.019,57	-51.367,54
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamentos e impostos)		6.451.689,01	3.544.901,29
Juros e rendimentos similares obtidos		274.116,32	34.659,20
Juros e gastos similares suportados		-3.672.013,61	-3.829.720,11
Resultados antes de impostos		3.053.791,72	-250.159,62
Imposto sobre o rendimentos do período	26	-91.646,93	-18.549,49
Resultado líquido do período		2.962.144,79	-268.709,11
Resultado líquido atribuível a:			
Detentores de capital da empresa-mãe		2.973.311,62	-267.211,65
Interesses minoritários		-11.166,83	-1.497,46

Unidade Monetária €



Demonstração das Alterações no Capital Próprio

a 31 de Dezembro de 2009

		Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe					
Descrição		Notas	Capital Realizado	Acções (quotas próprias)	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de Emissão	Reservas Legais
Posição no início do período 2009	6		5.912.5000,00		6.490.268,,22		84.142,72
Alterações no Período							
Primeira adopção de novo referencial contabilístico							
Alterações de políticas contabilísticas							
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras							
Realização de excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis							
Excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações							
Ajustamentos por impostos diferidos							
Outras alterações reconhecidas no capital próprio							
	7						7.819,57
							7.819,57
Resultado Líquido do Período	8						
Resultado integral	9=7+8						
Operações com detentores de capital no período							
Realizações de capital							
Realizações de prémios de emissão							
Distribuições							
Entradas para cobertura de perdas							
Outras operações							
	10				-64.000,00		
					-64.000,00		
Posição no fim do período 2009	6+7+8+10		5.912.5000,00		6.426.268,22		91.962,29

Outras Reservas	Resultados Transitados	Ajustamentos em Activos Financeiros	Excedentes de Revalorização	Outras Variações no Capital Próprio	Resultado Líquido do Período	Total	Interesses Minoritários	Total do Capital Próprio
44.937,17	-2.076.319,25	-453.758,40	454.417,53		916.764,28	11.372.952,25	6.142.643,51	17.515.595,76
	-1.754.107,87	-41.664,65	-454.417,53		-916.764,28	-3.159.134,76		-3.159.134,76
	-1.754.107,87	-41.664,65	-454.417,53		-916.764,28	-3.159.134,76		-3.159.134,76
					-267.211,65	-267.211,65	-1.497,46	-268.709,11
					-1.183.975,93	-3.426.346,41	-1.497,46	-3.427.843,87
						-64.000,00	-1.301.519,71	-1.365.519,71
						-64.000,00	-1.301.519,71	-1.365.519,71
44.937,17	-3.830.427,12	-495.423,05			-267.211,65	7.882.605,84	4.839.626,34	12.722.232,18

Unidade Monetária €

Demonstração das Alterações no Capital Próprio

a 31 de Dezembro de 2010

Descrição		Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe					
		Notas	Capital Realizado	Acções (quotas próprias)	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de Emissão	Reservas Legais
Posição no início do período 2010	6		5.912.500,00		6.426.268,22		91.962,29
Alterações no Período							
Primeira adopção de novo referencial contabilístico							
Alterações de políticas contabilísticas							
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras							
Realização de excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis							
Excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações							
Ajustamentos por impostos diferidos							
Outras alterações reconhecidas no capital próprio							
	7						
Resultado Líquido do Período		8					
Resultado integral		9=7+8					
Operações com detentores de capital no período							
Realizações de capital							
Realizações de prémios de emissão							
Distribuições							
Entradas para cobertura de perdas							
Outras operações							
	10						
Posição no fim do período 2010		6+7+8+10	5.912.500,00		6.426.268,22		91.962,29



Anexo

2010



1. Identificação da identidade

A Lena Abrantina Imobiliária, S.A., com sede em Quinta da Sardinha, Leiria, tem como objecto social a promoção imobiliária e foi constituída a 19 de Outubro de 1992.

A Lena Abrantina Imobiliária, S.A. é detida maioritariamente pela sociedade Lena Engenharia e Construção, SGPS, S.A., com sede em Quinta da Sardinha, Leiria.

2. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da empresa foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos registos contabilísticos desta, os quais foram preparados no quadro das disposições em vigor em Portugal, em conformidade com o Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de Julho, e de acordo com a Estrutura Conceptual (EC), Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro (NCRF) e Normas Interpretativas (NI) constantes do Sistema de Normalização Contabilística (SNC), consignadas, respectivamente, nos Avisos n.os 15652/2009, 15655/2009 e 15653/2009, de 27 de Agosto de 2009.

No presente exercício não foram derogadas quaisquer disposições do SNC.

A adopção das NCRF ocorre pela primeira vez em 2010, pelo que a data da transição dos princípios contabilísticos estabelecidos no Plano Oficial de Contabilidade (POC) para os princípios

contabilísticos estabelecidos no novo Sistema de Normalização Contabilística (SNC) é de 1 de Janeiro de 2009, tal como definido pela NCRF 3 - "Adopção pela primeira vez das normas contabilísticas e de relato financeiro", sendo as demonstrações financeiras, do presente exercício, globalmente comparáveis com as do exercício anterior.

Divulgação Transitória

Os ajustamentos de transição, com efeitos a 1 de Janeiro de 2009, foram efectuados de acordo com a NCRF 3 - "Adopção pela primeira vez das normas contabilísticas e de relato financeiro" e foram registados em resultados transitados, ou, se apropriado, noutro item do Capital próprio, conforme estabelece esta norma.

As principais diferenças de políticas contabilísticas com impacto nas demonstrações financeiras da empresa são as seguintes:

i) O POC permitia a capitalização de algumas despesas que, de acordo com o SNC, devem ser imediatamente reconhecidas como gastos do exercício. À data da transição, foram desreconhecidas as despesas daquela natureza, líquidas de amortizações acumuladas, que não satisfaziam os critérios de reconhecimento como activo da NCRF 6 - "Activos intangíveis";

ii) A empresa adoptou o valor de custo como critério valorimétrico dos seus activos fixos tangíveis. Alguns destes activos foram reavaliados em exercícios anteriores ao abrigo de diplomas

legais. A empresa assumiu esse novo valor como custo considerado (*deemed cost*) na data de transição, conforme disposto na NCRF 3;

iii) Foram efectuadas reclassificações de activos fixos tangíveis para propriedades de investimento;

iv) O registo dos investimentos financeiros em entidades associadas passou a ser efectuado pelo método da equivalência patrimonial;

v) Reconhecimento das contas a receber e a pagar pelo valor descontado, sempre que aplicável;

vi) Foram anulados os gastos diferidos que não cumprem o conceito de activo definido na estrutura conceptual do SNC;

vii) Reclassificação dos gastos e proveitos financeiros decorrentes da aplicação do método de equivalência patrimonial para gastos operacionais;

viii) Relevação contabilística de acordos que em substância se configurem como locações financeiras;

ix) O SNC não contempla a existência de resultados extraordinários.

A reconciliação entre o Capital próprio, de acordo com o POC e o SNC, em 1 de Janeiro de 2009, detalha-se da seguinte forma:

Reconciliação do Capital Próprio	Capital Social	Reservas	Resultados Transitados	Reservas de Reavaliação	Outras variações no Capital Próprio	Total
Saldo em 1 de Janeiro de 2009 (POC)	5.912.500,00	583.497,40	-2.076.319,25		6.036.509,82	10.456.187,97
Desreconhecimento de activos e passivos (não cumprem os critérios de reconhecimento)						
Despesas de instalação						
Despesas de investigação						
Contratos de construção						
Diferimentos						
Outros						
Reconhecimento de activos e passivos (cumprem os critérios de reconhecimento)						
Activos e passivos relacionados com locações financeiras						
Activos intangíveis adquiridos						
Provisões para garantias a clientes						
Instrumentos financeiros						
Benefícios dos empregados						
Activos biológicos						
Capitalização de encargos financeiros - Inventários						
Outros						
Ajustamentos em subsidiárias e associadas						
Activos por impostos diferidos						
Subsídios ao investimento						
Outras situações		-446.597,96	-1.754.107,87		-105.664,65	-2.306.370,48
Total Ajustamentos		-446.597,96	-1.754.107,87		-105.664,65	-2.306.370,48
Saldo em 31 de Dezembro de 2009 (SNC)	5.912.500,00	136.899,44	-3.830.427,12		5.930.845,17	8.149.817,49

A reconciliação do resultado líquido de acordo com o POC e o SNC, em 31 de Dezembro de 2009, detalha-se da seguinte forma:

Reconciliação do resultado líquido	2009	(E/A)
POC	-265.926,65	
Desreconhecimento de activos e passivos		
Despesas de instalação		
Despesas de investigação		
Contratos de construção		
Diferimentos		
Outros		
Reconhecimento de activos e passivos		
Activos e passivos relacionados com locações financeiras		
Activos intangíveis adquiridos		
Provisões para garantias a clientes		
Instrumentos financeiros		
Benefícios dos empregados		
Activos biológicos		
Outros		
Anulação das amortizações do goodwill		
Outras variações	-1.285,00	
SNC	-267.211,65	

Unidade Monetária €

Decorrente dos ajustamentos indicados, a Demonstração dos resultados do exercício findo em 31 de Dezembro de 2009, reexpressa de acordo com o SNC, é como segue:

Rendimentos e Gastos	POC	Ajustamentos e reclassificações	SNC
Vendas e serviços prestados	960.176,22		960.176,22
Subsídios à exploração	3.562,50		3.562,50
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	-30.692,95	30.106,85	-586,10
Variação nos inventários da produção	7.608.588,21		7.608.588,21
Trabalhos para a própria entidade			
Custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas	-332.481,12		-332.481,12
Fornecimentos e serviços externos	-4.443.135,03		-4.443.135,03
Gastos com o pessoal	-626.430,01		-626.430,01
Imparidade de inventários (perdas/reversões)			
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)			
Provisões			
Imparidade de investimentos não depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)			
Aumentos/reduções de justo valor			
Outros rendimentos e ganhos	454.927,05	89.414,26	544.341,31
Outros gastos e perdas	-117.767,14		-117.767,14
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	3.476.747,73	119.521,11	3.596.268,84
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-19.975,69	-31.391,85	-51.367,54
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	3.456.772,04	88.129,26	3.544.901,30
Juros e rendimentos similares obtidos	124.073,46	-89.414,26	34.659,20
Juros e gastos similares suportados	-3.829.720,12		-3.829.720,12
Resultado antes de impostos	-248.874,62	-1.285,00	-250.159,62
Imposto sobre o rendimento do período	-18.549,49		-18.549,49
Resultado líquido do período	-267.424,11	-1.285,00	-268.709,11
Resultado líquido atribuível a:			
Detentores de capital da empresa-mãe	-265.926,65		-267.211,65
Interesses minoritários	-1.497,46		-1.497,46

3. Principais políticas contabilísticas

Activos fixos tangíveis

Os activos fixos tangíveis são registados ao custo de aquisição ou produção, incluindo as despesas imputáveis à compra deduzido das respectivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade acumuladas.

Os activos fixos tangíveis adquiridos até 1 de Janeiro de 2009 poderão também estar registados ao custo de aquisição revalorizado.

Os activos fixos tangíveis são depreciados pelo método da linha recta, através de uma depreciação sistemática durante a vida útil estimada para os activos. O método será aplicado consistentemente de período para período, a menos que ocorra uma alteração no modelo esperado de consumo dos futuros benefícios económicos incorporados nos activos. As depreciações são calculadas logo após a data em que os bens estejam disponíveis para serem utilizados.

As despesas de conservação e reparação que não aumentem a vida útil dos activos nem resultem em benfeitorias ou melhorias significativas nos elementos dos activos fixos tangíveis são registadas como gastos do exercício em que ocorrem.

Os activos fixos tangíveis em curso representam imobilizado ainda em fase de construção, encontrando-se registados ao custo de aquisição deduzido de eventuais perdas de imparidade. Estes activos fixos tangíveis são depreciados a partir do momento em que os activos

subjacentes estejam disponíveis para uso e nas condições necessárias para operar de acordo com o pretendido pela gestão.

As mais ou menos-valias resultantes da venda ou abate do activo fixo tangível são determinadas como a diferença entre o preço de venda e o valor líquido contabilístico na data de alienação ou abate, sendo registadas na Demonstração dos resultados nas rubricas “Outros rendimentos e ganhos” ou “Outros gastos e perdas”.

Propriedades de investimento

As propriedades de investimento são constituídas por terrenos e edifícios, detidos para obter rendas e/ou para valorização do capital investido e não para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas, ou para venda no decorrer da actividade normal da empresa.

As propriedades de investimento são, na sua generalidade, mensuradas pelo modelo do custo e depreciadas pelo método da linha recta. Quando é possível determinar com fiabilidade o justo valor das propriedades de investimento, este é divulgado na nota 12 do presente anexo.

Os custos de manutenção diária das propriedades de investimento são reconhecidos como gastos do exercício.

As beneficiações ou benfeitorias em propriedades de investimento relativamente às quais existem expectativas de que irão gerar benefícios económicos futuros adicionais, para além do inicialmente estimado, são capitalizadas na rubrica “Propriedades de investimento”.

Investimentos financeiros

Os investimentos financeiros em empresas subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos, na sua generalidade, são registados pelo método de equivalência patrimonial, excepto nas situações descritas na nota 16 ou quando são classificados activos detidos para venda, caso em que se encontram registados pelo custo de aquisição.

Nas participações registadas pelo método de equivalência patrimonial, o investimento é inicialmente reconhecido pelo custo de aquisição e posteriormente aumentado ou diminuído pela diferença entre esse custo e o valor proporcional à participação nos capitais próprios da participada, reportados à data de aquisição ou à data da aplicação do método pela primeira vez.

Esta diferença é registada na rubrica "Ajustamentos de transição". Anualmente o investimento financeiro é ajustado pelo valor correspondente à participação nos resultados líquidos das participadas por contrapartida das rubricas "Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas empreendimentos conjuntos".

As perdas que excedem o investimento efectuado não são reconhecidas, a não ser que existam obrigações legais ou construtivas ou tenham sido feitos pagamentos a favor dessas participadas.

Os investimentos financeiros em empresas cuja participação é inferior a 20% são, na sua generalidade, são registados custo de aquisição.

Locações

As locações na empresa são classificadas como locações financeiras se existir uma transferência substancial de todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade do activo e são classificadas como locação operacional se não existir transferência substancial de todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade do activo.

A classificação dos contratos como locação financeira ou operacional depende da substância da transacção e não da forma dos contratos.

Os activos fixos tangíveis adquiridos através de locação financeira, assim como as respectivas responsabilidades, são registados pelo método financeiro, sendo reconhecido o activo, as depreciações acumuladas correspondentes (seguindo os mesmos critérios ao definidos para bens idênticos) e as dívidas pendentes de liquidação de acordo com o plano financeiro contratual. Os encargos financeiros suportados nas rendas e as depreciações do exercício são reconhecidos como gastos na demonstração de resultados do exercício a que respeitam.

As rendas devidas pela locação operacional são reconhecidas como gasto na demonstração de resultados, numa base linear durante o período de contrato de locação.

Activos, Passivos e transacções em moeda estrangeira

As transacções em moeda estrangeira são registadas, inicialmente, à taxa de câmbio em vigor na data da transacção. À data de cada

balanço, os itens monetários são transpostos à taxa de fecho e os itens não monetários são transpostos à data de câmbio de cada transacção. Quando os itens não monetários são mensurados pelo justo valor são transpostos à taxa de câmbio da data em que esses valores foram determinados.

As diferenças de câmbio resultantes da liquidação de itens monetários ou do relato de itens monetários de uma empresa a taxas diferentes das que foram inicialmente registadas durante o período, ou relatadas em demonstrações financeiras anteriores, são reconhecidas nos resultados do período em que ocorrem.

Na transposição das demonstrações financeiras das sucursais, expressas em moeda estrangeira, é utilizada a taxa de câmbio de fecho aos activos e passivos e a taxa de câmbio média do período em análise aos rendimentos e gastos. Todas estas diferenças de câmbio são reconhecidas em capitais próprios na rubrica "Diferenças de conversão de demonstrações financeiras".

Custos de empréstimos obtidos

Os custos de empréstimos obtidos são de uma forma geral considerados como gastos do período (de acordo com o princípio da periodização económica), excepto os custos de empréstimos obtidos que sejam directamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de activos que exijam um período substancial de tempo para ficarem prontos para o seu uso pretendido ou venda, caso em que são incluídos no custo dos activos.

A capitalização dos custos de empréstimos obtidos, como parte do custo de um activo, inicia-se quando os dispêndios com os activos estejam a ser incorridos, quando os custos de empréstimos obtidos estejam a ser incorridos e quando as actividades que sejam necessárias para preparar os activos para o seu uso pretendido ou venda estejam em curso. A capitalização dos custos de empréstimos obtidos é suspensa durante os períodos em que as actividades referidas anteriormente são interrompidas e cessa quando todas as actividades estão substancialmente concluídas.

Imparidade de activos

À data de cada balanço, os activos da empresa são analisados por forma a detectar se há alguma indicação de que os activos possam estar com imparidade. Se existir qualquer indicação, é estimada a quantia recuperável dos activos.

Sempre que a quantia recuperável de um activo for menor do que a sua quantia escriturada, a quantia escriturada é reduzida para a sua quantia recuperável, sendo a diferença uma perda por imparidade reconhecida como gasto do exercício na Demonstração dos resultados.

A reversão de perdas por imparidade, reconhecidas em exercícios anteriores, é registada quando há evidências de que estas perdas já não existem ou diminuíram, sendo reconhecida na Demonstração dos resultados, na rubrica "Reversões de perdas por imparidade", e efectuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida, caso a perda não tivesse sido registada.

Subsídios do Governo

Os subsídios recebidos do Governo, incluindo subsídios não monetários valorizados pelo justo valor, só são reconhecidos após existir segurança de que a empresa cumpre as condições a eles associadas e que serão recebidos.

Os subsídios não reembolsáveis relacionados com activos fixos tangíveis e intangíveis depreciables são inicialmente reconhecidos nos capitais próprios e, subsequentemente, imputados numa base sistemática como rendimentos durante os períodos necessários para balanceá-los com os gastos relacionados. Quando respeitam a activos não depreciables ou com vida útil indefinida são mantidos nos capitais próprios, excepto se essa quantia for necessária para compensar qualquer perda por imparidade.

Os subsídios do governo reembolsáveis são contabilizados como passivos.

Os subsídios à exploração, imputados ao exercício, são considerados como rendimento do exercício.

Inventários

Os inventários da empresa são mensurados pelo custo ou pelo valor realizável líquido, quando este for menor. O custo dos inventários inclui todos os custos de compra, custos de conversão e outros custos incorridos para os colocar no seu local ou na sua condição actuais.

O custo dos inventários é determinado pelo custo médio ponderado.

As estimativas do valor realizável líquido são baseadas nas provas mais fiáveis, disponíveis à data do balanço, quanto à quantia que a empresa espera realizar com os inventários.

A quantia de qualquer ajustamento dos inventários para o valor realizável líquido e todas as perdas de inventários são reconhecidas como gastos do período em que o ajustamento ou perda ocorre.

Réditos

O rédito é valorizado pelo justo valor da contraprestação recebida ou a receber.

Os réditos provenientes da venda de bens são reconhecidos na demonstração de resultados quando satisfeitas todas as seguintes condições:

- Quando a empresa tenha transferido para o comprador os riscos e vantagens significativos da propriedade dos bens;
- Quando a empresa não mantenha envolvimento continuado de gestão;
- Quando a quantia do rédito possa ser fiavelmente mensurada;
- Quando seja provável que os benefícios económicos associados com a transacção fluam para a empresa; e
- Quando os custos, incorridos ou a incorrer, referentes à transacção possam ser fiavelmente mensurados.

Quando o valor das transacções que envolvem prestações de serviços pode ser fiavelmente estimado, o rédito associado a essas transacções é reconhecido com referência à fase de acabamento das transacções à data do balanço, desde que todas as seguintes condições sejam satisfeitas:

- O montante do rédito pode ser mensurado com fiabilidade;
- É provável que benefícios económicos futuros associados à transacção fluam para a Entidade;
- Os custos suportados ou a suportar com a transacção podem ser valorizados com fiabilidade;
- A fase de acabamento da transacção à data de relato pode ser valorizada com fiabilidade.

O rédito de juros é reconhecido utilizando o método do juro efectivo, desde que seja provável que benefícios económicos fluam para a empresa e o seu montante possa ser valorizado com fiabilidade.

Impostos sobre o rendimento

O gasto relativo a imposto sobre o rendimento do período resulta da soma do imposto corrente e diferido.

O imposto corrente sobre o rendimento é calculado com base nos resultados tributáveis da empresa de acordo com as regras fiscais em vigor; o imposto diferido resulta das diferenças temporárias entre o montante dos activos e passivos para efeitos de relato contabilístico

(quantia escriturada) e os respectivos montantes para efeitos de tributação (base fiscal).

Os impostos diferidos activos e passivos são calculados utilizando as taxas de tributação em vigor ou anunciadas para vigorar à data expectável da reversão das diferenças temporárias.

Os activos por impostos diferidos são reconhecidos apenas quando existem expectativas razoáveis de obtenção de lucros fiscais futuros suficientes para a sua utilização, ou nas situações em que existam diferenças temporárias tributáveis que compensem as diferenças temporárias dedutíveis no período da sua reversão.

No final de cada período é efectuado um recálculo desses impostos diferidos, sendo os mesmos reduzidos sempre que deixe de ser provável a sua utilização futura.

Os impostos diferidos são reconhecidos como gasto ou rendimento do exercício, excepto se resultarem de valores registados directamente em Capital próprio, situação em que o imposto diferido é também relevado na mesma rubrica.

Instrumentos Financeiros

Cientes e outras dívidas de terceiros

As dívidas de clientes ou de outros terceiros são registadas pelo seu valor nominal dado que não vencem juros e o efeito do desconto é considerado imaterial.

Fornecedores e outras dívidas a terceiros

As dívidas a fornecedores ou a outros terceiros são registadas pelo seu valor nominal dado que não vencem juros e o efeito do desconto é considerado imaterial.

Empréstimos

Os empréstimos são registados no passivo pelo custo amortizado utilizando o método do juro efectivo. Os encargos financeiros são calculados de acordo com a taxa de juro efectiva, excepto para os valores a pagar de muito curto prazo cujos valores a reconhecer sejam imateriais, e contabilizados na Demonstração dos resultados do período de acordo com o regime de periodização económica. A parcela do juro efectivo relativa a comissões com a emissão de empréstimos é adicionada ao valor contabilístico dos empréstimos.

Periodizações

As transacções são contabilisticamente reconhecidas quando são geradas, independentemente do momento em que são recebidas ou pagas. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos são registados nas rubricas “Outras contas a receber e a pagar” e “Diferimentos”.

Caixa e Depósitos bancários

Os montantes incluídos na rubrica “Caixa e seus equivalentes” correspondem aos valores em caixa e depósitos bancários, ambos imediatamente realizáveis e sem perda de valor.

Os descobertos bancários são apresentados no Balanço, no Passivo corrente, na rubrica de “Financiamentos obtidos”.

Princípios de Consolidação - Empresas Controladas

A consolidação das empresas controladas em cada período contabilístico efectua-se pelo método de consolidação integral. Considera-se que existe controlo quando o grupo tem o poder de gerir as políticas financeiras e operacionais de uma entidade ou detém directa ou indirectamente a maioria dos direitos de voto em Assembleia Geral.

Estas empresas são identificadas na nota 16.1. As transacções e saldos significativos entre empresas foram eliminados no processo de consolidação. As mais e menos-valias, decorrentes das alienações de investimentos efectuadas entre empresas, também são anuladas.

A participação de terceiros no capital próprio e no resultado líquido daquelas empresas é apresentada separadamente no balanço consolidado e na demonstração de resultados consolidada, nas respectivas rubricas de Interesses Minoritários (nota 33).

4. Fluxos de caixa

A rubrica “Caixa e Depósitos Bancários”, em 31 de Dezembro de 2010 encontra-se discriminada da seguinte forma:

Rubricas	Montante
Caixa	6.342,45
Depósitos à ordem	1.249.856,11
Outros depósitos bancários	29.586,07
Outros instrumentos financeiros	
Total	1.285.784,63

Unidade Monetária €

5. Políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2010, não ocorreram alterações de políticas contabilísticas face às consideradas na preparação das demonstrações financeiras relativas ao exercício anterior e não foram registados erros materiais relativos a exercícios anteriores.

6. Partes relacionadas

6.1. Relacionamentos com a empresa mãe

A empresa mãe controladora final é a Lena Engenharia e Construção SGPS, S.A.

6.2. Remunerações do pessoal chave da gestão

As remunerações do pessoal chave de gestão, da Lena Abrantina Imobiliária, S.A. e das diversas empresas participadas que integram esta *sub-holding*, durante o exercício de 2010, foram as seguintes:

	2010	2009
Remunerações	234.534,07	138.738,61
Benefícios de curto prazo dos empregados		
Benefícios pós-emprego		
Outros benefícios de longo prazo		
Benefícios por cessação de emprego		
Pagamentos com base em acções		
Total	234.534,07	138.738,61

Unidade Monetária €

6.3. Transacções entre partes relacionadas

Os saldos e transacções entre as empresas subsidiárias foram anulados.

7. Activos intangíveis

Os activos intangíveis são constituídos apenas pelo *Goodwill*. Este não é amortizado mas sim sujeito a testes de imparidade anuais.

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2010, os movimentos ocorridos nos activos intangíveis foram as seguintes:

Activo Bruto	Saldo inicial	Adições	Revalorizações	Alienações	Transferências e Abates	Saldo final
Goodwill	4.816.397,87					4.816.397,87
Projectos de desenvolvimento						
Programas de computador						
Propriedade industrial						
Outros activos intangíveis						
Investimentos em curso						
Total	4.816.397,87					4.816.397,87

Unidade Monetária €

8. Activos fixos tangíveis

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

Vida útil esperada	Anos
Terrenos e recursos naturais	
Edifícios e outras construções	27
Equipamento básico	5
Equipamento de transporte	5
Equipamento administrativo	6
Equipamento biológico	
Outros activos fixos tangíveis	4

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2010, os movimentos ocorridos nos activos fixos tangíveis, bem como nas respectivas depreciações foram as seguintes:

Activo Bruto

	Saldo Inicial	Adições	Revalorizações	Alienações	Transferências e Abates	Saldo Final
Terrenos e recursos naturais	14.265,62	500,00				14.765,62
Edifícios e outras construções	86.210,86					86.210,86
Equipamento básico	118.097,52			-90.413,03		27.684,49
Equipamento de transporte	112.305,58	41.349,37		-88.129,38		65.525,57
Equipamento administrativo	200.233,34	27.293,11				227.526,45
Equipamento biológico	10.901,45					10.901,45
Outros activos fixos tangíveis	29.807,11	174,31		-7.475,58		22.505,84
Investimentos em curso						
Total	571.821,48	69.316,79		-186.017,99		455.120,28

Unidade Monetária €

Depreciações Acumuladas

	Saldo inicial	Alterações de perímetro	Reforços	Anulações/ Reversões	Transferências	Saldo final
Terrenos e recursos naturais						
Edifícios e outras construções	44.331,39		1.305,21			45.636,60
Equipamento básico	114.386,24		1.955,16	-90.413,03	-399,50	25.528,87
Equipamento de transporte	111.651,96		14.588,56	-88.058,68	399,50	38.581,34
Equipamento administrativo	170.853,06	5.061,95	5.616,15		17,06	181.548,22
Equipamento biológico	10.781,37			-7.475,58		3.305,79
Outros activos fixos tangíveis	27.021,80		514,70			27.536,50
Total	479.025,82	5.061,95	23.979,78	-185.947,29	17,06	322.137,32

Unidade Monetária €

9. Activos não correntes detidos para venda e unidades operacionais descontinuadas

Em 31 de Dezembro de 2010, a empresa não possuía activos não correntes detidos para venda, nem existiam actividades em unidades operacionais descontinuadas ou a descontinuar.

10. Locação operacional

As rendas de contratos de locação operacional, mantidos pela empresa em 31 de Dezembro de 2010, apresentam os seguintes vencimentos:

Locação Operacional	Montante
2011	49.568,39
2012	49.568,39
2013	49.568,39
2014	49.568,39
2015 e seguintes	49.568,39
Total	247.841,95

Unidade Monetária €

Os contratos de aluguer de equipamentos ao serviço da empresa revestem a natureza de locação operacional. Estes não prevêem renovação, nem opção de compra no final do mesmo, nem qualquer valor de rendas contingentes. Todos os contratos são canceláveis mediante um pré-aviso e não impõem restrições de qualquer natureza ao nível de dividendos e de dívida.

11. Custo de empréstimos obtidos

Os custos de empréstimos obtidos suportados pela empresa, no decorrer do exercício de 2010, e que foram capitalizados, encontram-se repartidos da seguinte forma:

Rubricas	Montante
Activos fixos tangíveis	
Activos intangíveis	
Activos financeiros	
Inventários	894.330,18
Total	894.330,18

Unidade Monetária €

12. Propriedades de investimento

As taxas de depreciação utilizadas para as propriedades de investimento mensuradas pelo método do custo, correspondem aos seguintes períodos de vida útil estimada:

	Vida útil esperada
Propriedades de investimento	50 anos

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2010, os movimentos ocorridos nas propriedades de investimento, bem como nas respectivas depreciações e perdas por imparidade acumuladas, foram as seguintes:

Valor bruto	Montante
Saldo Inicial	2.878.031,36
Alteração de perímetro	
Adições	
Variação de justo valor	
Alienações	-450.244,22
Abates	
Diferenças cambiais	
Total	2.427.787,14

Unidade Monetária €

13. Imparidade de activos

As perdas por imparidade, no exercício findo a 31 e Dezembro de 2010, são as seguintes:

Perdas por Imparidade	Resultados	
	Gastos	Rendimentos
Em dívidas a receber		
Clientes	2.103,75	
Outros devedores		
Em inventários	19.871,42	
Em investimentos financeiros		
Em propriedades de investimento		
Em activos fixos tangíveis		
Em activos intangíveis		
Em investimentos em curso		
Em activos não correntes detidos para venda		
Total	21.975,17	

Unidade Monetária €

16. Investimentos em subsidiárias, associadas e outras participações

Empresas incluídas no perímetro de consolidação

Em 31 de Dezembro de 2010, foram incluídas na consolidação pelo método integral a empresa mãe, Lena Abrantina Imobiliária, S.A., e as seguintes empresas controladas:

Denominação social	Sede	Percentagem de interesse	Percentagem de direitos de votos	Informação Financeira das Contas Individuais			
				Activo	Passivo	Cap. Próprio	Resultado Líquido
EDILENA, S.A.	Qta. Sardinha — Leiria	100,00%	100,00%	40.403.970,51	29.410.688,33	10.993.282,18	4.078.828,12
IMOSPANO, S.A.	Qta. Sardinha — Leiria	99,00%	99,00%	16.884.649,30	15.622.947,08	1.261.702,22	-1.116.683,32
ANGOLA, INVEST. IMOB. S.A. *	Angola	100,00%	100,00%	47.356.387,68	42.362.476,17	4.993.911,52	5.232.065,36
URBILENA, S.A.	Qta. Sardinha	100,00%	100,00%	4.430.948,30	2.663.737,43	1.767.210,87	2.375,18

(*) Informação financeira não auditada

Empresas registadas pelo método de equivalência patrimonial

Os investimentos financeiros em empresas subsidiárias, associadas e em entidades conjuntamente controladas registados em 31 de Dezembro de 2010, pelo método de equivalência patrimonial, são os a seguir discriminados:

Denominação social	Sede	Percentagem de interesse	Empresa-mãe directa
PATEO CENTRAL	Qta. Sardinha — Leiria	90,00%	LENA ABRANTINA IMOBILIÁRIA, S.A.
APGOC, LDA.	Qta. Sardinha — Leiria	76,00%	LENA ABRANTINA IMOBILIÁRIA, S.A.
IMOPRAGAL, S.A.	Lisboa	50,00%	LENA ABRANTINA IMOBILIÁRIA, S.A.
ZÉFIRA, S.A.	Funchal	100,00%	LENA ABRANTINA IMOBILIÁRIA, S.A.
LAZER CAÇA, LDA.	Qta. Sardinha — Leiria	50,00%	EDILENA, S.A.
GIRALDILLO, S.A.	Qta. Sardinha — Leiria	99,40%	EDILENA, S.A.

Estas empresas não integram o perímetro de consolidação pelo método integral porque não são materialmente relevantes para o conjunto das demonstrações financeiras consolidadas.

19. Inventários

Em 31 de Dezembro de 2010, os inventários da empresa tinham a seguinte decomposição:

Inventários	31-12-2010			31-12-2009		
	Quantia Bruta	Perdas por imparidade	Quantia Líquida	Quantia Bruta	Perdas por imparidade	Quantia Líquida
Mercadorias	748.702,11		748.702,11	942.954,90		942.954,90
Matérias-primas, subsidiárias e de consumo	371.442,37		371.442,37	371.442,37		371.442,37
Produtos acabados e intermédios	11.406.929,83	2.584.901,32	8.822.028,51	10.029.962,58	2.565.029,90	7.464.932,68
Subprodutos, desperdícios, resíduos e refugos						
Produtos e trabalhos em curso	51.682.338,57		51.682.338,57	46.505.374,08		46.505.374,08
Activos biológicos						
Adiantamentos por conta de compras	198.330,93		198.330,93	198.330,93		198.330,93
Total	64.407.743,81	2.584.901,32	61.822.842,49	58.048.064,86		55.483.034,96

Unidade Monetária €

A quantia de inventários, reconhecida como gasto no exercício findo em 31 de Dezembro de 2010, apresentou a seguinte decomposição:

Custo das vendas	Mercadorias	Matérias-primas, subsidiárias e de consumo	Total
Saldo inicial	942.954,90	371.442,37	1.314.397,27
Alteração de perímetro			
Compras	111.100,03	4.651.238,06	4.762.338,09
Reclassificação e regularização de inventários			
Ajustamentos			
Reversões de ajustamentos			
Saldo final	748.702,11	371.442,37	1.120.144,48
Custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas	305.352,82	4.651.238,06	4.956.590,88

Unidade Monetária €

A variação da produção, no exercício findo em 31 de Dezembro de 2010, apresenta a seguinte decomposição:

Variação da produção	Produtos e trabalhos em curso	Produtos acabados e intermédios	Sub-produtos	Total
Saldo inicial	46.505.374,08	7.464.932,68		53.970.306,76
Alteração de perímetro				
Regularização de existências	652.460,06	47.398,10		700.158,16
Saldo final	51.682.338,57	8.822.028,51		60.504.367,08
Variação da produção	5.829.724,55	1.404.493,93		7.234.218,48

Unidade Monetária €

A evolução das perdas por imparidade acumuladas em inventários, em 31 de Dezembro de 2010, foi a seguinte:

Perdas por imparidade	Saldo inicial	Alteração de perímetro	Aumentos	Reversões	Utilizações	Saldo final
Mercadorias						
Matérias-primas, subsidiárias e de consumo						
Produtos acabados e intermédios	2.565.029,90		19.871,42			2.584.901,32
Subprodutos, desperdícios, resíduos e refugos						
Produtos e trabalhos em curso						
Activos biológicos						
Adiantamentos por conta de compras	2.565.029,90		19.871,42			2.584.901,32
Total						

Unidade Monetária €

21. Rédito

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2010, os réditos da empresa encontravam-se repartidos da seguinte forma:

Categoria	Mercado Interno	Mercado Europeu	Países Terceiros
Venda de bens	3.240.500,00		19.226.608,61
Prest��o de serviços	38.392,72		
Juros	274.116,32		
Royalties			
Dividendos			
Unidade Monetária �			

23. Subsídios do Governo e apoios de Governo

Os movimentos ocorridos nas contas de subsídios e outros apoios do Governo, ocorridos durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2010, encontram-se repartidos da seguinte forma:

Subsídios e apoios de Governo	Saldo inicial	Recebimentos	Reembolsos	Imputação a resultados	Saldo final
Subsídios não reembolsáveis					
Subsídios reembolsáveis					
Subsídios à exploração	2.437,50			2.437,50	
Total	2.437,50			2.437,50	
Unidade Monetária �					

24. Efeitos de alterações em taxa de câmbio

As diferenças de câmbio, reconhecidas no capital próprio, resultantes da conversão das contas da participada Angola Investimentos Imobiliários, Ltda, no exercício findo em 31 de Dezembro de 2010, tiveram a seguinte evolução:

Diferenças de conversão	Montante
Saldo inicial	16.673,66
Alteração de perímetro	
Aumentos	
Diminuições	-11.563,17
Saldo final	5.110,49

Unidade Monetária €

As taxas de câmbio utilizadas na conversão de transacções e demonstrações financeiras, da moeda estrangeira para a moeda funcional, foram as seguintes:

Divisa	Taxa de fecho	Taxa média
Kwanza (AOA)	121.8310	121.9500

25. Acontecimentos após a data do Balanço

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2010 foram aprovadas pelo Conselho de Administração/Gerência e autorizadas para emissão em 22 de Abril de 2011.

Após a data do Balanço não houve conhecimento de eventos ocorridos que afectem o valor dos activos e passivos das demonstrações financeiras do período.

26. Impostos sobre o rendimento

A empresa encontra-se sujeita à tributação em sede de Imposto Sobre o Rendimento de Pessoas Colectivas (IRC), à taxa de 12,5% sobre a matéria colectável até 12.500,00 euros e 25% para a restante matéria colectável. Ao valor da colecta de IRC é acrescida a Derrama que incide sobre o lucro tributável e varia consoante o Município e pode atingir 1,5%.

Nos termos do CIRC, a empresa encontra-se também sujeita a tributação autónoma sobre um conjunto de encargos, às taxas e condições aí previstas.

De acordo com a legislação fiscal em vigor, as declarações fiscais da empresa estão sujeitas a revisão e correcção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos, excepto quando tenham havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspecções, reclamações ou impugna-

ções casos em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos.

O imposto sobre o rendimento, reconhecido na demonstração dos resultados do exercício findo em 31 de Dezembro de 2010, encontra-se detalhado da seguinte forma:

Imposto sobre o rendimento	Montante
Imposto corrente	5.914,29
Imposto diferido	85.732,64
Total	91.646,93

Unidade Monetária €

A reconciliação do resultado antes de imposto para o imposto do exercício é como segue:

Descrição	Montante
Resultado antes de impostos (1)	3.053.791,72€
Taxa de imposto (2)	26,50%
Imposto esperado (1 x 2)	809.254,81€
Imposto sobre o rendimento (3)	5.914,29€
Taxa efectiva de imposto (3/1)	0,19%

28. Instrumentos financeiros

Cientes

Em 31 de Dezembro de 2010 a rubrica “Cientes” tinha a seguinte decomposição:

	Quantia Bruta	Perda por Imparidade	Quantia Líquida
Cientes - não correntes			
Cientes conta corrente			
Perdas por imparidade			
Cientes - correntes	14.927.913,83	219.468,08	14.708.445,75
Cientes - conta corrente	14.707.744,50		14.707.744,50
Cientes - títulos a receber			
Cientes - cobrança duvidosa	220.169,33	219.468,08	701,25
Cientes - outros			
Adiantamento de clientes			
Perdas por imparidade			
Total	14.927.913,83	219.468,08	14.708.445,75

Unidade Monetária €

Financiamentos Obtidos

Em 31 de Dezembro de 2010, a rubrica “Financiamentos Obtidos” tinha a seguinte decomposição:

Empréstimos Bancários	31-12-2010
Financiamentos obtidos - não corrente	38.921.839,84
Empréstimos bancários	38.921.839,84
Financiamentos obtidos - corrente	3.037.097,18
Empréstimos bancários	1.398.998,76
CCC e overdraft	1.638.098,42
Total	41.958.937,02

Unidade Monetária €

Outras Contas a Receber e a Pagar

Em 31 de Dezembro de 2010, a rubrica “Outras contas a receber e a pagar” tinha a seguinte de-composição:

Outras contas a receber e a pagar	Activo		Passivo	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Fornecedores de investimentos				
Devedores por acréscimos de rendimentos				
Credores por acréscimos de gastos			70.542,49	
Credores por subscrições não liberadas			31.500,00	
Outros devedores e credores	92.995,00	2.321.430,75	9.215.026,09	273.583,16
Total	92.995,00	2.321.430,75	9.317.068,58	273.583,16

Unidade Monetária €

Capital Social

Em 31 de Dezembro de 2010, o Capital Social da empresa era de 5.912.500,00 euros e en-contrava-se assim representado:

	N.º Acções 1.01.2010	Aumento	N.º Acções 31.12.2010	Tipo	Valor Nominal
Capital Social	1.182.500		1.182.500	Ao Portador	5,00EUR
N.º de Acções Próprias					

Responsabilidades por garantias prestadas

Em 31 de Dezembro de 2010, a empresa e as suas participadas tinham as seguintes responsabilidades por garantias prestadas:

Tipo	Empresa	Montante
Garantia		1.613.679,24
	LENA ABRANTINA IMOBILIÁRIA, S.A.	1.000.370,00
	IMOSPANO, S.A.	613.309,24
Unidade Monetária €		

31. Número médio de pessoal ao serviço da empresa

O número médio de pessoal ao serviço da empresa, durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2010 e 2009, foi o seguinte:

	2010	2009
Quadros Administração	3	2
Directores	3	3
Coordenadores e Supervisores	2	1
Quadros Técnicos	1	1
Operacionais	8	16
Total	17	23

32. Goodwill

Os valores do *goodwill* apurados na aquisição de empresas subsidiárias, incluídas no perímetro de consolidação, respeitam às seguintes entidades:

Denominação social	2011	2009
EDILENA, S.A.	1.542.772,97	1.542.772,97
IMOSPANO, S.A.	1.075.739,78	1.075.739,78
ANGOLA, INVEST. IMOB. S.A.	1.253.213,45	1.253.213,45
URBILENA, S.A.	944.671,67	944.671,67
Total	4.816.397,87	4.816.397,87

Unidade Monetária €

33. Inventários minoritários

Os movimentos ocorridos, durante o exercício findo a 31 de Dezembro de 2010, na rubrica "Interesses Minoritários", foram os seguintes:

	2010
Saldo Inicial	4.839.626,34
Alterações ao perímetro de consolidação (a)	
Dividendos	
Alienação de participações financeiras	
Outras variações nos capitais próprios das empresas	
Resultado do exercício atribuível aos interesses minoritários	-11.166,83
Saldo Final	4.828.459,51

Unidade Monetária €

Santa Catarina da Serra, 22 de Abril de 2011

O Técnico Oficial de Contas

O Técnico Oficial de Contas



Certificação Legal

das

Contas Consolidadas

Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras consolidadas da LENA ABRANTINA IMOBILIÁRIA, S.A., as quais compreendem o Balanço consolidado em 31 de Dezembro de 2010 (que evidencia um total de 98.106.733 euros e um total de capital próprio de 15.891.967 euros, incluindo um resultado líquido consolidado de 2.973.312 euros), a Demonstração consolidada dos resultados por naturezas e a Demonstração consolidada das alterações no capital próprio do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras consolidadas que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do conjunto de empresas incluídas na consolidação, o resultado consolidado das suas operações, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de sistemas de controlo interno apropriados.

3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mes-

mo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras consolidadas estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:

- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras consolidadas e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;
- a verificação das operações de consolidação;
- a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e
- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras consolidadas.

5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório consolidado de gestão com as demonstrações financeiras consolidadas.

6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7. Em nossa opinião as referidas demonstrações financeiras consolidadas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira consolidada da LENA ABRANTINA IMOBILIÁRIA, S.A., em 31 de Dezembro de 2010, o resultado consolidado das suas operações e as alterações no capital próprio consolidado no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação constante no relatório consolidado de gestão é concordante com as referidas demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 9 de Maio de 2011

O Fiscal Único

OLIVEIRA, REIS & ASSOCIADOS, SROC, LDA.

Representada por:

Joaquim Oliveira de Jesus, ROC n.º 1058

Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Accionistas,

1. Nos termos das disposições legais e estatutárias, cumpre ao Fiscal Único elaborar relatório e emitir parecer sobre os documentos de prestação de contas consolidadas da LENA ABRANTINA IMOBILIÁRIA, S.A., referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2010.

2. O Fiscal Único desempenhou as funções que lhe foram confiadas, tendo nomeadamente procedido às verificações que considerou convenientes e apreciado as contas e os actos de gestão mais relevantes da Empresa.

3. No encerramento do exercício, foi apreciado o relatório consolidado de gestão e completado o exame das contas com vista à sua certificação legal.

4. Parecer

Face ao que antecede, e apreciados os documentos referidos no número anterior, designadamente o que contém na Certificação Legal das Contas consolidadas, o Fiscal Único é de parecer que a Assembleia Geral aprove os documentos de prestação de contas consolidadas do exercício de 2010, tal como foram apresentados pelo Conselho de Administração;

5. Finalmente, o Fiscal Único deseja agradecer ao Conselho de Administração e aos Serviços da Empresa toda a colaboração prestada no exercício das suas funções.

Lisboa, 9 de Maio de 2011

O Fiscal Único

OLIVEIRA, REIS & ASSOCIADOS, SROC, LDA.

Representada por:

Joaquim Oliveira de Jesus, ROC n.º 1058

Lena Imobiliária

2010

Lena Imobiliária, S.A.

Apartado 1016 PC Quinta da Sardinha
2496-907 Santa Catarina da Serra, Portugal

Tel (+351) 244 749 155
Fax (+351) 244 749 157

Email: geral@lenaimobiliaria.pt
www.lenaimobiliaria.pt