

# Relatório e Contas

2009



# ÍNDICE

## ÍNDICE

❖ Mensagem da Administração .....	3-6
❖ Enquadramento da Empresa .....	7-8
❖ Envolvente Macroeconómica .....	9-14
❖ Actividade da empresa .....	15-16
❖ Investimentos .....	17-18
❖ Política de Recursos Humanos .....	19-21
❖ Análise Económica e Financeira .....	22-24
❖ Perspectivas de Evolução .....	25-27
❖ Contas do Exercício .....	28-35
❖ Anexos às demonstrações financeiras .....	36-55



Retratar o ano de 2009 no sector imobiliário, tornou-se um exercício de grande aprendizagem.

Ao olharmos para os marcantes acontecimentos que este ano trouxe a este sector, e cruzando-os com as estimativas de vendas dos vários operadores da cadeia de valor, ficamos a saudade imensa dos tempos em que tudo era mais artesanal, ou menos sofisticado, mas muito mais certinho.

A única saudade que 2009 nos deixou de verdade a nós Lena Imobiliária, é a memória do nosso saudoso líder Sr. António Ribeiro Barroca. O inesperado desaparecimento do Presidente do Conselho de Administração da área da Imobiliária do Grupo Lena, foi sem dúvida alguma, um facto muito pesaroso e, sem qualquer margem de solução, ao contrário de todos os outros que tivemos de enfrentar em 2009.

A compra da Construtora Abrantina e da sua área de Imobiliária em 2007, pelo Grupo Lena SGPS, fez com que as áreas Imobiliárias dos dois Grupos Económicos se fundissem e criassem a Lena Abrantina Imobiliária em 2008.

Após definições de portfólio, de objectivos, de estratégia e, por fim, das equipas totalmente alinhadas com o plano de negócios, deixou-se para 2009 o arranque de um novo projecto Imobiliário, com os seguintes objectivos *core*:

- ❖ Consolidar a internacionalização do negócio em Angola;
- ❖ Procurar novos destinos para a Internacionalização;
- ❖ Vender os activos não estratégicos, ou não *core*;
- ❖ Alargar o pipeline de projectos em Angola;
- ❖ Externalizar para as estruturas internacionais, as melhores práticas de gestão do Grupo Lena;



Pesembora os acontecimentos negativos à escala mundial que deprimiram fortemente os mercados, nomeadamente o do Imobiliário, a Lena Imobiliária fruto de ser um *“baby project”* conseguiu não ser muito afectada no seu plano de negócios, atrevemo-nos mesmo a afirmar que “passámos pelos intervalos da chuva”.

Não só estamos a consolidar o negócio internacional, como lançámos as sementes para uma nova e frutuosa parceria, que nos vai permitir estar em 2010, entre a elite dos promotores Imobiliários quer em volume de negócios, quer em localização dos empreendimentos.

Quanto a Geoestratégia de mercados, foram identificados três mercados alvos em dois continentes. Após a análise das avaliações económicas, foi decidido com o rigor e a visão necessária à decisão de investir além fronteiras, escolher um País no mercado Europeu, para alavancar a nossa internacionalização.

Em 2009, foi feita uma triagem selectiva de todo os activos considerados como de rápida alienação. Isto permitiu-nos obter poupanças consideráveis em custos indirectos.

Também em 2009, tivemos que reduzir a estrutura de pessoal, para a tornarmos mais eficiente e, ajustá-la à estratégia definida para cada projecto. Este acto de gestão regular, traz sempre consigo uma carga emocional muito forte, para todos aqueles que são atingidos pela decisão. Contudo, com o rigor e a solidez que definem o nosso ADN, não temos dúvidas que os tempos que correm, não nos deixam espaço para hesitar nas medidas necessárias à gestão eficiente dos nossos negócios.

Tudo o que fizemos, foi fruto de uma total entrega dos nossos Colaboradores, Clientes, Fornecedores, Colegas 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.



## Visão de Futuro

Para 2010 e anos seguintes, queremos continuar a implementar a nossa estratégia, pois apesar de alguns recuos nas tácticas que utilizámos em 2009, 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 de demais colaboradores.

Compromisso, com o plano de negócios que apresentámos ao *Board* do Conselho Estratégico da Lena Construções SGPS.

Clientes, a certeza que estaremos unidos como equipa, a pensar em tudo o que poderá tornar a compra dos nossos produtos, uma forma de definir o “*Life Style*” dos nossos Clientes.

Confiança, no sector, nos projectos, nas pessoas, nos parceiros, nos fornecedores e, na nossa estratégia, para chegarmos ao destino que definimos até 2014. Estamos muito confiantes que em 2010 e 2011, teremos uma forte presença em Angola, materializada especialmente, através dos dois projectos que temos em desenvolvimento nessa altura o Edifício Moncada Prestige e, o Edifício Major Kanhangulo.

## MENSAGEM ADMINISTRAÇÃO



Crescimento, queremos desenvolver o nosso negócio, para isso, temos de nos focar nas novas tecnologias, vamos adquirir um 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, estamos ainda num patamar muito abaixo das melhores práticas que já se fazem 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 abundantemente. Assim estamos convictos que poderemos crescer de forma sustentável, e crescer Socialmente, Economicamente e Ambientalmente.

Conhecimento, vivemos nesta era, sem ele, nada feito. 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, no final de cada processo, seja ele de cariz Comercial, Financeiro, Operacional ou Recursos Humanos, acrescentar valor aos nossos clientes, pois clientes satisfeitos, significa rentabilidade alcançada a médio / longo prazo.

Este são os cinco pilares de gestão, que a Administração da Lena Imobiliária, acredita serem fundamentais para a implementação da estratégia definida e, por conseguinte, alcançar os resultados que temos em plano até 2014.



7

# ENQUADRAMENTO DA EMPRESA



# ENQUADRAMENTO DA EMPRESA



## APRESENTAÇÃO 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 terraplanagens 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 encontra-se estruturado em 5 sectores estratégicos, com mais de 70 empresas e cerca de 5.000, sendo a Construção o sector com maior preponderância.





21.  
P

# ENVOLVENTE MACROECONÓMICA



# ENVOLVENTE MACROECONÓMICA



A crise financeira que se iniciou em 2007 e se agravou durante os anos seguintes, teve fortes repercussões na esfera económica, conduzindo a acentuadas quebras dos níveis de confiança da maioria dos agentes económicos, tendo sido mesmo atingidos, alguns mínimos históricos em termos de indicadores, e que se traduziu numa quebra significativa da produção mundial.

**Evolução do PIB e da Taxa de Desemprego  
em Portugal e na Área Euro**

	2005		2006		2007		2008		2009		Média 2002/2009	
	Pt	EA	Pt	EA	Pt	EA	Pt	EA	Pt	EA	Pt	EA
<b>PIB (evol. Anual %)</b>	0.9	1.7	1.4	3.0	1.9	2.8	0.0	0.6	-2.9	-4.0	0.5	1.3
<b>Tx. Desem- prego (%)</b>	7.7	9.0	7.8	8.3	8.1	7.5	7.7	7.5	9.0	9.5	7.4	8.5

Fonte: Comissão Europeia

Nota: Pt – Portugal; EA – Área Euro

Em reacção a esta “crise financeira”, foram adoptados por diversos governos dos países, medidas anti-crise, que se materializaram no aumento da despesa pública e em apoios ao sector financeiro. Portugal não foi excepção, embora o esforço orçamental tenha ficado aquém dos parceiros europeus.

A consequência mais imediata neste contexto, é o aumento do desemprego, que no final do ano atingiu os 10%.

# ENVOLVENTE MACROECONÓMICA

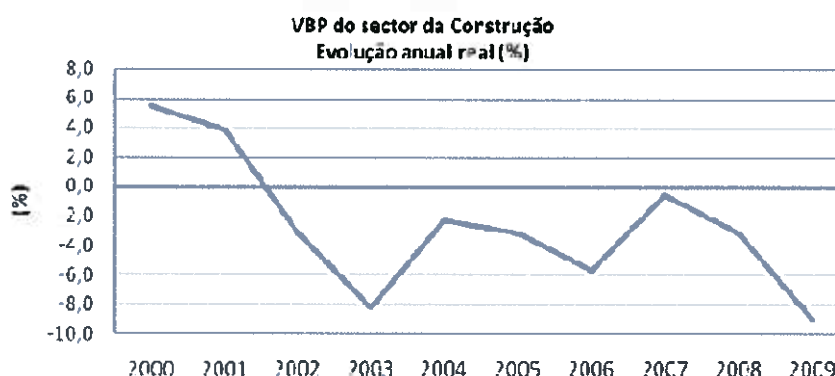


A economia terá registado em 2009, e segundo o Banco de Portugal, uma variação negativa do Produto Interno Bruto (PIB) de cerca de 2,7%, a qual se segue à estagnação verificada em 2008. O investimento e as exportações foram as componentes do PIB, com pior desempenho, com quebras de 13,1% em termos reais para ambas. No investimento a parcela relativa à construção terá registado uma quebra (segundo as Contas Trimestrais do INE) de 12%, em termos reais durante os primeiros três trimestres.

Para finalizar, a quebra da actividade económica esteve na base de uma fortíssima redução das receitas fiscais, de 14%, e, conseqüentemente o agravamento do desequilíbrio das contas públicas, que se traduziu num défice público, inicialmente calculado a 8,5% do PIB, mas que veio a fixar-se num défice de 9,3% do PIB, e num endividamento próximo dos 80% em relação ao Produto.

## EVOLUÇÃO SECTORIAL

Influenciado por um enquadramento económico desfavorável, o sector da Construção, voltou a registar durante o ano 2009, uma quebra na actividade, agravando uma vez mais a tendência negativa dos últimos 8 anos e que se traduz na pior crise que o sector conheceu nas últimas décadas.



Fonte: FEPICOP

## ENVOLVENTE MACROECONÓMICA



A generalidade dos indicadores aponta para uma contracção da produção do sector da Construção na ordem dos 12%, constituindo o pior resultado no passado recente, e o maior contributo anual para a redução de cerca de 32% sofrida pela produção do sector da Construção em termos acumulados desde 2002.

A taxa média de utilização da capacidade produtiva instalada nas empresas ficou-se nos 72,8%, tendo a carteira de encomendas/obras, medida em meses de produção, ficado em 9,1 meses, em termos médios.

Outro indicador que comprova o mau desempenho do sector é a venda de cimento, que em 2009 registou uma quebra de 15%.

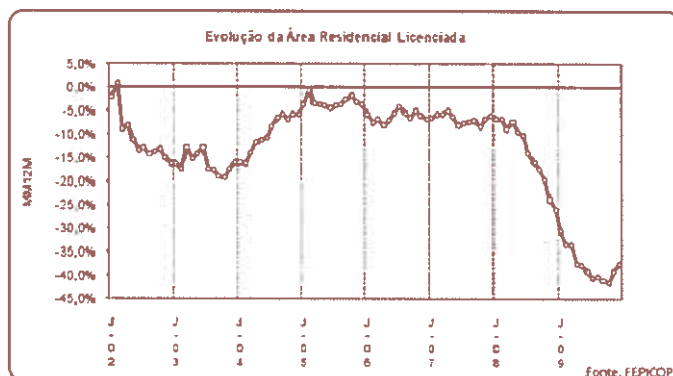
Outro aspecto muito relevante que afecta fortemente as empresas, está relacionado com a sua situação financeira. A crise instalada também no sistema financeiro, quer mundial, quer nacional, com a consequente contracção na concessão do crédito, a grave crise de confiança que se instalou, dificultando a vendas de edifícios habitacionais e os já persistentes atrasos nos pagamentos feitos às empresas, constituíram factores determinantes para um sério agravamento da situação financeira da maioria das empresas do sector.

# ENVOLVENTE MACROECONÓMICA

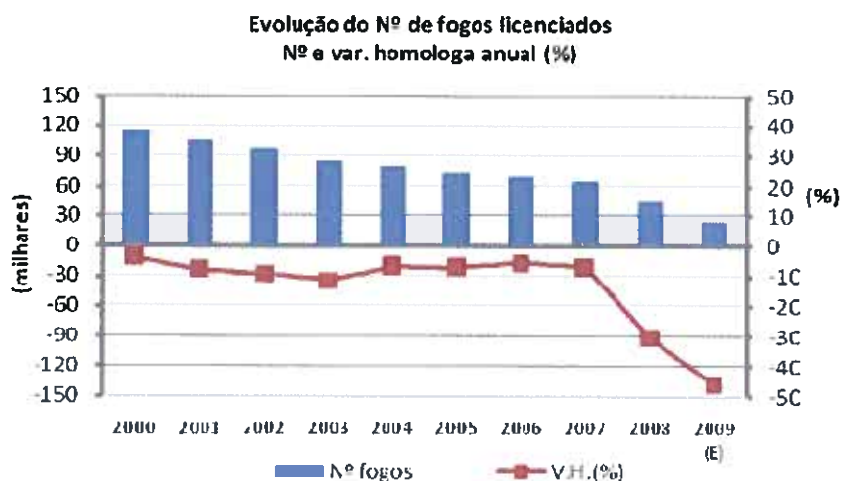


## -Mercado Residencial

Estima-se que a quebra no segmento de mercado residencial, tenha tido uma quebra na ordem dos 29%, nos níveis de produção das empresas que se dedicam a estes trabalhos.



Para que se tenha uma ideia mais próxima da realidade deste segmento de mercado residencial, o licenciamento do número de fogos novos, é um excelente indicador. Em 2009 foram licenciados (até Outubro) 21,9 mil fogos, contra 34,2 mil fogos em igual período de 2008 (redução de 46% em apenas um ano).



# ENVOLVENTE MACROECONÓMICA



No ano de 2001, estas licenças de novos fogos, ultrapassou os 119,3 mil. Nestes últimos 8 anos, registou-se um decréscimo de 71,3%.

## Evolução dos Edifícios Licenciados para Habitação

Anos	Nº Total Habitação	t. v. anual	Nº Ed. Novos Habitação	t. v. anual
2002	49 607	3.4%	40 874	0.1%
2003	45 540	-8.2%	36 626	-10.4%
2004	41 496	-8.9%	33 315	-9.0%
2005	39 707	-4.3%	32 184	-3.4%
2006	37 648	-5.2%	30 558	-5.1%
2007	34 957	-7.1%	28 367	-7.2%
2008	28 435	-18.7%	22 430	-20.9%
2009	21 223	-25.4%	15 818	-29.5%

Fonte: Portal do INE





# ACTIVIDADE DA EMPRESA



## ACTIVIDADE DA EMPRESA



A Lena Abrantina Imobiliária foi totalmente integrada no Grupo Lena durante o ano de 2009. A administração tem um plano traçado de modelo societário, onde se perspectiva para a fusão, sob a mesma designação e organização financeira, de algumas empresas participadas da holding Lena Construções Imobiliária.

O projecto em curso, Edifício Santa Luzia, no Funchal mantém a respectiva implantação e afectação de recursos, necessários à prossecução dos trabalhos. Durante o ano de 2009 foram feitas as mais variadas diligências para a chegada a um consenso na renegociação do valor do terreno com a Machico e Ribeira, o que se conseguiu no final do ano. No que respeita aos trabalhos em obra, os únicos trabalhos que foram levados a cabo dizem respeito à rede de incêndios das caves e a pequenas adaptações feitas nas rampas exteriores de acesso aos acontecimentos.

Obteve-se proveitos suplementares relativamente a apoio técnico e gestão, referente à nossa empresa participada Angola Investimento Imobiliário.

Também neste ano, a empresa chegou a acordo com um cliente para vender 12 estacionamentos em Lisboa.

O escritório que a empresa detém na Maia com localização nobre, foi dado à comercialização à reputada imobiliária "Abacus".

27

# INVESTIMENTOS



## INVESTIMENTOS

IMAGENS E IMAGENS



O investimento na região autónoma da Madeira vai prosseguir com re-arranque da obra do Edifício Santa Luzia no decorrer do segundo semestre do ano de 2010. Todas as partes intervenientes neste projecto, estão em total sintonia, para lhe darem a dinâmica necessária, para acrescentarmos valor à bonita cidade do Funchal.

A administração, pôs em marcha no final do ano, um plano de acção que lhe permita, a aquisição de um terreno com projecto aprovado nas zonas “Premium” de Lisboa.

Este plano visa reforçar o Portfólio existente no segmento de Luxo e tem um horizonte temporal 2010/2013.

Handwritten signature and the number 77.

# POLÍTICA DE RECURSOS HUMANOS





## POLÍTICA DE RECURSOS HUMANOS



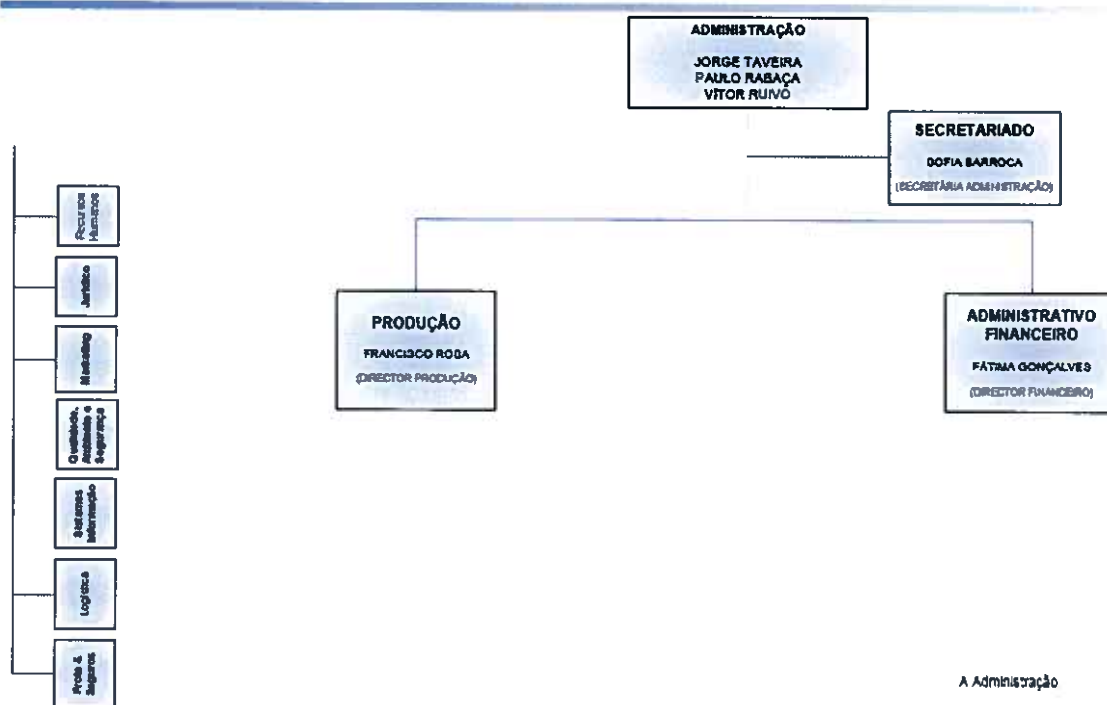
O desempenho da nossa empresa depende da motivação e dedicação dos nossos colaboradores. Orgulhamo-nos da dimensão da nossa equipa, da sua elevada qualificação e elevado nível de competências.

A política de recursos humanos está construída com base neste princípio recorrendo ao estabelecimento de objectivos e avaliações de desempenho de forma regular, mas totalmente integrada e coerente quer com os objectivos do Grupo Lena, quer com os objectivos da imobiliária.





## ORGANOGRAMA LENA ABRANTINA IMOBILIÁRIA



Quinta da Sardenha, 21 de Maio de 2010

# ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA



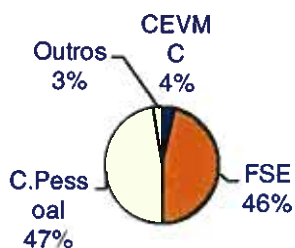
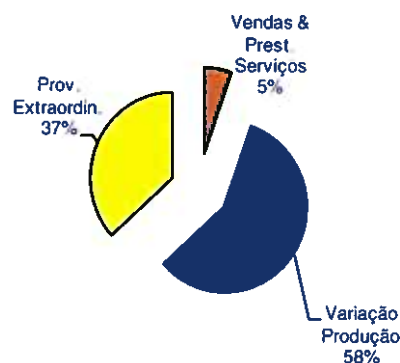
# ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA



## Análise Económica

### Proveitos e Ganhos

A Lena Abrantina Imobiliária, S.A. atingiu no ano de 2009 um *Volume de Negócios* de 49.960,00€, representando um decréscimo de cerca de 64,3% relativamente ao ano anterior. Este decréscimo deve-se à actual conjuntura económica, e em especial ao abrandamento verificado no sector da Imobiliário.



### Custos e Perdas

Os Custos e Perdas em 2009 registaram um decréscimo de 58%. Este decréscimo ocorreu em praticamente todas as rubricas que compõem o agregado dos Custos e Perdas. A rubrica de **FSE**, e **Custos com Pessoal** diminuíram os seus valores, respectivamente, em 61,50% e 23,4%. Também a rubrica **CEVMC** decresceu cerca de 73%, devido a um abrandamento nas rubrica compras.

# ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA



## Resultados do Exercício

O resultado líquido da empresa foi negativo em (-123.546,54 €), tendo registado um decréscimo de 179%, relativamente ao ano anterior, que tinha sido positivo em 156.391,48€. Os Resultados Operacionais registaram uma diminuição de cerca de 67%, sendo o seu valor 229.194,97 €. Por sua vez os Resultados Financeiros registaram um valor de (-643.920,43 €), o que representa um acréscimo de 14,9% em relação ao ano anterior.

## Análise Financeira

O Activo Líquido Total da empresa registou uma subida de 5%, tendo as principais alterações ocorrido ao nível da rubrica das existências e investimentos financeiros, que aumentaram os seus valores em respectivamente 4,60% e 2,30%.

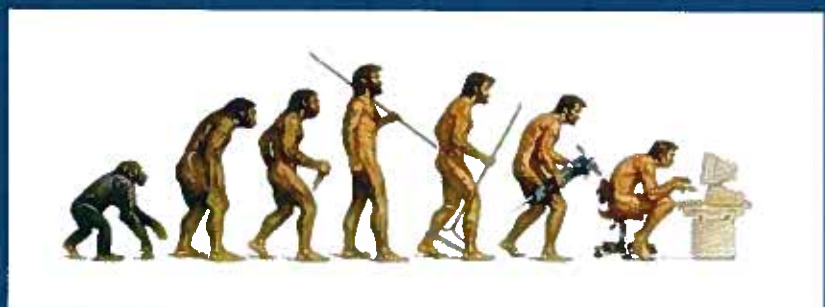
O Activo Líquido da empresa é constituído essencialmente por Existências e por Dividas de Terceiros de Longo Prazo, representando 36,31% e 21,39%, respectivamente do total do activo.

O passivo total da empresa cresce cerca de 9% de 2008 para 2009, com relevância para o aumento da dívida a fornecedores, e aumento do montante em dívida do financiamento concedido pelas instituições financeiras face ao ano de 2008.

A estrutura de Capitais Próprios da empresa registou uma ligeira descida em 6,5%, fruto do resultado obtido no exercício. Consequentemente o rácio da Autonomia Financeira, que indica o grau de cobertura do activo líquido por capital próprio, também diminuiu. Sendo o seu valor de 28,55%, contra 31,92% verificado em 2008.

Handwritten marks and scribbles in the top right corner.

# PERSPECTIVAS DE EVOLUÇÃO





## PERSPECTIVAS DE EVOLUÇÃO



O ano de 2010 não será fácil para a economia portuguesa. Caracterizada por uma taxa de crescimento potencial baixa, a progressão da economia está fortemente afectada, entre outros factores, pelo elevado endividamento externo e pelo enorme peso da dívida pública no PIB.

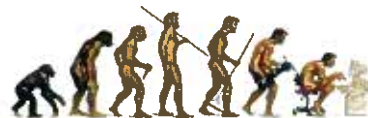
Esta situação, deverá conduzir, à continuação da deterioração das condições de acesso ao crédito, quer no que respeita à taxa de juro, quer no que concerne ao volume de financiamento, que deverá ser sentida por todos os agentes económicos e muito em especial pelas empresas e pelos particulares. Desta forma e, segundo o Banco de Portugal, o PIB português poderá registar uma ligeira recuperação em 2010, de 0,7%, mas registando de novo um crescimento inferior ao da zona Euro, que deverá apresentar uma evolução de 0,8%.

O desemprego continuará a ser um dos mais graves problemas com que Portugal terá de lidar, já que se espera um acréscimo do número de desempregados.

Apesar deste cenário, a administração em sede de orçamento 2010/2014, definiu a entrada num novo segmento de mercado, muito promissor para Portugal “Requalificação da Malha Urbana”.



# PERSPECTIVAS DE EVOLUÇÃO



## PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS


A Resultado Líquido negativo apurado no exercício findo em 31 de Dezembro de 2009, no montante de (-123.546,54 €), propõe-se a transferência para Resultados Transitados.

## AGRADECIMENTOS

*Por fim é nosso desejo expressar o nosso 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.*

Leiria, 05 de Março de 2010

  
-----  
José Jorge da Costa Taveira

  
-----  
Vítor José Primitivo Ruivo

  
-----  
Paulo Jorge Rabaça Saraiva

# CONTAS DO EXERCÍCIO



# CONTAS DO EXERCÍCIO



Demonstração de Resultados por Natureza a

31-12-2009

CÓDIGO DAS CONTAS					
CEE	POC			2009/12/31	2008/12/31
A CUSTOS E PERDAS					
2.a)	61	CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS E MATÉRIAS CONSUMIDAS:			
		MERCADORIAS	25.482,99 €		95.848,87 €
		MATÉRIAS	0,00 €	25.482,99 €	260.000,00 €
					355.848,87 €
2.b)	62	FORNECIMENTOS E SERV.EXTERNOS		329.923,51 €	856.947,73 €
3		CUSTOS COM PESSOAL			
3.a)	641+642	REMUNERAÇÕES		266.039,37 €	360.954,43 €
3.b)		ENCARGOS SOCIAIS:			
	643+644	PENSÕES		0,00 €	0,00 €
	645/8	OUTROS		72.366,82 €	80.726,24 €
			338.406,19 €		441.680,67 €
4.a)	662+663	AMORTIZAÇÕES DO IMOBILIZADO CORPÓREO E INCORPÓREO		6.950,51 €	15.265,27 €
4.b)	666+667	AJUSTAMENTOS		0,00 €	0,00 €
					15.265,27 €
5	67	PROVISÕES		0,00 €	0,00 €
5	63	IMPOSTOS		10.837,13 €	38.074,02 €
5	65	OUTROS CUSTOS E PERDAS OPERACIONAIS		1.795,68 €	1.795,68 €
			12.632,81 €		39.869,70 €
		(A)	713.396,01 €		1.709.612,24 €
6	682	PERDAS EM EMP. GRUPO E ASSOCIADAS		0,00 €	0,00 €
6		AMORTIZAÇÕES E AJUSTAMENTOS DE			
	683+684	APLICAÇÕES E INVEST.FINANCEIROS		31.391,85 €	43.776,90 €
7	(2)	JUROS E CUSTOS SIMILARES:			
		RELATIVOS A EMPRESAS DO GRUPO		0,00 €	0,00 €
		OUTROS		646.814,94 €	559.513,96 €
			678.206,79 €		603.290,86 €
		(C)	1.391.602,80 €		2.312.903,10 €
10	69	CUSTOS E PERDAS EXTRAORDINÁRIAS		13.598,60 €	9.015,12 €
		(E)	1.405.201,40 €		2.321.918,22 €
8+11	86	IMPOSTO S/O REND.DO EXERCÍCIO		3.614,93 €	64.618,33 €
		(G)	1.408.816,33 €		2.386.536,55 €
13	88	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-123.546,54 €	156.391,48 €
			1.285.269,79 €		2.542.928,03 €

# CONTAS DO EXERCÍCIO



Demonstração de Resultados por Natureza a

31-12-2009

CÓDIGO DAS CONTAS			2009/12/31		2008/12/31	
CEE	POC					
B		PROVEITOS E GANHOS				
1	71	VENDAS				
		MERCADORIAS	49.960,00 €		140.000,00 €	
		PRODUTOS	0,00 €		0,00 €	
1	72	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	.....0,00 €	49.960,00 €	.....0,00 €	140.000,00 €
2	(3)	VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO		546.092,54 €		1.625.790,83 €
3	75	TRABALHOS PARA A PRÓPRIA EMPRESA	0,00 €		0,00 €	
4	73	PROVEITOS SUPLEMENTARES	346.538,44 €		646.469,08 €	
4	74	SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO	0,00 €		0,00 €	
4	76	OUTROS PROVEITOS OPERACIONAIS	0,00 €		0,00 €	
4	77	REVERSÕES DE AMORTIZAÇÕES E AJUSTAMENTOS	0,00 €	346.538,44 €	0,00 €	646.469,08 €
		(B)		942.590,98 €		2.412.259,91 €
5	782	GANHOS EM EMP. GRUPO E ASSOCIADAS	0,00 €		0,00 €	
5	784	RENDIMENTOS DE PARTICIPAÇÃO DE CAPITAL	0,00 €		0,00 €	
6	(4)	RENDIMENTOS DE TÍTULOS NEGOCIÁVEIS E DE OUTRAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS:				
		RELATIVOS A EMPRESAS DO GRUPO	0,00 €		0,00 €	
		OUTROS	0,00 €		0,00 €	
7	(5)	OUTROS JUROS E PROVEITOS SIMILARES				
		RELATIVOS A EMPRESAS INTERLIGADAS	0,00 €		0,00 €	
		OUTROS	... 34.286,36 €	34.286,36 €	42.941,55 €	42.941,55 €
		(D)		976.877,34 €		2.455.201,46 €
9	79	PROVEITOS E GANHOS EXTRAORDINÁRIOS	... 308.392,45 €		... 87.726,57 €	
		(F)		1.285.269,79 €		2.542.928,03 €
		RESUMO				
81		Resultados Operacionais (B)-(A)=	229.194,97 €		702.647,67 €	
82		Resultados Financeiros (D-B)-(C-A)=	-643.920,43 €		-560.349,31 €	
83		Resultados Correntes (D)-(C)=	-414.725,46 €		142.298,36 €	
84		Res.Extraordinários (F-D)-(E-C)=	294.793,85 €		78.711,45 €	
85		Resultados Antes de Impostos (F)-(E)=	-119.931,61 €		221.009,81 €	
86		Imposto sobre o Rend.Exercício=	3.614,93 €		64.618,33 €	
88		Resultado Líquido do Exercício (F)-(G)=	-123.546,54 €		156.391,48 €	

# CONTAS DO EXERCÍCIO



Balanço em 31-12-2009

CÓDIGO DAS CONTAS		2009/12/31			2008/12/31
CEE	POC	AB	AA	AL	AL
<b>ACTIVO</b>					
<b>C</b>					
<b>IMOBILIZADO</b>					
<b>I</b>					
<b>IMOBILIZAÇÕES INCORPÓREAS</b>					
1	431	Despesas de Instalação	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1	432	R.&D.	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	433	Propriedade Industrial e Outros Direitos	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	434	Trespases	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4	435	Outras Imobilizações Incorpóreas	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4	441/6	Imobilizações em curso	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	449	Adiantamentos p/ conta Imo. Incorp.	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>II</b>					
<b>IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS</b>					
1	421	Terrenos e Recursos Naturais	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1	422	Edifícios e Outras Construções	27.684,55 €	27.684,54 €	2.768,47 €
2	423	Equipamento Básico	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2	424	Equipamento de Transporte	0,00 €	0,00 €	8.258,32 €
3	425	Ferramentas e Utensílios	693,15 €	693,15 €	0,00 €
3	426	Equipamento Administrativo	87.108,95 €	82.653,40 €	8.628,36 €
3	427	Taras e Vasilhames	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	429	Outras Imobilizações Corpóreas	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4	441/6	Imobilizações em Curso	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4	448	Adiantamentos p/Conta de Imob. Corpóreas	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		115.486,65 €	111.031,09 €	4.455,56 €	19.655,15 €
<b>III</b>					
<b>INVESTIMENTOS FINANCEIROS</b>					
1	4111	Partes Capital Empresas do Grupo	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	24121+4131	Empréstimos a empresas do grupo	4.280.506,43 €	0,00 €	4.280.506,43 €
3	4112	Partes Capital Empresas Associadas	5.739.868,55 €	0,00 €	4.973.588,08 €
	44122+4132	Empréstimos a empresas associadas	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	4113+414+				
5	415	Títulos e Outras Aplicações Financeiras	2.878.031,36 €	653.446,37 €	2.620.750,10 €
	64123+4133	Outros empréstimos concedidos	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6	441/6	Imobilizações em curso	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6	447	Adiantamentos p/ conta inv. Financeiros	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		12.898.406,34 €	653.446,37 €	12.244.959,97 €	11.874.844,61 €
<b>D</b>					
<b>CIRCULANTE</b>					
<b>I</b>					
<b>EXISTÊNCIAS</b>					
1	36	Matérias Primas Subsidiárias e de Consumo	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2	35	Produtos e Trabalhos em Curso	12.445.566,42 €	0,00 €	11.899.473,88 €
3	34	Subprodutos, desperdícios, res. e refugos	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	33	Produtos Acabados e Intermédios	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	32	Mercadorias	120.773,01 €	0,00 €	146.256,00 €
4	37	Adiantamentos por Conta de Compras	198.330,93 €	198.330,93 €	199.348,57 €
		12.764.670,36 €	0,00 €	12.764.670,36 €	12.245.078,45 €



# CONTAS DO EXERCÍCIO



CÓDIGO DAS			2009/12/31			2008/12/31
CONTAS						
CEE	POC		AB	AA	AL	AL
II		DIVIDAS DE TERCEIROS - M / L PRAZO				
1	211	Clientes C/C M/L Prazo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2		Outros Devedores - M / L prazo	7.332.805,22 €	0,00 €	7.332.805,22 €	3.789.603,31 €
			7.332.805,22 €	0,00 €	7.332.805,22 €	3.789.603,31 €
II		DIVIDAS DE TERCEIROS - CURTO PRAZO				
1	211	Clientes C/Corrente	395.220,10 €	0,00 €	395.220,10 €	469.069,71 €
1	212	Clientes - Títulos a receber	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1	218	Clientes de Cobrança Duvidosa	184.244,33 €	184.244,33 €	0,00 €	0,00 €
2	252	Empresas do Grupo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	253+254	Empresas Participadas e Participantes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4	251+255	Outros accionistas (sócios)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4	229	Adiantamentos a Fornecedores	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4	2619	Adiantamentos a fornec. de Imobilizado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4	24	Estado e Outros Entes Públicos	38.424,85 €	0,00 €	38.424,85 €	37.234,85 €
	262/27/8					
4	+2212	Outros Devedores	12.252,57 €	0,00 €	12.252,57 €	2.924.363,30 €
5	264	Subscritores de Capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
			630.141,85 €	184.244,33 €	445.897,52 €	3.430.667,86 €
III		TÍTULOS NEGOCIÁVEIS				
1	1511	Acções em empresas do grupo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	1521	Obr. e tit.part. Em emp. do grupo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	1512	Acções em empresas associadas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	1522	Obr. e tit.part. Em emp. associadas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	1513/23+1					
3	53/9	Outros titulos negociáveis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	18	Outras Aplicações de Tesouraria	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
IV		DEPÓSITOS BANCÁRIOS E CAIXA				
12/3/4		Depósitos Bancários	72.080,95 €		72.080,95 €	23.541,01 €
11		Caixa	3.216,81 €		3.216,81 €	2.495,28 €
			75.297,76 €	0,00 €	75.297,76 €	26.036,29 €
		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
271		Acréscimos de Proveitos	0,00 €		0,00 €	0,00 €
272		Custos Diferidos	928.258,10 €		928.258,10 €	928.693,05 €
276		Activos por Impostos Diferidos	477.570,12 €		477.570,12 €	490.275,56 €
			1.405.828,22 €	0,00 €	1.405.828,22 €	1.418.968,61 €
		Total de Amortizações		111.031,09 €		
		Total de Ajustamentos		837.690,70 €		
		Total do Activo	35.222.636,40 €	948.721,79 €	34.273.914,61 €	32.804.854,28 €



# CONTAS DO EXERCÍCIO



CÓDIGO DAS CONTAS			2009/12/31	2008/12/31
CEE	POC			
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>				
A		<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>		
I	51	Capital	5.912.500,00 €	5.912.500,00 €
	521	Acções (quotas) próprias - Valor Nominal	0,00 €	0,00 €
	522	Acções (quotas) próprias - Descontos e Prémios	0,00 €	0,00 €
	53	Prestações Suplementares	6.426.268,22 €	6.490.268,22 €
II	54	Prémios de emissão de acções (quotas)	0,00 €	0,00 €
III	55	Ajustamentos de Partes de Capital em filiais e associadas	-453.758,40 €	-453.758,40 €
	56	Reservas de Reavaliação	320.572,84 €	454.417,53 €
IV		<b>RESERVAS</b>		
1/2	571	Reservas legais	91.962,29 €	84.142,72 €
3	572	Reservas estatutárias	0,00 €	0,00 €
4	573	Reservas contratuais	0,00 €	0,00 €
5	574 a 579	Outras reservas	44.937,15 €	44.937,15 €
V	59	Resultados transitados	-2.432.192,06 €	-2.216.247,93 €
			9.910.290,04 €	10.316.259,29 €
VI	88	Resultado líquido do exercício	123.546,54 €	156.391,48 €
	89	Dividendos antecipados	0,00 €	0,00 €
		<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO</b>	<b>9.786.743,50 €</b>	<b>10.472.650,77 €</b>
		<b>Passivo</b>		
B		<b>Provisões</b>		
1	291	Provisões para pensões	0,00 €	0,00 €
2	292	Provisões para impostos	0,00 €	0,00 €
3	293/8	Outras provisões	0,00 €	0,00 €
			0,00 €	0,00 €
C		<b>DÍVIDAS A TERCEIROS -M/LP</b>		
1		Dívidas a Instituições de Crédito	7.810.422,54 €	7.560.422,54 €
2		Fornecedores de Imobilizado	138.630,27 €	339.163,95 €
3		Outras dívidas	7.455.615,16 €	5.971.877,86 €
			15.404.667,97 €	13.871.464,35 €
C		<b>DÍVIDAS A TERCEIROS -CURTO PRAZO</b>		
1		Empréstimos por Obrigações		
	2321	Convertíveis	0,00 €	0,00 €
	2322	Não Convertíveis	0,00 €	0,00 €
1	233	Empréstimos por títulos de participação	0,00 €	0,00 €
2	231+12	Dívidas a Instituições de Crédito	955.000,00 €	1.000.000,00 €
3	269	Adiantamentos por Conta de Vendas	0,00 €	0,00 €
4	221	Fornecedores Conta Corrente	7.486.293,89 €	6.891.916,04 €
4	228	Fornecedores - Facturas em Recepção e Conferência	0,00 €	0,00 €
5	222	Fornecedores - Títulos a Pagar	0,00 €	0,00 €
5	2612	Fornecedores de Imobilizado - Títulos a pagar	0,00 €	0,00 €
6	252	Empresas do Grupo	0,00 €	0,00 €
7	253+254	Empresas participadas e participantes	0,00 €	0,00 €
8	251+255	Outros accionistas (sócios)	0,00 €	0,00 €
8	219	Adiantamento de Clientes	443.507,60 €	443.507,60 €
8	239	Outros empréstimos obtidos	0,00 €	0,00 €
8	2611	Fornecedores de Imobilizado C/C	20.773,69 €	24.521,18 €
8	24	Estado e Outros Entes Públicos	41.763,91 €	46.679,45 €
8	262/3/4/5/7/8			
	211	Outros Credores	4.950,52 €	3.316,37 €
			8.952.289,61 €	8.409.940,64 €
D		<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>		
	273	Acréscimos de Custos	92.203,77 €	50.798,52 €
	274	Proveitos Diferidos	0,00 €	0,00 €
	276	Passivos por Impostos Diferidos	38.009,76 €	0,00 €
			130.213,53 €	50.798,52 €
		<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>24.487.171,11 €</b>	<b>22.332.203,51 €</b>
		<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO</b>	<b>34.273.914,61 €</b>	<b>32.804.854,28 €</b>

# CONTAS DO EXERCÍCIO



## Demonstração de Resultados por Funções

31.12.2009




Valores em Euros

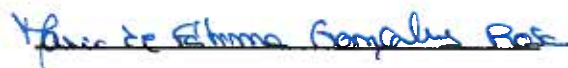
	2009	2008
Vendas e prestações de serviços	49.960,00	140.000,00
Custo das vendas e prestações de serviços	56.150,09	120.164,58
<b>Resultados brutos</b>	<b>106.110,09</b>	<b>260.164,58</b>
Outros proveitos e ganhos operacionais	654.930,89	725.180,53
Custos de distribuição		
Custos administrativos	-212.616,43	-202.190,31
Outros custos e perdas operacionais	-24.435,73	-528.382,24
<b>Resultados operacionais</b>	<b>523.988,82</b>	<b>254.772,56</b>
Custo líquido de financiamento	-646.814,94	-22.559,73
Ganhos (perdas) em filiais e associadas		
Ganhos (perdas) em outros investimentos	2.894,51	-11.203,02
<b>Resultados correntes</b>	<b>-119.931,61</b>	<b>221.009,81</b>
Impostos sobre resultados correntes	3.614,93	64.618,33
<b>Resultados correntes após impostos</b>	<b>-123.546,54</b>	<b>156.391,48</b>
Resultados extraordinários		
Impostos sobre resultados extraordinários		
<b>Resultados líquidos</b>	<b>-123.546,54</b>	<b>156.391,48</b>
<b>Resultados por acção</b>	<b>-0,10</b>	<b>0,13</b>

Leiria, 31 de Dezembro de 2009

A Administração

O Técnico Oficial de Contas



# CONTAS DO EXERCÍCIO



## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

### ATIVIDADES OPERACIONAIS:

Recebimentos de clientes (a)	617.499,23
Pagamento a Fornecedores (b)	117.392,69
Pagamento ao Pessoal	143.834,64
<b>Fluxo gerado pelas operações</b>	<b>356.271,90</b>
Pagamento / Recebimento do Imposto sobre o rendimento (c)	37.694,85
Outros recebimentos / pagamentos relativos à actividade operacional (d)	2.077.754,89
<b>Fluxo gerado antes das rubricas extraordinárias</b>	<b>2.115.449,74</b>
Recebimentos relacionados com rubricas extraordinárias	0,00
Pagamentos relacionados com rubricas extraordinárias	6.955,50
<b>Fluxo das actividades operacionais [1]</b>	<b>2.464.766,14</b>

### ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:

#### Recebimentos provenientes de:

Investimentos financeiros (e)	0,00
Imobilizações corpóreas	-6.289,31
Imobilizações incorpóreas	0,00
Subsídios de investimento	0,00
Juros e proveitos similares	68.416,68
Dividendos	9.746.383,21
	<b>9.808.510,58</b>

#### Pagamentos respeitantes a:

Investimentos financeiros	0,00
Imobilizações corpóreas	0,00
Imobilizações incorpóreas	0,00
<b>Fluxo das actividades de investimento [2]</b>	<b>9.808.510,58</b>

### ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:

#### Recebimentos provenientes de:

Empréstimos obtidos	8.560.422,54
Aumentos de capital, prestações suplementares e prémios de emissão	12.402.768,22
Subsídios e doações	0,00
Venda de acções(quotas) próprias	0,00
Cobertura de prejuízos	0,00
	<b>20.963.190,76</b>

#### Pagamentos respeitantes a:

Empréstimos obtidos	0,00
Amortização de contratos de locação financeira	0,00
Juros e custos similares	322.121,75
Dividendos	0,00
Reduções de capital e prestações suplementares	0,00
Aquisição de acções e (quotas) próprias	0,00
<b>Fluxo das actividades de financiamento [3]</b>	<b>20.641.069,01</b>

<b>Variações de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]</b>	<b>32.914.345,73</b>
Efeito das diferenças de câmbio	0,00
Caixa e seus equivalentes do início do período	26.036,29
Caixa e seus equivalentes do fim do período	75.297,76

71.  
P  
@amandabey

# ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS





# ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



## 1 - INDICAÇÕES E JUSTIFICAÇÕES DAS DISPOSIÇÕES DO POC;

Não houve derrogações nas disposições do POC que possam dar uma imagem menos verdadeira do passivo e activo da Empresa.

## 2 - COMPARABILIDADE;

As contas são globalmente comparáveis com as do exercício anterior.

## 3 - CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS UTILIZADOS;

### **Investimentos Financeiros**

As participações adquiridas em 2009 da empresa Edilena, S.A. e a Urbilena, S.A., estão valorizadas ao custo de aquisição.

Em relação às restantes empresas participadas as quais se encontram descriminadas na nota 16, à data da elaboração dos anexos, não continham de informação disponível, estando ajustadas pelo método da equivalência patrimonial até Dezembro de 2007.

### **Imobilizações Corpóreas**

Os bens do activo imobilizado corpóreos são contabilizados pelos valores de aquisição, incluindo todas as despesas com a compra.

As amortizações são calculadas segundo os métodos e critérios fiscalmente aceites e considerados suficientes para ajustamento das correspondentes depreciações patrimoniais.

Os encargos financeiros com a aquisição da construção de bens do Imobilizado corpóreo não são incluídos nos valores de aquisição.



# ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



## **Existências**

Mercadorias e Matérias-Primas – As existências de mercadorias, matérias-primas, subsidiárias de consumo, são valorizadas ao preço de custo de aquisição, que inclui todas as despesas com a compra até à sua entrada em armazém.

## **Produtos Acabados**

São valorizados pelos custos reais de exploração, que inclui os gastos gerais e a mão-de-obra afecta.

## **Produtos e Trabalho em Curso**

São valorizados pelo custo dos materiais incorporados, adicionado do valor real da mão-de-obra utilizada na execução da obra, e dos gastos gerais ocorridos até à data de inventariação.

## **Acréscimos e Diferimentos**

Encontram-se até ao final do ano de 2008 diferidos 824,761,59€ de encargos com o empreendimento em curso, sendo a sua maioria encargos financeiros.

No exercício de 2009 os custos financeiros referentes ao financiamento da obra Santa Luzia não foram diferidos sendo estes incorporados nos trabalhos em curso do empreendimento.

O valor do empréstimo do financiamento que não foi diferido e que foi incorporado nos trabalhos em curso foi de 447.339,81€.

## **4 - COTAÇÕES UTILIZADAS PARA CONVERSÃO EM MOEDA PORTUGUESA;**

Em 31-12-2009 um euro equivale a 127,456 Kwanzas.

# ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



## 6 - DECOMPOSIÇÃO DOS ACTIVOS E PASSIVOS POR IMPOSTO DIFERIDO POR TIPO DE DIFERENÇA À DATA DO BALANÇO:

Descrição	Total		Operações na D. R.		Mov noutras Rub. Cap. Prop	
					Reavaliação	Outras
	N	N - 1	N	N - 1	N	N - 1
<b>Diferenças Temporárias que</b>						
<b>Originaram Activos por Imposto Diferido</b>						
- Provisões não aceite fiscalmente						
- Resultados positivos em ACE						
- Resultados negativos pela aplicação do método de equivalência patrimonial						
- Amortizações não aceites fiscalmente						
- Benefícios de Reforma, quando não há fundo externo						
- Diferenças entre o justo valor e a BT						
- Prejuízos fiscais		-232.213,40		-232.213,40		1.825.993,36
<b>Financeiras</b>						
- Dupla tributação						
- Reconhecimento inicial da activos e passivos						
<b>Total I</b>		-232.213,40		-232.213,40		1.825.993,36
<b>Diferenças temporárias que</b>						
<b>Originaram Passivos por Impostos Diferidos</b>						
- Reavaliação de activos imobilizados	152.039,04				152.039,04	
- Resultados negativos em ACE						
- Resultados positivos pela aplicação do método da equivalência patrimonial						
- Diferimento de tributação das mais valias						
- Beneficiou de reforma, quando não há fundo externo						
- Efeito da transposição de demonstrações financeiras						
<b>Total II</b>	152.039,04				152.039,04	
<b>Valores reflectidos no balanço</b>						
- Activos por impostos diferidos (Total I x taxa(s))		-58.053,81		-58.053,81		
- Passivos por impostos diferidos (Total II x taxa(s))	38.009,76				38.009,76	
- Diferenças temporárias relativamente às quais não foi reconhecido qualquer imposto diferido (a)						
- Perdas fiscais não utilizadas	12.705,44				12.705,44	
- Outras						

a) Com indicação de data de extinção

# ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



## 7 - NÚMERO MÉDIO DE PESSOAS AO SERVIÇO DA EMPRESA NO EXERCÍCIO:

O número médio de pessoas ao serviço da empresa em 2009 foi de 8.

## 10 - MOVIMENTOS OCORRIDOS NAS RUBRICAS DO ACTIVO IMOBILIZADO CONSTANTES DO BALANÇO E NAS RESPECTIVAS AMORTIZAÇÕES E PROVISÕES.

### ACTIVO BRUTO

Rubricas	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Transf. e Abates	Saldo Final
<b>Imobilizações Incorpóreas</b>					
Despesas de Instalação	0,00			0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Imobilizações Corpóreas</b>					
Edifícios e Outras Construções	27.684,55				27.684,55
Ferramentas e Utensílios	693,15				693,15
Equipamento de Transporte	24.770,00		-24.770,00		0,00
Equipamento Administrativo	87.099,71				87.108,95
	140.247,41	0,00	0,00	0,00	115.486,65
<b>Investimentos Financeiros</b>					
Partes Cap. Emp.Grupo	0,00				0,00
Emprest . Emp. Grupo	4.280.506,43				4.280.506,43
Partes Cap. Emp.Associadas	4.973.588,08	766.280,47			5.739.868,55
Títulos Outras Apl. Financeiras	3.357.150,62		-479.119,26		2.878.031,36
Imobilizado Curso	0,00				0,00
	12.611.245,13	766.280,47	-479.119,26	0,00	12.898.406,34

# ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



## AMORTIZAÇÕES E AJUSTAMENTOS

Rubricas	Saldo Inicial	Reforço	Regularizações	Saldo Final
<b>Imobilizações Incorpóreas</b>				
Despesas de Instalação	0,00		0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Imobilizações Corpóreas</b>				
Edifícios e Outras Construções	24.916,08	2.768,46		27.684,54
Ferramentas e Utensílios	693,15			693,15
Equipamento Transporte	16.511,68		-16.511,68	0,00
Equipamento Administrativo	78.471,35	4.182,12		82.653,40
	120.592,26	6.950,58	-16.511,68	111.031,09
<b>Investimentos Financeiros</b>				
Títulos Outras Apl. Financeiras	736.400,52	31.391,85	-114.346,00	653.446,37
	736.400,52	31.391,85	-114.346,00	653.446,37

## 12 - INDICAÇÃO DOS DIPLOMAS LEGAIS EM QUE SE BASEOU A REAVALIAÇÃO DE IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS OU DE INVESTIMENTOS FINANCEIROS.

As reavaliações do activo imobilizado corpóreo foram calculadas com base nos seguintes diplomas:

Decreto lei nº 399-g / 84, de 28 de Dezembro

Decreto lei nº 31 / 98, de 11 de Fevereiro

## 15 - INDICAÇÕES DOS BENS UTILIZADOS EM REGIME DE LOCAÇÃO FINANCEIRA, COM MENÇÃO DOS RESPECTIVOS VALORES CONTABILÍSTICOS.

A empresa utiliza alguns bens imóveis em regime de locação financeira, cujo valor de aquisição é de 301.132,08 euros e que determinam responsabilidades vincendas, a 31 de Dezembro de 2009, no valor de 159.403,93 euros.

# ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



## 16 - EMPRESAS INTERLIGADAS E PARTICIPADAS.

### **IMOSPANO - CONSTRUÇÃO VENDA DE IMÓVEIS, S.A.**

Sede:	Lisboa
Capital Social:	750.000,00 €
Fracção de capital detida:	99%

### **PÁTEO CENTRAL - SOCIEDADE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA S.A.**

Sede:	Lisboa
Capital Social:	50.000,00 €
Fracção de capital detida:	90%

### **ABRANTINA PATRIMÓNIO, GESTÃO OBRAS CONDOMÍNIO, LDA**

Sede:	Lisboa
Capital Social:	25.000,00 €
Fracção de capital detida:	76%

### **ZÉFIRA - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.**

Sede:	Funchal
Capital Social:	50.000,00 €
Fracção de capital detida:	100%



# ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



## **ANGOLA - INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**

Sede:	Luanda - Angola
Capital Social:	18.976,13 €
Fracção de capital detida:	100%

## **URBILENA - URBANIZAÇÕES E LOTEAMENTOS, S.A.**

Sede:	Quinta Sardinha
Capital Social:	500.000,00 €
Fracção de capital detida:	75%

## **EDILENA - CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.**

Sede:	Quinta Sardinha
Capital Social:	1.000.000,00 €
Fracção de capital detida:	100%

## **IMOPRAGAL - SOCIEDADE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**

Sede:	Lisboa
Capital Social:	250.000,00 €
Fracção de capital detida:	50%

# ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



## 21 - MOVIMENTOS OCORRIDOS NAS RUBRICAS DE ACTIVO CIRCULANTE:

### AJUSTAMENTOS

Rubricas	Saldo Inicial	Transfer.	Reforço	Reversão	Saldo Final
<b>Existências</b>					
Matérias - Primas, Subsidiárias e de Consumo					
Produtos e Trabalhos em Curso					
Subprodutos, desperdícios, resíduos e refugos					
Produtos acabados e intermédios					
Mercadorias					
<b>Dívidas de Terceiros</b>					
Clientes C/C					
Clientes - Títulos a receber					
Clientes de cobrança duvidosa	184244,33				184244,33
Empresas do Grupo					
Empresas participadas e participantes					
Outros accionistas (sócios)					
Estado e outros entes públicos					
Outros Devedores					
Subscritores de capital					
	184,244,33				184244,33
<b>Títulos Negociáveis</b>					
Acções em empresas de grupo					
Obrigações e títulos de participação em Emp. do Grupo					
Acções em empresas associadas					
Obrigações e títulos de participação em Emp. Associadas					
Outros títulos negociáveis					
Outras aplicações de tesouraria					

# ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



## 23 - DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA;

O valor da dívida de cobrança duvidosa é de 184.244,33, que respeita ao cliente Calçada 2000 e Imopragal.

## 32 - DESCRIÇÃO DAS RESPONSABILIDADES DA EMPRESA POR GARANTIAS PRESTADAS, DESDOBRANDO-AS DE ACORDO COM A NATUREZA DESTAS E MENCIONANDO EXPRESSAMENTE AS GARANTIAS REAIS;

Em 31 de Dezembro de 2008 existiam garantias bancárias prestadas a donos de obras, representadas da seguinte forma:

- Garantias Bancárias ➡ 910.370,00 €

## 36 - NÚMERO DE ACÇÕES DE CADA CATEGORIA EM QUE SE DIVIDE O CAPITAL DA EMPRESA E SEU VALOR NOMINAL;

O Capital encontra-se repartido por 1.182.500 acções no valor nominal de 5.00 Euros cada.

## 37 - PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL SUBSCRITO DE CADA UMA DAS PESSOAS COLECTIVAS QUE NELE DETENHAM PELO MENOS 20%;

Lena Engenharia e Construções SGPS - 100% do capital.

# ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



## 40 - MOVIMENTOS OCORRIDOS NAS RUBRICAS DE CAPITAL PRÓPRIO, CONSTANTES NO BALANÇO, PARA ALÉM DAS REFERIDAS ANTERIORMENTE.

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Redução	Saldo Final
51 - Capital	5.912.500,00			5.912.500,00
52 - Acções (quotas) próprias	0,00			0,00
521-Valor nominal"	0,00			0,00
522-Descontos e prémios	0,00			0,00
53-Prestações suplementares	6.490.268,22			6.490.268,22
54-Prémios de emissão de acções	0,00			0,00
55-Ajustamento de partes de capital	-453.758,40			-453.758,40
551-Ajustamento de transição	-497.657,41			-497.657,41
552-Lucros não atribuídos	0,00			0,00
553-Outras variações nos c.próp.	43.899,01			43.899,01
554-Depreciações	454.417,53			396.592,36
56-Reservas de reavaliação				
561-Reservas de reavaliação		251.302,64	-309.127,81	
57 - Reservas	129.079,87			136.899,44
571-Reservas Legais	84.142,72	7.819,57		91.962,29
572-Reservas estatutárias	0,00			0,00
573-Reservas contratuais	0,00			0,00
574-Reservas livres	44.937,15			44.937,15
575-subsídios	0,00			0,00
576-Doações	0,00			0,00
59 - Resultados Transitados	-2.216.247,93	-510.868,71	294.924,58	-2.432.192,06
88 - Resultado Líquido Exercício	156.391,48	-123.546,54	156.391,48	-123.546,54
Total	10.472.650,77	-375.293,04	142.188,25	9.926.763,02

## ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



### 41 - DEMONSTRAÇÃO DO CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS.

Movimentos	Mercadorias	Matérias primas, sub. e de consumo	Totais
Existências iniciais	146.256,00	0,00	146.256,00
Compras		0,00	0,00
Regularização das existências		0,00	0,00
Existências finais	120.773,01	0,00	120.773,01
Custos do exercício	25.482,99	0,00	25.482,99

### 42 - DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DE PRODUÇÃO.

Movimentos	Produtos e Trabalhos em Curso	Produtos Acabados e Intermédios	Totais
Existências iniciais	11.899.473,88	0,00	11.899.473,88
Regularização das existências	0,00	0,00	0,00
Existências finais	12.445.566,42	0,00	12.445.566,42
Aumento no exercício	546.092,54	0,00	546.092,54



# ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



## 43. INDICAÇÃO GLOBAL PARA CADA UM DOS ÓRGÃOS, DAS REMUNERAÇÕES ATRIBUÍDAS AOS MEMBROS DOS ÓRGÃOS SOCIAIS QUE ESTEJAM RELACIONADOS COM O EXERCÍCIO DAS RESPECTIVAS FUNÇÕES:

### Conselho Administração

Remuneração Base :	138.738,61
Encargos	<u>46.733,84</u>
Total	185.472,45

## 45 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS FINANCEIROS

Custos e Perdas	Exercício		Proveitos e Ganhos	Exercício	
	2009	2008		2009	2008
681 - Juros Suportados	621.904,80	536.940,55	781 - Juros Obtidos	0,00	0,00
682 - Perdas em emp. do grupo	0,00	0,00	782 - Ganhos em emp. do grupo	0,00	0,00
683 - Amort. de invest. em imóv.	31.391,85	43.776,90	783 - Rendimentos de Imóveis	34.286,36	32.573,88
684 - Provisões para apl. financ.	0,00	0,00	784 - Rendim. de partic. de capital	0,00	0,00
685 - Difer.Câmbio Desfavor.	0,00	19,97	785 - Difer.Câmbio Favoráveis	0,00	0,00
686 - Desc. Pronto pag. Concedidos	0,00	0,00	786 - Desc. Pronto pag. Obtidos	0,00	10.367,67
687 - Perdas na alien. Aplic. Tesour.	0,00	0,00	787 - Ganhos na alien. Aplic. Tesour.	0,00	0,00
688 - Outros Custos Financeiros	24.910,14	22.553,44	788 - Outros Proveitos e Ganhos Financeiros	0,00	0,00
<b>Resultados Financeiros</b>	-643.920,43	-560.349,31			
	34.286,36	42.941,55		34.286,36	42.941,55

# ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



## 46 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXTRAORDINÁRIOS.

Custos e Perdas	Exercício		Proveitos e Ganhos	Exercício	
	2009	2008		2009	2008
691 - Donativos	0,00	0,00	791 - Restituição de imposto	464,43	0,00
692 - Dívidas incobráveis	0,00	0,00	792 - Recuperação de dívidas	0,00	0,00
693 - Perdas em existências	0,00	0,00	793 - Ganhos em existências	0,00	0,00
694 - Perdas em imobil.	6.289,31	7.282,95	794 - Ganhos em imobilizações	64.927,39	71.818,87
695 - Multas e Penalidades	353,79	1.288,00	795 - Benef. de penal. Contrat	0,00	0,00
696 - Aumentos de amort. e prov.	0,00	0,00	796 - Redu. de amort. e prov.	0,00	0,00
697 - Correções Exerc. Anteriores	6.955,50	435,09	797 - Correções Relativas Exerc. Anter	243.000,63	15.903,43
698 - Out. Custos e Perd. Extraord.	0,00	9,08	798 - Outr. Prov. e Ganhos Extr.	0,00	4,27
<b>Resultados Extraordinários</b>	<b>294.793,85</b>	<b>78.711,45</b>			
	<b>308.392,45</b>	<b>87.726,57</b>		<b>308.392,45</b>	<b>87.726,57</b>

## 48. OUTRAS INFORMAÇÕES

Empresa Lena Abrantina - Imobiliária, S.A, é uma das empresas que constitui o ACE (Agrupamento Complementar de Empresas), que tem como objecto melhorar as condições de exercício e o resultado da actividade económica das agrupadas, libertando-as para a plena dedicação às actividades operacionais em que são especializadas, através da prestação de serviços de consultoria técnica e demais serviços de apoio às operações.

# ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS




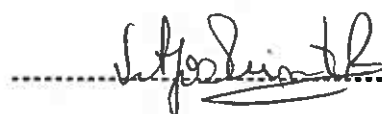
Leiria, 31 de Dezembro de 2009

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Maria de Fátima Gonçalves Rosa

 9465724



 9465724

# Certificação Legal de Contas



**OLIVEIRA, REIS & ASSOCIADOS, SROC, LDA**  
Inscrita sob o n.º 23

FERNANDO MARQUES OLIVEIRA  
JOSÉ VIEIRA DOS REIS  
CARLOS A. DOMÍNGUES FERPAZ  
JOSÉ BARATA FERNANDES  
JOAQUIM OLIVEIRA DE JESUS  
CARLOS MANUEL GRENHA

AUDITOR (C.M.V.M.)

Membro de / Member of



www.hlb.com

## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

### INTRODUÇÃO

1. Examinámos as demonstrações financeiras da *LENA ABRANTINA – IMOBILIÁRIA, S.A.*, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2009 (que evidencia um total de 34.273.915 euros e um total de capital próprio de 9.786.744 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 123.547 euros), a Demonstração dos resultados por naturezas e por funções e a Demonstração dos fluxos de caixa no exercício findo naquela data, e o correspondente Anexo.

### RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
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 mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:

SEDE | HEAD OFFICE: Avenida da Liberdade, n.º 245 – 8.º A, B e C - 1250-143 LISBOA - PORTUGAL

Tel. (+351) 217 271 197 | Fax (+351) 217 273 129

E-mail: [geral@orasroc.pt](mailto:geral@orasroc.pt)

Web: [www.orasroc.pt](http://www.orasroc.pt)

Delegação | Branch: Av. 22 de Maio, n.º 24 - Escritório 3 - 2415-396 LEIRIA - PORTUGAL Tel (+351) 244 822 175 | Fax (+351) 244 822 178

# Certificação Legal de Contas



OLIVEIRA, REIS & ASSOCIADOS, SROC, LDA.  
Inscrita sob o nº 23

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

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

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 apresentam de forma verdadeira e apropriada, nos aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **LENA ABRANTINA – IMOBILIÁRIA, S.A.**, em 31 de Dezembro de 2009, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites.

213



# Certificação Legal de Contas



OLIVEIRA, REIS & ASSOCIADOS, SROC, LDA.  
Inscrita sob o n.º 23

## ÊNFASE

8. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para o apuramento e valorização das existências, onde são relevados contabilisticamente na conta custos diferidos parte dos custos financeiros, os quais são reconhecidos pela venda de existências conforme divulgado na nota 3, do Anexo ao Balanço e à Demonstração dos Resultados.

Lisboa, 15 de Março de 2010

OLIVEIRA, REIS & ASSOCIADOS, SROC, LDA.  
Representada por

Joaquim Oliveira de Jesus, ROC n.º 1056

# Relatório e Parecer do Fiscal Único



OLIVEIRA, REIS & ASSOCIADOS, SROC, LDA.  
Inscrita sob o n.º 23

## 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 da *LENA ABRANTINA – IMOBILIÁRIA, S.A.*, referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2009.
2. O Fiscal Único desempenhou com regularidade as funções que lhe foram confiadas, tendo nomeadamente procedido às verificações que considerou convenientes, apreciado as contas e os actos de gestão mais relevantes da Empresa.
3. No encerramento do exercício, foi apreciado o relatório 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 a Certificação Legal das Contas, o Fiscal Único é de parecer que a Assembleia Geral:

- a) aprove os documentos de prestação de contas do exercício de 2009, tal como foram apresentados pelo Conselho de Administração;
  - b) aprove a aplicação de resultados proposta 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, 15 de Março de 2010

O FISCAL ÚNICO

OLIVEIRA, REIS & ASSOCIADOS, SROC, LDA.

Representada por  
Joaquim Oliveira de Jesus, ROC n.º 1056

Handwritten signature and initials in the top right corner.



2009