

Relatório & Contas

JLF Sociedade de Construções, S.A.

2010

00 Índice

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

RELATÓRIO DE GESTÃO

01 Mensagem do Presidente do Conselho de Administração 05

02 Órgãos Sociais 08

03 Indicadores Gerais 10

04 Actividade 12

05 Análise Económica e Financeira Individual 16

06 Análise Económica e Financeira Consolidada 28

07 Proposta de Aplicação de Resultados 40

08 Anexo ao Relatório de Gestão 42

INFORMAÇÃO FINANCEIRA

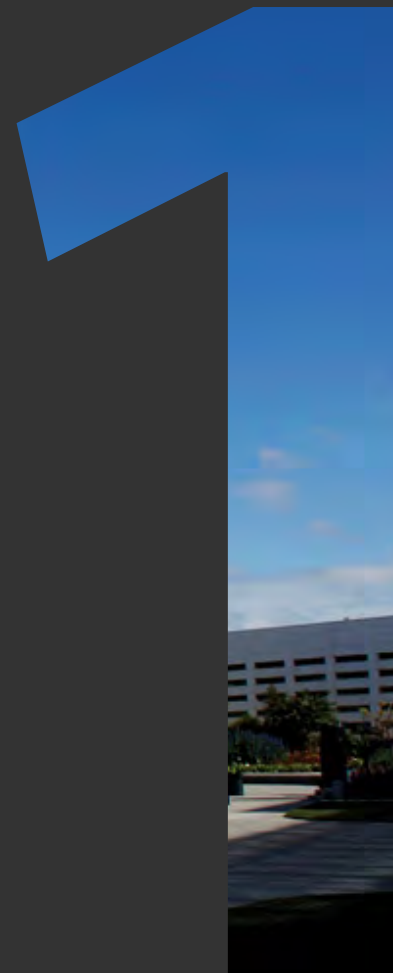
09 Contas Individuais 45

10 Contas Consolidadas 85



RELATÓRIO DE GESTÃO

Mensagem do Presidente do Conselho de Administração

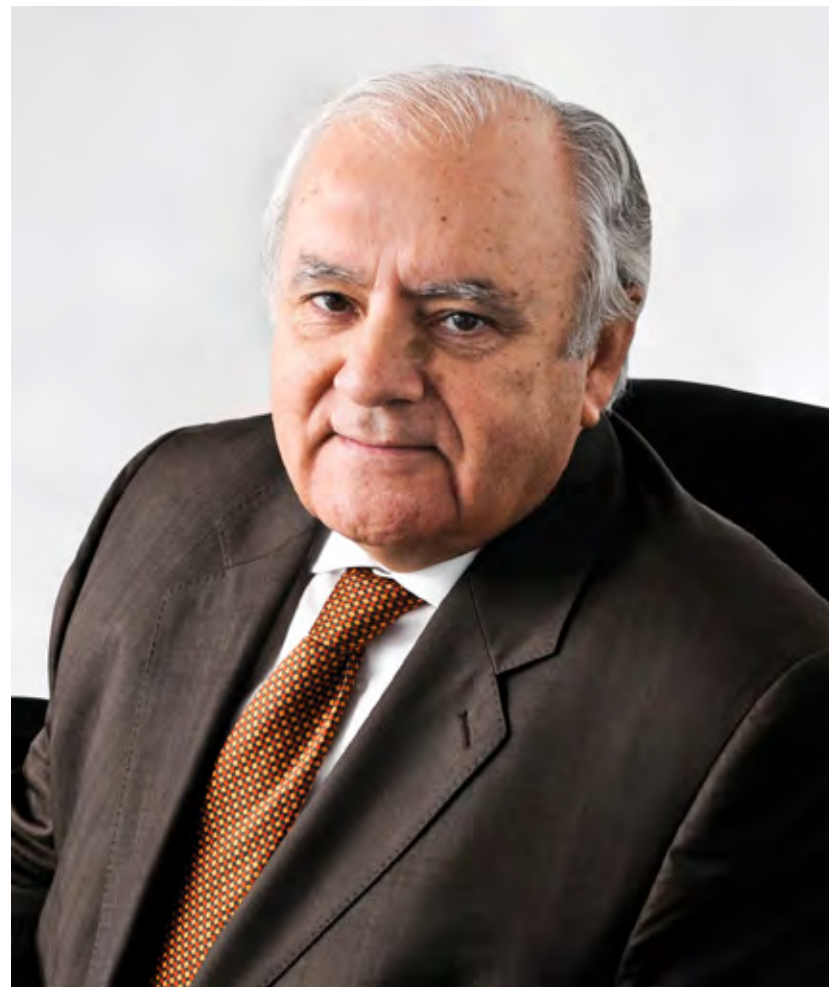


00
01 **Mensagem do**
02 **Presidente do Conselho**
03 **de Administração**
04
05
06
07
08
09
10

A perenidade de uma empresa impõe que a sua gestão percorra trajectórias de excelência, para cuja definição concorrem múltiplos factores, de entre os quais sobressai a lucidez de entendimento das condições reais da empresa enquanto inserida quer no contexto macroeconómico da sociedade, quer nos movimentos do sector de actividade em que opera.

Nesta perspectiva, importa referir que na indústria do imobiliário, não obstante o aumento de rentabilidade do capital ser conseguido através de alavancagem, o próprio capital pode ser destruído em situações de dívida excessiva. Está-se a chegar a um tempo no qual o desenvolvimento da actividade vai estar condicionado à redução do crédito ao investimento, ou seja, o ciclo de grande abertura do mercado de crédito imobiliário, associado com a redução da taxa de inflação e da taxa de juro, encontra-se em fase de encerramento.

A necessidade de refinanciamento dos activos em carteira, entretanto ocorrida, está a produzir no sistema bancário o esgotamento dos recursos que, assim, não podem ser aplicados no apoio a novos projectos. No caso de outro tipo de intervenções não vir a ter lugar, este processo contribuirá para a



00
01 **Mensagem do**
02 **Presidente do Conselho**
03 **de Administração**
04
05
06
07
08
09
10

estagnação da indústria do imobiliário e até da economia em geral, durante o alargado período de tempo de reembolso. Por isso, a actual crise da indústria do imobiliário resulta da crise de liquidez bancária, muito mais que de um desequilíbrio generalizado entre a oferta e a procura.

Este ambiente de turbulência estimulou a busca de caminhos susceptíveis de consolidar a vida da nossa sociedade ao longo do exercício de 2010, de entre os quais destaco os dois seguintes:

. Lançamento do programa de venda por fracções do lote 1.19.01 do Edifício Panoramic no Parque das Nações, após análise profunda das diversas alternativas possíveis de rentabilidade de este activo, cuja construção estava terminada.

. Externalização da gestão de condomínios, permitindo aligeirar a estrutura da empresa em sector definido como não estratégico, e simultaneamente produzir a convergência de interesses com os condóminos já existentes.

Por outro lado, durante o exercício agora terminado foi desenvolvida análise associada com os objectivos estratégicos de gestão referentes a 2011, merecendo especial ênfase aqueles associados

com o incremento do volume e do valor das vendas e dos arrendamentos, bem como com a planificação rigorosa dos custos de funcionamento.

Armando Manuel Pais Gomes de Campos



Órgãos Sociais

MESA DA ASSEMBLEIA GERAL

PRESIDENTE

Jorge Manuel Bonifácio Pedroso
de Almeida

VICE PRESIDENTE

António José Marçal Martins

SECRETÁRIO

Carlos Manuel da Conceição
Duarte

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

PRESIDENTE

Armando Manuel Pais Gomes
de Campos

VOGAIS

Sílvia Isabel da Silva Costa
Marques Couto André
Paulo Alexandre Andrade da Silva

REVISOR OFICIAL DE CONTAS

FISCAL ÚNICO

Francisco Baptista de Castro Torres

SUPLENTE

Joaquim Eduardo Pinto Ribeiro



Indicadores Gerais**INDICADORES GERAIS INDIVIDUAIS (Milhares de €)**

	2008	2009(SNC)	2010
Vendas e Prestação de serviços	767	32.079	38.401
EBIT	6.350	3.176	2.571
EBITDA	6.464	3.295	2.594
Resultado Líquido	464	(420)	(385)
Activo	133.850	126.671	89.266
Passivo	128.003	103.429	66.408
Capital Próprio	5.856	23.242	22.858

INDICADORES GERAIS CONSOLIDADOS (Milhares de €)

	2008	2009	2010
Vendas e Prestação de serviços	2.729	35.218	51.614
EBIT	6.678	4.080	3.119
EBITDA	6.810	4.230	3.190
Resultado Líquido	(41)	(421)	(385)
Activo	157.408	150.890	112.731
Passivo	148.842	127.376	89.713
Capital Próprio	8.259	23.514	23.017



Actividade

No exercício de 2010 deu-se adequada sequência à actividade de promoção comercial dos principais activos em carteira, através de um conjunto de iniciativas devidamente planeadas e implementadas e da exposição e divulgação dos principais produtos disponíveis — o Empreendimento Panoramic, situado no Parque das Nações, constituído por dois edifícios de habitação e um de escritórios e o Almada Business Center, composto por dois edifícios de lojas e escritórios, preparados para pequenas, médias ou grandes fracções e, mesmo, para ocupação integral de um piso e galeria comercial.

Simultaneamente, e em razão da situação de estagnação por que passa a industria do imobiliário, foram adoptadas medidas de racionalização que se traduziram, designadamente, num aligeirar da estrutura da Empresa e numa planificação rigorosa e contenção dos custos de funcionamento.

Foi ainda definido, como principal eixo estratégico, o desenvolvimento do processo de venda dos activos em carteira, o que implicou a adopção de decisões importantes, de entre as quais se destacam as seguintes:

Actividade

a) Comercialização do Lote 1.19.1 - complexo Panoramic.

No final de 2010 foi colocado no mercado para venda por fracções o edifício habitacional - lote 1.19.01 do complexo Panoramic.

O processo que conduziu a esta decisão passou pelo estudo e posterior eliminação de outras duas alternativas para rentabilização do activo, justificadas quer pela dificuldade de criação de uma parceria em condições satisfatórias para a sociedade (hipótese de exploração em regime de flat services), quer pela impossibilidade de encontrar um investidor interessado em adquirir o activo remunerando aceitavelmente à sociedade (hipótese de alienação do imóvel na sua totalidade em uma única operação).

O lançamento da venda do activo por fracções foi eficazmente concebido e implementado, tendo sido definida numa política de preços impeditiva de interferir negativamente no desenvolvimento da venda das fracções também habitacionais, ainda disponíveis no lote 1.19.03 do mesmo complexo Panoramic.

Os resultados desde logo conseguidos foram claramente encorajadores.

b) Política de arrendamento.

A caracterização actual do mercado evidencia a enorme dificuldade de acesso a financiamento bancário por parte de potenciais candidatos à aquisição de fracções. Acresce que a recessão económica do país conduziu a uma manifesta contracção na procura do produto imobiliário acabado. E importa ainda considerar que a gestão de risco reduziu a apetência pela compra de activos imobiliários, transferindo-a para o mercado de arrendamento.

Perante este mencionado condicionalismo, a nossa sociedade decidiu adaptar-se, abrindo-se definitivamente ao mercado de arrendamento de fracções cujo objectivo principal era a venda, nomeadamente escritórios e lojas.

Há, todavia, que destacar tratar-se de decisão compatível com a futura venda das fracções visto que os contratos de arrendamento são outorgados por período definido de tempo, previsivelmente inferior ao tempo necessário para que o encontro entre a oferta e a procura venha a resultar em operação de compra e venda.

No entretanto vai sendo conseguida rentabilização dos activos.

00
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10

No contexto do mercado imobiliário actual, o volume de vendas atingido no exercício de 2010, não obstante ter ficado aquém dos objectivos da sociedade, deverá ser considerado satisfatório.

Actividade

RELATÓRIO DE GESTÃO

Análise Económica e
Financeira Individual



**Análise Económica
e Financeira Individual****ASPECTOS RELEVANTES**

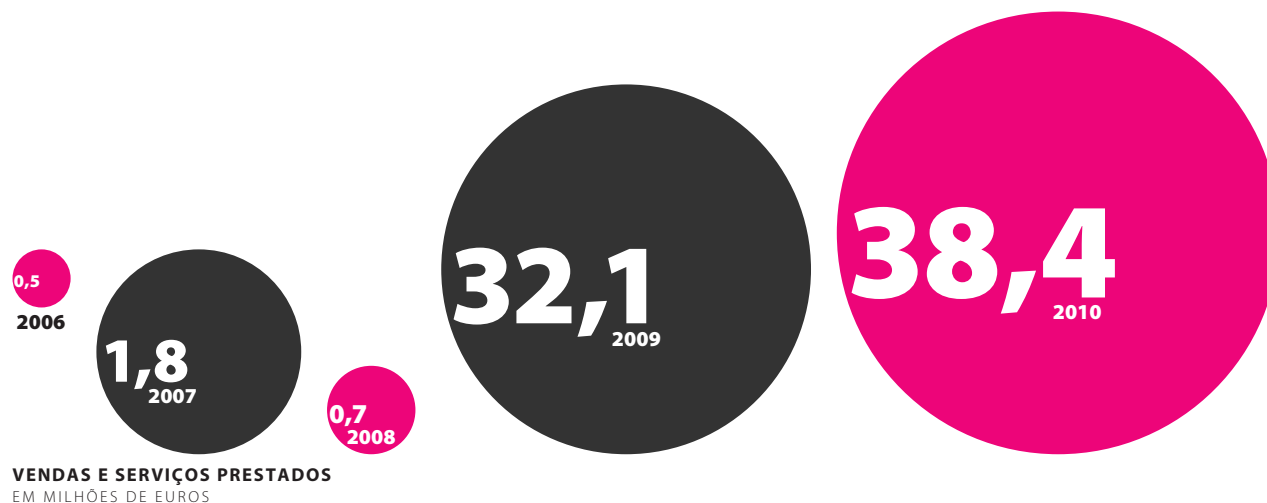
O ano de 2010 foi o primeiro ano de aplicação do novo Sistema de Normalização Contabilística, o qual teve um impacto significativo na informação financeira prestada. Por via desta nova forma de informação financeira, a comparação com o ano anterior, cujos valores se apresentam já ajustados às regras do Sistema de Normalização Contabilística, carecerá de explicações e contextualizações específicas.

Em termos económicos e financeiros os aspectos mais relevantes foram os seguintes:

- . Crescimento das vendas em cerca de 20%;
- . Os resultados fortemente influenciados pelos resultados negativos obtidos nas suas participadas;
- . Redução do Activo em cerca de 30%;
- . Redução do Passivo em cerca de 36% e a
- . Reavaliação de alguns activos.

**Análise Económica
e Financeira Individual****ANÁLISE ECONÓMICA**

Em 2010 o volume de vendas atingiu o montante de 38,4 milhões de euros, um crescimento de 19,7% relativamente ao exercício anterior. Estes valores obtidos em 2010, assumem um relevo muito especial, quando obtidos num contexto macro-económico bastante adverso. Em apenas dois exercícios a JLF registou um volume de vendas de cerca de 70,5 milhões de euros.



Os resultados registados pela JLF em 2010, foram influenciados negativamente pelos resultados obtidos pelas suas participadas, impacto esse que se traduziu em cerca de 1,4 milhões de euros.

Assim o EBITDA registou um valor de 2,6 milhões de euros, uma variação negativa de 701 mil euros face ao exercício anterior. O EBIT registou um valor de 2,6 milhões de euros, uma variação negativa de 605 mil euros face ao exercício anterior. Estas variações negativas resultaram essencialmente dos resultados registados nas participadas Imobiliária Monte Aventino e Vista Marina.

No entanto o Resultado antes de imposto registou um valor de 329 mil euros positivo, o que contrasta com o resultado obtido no exercício anterior. A variação negativa em cerca de 1,3 milhões de euros na rubrica de gastos financeiros, contribuiu decisivamente para a obtenção deste resultado.

O Resultado Líquido foi negativo em 385 mil euros em consequência do impacto que o Imposto sobre o rendimento teve nos resultados.

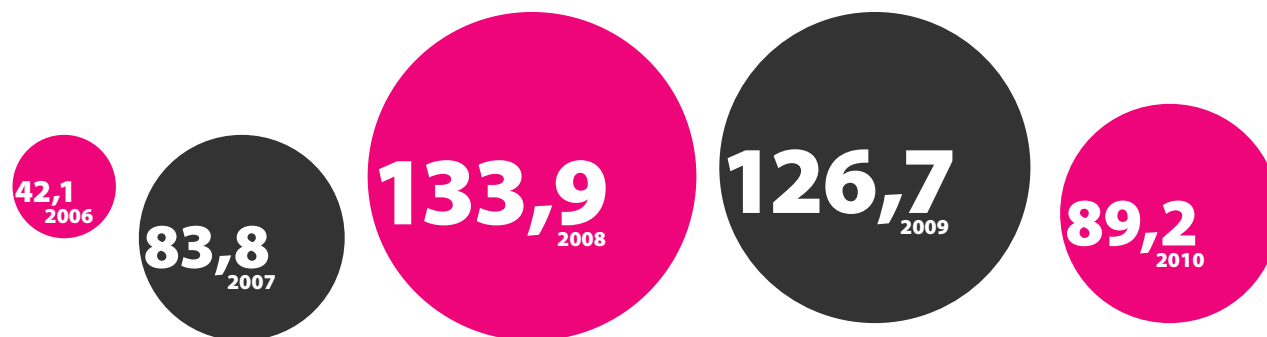
RESULTADOS (Milhares de €)

	2006	2007	2008	2009	2010
EBITDA	691	3.038	6.464	3.295	2.594
EBIT	563	3.089	3.380	3.176	2.571
Resultado antes de impostos	(462)	1.039	670	(335)	329
Resultado líquido do período	(474)	831	464	(420)	(385)

**Análise Económica
e Financeira Individual****ANÁLISE FINANCEIRA**

No final do exercício de 2010 registou-se um Activo de 89,2 milhões de euros, um Passivo de 66,4 milhões de euros e um Capital Próprio de 22,9 milhões de euros.

O Activo registou um valor de 89,2 milhões de euros, ou seja uma variação negativa de 37,5 milhões de euros, menos 29,5% relativamente ao exercício anterior.



ACTIVO
EM MILHÕES DE EUROS

**Análise Económica
e Financeira Individual**

O Activo não corrente registou uma variação negativa de 15%, enquanto o Activo corrente registou uma variação negativa de 35%.

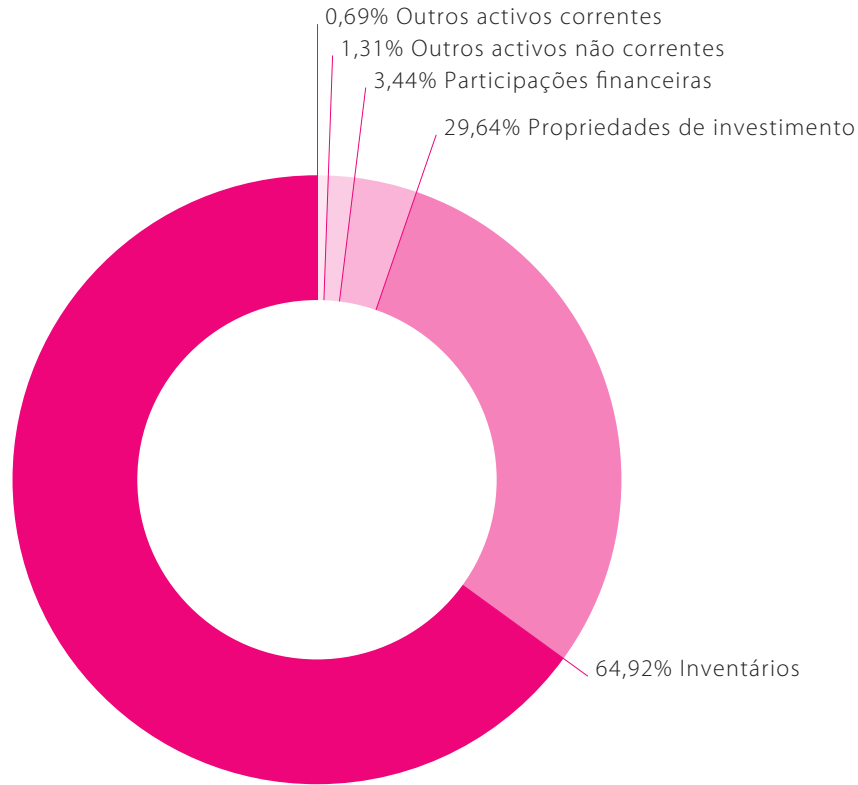
A variação negativa registada na rubrica de inventário representou 86% da variação do Activo. Assim, nesta rubrica registou-se uma variação negativa de 32,2 milhões de euros, ou seja uma quebra de 36% relativamente ao exercício anterior. Para este facto contribuiu as escrituras realizadas ao longo do exercício das fracções vendidas nos empreendimentos Panoramic e Almada Business Center.

EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA DO ACTIVO (Milhares de €)

	2010	2009	VAR.	VAR. %
Activo não corrente				
Propriedades de investimento	26.456	26.416	40	0%
Participações financeiras	3.073	4.467	(1.394)	(31%)
Outros activos não correntes	1.168	5.104	(3.936)	(77%)
	30.697	35.987	(5.290)	(15%)
Activo corrente				
Inventários	57.950	90.145	(32.195)	(36%)
Outros activos correntes	619	539	80	15%
	58.569	90.684	(32.115)	(35%)
Total	89.266	126.671	(37.405)	(30%)

**Análise Económica
e Financeira Individual**

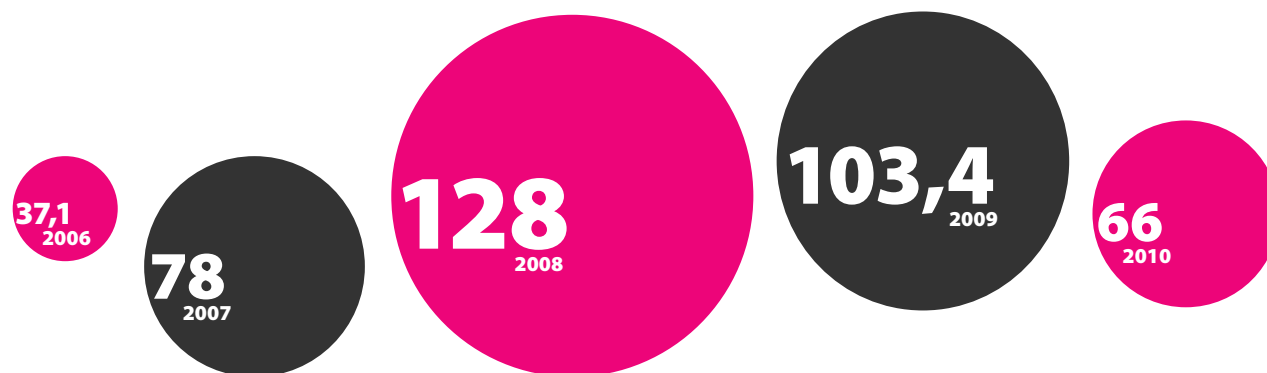
No que se refere à estrutura do Activo, a rubrica de inventários representa cerca de dois terços do total. As propriedades de investimento representam cerca de 30% do Activo.



ESTRUTURA DO ACTIVO EM PERCENTAGEM

**Análise Económica
e Financeira Individual**

No final de 2010, o Passivo registou um decréscimo de 37 milhões de euros (tendo passado dos 103,4 milhões de euros em 2009 para os 66,4 milhões de euros em 2010) , ou seja um decréscimo de 35,8%.



PASSIVO
EM MILHÕES DE EUROS

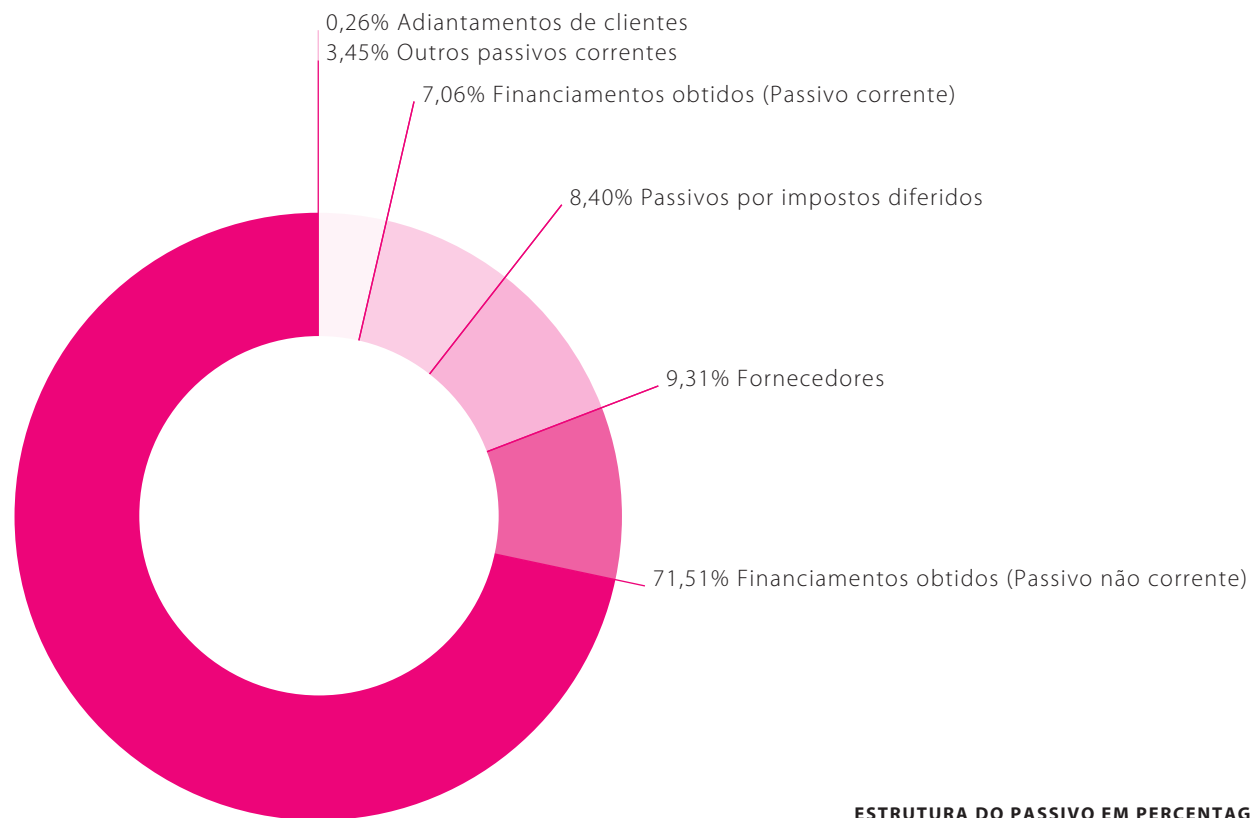
A redução verificada no Passivo face a 2009, verificou-se essencialmente ao nível do financiamento bancário em 21,1 milhões de euros (uma redução de 30,8%) e na rubrica de adiantamentos de clientes em 19,7 milhões de euros.

Análise Económica e Financeira Individual

ESTRUTURA DO PASSIVO EM VALOR (Milhares de €)

	2010	2009	VAR.	VAR. %
Passivo não corrente				
Financiamentos obtidos	47.492	68.657	(21.165)	(30,83%)
Passivos por impostos diferidos	5.581	5.581	0	0,00%
	53.073	74.238	(21.165)	(28,51%)
Passivo corrente				
Fornecedores	6.182	5.833	349	5,98%
Adiantamentos de clientes	174	19.846	(19.672)	(99,12%)
Financiamentos obtidos	4.688	1.943	2.745	141,28%
Outros passivos correntes	2.292	1.569	723	46,08%
	13.336	29.191	(15.855)	(54,31%)
Total	66.409	103.429	(37.020)	(35,79%)

Relativamente à estrutura do Passivo, a rubrica de financiamentos bancários representa 71,5% do total do Passivo.



ESTRUTURA DO PASSIVO EM PERCENTAGEM

O Capital Próprio registou um decréscimo de 384 mil euros, ou seja uma variação negativa de 1,7% face ao exercício anterior.

Merece um destaque especial as reavaliações efectuadas em alguns activos no âmbito da aplicação do Sistema de Normalização Contabilística.

Análise Económica e Financeira Individual



CAPITAL
EM MILHÕES DE EUROS

A rubrica de Capital representa 22,9% do Capital Próprio.

**Análise Económica
e Financeira Individual**

ESTRUTURA DO CAPITAL

	2010	2009
Capital Realizado	5.234	5.234
Reservas	658	654
Resultados Transitados	(462)	(40)
Ajustamentos em activos financeiros	2.405	2.405
Excedentes de revalorização	15.408	15.408
Resultado Líquido	(385)	(419)
Total	22.858	23.242

RELATÓRIO DE GESTÃO

Análise Económica e
Financeira Consolidada



**Análise Económica
e Financeira Consolidada**

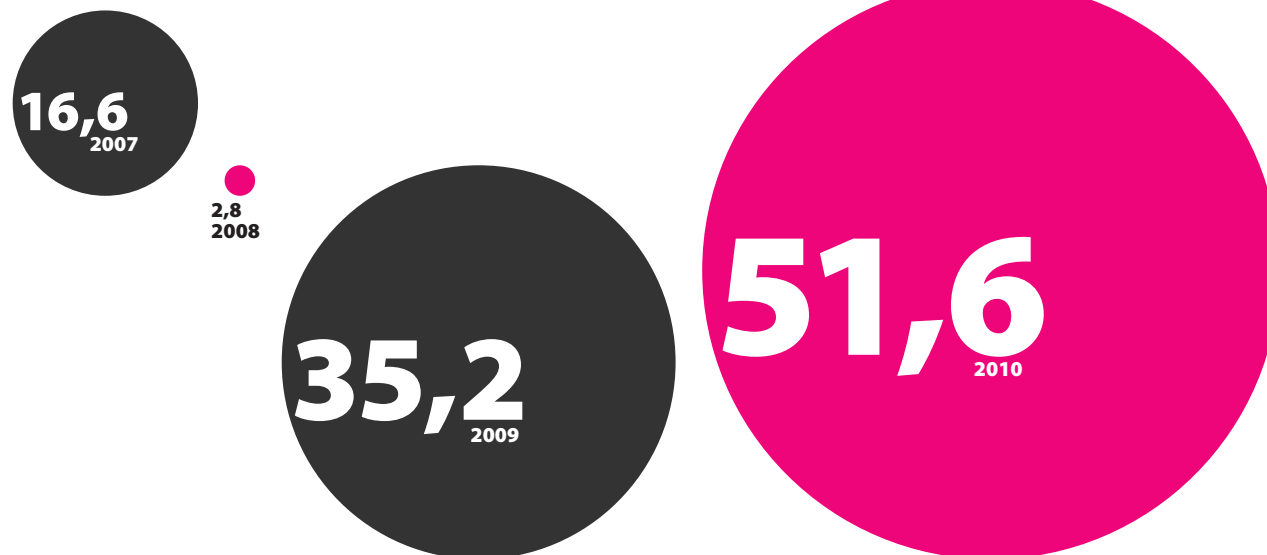
ASPECTOS RELEVANTES

Os aspectos mais relevantes em termos económicos e financeiros numa perspectiva consolidada foram os seguintes:

- . Crescimento das vendas em cerca de 46,5%;
- . Os resultados fortemente influenciados pelos resultados negativos obtidos nas participadas Imobiliária Monte Aventino e Vista Marina;
- . Redução do Activo em cerca de 25%;
- . Redução do Passivo em cerca de 30% e a
- . Reavaliação de alguns activos.

**Análise Económica
e Financeira Consolidada****ANÁLISE ECONÓMICA**

Em 2010 o volume de vendas atingiu o montante de 51,6 milhões de euros, um crescimento de 46,5% relativamente ao exercício anterior. Estes valores obtidos em 2010, assumem um relevo muito especial, quando obtidos num contexto macro-económico bastante adverso. Em apenas dois exercícios a JLF registou um volume de vendas consolidado de cerca de 86,8 milhões de euros.

**EVOLUÇÃO DAS VENDAS**
EM MILHÕES DE EUROS

Os resultados obtidos pela JLF em 2010, foram influenciados negativamente pelos resultados obtidos pelas suas participadas, impacto esse que se traduziu em cerca de 1,4 milhões de euros.

Assim o EBITDA registou um valor de 3,2 milhões de euros, uma variação negativa de 1 milhão de euros face ao exercício anterior. O EBIT registou um valor de 3,1 milhões de euros, uma variação negativa de 961 mil euros face ao exercício anterior. Estas variações negativas resultaram essencialmente dos resultados obtidos na Imobiliária Monte Aventino e no Vista Marina.

No entanto o Resultado antes de imposto registou um valor de 218 mil euros positivo, o que contrasta com o resultado obtido no exercício anterior. A variação negativa em cerca de 1,6 milhões de euros na rubrica de gastos financeiros, contribuiu decisivamente para a obtenção deste resultado.

O Resultado Líquido foi negativo em 385 mil euros em consequência do impacto que o Imposto sobre o rendimento teve nos resultados.

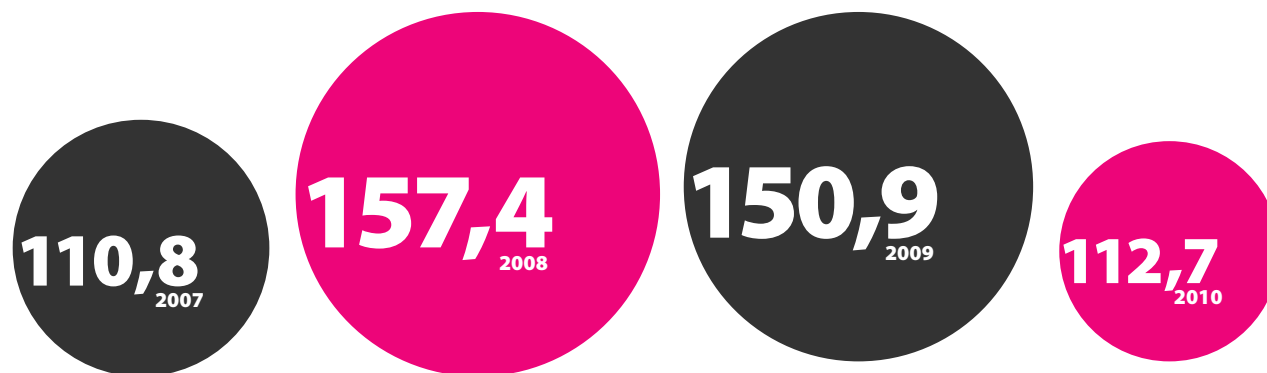
RESULTADOS (Milhares de €)

	2010	2009	VAR.	VAR. %
EBITDA	3.190	4.230	(1.040)	(24,59%)
EBIT	3.119	4.080	(961)	(23,55%)
Resultado antes de impostos	218	(368)	586	(159,24%)
Resultado líquido do período	(496)	(453)	(43)	(9,49%)
Resultado líquido - Empresa mãe	(385)	(421)	36	8,6%

**Análise Económica
e Financeira Consolidada****ANÁLISE FINANCEIRA**

No final do exercício de 2010 registou-se um Activo de 112,7 milhões de euros, um Passivo de 89,7 milhões de euros e um Capital Próprio de 23 milhões de euros.

O Activo registou um valor de 112,7 milhões de euros, ou seja uma variação negativa de 38,2 milhões de euros, menos 25,3% relativamente ao exercício anterior.



ACTIVO
EM MILHÕES DE EUROS

**Análise Económica
e Financeira Consolidada**

O Activo não corrente registou uma variação positiva de 27,5%, enquanto o Activo corrente registou uma variação negativa de 36,6%.

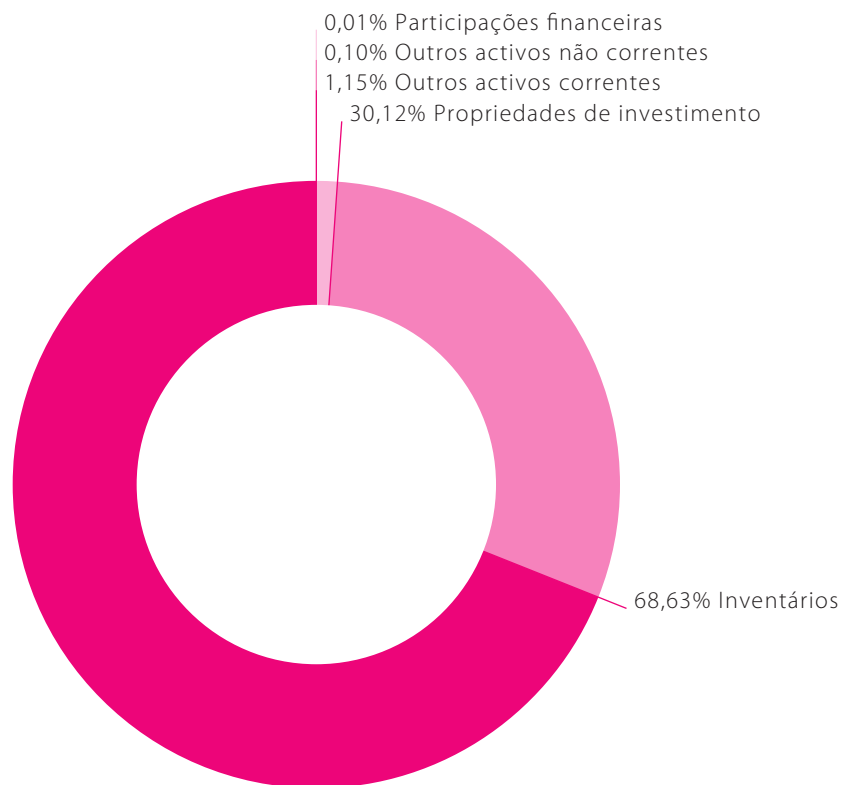
A rubrica de inventário registou uma variação negativa de 44 milhões de euros, ou seja uma quebra de 36,2% relativamente ao exercício anterior. Para este facto contribuiu as escrituras realizadas ao longo do exercício das fracções vendidas nos empreendimentos Panoramic, Almada Business Center, Your Space e Encosta da Marina.

EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA DO ACTIVO (Milhares de €)

	2010	2009	VAR.	VAR. %
Activo não corrente				
Propriedades de investimento	33.953	26.416	7.537	28,53%
Participações financeiras	9	9	0	0,00%
Outros activos não correntes	109	295	(186)	(63,05%)
	34.071	26.720	7.351	27,51%
Activo corrente				
Inventários	77.369	121.377	(44.008)	(36,26%)
Outros activos correntes	1.291	2.793	(1.502)	(53,78%)
	78.660	124.170	(45.510)	(36,65%)
Total	112.731	150.890	(38.159)	(25,29%)

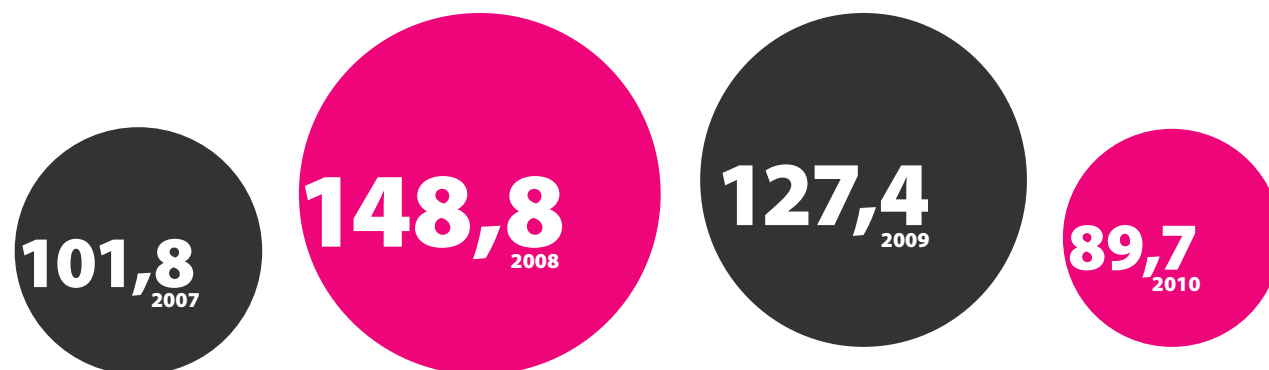
**Análise Económica
e Financeira Consolidada**

No que se refere à estrutura do Activo, a rúbrica de inventários representa cerca de dois terços do total. As propriedades de investimento representam cerca de 30% do Activo.

**ESTRUTURA DO ACTIVO EM PERCENTAGEM**

**Análise Económica
e Financeira Consolidada**

No final de 2010, o Passivo registou um decréscimo de 37,6 milhões de euros (tendo passado dos 127,3 milhões de euros em 2009 para os 89,7 milhões de euros em 2010) , ou seja um decréscimo de 29,6%.



PASSIVO
EM MILHÕES DE EUROS

A redução verificada no Passivo face a 2009, verificou-se essencialmente ao nível do financiamento bancário em 23,3 milhões de euros (uma redução de 27,2%) e na rubrica de adiantamentos de clientes em 20,6 milhões de euros.

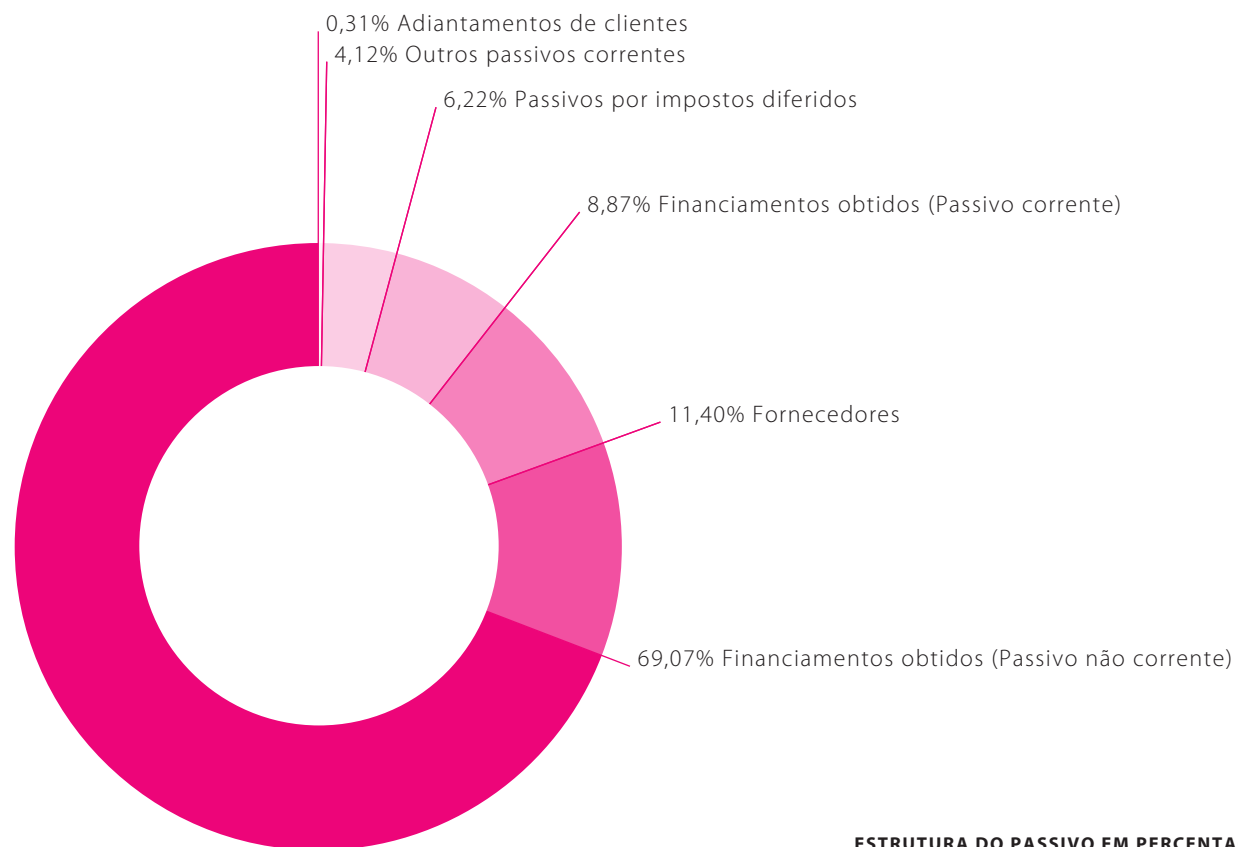
06 Análise Económica e Financeira Consolidada

ESTRUTURA DO PASSIVO EM VALOR (Milhares de €)

	2010	2009	VAR.	VAR. %
Passivo não corrente				
Financiamentos obtidos	61.963	85.224	-23.261	-27,29%
Passivos por impostos diferidos	5.581	5.581	0	0,00%
	67.544	90.805	-23.261	-25,62%
Passivo corrente				
Fornecedores	10.231	11.917	-1.686	-14,15%
Adiantamentos de clientes	282	20.933	-20.651	-98,65%
Financiamentos obtidos	7.960	1.949	6.011	308,41%
Outros passivos correntes	3.696	1.772	1.924	108,58%
	22.169	36.571	-14.402	-39,38%
Total	89.713	127.376	-37.663	-29,57%

**Análise Económica
e Financeira Consolidada**

Relativamente à estrutura do Passivo, a rubrica de financiamentos bancários representa 69% do total do Passivo.

**ESTRUTURA DO PASSIVO EM PERCENTAGEM**

O Capital Próprio registou um decréscimo de 497 mil euros, ou seja uma variação negativa de 2,1% face ao exercício anterior.

Merece um destaque especial a reavaliação de alguns activos no âmbito da aplicação do Sistema de Normalização Contabilística.

06 Análise Económica e Financeira Consolidada



CAPITAL
EM MILHÕES DE EUROS

A rubrica de Capital representa 22,7% do Capital Próprio.

06 **Análise Económica
e Financeira Consolidada**

ESTRUTURA DO CAPITAL

	2010	2009
Capital Realizado	5.234	5.234
Reservas	3.550	3.548
Resultados Transitados	(1.396)	(972)
Excedentes de revalorização	15.408	15.408
Outras variações do Capital Próprio	446	446
Resultado Líquido	(385)	(421)
Interesses minoritários	160	271
Total	23.017	23.514

RELATÓRIO DE GESTÃO

Proposta de Aplicação de Resultados



As contas respeitantes ao exercício de 2010, apresentam um Resultado Líquido negativo em 384.534,91€ (trezentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e trinta e quatro euros e noventa e um cêntimos), para o qual o Conselho de Administração, nos termos dos artigos 66º e 295º do Código das Sociedades Comerciais, propõe que o mesmo seja transferido para resultados transitados.

Proposta de Aplicação de Resultados

Monte de Caparica, 04 de Abril de 2011.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Armando Manuel Pais Gomes de Campos

Sílvia Isabel da Silva Costa Marques Couto André

Paulo Alexandre Andrade da Silva

RELATÓRIO DE GESTÃO

Anexo ao Relatório de Gestão



De acordo com o artigo 448º, número 4, do Código das Sociedades Comerciais, os accionistas que na data de encerramento do exercício são titulares de participações superiores a 10% do Capital Social são os seguintes:

Esphera Capital, SGPS, S.A	66,62%
Laredo, S.A.	33,33%

2010

INFORMAÇÃO FINANCEIRA

Contas Individuais



INFORMAÇÃO FINANCEIRA**09 Contas Individuais**

09.1 Demonstrações Financeiras Individuais

Balanço Individual **46**Demonstração Individual de Resultados por Naturezas **48**Demonstração Individual de Resultados por Funções **49**Demonstração Individual das Alterações no Capital Próprio em 2009 **50**Demonstração Individual das Alterações no Capital Próprio em 2010 **51**Demonstração Individual de Fluxos de Caixa **52**09.2 Notas às Demonstrações Financeiras Individuais **53**09.3 Certificação Legal das Contas Individuais **81**09.4 Relatório e Parecer do Fiscal Único **83**

RUBRICAS	NOTAS	UNIDADE: EURO	
		31-12-2010	31-12-2009
ACTIVO			
Activo não corrente			
Activos fixos tangíveis	2,3,8	54.136,64	106.858,44
Propriedades de investimento	2,3,12	26.456.021,58	26.416.554,77
Goodwill			
Activos intangíveis			
Activos biológicos			
Participações financeiras - método da equivalência patrimonial	2,3,16	3.064.632,39	4.465.467,39
Participações financeiras - outros métodos	2,3	8.537,72	1.750,00
Accionistas/sócios			
Outros activos financeiros		1.114.000,00	4.996.864,55
Activos por impostos diferidos	2,3	95,67	119,59
		<u>30.697.424,00</u>	<u>35.987.614,74</u>
Activo corrente			
Inventários	3,19	57.950.946,50	90.144.528,69
Activos biológicos			
Clientes		172.652,95	0,00
Adiantamentos a fornecedores		10.698,53	11.455,04
Estado e outros entes públicos		0,00	63.054,25
Accionistas/Sócios			
Outras contas a receber		326.062,12	1.329,36
Diferimentos		58.251,89	112.137,37
Activos financeiros detidos para negociação			
Outros activos financeiros			
Activos não correntes detidos para venda			
Caixa e depósitos bancários	4	50.803,55	351.614,46
		<u>58.569.415,54</u>	<u>90.684.119,17</u>
Total do Activo		89.266.839,54	126.671.733,91

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Fernando Manuel Rocha C. da Costa Cabau

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Armando Manuel Pais Gomes de Campos

*Sílvia Isabel da Silva Costa Marques
Couto André*

Paulo Alexandre Andrade da Silva

RUBRICAS	NOTAS	UNIDADE: EURO	
		31-12-2010	31-12-2009
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO			
Capital realizado		5.233.705,00	5.233.705,00
Acções (quotas) próprias			
Outros instrumentos de capital próprio			
Prémios de emissão			
Reservas legais		263.836,32	261.336,32
Outras reservas		394.699,91	394.699,91
Resultados transitados	2	(462.363,95)	(40.060,78)
Ajustamentos em activos financeiros		2.404.938,72	2.404.938,72
Excedentes de revalorização	2	15.407.601,35	15.407.601,35
Outras variações no capital próprio			
Resultado líquido do período	2	(384.534,91)	(419.779,24)
Interesses minoritários			
Total do Capital Próprio		22.857.882,44	23.242.441,28
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Provisões			
Financiamentos obtidos	3,11	47.491.936,51	68.656.974,61
Responsabilidades por benefícios pós-emprego			
Passivos por impostos diferidos	2,3	5.580.720,16	5.580.720,16
Outras contas a pagar			
		53.072.656,67	74.237.694,77
Passivo corrente			
Fornecedores		6.182.252,33	5.833.381,29
Adiantamentos de clientes		173.787,67	19.846.083,73
Estado e outros entes públicos		624.717,93	40.189,82
Accionistas/Sócios			
Financiamentos obtidos	3,11	4.688.209,52	1.942.600,81
Outras contas a pagar		1.624.408,98	1.502.274,21
Diferimentos		42.924,00	27.068,00
Passivos financeiros detidos para negociação			
Outros passivos financeiros			
Passivos não correntes detidos para venda			
		13.336.300,43	29.191.597,86
Total do Passivo		66.408.957,10	103.429.292,63
Total do Capital Próprio e do Passivo		89.266.839,54	126.671.733,91

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Fernando Manuel Rocha C. da Costa Cabau

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Armando Manuel Pais Gomes de Campos

*Sílvia Isabel da Silva Costa Marques
Couto André*

Paulo Alexandre Andrade da Silva

09.1 Demonstrações Financeiras
 Demonstração Individual dos Resultados por Naturezas
 Período findo em 31 de Dezembro de 2010

UNIDADE: EURO

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	PERÍODOS	
		2010	2009
Vendas e serviços prestados		38.401.187,11	32.078.537,51
Subsídios à exploração			
Ganhos/Perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos		(1.394.047,27)	(443.363,74)
Variação nos inventários da produção		(31.370.457,06)	(23.468.253,57)
Trabalhos para a própria entidade			
Custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas	19	(272,50)	(3.204,92)
Fornecimentos e serviços externos		(1.950.094,62)	(1.599.879,01)
Gastos com pessoal		(989.740,41)	(1.342.977,06)
Imparidades de inventários (perdas/reversões)			
Imparidades de dívidas a receber (perdas/reversões)			
Provisões (aumentos/reduções)			
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)			
Aumentos/Reduções de justo valor			
Outros rendimentos e ganhos	12	1.884.778,81	1.478.801,39
Outros gastos e perdas		(1.987.704,25)	(3.404.771,15)
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		2.593.649,81	3.294.889,45
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	8	(22.296,97)	(119.136,66)
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		2.571.352,84	3.175.752,79
Juros e rendimentos similares obtidos	3	285,71	14.307,38
Juros e gastos similares suportados	3,10	(2.242.253,18)	(3.524.728,34)
Resultado antes de impostos		329.385,37	(334.668,17)
Imposto sobre rendimento do período		(713.920,28)	(85.111,07)
Resultado líquido do período	2	(384.534,91)	(419.779,24)

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Fernando Manuel Rocha C. da Costa Cabau

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Armando Manuel Pais Gomes de Campos

*Sílvia Isabel da Silva Costa Marques
Couto André*

Paulo Alexandre Andrade da Silva

09.1 Demonstrações Financeiras
 Demonstração Individual de Resultados por Funções
 Período findo em 31 de Dezembro de 2010

RUBRICAS	NOTAS	UNIDADE: EURO	
		2010	2009
Vendas e serviços prestados		7.030.730,05	8.610.283,94
Custos das vendas e serviços prestados		(1.950.367,12)	(1.603.083,93)
Resultado bruto			
Outros rendimentos		1.884.778,81	1.478.801,39
Gastos de distribuição			
Gastos administrativos		(1.012.037,38)	(1.462.113,72)
Gastos de investigação e desenvolvimento			
Outros gastos		(3.381.751,52)	(3.848.134,89)
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		2.571.352,84	3.175.752,79
Gastos de financiamento (líquidos)		(2.241.967,47)	(3.510.420,96)
Resultado antes de impostos		329.385,37	(334.668,17)
Imposto sobre o rendimento do período		(713.920,28)	(85.111,07)
Resultado líquido do período		(384.534,91)	(419.779,24)

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Fernando Manuel Rocha C. da Costa Cabau

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Armando Manuel Pais Gomes de Campos

*Sílvia Isabel da Silva Costa Marques
 Couto André*

Paulo Alexandre Andrade da Silva

09.1 Demonstrações Financeiras

Demonstração Individual das Alterações no Capital Próprio em 2009

UNIDADE: EURO

DESCRIÇÃO	NOTAS	CAPITAL PRÓPRIO ATRIBUÍDO AOS DETENTORES DO CAPITAL DA EMPRESA-MÃE							TOTAL	TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO
		CAPITAL REALIZADO	RESERVAS LEGAIS	OUTRAS RESERVAS	RESULTADOS TRANSITADOS	AJUSTAMENTOS EM ACTIVOS FINANCEIROS	EXCEDENTES DE REVALORIZAÇÃO	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		
Posição no início do período 2009	1	5.233.705,00	238.153,16	394.699,91	(473.651,42)			463.663,11	5.856.569,76	5.856.569,76
Alterações no período										
Primeira adopção de novo referencial contabilístico	2				(6.889,31)	2.404.938,72			2.398.049,41	2.398.049,41
Alterações de políticas contabilísticas										
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras										
Realização do excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis										
Excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações	8							20.988.321,51	20.988.321,51	20.988.321,51
Ajustamentos por impostos diferidos	26							(5.580.720,16)	(5.580.720,16)	(5.580.720,16)
Outras alterações reconhecidas no capital próprio			23.183,16		440.479,95			(463.663,11)		
Resultado líquido do período	3	0,00	23.183,16	0,00	433.590,64	2.404.938,72	15.407.601,35	(463.663,11)	17.805.650,76	17.805.650,76
Resultado integral	4=2+3							(883.442,35)	17.385.871,52	17.385.871,52
Operações com detentores de capital no período										
Realizações de capital										
Realizações de prémios de emissão										
Distribuições										
Entrada para cobertura de perdas										
Outras operações										
Posição no fim do período 2009	5 6=1+2+3+5	5.233.705,00	261.336,32	394.699,91	(40.060,78)	2.404.938,72	15.407.601,35	(419.779,24)	23.242.441,28	23.242.441,28

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Fernando Manuel Rocha C. da Costa Cabau

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Armando Manuel Pais Gomes de Campos

Sílvia Isabel da Silva Costa Marques
Couto André

Paulo Alexandre Andrade da Silva

09.1 Demonstrações Financeiras

Demonstração Individual das Alterações no Capital Próprio em 2010

UNIDADE: EURO

DESCRIÇÃO	NOTAS	CAPITAL PRÓPRIO ATRIBUÍDO AOS DETENTORES DO CAPITAL DA EMPRESA-MÃE							TOTAL	TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO
		CAPITAL REALIZADO	RESERVAS LEGAIS	OUTRAS RESERVAS	RESULTADOS TRANSITADOS	AJUSTAMENTOS EM ACTIVOS FINANCEIROS	EXCEDENTES DE REVALORIZAÇÃO	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		
Posição no início do período 2010	6	5.233.705,00	261.336,32	394.699,91	(40.060,78)	2.404.938,72	15.407.601,35	(419.779,24)	23.242.441,28	23.242.441,28
Alterações no período										
Primeira adopção de novo referencial contabilístico	2				(444.098,39)			444.098,38	(0,01)	(0,01)
Alterações de políticas contabilísticas										
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras										
Realização do 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					(23,92)				(23,92)	(23,92)
Outras alterações reconhecidas no capital próprio			2.500,00		21.819,14			(24.319,14)		
	7	0,00	2.500,00	0,00	(442.303,17)	0,00	0,00	419.779,24	(23,93)	(23,93)
Resultado líquido do período	8							(384.534,91)	(384.534,91)	(384.534,91)
Resultado integral	9=7+8							35.244,33	(384.558,84)	(384.558,84)
Operações com detentores de capital no período										
Realizações de capital										
Realizações de prémios de emissão										
Distribuições										
Entrada para cobertura de perdas										
Outras operações										
	10									
Posição no fim do período 2010	11=6+7+8+10	5.233.705,00	263.836,32	394.699,91	(462.363,95)	2.404.938,72	15.407.601,35	(384.534,91)	22.857.882,44	22.857.882,44

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Fernando Manuel Rocha C. da Costa Cabau

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Armando Manuel Pais Gomes de Campos

Sílvia Isabel da Silva Costa Marques
Couto André

Paulo Alexandre Andrade da Silva

09.1 Demonstrações Financeiras

Demonstração Individual de Fluxos de Caixa
Período findo em 31 de Dezembro de 2010

RUBRICAS	NOTAS	UNIDADE: EURO	
		PERÍODOS	
		2010	2009
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS - MÉTODO DIRECTO			
Recebimentos de clientes		19.667.819,87	20.458.762,53
Pagamentos a fornecedores		(1.885.793,24)	(1.780.597,04)
Pagamentos ao pessoal		(568.969,64)	(815.785,81)
Caixa gerada pelas operações		17.213.056,99	17.862.379,68
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		64.255,71	(5.013,76)
Outros recebimentos/pagamentos		(719.663,18)	(127.188,24)
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		16.557.649,52	17.730.177,68
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Activos fixos tangíveis	8	(14.048,52)	(50,00)
Activos intangíveis			
Investimentos financeiros			
Outros activos		0,00	(1.161.178,81)
Recebimentos provenientes de:			
Activos fixos tangíveis			
Activos intangíveis			
Investimentos financeiros		5.373.500,00	817.212,28
Outros activos			
Subsídios ao investimento			
Juros e rendimentos similares		285,71	14.307,38
Dividendos			
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)		5.359.737,19	(329.709,15)
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos			
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio			
Cobertura de prejuízos			
Doações			
Outras operações de financiamento			
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		(19.691.628,87)	(15.534.292,70)
Juros e gastos similares		(2.526.568,75)	(4.076.216,22)
Dividendos			
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio			
Outras operações de financiamento			
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)		(22.218.197,62)	(19.610.508,92)
Varição de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		(300.810,91)	(2.210.040,39)
Efeito das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período		351.614,46	2.561.654,85
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4	50.803,55	351.614,46

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Fernando Manuel Rocha C. da Costa Cabau

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Armando Manuel Pais Gomes de Campos

Sílvia Isabel da Silva Costa Marques
Couto André

Paulo Alexandre Andrade da Silva

As notas ausentes não são aplicáveis à empresa ou a sua apresentação e divulgação não é relevante.

Todos os montantes apresentados nestas notas são apresentados em euros, salvo se expressamente referido em contrário.

NOTA 1**A EMPRESA**

A JLF - Sociedade de Construções, S.A., com sede na Rua do Facho, nº 26, em Almada, é uma empresa que pertence ao grupo esphera capital SGPS, S.A., também com sede na Rua do Facho, nº 26, em Almada. Os núcleos estratégicos de interesse da SGPS estão presentes nos domínios da engenharia, da construção, da energia, do ambiente, das concessões, das promoções imobiliárias e dos serviços, agrupados em quatro Clusters de Desenvolvimento.

- Engenharia e Energia
- Gestão de Activos e Imobiliário
- Turismo e Desenvolvimento Integrado
- Concessões e Parcerias Público-Privadas

Após vários anos de investimento intensíssimo em dois projectos que decorreram quase em

simultâneo, a actividade da JLF no ano de 2010 caracterizou-se em grande parte pelos processos de escrituração das unidades vendidas quer no “Panoramic” quer no “Almada Business Centre”. O primeiro, situado no Parque das Nações (Expo) é um empreendimento constituído por 3 lotes com 2 edifícios de habitação e um de escritórios (composto por pequenas fracções pensado para pequenas empresas e profissionais liberais), que viu a sua localização de excelência sair ainda mais reforçada com a confirmação da mudança dos serviços jurídicos de Lisboa para o Campus da Justiça empreendimento vizinho.

Notas às Demonstrações Financeiras Individuais**NOTA 2****REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As presentes demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro (NCRF) previstas pelo Sistema de Normalização Contabilístico (SNC), aprovado pelo Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de Julho, com as rectificações da Declaração de Rectificação nº 67-B/2009, de 11 de Setembro, e com as alterações introduzidas pela Lei nº 20/2010, de 23 de Agosto. O SNC é regulado pelos seguintes diplomas:

- . Aviso nº 15652/2009, de 7 de Setembro (Estrutura Conceptual);
- . Portaria nº 986/2009, de 7 de Setembro (Modelos de Demonstrações Financeiras);
- . Portaria nº 1011/2009, de 9 de Setembro (Código de Contas);
- . Aviso nº 15655/2009, de 7 de Setembro (Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro);
- . Aviso nº 15653/2009, de 7 de Setembro (Normas Interpretativas).

A transição dos Princípios Contabilísticos Geralmente Aceites (PCGA) anteriores, para as Normas Contabilísticas de Relato Financeiro (NCRF), afectou a

posição financeira da JLF no comparativo ao período de 2009, repercutindo-se num aumento do capital próprio em cerca de 17 milhões euros, num aumento do activo de cerca de 23 milhões e num aumento do passivo de 5,5 milhões, conforme se pode analisar na seguinte reconciliação do capital próprio e do

resultado:

[ver página seguinte]

Reconciliação, reportada a 31.12.2009 (final do último período relatado segundo o anterior referencial contabilístico), entre (i) o capital próprio relatado segundo o anterior referencial contabilístico e (ii) o capital próprio segundo as NCRF, incluindo reconciliação entre (iii) o resultado relatado segundo o anterior referencial contabilístico relativo ao período 2009, e (iv) o resultado segundo as NCRF relativo ao mesmo período

	ACTIVO	CAPITAL PRÓPRIO				PASSIVO	TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO
		RESULTADO DE 2009	RESULTADOS TRANSITADOS	OUTRAS COMPONENTES DO CAPITAL PRÓPRIO	TOTAL DO		
					CAPITAL PRÓPRIO		
Posição em 31.12.2009 de acordo com o anterior referencial contabilístico	103.729.461,37	24.319,14	(33.171,47)	5.889.741,23	5.880.888,90	97.848.572,47	103.729.461,37
Alterações às políticas contabilísticas							
Activos fixos tangíveis	(854,23)				0,00		0,00
Propriedades de investimento	20.988.321,51				0,00		0,00
Participações financeiras - Método da equivalência patrimonial	1.954.685,67				0,00		0,00
Activos por impostos diferidos	119,59				0,00		0,00
Resultado do Período		(444.098,38)			(444.098,38)		(444.098,38)
Resultados Transitados			(6.889,31)		(6.889,31)		(6.889,31)
Ajustamentos em activos financeiros				2.404.938,72	2.404.938,72		2.404.938,72
Excedentes de revalorização				15.407.601,35	15.407.601,35		15.407.601,35
Passivos por impostos diferidos					0,00	5.580.720,16	5.580.720,16
Posição em 31.12.2009 de acordo com as NCRF	126.671.733,91	(419.779,24)	(40.060,78)	23.702.281,30	23.242.441,28	103.429.292,63	126.671.733,91

**Notas às Demonstrações
Financeiras Individuais****NOTA 3****PRÍNCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

As políticas contabilísticas aplicadas pela JLF na preparação e apresentação das demonstrações financeiras foram as seguintes:

ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS - MENSURAÇÃO INICIAL

O custo é equivalente ao preço a dinheiro à data do reconhecimento, compreendendo o preço de compra mais direitos de importação, custos necessários para colocação em funcionamento, deduzindo descontos e abatimentos.

**ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS - MENSURAÇÃO
SUBSEQUENTE**

Os activos fixos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das depreciações e eventuais perdas por imparidade acumuladas, e só são reconhecidos se for provável que venham a gerar benefícios económicos futuros, se possa medir razoavelmente o seu valor e se a JLF possuir o controlo sobre os mesmos.

A JLF está a adoptar o modelo do custo, registando os activos fixos tangíveis pelo seu custo menos depreciações e imparidades acumuladas.

**PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO - MENSURAÇÃO
INICIAL**

O custo é equivalente ao preço de compra, incluindo as despesas de compra e registo da propriedade.

**PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO - MENSURAÇÃO
SUBSEQUENTE**

A JLF adopta o modelo do justo valor, reconhecendo as variações de valor nos resultados.

ACTIVOS INTANGÍVEIS - MENSURAÇÃO INICIAL

O custo é equivalente ao preço a dinheiro à data do reconhecimento, compreendendo o preço de compra mais direitos de importação, custos necessários para colocação em funcionamento, deduzindo descontos e abatimentos.

ACTIVOS INTANGÍVEIS - MENSURAÇÃO SUBSEQUENTE

Os activos intangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das amortizações e eventuais perdas por imparidade acumuladas, e só são reconhecidos se for provável que venham a gerar benefícios económicos futuros, se possa medir razoavelmente o seu valor e se a JLF possuir o controlo sobre os mesmos.

Notas às Demonstrações Financeiras Individuais

A JLF está a adoptar o modelo do custo, registando os activos intangíveis pelo seu custo menos amortizações e imparidades acumuladas.

PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS - MENSURAÇÃO INICIAL

As participações são inicialmente registadas pelo seu custo de aquisição, incluindo todos os encargos directamente atribuíveis, para colocar a participação à disposição da JLF.

PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS - MENSURAÇÃO SUBSEQUENTE

A JLF utiliza o método da equivalência patrimonial, na actualização das suas participações em empresas subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos.

Pelo método da equivalência patrimonial, o investimento numa entidade é inicialmente reconhecido pelo custo e a quantia escriturada é aumentada ou diminuída para reconhecer a parte do investidor nos resultados da investida depois da data da aquisição.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

A JLF, reconhece activos e passivos por impostos diferidos quando surgem operações com diferenças temporárias dedutíveis ou tributáveis.

INVENTÁRIOS

A JLF utiliza o sistema de inventário permanente nos seus inventários.

O critério de mensuração é o custo de compra que pode incluir direitos de importação e outros impostos não recuperáveis das autoridades fiscais, custos de transporte, manuseamento e outros directamente atribuíveis à aquisição, deduzidos de descontos comerciais e abatimentos.

Relativamente às matérias-primas a fórmula de custeio de saídas de armazém é efectuada ao custo médio ponderado e no que diz respeito às mercadorias a fórmula de custeio das saídas é efectuada ao custo específico.

No que diz respeito aos produtos e trabalhos em curso, são valorizados ao valor realizável líquido.

PROVISÕES

A JLF reconhece provisões pela melhor estimativa do dispêndio exigido para liquidar a obrigação presente

**Notas às Demonstrações
Financeiras Individuais**

à data do balanço. Quando num contrato em que os custos não evitáveis de satisfazer as obrigações do contrato excedem os benefícios económicos que se espera sejam recebidos ao abrigo do mesmo, a JLF provisiona como contrato oneroso.

LOCAÇÃO FINANCEIRA - MENSURAÇÃO INICIAL

A JLF reconhece as locações financeiras ao valor actual dos pagamentos mínimos da locação. Todos os custos directos iniciais são adicionados à quantia reconhecida como activo.

LOCAÇÃO FINANCEIRA - MENSURAÇÃO SUBSEQUENTE

Os pagamentos mínimos da locação são repartidos entre o encargo financeiro e a redução do passivo pendente.

CUSTOS DE EMPRÉSTIMOS OBTIDOS

A JLF reconhece como gastos do período a que dizem respeito, os custos inerentes ao empréstimos obtidos.

CLIENTES E OUTROS DEVEDORES

As dívidas de 'Clientes' e de 'Outros devedores' não têm implícitos juros e são registadas pelo seu valor nominal deduzido de eventuais perdas de imparidade reconhecidas nas rubricas de "Perdas de imparidade

acumuladas", para que as mesmas reflectam o seu valor realizável líquido.

CONTAS A PAGAR E OUTRAS DÍVIDAS DE TERCEIROS

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

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS

Os montantes incluídos na rubrica de "Caixa e depósitos bancários" correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários à ordem e a prazo e outras aplicações de tesouraria para os quais o risco de alteração de valor não é significativo.

NOTA 4**FLUXOS DE CAIXA**

Fluxos de caixa são influxos (recebimentos, entradas) e efluxos (pagamentos, saídas) de caixa e seus equivalentes.

No final dos períodos de 2010 e 2009, os saldos de caixa e seus equivalentes estavam totalmente disponíveis para uso, como se pode verificar no quadro seguinte:

Meios financeiros líquidos constantes do balanço

	31.12.2010			31.12.2009		
	QUANTIAS	QUANTIAS	TOTAIS	QUANTIAS	QUANTIAS	TOTAIS
	DISPONÍVEIS	INDISPONÍVEIS		DISPONÍVEIS	INDISPONÍVEIS	
	PARA USO	PARA USO		PARA USO	PARA USO	
Caixa						
Numerário	4.113,34		4.113,34	2.620,92		2.620,92
Subtotais	4.113,34	0,00	4.113,34	2.620,92	0,00	2.620,92
Depósitos bancários						
Depósitos à ordem	46.690,21		46.690,21	230.157,04		230.157,04
Outros depósitos bancários				118.836,50		118.836,50
Subtotais	46.690,21	0,00	46.690,21	348.993,54	0,00	348.993,54
Totais	50.803,55	0,00	50.803,55	351.614,46	0,00	351.614,46

NOTA 6**PARTES RELACIONADAS****EMPRESA-MÃE**

A esphera capital, SGPS, S.A., é uma sociedade portuguesa de gestão e investimento gerindo um portfolio de empresas com interesses em vários mercados. Fruto da evolução, quer da sua actividade, quer das suas participadas, a estrutura dos clusters reflecte presentemente a nova visão estratégica global, sintetizada nos clusters de engenharia e energia, gestão de activos e imobiliário, turismo e desenvolvimento integrado, concessões e parcerias público-privadas.

Durante os períodos de 2010 e 2009, ocorreram as seguintes transacções entre a JLF e as partes relacionadas:

[ver página seguinte]

Transações com as partes relacionadas

	PERÍODO 2010			PERÍODO 2009		
	RENDIMENTOS	GASTOS	COMPRAS	RENDIMENTOS	GASTOS	COMPRAS
Empresa-mãe						
Esphera Capital, SGPS, S.A.	143.888,19	315.361,20		87.519,00	238.638,23	
Subtotais	143.888,19	315.361,20	0,00	87.519,00	238.638,23	0,00
Subsidiárias						
Imobiliária Monte Aventino, S.A.	63.897,00					
Vista Marina - Empreendimentos Turísticos e Hoteleiros, S.A.	29.893,58					
Subtotais	93.790,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totais	237.678,77	315.361,20	0,00	87.519,00	238.638,23	0,00

Notas às Demonstrações Financeiras Individuais

Dando cumprimento à divulgação exigida, as remunerações do pessoal chave de gestão, foram as seguintes:

Remunerações do pessoal chave da gestão

	PERÍODO 2010	PERÍODO 2009
Remunerações	158.851,33	568.391,13

Notas às Demonstrações Financeiras Individuais**NOTA 8****ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS**

Activos fixos tangíveis são itens tangíveis que sejam detidos para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, para arrendamento a outros, ou para fins administrativos e se espera que sejam usados durante mais do que um período.

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

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

Métodos de depreciação, vidas úteis e taxas de depreciação usadas nos activos fixos tangíveis

	EDIFÍCIOS E OUTRAS	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO			OUTROS ACTIVOS
	EDIFÍCIOS	SOFTWARE	MOBILIÁRIO	OUTROS	FIXOS TANGÍVEIS
Vidas úteis	30	3	8	4,5,7,8	10
Taxas de depreciação	3,33%	33,33%	12,50%	25%, 20%, 14,28% e 12,50%	10%
Métodos de depreciação	linha recta	linha recta	linha recta	linha recta	linha recta

As quantias líquidas escrituradas destes activos tangíveis podem ser analisadas como se seguem:
[ver página seguinte]

00
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10

**Notas às Demonstrações
Financeiras Individuais**

Activos fixos tangíveis

	EDIFÍCIOS E OUTRAS						TOTALS
	CONSTRUÇÕES		EQUIPAMENTO	EQUIPAMENTO	EQUIPAMENTO	OUTROS ACTIVOS	
	TERRENOS	EDIFÍCIOS	BÁSICO	DE TRANSPORTE	ADMINISTRATIVO	FIXOS TANGÍVEIS	
Em 01.01.2009							
Quantias brutas escrituradas	0,00	61.698,64	2.509,81	0,00	109.286,64	124.290,54	297.785,63
Depreciações e perdas por imparidade acumuladas	0,00	(10.901,87)	(2.509,81)	0,00	(86.502,39)	(73.696,20)	(173.610,27)
Quantias líquidas escrituradas	0,00	50.796,77	0,00	0,00	22.784,25	50.594,34	124.175,36
Adições				10.025,95			10.025,95
Alienações, sinistros, abates e transferências				(50,00)	(3.407,95)		(3.457,95)
Depreciações		(5.314,54)		(4.198,30)	(4.710,08)	(12.265,72)	(26.488,64)
Depreciações de alienações, sinistros, abates e transferências				41,66	2.562,06		2.603,72
Em 31.12.2009							
Quantias brutas escrituradas	0,00	61.698,64	2.509,81	9.975,95	105.878,69	124.290,54	304.353,63
Depreciações e perdas por imparidade acumuladas	0,00	(16.216,41)	(2.509,81)	(4.156,64)	(88.650,41)	(85.961,92)	(197.495,19)
Quantias líquidas escrituradas	0,00	45.482,23	0,00	5.819,31	17.228,28	38.328,62	106.858,44
Adições					8.368,97	1.920,00	10.288,97
Transferências		(50.251,23)	(2.509,81)		(19.158,71)	(1.634,06)	(73.553,81)
Alienações, sinistros, abates e transferências				(9.975,95)			(9.975,95)
Depreciações		(381,93)		(4.572,32)	(4.917,03)	(12.425,69)	(22.296,97)
Depreciações de alienações, sinistros, abates e transferências		10.784,42	2.509,81	8.728,96	19.159,20	1.633,57	42.815,96
Em 31.12.2010							
Quantias brutas escrituradas	0,00	11.447,41	0,00	0,00	95.088,95	124.576,48	231.112,84
Depreciações e perdas por imparidade acumuladas	0,00	(5.813,92)	0,00	0,00	(74.408,24)	(96.754,04)	(176.976,20)
Quantias líquidas escrituradas	0,00	5.633,49	0,00	0,00	20.680,71	27.822,44	54.136,64

09 Notas às Demonstrações Financeiras Individuais

As quantias brutas escrituradas destes activos tangíveis podem ser analisadas como se seguem:

Activos fixos tangíveis: quantias brutas escrituradas

	EDIFÍCIOS E OUTRAS		EQUIPAMENTO BÁSICO	EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	OUTROS ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	TOTAIS
	CONSTRUÇÕES						
	TERRENOS	EDIFÍCIOS					
Em 01.01.2009	0,00	61.698,64	2.509,81	0,00	109.286,64	124.290,54	297.785,63
Adições				10.025,95			10.025,95
Abates				(50,00)	(3.407,95)		(3.457,95)
Em 31.12.2009	0,00	61.698,64	2.509,81	9.975,95	105.878,69	124.290,54	304.353,63
Adições					8.368,97	1.920,00	10.288,97
Transferências		(50.251,23)	(2.509,81)		(19.158,71)	(1.634,06)	(73.553,81)
Alienações				(9.975,95)			(9.975,95)
Em 31.12.2010	0,00	11.447,41	0,00	0,00	95.088,95	124.576,48	231.112,84

As depreciações reconhecidas nos resultados ou como parte de um custo de outros activos podem ser analisadas como se seguem:

Depreciações reconhecidas nos resultados ou como parte de um custo de outros activos

	EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	OUTROS ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	TOTAIS
Período 2009					
Depreciações reconhecidas nos resultados	(5.314,54)	(4.198,30)	(4.710,08)	(12.265,72)	(26.488,64)
Período 2010					
Depreciações reconhecidas nos resultados	(381,93)	(4.572,32)	(4.917,03)	(12.425,69)	(22.296,97)

As depreciações escrituradas destes activos tangíveis podem ser analisadas como se seguem:

Depreciações de activos fixos tangíveis

	EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	EQUIPAMENTO BÁSICO	EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	OUTROS ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	TOTAIS
Acumuladas em 01.01.2009	(10.901,87)	(2.509,81)	0,00	(86.502,39)	(73.696,20)	(173.610,27)
Reforços	(5.314,54)		(4.198,30)	(4.710,08)	(12.265,72)	(26.488,64)
Abates			41,66	2.562,06		2.603,72
Acumuladas em 31.12.2009	(16.216,41)	(2.509,81)	(4.156,64)	(88.650,41)	(85.961,92)	(197.495,19)
Reforços	(381,93)		(4.572,32)	(4.917,03)	(12.425,69)	(22.296,97)
Transferências	10.784,42	2.509,81		19.159,20	1.633,57	34.087,00
Abates			8.728,96			8.728,96
Acumuladas em 31.12.2010	(5.813,92)	0,00	0,00	(74.408,24)	(96.754,04)	(176.976,20)

**Notas às Demonstrações
Financeiras Individuais****NOTA 10****LOCAÇÕES**

Os contratos de locação são classificados como locações financeiras se, através deles, forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse do activo sob locação; e como locações operacionais se, através deles, não forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse do activo sob locação.

A JLF possui contratos de locação para algumas das suas propriedades de investimento.

As propriedades de investimento adquiridas mediante contratos de locação financeira, bem como as correspondentes responsabilidades, são contabilizados reconhecendo as propriedades de investimento, e as dívidas pendentes de liquidação de acordo com o plano financeiro contratual. Adicionalmente, os juros incluídos no valor das rendas são reconhecidos como gastos na demonstração dos resultados do exercício a que respeitam.

As responsabilidades com locadoras, registadas na rubrica de “Locações Financeiras”, são as seguintes:

[ver página seguinte]

Activos que se encontram a ser financiados através de contratos de locação financeira, respectivas quantias escrituradas líquidas e rendas contingentes reconhecidas como gasto no período

	LOCAÇÕES FINANCEIRAS EM VIGOR				PERÍODO 2010		PERÍODO 2009	
	ENTIDADE LOCADORA	IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATO	PRAZO DA LOCAÇÃO		QUANTIAS ESCRITURADAS		QUANTIAS ESCRITURADAS	
			COMEÇO	FIM	LÍQUIDAS DOS ACTIVOS LOCADOS EM 31.12.2010	RENDAS VINCENDAS	LÍQUIDAS DOS ACTIVOS LOCADOS EM 31.12.2009	RENDAS VINCENDAS
Propriedades de investimento								
Encosta da Marina	Besleasing e Factoring	2005046	20-07-2004	20-07-2016	1.156.901,00	686.231,76	1.156.901,00	801.448,41
Encosta da Marina	Besleasing e Factoring	2052053	20-12-2009	20-12-2021	1.159.243,55	1.053.615,84	1.159.243,55	1.131.000,00
Subtotais					2.316.144,55	1.739.847,60	2.316.144,55	1.932.448,41
Produtos acabados e intermédios								
Almada Business Center	Besleasing e Factoring	2031653	02-05-2009	02-02-2024	17.688.227,40	15.665.216,14	22.182.736,70	19.645.757,94
Subtotais					17.688.227,40	15.665.216,14	22.182.736,70	19.645.757,94
Totais					20.004.371,95	17.405.063,74	24.498.881,25	21.578.206,35

Nas locações consideradas como operacionais, as rendas devidas são reconhecidas como gasto na demonstração de resultados numa base linear durante o período do contrato de locação.

NOTA 12**PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO**

As propriedades de investimento compreendem, essencialmente, imóveis e terrenos detidos para auferir rendimento ou valorização do capital, ou ambos, e não para utilização no decurso da actividade corrente dos negócios.

A JLF adopta o modelo do justo valor para realizar a mensuração após o reconhecimento inicial.

Quantias reconhecidas nos resultados para rendimentos de rendas de propriedades de investimento

	PERÍODO 2010	PERÍODO 2009
	RENDIMENTOS	RENDIMENTOS
	DE RENDAS	DE RENDAS
Encosta da Marina	288.492,00	169.780,00
Instalações Monte da Caparica	741.638,00	745.192,00
Talaíde	8.141,76	32.567,04
Campo Alegre	12.000,00	12.000,00
Totais	1.050.271,76	959.539,04
Propriedades não arrendadas		
Quinta do Pinheiro		
Instalações de Perafita		
Totais	0,00	0,00

Os gastos incorridos (manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades), a par dos rendimentos e rendas obtidos com propriedades de investimento, são reconhecidos na demonstração dos resultados do exercício a que se referem.

Os rendimentos das rendas dos períodos de 2010 e 2009 referentes às propriedades de investimento apresentam-se no quadro seguinte:

As quantias de “propriedades de investimento” escrituradas pela JLF, assim como os movimentos efectuados nesta rubrica durante os períodos de 2009 e 2010, apresentam-se no quadro seguinte:

Quantias escrituradas das propriedades de investimento mensuradas pelo modelo do justo valor

	PERÍODO 2010			PERÍODO 2009		
	TERRENOS	EDIFÍCIOS	TOTAIS	TERRENOS	EDIFÍCIOS	TOTAIS
	E RECURSOS	E OUTRAS		E RECURSOS	E OUTRAS	
	NATURAIS	CONSTRUÇÕES		NATURAIS	CONSTRUÇÕES	
No começo do período	5.207.908,65	21.208.646,12	26.416.554,77	622.499,78	3.644.554,67	4.267.054,45
Adições						
Por aquisição			0,00		1.161.178,81	1.161.178,81
Transferências						
De/Para activos fixos tangíveis						
e out. prop. De inv.	(37.908,65)	77.375,46	39.466,81			0,00
Ajustamentos de justo valor			0,00	4.585.408,87	16.402.912,64	20.988.321,51
No fim do período	5.170.000,00	21.286.021,58	26.456.021,58	5.207.908,65	21.208.646,12	26.416.554,77

NOTA 16**INVESTIMENTOS EM SUBSIDIÁRIAS**

Subsidiária é uma entidade que é controlada por uma outra entidade, a empresa-mãe.

A JLF detém a 31 de Dezembro de 2010 as seguintes participações em empresas subsidiárias:

Listagem dos investimentos significativos em subsidiárias, entidades conjuntamente controladas e associadas

	PERÍODO 2010				
	PAÍS DE CONSTITUIÇÃO/SEDE SOCIAL	INTERESSE NAS INVESTIDAS		MÉTODO USADO NA CONTABILIZAÇÃO	QUANTIA ESCRITURADA DOS INVESTIMENTOS NO FIM DO PERÍODO
		PERCENTAGEM DE INTERESSE DETIDO	PERCENTAGEM NOS DIREITOS DE VOTO		
Vista Marina - Empreendimentos Turísticos e Hoteleiros, S.A.	Portugal	99,98%	99,98%	Equivalência Patrimonial	1.631.449,34
Imobiliária Monte Aventino, S.A.	Portugal	90,00%	90,00%	Equivalência Patrimonial	1.433.183,05
Totais					3.064.632,39

00
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10

NOTA 19

INVENTÁRIOS

Inventários são activos detidos para venda no decurso ordinário da actividade empresarial, no processo de produção para tal venda ou na forma de materiais ou consumíveis a serem aplicados no processo de produção ou na prestação de serviços.

A JLF adopta os seguintes critérios na mensuração e fórmulas de custeio:

[ver página seguinte]

Inventários: políticas contabilísticas adoptadas na mensuração e fórmulas de custeio

	MERCADORIAS	MATÉRIAS-PRIMAS, SUBSIDIÁRIAS E DE CONSUMO	PRODUTOS ACABADOS E INTERMÉDIOS	SUBPRODUTOS DESPERDÍCIOS RESÍDUOS E REFUGOS	PRODUTOS E TRABALHOS EM CURSO
Critérios de mensuração					
Regra geral					
Custo	X	X	X		
Valor realizável líquido					X
Custos incorridos para colocar os inventários no seu local e na sua condição actuais					
Custos de compra (aquisição)					
Preço de compra	X	X			
Direitos de importação e outros impostos não recuperáveis das autoridades fiscais	X	X			
Custos de transporte, manuseamento e outros directamente atribuíveis à aquisição	X	X			
Dedução de descontos comerciais, abatimentos e outros itens semelhantes	X	X			
Custos de conversão (produção)					
Custo dos materiais directamente relacionados com as unidades de produção					X
Mão de obra directa					X
Gastos gerais de produção variáveis imputados com base no uso real					X
Outros custos					
Gastos gerais que não respeitam à produção					X
Custos de concepção de produtos para clientes específicos					X
Custos de empréstimos obtidos					X
Técnicas de mensuração do custo					
Tratamento específico pelos respectivos custos de compra (aquisição) ou de conversão (produção) individuais	X	X	X		X
Fórmulas de custeio das saídas de armazém					
Identificação específica do custo dos inventários vendidos ou consumidos	X		X		
Custeio médio ponderado		X			
Sistema de inventário					
Inventário permanente	X	X	X		X

As quantias de inventários de mercadorias e matérias-primas, reconhecidas como gastos durante os períodos de 2010 e 2009, apresentam-se da seguinte forma, englobando as perdas em inventários:

Quantias de inventários reconhecidas como gastos durante o período

		PERÍODO 2010			PERÍODO 2009		
		MATÉRIAS-PRIMAS, SUBSIDIÁRIAS		TOTAIS	MATÉRIAS-PRIMAS, SUBSIDIÁRIAS		TOTAIS
		MERCADORIAS	E DE CONSUMO	TOTAIS	MERCADORIAS	E DE CONSUMO	TOTAIS
Demonstração do custo das mercadorias							
e das matérias consumidas							
Inventários no começo do período	+	747.236,25		747.236,25	747.236,25		747.236,25
Compras	+	1.500,00	272,50	1.772,50	1.500,00	1.704,92	3.204,92
Reclassificações e regularizações							
Reclassificações	+/-			0,00			0,00
Outros ganhos	+			0,00			0,00
Inventários no fim do período	-	(748.736,25)		(748.736,25)	(747.236,25)		(747.236,25)
Custo das mercadorias vendidas							
e das matérias consumidas	=	0,00	272,50	272,50	1.500,00	1.704,92	3.204,92
Totais	=	0,00	272,50	272,50	1.500,00	1.704,92	3.204,92

As variações dos inventários da produção durante os períodos de 2010 e 2009, foram as seguintes:

Demonstração das variações nos inventários da produção

		PERÍODO 2010			PERÍODO 2009		
		PRODUTOS	PRODUTOS	TOTAIS	PRODUTOS	PRODUTOS	TOTAIS
		ACABADOS E	E TRABALHOS		ACABADOS E	E TRABALHOS	
		INTERMÉDIOS	EM CURSO		INTERMÉDIOS	EM CURSO	
Inventários no começo do período	-	89.341.394,92	55.897,52	89.397.292,44	284.433,20	115.265.881,05	115.550.314,25
Reclassificações e regularizações							
Reclassificações	+/-			0,00		(2.684.768,24)	(2.684.768,24)
Outros ganhos	-	(824.625,13)		(824.625,13)			0,00
Inventários no fim do período	+	(57.146.312,73)	(55.897,52)	(57.202.210,25)	(89.341.394,92)	(55.897,52)	(89.397.292,44)
Variações nos inventários da produção	=	31.370.457,06	0,00	31.370.457,06	(89.056.961,72)	112.525.215,29	23.468.253,57

Notas às Demonstrações Financeiras Individuais

NOTA 21**RÉDITO**

O rédito é registado pelo justo valor dos activos recebidos ou a receber, líquido de descontos e das devoluções expectáveis, o seu reconhecimento exige que a respectiva quantia possa ser fiávelmente mensurada, que seja provável que os benefícios económicos associados com a transação fluam para a entidade, e que os custos incorridos ou a serem incorridos referentes à transacção possam ser fiávelmente mensurados.

Na JLF, cerca de 96% dos réditos reconhecidos são referentes à “venda de bens”, 3% a “rendas de

propriedades de investimento” e 1% é referente a “rendimentos suplementares”.

Comparativamente ao período homólogo, o rédito da “venda de bens” aumentou cerca de 19,70%, sendo esta a variação mais significativa.

O rédito proveniente das “rendas das propriedades de investimento” também apresentou uma variação significativa, de cerca de 18,70%.

A rubrica de “rendimentos suplementares”, aumentou cerca de 15%:

Quantias dos réditos reconhecidas no período

	PERÍODO 2010			PERÍODO 2009		
	RÉDITOS RECONHECIDOS NO PERÍODO	VARIÇÃO PERCENTUAL		RÉDITOS RECONHECIDOS NO PERÍODO	VARIÇÃO PERCENTUAL	
		PROPORÇÃO FACE AO TOTAL DOS RÉDITOS RECONHECIDOS NO PERÍODO	FACE AOS RÉDITOS RECONHECIDOS NO PERÍODO ANTERIOR		PROPORÇÃO FACE AO TOTAL DOS RÉDITOS RECONHECIDOS NO PERÍODO	FACE AOS RÉDITOS RECONHECIDOS NO PERÍODO ANTERIOR
Venda de bens	38.401.187,11	95,69%	19,71%	32.078.537,51	95,62%	4081,47%
Prestação de serviços		0,00%			0,00%	
Rendimentos Suplementares	570.256,86	1,42%	15,10%	495.465,72	1,48%	(75,09%)
Rendas de Propriedades de Investimento	1.157.463,76	2,88%	18,73%	974.869,04	2,91%	(17,85%)
Totais	40.128.907,73	100,00%	19,61%	33.548.872,27	100,00%	750,92%

00
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10

NOTA 25

ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

Não são conhecidos à data quaisquer eventos subsequentes, com impacto significativo nas Demonstrações Financeiras de 31 de Dezembro de 2010.

Após o encerramento do exercício, e até à elaboração do presente relatório, não se registaram outros factos susceptíveis de modificar a situação relevada nas contas, para efeitos do disposto na alínea b) do nº5 do art. 66º do Código das Sociedades Comerciais.

Notas às Demonstrações Financeiras Individuais

NOTA 26**IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO**

São considerados impostos sobre o rendimento todos os impostos no país e impostos estrangeiros que sejam baseados em lucros tributáveis, bem como outros impostos tais como impostos por retenção (de dividendos), que sejam pagáveis por uma subsidiária, associada ou empreendimento conjunto em distribuições à entidade que relata.

Imposto corrente é a quantia a pagar ou recuperar, de impostos sobre o rendimento respeitantes ao lucro tributável ou perda tributável de um período.

Diferenças temporárias são diferenças entre a quantia escriturada de um activo ou de um passivo no balanço e a sua base de tributação.

As quantias dos ajustamentos reconhecidos nos períodos de 2010 e 2009, de impostos correntes e dos impostos diferidos, foram as seguintes:

Quantias dos principais componentes de (gasto)/rendimento de impostos

	PERÍODO 2010			PERÍODO 2009		
	DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	OUTRAS		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	OUTRAS	
		RUBRICAS DO CAPITAL PRÓPRIO	TOTAIS		RUBRICAS DO CAPITAL PRÓPRIO	TOTAIS
Ajustamentos reconhecidos no período de impostos correntes de períodos anteriores	1	1.259,42				0,00
Imposto sobre o rendimento do período						
Imposto corrente	2	713.920,28		85.111,07		85.111,07
(Gastos)/rendimentos por impostos diferidos						
De diferenças temporárias			(23,92)		119,59	119,59
De alterações nas políticas contabilísticas e nos erros não contabilizadas retrospectivamente					(5.580.720,16)	(5.580.720,16)
Imposto diferido	3	0,00	(23,92)	0,00	(5.580.600,57)	(5.580.600,57)
Imposto sobre o rendimento do período	4=2+3	713.920,28	(23,92)	85.111,07	(5.580.600,57)	(5.495.489,50)
Totais	5=1+4	715.179,70	(23,92)	85.111,07	(5.580.600,57)	(5.495.489,50)

NOTA 30**DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS**

As quantias facturadas, relativamente aos honorários dos Revisores Oficiais de Contas, nos períodos de 2010 e 2009, foram as seguintes:

	<u>PERÍODO 2010</u>	<u>PERÍODO 2009</u>
	<u>HONORÁRIOS</u>	<u>HONORÁRIOS</u>
	<u>FACTURADOS</u>	<u>FACTURADOS</u>
Revisão legal das contas	15.906,00	15.840,00

**Certificação Legal
das Contas Individuais****INTRODUÇÃO**

1. Examinámos as demonstrações financeiras da JLF - Sociedade de Construções, S.A., as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2010, (que evidencia um total de balanço de 89.266.839,54€ e um total de capital próprio de 22.857.882,44€, incluindo um resultado líquido negativo de 384.534,91€), a Demonstração de Resultados por natureza e a Demonstração dos fluxos de caixa do 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 e o resultado das suas operações, 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:

- . 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 pelos princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal, 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 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 do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

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

OPINIÃO

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da JLF - Sociedade de Construções, S.A., em 31 de Dezembro de 2010, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

Lisboa, 06 de Maio de 2011

Francisco Baptista de Castro Torres
Revisor Oficial de Contas

Senhores Accionistas,

Nos termos da lei e dos estatutos, cumpre-me submeter à apreciação de V. Exas. o nosso relatório e parecer sobre o relatório e contas da sociedade JLF - Sociedade de Construções, S.A., referente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2010.

No desempenho das minhas funções, acompanhei com regularidade a actividade e a gestão da Empresa, com base na análise da informação contabilística e através de esclarecimentos solicitados à Administração e aos Serviços, de quem obtive toda a colaboração solicitada. Procedi, ainda, à realização dos actos de verificação e comprovação que considerei adequados para o cumprimento das minhas obrigações de fiscalização.

Relativamente à apreciação do relatório de gestão apresentado pela Administração, sou de opinião que o mesmo obedece às disposições legais aplicáveis e que refere os aspectos mais relevantes que caracterizaram a actividade da Empresa.

Procedi, ainda, à revisão legal das contas do exercício e emiti a respectiva Certificação Legal das Contas cujo conteúdo e conclusões se dão como reproduzidos neste relatório.

Como resultado das acções de fiscalização e das conclusões extraídas, sou de parecer:

- a) Que seja aprovado o Relatório de Gestão e as Contas apresentadas pela Administração;
- b) Que seja aprovada a Proposta de Aplicação de Resultados.

Lisboa, 06 de Maio de 2011

Francisco Baptista de Castro Torres
Revisor Oficial de Contas

INFORMAÇÃO FINANCEIRA

Contas Consolidadas



INFORMAÇÃO FINANCEIRA**10 Contas Consolidadas**

10.1 Demonstrações Financeiras Consolidadas

Balço Consolidado

86

Demonstração Consolidada de Resultados por Naturezas

88

Demonstração Consolidada das Alterações no Capital Próprio em 2009

89

Demonstração Consolidada das Alterações no Capital Próprio em 2010

90

Demonstração Consolidada de Fluxos de Caixa

91

10.2 Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas

92

10.3 Certificação Legal das Contas Consolidadas

125

10.4 Relatório e Parecer do Fiscal Único

127

10.1 Demonstrações Financeiras

Balanço Consolidado em 31 de Dezembro de 2010

RUBRICAS	NOTAS	UNIDADE: EURO	
		31-12-2010	31-12-2009
ACTIVO			
Activo não corrente			
Activos fixos tangíveis	2,3,8	108.395,33	294.081,21
Propriedades de investimento	2,3,12	33.952.872,62	26.416.554,77
Goodwill			
Activos intangíveis			
Activos biológicos			
Participações financeiras - método da equivalência patrimonial	2,3,16	0,00	6.787,72
Participações financeiras - outros métodos	2,3	8.537,72	1.750,00
Accionistas/sócios			
Outros activos financeiros			
Activos por impostos diferidos	2,3	1.035,98	1.294,97
		<u>34.070.841,65</u>	<u>26.720.468,67</u>
Activo corrente			
Inventários	3,19	77.369.232,61	121.377.268,69
Activos biológicos			
Clientes		261.727,25	50.759,83
Adiantamentos a fornecedores		12.869,18	13.625,69
Estado e outros entes públicos		39.754,60	1.018.332,54
Accionistas/Sócios			
Outras contas a receber		751.862,83	147.088,38
Diferimentos		140.434,23	153.895,63
Activos financeiros detidos para negociação			
Outros activos financeiros			
Activos não correntes detidos para venda			
Caixa e depósitos bancários	4	83.957,59	1.408.782,04
		<u>78.659.838,29</u>	<u>124.169.752,80</u>
Total do Activo		112.730.679,94	150.890.221,47

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Fernando Manuel Rocha C. da Costa Cabau

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Armando Manuel Pais Gomes de Campos

*Sílvia Isabel da Silva Costa Marques
Couto André*

Paulo Alexandre Andrade da Silva

10.1 Demonstrações Financeiras

Balanço Consolidado em 31 de Dezembro de 2010

RUBRICAS	NOTAS	UNIDADE: EURO	
		31-12-2010	31-12-2009
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO			
Capital realizado		5.233.705,00	5.233.705,00
Acções (quotas) próprias			
Outros instrumentos de capital próprio			
Prémios de emissão			
Reservas legais		433.915,76	431.415,76
Outras reservas		3.117.330,39	3.117.330,39
Resultados transitados	2	(1.395.865,43)	(972.388,86)
Ajustamentos em activos financeiros			
Excedentes de revalorização	2	15.407.601,35	15.407.601,35
Outras variações no capital próprio		445.506,00	445.506,00
Resultado líquido do período	2	(384.534,91)	(420.728,36)
Interesses minoritários		159.558,14	271.419,86
Total do Capital Próprio	2	23.017.216,30	23.513.861,14
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Provisões			
Financiamentos obtidos	3,11	61.962.801,51	85.224.216,65
Responsabilidades por benefícios pós-emprego			
Passivos por impostos diferidos	2,3	5.580.720,16	5.580.720,16
Outras contas a pagar			
		67.543.521,67	90.804.936,81
Passivo corrente			
Fornecedores		10.230.812,81	11.916.934,11
Adiantamentos de clientes		282.276,12	20.932.556,35
Estado e outros entes públicos		639.173,89	49.105,30
Accionistas/Sócios			
Financiamentos obtidos	3,11	7.960.182,35	1.948.903,66
Outras contas a pagar		1.825.135,84	1.696.856,10
Diferimentos		1.232.360,96	27.068,00
Passivos financeiros detidos para negociação			
Outros passivos financeiros			
Passivos não correntes detidos para venda			
		22.169.941,97	36.571.423,52
Total do Passivo		89.713.463,64	127.376.360,33
Total do Capital Próprio e do Passivo		112.730.679,94	150.890.221,47

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Fernando Manuel Rocha C. da Costa Cabau

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Armando Manuel Pais Gomes de Campos

*Sílvia Isabel da Silva Costa Marques
Couto André*

Paulo Alexandre Andrade da Silva

10.1 Demonstrações Financeiras

Demonstração Consolidada dos Resultados por Naturezas
Período findo em 31 de Dezembro de 2010

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	UNIDADE: EURO	
		PERÍODOS	
		2010	2009
Vendas e serviços prestados		51.614.134,01	35.217.749,60
Subsídios à exploração		1.845,79	0,00
Ganhos/Perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos			
Variação nos inventários da produção		(43.535.209,25)	(22.200.783,04)
Trabalhos para a própria entidade			
Custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas	19	(23.629,07)	(260.797,31)
Fornecimentos e serviços externos		(3.013.831,63)	(5.079.686,88)
Gastos com pessoal		(1.239.500,06)	(1.549.821,32)
Imparidades de inventários (perdas/reversões)			
Imparidades de dívidas a receber (perdas/reversões)			
Provisões (aumentos/reduções)			
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)			
Aumentos/Reduções de justo valor			
Outros rendimentos e ganhos	12	2.051.244,19	1.680.090,70
Outros gastos e perdas		(2.664.607,42)	(3.576.500,52)
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		3.190.446,56	4.230.251,23
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	8	(71.284,90)	(150.456,56)
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		3.119.161,66	4.079.794,67
Juros e rendimentos similares obtidos	3	285,71	14.307,38
Juros e gastos similares suportados	3,10	(2.901.201,76)	(4.462.213,86)
Resultado antes de impostos		218.245,61	-368.111,81
Imposto sobre rendimento do período		(714.631,46)	(85.465,70)
Resultado líquido do período	2	(496.385,85)	(453.577,51)
Resultado das actividades descontinuadas (líquido de impostos) incluído no resultado líquido do período			
Resultado líquido do período atribuível a:			
Detentores de capital da empresa-mãe		(384.534,91)	(420.728,36)
Interesses minoritários		(111.850,94)	(32.849,15)
		<u>(496.385,85)</u>	<u>(453.577,51)</u>
Resultado por acção básico			

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Fernando Manuel Rocha C. da Costa Cabau

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Armando Manuel Pais Gomes de Campos

*Sílvia Isabel da Silva Costa Marques
Couto André*

Paulo Alexandre Andrade da Silva

10.1 Demonstrações Financeiras

Demonstração Consolidada das Alterações no Capital Próprio em 2009

UNIDADE: EURO

DESCRIÇÃO	NOTAS	CAPITAL PRÓPRIO ATRIBUÍDO AOS DETENTORES DO CAPITAL DA EMPRESA-MÃE								TOTAL	INTERESSES MINORITÁRIOS	TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO
		CAPITAL REALIZADO	RESERVAS LEGAIS	OUTRAS RESERVAS	RESULTADOS TRANSITADOS	EXCEDENTES DE REVALORIZAÇÃO	OUTRAS VARIÁÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO	RESULTADO LIQUÍDO DO PERÍODO				
Posição no início do período 2009	1	5.233.705,00	405.052,50	3.107.139,27	(890.043,87)		444.906,00	(40.916,74)	8.259.842,16	305.293,11	8.565.135,27	
Alterações no período												
Primeira adopção de novo referencial contabilístico	2				(4.273,87)				(4.273,87)		(4.273,87)	
Alterações de políticas contabilísticas												
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras												
Realização do excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis												
Excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações							20.988.321,51		20.988.321,51		20.988.321,51	
Ajustamentos por impostos diferidos	26						(5.580.720,16)		(5.580.720,16)		(5.580.720,16)	
Outras alterações reconhecidas no capital próprio			26.363,25	10.191,12	(78.071,12)		600,00	40.916,74		(33.873,25)	(33.873,25)	
	2		26.363,25	10.191,12	(82.344,99)	15.407.601,35	600,00	40.916,74	15.403.327,48	(33.873,25)	15.369.454,23	
Resultado líquido do período	3							(420.728,36)	(420.728,36)		(420.728,36)	
Resultado integral	4=2+3							(379.811,61)	14.982.599,12	(33.873,25)	14.948.725,87	
Operações com detentores de capital no período												
Realizações de capital												
Realizações de prémios de emissão												
Distribuições												
Entrada para cobertura de perdas												
Outras operações												
	5											
Posição no fim do período 2009	6=1+2+3+5	5.233.705,00	431.415,76	3.117.330,39	(972.388,86)	15.407.601,35	445.506,00	(420.728,36)	23.242.441,28	271.419,86	23.513.861,14	

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Fernando Manuel Rocha C. da Costa Cabau

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Armando Manuel Pais Gomes de Campos

Sílvia Isabel da Silva Costa Marques
Couto André

Paulo Alexandre Andrade da Silva

10.1 Demonstrações Financeiras

Demonstração Consolidada das Alterações no Capital Próprio em 2010

UNIDADE: EURO

DESCRIÇÃO	NOTAS	CAPITAL PRÓPRIO ATRIBUIDO AOS DETENTORES DO CAPITAL DA EMPRESA-MÃE							TOTAL	INTERESSES MINORITÁRIOS	TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO
		CAPITAL REALIZADO	RESERVAS LEGAIS	OUTRAS RESERVAS	RESULTADOS TRANSITADOS	EXCEDENTES DE REVALORIZAÇÃO	OUTRAS VARIAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO			
Posição no início do período 2010	6	5.233.705,00	431.415,76	3.117.330,39	(972.388,86)	15.407.601,35	445.506,00	(420.728,36)	23.242.441,28	271.419,86	23.513.861,14
Alterações no período											
Primeira adopção de novo referencial contabilístico	2				(224,30)				(224,30)		(224,30)
Alterações de políticas contabilísticas											
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras											
Realização do 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	26				(23,92)				(23,92)		(23,92)
Outras alterações reconhecidas no capital próprio	7		2.500,00		(423.228,35)			420.728,36		(111.861,71)	(111.861,71)
Resultado líquido do período	8		2.500,00		(423.476,57)			420.728,36	(248,22)	(111.861,71)	(112.109,93)
Resultado integral	9=6+7							36.193,45	(384.783,13)	(111.861,71)	(496.644,84)
Operações com detentores de capital no período											
Realizações de capital											
Realizações de prémios de emissão											
Distribuições											
Entrada para cobertura de perdas											
Outras operações	10										
Posição no fim do período 2010	11=6+7+8+10	5.233.705,00	433.915,76	3.117.330,39	(1.395.865,43)	15.407.601,35	445.506,00	(384.534,91)	22.857.658,16	159.558,14	23.017.216,30

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Fernando Manuel Rocha C. da Costa Cabau

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Armando Manuel Pais Gomes de Campos

Sílvia Isabel da Silva Costa Marques
Couto André

Paulo Alexandre Andrade da Silva

10.1 Demonstrações Financeiras

Demonstração Consolidada de Fluxos de Caixa
Período findo em 31 de Dezembro de 2010

RUBRICAS	NOTAS	UNIDADE: EURO	
		PERÍODOS	PERÍODOS
		2010	2009
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS - MÉTODO DIRECTO			
Recebimentos de clientes		25.445.458,47	24.110.543,81
Pagamentos a fornecedores		(5.287.604,33)	(4.996.616,45)
Pagamentos ao pessoal		(750.376,04)	(955.179,77)
Caixa gerada pelas operações		19.407.478,10	18.158.747,59
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		77.089,23	349.925,51
Outros recebimentos/pagamentos		7.256.450,84	(140.056,39)
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		26.741.018,17	18.368.616,71
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Activos fixos tangíveis	8	(15.877,42)	(4.196,99)
Activos intangíveis			
Investimentos financeiros			
Outros activos		0,00	(1.161.178,81)
Recebimentos provenientes de:			
Activos fixos tangíveis			
Activos intangíveis			
Investimentos financeiros		5.373.500,00	817.212,28
Outros activos			
Subsídios ao investimento			
Juros e rendimentos similares		285,71	14.307,38
Dividendos			
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)		5.357.908,29	(333.856,14)
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		0,00	1.401.000,00
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio			
Cobertura de prejuízos			
Doações			
Outras operações de financiamento			
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		(29.256.403,63)	(15.807.848,92)
Juros e gastos similares		(3.153.847,28)	(5.052.372,06)
Dividendos			
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio			
Outras operações de financiamento		(1.013.500,00)	0,00
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)		(33.423.750,91)	(19.459.220,98)
Varição de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		(1.324.824,45)	(1.424.460,41)
Efeito das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período		1.408.782,04	2.833.242,45
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4	83.957,59	1.408.782,04

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Fernando Manuel Rocha C. da Costa Cabau

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Armando Manuel Pais Gomes de Campos

Sílvia Isabel da Silva Costa Marques
Couto André

Paulo Alexandre Andrade da Silva

As notas ausentes não são aplicáveis à empresa ou a sua apresentação e divulgação não é relevante.

Todos os montantes apresentados nestas notas são apresentados em euros, salvo se expressamente referido em contrário.

NOTA 1**A EMPRESA**

A JLF - Sociedade de Construções, S.A., com sede na Rua do Facho, nº 26, em Almada, é uma empresa que pertence ao grupo esphera capital, SGPS, S.A., também com sede na Rua do Facho, nº 26, em Almada. Os núcleos estratégicos de interesse da SGPS estão presentes nos domínios da engenharia, da construção, da energia, do ambiente, das concessões, das promoções imobiliárias e dos serviços, agrupados em quatro Clusters de Desenvolvimento.

- Engenharia e Energia
- Gestão de Activos e Imobiliário
- Turismo e Desenvolvimento Integrado
- Concessões e Parcerias Público-Privadas

Após vários anos de investimento intensíssimo em dois projectos que decorreram quase em

simultâneo, a actividade da JLF no ano de 2010 caracterizou-se em grande parte pelos processos de escrituração das unidades vendidas quer no “Panoramic” quer no “Almada Business Centre”. O primeiro, situado no Parque das Nações (Expo) é um empreendimento constituído por 3 lotes com 2 edifícios de habitação e um de escritórios (composto por pequenas fracções pensado para pequenas empresas e profissionais liberais), que viu a sua localização de excelência sair ainda mais reforçada com a confirmação da mudança dos serviços jurídicos de Lisboa para o Campus da Justiça empreendimento vizinho.

**INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS EMPRESAS INCLUÍDAS
NA CONSOLIDAÇÃO PELO MÉTODO INTEGRAL:****IMOBILIÁRIA MONTE AVENTINO, S.A.**

A Imobiliária Monte Aventino, S.A., com um capital social de 500.000€, é detida em 90,00% pela JLF. O seu negócio consiste na mediação e promoção imobiliária.

VISTA MARINA - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E HOTELEIROS, S.A.

A Vista Marina - Empreendimentos Turísticos e Hoteleiros, S.A., com um capital social de 2.500.000€, é detida em 99,98% pela JLF. O seu negócio consiste na mediação e promoção imobiliária.

NOTA 2**REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As presentes demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro (NCRF) previstas pelo Sistema de Normalização Contabilístico (SNC), aprovado pelo Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de Julho, com as rectificações da Declaração de Rectificação nº 67-B/2009, de 11 de Setembro, e com as alterações introduzidas pela Lei nº 20/2010, de 23 de Agosto. O SNC é regulado pelos seguintes diplomas:

- . Aviso nº 15652/2009, de 7 de Setembro (Estrutura Conceptual);
- . Portaria nº 986/2009, de 7 de Setembro (Modelos de Demonstrações Financeiras);
- . Portaria nº 1011/2009, de 9 de Setembro (Código de Contas);
- . Aviso nº 15655/2009, de 7 de Setembro (Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro);
- . Aviso nº 15653/2009, de 7 de Setembro (Normas Interpretativas).

A transição dos Princípios Contabilísticos Geralmente Aceites (PCGA) anteriores, para as Normas Contabilísticas de Relato Financeiro (NCRF), afectou a

posição financeira do consolidado da JLF no comparativo ao período de 2009, repercutindo-se num aumento do capital próprio em cerca de 15,4 milhões de euros, num aumento do activo de cerca de 20,9 milhões e num aumento do passivo de 5,5 milhões, conforme se pode analisar na seguinte reconciliação do capital próprio e do resultado:

[ver página seguinte]

Reconciliação, reportada a 31.12.2009 (final do último período relatado segundo o anterior referencial contabilístico), entre (i) o capital próprio relatado segundo o anterior referencial contabilístico e (ii) o capital próprio segundo as NCRF, incluindo reconciliação entre (iii) o resultado relatado segundo o anterior referencial contabilístico relativo ao período 2009, e (iv) o resultado segundo as NCRF relativo ao mesmo período

	CAPITAL PRÓPRIO						
	ATIVO	RESULTADO DE 2009	RESULTADOS TRANSITADOS	OUTRAS	TOTAL DO	PASSIVO	TOTAL DO
				COMPONENTES DO CAPITAL PRÓPRIO	CAPITAL PRÓPRIO		E DO PASSIVO
Posição em 31.12.2009 de acordo com o anterior referencial contabilístico	129.909.854,76	(419.042,49)	(966.447,73)	9.499.704,80	8.114.214,58	121.795.640,18	129.909.854,76
Alterações às políticas contabilísticas							
Activos fixos tangíveis	(9.249,67)				0,00		0,00
Propriedades de investimento	20.988.321,51				0,00		0,00
Participações financeiras - Método da equivalência patrimonial					0,00		0,00
Activos por impostos diferidos	1.294,87				0,00		0,00
Resultado do Período		(1.685,87)			(1.685,87)		(1.685,87)
Resultados Transitados			(5.941,13)	(327,79)	(6.268,92)		(6.268,92)
Ajustamentos em activos financeiros					0,00		0,00
Excedentes de revalorização				15.407.601,35	15.407.601,35		15.407.601,35
Passivos por impostos diferidos					0,00	5.580.720,16	5.580.720,16
Posição em 31.12.2009 de acordo com as NCRF	150.890.221,47	(420.728,36)	(972.388,86)	24.906.978,36	23.513.861,14	127.376.360,33	150.890.221,47

NOTA 3**PRÍNCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

As políticas contabilísticas aplicadas pela JLF na preparação e apresentação das demonstrações financeiras foram as seguintes:

ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS - MENSURAÇÃO INICIAL

O custo é equivalente ao preço a dinheiro à data do reconhecimento, compreendendo o preço de compra mais direitos de importação, custos necessários para colocação em funcionamento, deduzindo descontos e abatimentos.

**ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS - MENSURAÇÃO
SUBSEQUENTE**

Os activos fixos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das depreciações e eventuais perdas por imparidade acumuladas, e só são reconhecidos se for provável que venham a gerar benefícios económicos futuros, se possa medir razoavelmente o seu valor e se a JLF possuir o controlo sobre os mesmos.

A JLF está a adoptar o modelo do custo, registando os activos fixos tangíveis pelo seu custo menos depreciações e imparidades acumuladas.

**PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO - MENSURAÇÃO
INICIAL**

O custo é equivalente ao preço de compra, incluindo as despesas de compra e registo da propriedade.

**PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO - MENSURAÇÃO
SUBSEQUENTE**

A JLF adopta o modelo do justo valor, reconhecendo as variações de valor nos resultados.

ACTIVOS INTANGÍVEIS - MENSURAÇÃO INICIAL

O custo é equivalente ao preço a dinheiro à data do reconhecimento, compreendendo o preço de compra mais direitos de importação, custos necessários para colocação em funcionamento, deduzindo descontos e abatimentos.

ACTIVOS INTANGÍVEIS - MENSURAÇÃO SUBSEQUENTE

Os activos intangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das amortizações e eventuais perdas por imparidade acumuladas, e só são reconhecidos se for provável que venham a gerar benefícios económicos futuros, se possa medir razoavelmente o seu valor e se a JLF possuir o controlo sobre os mesmos.

A JLF está a adoptar o modelo do custo, registando os activos intangíveis pelo seu custo menos amortizações e imparidades acumuladas.

PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS - MENSURAÇÃO INICIAL

As participações são inicialmente registadas pelo seu custo de aquisição, incluindo todos os encargos directamente atribuíveis, para colocar a participação à disposição da JLF.

PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS - MENSURAÇÃO SUBSEQUENTE

A JLF utiliza o método da equivalência patrimonial, na actualização das suas participações em empresas subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos.

Pelo método da equivalência patrimonial, o investimento numa entidade é inicialmente reconhecido pelo custo e a quantia escriturada é aumentada ou diminuída para reconhecer a parte do investidor nos resultados da investida depois da data da aquisição.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

A JLF, reconhece activos e passivos por impostos diferidos quando surgem operações com diferenças temporárias dedutíveis ou tributáveis.

INVENTÁRIOS

A JLF utiliza o sistema de inventário permanente nos seus inventários.

O critério de mensuração é o custo de compra que pode incluir direitos de importação e outros impostos não recuperáveis das autoridades fiscais, custos de transporte, manuseamento e outros directamente atribuíveis à aquisição, deduzidos de descontos comerciais e abatimentos.

Relativamente às matérias-primas a fórmula de custeio de saídas de armazém é efectuada ao custo médio ponderado e no que diz respeito às mercadorias a fórmula de custeio das saídas é efectuada ao custo específico.

No que diz respeito aos produtos e trabalhos em curso, são valorizados ao valor realizável líquido.

PROVISÕES

A JLF reconhece provisões pela melhor estimativa do dispêndio exigido para liquidar a obrigação presente

à data do balanço. Quando num contrato em que os custos não evitáveis de satisfazer as obrigações do contrato excedem os benefícios económicos que se espera sejam recebidos ao abrigo do mesmo, a JLF provisiona como contrato oneroso.

LOCAÇÃO FINANCEIRA - MENSURAÇÃO INICIAL

A JLF reconhece as locações financeiras ao valor actual dos pagamentos mínimos da locação. Todos os custos directos iniciais são adicionados à quantia reconhecida como activo.

LOCAÇÃO FINANCEIRA - MENSURAÇÃO SUBSEQUENTE

Os pagamentos mínimos da locação são repartidos entre o encargo financeiro e a redução do passivo pendente.

CUSTOS DE EMPRÉSTIMOS OBTIDOS

A JLF reconhece como gastos do período a que dizem respeito, os custos inerentes ao empréstimos obtidos.

CLIENTES E OUTROS DEVEDORES

As dívidas de 'Clientes' e de 'Outros devedores' não têm implícitos juros e são registadas pelo seu valor nominal deduzido de eventuais perdas de imparidade reconhecidas nas rubricas de "Perdas de imparidade

acumuladas", para que as mesmas reflectam o seu valor realizável líquido.

CONTAS A PAGAR E OUTRAS DÍVIDAS DE TERCEIROS

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

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS

Os montantes incluídos na rubrica de "Caixa e depósitos bancários" correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários à ordem e a prazo e outras aplicações de tesouraria para os quais o risco de alteração de valor não é significativo.

NOTA 4**FLUXOS DE CAIXA**

Fluxos de caixa são influxos (recebimentos, entradas) e efluxos (pagamentos, saídas) de caixa e seus equivalentes.

No final dos períodos de 2010 e 2009, os saldos de caixa e seus equivalentes estavam totalmente disponíveis para uso, como se pode verificar no quadro seguinte:

Meios financeiros líquidos constantes do balanço

	31.12.2010			31.12.2009		
	QUANTIAS	QUANTIAS	TOTAIS	QUANTIAS	QUANTIAS	TOTAIS
	DISPONÍVEIS	INDISPONÍVEIS		DISPONÍVEIS	INDISPONÍVEIS	
	PARA USO	PARA USO		PARA USO	PARA USO	
Caixa						
Numerário	21.548,50		21.548,50	35.301,40		35.301,40
Subtotais	21.548,50	0,00	21.548,50	35.301,40	0,00	35.301,40
Depósitos bancários						
Depósitos à ordem	62.409,09		62.409,09	1.254.644,14		1.254.644,14
Outros depósitos bancários				118.836,50		118.836,50
Subtotais	62.409,09	0,00	62.409,09	1.373.480,64	0,00	1.373.480,64
Totais	83.957,59	0,00	83.957,59	1.408.782,04	0,00	1.408.782,04

NOTA 6**PARTES RELACIONADAS****EMPRESA-MÃE**

A esfera capital, SGPS, S.A., é uma sociedade portuguesa de gestão e investimento gerindo um portfolio de empresas com interesses em vários

ENGENHARIA E ENERGIA**Pengest (Angola)**

10% JLF

GESTÃO DE ACTIVOS E IMOBILIÁRIO**IMA**

90% JLF

mercados. Fruto da evolução, quer da sua actividade, quer das suas participadas, a estrutura dos clusters reflecte presentemente a nova visão estratégica global, sintetizada nos clusters de engenharia e energia, gestão de activos e imobiliário, turismo e desenvolvimento integrado, concessões e parcerias público-privadas.

CONCESSÕES E PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS**Expoarade**

3,5% JLF

TURISMO E DESENVOLVIMENTO INTEGRADO**Vista Marina**

99,98% JLF

Durante os períodos de 2010 e 2009, ocorreram as seguintes transações entre a JLF e as partes relacionadas:

Transações com as partes relacionadas

	PERÍODO 2010			PERÍODO 2009		
	RENDIMENTOS	GASTOS	COMPRAS	RENDIMENTOS	GASTOS	COMPRAS
Empresa-mãe						
Esfera Capital, SGPS, S.A.	143.888,19	315.361,20	0,00	87.519,00	238.638,23	0,00
Subtotais	143.888,19	315.361,20	0,00	87.519,00	238.638,23	0,00
Outras partes relacionadas						
Ensulmeci, S.A.	0,00	312.767,02	0,00	0,00	94.371,77	0,00
Subtotais	0,00	312.767,02	0,00	0,00	94.371,77	0,00
Totais	143.888,19	628.128,22	0,00	87.519,00	333.010,00	0,00

Dando cumprimento à divulgação exigida, as remunerações do pessoal chave de gestão, foram as seguintes:

Remunerações do pessoal chave da gestão

	PERÍODO 2010	PERÍODO 2009
Remunerações	158.851,33	568.391,13

NOTA 8**ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS**

Activos fixos tangíveis são itens tangíveis que sejam detidos para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, para arrendamento a outros, ou para fins administrativos e se espera que sejam usados durante mais do que um período.

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

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

Métodos de depreciação, vidas úteis e taxas de depreciação usadas nos activos fixos tangíveis

	EQUIPAMENTO		EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO			OUTROS ACTIVOS
	EDIFÍCIOS	BÁSICO	SOFTWARE	MOBILIÁRIO	OUTROS	FIXOS TANGÍVEIS
Vidas úteis	30	7	3	8	4,5,7,8	7,8,10
Taxas de depreciação	3,33%	14,28%	33,33%	12,50%	25%, 20%, 14,80% e 12,50%	10%,12,50%, 14,28%
Métodos de depreciação	linha recta	linha recta	linha recta	linha recta	linha recta	linha recta

As quantias líquidas escrituradas destes activos tangíveis podem ser analisadas como se seguem:
[ver página seguinte]

00
01
02
03
04
05
06
07
08
09

10 **Notas às Demonstrações
Financeiras Consolidadas**

Activos fixos tangíveis

	EDIFÍCIOS E OUTRAS						TOTAIS
	CONSTRUÇÕES		EQUIPAMENTO	EQUIPAMENTO	EQUIPAMENTO	OUTROS ACTIVOS	
	TERRENOS	EDIFÍCIOS	BÁSICO	DE TRANSPORTE	ADMINISTRATIVO	FIXOS TANGÍVEIS	
Em 01.01.2009							
Quantias brutas escrituradas		195.222,01	16.940,41		125.395,32	216.566,41	554.124,15
Depreciações e perdas por imparidade acumuladas		(12.014,56)	(3.025,20)		(92.580,14)	(97.815,68)	(205.435,58)
Quantias líquidas escrituradas	0,00	183.207,45	13.915,21	0,00	32.815,18	118.750,73	348.688,57
Adições				10.025,95	1.600,00	775,00	12.400,95
Alienações, sinistros, abates e transferências			(4.607,00)	(50,00)	(7.211,63)	(2.996,86)	(14.865,49)
Depreciações		(18.666,88)	(2.061,51)	(4.198,30)	(9.020,77)	(23.811,08)	(57.758,54)
Depreciações de alienações, sinistros, abates e transferências			822,68	41,66	4.049,21	702,17	
Em 31.12.2009							
Quantias brutas escrituradas	0,00	195.222,01	12.333,41	9.975,95	119.783,69	214.344,55	551.659,61
Depreciações e perdas por imparidade acumuladas	0,00	(30.681,44)	(4.264,03)	(4.156,64)	(97.551,70)	(120.924,59)	(257.578,40)
Quantias líquidas escrituradas	0,00	164.540,57	8.069,38	5.819,31	22.231,99	93.419,96	294.081,21
Adições					8.368,97	3.444,08	11.813,05
Transferências		(50.251,23)	(2.509,81)		(19.158,71)	(1.634,06)	(73.553,81)
Alienações, sinistros, abates e transferências		(133.523,37)		(9.975,95)			(143.499,32)
Depreciações		(12.621,57)	(1.403,38)	(4.572,32)	(7.746,26)	(23.622,90)	(49.966,43)
Depreciações de alienações, sinistros, abates e transferências		37.489,09	2.509,81	8.728,96	19.159,20	1.633,57	
Em 31.12.2010							
Quantias brutas escrituradas	0,00	11.447,41	9.823,60	0,00	108.993,95	216.154,57	346.419,53
Depreciações e perdas por imparidade acumuladas	0,00	(5.813,92)	(3.157,60)	0,00	(86.138,76)	(142.913,92)	(238.024,20)
Quantias líquidas escrituradas	0,00	5.633,49	6.666,00	0,00	22.855,19	73.240,65	108.395,33

As quantias brutas escrituradas destes activos tangíveis podem ser analisadas como se seguem:

Activos fixos tangíveis: quantias brutas escrituradas

	EDIFÍCIOS E OUTRAS		EQUIPAMENTO BÁSICO	EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	OUTROS ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	TOTAIS
	CONSTRUÇÕES						
	TERRENOS	EDIFÍCIOS					
Em 01.01.2009	0,00	195.222,01	16.940,41		125.395,32	216.566,41	554.124,15
Adições				10.025,95	1.600,00	775,00	12.400,95
Alienações			(4.607,00)		(3.803,68)	(2.996,86)	(11.407,54)
Abates				(50,00)	(3.407,95)		(3.457,95)
Em 31.12.2009	0,00	195.222,01	12.333,41	9.975,95	119.783,69	214.344,55	551.659,61
Adições					8.368,97	3.444,08	11.813,05
Transferências		(50.251,23)	(2.509,81)		(19.158,71)	(1.634,06)	(73.553,81)
Alienações				(9.975,95)			(9.975,95)
Abates		(133.523,37)					(133.523,37)
Em 31.12.2010	0,00	11.447,41	9.823,60	0,00	108.993,95	216.154,57	346.419,53

As depreciações reconhecidas nos resultados ou como parte de um custo de outros activos podem ser analisadas como se seguem:

Depreciações reconhecidas nos resultados ou como parte de um custo de outros activos

	EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	EQUIPAMENTO BÁSICO	EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	OUTROS ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	TOTAIS
Período 2009						
Depreciações reconhecidas nos resultados	(18.666,88)	(2.061,51)	(4.198,30)	(9.020,77)	(23.811,08)	(57.758,54)
Período 2010						
Depreciações reconhecidas nos resultados	(12.621,57)	(1.403,38)	(4.572,32)	(7.746,26)	(23.622,90)	(49.966,43)

As depreciações escrituradas destes activos tangíveis podem ser analisadas como se seguem:

Depreciações de activos fixos tangíveis

	EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	EQUIPAMENTO BÁSICO	EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	OUTROS ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS	TOTAIS
Acumuladas em 01.01.2009	(12.014,56)	(3.025,20)		(92.580,14)	(97.815,68)	(205.435,58)
Reforços	(18.666,88)	(2.061,51)	(4.198,30)	(9.020,77)	(23.811,08)	(57.758,54)
Alienações		822,68		77,78	167,54	1.068,00
Abates			41,66	3.971,43	534,63	4.547,72
Acumuladas em 31.12.2009	(30.681,44)	(4.264,03)	(4.156,64)	(97.551,70)	(120.924,59)	(257.578,40)
Reforços	(12.621,57)	(1.403,38)	(4.572,32)	(7.746,26)	(23.622,90)	(49.966,43)
Transferências	10.784,42	2.509,81		19.159,20	1.633,57	34.087,00
Abates	26.704,67		8.728,96			35.433,63
Acumuladas em 31.12.2010	(5.813,92)	(3.157,60)	0,00	(86.138,76)	(142.913,92)	(238.024,20)

NOTA 10**LOCAÇÕES**

Os contratos de locação são classificados como locações financeiras se, através deles, forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse do activo sob locação; e como locações operacionais se, através deles, não forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse do activo sob locação.

A JLF possui contratos de locação para algumas das suas propriedades de investimento.

As propriedades de investimento adquiridas mediante contratos de locação financeira, bem como as correspondentes responsabilidades, são contabilizados reconhecendo as propriedades de investimento, e as dívidas pendentes de liquidação de acordo com o plano financeiro contratual. Adicionalmente, os juros incluídos no valor das rendas são reconhecidos como gastos na demonstração dos resultados do exercício a que respeitam.

As responsabilidades com locadoras, registadas na rubrica de “Locações Financeiras”, são as seguintes:

[ver página seguinte]

Activos que se encontram a ser financiados através de contratos de locação financeira, respectivas quantias escrituradas líquidas e rendas contingentes reconhecidas como gasto no período

	LOCAÇÕES FINANCEIRAS EM VIGOR				PERÍODO 2010		PERÍODO 2009	
	ENTIDADE LOCADORA	IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATO	PRAZO DA LOCAÇÃO		QUANTIAS ESCRITURADAS		QUANTIAS ESCRITURADAS	
			COMEÇO	FIM	LÍQUIDAS DOS ACTIVOS	RENDAS	LÍQUIDAS DOS ACTIVOS	RENDAS
					LOCADOS EM 31.12.2010	VINCENDAS	LOCADOS EM 31.12.2009	VINCENDAS
Activos fixos tangíveis								
Equipamento básico	BCP, S.A. Sociedade Aberta	400075429	30-10-2008	15-04-2011	4.803,85	1.499,00	4.654,46	6.302,85
Subtotais					4.803,85	1.499,00	4.654,46	6.302,85
Propriedades de investimento								
Encosta da Marina	Besleasing e Factoring	2005046	20-07-2004	20-07-2016	1.156.901,00	686.231,76	1.156.901,00	801.448,41
Encosta da Marina	Besleasing e Factoring	2052053	20-12-2009	20-12-2021	1.159.243,55	1.053.615,84	1.159.243,55	1.131.000,00
Parque Estacionamento Público Lote 1.19.04 - Expo	Banco Popular Portugal, S.A.	46 0392 540- 664814	29-07-2010	29-01-2022	5.500.000,00	5.500.000,00	0,00	0,00
Subtotais					7.816.144,55	7.239.847,60	2.316.144,55	1.932.448,41
Produtos acabados e intermédios								
Almada Business Center	Besleasing e Factoring	2031653	02-05-2009	02-02-2024	17.688.227,40	15.665.216,14	22.182.736,70	19.645.757,94
Subtotais					17.688.227,40	15.665.216,14	22.182.736,70	19.645.757,94
Totais					25.509.175,80	22.906.562,74	24.503.535,71	21.584.509,20

Uma das propriedades de investimento detidas, o Parque de estacionamento Público, foi transaccionada de venda seguida de locação, o ganho relativo a esta operação está a ser diferido e amortizado durante o prazo da locação, neste caso, 12 anos:

Operações de venda seguida de locação

	PERÍODO 2010			PERÍODO 2009		
	OPERAÇÕES REALIZADAS NO PERÍODO			OPERAÇÕES REALIZADAS NO PERÍODO		
	RESULTADOS			RESULTADOS		
	RECONHECIDOS NO PERÍODO	RESULTADOS POR RECONHECER	RESULTADOS OBTIDOS	RECONHECIDOS NO PERÍODO	RESULTADOS POR RECONHECER	RESULTADOS OBTIDOS
Locações financeiras						
Parque Estacionamento						
Público Lote 1.19.04 - Expo	43.886,51	1.189.436,96	1.233.323,47	0,00	0,00	0,00
Totais	43.886,51	1.189.436,96	1.233.323,47	0,00	0,00	0,00

Nas locações consideradas como operacionais, as rendas devidas são reconhecidas como gasto na demonstração de resultados numa base linear durante o período do contrato de locação.

NOTA 12**PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO**

As propriedades de investimento compreendem, essencialmente, imóveis e terrenos detidos para auferir rendimento ou valorização do capital, ou ambos, e não para utilização no decurso da actividade corrente dos negócios.

A JLF adopta o modelo do justo valor para realizar a mensuração após o reconhecimento inicial.

Quantias reconhecidas nos resultados para rendimentos de rendas de propriedades de investimento

	PERÍODO 2010	PERÍODO 2009
	RENDIMENTOS	RENDIMENTOS
	DE RENDAS	DE RENDAS
Encosta da Marina	288.492,00	169.780,00
Instalações Monte da Caparica	741.638,00	745.192,00
Talaíde	8.141,76	32.567,04
Campo Alegre	12.000,00	12.000,00
Totais	1.050.271,76	959.539,04

Os gastos incorridos (manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades), a par dos rendimentos e rendas obtidos com propriedades de investimento, são reconhecidos na demonstração dos resultados do exercício a que se referem.

Os rendimentos das rendas dos períodos de 2010 e 2009 referentes às propriedades de investimento apresentam-se no quadro seguinte:

As quantias de “propriedades de investimento” escrituradas pela JLF, assim como os movimentos efectuados nesta rubrica durante os períodos de 2009 e 2010, apresentam-se no quadro seguinte:

Quantias escrituradas das propriedades de investimento mensuradas pelo modelo do justo valor

	PERÍODO 2010			PERÍODO 2009		
	TERRENOS	EDIFÍCIOS	TOTAIS	TERRENOS	EDIFÍCIOS	TOTAIS
	E RECURSOS	E OUTRAS		E RECURSOS	E OUTRAS	
	NATURAIS	CONSTRUÇÕES	NATURAIS	CONSTRUÇÕES		
No começo do período	5.207.908,65	21.208.646,12	26.416.554,77	622.499,78	3.644.554,67	4.267.054,45
Adições						
Por aquisição	0,00	0,00	0,00		1.161.178,81	1.161.178,81
Por dispêndio subsequente			0,00			0,00
Por intermédio de concentrações empresariais			0,00			0,00
Subtotais	0,00	0,00	0,00		1.161.178,81	1.161.178,81
Transferências						
De/Para inventários			0,00			0,00
De/Para activos fixos tangíveis e out. prop. De inv.	(37.908,65)	77.375,46	39.466,81	0,00	0,00	0,00
De/Para activos detidos para venda			0,00			0,00
Subtotais	(37.908,65)	77.375,46	39.466,81	0,00	0,00	0,00
Ajustamentos de justo valor			0,00	4.585.408,87	16.402.912,64	20.988.321,51
No fim do período	5.170.000,00	21.286.021,58	26.456.021,58	5.207.908,65	21.208.646,12	26.416.554,77

Para a propriedades de investimento transaccionada de venda seguida de locação, a subsidiária adopta o modelo do custo para realizar a mensuração após o reconhecimento inicial e as taxas de depreciação utilizadas correspondem aos seguintes períodos de vida útil estimada:

Métodos de depreciação, vidas úteis e taxas de depreciação usadas nas propriedades de investimento mensuradas pelo modelo do custo

	TERRENOS E RECURSOS	EDIFÍCIOS E OUTRAS	OUTRAS PROPRIEDADES	PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO
	NATURAIS	CONSTRUÇÕES	INVESTIMENTO	EM CURSO
Vidas úteis		50		
Taxas de amortização		2%		
Métodos de depreciação		linha recta		

As quantias escrituradas bem como os movimentos efectuados durante os períodos de 2009 e 2010, apresentam-se no quadro seguinte:
[ver página seguinte]

00
01
02
03
04
05
06
07
08
09

Quantias escrituradas das propriedades de investimento mensuradas pelo modelo de custo

	PERÍODO 2010			PERÍODO 2009		
	TERRENOS	EDIFÍCIOS	TOTAIS	TERRENOS	EDIFÍCIOS	TOTAIS
	E RECURSOS	E OUTRAS		E RECURSOS	E OUTRAS	
	NATURAIS	CONSTRUÇÕES	NATURAIS	CONSTRUÇÕES		
No começo do período						
Quantias brutas escrituradas	0,00	0,00	0,00			0,00
Amortizações e perdas por imparidade acumuladas	0,00	0,00	0,00			0,00
Quantias líquidas escrituradas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Adições						
Por aquisição		7.571.465,70	7.571.465,70			0,00
Por dispêndio subsequente			0,00			0,00
Por intermédio de concentrações empresariais			0,00			0,00
Subtotais	0,00	7.571.465,70	7.571.465,70	0,00	0,00	0,00
Transferências						
De/Para inventários			0,00			0,00
De/Para activos fixos tangíveis e out. prop. de inv.			0,00			0,00
De/Para activos detidos para venda			0,00			0,00
Subtotais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depreciações		(99.486,21)	(99.486,21)			0,00
No fim do período						
Quantias brutas escrituradas	0,00	7.571.465,70	7.571.465,70	0,00	0,00	0,00
Amortizações e perdas por imparidade acumuladas	0,00	(74.614,66)	(74.614,66)	0,00	0,00	0,00
Quantias líquidas escrituradas	0,00	7.496.851,04	7.496.851,04	0,00	0,00	0,00

NOTA 16**INVESTIMENTOS EM SUBSIDIÁRIAS**

Subsidiária é uma entidade que é controlada por uma outra entidade, a empresa-mãe.

A 31 de Dezembro de 2010 as participações em empresas subsidiárias, quantias escrituradas e interesses minoritários, eram os seguintes:

Listagem dos investimentos significativos em subsidiárias, entidades conjuntamente controladas e associadas

	PERÍODO 2010							
	PAÍS DE CONSTITUIÇÃO/ SEDE SOCIAL	INTERESSE NAS INVESTIDAS		MÉTODO USADO NA CONTABILIZAÇÃO	QUANTIA ESCRITURADA DOS INVESTIMENTOS NO FIM DO PERÍODO	INTERESSES MINORITÁRIOS		
		PERCENTAGEM DE INTERESSE	PERCENTAGEM NOS DIREITOS DE VOTO			QUANTIA ESCRITURADA DOS INTERESSES MINORITÁRIOS	PERCENTAGEM DE INTERESSE NÃO DETIDO	CAPITAL PRÓPRIO NO FIM DO PERÍODO
		DETIDO	DE VOTO					
Subsidiárias								
Vista Marina - Empreendimentos Turísticos e Hoteleiros, S.A.	Portugal	99,98%	99,98%	Equivalência Patrimonial	1.631.449,34	0,02%	1.631.648,10	326,33
Imobiliária Monte Aventino, S.A.	Portugal	90,00%	90,00%	Equivalência Patrimonial	1.433.183,05	10%	1.592.318,15	159.231,82
Totais					3.064.632,39		3.223.966,25	159.558,14

00
01
02
03
04
05
06
07
08
09

NOTA 19

INVENTÁRIOS

Inventários são activos detidos para venda no decurso ordinário da actividade empresarial, no processo de produção para tal venda ou na forma de materiais ou consumíveis a serem aplicados no processo de produção ou na prestação de serviços.

A JLF adopta os seguintes critérios na mensuração e fórmulas de custeio:

[ver página seguinte]

Inventários: políticas contabilísticas adoptadas na mensuração e fórmulas de custeio

	MERCADORIAS	MATÉRIAS-PRIMAS, SUBSIDIÁRIAS E DE CONSUMO	PRODUTOS ACABADOS E INTERMÉDIOS	SUBPRODUTOS DESPERDÍCIOS RESÍDUOS E REFUGOS	PRODUTOS E TRABALHOS EM CURSO
Critérios de mensuração					
Regra geral					
Custo	X	X	X		
Valor realizável líquido					X
Custos incorridos para colocar os inventários no seu local e na sua condição actuais					
Custos de compra (aquisição)					
Preço de compra	X	X			
Direitos de importação e outros impostos não recuperáveis das autoridades fiscais	X	X			
Custos de transporte, manuseamento e outros directamente atribuíveis à aquisição	X	X			
Dedução de descontos comerciais, abatimentos e outros itens semelhantes	X	X			
Custos de conversão (produção)					
Custo dos materiais directamente relacionados com as unidades de produção					X
Mão de obra directa					X
Gastos gerais de produção variáveis imputados com base no uso real					X
Outros custos					
Gastos gerais que não respeitam à produção					X
Custos de concepção de produtos para clientes específicos					X
Custos de empréstimos obtidos					X
Técnicas de mensuração do custo					
Tratamento específico pelos respectivos custos de compra (aquisição) ou de conversão (produção) individuais	X	X	X		X
Fórmulas de custeio das saídas de armazém					
Identificação específica do custo dos inventários vendidos ou consumidos	X		X		
Custeio médio ponderado		X			
Sistema de inventário					
Inventário permanente	X	X	X		X

As quantias de inventários de mercadorias e matérias-primas, reconhecidas como gastos durante os períodos de 2010 e 2009, apresentam-se da seguinte forma, englobando as perdas em inventários:

Quantias de inventários reconhecidas como gastos durante o período

		PERÍODO 2010			PERÍODO 2009		
		MATÉRIAS-PRIMAS, SUBSIDIÁRIAS			MATÉRIAS-PRIMAS, SUBSIDIÁRIAS		
		MERCADORIAS	E DE CONSUMO	TOTAIS	MERCADORIAS	E DE CONSUMO	TOTAIS
Demonstração do custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas							
Inventários no começo do período	+	823.845,41		823.845,41	823.845,41		823.845,41
Compras	+	369.187,83	6.239,55	375.427,38	12.196,33	248.600,98	260.797,31
Reclassificações e regularizações	+/-			0,00			0,00
Inventários no fim do período	-	(1.175.643,72)		(1.175.643,72)	(823.845,41)		(823.845,41)
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas							
	=	17.389,52	6.239,55	23.629,07	12.196,33	248.600,98	260.797,31
Perdas em inventários	+			0,00			0,00
Totais	=	17.389,52	6.239,55	23.629,07	12.196,33	248.600,98	260.797,31

As variações dos inventários da produção durante os períodos de 2010 e 2009, foram as seguintes:

Demonstração das variações nos inventários da produção

		PERÍODO 2010			PERÍODO 2009		
		PRODUTOS	PRODUTOS	TOTAIS	PRODUTOS	PRODUTOS	TOTAIS
		ACABADOS E	E TRABALHOS		ACABADOS E	E TRABALHOS	
		INTERMÉDIOS	EM CURSO		INTERMÉDIOS	EM CURSO	
Inventários no começo do período	-	106.378.204,22	14.175.219,06	120.553.423,28	13.738.183,48	132.623.742,66	146.361.926,14
Reclassificações e regularizações							
Reclassificações	+/-			0,00	5.766.676,53	(9.374.396,35)	(3.607.719,82)
Outros ganhos	-	(824.625,13)		(824.625,13)			0,00
Inventários no fim do período	+	(74.037.279,98)	(2.156.308,92)	(76.193.588,90)	(106.378.204,22)	(14.175.219,06)	(120.553.423,28)
Variações nos inventários da produção	=	31.516.299,11	12.018.910,14	43.535.209,25	(86.873.344,21)	109.074.127,25	22.200.783,04

NOTA 21**RÉDITO**

O rédito é registado pelo justo valor dos activos recebidos ou a receber, líquido de descontos e das devoluções expectáveis, o seu reconhecimento exige que a respectiva quantia possa ser fiávelmente mensurada, que seja provável que os benefícios económicos associados com a transação fluam para a entidade, e que os custos incorridos ou a serem incorridos referentes à transacção possam ser fiávelmente mensurados.

Em 2010, cerca de 95% dos réditos reconhecidos são referentes à “venda de bens”, escrituras de venda.

Comparativamente ao período homólogo, o rédito da “venda de bens” aumentou cerca de 47%, sendo esta a variação mais significativa.

O rédito proveniente das “rendas das propriedades de investimento” também apresentou uma variação significativa, de cerca de 19%.

A rubrica de “rendimentos suplementares”, aumentou cerca de 17%:

Quantias dos réditos reconhecidas no período

	PERÍODO 2010			PERÍODO 2009		
	RÉDITOS RECONHECIDOS NO PERÍODO	VARIÇÃO PERCENTUAL		RÉDITOS RECONHECIDOS NO PERÍODO	VARIÇÃO PERCENTUAL	
		PROPORÇÃO FACE AO TOTAL DOS RÉDITOS RECONHECIDOS NO PERÍODO	FACE AOS RÉDITOS RECONHECIDOS NO PERÍODO ANTERIOR		PROPORÇÃO FACE AO TOTAL DOS RÉDITOS RECONHECIDOS NO PERÍODO	FACE AOS RÉDITOS RECONHECIDOS NO PERÍODO ANTERIOR
Venda de bens	50.903.533,63	95,21%	46,97%	34.634.571,07	94,15%	1173,61%
Prestação de serviços	710.600,38	1,33%	21,85%	583.178,53	1,59%	6010,53%
Rendimentos Suplementares	693.582,77	1,30%	16,80%	593.816,23	1,61%	(72,61%)
Rendas de Propriedades de Investimento	1.157.463,76	2,16%	18,73%	974.869,04	2,65%	(17,85%)
Totais	53.465.180,54	100,00%	45,34%	36.786.434,87	100,00%	504,64%

00
01
02
03
04
05
06
07
08
09

NOTA 25

ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

Não são conhecidos à data quaisquer eventos subsequentes, com impacto significativo nas Demonstrações Financeiras de 31 de Dezembro de 2010.

Após o encerramento do exercício, e até à elaboração do presente relatório, não se registaram outros factos susceptíveis de modificar a situação relevada nas contas, para efeitos do disposto na alínea b) do nº5 do art. 66º do Código das Sociedades Comerciais.

NOTA 26**IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO**

São considerados impostos sobre o rendimento todos os impostos no país e impostos estrangeiros que sejam baseados em lucros tributáveis, bem como outros impostos tais como impostos por retenção (de dividendos), que sejam pagáveis por uma subsidiária, associada ou empreendimento conjunto em distribuições à entidade que relata.

Imposto corrente é a quantia a pagar ou recuperar, de impostos sobre o rendimento respeitantes ao lucro tributável ou perda tributável de um período.

Diferenças temporárias são diferenças entre a quantia escriturada de um activo ou de um passivo no balanço e a sua base de tributação.

As quantias dos ajustamentos reconhecidos nos períodos de 2010 e 2009, de impostos correntes e dos impostos diferidos, foram as seguintes:

Quantias dos principais componentes de (gasto)/rendimento de impostos

	PERÍODO 2010			PERÍODO 2009		
	DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	OUTRAS		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	OUTRAS	
		RUBRICAS DO CAPITAL PRÓPRIO	TOTAIS		RUBRICAS DO CAPITAL PRÓPRIO	TOTAIS
Ajustamentos reconhecidos no período de impostos correntes de períodos anteriores	1	1.259,42				0,00
Imposto sobre o rendimento do período						
Imposto corrente	2	714.631,46		85.465,60		85.465,60
(Gastos)/rendimentos por impostos diferidos						
De diferenças temporárias			(131,38)		656,90	656,90
De alterações nas políticas contabilísticas e nos erros não contabilizadas retrospectivamente				0,00	(5.580.720,16)	(5.580.720,16)
Imposto diferido	3	0,00	(131,38)	0,00	(5.580.063,26)	(5.580.063,26)
Imposto sobre o rendimento do período	4=2+3	714.631,46	(131,38)	85.465,60	(5.580.063,26)	(5.494.597,66)
Totais	5=1+4	715.890,88	(131,38)	85.465,60	(5.580.063,26)	(5.494.597,66)

NOTA 30**DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS**

As quantias facturadas, relativamente aos honorários dos Revisores Oficiais de Contas, nos períodos de 2010 e 2009, foram as seguintes:

	<u>PERÍODO 2010</u>	<u>PERÍODO 2009</u>
	<u>HONORÁRIOS</u>	<u>HONORÁRIOS</u>
	<u>FACTURADOS</u>	<u>FACTURADOS</u>
Revisão legal das contas	23.106,00	23.640,00

INTRODUÇÃO

1. Examinámos as demonstrações financeiras da JLF - Sociedade de Construções, S.A., as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2010, (que evidencia um total de balanço de 112.730.679,94€ e um total de capital próprio de 23.017.216,30€, incluindo um resultado líquido negativo de 384.534,91€), a Demonstração de Resultados por natureza e a Demonstração dos fluxos de caixa 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 das empresas incluídas na consolidação, o resultado consolidado das suas operações e os fluxos de caixa consolidados, 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:

- . 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 pelos princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal, 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 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 do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

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

OPINIÃO

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da JLF - Sociedade de Construções, S.A., em 31 de Dezembro de 2010, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa consolidados no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

Lisboa, 06 de Maio de 2011

Francisco Baptista de Castro Torres
Revisor Oficial de Contas

Senhores Accionistas,

Nos termos da lei e dos estatutos, cumpre-me submeter à apreciação de V.Exas. o nosso relatório e parecer sobre o relatório e contas da sociedade JLF - Sociedade de Construções, S.A., referente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2010.

No desempenho das minhas funções, acompanhei com regularidade a actividade e a gestão da Empresa, com base na análise da informação contabilística e através de esclarecimentos solicitados à Administração e aos Serviços, de quem obtive toda a colaboração solicitada. Procedi, ainda, à realização dos actos de verificação e comprovação que considerei adequados para o cumprimento das minhas obrigações de fiscalização.

Relativamente à apreciação do relatório de gestão apresentado pela Administração, sou de opinião que o mesmo obedece às disposições legais aplicáveis e que refere os aspectos mais relevantes que caracterizaram a actividade da Empresa.

Procedi, ainda, à revisão legal das contas do exercício e emiti a respectiva Certificação Legal das Contas cujo conteúdo e conclusões se dão como reproduzidos neste relatório.

Como resultado das acções de fiscalização e das conclusões extraídas, sou de parecer:

a) Que seja aprovado o Relatório de Gestão e as Contas apresentadas pela Administração;

Lisboa, 06 de Maio de 2011

Francisco Baptista de Castro Torres
Revisor Oficial de Contas

