

Relatório & Contas'07

JL F, SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES, SA



Índice

01	Orgãos Sociais	3
02	Relatório de Gestão	5
2.1	Actividade da Empresa	6
2.2	Análise Económica e Financeira	10
2.3	Perspectivas Futuras	15
2.4	Proposta de Aplicação de Resultados	15
03	Certificação Legal das Contas	16
04	Relatório e Parecer do Fiscal Único	19
05	Anexo ao Relatório de Gestão	21
5.1	Balanço	22
5.2	Demonstração de Resultados por Natureza	23
5.3	Demonstração de Resultados por Funções	24
5.4	Demonstração dos Fluxos de Caixa	25
06	Anexo às Demonstrações Financeiras	26
6.1	Anexo ao Balanço e à Demonstração de Resultados	27
6.2	Anexo à Demonstração dos Fluxos de Caixa	41

Órgãos Sociais

Antes de imprimir este documento,
por favor confirme que é
verdadeiramente necessário.

O Meio Ambiente é de todos.



Mesa da Assembleia Geral

PRESIDENTE

Paulo Alexandre Andrade da Silva

VICE PRESIDENTE

António André

SECRETÁRIO

Carlos Manuel da Conceição Duarte

Conselho de Administração

PRESIDENTE

António Simões Marques Couto

ADMINISTRADOR DELEGADO

António José Marçal Martins

VOGAL

Carlos Miguel Couto André

Revisor Oficial de Contas

EFFECTIVO

Francisco Castro Torres

SUPLENTE

Maria José Nogueira
de Albuquerque Vaz Caldas

Relatório de Gestão

Antes de imprimir este documento,
por favor confirme que é
verdadeiramente necessário.

O Meio Ambiente é de todos.

02

2.1 Actividade da Empresa

O exercício de 2007 foi particularmente importante no desenvolvimento e comercialização dos projectos actualmente em carteira, representando um investimento elevadíssimo como as Demonstrações Financeiras, à frente apresentadas, evidenciam.

Relembramos, conforme temos feito em relatórios anteriores, que os ciclos de vida dos projectos imobiliários são longos e tanto maiores quanto a dimensão dos mesmos.

Assim, não é de estranhar que a actividade da JLF, à semelhança de exercícios anteriores, se tenha centrado em termos produtivos e comerciais nos empreendimentos do “Panoramic e do “ABC”.

Em relação aos projectos acima referidos e no que respeita ao seu ciclo de produção, destacamos os seguintes aspectos:

1 – Actividade de Investimento

PANORAMIC (LOTES 1, 2 E 3)

— No primeiro semestre de 2007, registou-se a conclusão de toda a fase da estrutura de betão armado;

— Foi também iniciada a fase de acabamentos e de instalações especiais que, apesar do volume de trabalho, complexidade do projecto e prazo de conclusão da obra, têm vindo a decorrer a bom ritmo;

— O grau de acabamento/percentagem de realização da obra, em 31 de Dezembro de 2007, era total no que concerne à estrutura e de cerca de 43% em relação aos acabamentos;

— Foram concluídos e entregues, na Parque Expo e na Câmara Municipal de Lisboa, os processos relativos às alterações dos projectos de licenciamento de arquitectura;

— Foram também solicitadas aos restantes projectistas as alterações a todos os projectos de especialidades sujeitos a alterações de licenciamento, para entrega no início de 2008;

— O prazo de conclusão da obra, previsto para Julho de 2008, mantém-se.

ABC – ALMADA BUSINESS CENTRE – PRAGAL

- A estrutura de betão armado foi concluída ainda antes do final do ano;
 - No decurso do segundo semestre foi iniciada a fase de acabamentos e de instalações especiais;
 - O grau de acabamento/percentagem de realização da obra, em 31 de Dezembro de 2007, era total no que respeita à estrutura em elevação e de cerca de 30% em relação aos acabamentos;
 - O processo de licenciamento geral foi devidamente concluído, estando os processos de licenciamentos especiais, relativos às médias superfícies comerciais e ao Wellness Centre, em fase de apreciação nas entidades competentes;
 - O processo de licenciamento do lote B – Hotel encontra-se em fase final de apreciação no Instituto de Turismo de Portugal;
 - O prazo de conclusão da obra, previsto para Maio de 2008, mantém-se.

Relativamente a outro projecto, já há muito presente na carteira de activos da JLF, **Talaíde**, houve um avanço significativo, merecendo relevo os seguintes aspectos:

- Em Junho de 2007 foi assinado o Protocolo de Acordo e Relacionamento entre a Câmara Municipal de Sintra, os Parceiros Estratégicos (Universidade Católica Portuguesa e Colégio de Santa Maria) e os Proprietários da área abrangida pelo Plano de Urbanização;
- Foi dada sequência aos trabalhos de elaboração do Plano de Urbanização e continuadas as consultas a entidades;
- Foram iniciados contactos e reuniões de trabalho entre os proprietários das Unidades de Execução 2 e 3, com vista à antecipação dos trabalhos de elaboração do Projecto de Loteamento Conjunto.

2 – Actividade Comercial

No seguimento do lançamento da marca “Orchidea”, em 2006, como marca “umbrella” para todos os produtos imobiliários do Grupo, pretendeu-se dar continuidade a um trabalho que vinha a ser desenvolvido há vários anos no sentido de reforçar não só o nosso papel como “market maker”, mas de conferir uma notoriedade, credibilidade e apetência cada vez maior aos nossos produtos.

Pretende-se deste modo uma associação imediata não só da marca institucional mas também da de produto, contudo sem a “canabilização” desta última, mas reforçando-a e conferindo-lhe notoriedade, permitindo uma rápida associação ao Universo Orchidea e ao que o mesmo significa em termos de qualidade de projecto, de comunicação e de pós-venda.

Pretendemos que os nossos clientes, qualquer que seja o segmento em que nos encontremos, nos vejam como uma referência e que ocupemos o primeiro lugar na sua lista de preferências, aquando da compra.

O ano de 2007 foi extremamente importante para o reforço e notoriedade da marca Orchidea Imobiliária, resultado de um conjunto de acções devidamente planeadas e coordenadas, com uma maior incidência no mercado Nacional e Espanhol.

As participações nas feiras do sector em Portugal (Salão Imobiliário de Lisboa) e em Espanha (SIMA, Madrid), revelaram-se um sucesso quer em termos de divulgação e notoriedade da marca quer dos produtos “Orchidea”.

Em qualquer destes certames os contactos estabelecidos permitiram que se fechassem negócios, pelo que a presença da “Orchidea” nestes Salões foi, igualmente, de sucesso em termos comerciais.

O continuo aperfeiçoamento de ferramentas de comunicação de vanguarda (webmarketing), através de uma optimização de SEO (Search Engine Optimization) aliado à publicidade on-line (Google Ads e Banners de Produto nos motores de busca e sites de maior relevância), permitiu um melhor posicionamento do site da Orchidea Imobiliária, o que resultou numa maior exposição e divulgação da marca e dos seus produtos, gerando um tráfego de mais de 200.000 visitantes por ano, colocando o site da Orchidea Imobiliária na honrosa posição nº 7.099 no ranking nacional de tráfego, em 78.773 no ranking de tráfego espanhol e na posição 715.696 no tráfego Mundial (dados extraídos de Alexa The Web Information Company).

Estas visitas ao nosso sitio na web proporcionaram mais de 1500 pedidos de informação para os produtos Orchidea, que foram responsáveis, directa ou indirectamente, por mais de 50% das vendas realizadas.

Com o mercado Espanhol a representar cerca de 10% do total de clientes do universo “Orchidea”, houve necessidade de um forte alinhamento comercial, reflectido na criação de uma versão espanhola do site e de todos os materiais promocionais, bem como em acções programadas de drop mail em zonas específicas (Sevilha e áreas limítrofes) e, ainda, na disponibilização de um elemento na área comercial para acções de business to business nesta zona geográfica.

Em termos de vendas, a JLF fechou contratos no valor de cerca de 21,8 milhões de euros.

Os produtos que tiveram melhor acolhimento pelos nossos clientes foram o Panoramic e o Almada Business Centre. O primeiro, situado no Parque das Nações (Expo), é um empreendimento constituído por 3 lotes com 2 edifícios de habitação e 1 edifício de escritórios (composto por pequenas fracções e pensado para pequenas empresas e profissionais liberais).

Quanto ao Almada Business Centre, que se afirma cada vez mais, como o novo centro de negócios da cidade, compõe-se de 2 edifícios de escritórios, galerias comerciais, um hotel de cidade, um Wellness Centre da cadeia Active Life, uma superfície comercial de média dimensão e um parque de estacionamento público.

2.2 Análise Económica e Financeira

Aspectos mais relevantes

Em 2007 os aspectos mais marcantes em termos económicos e financeiros são os seguintes:

- Diminuição das receitas com a exploração do património imobiliário do seu activo fixo em cerca de 16,3%
- Aumento do Activo em 99,1%;
- Aumento dos Capitais Próprios em 16,8%.

Receitas com o património imobiliário

Em 2007 as receitas com a exploração de activos imobiliários próprios afectos à actividade de arrendamento, apresentaram um decréscimo de cerca de 16,3%. Tal facto decorre de ter existido uma redução das áreas ocupadas por empresas do Grupo e que a JLF não quis, pela especificidade das suas instalações, colocar noutros arrendatários.

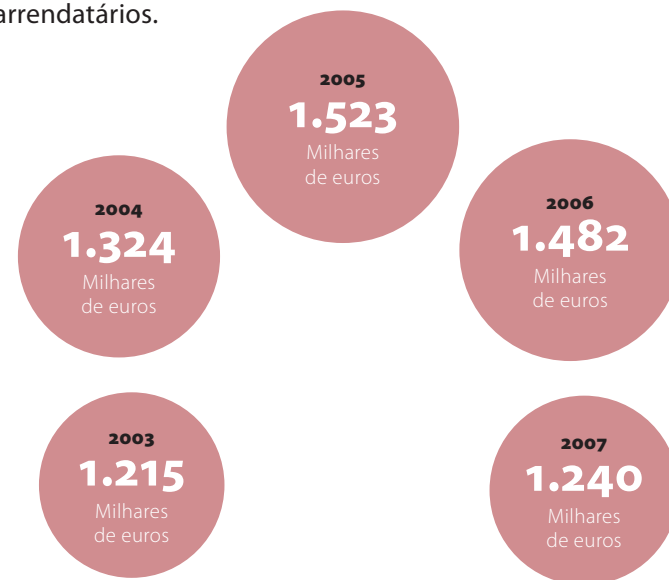


GRÁFICO I
RECEITAS COM O
PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

Resultados

Em 2007 a JLF retomou os resultados positivos, em linha, aliás, com a trajectória que sempre teve e que apenas foi quebrada em 2006 pelas razões expostas no Relatório anterior.

Convém referir que, embora num período de forte investimento, foi possível obter resultados significativos que resultaram da venda do lote destinado a Hotel no Almada Business Centre e da alienação de um activo não estratégico, há muito em carteira e cujo desenvolvimento seria moroso e de resultado muito incerto.

Em relação aos principais indicadores como sejam o EBIT e o EBIDTA obtiveram-se crescimentos de 419,4% e de 339,5%, respectivamente.

	2005	2006	2007
Resultado corrente	2.634.144	(243.590)	(58.411)
Resultado antes de impostos	2.473.665	(462.222)	1.038.515
resultado líquido	1.862.677	(473.651)	830.947
EBIT	3.504.058	563.630	2.927.394
EBITDA	3.629.438	691.384	3.038.604

QUADRO I — RESULTADOS, Unidade: Euro

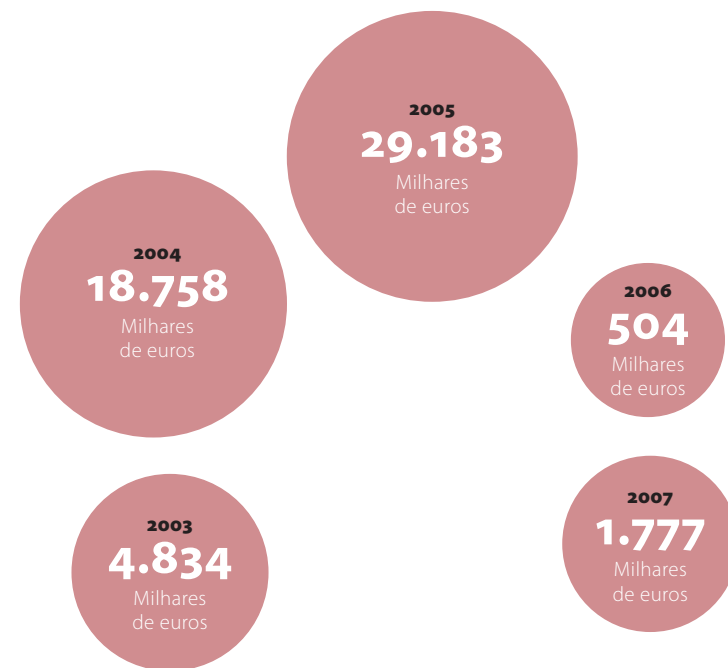


GRÁFICO II
VOLUME VENDAS

A evolução dos custos está em linha com a fase de desenvolvimento em que se encontram os nossos projectos. As rubricas que apresentaram variações significativas são “Custos das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas”, “Fornecimentos e Serviços Externos” e “Juros e Custos Similares”. Em relação à primeira destas rubricas é de referir que o forte crescimento da mesma está directamente relacionado com o projecto do Almada Business Centre.

Em relação aos “Fornecimentos e Serviços Externos”, a sua evolução em cerca de 176% deve-se ao enorme investimento que tem sido feito em construção e outros custos associados aos projectos do Panoramic e Almada Business Centre.

A forte expansão dos encargos financeiros deve-se a dois efeitos: o aumento do endividamento bancário resultante do financiamento à construção dos empreendimentos referidos e, ao aumento continuado das taxas de juro ao longo de todo o ano de 2007, sendo de difícil previsão o momento em que se assistirá à inversão desta tendência.

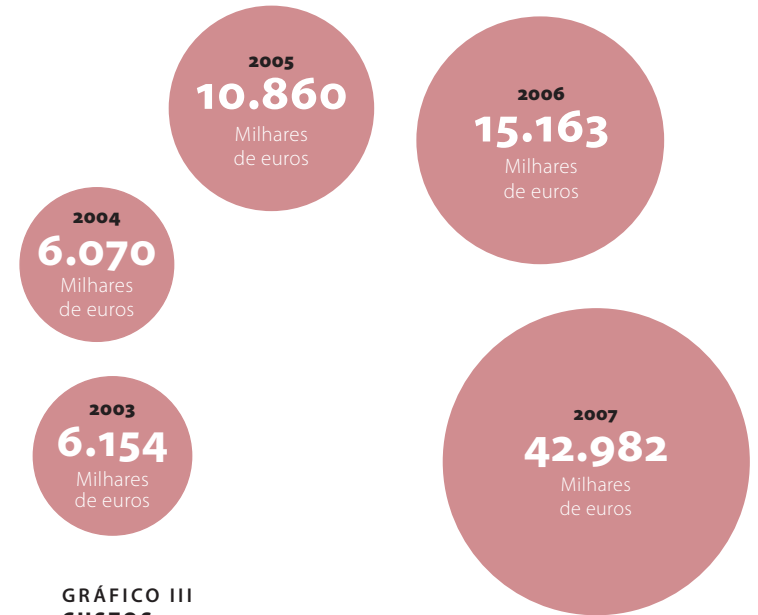


GRÁFICO III
CUSTOS

Estrutura patrimonial

ACTIVO

Uma vez mais, o aumento do Activo ficou a dever-se na sua grande maioria á evolução dos “Produtos e Trabalhos em Curso”, mais 123,5%, decorrentes da construção do Panoramic e do Almada Business Centre.

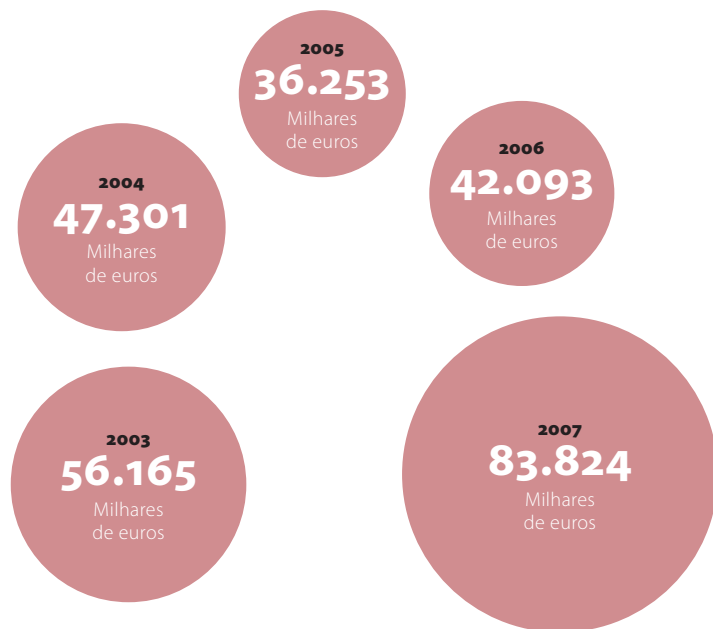


GRÁFICO IV
ACTIVO

A rubrica de “Disponibilidades” teve, igualmente, uma evolução significativa decorrente de se terem fechado alguns negócios nos últimos meses do ano.

Assim os “Produtos e Trabalhos em Curso” representam” 87,1% do total do Activo e as “Disponibilidades”, 4,7%.

	2005	2006	2007
Imobilizado líquido	4.958	5.401	5.104
Activo circulante			
Existências	20.475	32.679	73.031
Dividas de terceiros – MLP	0	0	0
Dividas de terceiros – CP	2.699	1.485	1.675
Disponibilidades	7.742	1.750	3.943
Acréscimos e diferimentos	379	778	71
Total	36.253	42.093	83.824

QUADRO II — ACTIVO, Unidade: Milhares de euros

No que às rubricas do Passivo diz respeito, as que apresentaram uma evolução mais significativa reflectem as actividades de financiamento associadas aos projectos do “Panoramic” e do Almada Business Centre. O endividamento de Médio e Longo Prazo teve um aumento de 140,8%.

Em relação ao Endividamento de Curto Prazo, a rubrica que tem maior expressão é a de “Adiantamento de Clientes”. É fácil de compreender esta evolução tão significativa, 109,2%, já que a mesma reflecte não só o ciclo de pagamentos do preço dos produtos imobiliários vendidos em anos anteriores mas, também, a venda de novos produtos em 2007.

	2005	2006	2007
Dividas de terceiros – MLP	17.452	22.394	53.921
Dividas de terceiros – CP	12.214	14.401	23.948
Acréscimos e diferimentos	272	342	168
Total	29.938	37.137	78.037

QUADRO III — **PASSIVO**, Unidade: Milhares de euros

CAPITAIS PRÓPRIOS

Os Capitais Próprios tiveram um aumento de cerca de 16,8%, devido ao facto dos resultados do exercício terem sido positivos num montante significativo.

2.3 Perspectivas Futuras

A JLF sendo um dos principais players do mercado continua, obviamente, a procurar novos projectos que sustentem a sua actividade e que reforcem o cunho de diferença com que os costuma apresentar ao mercado.

Pensamos que já no decorrer de 2008, teremos oportunidade de comunicar esses novos projectos em todas as suas diversas dimensões.

2.4 Proposta de Aplicação de Resultados

Relativamente ao Resultado Líquido do Exercício de 830.947,10€ (Oitocentos e trinta mil novecentos e quarenta e sete euros e dez cêntimos), propomos que tenha a seguinte aplicação:

Reservas Legais:	41.550,00 Euros
Reservas Livres:	789.397,10 Euros

Monte de Caparica, 11 de Fevereiro de 2008

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

António Simões Marques Couto

Carlos Miguel Couto André

António José Marçal Martins

Certificação Legal das Contas

Antes de imprimir este documento,
por favor confirme que é
verdadeiramente necessário.

O Meio Ambiente é de todos.



Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras da JLF – SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES, S.A., as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2007, (que evidencia um total de balanço de 83.824.409,29 € e um total de capital próprio de 5.787.605,20 €, incluindo um resultado líquido de 830.947,10 €), as Demonstração de Resultados por Natureza e por Funções e a Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, e os correspondentes Anexos.

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 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 meu 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 abrangiu 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, SA., em 31 de Dezembro de 2007, 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.

Ênfase

8. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamo a atenção para a situação de que a conta 4142- “Edifícios e Outras Construções” inclui propriedades em curso de legalização no montante de 683.353 €.

Lisboa, 25 de Fevereiro de 2008

Francisco Adriano Baptista de Castro Torres
REVISOR OFICIAL DE CONTAS

Relatório e Parecer do Fiscal Único

Antes de imprimir este documento,
por favor confirme que é
verdadeiramente necessário.

O Meio Ambiente é de todos.

04

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, SA., referente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2007.

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 considere 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, 25 de Fevereiro de 2008

Francisco Adriano Baptista de Castro Torres
REVISOR OFICIAL DE CONTAS

Anexo ao Relatório de Gestão

Antes de imprimir este documento,
por favor confirme que é
verdadeiramente necessário.

O Meio Ambiente é de todos.

05

5.2 Demonstração de Resultados por Natureza

em 31 de Dezembro de 2007. Unidade: Euro.

	NOTAS	EXERCÍCIOS			
		2007		2006	
CUSTOS E PERDAS					
Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas:					
Mercadorias	41	5.004.200,00	5.004.200,00	4.790,93	4.790,93
Fornecimentos e Serviços Externos			33.070.072,30		11.970.407,02
Custos com o Pessoal:					
Remunerações		1.148.892,80		942.590,42	
Encargos Sociais:					
Pensões		0,00		0,00	
Outros		248.304,52	1.397.197,32	335.942,20	1.278.532,62
Amortizações do Imobilizado Corpóreo e Incorpóreo	10	111.209,93		127.753,79	
Ajustamentos		0,00		0,00	
Provisões		0,00	111.209,93	0,00	127.753,79
Impostos		1.306.691,69		532.133,88	
Outros Custos Operacionais		1.008,00	1.307.699,69	750,00	532.883,88
(A)			40.890.379,24		13.914.368,24
Perdas em Empresas do Grupo e Associadas		0,00		0,00	
Amortizações e Ajustamentos de Aplicações e Invest.Financeiros		0,00		0,00	
Juros e Custos Similares:					
Outros	45	1.888.878,71	1.888.878,71	1.025.852,37	1.025.852,37
(C)			42.779.257,95		14.940.220,61
Custos e Perdas Extraordinárias	46		202.348,18		223.114,13
(E)			42.981.606,13		15.163.334,74
Imposto sobre o Rendimento do Exercício	6 e 48		207.567,78		11.429,03
(G)			43.189.173,91		15.174.763,77
Resultado Líquido do Exercício			830.947,10		-473.651,42
			44.020.121,01		14.701.112,35
PROVEITOS E GANHOS					
Vendas		1.776.750,00	1.776.750,00	504.050,00	504.050,00
Varição da Produção	42		39.614.416,59		12.439.497,57
Proveitos Suplementares		65.249,39		150.349,49	
Subsídios à Exploração		0,00		0,00	
Trabalhos para a Própria Empresa		0,00		54.906,49	
Outros Proveitos Operacionais		0,00		0,00	
Reversões de Amortizações e Ajustamentos		0,00	65.249,39	0,00	205.255,98
(B)			41.456.415,98		13.148.803,55
Outros Juros e Proveitos Similares:					
Outros	45	1.264.430,87	1.264.430,87	1.547.826,90	1.547.826,90
(D)			42.720.846,85		14.696.630,45
Proveitos e Ganhos Extraordinários	46		1.299.274,16		4.481,90
(F)			44.020.121,01		14.701.112,35
RESUMO					
Resultados Operacionais: (B) - (A)			566.036,74		-765.564,69
Resultados Financeiros: (D - B) - (C - A)			-624.447,84		521.974,53
Resultados Correntes: (D) - (C)			-58.411,10		-243.590,16
Resultados Antes de Impostos: (F) - (E)			1.038.514,88		-462.222,39
Resultado Líquido do Exercício: (F) - (G)			830.947,10		-473.651,42

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Paulo Alexandre Andrade da Silva

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

António Simões Marques Couto

Carlos Miguel Couto André

António José Marçal Martins

5.3 Demonstração de Resultados por Funções

em 31 de Dezembro de 2007. Unidade: Euro.

	NOTAS	EXERCÍCIOS	
		2007	2006
Vendas e prestações de serviços		41.456.415,98	13.148.803,55
Custo das vendas e das prestações de serviços		-38.418.358,31	-12.382.380,36
Resultados brutos		3.038.057,67	766.423,19
Outros proveitos e ganhos operacionais		0,00	0,00
Custos de distribuição		0,00	0,00
Custos administrativos		-1.164.321,24	-999.104,00
Outros custos e perdas operacionais		-1.307.699,69	-532.883,88
Resultados operacionais		566.036,74	-765.564,69
Custo líquido do financiamento		-624.447,84	521.974,53
Ganhos (perdas) em filiais e associadas		0,00	0,00
Ganhos (perdas) em outros investimentos		0,00	0,00
Resultados correntes		-58.411,10	-243.590,16
Impostos sobre os resultados correntes	6	-207.567,78	-11.429,03
Resultados correntes após impostos		-265.978,88	-255.019,19
Resultados extraordinários		1.096.925,98	-218.632,23
Impostos sobre os resultados extraordinários		0,00	0,00
Resultados líquidos		830.947,10	-473.651,42
Resultados por acção		0,79	-0,45

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Paulo Alexandre Andrade da Silva

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

António Simões Marques Couto

Carlos Miguel Couto André

António José Marçal Martins

5.4 Demonstração dos Fluxos de Caixa

em 31 de Dezembro de 2007. Unidade: Euro.

	NOTAS	EXERCÍCIOS	
		2007	2006
ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Resultado líquido		830.947,10	-473.651,42
Ajustamentos:			
Amortizações	10	111.209,93	127.753,79
Provisões			
Resultados financeiros	45	624.447,84	-521.974,53
Aumento das dívidas de terceiros		-1.401.802,23	-547.047,14
Diminuição das dívidas de terceiros		1.212.293,31	1.760.205,24
Aumento das existências		-40.352.038,28	-12.203.931,92
Diminuição das existências			
Aumento das dívidas a terceiros		25.830.567,46	3.643.608,76
Diminuição das dívidas a terceiros		-514.351,48	-2.014.599,87
Aumento dos proveitos diferidos			
Diminuição dos proveitos diferidos			
Aumento dos acréscimos de proveitos		-1.490,48	0,00
Diminuição dos acréscimos de proveitos		0,00	13.027,86
Aumento dos custos diferidos		0,00	-412.555,58
Diminuição dos custos diferidos		709.057,82	0,00
Aumento dos acréscimos de custos		0,00	69.633,01
Diminuição dos acréscimos de custos		-174.137,44	0,00
Ganhos na alienação de imobilizações			
Perdas na alienação de imobilizações			
		-13.956.243,55	-10.085.880,38
Fluxo das actividades operacionais [1]		13.125.296,45	-10.559.531,80
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos financeiros		190.576,86	0,00
Imobilizações corpóreas		5.572,93	0,00
Imobilizações incorpóreas			
Subsídios de investimento			
Juros e proveitos similares	45	1.264.430,87	1.547.826,90
Dividendos			
		1.460.580,66	1.547.826,90
Pagamentos respeitantes a:			
Investimentos financeiros		0,00	496.750,00
Imobilizações corpóreas	10	10.771,08	67.169,89
Imobilizações incorpóreas		0,00	6.384,14
		10.771,08	570.304,03
Fluxo das actividades de investimento [2]		1.449.809,58	977.522,87
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Recebimentos provenientes de:			
Empréstimos obtidos		15.758.000,00	5.500.000,00
Aumentos de capital, prestações acessórias e prémios de emissão	40		
Subsídios e doações			
Vendas de acções (quotas) próprias			
Cobertura de prejuizos			
		15.758.000,00	5.500.000,00
Pagamentos respeitantes a:			
Empréstimos obtidos			
Amortizações de contratos de locação financeira			
Juros e custos similares	45	1.888.878,71	1.025.852,37
Dividendos		0,00	884.771,60
Reduções de capital e prestações acessórias			
Aquisição de acções (quotas) próprias			
		1.888.878,71	1.910.623,97
Fluxo das actividades de financiamento [3]		13.869.121,29	3.589.376,03
Varição de caixa e seus equivalentes [4] = [1] + [2] + [3]		2.193.634,42	-5.992.632,90
Efeito das diferenças de câmbio		0,00	0,00
Caixa e seus equivalentes no início do período	2	1.749.693,04	7.742.325,94
Caixa e seus equivalentes no fim do período	2	3.943.327,46	1.749.693,04

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Paulo Alexandre Andrade da Silva

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

António Simões Marques Couto

Carlos Miguel Couto André

António José Marçal Martins

Anexo às Demonstrações Financeiras

Antes de imprimir este documento,
por favor confirme que é
verdadeiramente necessário.

O Meio Ambiente é de todos.



6.1 Anexo ao Balanço e à Demonstração de Resultados

O objectivo do anexo ao balanço e à demonstração de resultados é o de transmitir informação relevante para a leitura destes. As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Oficial de Contabilidade. As notas ausentes não são aplicáveis à empresa ou a sua apresentação não é relevante.

1 – Disposições do Plano Oficial de Contabilidade aplicadas

As demonstrações financeiras foram preparadas de harmonia com os princípios contabilísticos definidos no Plano Oficial de Contabilidade, nomeadamente segundo a convenção dos custos históricos e na base da continuidade das operações, em conformidade com os princípios contabilísticos da prudência, da especialização dos exercícios, da consistência, da substância sobre a forma e da materialidade.

2 – Comparabilidade entre exercícios das contas do Balanço e da Demonstração de Resultados

Todas as contas do Balanço e da Demonstração de Resultados são perfeitamente comparáveis com as do exercício anterior, tendo-se mantido os mesmos critérios de contabilização.

3 – Bases de apresentação e principais critérios valorimétricos

Os principais critérios valorimétricos utilizados na preparação das demonstrações financeiras foram os seguintes:

- Disponibilidades – Todas as contas apresentam-se expressas em Euros de acordo com o saldo existente à data de 31 de Dezembro de 2007;
- Dívidas de e a terceiros - Todas as contas apresentam-se expressas em Euros de acordo com o saldo existente à data de 31 de Dezembro de 2007;
- Existências:
 - As matérias-primas, subsidiárias e de consumo encontram-se valorizadas ao custo de aquisição acrescido dos custos de armazenagem, utilizando-se o custo médio como método de custeio;
- Imobilizações:
 - Incorpóreas – Custo de aquisição;
 - Corpóreas – Custo de aquisição;
 - Investimentos financeiros - Custo de aquisição.

Não se efectuou o acréscimo ou redução da participação pela diferença entre o custo de aquisição e o valor proporcional à participação nos capitais próprios das empresas participadas;

- Amortizações – São calculadas, sobre o custo histórico ou reavaliado, a partir do mês de entrada em funcionamento ou início de utilização dos bens, de acordo com o método das quotas constantes. As taxas de amortização correspondem ao determinado no Dec. Reg. 2/90;
- Locação financeira – Os contratos de locação financeira são contabilizados de acordo com o método financeiro. Assim, o bem, pelo seu valor de aquisição, é registado no imobilizado, a responsabilidade é registada no passivo e os juros e as amortizações são contabilizados como custo do exercício;
- Especialização dos exercícios – De acordo com o princípio da especialização, os custos e os proveitos são reconhecidos no exercício a que respeitam, independentemente do momento em que são pagos ou recebidos. As diferenças entre estes momentos, são reflectidas nas respectivas contas de acréscimos e diferimentos;
- Saldos e transacções em moeda estrangeira – Todos os activos e passivos expressos em moeda estrangeira foram convertidos para Euros às taxas de câmbio vigentes em 31 de Dezembro de 2007. As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças de câmbio em vigor na data das transacções e na data das cobranças ou pagamentos são contabilizadas como custos ou proveitos.

4 – Cotações em moeda estrangeira

Todos os activos e passivos expressos em moeda estrangeira foram convertidos para euros utilizando as taxas de câmbio vigentes à data do Balanço.

As diferenças entre as taxas de câmbio em vigor na data das transacções e as vigentes na data do Balanço foram registadas nas respectivas contas de custos ou proveitos.

6 – Impostos

A empresa encontra-se sujeita ao regime geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas, à taxa de 25%, acrescida da taxa de Derrama de 10%. O cálculo do imposto sobre o rendimento do exercício foi elaborado de acordo com as regras fiscais em vigor, não sendo, por isso, previsível qualquer situação que afecte significativamente os impostos futuros.

7 – Número médio de pessoal

O número médio de efectivos ao serviço da empresa durante o exercício de 2007 foi de 19.

8 – Despesas de instalação

A rubrica Despesas de Instalação inclui as despesas originadas com a constituição da Empresa e com o aumento de capital realizado nos exercícios de 2004 e 2006.

10 – Movimento do activo immobilizado

Durante o exercício de 2007, o movimento ocorrido nas imobilizações incorpóreas, corpóreas e investimentos financeiros foi o seguinte:

ACTIVO BRUTO, Unidade: Euro

RUBRICAS	SALDO FINAL	REAVALIAÇÃO/AJUSTAMENTO	AUMENTOS	ALIENAÇÕES	TRANSF. E ABATES	SALDO FINAL
IMOBILIZAÇÕES INCORPÓREAS						
Despesas de instalação	18.390,51	0,00	0,00	0,00	0,00	18.390,51
Propriedade industrial e outros direitos	3.678,88	0,00	0,00	0,00	0,00	3.678,88
	22.069,39	0,00	0,00	0,00	0,00	22.069,39
IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS						
Edifícios e outras construções	12.365,08	0,00	0,00	0,00	49.333,56	61.698,64
Equipamento básico	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipamento de transporte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ferramentas e utensílios	2.509,81	0,00	0,00	0,00	0,00	2.509,81
Equipamento administrativo	98.515,56	0,00	10.771,08	0,00	0,00	109.286,64
Outras imobilizações corpóreas	124.290,54	0,00	0,00	0,00	0,00	124.290,54
Adiant. por conta imob. corpóreas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Imobilizado em curso	54.906,49	0,00	0,00	0,00	-54.906,49	0,00
	292.587,48	0,00	10.771,08	0,00	-5.572,93	297.785,63
INVESTIMENTOS FINANCEIROS						
Partes de capital	520.750,00	0,00	0,00	0,00	-15.000,00	505.750,00
Títulos e Outras Aplicações Financeiras	5.358.686,34	0,00	0,00	-194.681,29	0,00	5.164.005,05
	5.879.436,34	0,00	0,00	- 194.681,29	0,00	5.669,755,05

Igualmente, durante o exercício de 2007, o movimento ocorrido nas amortizações foi o seguinte:

AMORTIZAÇÕES E AJUSTAMENTOS, Unidade: Euro

RUBRICAS	SALDO INICIAL	REFORÇO	ANULAÇÃO / REVERSÃO	SALDO FINAL
IMOBILIZAÇÕES INCORPÓREAS				
Despesas de instalação	9.965,78	5.409,73	0,00	15.375,51
Propriedade industrial e outros direitos	3.678,88	0,00	0,00	3.678,88
	13.644,66	5.409,73	0,00	19.054,39
IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS				
Edifícios e outras construções	5.206,09	381,24	0,00	5.587,33
Equipamento básico	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipamento de transporte	0,00	0,00	0,00	0,00
Ferramentas e utensílios	2.509,81	0,00	0,00	2.509,81
Equipamento administrativo	78.286,72	3.327,70	0,00	81.614,42
Outras imobilizações corpóreas	49.164,84	12.265,72	0,00	61.430,56
	135.167,46	15.974,66	0,00	151.142,12
INVESTIMENTOS FINANCEIROS				
Títulos e outras aplicações financeiras	644.643,05	89.825,54	-19.104,43	715.364,16
	644.643,05	89.825,54	-19.104,43	715.364,16

14 – Imobilizações

O imobilizado da empresa distribui-se da seguinte forma:

IMOBILIZAÇÕES Unidade: Euro

RUBRICA	VALOR
Imobilizações em poder de terceiros	0,00
Imobilizações afectas à actividade da empresa	5.461.790,68
Imobilizações implantadas em propriedade alheia	0,00
Imobilizações localizadas no estrangeiro	0,00
Imobilizações reversíveis	0,00
	5.461.790,68

15 – Bens em regime de locação financeira

São os seguintes os bens em regime de locação financeira em 31 de Dezembro de 2007:

BENS EM REGIME DE LOCAÇÃO FINANCEIRA, Unidade: Euro

RUBRICAS	VALOR DE CONTRATO	VALOR DA CONTA 41	VALOR DA CONTA 48	VALOR LÍQUIDO CONTABILÍSTICO	RENDAS VICENDAS
Investimento em imóveis	1.397.500,00	1.397.500,00	91.000,00	1.306.500,00	1.000.521,20
	1.397.500,00	1.397.500,00	91.000,00	1.306.500,00	1.000.521,20

16 – Empresas do Grupo, Associadas e Participadas

Em 31 de Dezembro de 2007, os investimentos financeiros em empresas do grupo e associadas, bem como a principal informação financeira das mesmas, são os seguintes:

PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS, Unidade: Euro

DESIGNAÇÃO	SEDE SOCIAL	PERCENTAGEM DE PARTICIPAÇÃO	CAPITAL PRÓPRIO (2006)	RESULTADO LÍQUIDO (2006)
Vista Marina, Lda.	Setúbal	99,00	87.152,91	-45.325,05
Imobiliária Monte Aventino, Lda.	Setúbal	90,00	2.164.378,42	19.499,83
Expo Arade, S.A.	Portimão	3,50	-86.588,05	-136.588,05

32 – Garantias bancárias prestadas a terceiros

As responsabilidades por garantias bancárias prestadas a terceiros foram as seguintes:

— Garantias Bancárias 9.592.013,08 €

36 – Composição do Capital Social

Em 31 de Dezembro de 2007, o capital social da empresa encontra-se totalmente subscrito e realizado, estando representado por 1.046.741 acções ao portador com um valor nominal de 5 €.

COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

RUBRICA	NÚMERO DE ACÇÕES	%
Esphera Capital, SGPS, S.A.	697.828	66,67%
Laredo, S.A.	338.687	32,36%
António de Jesus André (Herdeiros)	6.132	0,59%
Maria Simões Marques Couto André	4.094	0,39%
	1.046.741	100,00%

37 – Participação no capital social de pessoas colectivas com mais de 20%

Em 31 de Dezembro de 2007 eram as seguintes as participações no capital social da empresa de pessoas colectivas com mais de 20%:

PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS

DESIGNAÇÃO	SEDE SOCIAL	PERCENTAGEM DE PARTICIPAÇÃO
Esphera Capital, SGPS, S.A.	Setúbal	66,67%
Laredo, S.A.	Luxemburgo	32,36%

40 – Variações nas rubricas de capital próprio

O movimento ocorrido, no exercício de 2007, nas rubricas de capital próprio foi o seguinte:

CAPITAL PRÓPRIO, Unidade: Euro

RUBRICAS	SALDO INICIAL	AUMENTOS	DIMINUIÇÕES	SALDO FINAL
Capital	5.233.705,00	0,00	0,00	5.233.705,00
Reservas de reavaliação	0,00	0,00	0,00	0,00
Reservas legais	196.603,16	0,00	0,00	196.603,16
Reservas livres	1,36	0,00	0,00	1,36
Resultados transitados	0,00	-473.651,42	0,00	-473.651,42
Resultado líquido do exercício	-473.651,42	830.947,10	-473.651,42	830.947,10
	4.956.658,10	357.295,68	-473.651,42	830.947,20

41 – Custo das mercadorias vendidas

O custo das mercadorias vendidas no exercício de 2007 foi o seguinte:

CUSTO DAS MATÉRIAS VENDIDAS, Unidade: Euro

MOVIMENTOS	MATÉRIAS-PRIMAS,	
	MERCADORIAS	SUBSIDIÁRIAS E DE CONSUMO
Existências iniciais	527.236,25	0,00
Compras	5.274.200,00	0,00
Regularização de existências	0,00	0,00
Existências finais	797.236,25	0,00
	5.004.200,00	0,00

42 – Variação da produção

A variação da produção no exercício de 2007 foi a seguinte:

VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO, Unidade: Euro

MOVIMENTOS	PRODUTOS ACABADOS E INTERMÉDIOS	SUBPRODUTOS, DESPERDÍCIOS, RESÍDUOS E REFUGOS	PRODUTOS E TRABALHOS EM CURSOS
Existências finais	762.711,85	0,00	71.470.705,88
Regularização de existências	0,00	0,00	– 467.621,69
Existências iniciais	762.711,85	0,00	31.388.667,60
Aumento / Redução do Exercício	0,00	0,00	39.614.416,59

43 – Remuneração dos Membros dos Órgãos Sociais

As remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais no exercício findo em 31 de Dezembro de 2007 foram as seguintes:

RENUMERAÇÕES DOS ÓRGÃOS SOCIAIS, Unidade: Euro

ÓRGÃOS SOCIAIS	RENUMERAÇÕES
Concelho de administração	385.748,15
Mesa da assembleia geral	0,00
Fiscal único	11.514,00
	397.262,15

Não foram assumidas quaisquer responsabilidades com pensões de reforma dos membros dos órgãos sociais.

45 – Demonstração dos Resultados Financeiros

Os resultados financeiros dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2007 e 2006 decompõem-se da seguinte forma:

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS FINANCEIROS, Unidade: Euro

CUSTOS E PERDAS	EXERCÍCIOS		PROVEITOS E GANHOS	EXERCÍCIOS	
	2007	2006		2007	2006
Juros suportados	1.685.245,17	860.860,80	Juros obtidos	24.222,31	56.430,43
Perdas empresas grupo e associadas	15.000,00	0,00	Rendimentos de imóveis	1.240.208,56	1.481.808,65
Outros custos financeiros	188.633,54	164.991,57	Outros proveitos financeiros	0,00	9.587,82
Resultados financeiros	-624.447,84	521.974,53			
	1.264.430,87	1.547.826,90		1.264.430,87	1.547.826,90

46 – Demonstração dos Resultados Extraordinários

Os resultados extraordinários dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2007 e 2006 decompõem-se da seguinte forma:

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXTRAORDINÁRIOS, Unidade: Euro

CUSTOS E PERDAS	EXERCÍCIOS		PROVEITOS E GANHOS	EXERCÍCIOS	
	2007	2006		2007	2006
Donativos	24.500,00	5.000,00	Ganhos em imobilizações	1.294.423,14	0,00
Multas e penalidades	11.365,83	0,00	Correcções relativas a exercícios anteriores	801,01	4.481,82
Correcções relativas a exercícios anteriores	30.559,86	9.978,06	Outros proveitos e ganhos extraordinários	4.050,01	0,08
Outros custos e perdas extraordinários	135.922,49	208.136,07			
Resultados extrordinários	1.096.925,98	-218.632,23			
	1.299.274,16	4.481,90		1.299.274,16	4.481,90

48 – Outras informações

Em 31 de Dezembro de 2007, os saldos das rubricas de acréscimos e diferimentos tinham a seguinte composição:

ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS, Unidade: Euro

RUBRICA	EXERCÍCIOS	
	2007	2006
ACRÉSCIMOS DE PROVEITOS		
Outros acréscimos de proveitos	1.490,48	0,00
	1.490,48	0,00
CUSTOS DIFERIDOS		
Seguros	2.225,41	6.288,47
Encargos financeiros	16.148,75	26.211,39
Publicidade	41.563,42	131.581,87
Impostos	490,19	768,38
Outros	9.301,79	613.937,27
	69.729,56	778.787,38
ACRÉSCIMOS E CUSTOS		
Seguros a liquidar	7,89	0,00
Renumerações a liquidar	147.989,40	146.650,42
Juros a liquidar	11.255,86	0,00
Fornecimentos e serviços	7.829,19	10.937,38
Impostos	0,00	7.102,00
Custos financeiros	520,00	177.049,98
	167.602,34	341.739,78

Em 31 de Dezembro de 2007, os saldos com as instituições do sector público estatal, todos eles enquadrados dentro dos prazos legais respectivos, eram os seguintes:

ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS, Unidade: Euro

RUBRICAS	EXERCÍCIOS	
	2007	2006
Imposto sobre rendimento	-190.468,07	- 859.576,83
Retenção de impostos sobre o rendimento	22.435,00	26.324,60
Imposto sobre o valor acrescentado	0,00	19.950,00
Imposto de selo	15,00	0,00
Contribuições para a segurança social	24.883,82	26.189,65

6.2 Anexo à Demonstração dos Fluxos de Caixa em 31 de Dezembro de 2007

2 – Componentes de caixa e seus equivalentes

Os componentes de caixa e seus equivalentes em 31 de Dezembro de 2007 e 2006 são os seguintes:

COMPONENTES DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES, Unidade: Euro

COMPONENTES	2007	2006
Numerário	896,33	293,15
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	3.942.431,13	1.749.399,89
Equivalentes a caixa	0,00	0,00
Caixa e seus equivalentes	3.943.327,46	1.749.693,04

JLF
SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES, S.A.

Rua do Facho, 26
2829-512 CAPARICA
Portugal

Telefone: +351 212 558 900
Fax: +351 210 094 626

www.orchidea.pt
info@orchidea.pt

Antes de imprimir este documento,
por favor confirme que é
verdadeiramente necessário.
O Meio Ambiente é de todos.