

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

Relatório e Contas
31 de dezembro de 2021

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

PASSEIO ALEGRE, 624 • 4169-002 PORTO • TEL. 226 190 530 • FAX 226 190 539 • e-mail: geral@rarimobiliaria.pt • <http://imobiliaria.rar.pt>

CAPITAL SOCIAL EUR 35 000 000 • MATRIC. 2ª C.R.C. PORTO / N.I.P.C. 501 935 860

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO	2
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	5
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	16
CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS	50
RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO	53

RELATÓRIO DE GESTÃO

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

RELATÓRIO DE GESTÃO

EXERCÍCIO 2021

De uma forma global, ao longo do ano 2021, o mercado imobiliário manteve o seu contributo positivo para a economia nacional, estimando-se que o ano termine com um crescimento da produção de 4,3%, com a generalidade dos indicadores relativos a este mercado a registar um comportamento positivo, com um aumento do número de licenças emitidas pelas Câmaras Municipais, o aumento generalizado do índice de preços na habitação e com o número de transações para habitação bastante superior ao ano de 2020.

A construção manteve-se sempre em atividade ao longo do ano e os projetos, apesar de a um menor ritmo, mantiveram o seu desenvolvimento. A procura demonstrou níveis interessantes de crescimento e o sector adaptou-se à nova realidade.

O cenário da promoção imobiliária residencial no Grande Porto tem atraído um volume crescente de capital estrangeiro, com vários projetos residenciais a serem lançados em 2021 e com o seu desenvolvimento previsto para os próximos anos.

A incerteza política económica atual coloca uma interrogação sobre o desenvolvimento imediato do mercado imobiliário. No entanto, é expectável que a trajetória deste setor se mantenha positiva, resistindo à imprevisibilidade do aumento dos custos de construção e eventual aumento das taxas de juro.

Para a RAR Imobiliária, o ano de 2021 foi um ano muito positivo, ainda que com resultados inferiores aos planeados.

O projeto da "Quinta do Paço Lumiar", em Lisboa, mantém 14 Contratos de Promessa de Compra e Venda, com as devidas sinalizações efetuadas, restando 3 casas para comercialização. Com base nestas vendas e respetivos recebimentos e em função da percentagem de acabamento da obra registamos nas contas, em termos acumulados, uma margem bruta próxima de 2,5M€.

Relativamente ao novo projeto da RAR Imobiliária – "Boavista 5205", desenvolvemos adaptações ao projeto em conjunto com a equipa projetista, assim como a produção dos suportes comerciais, tendo sido já assinados dois Contratos de Promessa de Compra e Venda.

No que diz respeito às participadas da RAR Imobiliária, nomeadamente a SIUP, encontram-se a bom ritmo as vendas de frações ao abrigo do projeto em curso – "Novo Parque", sendo que terminamos o exercício com 55% de Contratos de Promessa de Compra e Venda assinados.

Relativamente ao projeto da participada Tibãesgolfe, SA em Braga, continuaram a ser desenvolvidos, com perspetivas positivas, diversos contactos com vista à sua alienação.

O projeto de S. Simão da Junqueira em Vila do Conde, propriedade da empresa participada com a mesma designação, está também em desenvolvimento, pelo que têm sido realizadas diversas reuniões com a Câmara Municipal de Vila do Conde no sentido de o tornar num investimento mais atrativo.

A empresa tem como perspetivas a finalização do projeto “Quinta do Paço Lumiar”, com a sua construção e comercialização total, assim como o desenvolvimento de novos projetos. Continuará sempre atenta a novas oportunidades de negócio que possam ser enquadradas no target em que a empresa se insere, dando assim continuidade ao mesmo.

O maior desafio para a RAR Imobiliária tem sido a gestão dos seus projetos tendo em conta o aumento contínuo dos preços dos materiais e a escassez de mão-de-obra provocada, essencialmente, pela pandemia.

Conforme o disposto no artigo nº 447 do Código das Sociedades Comerciais, informamos que os membros dos Órgãos Sociais de Administração e Fiscalização não detêm nem negociaram ações da empresa durante o exercício. Ainda nos termos do artigo 448º do mesmo Código, comunicamos que, à data de encerramento do exercício social, a RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A., detém quase 100% do capital social da empresa (99,46%).

No encerramento das contas do exercício a RAR Imobiliária apresenta um resultado positivo de 1.744.335 euros, para o qual se propõe a seguinte aplicação:

- Reserva legal, 87.217 euros;
- Resultados Transitados, 1.657.118 euros.

Porto, 21 de março de 2022

O Conselho de Administração:

João Nuno da Costa Oliveira Macedo Silva – Presidente

Paula Cristina Brás Fernandes

Vitor José Moreira dos Santos

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS POSIÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euro)

ATIVO	Notas	2021	2020
ATIVOS NÃO CORRENTES:			
Ativos fixos tangíveis	4	1.132.136	1.086.650
Propriedades de investimento	5	13.526.767	14.046.167
Ativos intangíveis	6	(0)	(0)
Investimentos Financeiros	7	22.113.996	22.113.996
Ativos por impostos diferidos	8	0	0
Outros ativos não correntes	9	4.637.708	5.382.708
Total de ativos não correntes		41.410.607	42.629.521
ATIVOS CORRENTES:			
Inventários	10	15.419.451	16.940.612
Clientes	11	31.024	21.350
Estado e outros entes públicos	12	723.021	14.499
Outros devedores correntes	13	898.707	1.335.577
Outros ativos correntes	14	1.007.579	16.403
Caixa e equivalentes de caixa	15	15.222	15.184
Total de ativos correntes		18.095.004	18.343.625
TOTAL DO ATIVO		59.505.611	60.973.145
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO:			
Capital social	16	35.000.000	35.000.000
Reservas legais		1.798.577	1.717.850
Reservas de reavaliação		2.117.537	2.117.537
Outras reservas		287.735	287.735
Resultados transitados		5.005	5.005
Resultado líquido do exercício		1.744.335	1.614.539
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO		40.953.189	40.742.666
PASSIVO:			
PASSIVO NÃO CORRENTE:			
Passivos de locação	18	104.380	73.282
Passivos por impostos diferidos	8	187.653	186.725
Outros passivos não correntes	25	4.780.000	4.780.000
Total de passivos não correntes		7.072.033	5.040.007
PASSIVO CORRENTE:			
Empréstimos bancários	17	2.220.419	141.017
Passivos de locação	18	40.575	49.076
Fornecedores	19	215.395	1.873.490
Estado e outros entes públicos	20	17.596	175.538
Outros credores correntes	21	10.484.381	12.430.566
Outros passivos correntes	22	502.023	520.785
Total de passivos correntes		11.480.389	15.190.473
TOTAL DO PASSIVO		18.552.422	20.230.479
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO		59.505.611	60.973.145

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado: Raquel Sofia Oliveira Pinho

O Conselho de Administração: João Nuno da Costa Oliveira Macedo Silva, Paula Cristina Brás Fernandes, Vitor José Moreira Santos

O Conselho de Administração

João Nuno da Costa Oliveira Macedo Silva – Presidente

Paula Cristina Brás Fernandes

Vitor José Moreira dos Santos

O Contabilista Certificado

Raquel Sofia Oliveira Pinho

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS POR NATUREZAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	2021	2020
Rendimentos operacionais:			
Vendas	26	5.751.114	965.688
Prestações de serviços	26	2.366.691	2.140.708
Outros rendimentos operacionais	27	471.222	885.046
Total de rendimentos operacionais		<u>8.589.027</u>	<u>3.991.443</u>
Gastos operacionais:			
CMVMC e Variação de Produção	28	4.588.090	795.788
Fornecimentos e serviços externos	29	893.294	636.033
Gastos com o pessoal	30	648.244	749.702
Amortizações e depreciações	4, 5 e 6	234.861	247.927
Outros gastos operacionais	31	105.414	138.111
Total de gastos operacionais		<u>6.469.903</u>	<u>2.567.562</u>
Resultados operacionais		2.119.124	1.423.881
Rendimentos financeiros	32	83.799	102.251
Gastos e perdas financeiras	32	348.324	224.332
Resultados relativos a empresas associadas	33	329.108	600.000
Resultado antes de impostos		<u>2.183.706</u>	<u>1.901.800</u>
Imposto sobre o rendimento	34	439.371	287.261
Resultado líquido do exercício		<u>1.744.335</u>	<u>1.614.539</u>
Resultados por ação:			
Básico	35	<u>0,050</u>	<u>0,046</u>
Diluído		<u>0,050</u>	<u>0,046</u>

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado: Raquel Sofia Oliveira Pinho

O Conselho de Administração: João Nuno da Costa Oliveira Macedo Silva, Paula Cristina Brás Fernandes, Vitor José Moreira Santos

O Conselho de Administração

João Nuno da Costa Oliveira Macedo Silva – Presidente

Paula Cristina Brás Fernandes

Vitor José Moreira dos Santos

O Contabilista Certificado

Raquel Sofia Oliveira Pinho

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RENDIMENTO INTEGRAL
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euro)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultado líquido do período	1.744.335	1.614.539
Varição do justo valor dos instrumentos financeiros	-	-
Varição das reservas de reavaliação	-	-
Varição das diferenças de conversão cambial e outras	<u>-</u>	<u>-</u>
Rendimento reconhecido diretamente no capital próprio	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos rendimentos e gastos reconhecidos no período	<u><u>1.744.335</u></u>	<u><u>1.614.539</u></u>

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado: Raquel Sofia Oliveira Pinho

O Conselho de Administração: João Nuno da Costa Oliveira Macedo Silva, Paula Cristina Brás Fernandes, Vítor José Moreira Santos

O Conselho de Administração

João Nuno da Costa Oliveira Macedo Silva – Presidente

Paula Cristina Brás Fernandes

Vitor José Moreira dos Santos

O Contabilista Certificado

Raquel Sofia Oliveira Pinho

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euro)

<u>ATIVIDADES OPERACIONAIS:</u>	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Recebimentos de clientes		7.655.181	3.388.032
Pagamentos a fornecedores		1.515.341	496.108
Pagamentos ao pessoal		<u>437.961</u>	<u>459.848</u>
Fluxos gerados pelas operações		5.701.879	2.432.076
(Pagamento)/recebimento do imposto sobre o rendimento		(438.177)	(658.304)
Outros recebimentos/(pagamentos) relativos à atividade operacional		<u>(777.712)</u>	<u>(830.789)</u>
Fluxos das atividades operacionais (1)		<u><u>4.485.989</u></u>	<u><u>942.983</u></u>
 <u>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:</u>			
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis e propriedades de investimento		769.907	1.260.700
Empréstimos concedidos	26	1.436.620	961.620
Juros e ganhos similares		<u>18.456</u>	<u>25.874</u>
		<u>2.224.982</u>	<u>2.248.194</u>
Pagamentos respeitantes a:			
Investimentos		1.000.000	4.144.250
Inventários		3.066.929	3.059.594
Empréstimos concedidos	26	<u>691.620</u>	<u>691.620</u>
		<u>4.758.549</u>	<u>7.895.464</u>
Fluxos das atividades de investimento (2)		<u><u>(2.533.567)</u></u>	<u><u>(5.647.270)</u></u>
 <u>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</u>			
Recebimentos respeitantes a:			
Dividendos		329.108	600.000
Empréstimos obtidos	26	<u>21.050.000</u>	<u>12.650.000</u>
		<u>21.379.108</u>	<u>13.250.000</u>
Pagamentos respeitantes a:			
Amortizações de contratos de locação financeira		26.962	30.300
Dividendos		1.533.812	6.750.000
Empréstimos obtidos	26	21.600.000	1.650.000
Juros e gastos similares		<u>250.120</u>	<u>262.327</u>
		<u>23.410.894</u>	<u>8.692.627</u>
Fluxos das atividades de financiamento (3)		<u><u>(2.031.786)</u></u>	<u><u>4.557.373</u></u>
Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)		<u>(79.364)</u>	<u>(146.915)</u>
Caixa e seus equivalentes no início do período	15	<u>(125.833)</u>	<u>21.081</u>
Caixa e seus equivalentes no fim do período	15	<u><u>(205.197)</u></u>	<u><u>(125.833)</u></u>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado: Raquel Sofia Oliveira Pinho

O Conselho de Administração: João Nuno da Costa Oliveira Macedo Silva, Paula Cristina Brás Fernandes, Vítor José Moreira Santos

O Conselho de Administração

João Nuno da Costa Oliveira Macedo Silva – Presidente

Paula Cristina Brás Fernandes

Vitor José Moreira dos Santos

O Contabilista Certificado

Raquel Sofia Oliveira Pinho

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euro)

Notas	Capital social	Reservas			Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total
		Legais	Reavaliação	Outras			
Saldo em 1 de janeiro de 2020	35.000.000	1.362.398	2.117.537	287.735	1.409	7.109.048	45.878.128
Aplicação do resultado líquido de 2019:							
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	3.596	(3.596)	-
Transferência para reserva legal	-	355.452	-	-	-	(355.452)	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	(6.750.000)	(6.750.000)
Varição nas reservas de reavaliação	16	-	-	-	-	-	-
Varição de Impostos diferidos	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento integral do exercício de 2020	-	-	-	-	-	1.614.539	1.614.539
Saldo em 31 de dezembro de 2020	35.000.000	1.717.850	2.117.537	287.735	5.005	1.614.539	40.742.667
Aplicação do resultado líquido de 2020:							
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	-	-	-
Transferência para reserva legal	-	80.727	-	-	-	(80.727)	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	(1.533.818)	(1.533.818)
Varição nas reservas de reavaliação	16	-	-	-	-	-	-
Varição de Impostos diferidos	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento integral do exercício de 2021	-	-	-	-	-	1.744.335	1.744.335
Saldo em 31 de dezembro de 2021	35.000.000	1.798.577	2.117.537	287.735	5.005	1.744.335	40.953.189

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado: Raquel Sofia Oliveira Pinho

O Conselho de Administração: João Nuno da Costa Oliveira Macedo Silva, Paula Cristina Brás Fernandes, Vítor José Moreira Santos

O Conselho de Administração

João Nuno da Costa Oliveira Macedo Silva – Presidente

Paula Cristina Brás Fernandes

Vitor José Moreira dos Santos

O Contabilista Certificado

Raquel Sofia Oliveira Pinho

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Montantes expressos em Euro)

1. NOTA INTRODUTÓRIA

A RAR Imobiliária, S.A. ("Empresa" ou "RAR Imobiliária") é uma sociedade anónima, com sede no Porto, constituída em 30 de dezembro de 1987 e que tem como atividade principal a gestão do património imobiliário do Grupo RAR e promoção imobiliária, estando vocacionada para promoções de residências de qualidade, pelo que a sua gestão global e a do fundo de maneio é influenciada e depende do Grupo onde se insere.

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As principais políticas contabilísticas adotadas na preparação das demonstrações financeiras anexas são as seguintes:

2.1. Bases de apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos registos contabilísticos da Empresa, mantidos de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro emitidas pelo "International Accounting Standards Board" ("IASB") e interpretações emitidas pelo "International Financial Reporting Interpretations Committee" ("IFRIC") ou pelo anterior "Standing Interpretations Committee" ("SIC"), em vigor em 1 de janeiro de 2021 tal como adotados pela União Europeia.

2.2. Investimentos financeiros em empresas do grupo e associadas

As partes de capital em empresas do grupo e associadas são registadas ao custo de aquisição adicionado de eventuais despesas de compra. É feita uma avaliação dos investimentos financeiros em empresas do grupo e associadas quando existem indícios de que o ativo possa estar em imparidade, sendo registadas como custo as perdas de imparidade que se demonstrem existir.

Os rendimentos resultantes de investimentos financeiros (dividendos recebidos) são registados na demonstração de resultados do exercício em que é decidida e anunciada a sua distribuição.

2.3. Ativos fixos tangíveis

Os ativos fixos tangíveis adquiridos até 1 de janeiro de 2004 (data de transição para IFRS) encontram-se registados de acordo com a nova base de gasto ("deemed cost"), a qual corresponde ao custo de aquisição ou ao custo de aquisição reavaliado de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal até aquela data, deduzido das depreciações acumuladas e de perdas de imparidade.

Os ativos fixos tangíveis adquiridos após aquela data encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das depreciações acumuladas e de perdas de imparidade.

As depreciações são calculadas após os bens estarem em condições de serem utilizados e são imputadas numa base sistemática durante a sua vida útil que é determinada tendo em conta a

utilização esperada do ativo pela Empresa, do desgaste natural esperado e da sujeição a uma previsível obsolescência técnica.

As taxas de depreciação utilizadas correspondem aos seguintes períodos de vida útil estimada (em anos):

Edifícios	50
Equipamento administrativo	4 a 10
Equipamento de transporte	5
Ferramentas e utensílios	4 a 10
Outros ativos fixos tangíveis	8

As despesas subsequentes de substituição de componentes de ativos fixos tangíveis incorridas pela Empresa são adicionadas aos respectivos ativos fixos tangíveis, sendo o valor líquido das componentes substituídas desses ativos abatido e registado como um gasto na rubrica de "Outros gastos operacionais".

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

Os ativos fixos tangíveis em curso representam ativos ainda em fase de construção/promoção, encontrando-se registadas ao valor de aquisição deduzido de eventuais perdas de imparidade. Estes ativos fixos tangíveis são depreciados a partir do momento em que os ativos subjacentes estejam disponíveis para utilização.

As mais ou menos valias resultantes da venda ou abate do ativo fixo tangível são determinados como a diferença entre o preço de venda e o valor líquido contabilísticos na data de alienação/abate, sendo registados pelo valor líquido na demonstração de resultados, como "Outros rendimentos operacionais" ou "Outros gastos operacionais".

A transferência para, ou de, propriedades de investimento deve ser feita quando, e apenas quando, houver uma alteração no seu uso. Quando uma entidade usa o modelo do custo, as transferências entre propriedades de investimento, propriedades ocupadas pelo dono e inventários não alteram a quantia escriturada da propriedade transferida e não alteram o custo dessa propriedade para finalidades de mensuração ou divulgação.

2.4. Propriedades de investimento

As propriedades de investimento são constituídas por terrenos e edifícios cujos fins são a obtenção de rendas e/ou a valorização do capital investido e não para uso na produção ou fornecimento de bens, serviços ou para fins administrativos ou para venda no decurso da atividade corrente dos negócios.

As propriedades de investimento encontram-se registadas ao custo de aquisição, deduzido das depreciações acumuladas e de eventuais perdas de imparidade.

As depreciações são calculadas após os bens estarem em condições de obtenção de rendimentos, sendo imputadas numa base sistemática durante a sua vida útil que em regra é 50 anos.

Os gastos incorridos com propriedades de investimento em utilização, nomeadamente manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades (imposto municipal sobre imóveis), são reconhecidos na demonstração de resultados do exercício a que se referem. As beneficiações relativamente às quais se estima que gerem benefícios económicos adicionais futuros, são capitalizadas na rubrica de propriedades de investimento.

2.5. Ativos intangíveis

Os ativos intangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das amortizações acumuladas e perdas de imparidade. Os ativos intangíveis só são reconhecidos se for provável que deles advenham benefícios económicos futuros para a Empresa, se a Empresa os puder controlar e se puder medir razoavelmente o seu valor.

Os gastos internos associados à manutenção e ao desenvolvimento de software são registados como gastos na demonstração de resultados quando incorridos, exceto na situação em que estes gastos estejam diretamente associados a projetos para os quais seja provável a geração de benefícios económicos futuros para a Empresa. Nestas situações estes gastos são capitalizados como ativos intangíveis.

As amortizações são calculadas, após o início de utilização dos bens, pelo método das quotas constantes em conformidade com o período de vida útil estimado o qual corresponde genericamente ao período de três a quatro anos.

2.6. Ativos e passivos financeiros

Um instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento de capital próprio de uma outra entidade.

i) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

No momento inicial, os ativos são classificados e subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao justo valor através do outro rendimento integral e ao justo valor através dos resultados.

A classificação inicial dos ativos financeiros depende das características contratuais dos fluxos de caixa e do modelo de negócio que a Empresa adota para os gerir. Com exceção das contas a receber de clientes que não contêm uma componente financeira significativa e para as quais a Empresa adota o expediente prático, a Empresa mensura no momento inicial um ativo financeiro ao seu justo valor adicionado, no caso de um ativo não classificado como de justo valor através dos resultados, dos custos de transação. As contas a receber de clientes que não contêm uma componente financeira significativa e para as quais o Grupo adota o expediente prático são mensuradas ao preço da transação determinado de acordo com a IFRS 15.

De forma a ser possível que um ativo financeiro seja classificado e mensurado ao custo amortizado ou ao justo valor através do outro rendimento integral, ele deve proporcionar fluxos de caixa que representem apenas reembolsos de capital e pagamentos de juros ("solely payments of principal and interest (SPPI)" sobre o capital em dívida. Esta avaliação, conhecida como o teste dos "fluxos de caixa apenas de reembolsos de capital e pagamentos de juros", é realizada para cada instrumento financeiro.

O modelo de negócio estabelecido para a gestão dos ativos financeiros diz respeito ao modo como a Empresa gere os ativos financeiros com vista a obter os fluxos de caixa. O modelo de negócio pode ser concebido para obter os fluxos de caixa contratuais, para alienar os ativos financeiros ou ambos. Compras ou vendas de ativos financeiros que exijam a entrega dos ativos dentro de um prazo estabelecido por regulação ou convenções no mercado em questão ("regular way trades") são reconhecidos na data da negociação, isto é, na data em que a Empresa se compromete a comprar ou vender o ativo.

Mensuração subsequente

Para a sua mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)
- Ativos financeiros ao justo valor através do outro rendimento integral, com reciclagem dos ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida)
- Ativos financeiros ao justo valor através do outro rendimento integral, sem reciclagem dos ganhos e perdas acumulados no momento do seu desreconhecimento (instrumentos de capital)
- Ativos financeiros ao justo valor através dos resultados

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Esta categoria é a mais relevante para a Empresa. A Empresa mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições se encontrarem satisfeitas:

- O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo consiste em deter o ativo financeiro para obter os fluxos de caixa previstos contratualmente; e
- Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas definidas, a fluxos de caixa que correspondem apenas a reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são mensurados subsequentemente através do método do juro efetivo e são sujeitos a imparidade. Os ganhos e perdas são registados nos resultados quando o ativo é desreconhecido, modificado ou esteja em imparidade.

Os ativos financeiros que a Empresa mensura ao custo amortizado incluem as contas a receber de clientes e de outros devedores, os empréstimos a acionistas e partes relacionadas.

Ativos financeiros ao justo valor através do outro rendimento integral (instrumentos de dívida)

A Empresa mensura os instrumentos de dívida ao justo valor através do outro rendimento integral se ambas as seguintes condições se encontrarem satisfeitas:

- O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo consiste em deter o ativo financeiro para obter os fluxos de caixa previstos contratualmente e os fluxos de caixa decorrentes da sua venda; e
- Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas definidas, a fluxos de caixa que correspondem apenas a reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

No caso dos instrumentos de dívida mensurados ao justo valor através do outro rendimento integral, os juros obtidos, as diferenças de câmbio e as perdas e reversões de imparidade são registadas nos resultados e calculadas do mesmo modo dos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. As alterações de justo valor remanescentes são registadas no outro rendimento integral. No momento do desreconhecimento, as alterações no justo valor acumuladas no outro rendimento integral são transferidas (recicladas) para os resultados.

Os instrumentos de dívida mensurados ao justo valor através do outro rendimento integral incluem instrumentos de dívida cotada incluídos na rubrica de Outros ativos financeiros não correntes.

Ativos financeiros ao justo valor através do outro rendimento integral (instrumentos de capital)

Aquando do reconhecimento inicial, a Empresa pode optar por classificar de forma irrevogável os instrumentos de capital detidos como instrumentos de capital designados ao justo valor através do outro rendimento integral quando eles satisfazem a definição de capital prevista na IAS 32 Instrumentos financeiros: Apresentação e não são detidos para negociação. A classificação é determinada instrumento a instrumento.

Ganhos e perdas nestes ativos financeiros nunca são recicladas para os resultados. Os dividendos são registados como ganho financeiro nos resultados quando o direito a receber o pagamento do dividendo estiver estabelecido, exceto quando a Empresa beneficia desses dividendos como recuperação de parte do custo do ativo financeiro e, nesse caso, os dividendos são registados no outro rendimento integral. Os instrumentos de capital detidos como instrumentos de capital

designados ao justo valor através do outro rendimento integral não são sujeitos a avaliação de imparidade.

A Empresa decidiu classificar de forma irrevogável os seus investimentos em instrumentos de capital de entidades não cotadas nesta categoria.

Ativos financeiros ao justo valor através da demonstração dos resultados

Os ativos financeiros ao justo valor através dos resultados incluem ativos financeiros detidos para negociação, ativos financeiros designados no momento de reconhecimento inicial como mensurados ao justo valor através dos resultados, ou os ativos financeiros que obrigatoriamente têm de ser mensurados ao justo valor. Os ativos financeiros são classificados como detidos para negociação se foram adquiridos com a finalidade de ser vendido ou recomprado num prazo muito curto. Derivados, incluindo derivados embutidos separados, são também classificados como detidos para negociação exceto se foram designados como instrumentos de cobertura eficazes.

Os ativos financeiros com fluxos de caixa que não correspondem apenas a reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida são mensurados ao justo valor independentemente do modelo de negócio subjacente. Não obstante o critério para a classificação dos instrumentos de dívida ao custo amortizado ou ao justo valor através do outro rendimento integral descrito acima, os instrumentos de dívida podem ser designados ao justo valor através dos resultados no momento do reconhecimento inicial se isso eliminar, ou reduzir significativamente uma incoerência na mensuração ou no reconhecimento.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte do ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros ativos) é desreconhecido (ou seja, removido da Demonstração da Posição Financeira Consolidada) quando:

- Os direitos contratuais a receber fluxos de caixa resultantes do ativo financeiro expiram
- Ou
- A Empresa transferiu os seus direitos contratuais a receber fluxos de caixa resultantes do ativo financeiro ou assumiu uma obrigação de pagar os fluxos de caixa recebidos na sua totalidade num curto prazo no âmbito de um acordo no qual a Empresa i) não tem qualquer obrigação de pagar quantias aos destinatários finais a menos que receba quantias equivalentes resultantes do ativo original; ii) está proibida pelos termos do contrato de transferência de vender ou penhorar o ativo original que não seja como garantia aos destinatários finais pela obrigação de lhes pagar fluxos de caixa; e iii) a Empresa tem uma obrigação de remeter qualquer fluxo de caixa que receba em nome dos destinatários finais sem atrasos significativos; e
 - a Empresa transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou a Empresa não transferiu nem reteve substancialmente todos os ativos e benefícios do ativo mas transferiu o controlo sobre o ativo

Quando a Empresa transfere os seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou é parte de um acordo que pode possibilitar o desreconhecimento, avalia se, e em que extensão, foram retidos os riscos e benefícios associados à titularidade do ativo.

Quando não foram transferidos nem retidos substancialmente todos os riscos e benefícios decorrentes da propriedade de um ativo, nem transferido o controlo do ativo, a Empresa continua a reconhecer o ativo transferido na medida do seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Empresa também reconhece o passivo correspondente, o ativo transferido e o passivo correspondente são mensurados numa base que reflete os direitos e obrigações que a Empresa reteve.

Se o envolvimento continuado da Empresa assumir a forma de garantia prestada sobre o ativo transferido, a medida do envolvimento continuado é a menor entre o valor contabilístico original do ativo e a quantia máxima da retribuição recebida que a Empresa pode vir a pagar.

Imparidade de ativos financeiros

A Empresa reconhece um ajustamento para as perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não mensurados ao justo valor através dos resultados. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais que sejam devidos e todos os fluxos de caixa que a Empresa espera receber, descontados a uma taxa próxima da taxa de juro efetiva original. Os fluxos de caixa que se esperam vir a receber incluem os fluxos de caixa resultantes de colaterais detidos ou de outras garantias de crédito que sejam parte integrante dos termos contratuais.

As perdas de crédito esperadas são reconhecidas em dois estágios. Para as situações onde não tenha existido um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, as perdas de crédito esperadas incidem sobre perdas que possam vir a ser incorridas de incumprimentos que sejam de possível ocorrência nos próximos 12 meses; Para as situações onde tenha existido um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, a perda por imparidade é calculada para todas as perdas de crédito esperadas ao longo da duração do ativo, independentemente de quando ocorra o incumprimento.

Para as contas a receber de clientes e contas a receber relativas a contratos com clientes, a Empresa adota a abordagem simplificada na determinação das perdas de crédito esperadas.

Assim, a Empresa não monitoriza alterações no risco de crédito, mas ao invés reconhece uma perda por imparidade baseada na perda de crédito esperada ao longo da duração do ativo, a cada data de relato. A Empresa estabeleceu uma matriz de imparidade baseada os créditos que foram perdidos no passado, ajustada por fatores prospetivos específicos dos devedores e do ambiente económico.

Para os instrumentos de dívida ao justo valor através do outro rendimento integral, a Empresa aplica a simplificação para riscos de crédito baixos. A cada data de relato, a Empresa avalia se o instrumento de dívida pode ser considerado como de risco baixo de crédito utilizando para isso toda a informação relevante e razoável que está disponível a um custo/esforço aceitável. Ao fazer essa avaliação, a Empresa tem em conta o rating de crédito do instrumento de dívida. Adicionalmente, a Empresa considera existir um aumento significativo no risco de crédito quando os pagamentos contratuais se encontram em dívida por mais de trinta dias após a data de vencimento.

Os instrumentos de dívida ao justo valor através do outro rendimento integral dizem respeito em exclusivo a obrigações cotadas classificadas na melhor categoria de investimentos por uma Agência de Crédito, por conseguinte, são considerados investimentos com baixo risco de crédito. É política da Empresa medir as perdas de crédito esperadas destes instrumentos num horizonte de 12 meses.

No entanto, quando existe um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, a perda por imparidade será baseada na perda de crédito esperada em toda a vida do instrumento. A Empresa usa a informação de rating quer para determinar se o instrumento de dívida aumentou significativamente o seu risco de crédito quer para estimar a perda de crédito estimada.

A Empresa considera que um ativo financeiro está em incumprimento quando está vencido há mais de 90 dias. Porém, em certos casos, a Empresa pode também considerar que um ativo financeiro está em incumprimento quando exista informação interna e externa que indique que é improvável que a Empresa venha a receber a totalidade do crédito sem que tenha de acionar as garantias que possua. Um ativo financeiro é desreconhecido quando não há uma expectativa razoável de vir a recuperar os fluxos de caixa contratuais.

ii) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no momento de reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao justo valor através dos resultados, empréstimos, contas a pagar, ou derivados designados como instrumento de cobertura numa relação de cobertura eficaz.

Todos os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente ao justo valor e, no caso dos empréstimos e das contas a pagar, líquido dos custos de transação diretamente atribuíveis. Os passivos financeiros da Empresa, incluem contas a pagar a fornecedores e outros credores, empréstimos incluindo descobertos bancários, e derivados.

Mensuração subsequente

A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação inicial, como segue:

Passivos financeiros ao justo valor através dos resultados

Passivos financeiros ao justo valor através da demonstração dos resultados incluem os passivos financeiros detidos para negociação e os passivos financeiros que no momento de reconhecimento inicial foram assim designados.

Os passivos financeiros são classificados como detidos para negociação se tiverem sido incorridos como a finalidade de serem recomprados no curto prazo. Esta categoria inclui derivados que não sejam designados como sendo instrumentos de cobertura numa relação de cobertura, tal como previsto na IFRS 9. Derivados embutidos separados são também classificados como detidos para negociação a não ser que sejam considerados instrumentos de cobertura eficazes.

Ganhos e perdas em passivos detidos para negociação são registados na demonstração dos resultados.

Os passivos financeiros que são classificados, no momento de reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao justo valor são assim designados no momento do reconhecimento inicial apenas se os critérios previstos na IFRS 9 forem satisfeitos. A Empresa não designou qualquer passivo financeiro ao justo valor através da demonstração dos resultados.

Empréstimos

Esta é a categoria mais relevante para a Empresa. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado através da utilização do método do juro efetivo. Ganhos e perdas são registados na demonstração dos resultados quando os passivos são desreconhecidos e através da amortização decorrente do método do juro efetivo.

O custo amortizado é calculado tendo em conta qualquer desconto ou prémio na aquisição e os honorários e outros custos que sejam parte integral da taxa de juro efetiva. O efeito do juro efetivo é registado nos gastos financeiros na demonstração dos resultados.

Esta categoria geralmente é aplicável aos empréstimos bancários.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é desreconhecido quando a obrigação subjacente é satisfeita ou cancelada, ou expira.

Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro da mesma contraparte e com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo financeiro são substancialmente modificados, a troca ou modificação são tratadas como um desreconhecimento do passivo financeiro original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença entre os respetivos valores contabilísticos é reconhecida na demonstração dos resultados.

iii) Compensação de instrumentos financeiros

Ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o respetivo valor líquido é apresentado na demonstração da posição financeira consolidada se existir um direito presente de cumprimento obrigatório para compensar as quantias reconhecidas e existe a intenção de ou liquidar numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar simultaneamente o passivo.

2.7. Direitos de uso e locações

Uma locação é definida como um contrato, ou parte de um contrato, que transfere o direito de uso de um bem (o ativo subjacente), por um período de tempo, em troca de um valor. No início de cada contrato, é avaliado e identificado se este é ou contém uma locação. Esta avaliação envolve um exercício de julgamento sobre se cada contrato depende de um ativo específico, se a Empresa obtém substancialmente todos os benefícios económicos do uso desse ativo e se a Empresa tem o direito de controlar o uso do ativo.

Todos os contratos que constituam uma locação são contabilizados com base num modelo único de reconhecimento no balanço (on-balance model).

Na data de início da locação, a Empresa reconhece a responsabilidade relacionada com os pagamentos da locação (i.e. o passivo da locação) e o ativo que representa o direito a usar o ativo subjacente durante o período da locação (i.e. o direito de uso -of- O custo do juro sobre o passivo da locação e a depreciação do ROU são reconhecidos separadamente.

O passivo da locação é remensurado aquando da ocorrência de certos eventos (como sejam a mudança do período da locação, uma alteração nos pagamentos futuros que resultem de uma alteração do índice de referência ou da taxa usada para determinar esses pagamentos). Esta remensuração do passivo da locação é reconhecido como um ajustamento no ROU.

2.7.1 Direitos de uso e ativos

A Empresa reconhece o direito de uso dos ativos na data de início da locação (ou seja, a data em que o ativo subjacente está disponível para uso).

O direito de uso dos ativos encontra-se registado ao custo de aquisição, deduzido das depreciações acumuladas e perdas de imparidade e ajustado por eventuais novas mensurações do passivo das locações. O custo do direito de uso dos ativos inclui o valor reconhecido do passivo da locação, eventuais custos diretos inicialmente incorridos e pagamentos já efetuados antes da data inicial da locação, deduzido de quaisquer incentivos recebidos.

A menos que seja razoavelmente certo que a Empresa obtenha a propriedade do ativo arrendado no final do prazo da locação, o direito de uso dos ativos reconhecido é depreciado pelo método linear durante o período mais curto de sua vida útil estimada e do prazo da locação.

Os direitos de uso estão sujeitos a imparidades.

2.7.2 Passivos com locações

Na data de início da locação, a Empresa reconhece os passivos mensurados pelo valor presente dos pagamentos futuros a serem efetuados até ao final do contrato de locação.

Os pagamentos da locação incluem pagamentos fixos (incluindo pagamentos fixos na substância), deduzidos de quaisquer incentivos a receber, pagamentos variáveis, dependentes de um índice ou de uma taxa, e valores esperados a serem pagos sob garantias de valor residual. Os pagamentos da locação também incluem o preço de exercício de uma opção de compra, se for razoavelmente certo que a Empresa exerça a opção, e pagamentos de penalidades pelo término do contrato, se for razoavelmente certo que a Empresa rescinda o contrato.

Os pagamentos variáveis que não dependem de um índice ou de uma taxa são reconhecidos como despesa no período em que o evento que lhes der origem ocorra.

No cálculo do valor presente dos pagamentos da locação, a Empresa usa a taxa de empréstimo incremental na data de início da locação se a taxa de juro implícita não for facilmente determinável.

Após a data de início da locação, o valor do passivo da locação aumenta de modo a refletir o acréscimo de juros e reduz pelos pagamentos efetuados. Adicionalmente, o valor contábilístico do passivo da locação é remensurado se houver uma modificação, como uma alteração no prazo da locação, nos pagamentos fixos ou na decisão de compra do ativo subjacente.

2.8. Inventários

Os "Produtos e trabalhos em curso", incluídos na rubrica de "Inventários", respeitam aos gastos de produção incorridos com a construção e promoção de empreendimentos imobiliários e incorporam o gasto com a aquisição do terreno, matérias-primas e encargos com subcontratos e mão-de-obra. Os valores incluídos nos inventários são registados ao custo de aquisição.

2.9. Provisões

As provisões são reconhecidas quando, e somente quando, a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante dum evento passado e é provável que, para a resolução dessa obrigação, ocorra uma saída de recursos e que o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado. As provisões são revistas na data de cada demonstração da posição financeira e são ajustadas de modo a refletir a melhor estimativa a essa data.

2.10. Imparidade dos ativos não correntes

É efetuada uma avaliação de imparidade à data de cada demonstração da posição financeira e sempre que seja identificado um evento ou alteração nas circunstâncias que indiquem que o montante pelo qual o ativo se encontra registado possa não ser recuperado.

Sempre que o montante pelo qual o ativo se encontra registado é superior à sua quantia recuperável, é reconhecida uma perda de imparidade, registada na demonstração de resultados na rubrica "Outros gastos operacionais".

A quantia recuperável é a mais alta do preço de venda líquido e do valor de uso. O preço de venda líquido, é o montante que se obteria com a alienação do ativo numa transação entre entidades independentes e conhecedoras deduzido dos gastos diretamente atribuíveis à alienação. O valor de uso é o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados que são esperados que surjam do uso continuado do ativo e da sua alienação no final da sua vida útil. A quantia recuperável é estimada para cada ativo, individualmente ou, no caso de não ser possível, para a unidade geradora de fluxos de caixa à qual o ativo pertence.

A reversão de perdas de imparidade reconhecidas em exercícios anteriores é registada quando existem indícios de que as perdas de imparidade reconhecidas já não existem ou diminuíram. A reversão das perdas de imparidade é reconhecida na demonstração de resultados como "Outros rendimentos operacionais". Contudo, a reversão da perda de imparidade é efetuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida (líquida de amortização ou depreciação) caso a perda de imparidade não se tivesse registado em exercícios anteriores.

2.11. Encargos financeiros com empréstimos obtidos

Os encargos financeiros relacionados com empréstimos obtidos são reconhecidos como gasto de acordo com o princípio da especialização dos exercícios.

2.12. Rédito e especialização de exercícios

O rédito de contratos com clientes é registado quando o controlo dos bens e serviços é transferido para os clientes por uma quantia correspondente à retribuição que a Empresa espera receber em troca de tais bens ou serviços.

Os créditos decorrentes de vendas são reconhecidos na demonstração de resultados quando os riscos e benefícios inerentes à posse dos ativos são substancialmente transferidos para o comprador e o montante dos rendimentos possa ser razoavelmente quantificado. As vendas são reconhecidas líquidas de impostos, descontos e outros gastos inerentes à sua concretização pelo justo valor do montante recebido ou a receber.

O crédito relativo à venda de imóveis para os quais existe um contrato de Promessa de Compra e Venda já firmado e com pagamentos faseados do cliente (não reembolsáveis) e que se encontram em desenvolvimento em terrenos da Empresa, é reconhecido ao longo do tempo quando o desempenho da entidade não cria um ativo com uma utilização alternativa e a entidade tem um direito passível de execução ao pagamento pelo desempenho executado até à data. Neste caso, os custos destes contratos são reconhecidos quando incorridos e as receitas são reconhecidas ao longo do período da construção. É utilizado o método da percentagem de acabamento para reconhecer as receitas em cada período. O grau de acabamento é medido tendo em conta o peso dos custos incorridos nos custos estimados totais. Os custos incorridos no exercício, que estão associados às atividades futuras do contrato, são excluídos do cálculo do grau de acabamento, sendo classificados como inventários, custos diferidos ou outros.

Os créditos decorrentes da prestação de serviços são reconhecidos na demonstração de resultados com referência à fase de acabamento da prestação de serviços à data da demonstração da posição financeira.

Os dividendos são reconhecidos como rendimentos no exercício em que são atribuídos aos sócios ou acionistas.

Os juros e rendimentos financeiros são reconhecidos de acordo com o princípio da especialização dos exercícios e de acordo com a taxa de juro efetiva aplicável.

Os gastos e ganhos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento. Os gastos e ganhos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

Os gastos e os ganhos imputáveis ao exercício corrente e cujas despesas e receitas apenas ocorrerão em exercícios futuros, bem como as despesas e as receitas que já ocorreram, mas que respeitam a exercícios futuros e que serão imputadas aos resultados de cada um desses exercícios, pelo valor que lhes corresponde, são registados nas rubricas de "Outros ativos correntes" e "Outros passivos correntes".

2.13. Reconhecimento de gastos e ganhos na atividade imobiliária

Os gastos relevantes com os empreendimentos imobiliários são apurados tendo em conta os gastos diretos de construção, assim como todos os gastos associados à elaboração de projetos e licenciamento das obras. Os gastos imputáveis à supervisão e fiscalização do empreendimento são também adicionados ao gasto dos empreendimentos imobiliários, desde que estes se encontrem em curso.

Considera-se, para efeito de capitalização de encargos com a supervisão e fiscalização do empreendimento, que o empreendimento está em curso se aguardar decisão das autoridades envolvidas, ou se se encontrar em construção. Caso o empreendimento não se encontre nestas fases é considerado parado e as capitalizações acima referidas são suspensas.

Os ganhos ou perdas provenientes da alienação de propriedades de investimento são determinados como a diferença entre os proveitos líquidos da alienação e a quantia escriturada do ativo, sendo registados na rubrica de outros rendimentos ou gastos operacionais.

2.14. Imposto sobre o rendimento

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais da Empresa estão sujeitas a revisão e correção por parte da Administração Tributária durante um período de quatro anos e deste modo, a situação fiscal dos anos de 2018 a 2021 poderá ainda a vir a ser sujeita a revisão e eventuais correções. O Conselho de Administração entende que eventuais correções resultantes de revisão por parte da Administração Tributária à situação fiscal e parafiscal da Empresa, em relação aos exercícios em aberto, não deverão ter um efeito significativo nas demonstrações financeiras anexas.

A Empresa está integrada no grupo de sociedades dominado pela SIEL, SGPS, S.A. (acionista da RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.) tributado de acordo com o Regime Especial de Tributação de Grupo de Sociedades (RETGS).

O imposto sobre o rendimento do exercício é calculado com base nos resultados tributáveis da Empresa e considera a tributação diferida. O imposto corrente sobre o rendimento é calculado com base nos resultados tributáveis (os quais diferem dos resultados contabilísticos) da Empresa de acordo com as regras fiscais em vigor no local da sua sede. Os impostos diferidos são calculados com base no método da responsabilidade da demonstração da posição financeira e refletem as diferenças temporárias entre o montante dos ativos e passivos para efeitos de reporte contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação. Os impostos diferidos ativos e passivos são calculados e anualmente avaliados às taxas de tributação em vigor ou anunciadas para estarem em vigor à data expectável da reversão das diferenças temporárias.

Os ativos por impostos diferidos são reconhecidos unicamente quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para a sua utilização, ou nas situações em que existam diferenças temporárias tributáveis que compensem as diferenças temporárias dedutíveis no período da sua reversão. Na data de cada demonstração da posição financeira é efetuada uma reapreciação das diferenças subjacentes aos ativos por impostos diferidos no sentido de reconhecer ativos por impostos diferidos não registados anteriormente por não terem preenchido as condições para o seu registo e, ou, para reduzir o montante dos impostos diferidos ativos registados em função da expectativa atual da sua recuperação futura.

Os impostos diferidos são registados como gasto ou ganho do exercício, exceto se resultarem de itens registados diretamente em capital próprio, situação em que o imposto diferido é também registado na mesma rubrica.

2.15. Classificação da demonstração da posição financeira

Os ativos realizáveis e os passivos exigíveis a mais de um ano da data da demonstração da posição financeira são classificados, respetivamente, como ativos e passivos não correntes.

Adicionalmente, pela sua natureza, os impostos diferidos e as provisões para riscos e encargos são classificados como ativos e passivos não correntes.

2.16. Saldos e transações expressos em moeda estrangeira

As transações em outras divisas que não Euro, são registadas às taxas em vigor na data da transação. Em cada data da demonstração da posição financeira, os ativos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para Euros utilizando as taxas de câmbio vigentes naquela data. Ativos e passivos não monetários registados de acordo com o seu justo valor denominado em moeda estrangeira são transpostos para Euros utilizando para o efeito a taxa de câmbio em vigor na data em que o justo valor foi determinado.

As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças entre as taxas de câmbio em vigor na data das transações e as vigentes na data das cobranças, pagamentos ou à data da demonstração da posição financeira, dessas mesmas transações, são registadas como ganhos e gastos na demonstração de resultados do exercício, exceto aquelas relativas a itens não monetários cuja variação de justo valor seja registada diretamente em capital próprio.

2.17. Ativos e passivos contingentes

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo os mesmos divulgados no anexo, a menos que a possibilidade de uma saída de fundos afetando benefícios económicos futuros seja remota, caso em que não são objeto de divulgação.

Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras mas divulgados no anexo quando é provável a existência de um benefício económico futuro.

2.18. Eventos subsequentes

Os eventos ocorridos após a data da demonstração da posição financeira que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data da demonstração da posição financeira ("adjusting events") são refletidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data da demonstração da posição financeira que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data da demonstração da posição financeira ("non adjusting events"), se materiais, são divulgados no anexo às demonstrações financeiras.

2.19. Julgamentos e estimativas

As estimativas contabilísticas mais significativas refletidas nas demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 incluem:

- a) Estimativas dos valores de mercado de propriedades de investimento;
- b) Registo de ajustamentos aos valores do ativo e provisões; e
- c) Estimativas de provisões para responsabilidades com garantias afetas a eventuais encargos adicionais a incorrer com empreendimentos imobiliários, não cobertas por outras garantias obtidas.
- d) Estimativas relacionadas com o calculo do grau de acabamento relativamente ao reconhecimento do rédito.

As estimativas foram determinadas com base na melhor informação disponível à data da preparação das demonstrações financeiras e com base no melhor conhecimento e na experiência de eventos passados e/ou correntes. No entanto, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data, não foram considerados nessas estimativas. As alterações a essas estimativas, que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras, serão corrigidas em resultados de forma prospetiva, conforme disposto pelo IAS 8.

2.20. Novas normas

As seguintes normas, interpretações, emendas e revisões adotadas ("endorsed") pela União Europeia têm aplicação obrigatória pela primeira vez no exercício iniciado em 1 de janeiro de 2021:

Norma / Interpretação	Descrição
Alterações à IFRS 16 - Locações - Concessões relacionadas com a COVID-19 ao nível das rendas para além de 30 de junho de 2021	<p>Em 28 de maio de 2020, a alteração à IFRS 16 denominada 'Concessões relacionadas com a COVID-19' foi emitida, tendo introduzido o seguinte expediente prático: um locatário pode optar por não avaliar se uma concessão de renda relacionada a Covid-19 é uma modificação de locação.</p> <p>Os locatários que optem pela aplicação deste expediente, contabilizam a alteração aos pagamentos das rendas resultantes de uma concessão relacionada com a COVID-19 da mesma forma que contabilizam uma alteração que não seja uma modificação da locação de acordo com a IFRS 16.</p> <p>Inicialmente, o expediente prático aplicava-se a pagamentos originalmente devidos até 30 de junho de 2021, no entanto, devido ao prolongamento do impacto da pandemia, em 31 de março de 2021, o mesmo foi alargado para pagamentos originalmente devidos até 30 de</p>

	<p>junho de 2022. A alteração aplica-se a períodos de relatório anuais iniciados em ou após 1 de abril de 2021.</p> <p>Em suma, o expediente prático pode ser aplicado desde que estejam cumpridos os seguintes critérios:</p> <p>a alteração nos pagamentos de locação resulta numa retribuição revista para a locação que é substancialmente igual, ou inferior, à retribuição imediatamente anterior à alteração;</p> <p>qualquer redução dos pagamentos de locação apenas afeta pagamentos devidos em, ou até 30 de junho de 2022; e</p> <p>não existem alterações significativas a outros termos e condições da locação.</p>
<p>Alterações à IFRS 4 – Contratos de Seguro</p> <p>Diferimento da aplicação da IFRS 9</p>	<p>Esta alteração refere-se às consequências contabilísticas temporárias que resultam da diferença entre a data de entrada em vigor da IFRS 9 – Instrumentos Financeiros e da futura IFRS 17 – Contratos de Seguro. Em concreto, a alteração efetuada à IFRS 4 adia até 1 de janeiro de 2023 a data de expiração da isenção temporária da aplicação da IFRS 9 a fim de alinhar a data efetiva desta última com a da nova IFRS 17.</p> <p>A isenção temporária referida é de aplicação facultativa e apenas disponível para entidades cujo as suas atividades estão predominantemente relacionadas com seguros.</p>
<p>Alterações à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 – Reforma das taxas de juro de referência - fase 2</p>	<p>Estas alterações fazem parte da segunda fase do projeto “IBOR reform” do IASB e permitem isenções relacionadas com a reforma do <i>benchmark</i> para as taxas de juro de referência, por uma taxa de juros alternativa (<i>Risk Free Rate</i> (RFR)). As alterações incluem os seguintes expedientes práticos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Um expediente prático que requeira mudanças contratuais, ou mudanças nos fluxos de caixa que são diretamente exigidas pela reforma, sejam tratadas da mesma forma que uma alteração de taxa de juro flutuante, equivalente a um movimento na taxa de juros de mercado; ▪ Permitir que as mudanças exigidas pela reforma sejam feitas para designações de cobertura e documentação de cobertura sem que a relação de cobertura seja descontinuada; ▪ Fornecer alívio operacional temporário às entidades que tenham de cumprir o requisito identificável separadamente quando um instrumento RFR é designado como cobertura de um componente de risco.

Estas normas e alterações não tiveram impactos materiais nas demonstrações financeiras da Entidade.

Normas, interpretações, emendas e revisões que entram em vigor em exercícios futuros

As seguintes normas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória em exercícios económicos futuros, foram, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, adotadas (“*endorsed*”) pela União Europeia:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
Alterações à IFRS 3 – Referências à Estrutura Conceptual para o Relatório Financeiro	1-jan-2022	<p>Esta alteração atualiza as referências à Estrutura Conceptual no texto da IFRS 3, não tendo sido introduzidas alterações aos requisitos contabilísticos para as concentrações de atividades empresariais.</p> <p>É também clarificado o tratamento contabilístico a adotar relativamente aos passivos e passivos contingentes no âmbito da IAS 37 e IFRIC 21, incorridos separadamente versus os que foram incluídos numa concentração de atividades empresariais.</p> <p>A alteração é de aplicação prospetiva.</p>
Alterações à IAS 16 – Rendimentos obtidos antes da entrada em funcionamento	1-jan-2022	Clarifica o tratamento contabilístico dado à contraprestação obtida com a venda de produtos que resultam da produção em fase de teste dos ativos fixos tangíveis, proibindo a sua dedução ao custo de aquisição dos ativos.

		A entidade reconhece os rendimentos obtidos da venda de tais produtos e os custos da sua produção nos resultados.
Alterações à IAS 37 – Contratos onerosos – custos de cumprir com um contrato	1-jan-2022	<p>Esta alteração especifica que na avaliação sobre se um contrato é ou não oneroso, apenas podem ser considerados os gastos diretamente relacionados com o cumprimento do contrato, como os custos incrementais relacionados com mão-de-obra direta e materiais e a alocação de outros gastos diretamente relacionados como a alocação dos gastos de depreciação dos ativos tangíveis utilizados para realizar o contrato.</p> <p>Os custos gerais e administrativos não se relacionam diretamente com um contrato e são excluídos exceto se forem explicitamente debitados à contraparte de acordo com o contrato.</p> <p>Esta alteração deverá ser aplicada aos contratos que, no início do primeiro período anual de relato ao qual a alteração é aplicada, ainda incluam obrigações contratuais por satisfazer, sem haver lugar à reexpressão do comparativo.</p>
Alterações à IFRS 1 – Subsidiária enquanto adotante das IFRS pela primeira vez (incluída nas melhorias anuais relativas ao ciclo 2018-2020)	1-jan-2022	Esta melhoria clarifica que, quando a subsidiária optar pela mensuração dos seus ativos e passivos pelos montantes incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas da empresa-mãe (assumindo que não ocorreu nenhum ajuste no processo de consolidação), a mensuração das diferenças de transposição acumuladas de todas as operações estrangeiras podem ser efetuadas pelos montantes que seriam registados nas demonstrações financeiras consolidadas, baseado na data de transição da empresa-mãe para as IFRS.
Alterações à IFRS 9 – Desreconhecimento de passivos financeiros – Comissões a incluir no teste dos '10 por cento' de variação (incluída nas melhorias anuais relativas ao ciclo 2018-2020)	1-jan-2022	Esta melhoria vem clarificar quais as comissões que uma entidade deve incluir ao avaliar se os termos de um passivo financeiro são substancialmente diferentes dos termos do passivo financeiro original. Esta melhoria clarifica que no âmbito dos testes de desreconhecimento efetuados aos passivos renegociados, deverão apenas ser incluídas as comissões pagas ou recebidas entre o devedor e o credor, incluindo as comissões pagas ou recebidas pelo devedor ou pelo credor em nome do outro.
Alterações à IAS 41 – Tributação e mensuração do justo valor (incluída nas melhorias anuais relativas ao ciclo 2018-2020)	1-jan-2022	Esta melhoria elimina o requisito de exclusão dos fluxos de caixa fiscais na mensuração de justo valor dos ativos biológicos, assegurando a consistência com os princípios a IFRS 13 – Justo valor.
IFRS 17 – Contratos de Seguro	1-jan-2023	A IFRS 17 aplica-se a todos os contratos de seguro (i.e., vida, não vida, seguros diretos e resseguros), independentemente do tipo de entidades que os emite, bem como a algumas garantias e a alguns instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Em termos gerais, IFRS 17 fornece um modelo contabilístico para os contratos de seguro de maior utilidade e mais consistente para os emitentes. Contrastando com os requisitos da IFRS 4, que são baseadas em políticas contabilísticas locais adotadas anteriormente, a IFRS 17 fornece um modelo integral para contratos de seguro, cobrindo todos os aspetos contabilísticos relevantes.

A Entidade não procedeu à aplicação antecipada de qualquer destas normas nas demonstrações financeiras no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2021. Não são estimados impactos significativos nas demonstrações financeiras decorrentes da sua adoção.

Normas, interpretações, emendas e revisões ainda não adotadas pela União Europeia

As seguintes normas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória em exercícios económicos futuros, não foram, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, adotadas ("endorsed") pela União Europeia:

Norma / Interpretação	Descrição
Alterações à IAS 1 – Apresentação das demonstrações financeiras – Classificação de passivos correntes e não correntes	Esta alteração pretende clarificar a classificação dos passivos como saldos correntes ou não correntes em função dos direitos que uma entidade tem de diferir o seu pagamento, no final de cada período de relato.

	<p>A classificação dos passivos não é afetada pelas expectativas da entidade (a avaliação deverá determinar se um direito existe, mas não deverá considerar se a entidade irá ou não exercer tal direito), ou por eventos ocorridos após a data de relato, como seja o incumprimento de um “<i>covenant</i>”.</p> <p>No entanto, se o direito de adiar a liquidação por pelo menos doze meses estiver sujeito ao cumprimento de determinadas condições após a data de balanço, esses critérios não afetam o direito de diferir a liquidação cuja finalidade seja de classificar um passivo como corrente ou não corrente.</p> <p>Esta alteração inclui ainda uma nova definição de “liquidação” de um passivo e é de aplicação retrospectiva.</p>
Alterações à IAS 8 – Definição de estimativas contabilísticas	A alteração vem esclarecer qual a distinção entre alteração de estimativa contabilística, alteração de política contabilística e a correção de erros. Adicionalmente, esclarece de que forma uma entidade usa as técnicas de mensuração e <i>inputs</i> para desenvolver estimativas contabilísticas.
Alterações à IAS 1 – Divulgação de políticas contabilísticas	<p>Estas alterações pretendem auxiliar a entidade na divulgação das políticas contabilísticas ‘materiais’, anteriormente designadas por políticas ‘significativas’. No entanto devido à inexistência deste conceito nas normas IFRS, foi decidido substituir pelo conceito “materialidade”, um conceito já conhecido pelos utilizadores das demonstrações financeiras.</p> <p>Ao avaliar a materialidade das políticas contabilísticas, a entidade tem de considerar não só a dimensão das transações como também outros eventos ou condições e a natureza dos mesmos.</p>
Alterações à IAS 12 – Imposto diferido relacionados com ativos e passivos decorrentes a uma transação única	<p>As alterações esclarecem que os pagamentos que liquidem um passivo são fiscalmente dedutíveis, contudo trata-se de uma questão de julgamento profissional se tais deduções são atribuíveis ao passivo que está reconhecido nas demonstrações financeiras ou ao ativo relacionado. Isto é importante para determinar se existem diferenças temporárias no reconhecimento inicial do ativo ou do passivo.</p> <p>De acordo com estas alterações, a exceção de reconhecimento inicial não é aplicável às transações que originaram diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais. Apenas é aplicável se o reconhecimento de um leasing ativo e um leasing passivo derem origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis que não sejam iguais.</p>
Alterações à IFRS 17 – Contratos de seguro – Aplicação inicial da IFRS 17 e IFRS 9 – Informação comparativa	<p>Esta alteração à IFRS 17 refere-se à apresentação de informação comparativa de ativos financeiros na aplicação inicial da IFRS 17.</p> <p>A emenda adiciona uma opção de transição que permite que uma entidade aplique um ‘<i>overlay</i>’ na classificação de um ativo financeiro no(s) período(s) comparativo(s) apresentado(s) na aplicação inicial da IFRS 17. O ‘<i>overlay</i>’ permite que todos os ativos financeiros, incluindo aqueles mantidos em relação a atividades não relacionadas a contratos dentro do âmbito da IFRS 17 ser classificado, instrumento a instrumento, no(s) período(s) comparativo(s) de forma alinhada com a forma como a entidade espera que esses ativos sejam classificados na aplicação inicial da IFRS 9.</p>

Estas normas não foram ainda adotadas (“*endorsed*”) pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pela Entidade no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2021. Não são estimados impactos significativos nas demonstrações financeiras decorrentes da sua adoção.

3. RISCO FINANCEIRO

A atividade da Empresa encontra-se exposta a uma variedade de riscos financeiros, tais como o risco de mercado, o risco de crédito e o risco de liquidez. Estes riscos resultam da incerteza subjacente aos mercados financeiros, a qual se reflete na capacidade de projeção de fluxos de caixa e rendibilidades.

3.1. Risco de mercado

a) Risco de taxa de juro

O risco de taxa de juro é essencialmente resultante de endividamento indexado a taxas variáveis.

O endividamento da Empresa encontra-se sobretudo indexado a taxas de juro variáveis, expondo o custo da dívida a um risco de volatilidade. O impacto dessa volatilidade nos resultados e no capital próprio da Empresa não é significativo em virtude do relativo baixo nível de endividamento

e da possível correlação entre o nível de taxas de juro de mercado e o crescimento económico, com este a ter efeitos positivos nos resultados operacionais da Empresa, por essa via parcialmente compensando os custos financeiros acrescidos (“natural hedge”).

A 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo líquido entre empréstimos obtidos e concedidos, que vencem juros, ascende a aproximadamente 11 milhões de Euros e 10 milhões Euros, respetivamente, divididos entre empréstimos correntes e não correntes (Notas 17, 18, e 25) e caixa e equivalentes de caixa (Nota 15).

Análise de sensibilidade de taxa de juro

A análise de sensibilidade abaixo foi determinada com base na exposição da Empresa a variações na taxa de juro em instrumentos financeiros tendo por referência a estimativa de endividamento médio em 2021. Para os instrumentos financeiros indexados a taxas de juros variáveis, a análise foi preparada considerando-se que as alterações nas taxas de juros de mercado apenas afetam o ganho ou gasto financeiro dos instrumentos financeiros indexados a taxas de juros variáveis.

Se a Euribor tivesse sido 50 pontos base superior e as restantes variáveis mantidas constantes, o custo líquido com juros do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 viria aumentado em cerca de 32 mil Euros.

b) Risco de preço

O setor da promoção imobiliária onde a empresa insere a sua atividade, por natureza, apresenta uma procura relativamente pouco elástica à descida de preços. Acresce referir que o posicionamento da empresa nos segmentos “médio e alto” de mercado, com produtos diferenciados e inovadores, caracterizam uma exposição pouco expressiva a variações de preços de mercado.

3.2. Risco de crédito

A exposição da Empresa ao risco de crédito está maioritariamente associada às contas a receber decorrentes da sua atividade operacional. O risco de crédito refere-se ao risco da contraparte incumprir com as suas obrigações contratuais, resultando uma perda para a Empresa.

O risco de crédito decorrente da atividade operacional está essencialmente relacionado com dívidas de vendas realizadas e serviços prestados a clientes (Nota 11). A gestão deste risco tem por objetivo garantir a efetiva cobrança dos créditos nos prazos estabelecidos sem afetar o equilíbrio financeiro da Empresa. Este risco é monitorizado numa base regular de negócio, sendo que o objetivo da gestão é (a) limitar o crédito concedido a clientes, considerando o prazo médio de recebimento de cada cliente, (b) monitorar a evolução do nível de crédito concedido, e (c) realizar análise de imparidade aos valores a receber numa base regular.

A Empresa não apresenta risco de crédito significativo com algum cliente em particular, ou com algum grupo de clientes com características semelhantes, na medida em que as contas a receber estão repartidas por diversos clientes, diferentes negócios e diferentes áreas geográficas. A Empresa obtém garantias de crédito, sempre que a situação financeira do cliente assim o recomende. Para os clientes em que o risco de crédito o justifique, essas garantias consubstanciam-se em seguros de crédito e garantias bancárias.

Os ajustamentos para contas a receber são calculados considerando-se (a) o perfil de risco do cliente, (b) o prazo médio de recebimento, o qual difere de negócio para negócio, e (c) a condição financeira do cliente. A 31 de dezembro de 2021 e 2020 não foram registados este tipo de movimentos de ajustamentos.

A 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Empresa considera que não existe a necessidade de perdas de imparidade adicionais para além dos montantes registados naquelas datas e evidenciados, de forma resumida.

Os montantes relativos aos ativos financeiros apresentados nas demonstrações financeiras, os quais se encontram líquidos de imparidades, representam a máxima exposição da Empresa ao risco de crédito.

3.3. Risco de liquidez

O risco de liquidez é definido como sendo o risco de falta de capacidade para liquidar ou cumprir as obrigações no prazo estipulado e a um preço razoável. A existência de liquidez implica que sejam definidos parâmetros de gestão dessa liquidez que permitam maximizar o retorno obtido e minimizar os gastos de oportunidade associados à detenção dessa liquidez de forma segura e eficiente.

A gestão do risco de liquidez da Empresa tem por objetivo:

- Liquidez – garantir o acesso permanente e de forma eficiente a fundos suficientes para fazer face aos pagamentos corretos nas respetivas datas de vencimento;
- Segurança – minimizar a probabilidade de incumprimento no reembolso de qualquer aplicação de fundos; e
- Eficiência financeira – garantir a minimização do custo de oportunidade da detenção de liquidez excedentária no curto prazo.

A Empresa tem como política compatibilizar os prazos de vencimento de ativos e passivos, gerindo as respetivas maturidades de forma equilibrada.

Por política, gerindo a sua exposição ao risco liquidez, a Empresa assegura a contratação de instrumentos e facilidades de crédito de diversas naturezas e em montantes adequados à especificidade das suas necessidades, garantindo níveis confortáveis de folga de liquidez. Também por política, essas facilidades são contratadas sem envolver concessão de garantias.

A informação constante neste anexo inclui os montantes em dívida não descontados e os prazos de vencimento foram determinados com base na data mais próxima em que a Empresa pode ser solicitada a liquidar aqueles passivos ("worst case scenario"), no pressuposto do cumprimento de todos os requisitos contratualmente definidos.

4. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o movimento ocorrido no valor dos ativos fixos tangíveis, bem como nas respectivas depreciações e perdas de imparidade acumuladas, foi o seguinte:

	2021						
	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipamento de transporte (D.U.)	Equipamento administrativo	Ferramentas e utensílios	Outros ativos fixos tangíveis	Total
Ativo bruto:							
Saldo inicial	258.843	943.514	265.192	143.345	5.224	12.661	1.628.779
Adições	-	-	75.261	15.032	-	6.150	96.443
Alienações/abates	-	-	(118.736)	(9.881)	-	-	(128.617)
Transferências	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	258.843	943.514	221.717	148.496	5.224	18.811	1.596.605
Depreciações e perdas de imparidade acumuladas:							
Saldo inicial	-	218.777	170.431	135.036	5.224	12.661	542.129
Depreciação do exercício	-	11.612	32.808	6.089	-	448	50.957
Alienações	-	-	(118.736)	(9.881)	-	-	(128.617)
Saldo final	-	230.389	84.503	131.244	5.224	13.109	464.469
Valor líquido	258.843	713.125	137.214	17.252	-	5.702	1.132.136

	2020						
	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipamento de Transporte	Equipamento administrativo	Ferramentas e utensílios	Outros ativos fixos tangíveis	Total
Ativo bruto:							
Saldo inicial	258.843	943.514	240.160	138.670	5.224	12.661	1.599.072
Adições	-	-	65.698	4.675	-	-	70.373
Alienações	-	-	(40.666)	-	-	-	(40.666)
Transferências	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	258.843	943.514	265.192	143.345	5.224	12.661	1.628.779
Depreciações e perdas de imparidade acumuladas:							
Saldo inicial	-	207.165	165.325	130.370	5.224	12.661	520.745
Depreciação do exercício	-	11.612	45.772	4.666	-	-	62.050
Alienações	-	-	(40.666)	-	-	-	(40.666)
Saldo final	-	218.777	170.431	135.036	5.224	12.661	542.129
Valor líquido	258.843	724.737	94.761	8.309	-	-	1.086.650

Os valores da rubrica "Equipamento de Transporte" são, na sua totalidade, ativos adquiridos por locação financeira, pelo que de acordo com a IFRS 16, considerados como "Ativos sob direito de uso".

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o valor líquido contabilístico dos bens adquiridos com o recurso a locação financeira totalizava:

	31.12.21	31.12.20
Equipamento de transporte	137.214	94.761
	<u>137.214</u>	<u>94.761</u>

5. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o movimento ocorrido nas propriedades de investimento foi o seguinte:

	2021			2020		
	Em exploração	Em desenvolv.	Total	Em exploração	Em desenvolv.	Total
Valor Bruto Inicial	28.506.977	3.673.278	32.180.255	29.135.798	3.662.722	32.798.520
Amortização acumulada	(18.134.088)	-	(18.134.088)	(18.039.982)	-	(18.039.982)
Saldo inicial	10.372.889	3.673.278	14.046.167	11.095.816	3.662.722	14.758.538
Adições	-	3.455	3.455	-	10.556	10.556
Transferências	-	-	-	-	-	-
Alienações	(393.153)	-	(393.153)	(628.821)	-	(628.821)
Depreciações exercício	(129.702)	-	(129.702)	(94.106)	-	(94.106)
	26.272.161	3.676.733	29.948.894	28.506.977	3.673.278	32.180.255
Amortização acumulada	(16.422.127)	-	(16.422.127)	(18.134.088)	-	(18.134.088)
Saldo final	<u>9.850.034</u>	<u>3.676.733</u>	<u>13.526.767</u>	<u>10.372.889</u>	<u>3.673.278</u>	<u>14.046.167</u>

Os ativos registados em Propriedades de Investimento referem-se a ativos arrendados ou com possibilidades de geração de rendimento, como por exemplo os escritórios em Vila Nova de Gaia, os edifícios de escritórios e fabris em Manuel Pinto de Azevedo, os escritórios no Passeio Alegre, o apartamento em Monchique e a quinta de São José de Ribamar em Oeiras. O justo valor destes ativos é de cerca de 29,3 milhões de euros.

O valor considerado em investimentos em curso refere-se à Quinta de S. José de Ribamar.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não tinham sido apresentadas quaisquer propriedades de investimento como garantias reais de empréstimos bancários.

A alienação corresponde à venda de uma fração no Edifício Monchique.

6. ATIVO INTANGÍVEL

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não existiu qualquer movimento nos ativos intangíveis, bem como nas respectivas amortizações e perdas de imparidade acumuladas:

	2021 e 2020	
	Software	Total
Ativo Bruto:		
Saldo inicial	77.082	77.082
Adições	-	-
Alienações	-	-
Saldo final	77.082	77.082
Amortizações e perdas de imparidade acumuladas:		
Saldo inicial	77.082	77.082
Amortização do exercício	-	-
Alienações	-	-
Saldo final	77.082	77.082
Valor líquido	0	0

7. INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o saldo desta rubrica é composto como segue:

	2021	2020
Investimentos:		
Empresas do Grupo e associadas	9.695.864	9.695.864
Fundo São José Ribamar	12.350.000	12.350.000
Outros investimentos	68.132	68.132
	<u>22.113.996</u>	<u>22.113.996</u>

Empresas do Grupo e associadas

As empresas associadas, suas sedes sociais e proporção do capital detido, em 31 de dezembro de 2021 e 2020, são as seguintes:

Nome	Sede Social	2021 e 2020	
		Porcentagem do capital detido	Valor
SIUP – Soc. Imob. Urban. do Parque, S.A.	Porto	100,00	2.000.006
S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imobiliárias, S.A.	Porto	100,00	2.500.000
Tibãesgolfe – Emp. Imobiliários, S.A.	Porto	88,07	3.805.507
			<u>8.305.513</u>

Prestações Suplementares

Nome	Sede Social	2021 e 2020	
		Percentagem do capital detido	Valor
S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imobiliárias, S.A.	Porto	100,00	1.390.351
			1.390.351

Investimentos

Nome	Sede Social	2021 e 2020	
		Percentagem do capital detido	Valor
Fundo São José de Ribamar	Oeiras	100,00	12.350.000
			12.350.000

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os principais indicadores destas empresas eram como segue:

Nome	2021		2020	
	Capital próprio	Resultado líquido	Capital próprio	Resultado líquido
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	2.540.180	242.714	2.626.574	346.430
S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imobiliárias, S.A.	988.222	(58.847)	1.047.068	(63.200)
Tibãesgolfe – Emp. Imobiliários, S.A.	1.761.858	(5.447)	1.767.306	(5.589)
Fundo São José de Ribamar	18.978.310	482.708	18.495.602	(4.100)
	24.268.570	661.128	23.937.325	274.316

Outros investimentos

O saldo da rubrica de outros investimentos, em 31 de dezembro de 2021 e 2020, diz essencialmente respeito à participação de 11% na empresa Meridiano, S.A., registada pelo valor de aquisição o qual é próximo do valor estimado de mercado.

8. IMPOSTOS DIFERIDOS

O detalhe dos ativos e passivos por impostos diferidos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, de acordo com as diferenças temporárias que os geraram, é o seguinte:

	Ativos por impostos diferidos		Passivos por impostos diferidos	
	31.12.21	31.12.20	31.12.20	31.12.20
Provisões não aceites fiscalmente	-	-	-	-
Reavaliações livres de ativos fixos	-	-	(115.391)	(112.928)
Reavaliações legais de ativos fixos	-	-	(72.262)	(73.797)
Diferença na base tributável de ativo fixo tangível	-	-	-	-
	-	-	(187.653)	(186.725)

O movimento ocorrido nos ativos e passivos por impostos diferidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 foi como segue:

	Ativos por impostos diferidos		Passivos por impostos diferidos	
	2021	2020	2020	2020
Saldo inicial	-	-	186.725	188.142
Efeito em resultados (Nota 34):				
Reavaliações livres de ativos fixos	-	-	2.462	-
Reavaliações legais de ativos fixos	-	-	(1534)	(1.417)
Diferença na base tributável do ativo fixo tangível	-	-		-
Outros				-
Sub-total	-	-	928	(1.417)
Saldo final	-	-	187.653	186.725

As variações registadas em passivos por impostos diferidos relativos a reavaliações, são essencialmente justificadas pela venda de bens que estavam aqui considerados, reavaliados.

9. OUTROS ATIVOS NÃO CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 esta rubrica tinha a seguinte composição (Nota 25):

	31.12.21	31.12.20
Empréstimos concedidos a empresas do Grupo:		
S. Simão da Junqueira, S.A.	4.500.310	4.500.310
Sociedade Imobiliária Urbanização do Parque, S.A.	0,00	745.000
Tibães Golfe, S.A.	137.398	137.398
	<u>4.637.708</u>	<u>5.382.708</u>

10. INVENTÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.21	31.12.20
Mercadorias: (Nota 28)		
Terreno Nevogilde	2.200.000	2.200.000
Parque Palmela	45.895	45.895
	<u>2.245.895</u>	<u>2.245.895</u>
Produtos e trabalhos em curso:		
Paço do Lumiar	7.635.795	9.550.467
Boavista 5205	5.537.761	5.144.250
	<u>13.173.556</u>	<u>14.694.718</u>
	<u>15.419.451</u>	<u>16.940.612</u>

11. CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a rubrica "Clientes" tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
Cientes, conta corrente	31.024	21.350
Cientes Grupo (Nota 25)	-	-
	<u>31.024</u>	<u>21.350</u>

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a antiguidade das contas a receber de clientes é como segue:

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
Saldo não vencido	-	-
Saldo vencido		
Entre 0 e 90 dias	31.024	21.350
Entre 90 e 180 dias	-	-
Há mais de 180 dias	-	-
	<u>31.024</u>	<u>21.350</u>

12. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a rubrica "Estado e outros entes públicos" tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
Imposto s/ rendimento	14.499	14.499
Imposto de Valor Acrescentado	708.522	-
	<u>723.021</u>	<u>14.499</u>

13. OUTROS DEVEDORES CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a rubrica "Outras dívidas de terceiros" tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
Adiantamento a Fornecedores	400	502.400
Empresas do Grupo (Nota 25)	898.307	833.177
	<u>898.707</u>	<u>1.335.577</u>

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a antiguidade destas dívidas é como segue:

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
Saldo não vencido	898.707	1.335.577
Saldo vencido		
Entre 0 e 90 dias	-	-
Entre 90 e 180 dias	-	-
Há mais de 180 dias	-	-
	<u>898.707</u>	<u>1.335.577</u>

14. OUTROS ATIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.21	31.12.20
Acrescimo_Alienação Imoveis	993.712	-
Outros	13.867	16.403
	<u>1.007.579</u>	<u>16.403</u>

15. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o detalhe de caixa e seus equivalentes era o seguinte:

	31.12.21	31.12.20
Numerário	450	450
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	14.772	14.734
Caixa e equivalentes de caixa	15.222	15.184
Descobertos bancários (Nota 17)	(220.419)	(141.017)
	<u>(205.197)</u>	<u>(125.833)</u>

A rubrica de "Caixa e equivalentes de caixa" compreende os valores de caixa, depósitos imediatamente mobilizáveis, aplicações de tesouraria e depósitos a prazo com vencimento a menos de três meses, e para os quais o risco de alteração de valor é insignificante. Em descobertos bancários estão registados os saldos credores de contas correntes com instituições financeiras.

16. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social está representado por 35.000.000 ações nominativas, integralmente subscritas e realizadas, com o valor nominal de 1 Euro cada uma.

A Empresa é detida, em 99,46%, pela Empresa RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.

A legislação comercial estabelece que, pelo menos, 5% do resultado líquido anual tem de ser destinado ao reforço da reserva legal até que esta represente pelo menos 20% do capital social. Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação da Empresa, podendo ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas ou incorporada no capital.

A rubrica "Reservas de reavaliação" resulta da reavaliação do ativo fixo tangível efetuada nos termos da legislação aplicável e no âmbito de revalorizações contabilísticas efetuadas a partir de 2002. De acordo com a legislação vigente e as práticas contabilísticas seguidas em Portugal, estas reservas não são distribuíveis aos acionistas podendo apenas, em determinadas circunstâncias, ser utilizadas em futuros aumentos de capital da Empresa ou em situações específicas na legislação.

17. EMPRESTIMOS BANCÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 os empréstimos bancários tinham o seguinte detalhe:

	31.12.21	31.12.20
Papel Comercial	2.000.000	-
Descobertos bancários (Nota 15)	220.419	141.017
	<u>2.220.419</u>	<u>141.017</u>

18. PASSIVOS DE LOCAÇÃO

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	Pagamentos mínimos da locação		Valor presente dos pagamentos mínimos da locação	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Montantes a pagar por locações financeiras:				
2021		50.044	-	49.076
2022	41.756	27.284	40.586	26.669
2023	37.428	22.956	36.611	22.584
2024	30.309	15.838	29.828	15.685
2025	22.780	8.378	22.551	8.344
2026	15.470		15.390	
	147.743	124.500	144.966	122.358
Juros futuros	(2.777)	(2.141)	-	-
	144.966	122.359	144.966	122.358
Componente de curto prazo			(40.586)	(49.076)
Credores por locações – líquidos da parcela de curto prazo			104.380	73.282

Os contratos de locação vencem juros a taxas de mercado e têm períodos de vida definidos.

Em 31 de dezembro de 2021, o justo valor das obrigações financeiras em contratos de locação corresponde, aproximadamente, ao seu valor contabilístico.

As obrigações financeiras por locações são garantidas pela reserva de propriedade dos bens locados. Os contratos de locação financeira respeitam a equipamento de transporte.

No quadro acima entende-se que a diferença entre os pagamentos mínimos da locação (somatório das rendas futuras) e o valor presente dos pagamentos mínimos da locação (somatório das rendas futuras excluindo o montante de juros) corresponde ao valor de juros a pagar.

19. FORNECEDORES

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 esta rubrica respeitava a valores a pagar resultantes de aquisições decorrentes do curso normal das atividades da Empresa. O Conselho de Administração entende que, nessas datas, o valor contabilístico destas dívidas é aproximado ao seu justo valor.

	31.12.21	31.12.20
Fornecedores, conta corrente	215.285	1.871.585
Fornecedores do Grupo (Nota 25)	110	1.905
	215.395	1.873.490

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a antiguidade destas contas a pagar é como segue:

	31.12.21	31.12.20
Entre 0 e 90 dias	215.395	1.870.321
Entre 90 e 180 dias		94
Há mais de 180 dias		3.075
	215.395	1.873.490

20. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a rubrica "Estado e outros entes públicos" tinha a seguinte composição:

	31.12.21	31.12.20
Imposto sobre o rendimento	7.073	9.559
Imposto sobre valor acrescentado	-	154.139
Contribuições para a segurança social	10.523	11.840
	<u>17.596</u>	<u>175.538</u>

21. OUTROS CREDORES CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a rubrica "Outras dívidas a terceiros" tinha a seguinte composição:

	31.12.21	31.12.20
Empresas do Grupo (Nota 25)	9.403.646	11.787.499
Adiantamentos por conta de vendas	629.529	194.149
Pessoal	2.287	
Outros credores	448.918	448.918
	<u>10.484.381</u>	<u>12.430.566</u>

A rubrica de "Adiantamentos por conta de vendas", inclui os adiantamento referentes a CPCV cujas escrituras ainda não se realizaram.

O valor registado em "Outros Credores" diz respeito a um crédito contratualizado cuja operação ainda não se encontra finalizada.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a antiguidade destas contas a pagar é como segue:

	31.12.21	31.12.20
Sem vencimento	10.035.462	11.981.648
Com vencimento		
Entre 0 e 90 dias	-	-
Entre 90 e 180 dias	-	-
Há mais de 180 dias	448.918	448.918
	<u>10.484.381</u>	<u>12.430.566</u>

A maioria destes saldos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 respeita a empréstimos de empresas do Grupo (Nota 25) e a adiantamentos recebidos de clientes associados a frações alienadas pendentes de realização de escritura. A antiguidade dos saldos acima apresentada é, então, influenciada pela sua natureza.

22. OUTROS PASSIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
Acréscimos de gastos:		
Remunerações a Liquidar	52.236	59.226
Outros gastos a pagar	144.938	178.464
	<u>197.174</u>	<u>237.689</u>
Rendimentos diferidos:		
Receitas pagas antecipadamente	181.558	182.902
Garantias de vendas	123.291	100.194
	<u>304.849</u>	<u>283.096</u>
	<u>502.023</u>	<u>502.785</u>

O saldo da rubrica "Garantias de vendas" respeita a provisões registadas para responsabilidades com garantias afetas a eventuais encargos adicionais a incorrer com empreendimentos imobiliários, não cobertas por outras garantias obtidas. As provisões registadas resultam das melhores estimativas das obrigações presentes, preparadas com base na experiência acumulada e outra informação disponível.

23. ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
Garantias prestadas:		
Câmara Municipal Vila do Conde	1.778	1.778
EDP	9.665	9.665
Câmara Municipal Lisboa - Obra	424.726	424.726
CPCV – clientes Paço Lumiar	7.190.558	3.281.246
Escritura – Terreno Boavista	-	1.500.000
	<u>7.626.727</u>	<u>5.217.415</u>

Em 31 de dezembro de 2021 não existem novos processos judiciais intentados contra a Empresa.

A RAR Imobiliária prestou garantias bancárias aos clientes que compraram moradias na "Quinta do Paço Lumiar", antes de a construção se iniciar renovando-as até à conclusão da mesma.

O não cumprimento dos prazos estabelecidos nos contratos permitirá a alguns clientes com estas garantias acioná-las. No limite, o não cumprimento do prazo de entrega das moradias, em alguns contratos, permite que estes clientes possam solicitar os sinais entregues, em dobro.

A expectativa da RAR Imobiliária é de que o não cumprimento definitivo acima referido não aconteça. Os contratos preveem o pagamento de multas diárias, a contar da data definida para a entrega das moradias. Temos já calculada uma estimativa de possíveis multas a pagar. No entanto, em sentido inverso, a RAR Imobiliária tem perante o construtor penalidades contratuais e garantias que cobrem todas estas situações.

24. COMPROMISSOS ASSUMIDOS E NÃO REFLETIDOS NA DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Empresa não tinha assumido compromissos não refletidos na demonstração da posição financeira.

25. PARTES RELACIONADAS

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas durante os exercícios de 2021 e 2020 podem ser detalhados como segue:

Transações	Vendas e prestações de serviços (Nota 26)		Compras e serviços obtidos	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Acembex – Comércio e Serviços, Lda.	44.041	33.896	-	-
Centrar – Centro Serviços de Gestão, S.A.	53.227	73.836	-	-
Comp-RAR – Central de Compras, S.A.	6.390	3.984	97	185
Imperial – Produtos Alimentares, S.A.	0	0	-	-
RAR – Refinarias de Açúcar Reunidas, S.A.	1.459.893	1.351.873	1.050	-
RAR – Serviços de Assistência Clínica, Lda.	31.671	31.734	8.300	8.310
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	410.616	409.416	177.607	224.158
Colep Portugal S.A.	75.864	89.357	-	-
	2.081.701	1.994.096	187.054	232.653

Os saldos de prestações de serviços com a RAR – Refinarias de Açúcar Reunidas, S.A. respeitam essencialmente a rendas de imóveis utilizados por esta empresa na sua atividade.

Transações	Juros Debitados (Nota 32)		Juros Suportados (Nota 32)	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	-	-	242.753	166.521
S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A.	75.541	82.043	-	-
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	4.762	16.306	-	-
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	3.284	3.588	-	-
	83.586	101.937	242.753	166.521

Saldos	Clientes (Nota 11)		Fornecedores (Nota 19)	
	31.12.21	31.12.20	31.12.20	31.12.20
RAR – Serviços de Assistência Clínica, Lda.	-	-	110	390
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	-	-	-	1.515
	-	-	110	1.905

Saldos	Outras dívidas a terceiros (Nota 21)		Outras dívidas de terceiros (Nota 13)	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	8.971.956	11.518.414	-	-
S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A.	-	-	607.000	607.000
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	-	-	84.602	84.602
SIEL, SGPS, S.A.	431.690	269.085	-	-
	9.403.646	11.787.499	691.602	691.602

Saldos	Outras ativos não correntes		Outras passivos não correntes	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	-	-	4.780.000	4.780.000
S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A.	4.500.310	4.500.310	-	-
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	137.398	137.398	-	-
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	-	745.000	-	-
	4.637.708	5.382.708	-	-

Adicionalmente, os movimentos ocorridos nos empréstimos obtidos e concedidos, podem ser resumidos como segue:

	Saldo em 31.12.20	Aumentos	Diminuições	Saldo em 31.12.21
Empréstimos obtidos:				
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	11.518.414	11.292.753	(13.839.210)	8.971.956
SIEL, SGPS, S.A.	269.085	438.389	(275.784)	431.690
	<u>11.787.499</u>	<u>11.731.142</u>	<u>(14.114.994)</u>	<u>9.403.646</u>
	Saldo em 31.12.20	Aumentos	Diminuições	Saldo em 31.12.21
Empréstimos concedidos:				
S.Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A.	607.000	607.000	(607.000)	607.000
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	84.602	84.620	(84.620)	84.602
	<u>691.602</u>	<u>691.620</u>	<u>691.620</u>	<u>691.602</u>

Em 31 de dezembro de 2021, os empréstimos obtidos tinham o seguinte plano de reembolso e pagamento de juros previsto:

	31.12.2021
Amortização	8.971.956
Juros	121.956
	<u>9.093.912</u>

Em 31 de dezembro de 2021, os empréstimos concedidos tinham o seguinte plano de reembolso:

	31.12.2021
Amortização	691.602
Juros	206.705
	<u>898.307</u>

A remuneração da Administração pode ser decomposta como segue:

	2021	2020
Remuneração fixa	115.738	175.700
Remuneração variável	30.926	38.000
	<u>146.664</u>	<u>213.700</u>

26. VENDAS E PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS

As vendas e as prestações de serviços nos exercícios de 2021 e 2020 foram como segue:

	31.12.21	31.12.20
Vendas	5.751.114	965.688
Prestações de serviços – Empresas Grupo (Nota 25)	2.081.701	1.994.096
Prestações de serviços	284.990	146.613
	<u>8.117.805</u>	<u>3.106.397</u>

As vendas são referentes registro do rédito pelos sinais recebidos dos CPCV do “Projeto Quinta do Paço Lumiar”, com base no grau de acabamento da obra, calculado a 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 respetivamente.

Em 2020, para além das vendas acima referidas está incluído o rédito pela realização de escrituras de venda de alguns ativos da empresa (escritórios de Matosinhos).

As prestações de serviços em 2021 e 2020 foram integralmente realizadas no mercado interno e referem-se essencialmente a receitas com rendas de propriedades de investimento. Parte significativa destas rendas respeita a propriedades arrendadas a empresas do Grupo (Nota 25).

27. OUTROS RENDIMENTOS OPERACIONAIS

A repartição dos outros rendimentos operacionais nos exercícios de 2021 e 2020 é a seguinte:

	31.12.21	31.12.20
Ganhos na alienação de ativo fixo tangível e propriedades de investimento (Nota 4 e 5)	418.127	837.570
Subsídios à exploração	12.712	93
Outros	40.383	42.698
	<u>471.222</u>	<u>880.361</u>

Os ganhos na alienação de ativo fixo tangível e propriedades de investimento referem-se à venda de ativos/propriedades de investimento.

28. CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS E DAS MATÉRIAS CONSUMIDAS E VARIAÇÃO DE PRODUÇÃO

O valor registado nesta rubrica refere-se, ao custo incorridos com as frações já vendidas relativamente ao projeto "Quinta do Paço Lumiar".

29. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica "Fornecimentos e serviços externos", nos exercícios de 2021 e 2020 pode ser detalhada como segue:

	31.12.21	31.12.20
Trabalhos especializados	452.230	350.616
Subcontratos	160.031	77.333
Conservação e reparação	94.911	107.943
Publicidade e propagação	90.318	2.034
Deslocações e estadas	11.726	24.987
Outros	84.078	73.120
	<u>893.294</u>	<u>636.033</u>

30. GASTOS COM PESSOAL

A repartição dos gastos com o pessoal nos exercícios de 2021 e 2020 é a seguinte:

	31.12.20	31.12.20
Remunerações órgãos sociais	148.828	214.789
Remunerações do pessoal	360.763	381.259
Encargos sobre remunerações	96.745	106.060
Encargos com saúde	10.779	9.998
Outros gastos com pessoal	31.130	37.596
	<u>648.244</u>	<u>749.702</u>

Durante os exercícios de 2021 e 2020 o número médio do pessoal foi de 17 e 18, respetivamente.

O saldo da rubrica "Encargos sobre remunerações" inclui o montante de 25.658 Euros em 2021 e 34.114 Euros em 2020, relativo a órgãos sociais.

31. OUTROS GASTOS OPERACIONAIS

A rubrica "Outros gastos operacionais" nos exercícios de 2021 e 2020 pode ser detalhada como segue:

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
Impostos	71.373	66.946
Outros custos	34.041	71.165
	<u>105.414</u>	<u>138.111</u>

A rubrica "Outros Gastos Operacionais", em 2021 e 2020, inclui o custo com uma penalidade paga a um cliente do Paço Lumiar", ao abrigo do respetivo contrato.

32. RESULTADOS FINANCEIROS

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
Gastos e perdas:		
Juros suportados:		
Empresas do Grupo (Nota 25)	242.753	166.521
Relativos a descobertos e empréstimos bancários	17.568	2.492
Relativos a contratos de locação	1.020	1.252
Outros juros	13	-
	<u>261.354</u>	<u>170.265</u>
Outros gastos e perdas financeiras	86.970	54.066
	<u>348.324</u>	<u>224.332</u>
Resultados financeiros	(264.525)	(122.081)
	<u>83.799</u>	<u>102.251</u>
 Rendimentos		
Juros obtidos:		
Empresas do Grupo (Nota 25)	83.586	101.937
Outros juros	213	314
	<u>83.799</u>	<u>102.251</u>

33. RESULTADOS RELATIVOS A EMPRESAS ASSOCIADAS

Em 2021, o valor refere-se aos dividendos pagos pela empresa Sociedade Imobiliária Urbanização do Parque, SA, a esta sociedade, no montante de 329.108 Euros.

34. IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

Os impostos sobre o rendimento reconhecidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são detalhados como segue:

	31.12.21	31.12.20
Imposto corrente	438.443	287.638
Correções de exercícios anteriores		1.040
Impostos diferidos (Nota 8)	929	(1.417)
	<u>439.371</u>	<u>287.261</u>

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

	31.12.21	31.12.20
Resultado antes de impostos	2.183.706	1.901.800
Resultado base para cálculo de imposto	2.183.706	1.901.800
Proveitos não tributáveis:		
Diferença positiva entre mais e menos-valias contabilísticas	441.242	866.091
Benefícios fiscais	1.824	5.889
Reversão de provisões tributadas (artºs19º, nº 3 e 39º, nº4)	-	38.487
Eliminação da dupla tributação de lucros distribuídos	329.108	600.000
	<u>772.174</u>	<u>1.510.467</u>
Gastos não dedutíveis para efeitos fiscais:		
Depreciações e amortizações não aceites como gastos	10.023	19.691
40% aumento deprec. resultantes reav. ativo fixo tangível	16.070	16.429
Multas, coimas e juros compensatórios	46	
Diferença positiva entre mais e menos-valias fiscais	431.073	774.222
Diferença Positiva entre VPT definido no Imóvel e Contrato		22.994
Provisões e perdas por imparidade não dedutíveis	23.097	28.521
Correções de exercícios anteriores		359
Outros		
	<u>480.309</u>	<u>862.216</u>
Resultado tributável	1.891.841	1.253.549
Taxa de imposto sobre o rendimento em Portugal	21%	21%
Imposto calculado	397.287	263.245
Tributação autónoma	1.023	5.590
Derrama	28.378	18.803
Derrama Estadual	11.755	-
Excesso/Insuficiência de estimativa para imposto		1.040
Impostos diferidos (Nota 8)	928	(1.417)
Imposto sobre o rendimento	<u>439.371</u>	<u>287.261</u>

Pelo facto da Empresa estar integrada no grupo de sociedades dominado pela SIEL, SGPS, S.A. (acionista da RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.) tributado de acordo com o Regime Especial de Tributação de Grupo de Sociedades (RETGS), registou em gastos no exercício de 2021, o montante de 439.371 Euros, por contrapartida de contas a pagar da SIEL, SGPS, S.A., relativamente ao seu contributo para o apuramento do lucro do grupo fiscal.

35. RESULTADOS POR AÇÃO

Os resultados por ação do exercício foram calculados tendo em consideração os seguintes montantes:

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
Resultado para efeito de cálculo do resultado líquido por ação básico (resultado líquido do exercício)	1,744,335	1,614,539
Número médio ponderado de ações para efeito de cálculo do resultado líquido por ação básico	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
Resultado por ação	<u>0,0498</u>	<u>0,046</u>

36. EVENTOS SUBSEQUENTES

O ano de 2021 continuou a ser assolado pelos efeitos desta pandemia, uma vez que as restrições à circulação voltaram e as atividades imobiliárias abrandaram no primeiro semestre do ano. Pouco a pouco, as medidas de desconfinamento foram vindo a luz do dia e a segunda metade do ano foi mesmo marcada por uma retoma acelerada do investimento imobiliário no nosso país.

As perspetivas para o mercado imobiliário em 2022 mantêm-se positivas, apesar dos diversos desafios a que a economia global estará sujeita nos próximos anos.

Um dos desafios mais relevantes que o setor enfrenta, e que nos afeta diretamente no que se refere ao desenvolvimento dos projetos, a iniciar e em curso, está relacionado com a escalada dos custos da construção, o que provoca um elevado grau de imprevisibilidade na margem de lucro para os promotores e investidores. Este efeito era já muito notório no segundo semestre de 2021, como consequência das limitações sofridas pelas cadeias de produção impostas pela pandemia e será certamente agravado pelas sanções impostas à Rússia e eventualmente à China.

37. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 21 de março de 2022, contudo as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

Porto, 21 de março de 2022

Conselho de Administração:

João Nuno da Costa Oliveira Macedo Silva – Presidente

Paula Cristina Brás Fernandes

Vitor José Moreira dos Santo

Certificação Legal das Contas

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de RAR Imobiliária, S.A. (a Entidade), que compreendem a Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 59.505.611 euros e um total de capital próprio de 40.953.189 euros, incluindo um resultado líquido de 1.744.335 euros), a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração do Rendimento Integral, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de RAR Imobiliária, S.A. em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- ▶ preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- ▶ elaboração do Relatório de Gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- ▶ criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- ▶ identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- ▶ obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- ▶ concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- ▶ avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras.

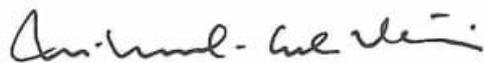
RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

Dando cumprimento ao artigo 451, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Porto, 29 de março de 2022

Ernst & Young Audit & Associados – SROC, S.A.
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Representada por:



Rui Manuel da Cunha Vieira - ROC n.º 1154
Registado na CMVM com o n.º 20160766

Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Acionistas,

Em cumprimento do disposto no artigo 420 al. g) do Código das Sociedades Comerciais, compete-nos emitir o relatório anual sobre a nossa ação fiscalizadora e dar parecer sobre o Relatório de Gestão, as Demonstrações Financeiras e a proposta de aplicação de resultados apresentados pelo Conselho de Administração de RAR Imobiliária, S.A. (a Entidade), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

No decurso do exercício, acompanhamos a atividade da Entidade tendo efetuado os seguintes procedimentos:

- ▶ Verificámos, com a extensão considerada necessária, os registos contabilísticos e documentos que lhes servem de suporte;
- ▶ Verificámos, quando julgámos conveniente, da forma que julgámos adequada e na extensão considerada apropriada, a existência de bens ou valores pertencentes à Entidade ou por ela recebidos em garantia, depósito ou outro título;
- ▶ Verificámos a adequacidade dos documentos de prestação de contas;
- ▶ Verificámos que as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adotados nas contas conduzem a uma adequada apresentação do património e dos resultados da Entidade;
- ▶ Estivemos disponíveis para receber as comunicações de irregularidades provenientes dos acionistas e colaboradores da Entidade;
- ▶ Confirmámos que o Relatório de Gestão, a Demonstração da Posição Financeira, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração do Rendimento Integral, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e as notas anexas, satisfazem os requisitos legais aplicáveis e refletem a posição dos registos contabilísticos no final do exercício;
- ▶ Averiguámos da observância pelo cumprimento da lei e do contrato de sociedade;
- ▶ Cumprimos as demais atribuições constantes da lei.

No decurso dos nossos atos de verificação e validação que efetuámos com vista ao cumprimento das nossas obrigações de fiscalização, obtivemos do Conselho de Administração e dos Serviços as provas e os esclarecimentos que consideramos necessários.

No âmbito do trabalho de revisão legal de contas que efetuámos, foi emitida, nesta data, a correspondente Certificação Legal das Contas sem reservas e sem ênfases.

Face ao exposto decidimos emitir o seguinte parecer:

Parecer do Fiscal Único

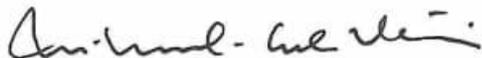
Senhores Acionistas,

Procedemos à ação de fiscalização de RAR Imobiliária, S.A. nos termos do artigo 420 do Código das Sociedades Comerciais, em resultado da qual somos de parecer que:

- (a) A proposta de aplicação de resultados constante do Relatório de Gestão do exercício de 2021 cumpre com os requisitos relativos à constituição da reserva legal e com os limites de distribuição de lucros aos acionistas previstos no Código das Sociedades Comerciais;
- (b) O Relatório de Gestão do exercício de 2021 satisfaz os requisitos previstos no Código das Sociedades Comerciais; e
- (c) A Demonstração da Posição Financeira, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração do Rendimento Integral, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e as notas anexas do exercício de 2021, satisfazem os requisitos legais e contabilísticos aplicáveis.

Porto, 29 de março de 2022

Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A.
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Representada por:



Rui Manuel da Cunha Vieira - ROC n.º 1154
Registado na CMVM com o n.º 20160766