

# **RAR IMOBILIÁRIA, S.A.**

Relatório e Contas  
31 de dezembro de 2023

**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**

<b>RELATÓRIO DE GESTÃO</b>	<b>2</b>
<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>5</b>
<b>ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>16</b>
<b>CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS</b>	<b>51</b>
<b>RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO</b>	<b>54</b>

## **RELATÓRIO DE GESTÃO**

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

RELATÓRIO DE GESTÃO

EXERCÍCIO 2023

O ano de 2023 foi marcado por um cenário de abrandamento no sector imobiliário. Durante os primeiros meses do ano registou-se uma desaceleração na procura acompanhada de um aumento do preço das habitações, como consequência do aumento dos juros hipotecários. A tudo isto, acresce a subida da inflação que veio agravar o poder de compra das famílias. O setor imobiliário, no entanto, continua a representar uma opção segura, sendo uma das formas mais rentáveis de aplicação do dinheiro.

O cenário internacional é marcado por pessimismo, refletido em indicadores macroeconómicos negativos e preocupações com o crescimento do PIB e taxas de juros. A guerra Israel-Hamas e a incerteza geopolítica contribuem para uma postura cautelosa, levando investidores a adiar decisões. No entanto, Portugal parece estar mais otimista, mantendo a estabilidade de ativos apesar das preocupações globais.

Os desafios imediatos incluem a incerteza relativamente a custos de construção, os prazos de licenciamento, as maiores dificuldades no financiamento e a instabilidade política. A sustentabilidade surge agora como um fator crítico, com investidores a ter em consideração critérios ESG (Ambiente, Social e Governança) nas tomadas de decisão de investimento. A digitalização e a eficácia operacional ganham destaque, indicando uma mudança para práticas mais sustentáveis e eficientes.

Em resumo, o mercado imobiliário português enfrenta desafios significativos, mas a resiliência é evidente. A adaptação a tendências globais, a atenção à sustentabilidade e a resposta às necessidades habitacionais emergentes serão cruciais para moldar o futuro do setor nos anos vindouros.

Ainda que com todo este cenário, o ano 2023 foi um ano muito positivo para a RAR Imobiliária.

Ao nível dos projetos em curso, teve início a segunda fase da obra do "Boavista 5205", situado na Av. da Boavista, no Porto, estando comercializado cerca de 40% deste projeto. Em 2024 prevê-se a restante comercialização deste projeto com um desenvolvimento significativo da sua construção.

A RAR Imobiliária, sempre atenta a novas oportunidades e continuidade de negócio, realizou dois grandes investimentos. Adquiriu em 2023 um novo projeto, "Montebelo Villas", cuja construção planeia iniciar em 2024, bem como direitos para construção de 25 mil metros quadrados, para desenvolvimento de projetos residenciais na zona de Nevogilde, no Porto.

No que se refere às suas subsidiárias, o ano de 2023 concluiu com 94% do projeto “Novo Parque” comercializado. Prevê-se a finalização deste projeto, em termos comerciais e de construção, em 2024.

Relativamente à “Quinta de S. José de Ribamar”, em Algés, projeto “Tibãesgolfe”, em Braga e ao projeto de “S. Simão da Junqueira”, em Vila do Conde estão a ser analisadas alternativas para o seu desenvolvimento ou alienação.

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 S.A. apresenta um resultado positivo de 1.102.680 euros, para o qual se propõe a seguinte aplicação:

- Reserva legal, 55.134 euros;
- Resultados transitados, 1.047.546 euros.

Porto, 4 de março de 2024

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 2023 E 2022

(montantes expressos em euros)

ATIVO	Notas	2023	2022
<b>ATIVOS NÃO CORRENTES:</b>			
Ativos fixos tangíveis	4	990 180	985 774
Ativos sob direito de uso	4	110 633	150 463
Propriedades de investimento	5	13 090 557	13 588 171
Ativos intangíveis	6	(0)	(0)
Investimentos em associadas	7	22 195 864	22 045 864
Outros investimentos	7	68 132	68 132
Outros devedores não correntes	8	16 549 310	5 584 310
Total de ativos não correntes		<u>53 004 675</u>	<u>42 422 713</u>
<b>ATIVOS CORRENTES:</b>			
Inventários	9	14 948 997	9 056 510
Clientes	10	91 377	227 106
Estado e outros entes públicos	11	363 825	653 125
Outros devedores correntes	12	754 802	49 146
Outros ativos correntes	13	827 057	91 848
Caixa e equivalentes de caixa	14	9 391	188 459
Total de ativos correntes		<u>16 995 449</u>	<u>10 266 194</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u><u>70 000 123</u></u>	<u><u>52 688 907</u></u>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>CAPITAL PRÓPRIO:</b>			
Capital social	15	35 000 000	35 000 000
Reservas legais	15	2 009 310	1 885 794
Reservas de reavaliação	15	2 117 537	2 117 537
Outras reservas		287 735	287 735
Resultados transitados		5 005	5 005
Resultado líquido atribuível aos Acionistas da empresa-mãe		1 102 680	2 470 310
Total capital próprio atribuído aos Acionistas da empresa-mãe		<u>40 522 267</u>	<u>41 766 381</u>
<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO</b>		<u>40 522 267</u>	<u>41 766 381</u>
<b>PASSIVO:</b>			
<b>PASSIVO NÃO CORRENTE:</b>			
Passivos de locação não corrente	16	82 508	108 411
Outros credores não correntes	17	3 686 629	0
Outros passivos não correntes	18	11 980 000	4 480 000
Provisões	19	715 515	717 065
Passivos por impostos diferidos	20	190 896	185 030
Total de passivos não correntes		<u>16 655 549</u>	<u>5 490 505</u>
<b>PASSIVO CORRENTE:</b>			
Outros empréstimos	21	2 000 000	2 000 000
Passivos de locação corrente	16	37 863	47 753
Fornecedores	22	130 529	96 643
Estado e outros entes públicos	23	18 437	24 343
Outros credores correntes	24	9 657 781	2 711 453
Outros passivos correntes	25	977 698	551 828
Total de passivos correntes		<u>12 822 308</u>	<u>5 432 020</u>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<u><u>29 477 856</u></u>	<u><u>10 922 526</u></u>
<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>		<u><u>70 000 123</u></u>	<u><u>52 688 907</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, 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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS POR NATUREZAS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(montantes expressos em euros)

	Notas	2023	2022
<b>Rendimentos operacionais:</b>			
Vendas	29	1 074 055	11 858 914
Prestações de serviços	29	2 044 017	1 775 732
Outros rendimentos operacionais	30	593 487	154 946
Total de rendimentos operacionais		<u>3 711 559</u>	<u>13 789 593</u>
<b>Gastos operacionais:</b>			
Gasto das mercadorias vendidas e matérias consumidas	31	963 713	8 045 341
Fornecimentos e serviços externos	32	879 180	631 098
Gastos com o pessoal	33	800 029	690 150
Amortizações e depreciações	9,10 e 13	257 734	246 979
Provisões e perdas por imparidade	18	0	717 065
Outros gastos operacionais	34	59 708	121 008
Total de gastos operacionais		<u>2 929 676</u>	<u>10 451 641</u>
Resultados operacionais antes de gastos de reestruturação		781 883	3 337 952
Gastos de reestruturação		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultados operacionais depois de gastos de reestruturação		781 883	3 337 952
Gastos e perdas financeiras	35	659 888	258 655
Rendimentos financeiros	35	518 759	110 737
Resultados relativos a empresas associadas	36	572 512	230 578
Resultado antes de impostos		<u>1 213 265</u>	<u>3 420 611</u>
Imposto sobre o rendimento	37	110 585	950 301
Resultado líquido do exercício		<u>1 102 680</u>	<u>2 470 310</u>
<b>Resultado por ação:</b>			
Básico	38	<u>0,032</u>	<u>0,071</u>
Diluído		<u>0,032</u>	<u>0,071</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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultado líquido do período	1 102 680	2 470 310
Variação do justo valor dos instrumentos financeiros	-	-
Variação das reservas de reavaliação	-	-
Variação das diferenças de conversão cambial e outras	-	-
Rendimento reconhecido diretamente no capital próprio	<u>-</u>	<u>-</u>
 Total do rendimento e gastos reconhecidos no período	 <u><u>1 102 680</u></u>	 <u><u>2 470 310</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, 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 FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM  
31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(montantes expressos em euros)

	Notas	2023	2022
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS:</b>			
Recebimentos de clientes		4 450 058	25 990 010
Pagamentos a fornecedores		714 009	5 344 722
Pagamentos ao pessoal		454 096	437 830
Fluxos gerados pelas operações		3 281 953	20 207 459
(Pagamento)/recebimento do imposto sobre o rendimento		(1 326 974)	(595 045)
Outros recebimentos/(pagamentos) relativos à atividade operacional		459 639	(110 897)
Fluxos das atividades operacionais (1)		<u>2 414 618</u>	<u>19 501 517</u>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:</b>			
Recebimentos provenientes de:			
Ativo fixo tangível e propriedades de investimento		420 800	0
Juros e ganhos similares		107 427	208 643
Empréstimos concedidos	8	110 000	691 602
		<u>638 227</u>	<u>900 245</u>
Pagamentos respeitantes a:			
Investimentos		988 172	1 699 985
Inventários		1 489 830	6 534 667
Empréstimos concedidos	8	11 075 000	946 602
		<u>13 553 002</u>	<u>9 181 254</u>
Fluxos das atividades de investimento (2)		<u>(12 914 775)</u>	<u>(8 281 009)</u>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</b>			
Recebimentos respeitantes a:			
Empréstimos obtidos	18/24	31 160 000	27 680 000
Dividendos	7	572 512	230 578
		<u>31 732 512</u>	<u>27 910 578</u>
Pagamentos respeitantes a:			
Empréstimos obtidos	18/24	18 820 000	36 830 000
Amortizações de contratos de locação financeira		51 108	4 316
Juros e gastos similares		193 521	254 947
Dividendos	15	2 346 794	1 648 168
		<u>21 411 423</u>	<u>38 737 431</u>
Fluxos das atividades de financiamento (3)		<u>10 321 089</u>	<u>(10 826 853)</u>
Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	14	<u>(179 068)</u>	<u>393 656</u>
Caixa e seus equivalentes no início do período	14	<u>188 459</u>	<u>(205 197)</u>
Caixa e seus equivalentes no fim do período		<u>9 391</u>	<u>188 459</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, 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 DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO  
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(montantes expressos em euros)

	Reservas				Resultados Transitados	Resultado líquido do exercício	Total
	Capital social	Legais	Reavaliação	Outras			
Saldo em 1 de janeiro de 2022	35 000 000	1 798 577	2 117 537	287 735	5 005	1 744 335	40 953 189
Aplicação do resultado líquido de 2021							
Transferência para resultados transitados	0	0	0	0	0	(0)	0
Transferência para reserva legal	0	87 217	0	0	0	(87 217)	0
Distribuição de dividendos	0	0	0	0	0	(1 657 118)	(1 657 118)
Rendimento integral do exercício 2022	0	0	0	0	0	2 470 310	2 470 310
Saldo em 31 de dezembro de 2022	35 000 000	1 885 794	2 117 537	287 735	5 005	2 470 310	41 766 381
Aplicação do resultado líquido de 2022							
Transferência para resultados transitados	0	0	0	0	0	0	0
Transferência para reserva legal	0	123 516	0	0	0	(123 516)	0
Distribuição de dividendos	0	0	0	0	0	(2 346 794)	(2 346 794)
Rendimento integral do exercício 2023	0	0	0	0	0	1 102 680	1 102 680
Saldo em 31 de dezembro de 2023	35 000 000	2 009 310	2 117 537	287 735	5 005	1 102 680	40 522 267

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

## **ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(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 maneo 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 2023 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 respetivos 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 (recicladadas) 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 derivativos 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 contabilístico 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 réditos 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 rédito 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 réditos 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 2020 a 2023 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 2023 e 2022 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 2023:

Norma / Interpretação	Descrição
IFRS 17 – Contratos de Seguro	A IFRS 17 substitui a IFRS 4 e 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.
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 'overlay' na classificação de um ativo financeiro no(s) período(s) comparativo(s) apresentado(s) na aplicação inicial da IFRS 17. O 'overlay' 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>
Alterações à IAS 1 – Divulgação de políticas contabilísticas	<p>Estas alterações pretendem auxiliar uma 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 deve considerar não só a dimensão das transações como também outros eventos ou condições e a natureza dos mesmos.</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 12 – Imposto diferido relacionados com ativos e passivos decorrentes a uma transação única	<p>A IAS 12 passa a exigir que uma entidade reconheça imposto diferido quando o seu reconhecimento inicial dê origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e diferenças temporárias dedutíveis.</p> <p>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. Este facto é particularmente importante na determinação da existência de diferenças temporárias no reconhecimento inicial do ativo ou do passivo, na medida em que a exceção de reconhecimento inicial não é aplicável às transações que originaram diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.</p> <p>Entre as transações aplicáveis encontram-se o registo de (i) ativos sob direito de uso e passivos de locação; (ii) provisões para desmantelamento, restauro ou passivos semelhantes, e os correspondentes montantes reconhecidos como parte do custo do ativo relacionado, quando na data do reconhecimento inicial não relevem para efeitos fiscais.</p> <p>Esta alteração é de aplicação retrospectiva.</p>
Alterações à IAS 12 – Reforma Fiscal Internacional – Regras-Modelo do Segundo Pilar	<p>Estas alterações surgem no âmbito da implementação das regras do Global Anti-Base Erosion ("Globe") da OCDE, as quais poderão implicar impactos significativos no apuramento de impostos diferidos que à data de emissão destas alterações são difíceis de estimar.</p> <p>Estas alterações introduzem uma exceção temporária à contabilização de impostos diferidos decorrentes da aplicação das regras-modelo do segundo pilar da OCDE, e adicionalmente institui novos requisitos de divulgações específicos para as entidades afetadas.</p>

Estas normas e alterações não tiveram impactos materiais nas demonstrações financeiras da RAR Imobiliária, S.A.

## 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 IAS 1 – Apresentação das demonstrações financeiras – Classificação de passivos correntes e não correntes	1-jan-2024	<p>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> <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 "covenant".</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 IFRS 16 - Passivos de locação em transações de venda e relocação	1-jan-2024	<p>Esta alteração à IFRS 16 introduz orientações relativamente à mensuração subsequente de passivos de locação, relacionados com transações de venda e relocação ("sale &amp; leaseback") que qualificam como "venda" de acordo com os princípios da IFRS 15, com maior impacto quando alguns ou todos os pagamentos de locação são pagamentos de locação variáveis que não dependem de um índice ou de uma taxa.</p> <p>Ao mensurar subsequentemente os passivos de locação, os vendedores-locatários deverão determinar os "pagamentos de locação" e "pagamentos de locação revistos" de maneira que estes não venham a reconhecer ganhos/(perdas) relativamente ao direito de uso que retêm.</p> <p>Esta alteração é de aplicação retrospectiva.</p>

A RAR Imobiliária, S.A. não procedeu à aplicação antecipada de qualquer destas normas nas demonstrações financeiras no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2023. 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 a IAS 7 e IFRS 7 - Divulgações: Acordos de financiamento de fornecedores	<p>Estas alterações à IAS 7 <i>Demonstração de Fluxos de Caixa</i> e à IFRS 7 <i>Instrumentos Financeiros: Divulgações</i>, visam esclarecer as características de um acordo de financiamento de fornecedores e introduzem requisitos de divulgação adicionais quando tais acordos existam.</p> <p>Os requisitos de divulgação destinam-se a auxiliar os utilizadores das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento do fornecedor quanto aos passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez da entidade.</p>

	As alterações entram em vigor no período com início em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, contudo deverá ser divulgada.
Alterações a IAS 21 - Os Efeitos das Alterações nas Taxas de Câmbio: Falta de permutabilidade	<p>Esta alteração visa clarificar a forma de avaliar a permutabilidade de uma moeda, e como deve ser determinada a taxa de câmbio quando esta não é permutável por um longo período.</p> <p>A alteração especifica que uma moeda deverá ser considerada permutável quando uma entidade é capaz de obter a outra moeda dentro de um período que permita uma gestão administrativa normal, e através de um mecanismo de troca ou de mercado em que uma operação de troca crie direitos obrigações passíveis de execução.</p> <p>Se uma moeda não puder ser trocada por outra moeda, uma entidade deverá estimar a taxa de câmbio na data de mensuração da transação. O objetivo será determinar a taxa de câmbio que seria aplicável, na data de mensuração, para uma transação similar entre participantes de mercado. As alterações referem ainda que uma entidade pode utilizar uma taxa de câmbio observável sem proceder a qualquer ajustamento.</p> <p>As alterações entram em vigor no período com início em ou após 1 de janeiro de 2025. A adoção antecipada é permitida, contudo deverá ser divulgada os requisitos de transição aplicados.</p>

Estas normas não foram ainda adotadas ("endorsed") pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pela RAR Imobiliária, S.A. no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2023. 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 2023 e 2022, o saldo líquido entre empréstimos obtidos e concedidos, que vencem juros, ascende a aproximadamente 16,8 milhões e 4,5 milhões de Euros, respetivamente, divididos entre empréstimos correntes e não correntes (Notas 18, 23 e 28).

##### 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 2023. 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 2023 viria aumentado em cerca de 60 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 29). 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 2023 e 2022 não foram registados este tipo de movimentos de ajustamentos.

A 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 respectivas 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 2023 e 2022, o movimento ocorrido no valor dos ativos fixos tangíveis, bem como nas respectivas depreciações e perdas de imparidade acumuladas, foi o seguinte:

31.12.2023									
	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipamento básico	Equipamento transporte (D.U.)	Equipamento administrativo	Ferramentas e Utensílios	Outros ativos fixos tangíveis	Ativos fixos tangíveis em curso	Total
<b>Ativo bruto:</b>									
Saldo inicial	258 843	943 514	0	282 069	151 283	5 224	18 811	1 322	1 661 066
Aumentos / aquisições	0	0	2 980	27 500	5 030	0	0	18 296	53 807
Reavaliações	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diminuições / alienações	0	0	0	(40 700)	0	0	0	0	(40 700)
Abates	0	0	0	0	(1 869)	0	0	0	(1 869)
Reclassificações	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justo valor	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo final	258 843	943 514	2 980	268 869	154 445	5 224	18 811	19 619	1 672 303
<b>Depreciações acumuladas:</b>									
Saldo inicial	0	242 000	0	131 605	132 121	5 224	13 878	0	524 829
Aumentos em depreciações	0	11 612	279	49 015	7 973	0	769	0	69 647
Diminuições / alienações	0	0	0	(22 385)	0	0	0	0	(22 385)
Abates	0	0	0	0	(601)	0	0	0	(601)
Diminuições em depreciações	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificações	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo final	0	253 612	279	158 235	139 493	5 224	14 647	0	571 491
<b>Valor líquido</b>	258 843	689 902	2 701	110 633	14 952	0	4 164	19 619	1 100 813

31.12.2022									
	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipamento básico	Equipamento transporte (D.U.)	Equipamento administrativo	Ferramentas e Utensílios	Outros ativos fixos tangíveis	Ativos fixos tangíveis em curso	Total
<b>Ativo bruto:</b>									
Saldo inicial	258 843	943 514	0	221 717	148 496	5 224	18 811	0	1 596 605
Aumentos / aquisições	0	0	0	60 351	8 756	0	0	1 322	70 429
Reavaliações	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diminuições / alienações	0	0	0	0	(5 968)	0	0	0	(5 968)
Abates	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificações	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo final	258 843	943 514	0	282 069	151 283	5 224	18 811	1 322	1 661 066
<b>Depreciações acumuladas:</b>									
Saldo inicial	0	230 389	0	84 503	131 243	5 224	13 109	0	464 468
Aumentos em depreciações	0	11 612	0	47 102	6 846	0	769	0	66 329
Diminuições / alienações	0	0	0	0	(5 968)	0	0	0	(5 968)
Abates	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diminuições em depreciações	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificações	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo final	0	242 000	0	131 605	132 121	5 224	13 878	0	524 829
<b>Valor líquido</b>	258 843	701 513	0	150 463	19 162	0	4 933	1 322	1 136 237

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".

5. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o movimento ocorrido nas propriedades de investimento foi o seguinte:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Saldo inicial	13 588 171	13 526 767
Aumentos / aquisições	3 060	326 180
Aumentos em depreciações	(188 086)	(180 650)
Diminuições / alienações	<u>(312 588)</u>	<u>(84 126)</u>
Saldo final	<u>13 090 557</u>	<u>13 588 171</u>

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

A alienação corresponde, em 2023, à venda dos três escritórios que a RAR Imobiliária detinha em Gaia. Em 2022 está incluída nesta rúbrica a venda da última loja detida no Edifício do Passeio Atlântico, em Matosinhos.

6. ATIVO INTANGÍVEL

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não existiu qualquer movimento nos ativos intangíveis, bem como nas respetivas amortizações e perdas de imparidade acumuladas:

	<u>31.12.2023</u>	
	<i>Software</i>	<b>Total</b>
<b>Ativo bruto:</b>		
Saldo inicial	<u>77 082</u>	<u>77 082</u>
Saldo final	<u>77 082</u>	<u>77 082</u>
<b>Amortizações acumulada</b>		
Saldo inicial	<u>77 082</u>	<u>77 082</u>
Saldo final	<u>77 082</u>	<u>77 082</u>
<b>Valor líquido</b>	<u>(0)</u>	<u>(0)</u>
	<u>31.12.2022</u>	
	<i>Software</i>	<b>Total</b>
<b>Ativo bruto:</b>		
Saldo inicial	<u>77 082</u>	<u>77 082</u>
Saldo final	<u>77 082</u>	<u>77 082</u>
<b>Amortizações acumulada</b>		
Saldo inicial	<u>77 082</u>	<u>77 082</u>
Saldo final	<u>77 082</u>	<u>77 082</u>
<b>Valor líquido</b>	<u>(0)</u>	<u>(0)</u>

## 7. INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o saldo desta rubrica é composto como segue:

<b>Investimentos:</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Empresas do Grupo e Associadas	9 845 864	9 695 864
Fundo São José Ribamar	12 350 000	12 350 000
Outros Investimentos	68 132	68 132
	<u>22 263 996</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 2023 e 2022, são as seguintes:

<b>Empresa</b>	<b>Sede Social</b>	<b>2023 e 2022</b>	
		<b>% capital detido</b>	<b>Valor</b>
Soc. Imob. Urban. do Parque, S.A.	Porto	100,00	2 000 006
S. Simão da Junqueira, S.A.	Porto	100,00	2 500 000
Tibãesgolfe, S.A.	Porto	88,07	3 805 507
Gradualround, SA	Porto	100,00	50 000
Imogilde, SA	Porto	100,00	50 000
Novogilde, SA	Porto	100,00	50 000
			<u>8 455 513</u>

### Prestações Suplementares

<b>Empresa</b>	<b>Sede Social</b>	<b>2023 e 2022</b>	
		<b>% capital detido</b>	<b>Valor</b>
S. Simão da Junqueira, S.A.	Porto	100,00	1 390 351
			<u>1 390 351</u>

### Investimentos

<b>Empresa</b>	<b>Sede Social</b>	<b>2023 e 2022</b>	
		<b>% capital detido</b>	<b>Valor</b>
Fundo São José Ribamar	Oeiras	100,00	12 350 000
			<u>12 350 000</u>

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os principais indicadores destas empresas eram como segue:

Empresa	31.12.2023		31.12.2022	
	Capital Próprio	Resultado Líquido	Capital Próprio	Resultado Líquido
Soc. Imob. Urban. do Parque, S.A.	3 744 335	1 404 601	2 912 246	602 644
S. Simão da Junqueira, S.A.	699 288	(207 657)	906 945	(81 277)
Tibãesgolfe, S.A.	1 742 116	(13 033)	1 755 148	(6 710)
Fundo São José Ribamar	18 941 324	365 472	18 575 852	(402 458)
Gradualround, S.A.	(148 576)	(198 576)	0	0
Imogilde, S.A.	17 999	(32 001)	0	0
Novogilde, S.A.	21 352	(28 648)	0	0
	<u>25 017 838</u>	<u>1 290 157</u>	<u>24 150 192</u>	<u>112 200</u>

### Outros investimentos

O saldo da rubrica de outros investimentos, em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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. OUTROS DEVEDORES NÃO CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2023	31.12.2022
Empréstimos concedidos ao Grupo - não corrente		
São Simão da Junqueira, S.A.	5 412 310	5 312 310
Tibães Golfe, S.A.	282 000	272 000
Gradualround, S.A.	8 200 000	0
Imogilde, S.A.	1 400 000	0
Novogilde, S.A.	1 255 000	0
	<u>16 549 310</u>	<u>5 584 310</u>

## 9. INVENTÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.2023	31.12.2022
Mercadorias		
Terreno Nevogilde	0	2 310 000
Parque de Palmela	45 895	45 895
	<u>45 895</u>	<u>2 355 895</u>
Projetos imobiliários em curso		
Paço Lumiar	986 544	986 544
Boavista5205	6 616 491	5 714 071
Nevogilde	7 300 067	
	<u>14 903 102</u>	<u>6 700 615</u>
	<u>14 948 997</u>	<u>9 056 510</u>

## 10. CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a rubrica "Clientes" tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Clientes c/c - gerais	60 252	215 287
Clientes Grupo (Nota 28)	31 125	11 819
	<u>91 377</u>	<u>227 106</u>

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a antiguidade das contas a receber de clientes é como segue:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Saldo não vencido	9 997	224 422
Saldo vencido		
Entre 0 e 90 dias	43 388	949
Entre 90 e 180 dias	4 634	628
Há mais de 180 dias	33 358	1 107
	<u>91 377</u>	<u>227 106</u>

## 11. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS - ATIVO

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a rubrica "Estado e outros entes públicos" tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Imposto sobre o rendimento - pagamentos por conta	14 499	14 499
Imposto sobre o valor acrescentado	349 326	638 626
	<u>363 825</u>	<u>653 125</u>

## 12. OUTROS DEVEDORES CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a rubrica "Outras dívidas de terceiros" tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Adiantamentos a fornecedores	8 490	7 928
Outras operações - acionistas / sócios - corrente (Nota 28)	736 412	39 326
Outros devedores - corrente	9 892	1 900
	<u>754 802</u>	<u>49 146</u>

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estes saldos não se encontravam vencidos.

## 13. OUTROS ATIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Acréscimo rendimentos:		
Acréscimo rendimentos - juros - empresas do grupo	397 531	68 101
Acréscimo rendimentos - outros operacionais	413 746	4 787
Gastos a reconhecer:		
Gastos a reconhecer - outros gastos operacionais	15 781	18 960
	<u>827 057</u>	<u>91 848</u>

O valor de “Acréscimo rendimentos – outros operacionais”, em 2023, refere-se ao montante a receber da AT relativamente a uma restituição de IVA, de 2018 e 2019, em resultado de um processo de pronúncia arbitral ganho.

#### 14. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o detalhe de caixa e seus equivalentes era o seguinte:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Caixa	400	380
Depósitos à ordem	8 991	188 079
	<u>9 391</u>	<u>188 459</u>
	<u>9 391</u>	<u>188 459</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.

#### 15. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

Em 31 de dezembro de 2023, 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.

Durante o exercício de 2023 a RAR Imobiliária, S.A. distribuiu dividendos no montante de € 2.346.794.

## 16. PASSIVOS DE LOCAÇÃO

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	Pagamentos mínimos de locação		Valor presente dos pagamentos mínimos de locação	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Montantes a pagar por locações financeiras:				
2023	-	49 018	-	47 819
2024	41 005	41 899	37 863	41 127
2025	36 913	34 370	34 689	33 930
2026	33 904	26 960	35 600	26 766
2027	12 638	6 518	12 009	6 498
2028	3 111		3 055	
	<u>127 571</u>	<u>158 765</u>	<u>123 216</u>	<u>156 140</u>
Juros futuros	<u>(4 355)</u>	<u>(2 625)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>123 216</u>	<u>156 140</u>	<u>123 216</u>	<u>156 140</u>
Componente de curto prazo				<u>(47 819)</u>
Credores por locações - líquidos da parcela de curto prazo			<u>123 216</u>	<u>108 321</u>

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

Em 31 de dezembro de 2023, 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.

## 17. OUTROS CREDITORES NÃO CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 os passivos não correntes tinham o seguinte detalhe:

	31.12.2023	31.12.2022
Outros credores não correntes	<u>3 686 629</u>	<u>0</u>
	<u>3 686 629</u>	<u>0</u>

Este valor refere-se ao montante em dívida, de médio e longo prazos, à entidade que vendeu o terreno, que será amortizado ao longo dos próximos anos, de acordo com o definido contratualmente, na escritura, e que a seguir apresentamos.

2025	245.943
2026 e até 2033	3.440.683

## 18. OUTROS PASSIVOS NÃO CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Empréstimos obtidos do Grupo (Nota 28)		
RAR - Sociedade de Controle (Holding), S.A.	11 980 000	4 480 000
	<u>11 980 000</u>	<u>4 480 000</u>

## 19. PROVISÕES

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Provisões:		
Garantias de clientes	715 515	717 065
	<u>715 515</u>	<u>717 065</u>

Este valor refere-se à percentagem, de 3%, sobre o valor de venda considerado no ato da escritura, a título de provisão para garantias de venda a prestar aos clientes no prazo de 5 anos (10 anos para problemas estruturais). Este montante foi considerado, em 2022, com a realização das escrituras do nosso projeto, "Quinta do Paço Lumiar" e é reduzido à medida do necessário.

## 20. PASSIVO POR IMPOSTOS DIFERIDOS

O detalhe dos passivos por impostos diferidos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, de acordo com as diferenças temporárias que os geraram, é o seguinte:

	<b>Passivos por impostos diferidos</b>	
	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
Reavaliações livres	125 865	116 383
Reavaliações legais	65 031	68 647
	<u>190 896</u>	<u>185 030</u>

O movimento ocorrido nos passivos por impostos diferidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foi o seguinte:

	<b>Passivos por impostos diferidos</b>	
	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
Saldo inicial	185 030	187 653
Efeito em resultados (Nota 37):		
Reavaliações livres de ativos fixos tangíveis	9 482	993
Reavaliações legais de ativos fixos tangíveis	(3 616)	(3 616)
Outras diferenças temporárias		
Sub-total	<u>5 867</u>	<u>(2 623)</u>
Saldo final	<u>190 896</u>	<u>185 030</u>

## 21. EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 os empréstimos bancários tinham o seguinte detalhe:

Entidade financiadora	31.12.2023		31.12.2022	
	Montante utilizado		Montante utilizado	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Papel comercial	2 000 000	0	2 000 000	0
	<u>2 000 000</u>	<u>0</u>	<u>2 000 000</u>	<u>0</u>

## 22. FORNECEDORES

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 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.

	31.12.2023	31.12.2022
Fornecedores	130 529	96 643
Fornecedores c/c - grupo	0	0
	<u>130 529</u>	<u>96 643</u>

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a antiguidade destas contas a pagar é como segue:

	31.12.2023	31.12.2022
Entre 0 e 90 dias	130 529	96 643
Entre 90 e 180 dias	-	-
Há mais de 180 dias	-	-
	<u>130 529</u>	<u>96 643</u>

## 23. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS - PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a rubrica "Estado e outros entes públicos" tinha a seguinte composição:

	31.12.2023	31.12.2022
Retenção de impostos sobre rendimentos	7 435	10 515
TSU - contribuições p/ segurança social	11 002	13 828
	<u>18 437</u>	<u>24 343</u>

## 24. OUTROS CREDORES CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a rubrica "Outras dívidas a terceiros" tinha a seguinte composição:

	31.12.2023	31.12.2022
Remuneração a pagar ao pessoal	1 219	3 154
Financiamentos obtidos - Empresas Grupo (Nota 28)	4 840 000	0
Adiantamentos por conta de vendas	2 356 551	1 324 510
Outros credores	1 801 099	448 918
Outras operações - Empresas Grupo (Nota 28)	658 912	934 870
	<u>9 657 781</u>	<u>2 711 453</u>

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

Em "Outros Credores" temos registado o montante em dívida, de 739.342,80€, à entidade que vendeu o terreno de Nevogilde, que será amortizado no próximo ano, de acordo com o definido contratualmente. Temos ainda o montante de 612.837,98€, de garantia da Lúcias para a execução dos trabalhos necessário no Projeto Quinta do Paço Lumiar e, por fim, um crédito de 448.918,11€ referente a uma operação que ainda não se encontra finalizada.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a antiguidade destas contas a pagar é como segue:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Sem vencimento	9 208 863	2 262 535
Com vencimento		
Entre 0 e 90 dias	-	-
Entre 90 e 180 dias	-	-
Há mais de 180 dias	448 918	448 918
	<u>9 657 781</u>	<u>2 711 453</u>

A maioria destes saldos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 respeita a empréstimos de empresas do Grupo (Nota 28) 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.

## 25. OUTROS PASSIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Acréscimos de gastos:		
Remunerações	61 785	66 679
Juros - outros	451 031	67 986
Outros acréscimos de gastos - FSE	238 557	141 767
	<u>751 373</u>	<u>276 432</u>
Rendimentos diferidos:		
Receitas pagas antecipadamente	177 670	177 755
Outros - Garantias de vendas	48 655	97 641
	<u>226 325</u>	<u>275 396</u>
	<u>977 698</u>	<u>551 828</u>

## 26. ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Garantias prestadas:		
Câmara Municipal Vila do Conde	1 778	1 778
EDP	9 665	9 665
Câmara Municipal Lisboa - Obra	66 047	66 047
	<u>77 490</u>	<u>77 490</u>

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Empresa não tinha assumido compromissos não refletidos na demonstração da posição financeira.

28. PARTES RELACIONADAS

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas durante os exercícios de 2023 e 2022 podem ser detalhados como segue:

Transações	Vendas e prestações de serviços (Nota 29)		Compras e serviços obtidos	
	2023	2022	2023	2022
Acembex - Comércio e Serviços, Lda.	40 075	15 985	0	0
Centrar - Centro de Serviços de Gestão, S.A.	32 325	15 315	432	0
CompRAR - Central de Compras, S.A.	7 008	6 871	229	188
RAR - Refinarias de Açúcar Reunidas, S.A.	1 374 465	1 127 164	0	0
RAR - Serviços de Assistência Clínica, Lda	32 304	31 671	0	7 336
RAR - Sociedade de Controle (Holding), S.A.	383 207	377 164	86 811	121 501
Colep Consumer Products Portugal, S.A.	63 293	53 618	0	0
	<b>1 932 677</b>	<b>1 627 788</b>	<b>87 473</b>	<b>129 025</b>

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 35)		Juros Suportados (Nota 35)	
	2023	2022	2023	2022
RAR - Sociedade de Controle (Holding), S.A.	0	0	576 566	165 642
São Simão da Junqueira, S.A.	248 496	104 110	0	0
Soc. Imob. Urban. do Parque, S.A.	0	0	0	0
Tibães Golfe, S.A.	12 915	5 255	0	0
Gradualround, S.A.	190 719	0	0	0
Imogilde, S.A.	31 084	0	0	0
Novogilde, S.A.	27 791	0	0	0
	<b>511 005</b>	<b>109 365</b>	<b>576 566</b>	<b>165 642</b>

Saldos	Clientes (Nota 10)		Fornecedores (Nota 22)	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
COMP-RAR, Central de Compras, SA	0	11	0	0
Fundo de São José de Ribamar	9 997	11 808	0	0
RAR - Refinarias de Açúcar Reunidas, SA	21 128	0	0	0
	<b>31 125</b>	<b>11 819</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Saldos	Outros devedores correntes (Nota 12)		Outros credores correntes (Nota 24)	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
RAR - Sociedade de Controle (Holding), S.A.	0	0	4 840 000	0
S. Simão Junqueira - Prom. Turís. e Imob., S.A.	107 885	39 326	0	0
Tibãesgolfe - Empreendi. Imobiliários, S.A.	5 589	0	0	0
SIEL, SGPS, S.A.	622 938	0	658 912	934 870
	<b>736 412</b>	<b>39 326</b>	<b>5 498 912</b>	<b>934 870</b>

<b>Saldos</b>	<b>Outros devedores não correntes (Nota 8)</b>		<b>Outros credores não correntes (Nota 18)</b>	
	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
RAR - Sociedade de Controle (Holding), S.A.	0	0	11 980 000	4 480 000
São Simão da Junqueira, S.A.	5 412 310	5 312 310	0	0
Tibães Golfe, S.A.	282 000	272 000	0	0
Gradualround, SA	8 200 000	0	0	0
Imogilde, SA	1 400 000	0	0	0
Novogilde, SA	1 255 000	0	0	0
	<b>16 549 310</b>	<b>5 584 310</b>	<b>11 980 000</b>	<b>4 480 000</b>

A remuneração da Administração pode ser decomposta como segue:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Remuneração fixa	98 670	95 374
Remuneração variável	27 500	24 901
	<b>126 170</b>	<b>120 275</b>

## 29. VENDAS E PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS

As vendas e as prestações de serviços nos exercícios de 2023 e 2022 foram como segue:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vendas	1 074 055	11 858 914
Prestações de serviços - Empresas Grupo (Nota 28)	1 932 677	1 627 788
Acembex – Comércio e Serviços, Lda.	40 075	15 985
Centrar – Centro de Serviços de Gestão, S.A.	32 325	15 315
Colep Portugal, S.A.	63 293	53 618
COMP-RAR – Central de Compras, S. A.	7 008	6 871
RAR – Refinarias de Açúcar Reunidas, S.A.	1 374 465	1 127 164
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	383 207	377 164
RAR – Serviços de Assistência Clínica, Lda.	32 304	31 671
Prestações de serviços - Outras	111 340	147 944
Prestações de serviços	111 340	147 944
	<b>3 118 072</b>	<b>13 634 646</b>

O valor das vendas em 2023 refere-se ao registo de vendas com base na percentagem de acabamento da obra e nos recebimentos referentes ao Projeto "Boavista5205".

As vendas, em 2022, são principalmente referentes ao registo do rédito pela realização das escrituras no projeto "Quinta do Paço Lumiar".

As prestações de serviços em 2023 e 2022 foram integralmente realizadas no mercado interno e referem-se essencialmente a receitas com rendas de propriedades de investimento. Parte significativa destas rendas, conforme detalhe aqui apresentado, respeita a propriedades arrendadas a empresas do Grupo.

### 30. OUTROS RENDIMENTOS OPERACIONAIS

A repartição dos outros rendimentos operacionais nos exercícios de 2023 e 2022 é a seguinte:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Subsídios à exploração - outras entidades públicas	91	6 414
Alienações - outros ativos fixos tangíveis	407	350
Alienações - propriedades de investimento - outras propriedades	119 412	65 874
Sinistros - ativos fixos tangíveis	228	4 049
Restituição de impostos	427 022	46 762
Outros rendimentos operacionais	<u>46 327</u>	<u>31 498</u>
	<u>593 487</u>	<u>154 946</u>

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

### 31. CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS E DAS MATÉRIAS CONSUMIDAS

O valor registado nesta rubrica refere-se, em 2023, ao CMVMC registado no Projeto "Boavista5205", com base na percentagem de acabamento da obra e, em 2022, ao custo incorridos com as frações já vendidas relativamente ao projeto "Quinta do Paço Lumiar":

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gasto das vendas - mercadorias	<u>963 713</u>	<u>8 045 341</u>
	<u>963 713</u>	<u>8 045 341</u>

### 32. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica "Fornecimentos e serviços externos", nos exercícios de 2023 e 2022 pode ser detalhada como segue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Subcontratos	1 906	44 833
Trabalhos especializados	497 524	296 438
Publicidade e propaganda	101 776	105 566
Vigilância e segurança	30 015	16 659
Conservação e reparação	128 374	78 909
Ferramentas e utensílios	1 043	627
Livros e documentação técnica	3 810	150
Material de escritório	11 706	12 032
Energia e outros fluidos	20 018	18 611
Deslocações e estadas	21 111	14 931
Rendas e alugueres	12 797	3 265
Comunicação	7 548	6 641
Seguros	19 004	14 605
Contencioso e notariado	5 226	1 898
Serviços de limpeza	15 561	13 982
Outros	<u>1 760</u>	<u>1 950</u>
	<u>879 180</u>	<u>631 098</u>

### 33. GASTOS COM PESSOAL

A repartição dos gastos com o pessoal nos exercícios de 2023 e 2022 é a seguinte:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Remunerações dos órgãos sociais	128 250	122 267
Remunerações do pessoal	433 034	408 281
Encargos sobre remunerações	117 548	106 210
Seguros acidentes no trabalho e doenças profissionais	2 398	1 996
Encargos com saúde	14 730	19 514
Formação	23 639	18 744
Outros gastos com pessoal	80 430	13 138
	<u>800 029</u>	<u>690 150</u>

Durante os exercícios de 2023 e 2022 o número médio do pessoal foi de 16.

O saldo da rubrica "Encargos sobre remunerações" inclui o montante de 23 402 Euros, em 2023, e 22 249 Euros em 2022, relativo a órgãos sociais.

### 34. OUTROS GASTOS OPERACIONAIS

A rubrica "Outros gastos operacionais" nos exercícios de 2023 e 2022 pode ser detalhada como segue:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Impostos	54 497	118 382
Quotizações	2 157	1 857
Alienações - outros ativos fixos tangíveis	1 269	0
Outros gastos operacionais	1 785	769
	<u>59 708</u>	<u>121 008</u>

### 35. RESULTADOS FINANCEIROS

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Gastos e perdas</b>		
Juros suportados:		
Empréstimos bancários	71 795	35 335
Contratos locação financeira	2 931	1 440
Financiamentos obtidos - grupo (Nota 28)	576 566	165 642
Outros	0	0
	<u>651 292</u>	<u>202 417</u>
Garantias bancários	0	50 959
Outros encargos financeiros	8 596	5 280
	<u>659 888</u>	<u>258 655</u>
<b>Rendimentos</b>		
Juros obtidos		
Depósitos	7 754	1 372
Financiamentos concedidos - grupo (Nota 28)	511 005	109 365
	<u>518 759</u>	<u>110 737</u>
Resultados financeiros	<u>(141 129)</u>	<u>(147 919)</u>

### 36. RESULTADOS RELATIVOS A EMPRESAS ASSOCIADAS

Em 2023 e 2022, os resultados relativos a empresas associadas referem-se aos dividendos pagos pela empresa Sociedade Imobiliária Urbanização do Parque, SA, a esta sociedade:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Dividendos obtidos	572 512	230 578
	<u>572 512</u>	<u>230 578</u>

### 37. IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

Os impostos sobre o rendimento reconhecidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 são detalhados como segue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Imposto corrente	105 029	952 925
Imposto diferido (Nota 20)	5 867	(2 623)
	<u>110 895</u>	<u>950 301</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultado antes de impostos	1 213 265	3 420 611
Imposto esperado	1 213 265	3 420 611
Proveitos não tributáveis:		
Diferença negativa entre mais e menos-valias fiscais	46 486	-
Diferença positiva entre mais e menos-valias contabilísticas	120 273	66 304
Benefícios fiscais	628	2 355
Reversão de provisões tributadas (artºs 19º, nº 3 e 39º, nº 4)	50 536	25 650
Eliminação da dupla tributação de lucros distribuídos	572 512	230 578
	<u>790 435</u>	<u>324 887</u>
Gastos não dedutíveis para efeitos fiscais:		
Depreciações e amortizações não aceites como gastos	13 834	15 019
40% do aumento deprec. Resultantes de reav. ativo fixo tangível	16 070	16 069
Multas, coimas e juros compensatórios	9	5
Diferença positiva entre mais e menos-valias fiscais	-	60 415
Provisões e perdas de imparidade não dedutíveis	-	717 065
	<u>29 913</u>	<u>808 573</u>
Resultado tributável	452 743	3 904 297
Taxa de imposto sobre o rendimento	21%	21%
Imposto calculado	95 076	819 902
Tributação autónoma	2 852	1 112
Derrama	6 791	58 564
Derrama estadual	-	72 129
Excesso/Insuficiência de estimativa para imposto	-	1 216
Impostos diferidos (Nota 20)	5 867	(2 623)
Imposto sobre o rendimento	<u>110 586</u>	<u>950 301</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 2023, o montante de 110.895 Euros, por contrapartida de contas a pagar da SIEL, SGPS, S.A., relativamente ao seu contributo para o apuramento do lucro do grupo fiscal.

### 38. RESULTADOS POR AÇÃO

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultado para efeito de cálculo do resultado líquido por ação básico (resultado líquido do exercício)	1 102 680	2 470 310
Número médio ponderado de ações para efeito de cálculo do resultado líquido por ação básico	35 000 000	35 000 000
Resultado por ação	<u>0,032</u>	<u>0,071</u>

### 39. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não são conhecidos à data quaisquer eventos subsequentes, com impacto significativo nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

### 40. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 4 de março de 2024, contudo as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

Porto, 4 de março de 2024

Conselho de Administração:

João Nuno da Costa Oliveira Macedo Silva – Presidente

Paula Cristina Brás Fernandes

Vitor José Moreira dos Santos

## 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 2023 (que evidencia um total de 70.000.123 euros e um total de capital próprio de 40.522.267 euros, incluindo um resultado líquido de 1.102.680 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, incluindo informações materiais sobre a política contabilística.

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 2023 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, 26 de março de 2024

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 2023.

No decurso do exercício, acompanhámos 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 2023 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 2023 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 2023, satisfazem os requisitos legais e contabilísticos aplicáveis.

Porto, 26 de março de 2024

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