

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

Relatório e Contas
31 de dezembro de 2022

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

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

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

ÍNDICE

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

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

RELATÓRIO DE GESTÃO

EXERCÍCIO 2022

O mercado imobiliário residencial assistiu nos últimos anos a valorizações consideráveis e consolidadas, incluindo no decorrer do período da pandemia. O Porto é também um espelho dessa dinâmica, naturalmente com diferenças significativas entre concelhos, tendo-lhe sido atribuído o galardão do Melhor Destino de Cidade do Mundo 2022.

Atualmente existem em toda a área metropolitana do Porto vários projetos de construção em curso e outros em fase inicial, o que é um sinal claro de que o mercado residencial desta região está em franco crescimento. O stock de imóveis usados é baixo, sendo maioritariamente direcionado para o arrendamento. Os imóveis novos são comercializados a um bom ritmo, com ênfase para o incremento qualitativo da oferta.

Em 2022, o mercado manteve-se dinâmico e registou-se um crescimento das transações imobiliárias, o que comprova a resiliência do setor, mesmo num cenário de incerteza e de muitos desafios, como o que continuamos a viver. O setor imobiliário continua a atrair muito investimento e a representar uma opção segura, sendo uma das formas mais rentáveis de aplicação do dinheiro.

O ano de 2022 foi considerado por alguns *players* do mercado como um dos melhores anos para o setor imobiliário.

Em 2023 irão surgir certamente novos desafios, a crescer ao conflito e às consequências económicas do mesmo, mas o setor imobiliário provou nos últimos anos ter uma grande capacidade de adaptação e resiliência.

O ano 2022 foi também um ano muito positivo para a RAR Imobiliária.

Terminou a obra no projeto “Quinta do Paço Lumiar”, em Lisboa, com a totalidade das moradias existentes vendida, estando por realizar uma escritura.

Iniciou a primeira fase da obra do novo projeto da RAR Imobiliária – “Boavista 5205”, situado na Av. da Boavista, próximo do mar e do Parque da Cidade, tendo já 25% do projeto sido comercializado.

No que diz respeito às participadas da RAR Imobiliária, nomeadamente a SIUP, encontram-se a bom ritmo as vendas de frações do projeto em curso – “Novo Parque”, sendo que, no termo do exercício, regista mais de 70% de Contratos de Promessa de Compra e Venda assinados.

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

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

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

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

No encerramento das contas do exercício a RAR Imobiliária apresenta um resultado positivo de 2.470.310 euros, para o qual se propõe a seguinte aplicação:

- Reserva legal, 123.516 euros;
- Resultados Transitados, 2.346.794 euros.

Porto, 16 de março de 2023

O Conselho de Administração:

João Nuno da Costa Oliveira Macedo Silva – Presidente

Paula Cristina Brás Fernandes

Vitor José Moreira dos Santos

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS POSIÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(montantes expressos em euros)

ATIVO	Notas	2022	2021
ATIVOS NÃO CORRENTES:			
Ativos fixos tangíveis	4	985 774	994 922
Ativos sob direito de uso	4	150 463	137 214
Propriedades de investimento	5	13 588 171	13 526 767
Ativos intangíveis	6	(0)	(0)
Investimentos em associadas	7	22 045 864	22 045 864
Outros investimentos	7	68 132	68 132
Outros devedores não correntes	8	5 584 310	4 637 708
Total de ativos não correntes		<u>42 422 713</u>	<u>41 410 607</u>
ATIVOS CORRENTES:			
Inventários	9	9 056 510	15 419 451
Clientes	10	227 106	31 024
Estado e outros entes públicos	11	653 125	723 021
Outros devedores correntes	12	49 146	898 707
Outros ativos correntes	13	91 848	1 007 579
Caixa e equivalentes de caixa	14	188 459	15 222
Total de ativos correntes		<u>10 266 194</u>	<u>18 095 004</u>
TOTAL DO ATIVO		<u><u>52 688 907</u></u>	<u><u>59 505 611</u></u>
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO:			
Capital social	15	35 000 000	35 000 000
Reservas legais	15	1 885 794	1 798 577
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		2 470 310	1 744 335
Total capital próprio atribuído aos Acionistas da empresa-mãe		<u>41 766 381</u>	<u>40 953 189</u>
Interesses que não controlam		0	0
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO		<u>41 766 381</u>	<u>40 953 189</u>
PASSIVO:			
PASSIVO NÃO CORRENTE:			
Empréstimos bancários	19	0	0
Passivos de locação não corrente	16	108 411	104 380
Outros credores não correntes	17	4 480 000	4 780 000
Provisões	18	717 065	0
Passivos por impostos diferidos	19	185 030	187 653
Total de passivos não correntes		<u>5 490 505</u>	<u>5 072 033</u>
PASSIVO CORRENTE:			
Empréstimos bancários	20	0	220 419
Outros empréstimos	20	2 000 000	2 000 000
Passivos de locação corrente	16	47 753	40 575
Fornecedores	21	96 643	215 395
Estado e outros entes públicos	22	24 343	17 596
Outros credores correntes	23	2 711 453	10 484 381
Outros passivos correntes	24	551 828	502 023
Total de passivos correntes		<u>5 432 020</u>	<u>13 480 389</u>
TOTAL DO PASSIVO		<u><u>10 922 526</u></u>	<u><u>18 552 422</u></u>
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO		<u><u>52 688 907</u></u>	<u><u>59 505 611</u></u>

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado: Raquel Sofia Oliveira Pinho

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

O Conselho de Administração

João Nuno da Costa Oliveira Macedo Silva – Presidente

Paula Cristina Brás Fernandes

Vitor José Moreira dos Santos

O Contabilista Certificado

Raquel Sofia Oliveira Pinho

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS POR NATUREZAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(montantes expressos em euros)

	Notas	2022	2021
Rendimentos operacionais:			
Vendas	28	11 858 914	5 751 114
Prestações de serviços	28	1 775 732	2 366 691
Outros rendimentos operacionais	29	154 946	471 222
Total de rendimentos operacionais		<u>13 789 593</u>	<u>8 589 027</u>
Gastos operacionais:			
Gasto das mercadorias vendidas e matérias consumidas	30	8 045 341	4 588 090
Fornecimentos e serviços externos	31	631 098	893 294
Gastos com o pessoal	32	690 150	648 244
Amortizações e depreciações	9,10 e 13	246 979	234 861
Provisões e perdas por imparidade	18	717 065	0
Outros gastos operacionais	33	121 008	105 460
Total de gastos operacionais		<u>10 451 641</u>	<u>6 469 949</u>
Resultados operacionais antes de gastos de reestruturação		<u>3 337 952</u>	<u>2 119 078</u>
Gastos de reestruturação		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultados operacionais depois de gastos de reestruturação		<u>3 337 952</u>	<u>2 119 078</u>
Gastos e perdas financeiras	34	258 655	348 278
Rendimentos financeiros	34	110 737	83 799
Resultados relativos a empresas associadas	35	230 578	329 108
Resultado antes de impostos		<u>3 420 611</u>	<u>2 183 706</u>
Imposto sobre o rendimento	36	950 301	439 371
Resultado líquido do exercício		<u><u>2 470 310</u></u>	<u><u>1 744 335</u></u>
Resultado por ação:			
Básico	37	<u>0,071</u>	<u>0,050</u>
Diluído		<u><u>0,071</u></u>	<u><u>0,050</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 DO RENDIMENTO INTEGRAL
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(montantes expressos em euros)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultado líquido do período	2 470 310	1 744 335
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>2 470 310</u></u>	<u><u>1 744 335</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 2022 E 2021

(montantes expressos em euros)

	2022	2021
<u>ATIVIDADES OPERACIONAIS:</u>		
Recebimentos de clientes	25 990 010	7 655 181
Pagamentos a fornecedores	5 344 722	1 515 341
Pagamentos ao pessoal	437 830	437 961
Fluxos gerados pelas operações	20 207 459	5 701 879
(Pagamento)/recebimento do imposto sobre o rendimento	(595 045)	(438 177)
Outros recebimentos/(pagamentos) relativos à atividade operacional	(110 897)	(777 712)
Fluxos das atividades operacionais (1)	<u>19 501 517</u>	<u>4 485 989</u>
<u>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:</u>		
Recebimentos provenientes de:		
Ativo fixo tangível e propriedades de investimento	0	769 907
Juros e ganhos similares	208 643	18 456
Empréstimos concedidos	691 602	1 436 620
	<u>900 245</u>	<u>2 224 982</u>
Pagamentos respeitantes a:		
Investimentos	1 699 985	1 000 000
Inventários	6 534 667	3 066 929
Empréstimos concedidos	946 602	691 620
	<u>9 181 254</u>	<u>4 758 549</u>
Fluxos das atividades de investimento (2)	<u>(8 281 009)</u>	<u>(2 533 567)</u>
<u>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</u>		
Recebimentos respeitantes a:		
Empréstimos obtidos	27 680 000	21 050 000
Dividendos	230 578	329 108
	<u>27 910 578</u>	<u>21 379 108</u>
Pagamentos respeitantes a:		
Empréstimos obtidos	36 830 000	21 600 000
Amortizações de contratos de locação financeira	4 316	26 962
Juros e gastos similares	254 947	250 120
Dividendos	1 648 168	1 533 812
	<u>38 737 431</u>	<u>23 410 894</u>
Fluxos das atividades de financiamento (3)	<u>(10 826 853)</u>	<u>(2 031 786)</u>
Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	<u>393 656</u>	<u>(79 364)</u>
Caixa e seus equivalentes no início do período	<u>(205 197)</u>	<u>(125 833)</u>
Caixa e seus equivalentes no fim do período	<u>188 459</u>	<u>(205 197)</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 2022 E 2021

(montantes expressos em euros)

	Reservas				Resultados Transitados	Resultado líquido do exercício	Total
	Capital social	Legais	Reavaliação	Outras			
Saldo em 1 de janeiro de 2021	35 000 000	1 717 850	2 117 537	287 735	5 005	1 614 539	40 742 666
Aplicação do resultado líquido de 2020							
Transferência para resultados transitados	0	0	0	0	0	0	0
Transferência para reserva legal	0	80 727	0	0	0	(80 727)	0
Distribuição de dividendos	0	0	0	0	0	(1 533 812)	(1 533 812)
Rendimento integral do exercício 2021	0	0	0	0	0	1 744 335	1 744 335
Saldo em 31 de dezembro de 2021	35 000 000	1 798 577	2 117 537	287 735	5 005	1 744 335	40 953 190
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

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado: Raquel Sofia Oliveira Pinho

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

O Conselho de Administração

João Nuno da Costa Oliveira Macedo Silva – Presidente

Paula Cristina Brás Fernandes

Vitor José Moreira dos Santos

O Contabilista Certificado

Raquel Sofia Oliveira Pinho

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(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 2022 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 2019 a 2022 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 2022 e 2021 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 2022:

Norma / Interpretação	Descrição
Alterações à IFRS 3 – Referências à Estrutura Conceptual para o Relato Financeiro	<p>Esta alteração atualiza as referências à Estrutura Conceptual no texto da IFRS 3, não tendo sido introduzidas alterações aos requisitos contabilísticos para as concentrações de atividades empresariais.</p> <p>É também clarificado o tratamento contabilístico a adotar relativamente aos passivos e passivos contingentes no âmbito da IAS 37 e IFRIC 21, incorridos separadamente versus os que foram incluídos numa concentração de atividades empresariais.</p> <p>A alteração é de aplicação prospetiva.</p>
Alterações à IAS 16 – Rendimentos obtidos antes da entrada em funcionamento	<p>Clarifica o tratamento contabilístico dado à contraprestação obtida com a venda de produtos que resultam da produção em fase de teste dos ativos fixos tangíveis, proibindo a sua dedução ao custo de aquisição dos ativos. A entidade reconhece os rendimentos obtidos da venda de tais produtos e os custos da sua produção nos resultados.</p>
Alterações à IAS 37 – Contratos onerosos – custos de cumprir com um contrato	<p>Esta alteração especifica que na avaliação sobre se um contrato é ou não oneroso, apenas podem ser considerados os gastos diretamente relacionados com o cumprimento do contrato, como os custos incrementais relacionados com mão-de-obra direta e materiais e a alocação de outros gastos diretamente relacionados como a alocação dos gastos de depreciação dos ativos tangíveis utilizados para realizar o contrato.</p> <p>Os custos gerais e administrativos não se relacionam diretamente com um contrato e são excluídos exceto se forem explicitamente debitados à contraparte de acordo com o contrato.</p> <p>Esta alteração deverá ser aplicada aos contratos que, no início do primeiro período anual de relato ao qual a alteração é aplicada, ainda incluam obrigações contratuais por satisfazer, sem haver lugar à reexpressão do comparativo.</p>
Alterações à IFRS 1 – Subsidiária enquanto adotante das IFRS pela primeira vez (incluída nas melhorias anuais relativas ao ciclo 2018-2020)	<p>Esta alteração clarifica que, quando uma subsidiária optar pela mensuração dos seus ativos e passivos pelos montantes incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas da empresa-mãe (assumindo que não ocorreu nenhum ajuste no processo de consolidação), a mensuração das diferenças de transposição acumuladas podem ser efetuadas pelos montantes que seriam registados nas demonstrações financeiras consolidadas, baseado na data de transição da empresa-mãe para as IFRS.</p>
Alterações à IFRS 9 – Desreconhecimento de	<p>Esta alteração vem clarificar quais as comissões que uma entidade deve incluir ao avaliar se os termos de um passivo financeiro são</p>

<p>passivos financeiros – Comissões a incluir no teste dos '10 por cento' de variação (incluída nas melhorias anuais relativas ao ciclo 2018-2020)</p>	<p>substancialmente diferentes dos termos do passivo financeiro original. Assim no âmbito dos testes de desreconhecimento efetuados aos passivos renegociados, deverão apenas ser incluídas as comissões pagas ou recebidas entre o devedor e o credor, incluindo as comissões pagas ou recebidas pelo devedor ou pelo credor em nome do outro.</p>
<p>Alterações à IAS 41 – Tributação e mensuração do justo valor (incluída nas melhorias anuais relativas ao ciclo 2018-2020)</p>	<p>Esta alteração elimina o requisito previsto no parágrafo 22 da IAS 41, de exclusão dos fluxos de caixa relacionados com imposto sobre o rendimento na mensuração de justo valor dos ativos biológicos, assegurando a consistência com os princípios da IFRS 13.</p>
<p>Alterações à IFRS 16 - Locações - Concessões relacionadas com a COVID-19 ao nível das rendas para além de 30 de junho de 2021</p>	<p>Em 28 de maio de 2020, a alteração à IFRS 16 denominada 'Concessões relacionadas com a COVID-19' foi emitida, tendo introduzido o seguinte expediente prático: um locatário pode optar por não avaliar se uma concessão de renda relacionada a Covid-19 é uma modificação de locação.</p> <p>Os locatários que optem pela aplicação deste expediente, contabilizam a alteração aos pagamentos das rendas resultantes de uma concessão relacionada com a COVID-19 da mesma forma que contabilizam uma alteração que não seja uma modificação da locação de acordo com a IFRS 16.</p> <p>Inicialmente, o expediente prático aplicava-se a pagamentos originalmente devidos até 30 de junho de 2021, no entanto, devido ao prolongamento do impacto da pandemia, em 31 de março de 2021, o mesmo foi alargado para pagamentos originalmente devidos até 30 de junho de 2022. A alteração aplica-se a períodos de relatório anuais iniciados em ou após 1 de abril de 2021.</p> <p>Em suma, o expediente prático pode ser aplicado desde que estejam cumpridos os seguintes critérios:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a alteração nos pagamentos de locação resulta numa retribuição revista para a locação que é substancialmente igual, ou inferior, à retribuição imediatamente anterior à alteração; - qualquer redução dos pagamentos de locação apenas afeta pagamentos devidos em, ou até 30 de junho de 2022; e - não existem alterações significativas a outros termos e condições da locação.

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

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
IFRS 17 – Contratos de Seguro	1-jan-2023	A IFRS 17 aplica-se a todos os contratos de seguro (i.e., vida, não vida, seguros diretos e resseguros), independentemente do tipo de entidades que os emite, bem como a algumas garantias e a alguns instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Em termos gerais, IFRS 17 fornece um modelo contabilístico para os contratos de seguro de maior utilidade e mais consistente para os emitentes. Contrastando com os requisitos da IFRS 4, que são baseadas em políticas contabilísticas locais adotadas anteriormente, a IFRS 17 fornece um modelo integral para contratos de seguro, cobrindo todos os aspetos contabilísticos relevantes.
Alterações à IFRS 17 – Contratos de seguro – Aplicação inicial da IFRS 17 e IFRS 9 – Informação comparativa	1-jan-2023	<p>Esta alteração à IFRS 17 refere-se à apresentação de informação comparativa de ativos financeiros na aplicação inicial da IFRS 17.</p> <p>A emenda adiciona uma opção de transição que permite que uma entidade aplique um <i>'overlay'</i> na classificação de um ativo financeiro no(s) período(s) comparativo(s) apresentado(s) na aplicação inicial da IFRS 17. O <i>'overlay'</i> permite que todos os ativos financeiros, incluindo aqueles mantidos em relação a atividades não relacionadas a contratos dentro do âmbito da IFRS 17 ser classificado, instrumento a instrumento, no(s) período(s) comparativo(s) de forma alinhada com a forma como a entidade espera que esses ativos sejam classificados na aplicação inicial da IFRS 9.</p>
Alterações à IAS 1 – Divulgação de políticas contabilísticas	1-jan-2023	<p>Estas alterações pretendem auxiliar a entidade na divulgação das políticas contabilísticas 'materiais', anteriormente designadas por políticas 'significativas'. No entanto devido à inexistência deste conceito nas normas IFRS, foi decidido substituir pelo conceito "materialidade", um conceito já conhecido pelos utilizadores das demonstrações financeiras.</p> <p>Ao avaliar a materialidade das políticas contabilísticas, a entidade tem de considerar não só a dimensão das transações como também outros eventos ou condições e a natureza dos mesmos.</p>
Alterações à IAS 8 – Definição de estimativas contabilísticas	1-jan-2023	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	1-jan-2023	A alteração esclarece que os pagamentos que liquidem um passivo são fiscalmente dedutíveis, contudo trata-se de uma questão de julgamento profissional se tais deduções são atribuíveis ao passivo que está reconhecido nas demonstrações financeiras ou ao ativo relacionado. Isto é importante para determinar se existem diferenças temporárias no reconhecimento inicial do ativo ou do passivo. Assim, a exceção de reconhecimento inicial não é aplicável às transações que originaram diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais. Apenas é aplicável se o reconhecimento de um leasing ativo e um leasing passivo derem origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis que não sejam iguais.
---	------------	--

A RAR Imobiliária não procedeu à aplicação antecipada de qualquer destas normas nas demonstrações financeiras no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2022. Não são estimados impactos significativos nas demonstrações financeiras decorrentes da sua adoção.

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

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

Norma / Interpretação	Descrição
Alterações à IAS 1 – Apresentação das demonstrações financeiras – Classificação de passivos correntes e não correntes	<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 “<i>covenant</i>”.</p> <p>No entanto, se o direito de adiar a liquidação por pelo menos doze meses estiver sujeito ao cumprimento de determinadas condições após a data de balanço, esses critérios não afetam o direito de diferir a liquidação cuja finalidade seja de classificar um passivo como corrente ou não corrente.</p> <p>Esta alteração inclui ainda uma nova definição de “liquidação” de um passivo e é de aplicação retrospectiva.</p>
Alterações à IFRS 16 - Passivos de locação em transações de venda e relocação	<p>Esta alteração especifica os requisitos relativos à mensuração subsequente de passivos de locação, relacionados com transações de venda e relocação (“<i>sale & leaseback</i>”) que qualificam como “venda” de acordo com os princípios da IFRS 15, com enfoque nos pagamentos de locação de locação variáveis que não dependem de um índice ou de uma taxa.</p>

Na mensuração subsequente, os vendedores-locatários deverão determinar os “pagamentos de locação” e “pagamentos de locação revistos”

Ao mensurar subsequentemente os passivos de locação, os vendedores-locatários deverão determinar os “pagamentos de locação” e “pagamentos de locação revistos” de forma a que não reconheça qualquer ganho ou perda relacionado com o direito de uso retido. A aplicação desses requisitos não impede que o vendedor-locatário reconheça, na demonstração dos resultados, qualquer ganho ou perda relacionado à “venda” parcial ou total, conforme exigido pelo parágrafo 46(a) da IFRS 16.

Esta alteração é de aplicação retrospectiva.

Estas normas não foram ainda adotadas (“*endorsed*”) pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pela RAR Imobiliária no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2022. 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 2022 e 2021, o saldo líquido entre empréstimos obtidos e concedidos, que vencem juros, ascende a aproximadamente 6,5 milhões de Euros e 15 milhões Euros, respetivamente, divididos entre empréstimos correntes e não correntes (Notas 12, 17, 20 e 23).

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 2022. 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 2022 viria aumentado em cerca de 47 mil Euros.

b) Risco de preço

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

3.2. Risco de crédito

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

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

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

Os ajustamentos para contas a receber são calculados considerando-se (a) o perfil de risco do cliente, (b) o prazo médio de recebimento, o qual difere de negócio para negócio, e (c) a condição financeira do cliente. A 31 de dezembro de 2022 e 2021 não foram registados este tipo de movimentos de ajustamentos.

A 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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 2022 e 2021, o movimento ocorrido no valor dos ativos fixos tangíveis, bem como nas respectivas depreciações e perdas de imparidade acumuladas, foi o seguinte:

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

	31.12.2021					
	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipamento transporte (D.U.)	Equipamento administrativo	Ativos fixos tangíveis em curso	Total
Ativo bruto:						
Saldo inicial	258 843	943 514	265 192	143 345	0	1 628 779
Aumentos / aquisições	0	0	75 261	15 032	0	96 443
Reavaliações	0	0	0	0	0	0
Diminuições / alienações	0	0	(118 736)	0	0	(118 736)
Abates	0	0	0	(9 881)	0	(9 881)
Reclassificações	0	0	0	0	0	0
Saldo final	<u>258 843</u>	<u>943 514</u>	<u>221 717</u>	<u>148 496</u>	<u>0</u>	<u>1 596 605</u>
Depreciações acumuladas:						
Saldo inicial	0	218 777	170 431	135 035	0	542 128
Aumentos em depreciações	0	11 612	32 808	6 089	0	50 957
Diminuições / alienações	0	0	(118 736)	0	0	(118 736)
Abates	0	0	0	(9 881)	0	(9 881)
Diminuições em depreciações	0	0	0	0	0	0
Reclassificações	0	0	0	0	0	0
Saldo final	<u>0</u>	<u>230 389</u>	<u>84 503</u>	<u>131 243</u>	<u>0</u>	<u>464 468</u>
Valor líquido	<u>258 843</u>	<u>713 125</u>	<u>137 214</u>	<u>17 253</u>	<u>0</u>	<u>1 132 136</u>

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 2022 e 2021 o movimento ocorrido nas propriedades de investimento foi o seguinte:

	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	13 526 767	14 046 167
Aumentos / aquisições	326 180	3 455
Aumentos em depreciações	(180 650)	(129 702)
Diminuições / alienações	(84 126)	(393 153)
Abates	0	0
Diminuições em depreciações	0	0
Reclassificações	0	0
Saldo final	<u>13 588 171</u>	<u>13 526 767</u>

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

A alienação corresponde à venda de uma fração no Edifício Monchique, em 2021 e, em 2022, à venda da última loja que detínhamos no Edifício do Passeio Atlântico em Matosinhos.

6. ATIVO INTANGÍVEL

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não existiu qualquer movimento nos ativos intangíveis, bem como nas respectivas amortizações e perdas de imparidade acumuladas:

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

	31.12.2021	
	<i>Software</i>	Total
Ativo bruto:		
Saldo inicial	77 082	77 082
Saldo final	77 082	77 082
Amortizações acumulada		
Saldo inicial	77 082	77 082
Saldo final	77 082	77 082
Valor líquido	(0)	(0)

7. INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o saldo desta rubrica é composto como segue:

Investimentos:	31.12.2022	31.12.2021
Empresas do Grupo e Associadas	9 695 864	9 695 864
Fundo São José Ribamar	12 350 000	12 350 000
Outros Investimentos	68 132	68 132
	22 113 996	22 113 996

Empresas do Grupo e associadas

As empresas associadas, suas sedes sociais e proporção do capital detido, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, são as seguintes:

Empresa	Sede Social	2022 e 2021	
		% capital detido	Valor
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
			8 305 513

Prestações Suplementares

Empresa	Sede Social	2022 e 2021	
		% capital detido	Valor
S. Simão da Junqueira, S.A.	Porto	100,00	1 390 351
			1 390 351

Investimentos

Empresa	Sede Social	2022 e 2021	
		% capital detido	Valor
Fundo São José Ribamar	Oeiras	100,00	12 350 000
			12 350 000

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os principais indicadores destas empresas eram como segue:

Empresa	31.12.2022		31.12.2021	
	Capital Próprio	Resultado Líquido	Capital Próprio	Resultado Líquido
Soc. Imob. Urban. do Parque, S.A.	2 912 246	602 644	2 540 180	242 714
S. Simão da Junqueira, S.A.	906 945	(81 277)	988 222	(58 847)
Tibãesgolfe, S.A.	1 755 148	(6 710)	1 761 858	(5 447)
Fundo São José Ribamar	18 575 852	(402 458)	18 978 310	482 708
	<u>24 150 192</u>	<u>112 200</u>	<u>24 268 570</u>	<u>661 129</u>

Outros investimentos

O saldo da rubrica de outros investimentos, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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

	31.12.22	31.12.21
Empréstimos concedidos ao Grupo - não corrente (Nota 27)		
São Simão da Junqueira, S.A.	5 312 310	4 500 310
Tibães Golfe, S.A.	272 000	137 398
	<u>5 584 310</u>	<u>4 637 708</u>

9. INVENTÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Mercadorias		
Terreno Nevogilde	2 310 000	2 200 000
Parque de Palmela	45 895	45 895
	<u>2 355 895</u>	<u>2 245 895</u>
Produtos e trabalhos em curso		
Paço Lumiar	986 544	7 635 795
Boavista5205	5 714 071	5 537 761
	<u>6 700 615</u>	<u>13 173 556</u>
	<u>9 056 510</u>	<u>15 419 451</u>

10. CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a rubrica "Clientes" tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Clientes c/c - gerais	215 287	31 024
Clientes Grupo (Nota 27)	11 819	0
	<u>227 106</u>	<u>31 024</u>

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

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Saldo não vencido	224 422	-
Saldo vencido		
Entre 0 e 90 dias	949	31 024
Entre 90 e 180 dias	628	-
Há mais de 180 dias	1 107	-
	<u>227 106</u>	<u>31 024</u>

11. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a rubrica "Estado e outros entes públicos" tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Imposto sobre o rendimento - pagamentos por conta	14 499	14 499
Imposto sobre o valor acrescentado	638 626	708 522
	<u>653 125</u>	<u>723 021</u>

12. OUTROS DEVEDORES CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a rubrica "Outras dívidas de terceiros" tinha a seguinte composição:

	31.12.22	31.12.21
Adiantamentos a fornecedores	7 928	400
Empréstimos concedidos ao Grupo (Nota 27)	0	691 602
Outras operações - Empresas do Grupo (Nota 27)	39 326	206 705
Outros devedores - corrente	1 892	0
	<u>49 146</u>	<u>898 707</u>

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estes saldos não se encontravam vencidos.

13. OUTROS ATIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.22	31.12.21
Acréscimo rendimentos:		
Juros - empresas do grupo (Nota 27)	68 101	0
Outros operacionais	4 787	993 712
Gastos a reconhecer:		
Outros gastos operacionais	18 960	13 867
	<u>91 848</u>	<u>1 007 579</u>

14. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o detalhe de caixa e seus equivalentes era o seguinte:

	31.12.22	31.12.21
Caixa	380	450
Depósitos à ordem	188 079	14 772
Caixa e equivalentes de caixa	188 459	15 222
Descobertos bancários	0	(220 419)
	<u>188 459</u>	<u>(205 197)</u>

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

15. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

Em 31 de dezembro de 2022, 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.

16. PASSIVOS DE LOCAÇÃO

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	Pagamentos mínimos de locação		Valor presente dos pagamentos mínimos de locação	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Montantes a pagar por locações financeiras:				
2022	-	41 756	-	40 586
2023	49 018	34 428	47 819	36 611
2024	41 899	30 309	41 127	29 828
2025	34 370	22 780	33 930	22 551
2026	26 960	15 740	26 766	15 390
2027	6 518		6 498	
	<u>158 765</u>	<u>145 013</u>	<u>156 140</u>	<u>144 966</u>
Juros futuros	<u>(2 625)</u>	<u>(2 777)</u>	-	-
	<u>156 140</u>	<u>142 236</u>	<u>156 140</u>	<u>144 966</u>
Componente de curto prazo			<u>(47 819)</u>	<u>(40 856)</u>
Credores por locações - líquidos da parcela de curto prazo			<u>108 321</u>	<u>104 110</u>

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

Em 31 de dezembro de 2022, 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 2022 e 2021 os passivos não correntes tinham o seguinte detalhe:

	31.12.22	31.12.21
Empréstimos obtidos do Grupo (Nota 27)		
RAR - Sociedade de Controle (Holding), S.A.	4 480 000	4 780 000
	<u>4 480 000</u>	<u>4 780 000</u>

18. PROVISÕES

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Provisões:		
Garantias de clientes	717 065	0
	<u>717 065</u>	<u>0</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 com a realização das escrituras do nosso projeto, "Quinta do Paço Lumiar".

19. PASSIVO POR IMPOSTOS DIFERIDOS

O detalhe dos passivos por impostos diferidos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, de acordo com as diferenças temporárias que os geraram, é o seguinte:

	Passivos por impostos diferidos	
	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Reavaliações livres	116 383	115 391
Reavaliações legais	68 647	72 262
	<u>185 030</u>	<u>187 653</u>

O movimento ocorrido nos passivos por impostos diferidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foi o seguinte:

	Passivos por impostos diferidos	
	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Saldo inicial	187 653	186 725
Efeito em resultados (Nota 34):		
Reavaliações livres de ativos fixos tangíveis	993	2 462
Reavaliações legais de ativos fixos tangíveis	(3 616)	(1 534)
Outras diferenças temporárias		
Sub-total	<u>(2 623)</u>	<u>928</u>
Saldo final	<u>185 030</u>	<u>187 653</u>

20. EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os empréstimos bancários tinham o seguinte detalhe:

Entidade financiadora	<u>31.12.22</u>		<u>31.12.21</u>	
	Montante utilizado		Montante utilizado	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Descobertos bancários (Nota 14)	0	0	220 419	0
Papel comercial	2 000 000	0	2 000 000	0
	<u>2 000 000</u>	<u>0</u>	<u>2 220 419</u>	<u>0</u>

21. FORNECEDORES

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 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.

	31.12.22	31.12.21
Fornecedores	96 643	215 285
Fornecedores c/c - grupo (Nota 27)	0	110
	<u>96 643</u>	<u>215 395</u>

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a antiguidade destas contas a pagar é como segue:

	31.12.22	31.12.21
Entre 0 e 90 dias	96 643	215 395
Entre 90 e 180 dias	-	-
Há mais de 180 dias	-	-
	<u>96 643</u>	<u>215 395</u>

22. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a rubrica "Estado e outros entes públicos" tinha a seguinte composição:

	31.12.22	31.12.21
Retenção de impostos sobre rendimentos	10 515	7 073
TSU - contribuições p/ segurança social	13 828	10 523
	<u>24 343</u>	<u>17 596</u>

23. OUTROS CREDORES CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a rubrica "Outras dívidas a terceiros" tinha a seguinte composição:

	31.12.22	31.12.21
Remuneração a pagar ao pessoal	3 154	2 287
Financiamentos obtidos - Empresas Grupo (Nota 27)	0	8 850 000
Adiantamentos por conta de vendas	1 324 510	629 529
Outros credores	448 918	448 918
Outras operações - Empresas Grupo (Nota 27)	934 870	553 646
	<u>2 711 453</u>	<u>10 484 381</u>

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

O valor registado em "Outros Credores" diz respeito a um crédito referente a uma operação que ainda não se encontra finalizada.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a antiguidade destas contas a pagar é como segue:

	31.12.22	31.12.21
Sem vencimento	2 262 535	10 035 463
Com vencimento		
Entre 0 e 90 dias	-	-
Entre 90 e 180 dias	-	-
Há mais de 180 dias	448 918	448 918
	<u>2 711 453</u>	<u>10 484 381</u>

A maioria destes saldos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 respeita a empréstimos de empresas do Grupo (Nota 27) 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.

24. OUTROS PASSIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.22	31.12.21
Acréscimos de gastos:		
Remunerações	66 679	52 236
Juros - outros	67 986	0
Outros acréscimos de gastos - FSE	141 767	144 938
	<u>276 432</u>	<u>197 174</u>
Rendimentos diferidos:		
Receitas pagas antecipadamente	177 755	181 558
Outros - Garantias de vendas	97 641	123 291
	<u>275 396</u>	<u>304 849</u>
	<u>551 828</u>	<u>502 023</u>

25. ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES

	31.12.22	31.12.21
Garantias prestadas:		
Câmara Municipal Vila do Conde	1 778	1 778
EDP	9 665	9 665
Câmara Municipal Lisboa - Obra	66 047	424 726
CPCV - clientes Paço Lumiar	-	7 190 558
	<u>77 490</u>	<u>7 626 727</u>

O valor apresentado em 2021, relativamente a "CPCV – clientes Paço Lumiar" refere-se às garantias prestadas pela RAR Imobiliária aos clientes que compraram moradias na "Quinta do Paço Lumiar", antes de a construção se iniciar, tendo as mesmas sido canceladas com a realização das escrituras.

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Empresa não tinha assumido compromissos não refletidos na demonstração da posição financeira.

27. PARTES RELACIONADAS

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas durante os exercícios de 2022 e 2021 podem ser detalhados como segue:

Transações	Vendas e prestações de serviços (Nota 28)		Compras e serviços obtidos	
	2022	2021	2022	2021
Acembex - Comércio e Serviços, Lda.	15 985	44 041	0	0
Centrar - Centro de Serviços de Gestão, S.A.	15 315	53 227	0	0
CompRAR - Central de Compras, S.A.	6 871	6 390	188	158
RAR - Refinarias de Açúcar Reunidas, S.A.	1 127 164	1 459 893	0	0
RAR - Serviços de Assistência Clínica, Lda	31 671	31 671	0	7 301
RAR - Sociedade de Controle (Holding), S.A.	377 164	410 616	121 501	142 793
Colep Consumer Products Portugal, S.A.	53 618	75 864	0	0
	1 627 788	2 081 701	121 689	150 252

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 34)		Juros Suportados (Nota 34)	
	2022	2021	2022	2021
RAR - Sociedade de Controle (Holding), S.A.	0	0	165 642	242 753
S. Simão Junqueira - Prom. Turís. e Imob., S.A.	104 110	75 541	0	0
SIUP - Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	0	4 762	0	0
Tibãesgolfe - Empreendi. Imobiliários, S.A.	5 255	3 284	0	0
	109 365	83 586	165 642	242 753

Saldos	Outros devedores correntes (Nota 12)		Outros credores correntes (Nota 23)	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
RAR - Sociedade de Controle (Holding), S.A.	0	0	0	8 971 956
S. Simão Junqueira - Prom. Turís. e Imob., S.A.	39 326	810 422	0	0
Tibãesgolfe - Empreendi. Imobiliários, S.A.	0	87 886	0	0
SIEL, SGPS, S.A.	0	0	934 870	431 690
	39 326	898 307	934 870	9 403 646

Saldos	Clientes (Nota 10)		Fornecedores (Nota 21)	
	2022	2021	2022	2021
RAR - Serviços de Assistência Clínica, Lda	0	0	0	110
COMP-RAR, Central de Compras, SA	11	0	0	0
Fundo de São José de Ribamar	11 808	0	0	0
	11 819	0	0	110

Saldos	Outros devedores não correntes (Nota 8)		Outros credores não correntes (Nota 17)	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
RAR - Sociedade de Controle (Holding), S.A.	0	0	4 480 000	4 780 000
S. Simão Junqueira - Prom. Turís. e Imob., S.A.	5 312 310	4 500 310	0	0
Tibãesgolfe - Empreendi. Imobiliários, S.A.	272 000	137 398	0	0
	5 584 310	4 637 708	4 480 000	4 780 000

A remuneração da Administração pode ser decomposta como segue:

	2022	2021
Remuneração fixa	95 374	116 484
Remuneração variável	24 901	30 926
	<u>120 275</u>	<u>147 410</u>

28. VENDAS E PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS

As vendas e as prestações de serviços nos exercícios de 2022 e 2021 foram como segue:

	2022	2021
Vendas	11 858 914	5 751 114
Prestações de serviços - Empresas Grupo (Nota 27)	1 627 788	2 081 701
Prestações de serviços - Outras	147 944	284 990
	<u>13 634 646</u>	<u>8 117 805</u>

As vendas, em 2022, são principalmente referentes registro do rédito pela realização das escrituras no projeto "Quinta do Paço Lumiar". Parte deste rédito tinha sido já registado, em 2021, com base no grau de acabamento da obra, pelos sinais dos CPCV recebidos.

Terminamos o exercício de 2022 com apenas uma escritura por efetuar neste projeto.

Para além destes valores está também incluído em vendas o rédito pela realização da escritura de uma loja de Matosinhos, em 2022 e, em 2021, as escrituras de venda de uns escritórios também em Matosinhos.

As prestações de serviços em 2022 e 2021 foram integralmente realizadas no mercado interno e referem-se essencialmente a receitas com rendas de propriedades de investimento. Parte significativa destas rendas respeita a propriedades arrendadas a empresas do Grupo (Nota 27).

29. OUTROS RENDIMENTOS OPERACIONAIS

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

	2022	2021
Subsídios à exploração - outras entidades públicas	6 414	12 712
Descontos pronto pagamento obtidos	0	29
Alienações - outros ativos fixos tangíveis	350	10 267
Alienações - propriedades de investimento - outras propriedade	65 874	407 859
Sinistros - ativos fixos tangíveis	4 049	11 598
Restituição de impostos	46 762	27 111
Outros rendimentos operacionais	31 498	1 645
	<u>154 946</u>	<u>471 222</u>

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

30. CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS E DAS MATÉRIAS CONSUMIDAS

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

	2022	2021
Gasto das vendas - mercadorias	<u>8 045 341</u>	<u>4 588 090</u>
	<u>8 045 341</u>	<u>4 588 090</u>

31. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica "Fornecimentos e serviços externos", nos exercícios de 2022 e 2021 pode ser detalhada como segue:

	2022	2021
Subcontratos	44 833	160 031
Trabalhos especializados	296 438	452 230
Publicidade e propaganda	105 566	90 318
Vigilância e segurança	16 659	18 278
Conservação e reparação	78 909	94 911
Ferramentas e utensílios	627	104
Livros e documentação técnica	150	320
Material de escritório	12 032	7 684
Energia e outros fluidos	18 611	13 677
Deslocações e estadas	14 931	11 726
Rendas e alugueres	3 265	3 288
Comunicação	6 641	7 142
Seguros	14 605	15 336
Contencioso e notariado	1 898	919
Serviços de limpeza	13 982	15 876
Outros	1 950	1 453
	<u>631 098</u>	<u>893 294</u>

32. GASTOS COM PESSOAL

A repartição dos gastos com o pessoal nos exercícios de 2022 e 2021 é a seguinte:

	2022	2021
Remunerações dos órgãos sociais	122 267	148 828
Remunerações do pessoal	408 281	355 971
Encargos sobre remunerações	106 210	96 011
Seguros acidentes no trabalho	1 996	2 524
Encargos com saúde	19 514	15 571
Formação	18 744	3 144
Outros gastos com pessoal	13 138	26 196
	<u>690 150</u>	<u>648 244</u>

Durante os exercícios de 2022 e 2021 o número médio do pessoal foi de 16 e 17, respetivamente.

O saldo da rubrica "Encargos sobre remunerações" inclui o montante de 22 249 Euros em 2022 e 25 658 Euros em 2021, relativo a órgãos sociais.

33. OUTROS GASTOS OPERACIONAIS

A rubrica "Outros gastos operacionais" nos exercícios de 2022 e 2021 pode ser detalhada como segue:

	2022	2021
Impostos	118 382	71 373
Quotizações	1 857	1 857
Outros gastos operacionais	769	32 230
	<u>121 008</u>	<u>105 460</u>

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

34. RESULTADOS FINANCEIROS

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

Gastos e perdas	2022	2021
Juros suportados:		
Empréstimos bancários	35 335	10 910
Contratos locação financeira	1 440	1 020
Financiamentos obtidos - grupo (Nota 27)	165 642	242 753
Outros	0	6 671
	<u>202 417</u>	<u>261 354</u>
Garantias bancários	50 959	74 320
Outros encargos financeiros	5 280	12 605
	<u>258 655</u>	<u>348 278</u>
Rendimentos		
Juros obtidos		
Depósitos	1 372	213
Financiamentos concedidos - grupo (Nota 27)	109 365	83 586
	<u>110 737</u>	<u>83 799</u>
Resultados financeiros	<u>(147 919)</u>	<u>(264 479)</u>

35. RESULTADOS RELATIVOS A EMPRESAS ASSOCIADAS

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

	2022	2021
Dividendos obtidos	<u>230 578</u>	<u>329 108</u>
	<u>230 578</u>	<u>329 108</u>

36. IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

Os impostos sobre o rendimento reconhecidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são detalhados como segue:

	2022	2021
Imposto corrente	952 925	438 443
Imposto diferido (Nota 18)	(2 623)	928
	<u>950 301</u>	<u>439 371</u>

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

	2022	2021
Resultado antes de impostos	3 420 611	2 183 706
Imposto esperado	3 420 611	2 183 706
Proveitos não tributáveis:		
Diferença positiva entre mais e menos-valias contabilísticas	66 304	441 242
Benefícios fiscais	2 355	1 824
Reversão de provisões tributadas (artºs 19º, nº 3 e 39º, nº 4)	25 650	
Eliminação da dupla tributação de lucros distribuídos	230 578	329 108
	<u>324 887</u>	<u>772 174</u>
Gastos não dedutíveis para efeitos fiscais:		
Depreciações e amortizações não aceites como gastos	15 019	10 023
40% do aumento deprec. Resultantes de reav. ativo fixo tangível	16 069	16 070
Multas, coimas e juros compensatórios	5	46
Diferença positiva entre mais e menos-valias fiscais	60 415	431 073
Provisões e perdas de imparidade não dedutíveis	717 065	23 097
	<u>808 573</u>	<u>480 309</u>
Resultado tributável	3 904 297	1 891 841
Taxa de imposto sobre o rendimento	21%	21%
Imposto calculado	819 902	397 287
Tributação autónoma	1 112	1 023
Derrama	58 564	28 378
Derrama estadual	72 129	11 755
Excesso/Insuficiência de estimativa para imposto	1 216	
Impostos diferidos (Nota 18)	(2 623)	928
Imposto sobre o rendimento	<u>950 301</u>	<u>439 371</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 2022, o montante de 949 991 Euros, por contrapartida de contas a pagar da SIEL, SGPS, S.A., relativamente ao seu contributo para o apuramento do lucro do grupo fiscal.

37. RESULTADOS POR AÇÃO

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultado para efeito de cálculo do resultado líquido por ação básico (resultado líquido do exercício)	2 470 310	1 744 335
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>0,071</u>	<u>0,050</u>

38. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 2023, o mercado imobiliário em Portugal assentará em dois fortes pilares: a elevada procura do cliente estrangeiro e o crescente interesse nacional. Irão surgir certamente novos desafios, a acrescer ao conflito e às consequências económicas do mesmo, mas o setor imobiliário provou nos últimos anos ter uma grande capacidade de adaptação e resiliência. No segmento alto, as mudanças não serão tão bruscas e, apesar da tomada de decisão poder vir a ser mais ponderada, não acreditamos numa diminuição da procura.

39. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 21 de março de 2023, contudo as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

Porto, 16 de março de 2023

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 2022 (que evidencia um total de 52.688.907 euros e um total de capital próprio de 41.766.381 euros, incluindo um resultado líquido de 2.470.310 euros), a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração do Rendimento Integral, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de RAR Imobiliária, S.A. em 31 de dezembro de 2022 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, 24 de março de 2023

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 2022.

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 2022 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 2022 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 2022, satisfazem os requisitos legais e contabilísticos aplicáveis.

Porto, 24 de março de 2023

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