

# **RAR IMOBILIÁRIA, S.A.**

Relatório e Contas  
31 de dezembro de 2020

**RAR IMOBILIÁRIA, S.A.**

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

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

## **ÍNDICE**

<b>RELATÓRIO DE GESTÃO</b>	<b>2</b>
<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>5</b>
<b>ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>16</b>
<b>CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS</b>	<b>50</b>
<b>RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO</b>	<b>51</b>

## **RELATÓRIO DE GESTÃO**

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

RELATÓRIO DE GESTÃO

EXERCÍCIO 2020

Apesar do impacto que, durante o ano 2020, e ainda na presente data, a pandemia teve e continua a ter na economia, os preços do imobiliário continuam a aumentar. Este efeito é explicado, talvez, porque o imobiliário está a ser percecionado como um "ativo de refúgio", face às alternativas de investimentos na bolsa (ações e fundos) e verificamos que muitas famílias estão a converter as suas poupanças (remuneradas pela banca a níveis historicamente baixos) em investimentos no imobiliário.

Apesar da aparente resiliência dos preços do imobiliário, que poderão não estar em níveis sustentáveis, o que poderá levar a uma redução da procura no segmento alto por parte de clientes estrangeiros, devido ao abrandamento das suas economias e às novas limitações impostas pelo Governo no regime de atribuição dos "Golden Visa".

O alojamento local começa já a tomar lugar no mercado de arrendamento e venda, fazendo aumentar a oferta, ainda que sem consequências visíveis nos preços o que, contudo, poderá acontecer em 2021 quando o stock imobiliário começar a ter algum significado.

Tudo indica que 2021 será um ano de franca retoma (embora os números do turismo só devam regressar aos valores pré-crise em 2022), desde que o Banco Central Europeu não comece a retirar algumas medidas de estímulo, que têm mantido baixas as taxas de juro e que são, sem dúvida, um dos fatores para a surpreendente resiliência com que o imobiliário tem conseguido resistir à pandemia.

Ainda que com os períodos de confinamento e Estados de Emergência em que todos temos vivido, o ano de 2020 manteve-se como sendo um ano positivo para a RAR Imobiliária.

Vendemos durante 2020 mais uma moradia no projeto "Quinta do Paço Lumiar", num total de catorze das dezassete existentes. Com base nestas vendas e nos recebimentos em função da percentagem de acabamento da obra registamos nas contas, em termos acumulados, uma margem bruta próxima de 1,4M€.

Durante este ano, ao nível do património, vendemos uma fração em Monchique, escrituramos a última casa que tínhamos na Calçada s/ Douro e os três escritórios no Edifício Passeio Atlântico II.

No que diz respeito às participadas da RAR Imobiliária, nomeadamente a SIUP, vendemos os dois últimos apartamentos, sendo que terminamos o exercício com apenas uma fração arrendada.

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

O projeto de S. Simão da Junqueira em Vila do Conde, propriedade da empresa participada com a mesma designação, está também em desenvolvimento, tendo sido submetido à apreciação da Câmara Municipal de Vila do Conde um Pedido de Informação Prévia para a operação de loteamento de modo a assegurarmos a volumetria de construção pretendida.

O Gabinete de Inovação e Design da RAR Imobiliária, o "Design Factory", em 2020, para além de ter prestado serviços internos, nomeadamente no projeto em desenvolvimento, "Novo Parque", realizou alguns trabalhos para clientes externos.

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

A empresa mantém-se a funcionar a 100%, quer em termos administrativos quer ao nível da produção. A obra do Paço Lumiar mantém-se ativa, apesar de constrangimentos resultantes das limitações impostas pelos vários Estados de Emergência decretados. O prolongamento da situação de confinamento e a restrição na circulação de bens e pessoas, não só em Portugal mas nos restantes países da Europa, poderá impactar no negócio, quer ao nível de prazo de desenvolvimento dos projetos (novos e em curso) quer ao nível da estabilização de preços dos novos produtos, fruto de uma correção de preços de mercado.

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

No encerramento das contas do exercício a RAR Imobiliária apresenta um resultado positivo de 1.614.539 euros, para o qual se propõe a seguinte aplicação:

- Reserva legal, 80.727 euros;
- Resultados Transitados, 1.533.812 euros.

Porto, 24 de março de 2021

O Conselho de Administração:

José António Pinheiro Teixeira – Presidente

João Alberto Lima Martins Pereira

Paula Cristina Brás Fernandes

# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS POSIÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euro)

ATIVO	Notas	2020	2019
<b>ATIVOS NÃO CORRENTES:</b>			
Ativos fixos tangíveis	4	1.086.650	1.078.327
Propriedades de investimento	5	14.046.167	14.758.537
Ativos intangíveis	6	0	0
Investimentos Financeiros	7	22.113.996	22.113.996
Ativos por impostos diferidos	8	0	0
Outros ativos não correntes	9	5.382.708	5.652.708
Total de ativos não correntes		42.629.521	43.603.568
<b>ATIVOS CORRENTES:</b>			
Inventários	10	16.940.612	8.596.405
Clientes	11	21.350	101.546
Estado e outros entes públicos	12	14.499	21.296
Outros devedores correntes	13	1.335.577	832.239
Outros ativos correntes	14	16.403	8.239
Caixa e equivalentes de caixa	15	15.184	21.081
Total de ativos correntes		18.343.625	9.580.805
TOTAL DO ATIVO		60.973.145	53.184.373
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>CAPITAL PRÓPRIO:</b>			
Capital social	16	35.000.000	35.000.000
Reservas legais		1.717.850	1.362.398
Reservas de reavaliação		2.117.537	2.117.537
Outras reservas		287.735	287.735
Resultados transitados		5.005	1.409
Resultado líquido do exercício		1.614.539	7.109.048
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO		40.742.666	45.878.128
<b>PASSIVO:</b>			
<b>PASSIVO NÃO CORRENTE:</b>			
Passivos de locação	17	73.282	64.659
Passivos por impostos diferidos	8	186.725	188.142
Outros passivos não correntes	25	4.780.000	3.680.000
Total de passivos não correntes		5.040.007	3.932.800
<b>PASSIVO CORRENTE:</b>			
Empréstimos bancários	18	141.017	0
Passivos de locação	17	49.076	40.116
Fornecedores	19	1.873.283	83.513
Estado e outros entes públicos	20	175.538	38.946
Outros credores correntes	21	12.430.566	2.628.267
Outros passivos correntes	22	520.785	582.603
Total de passivos correntes		15.190.473	3.373.445
TOTAL DO PASSIVO		20.230.479	7.306.245
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO		60.973.145	53.184.373

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado: Raquel Sofia Oliveira Pinho

O Conselho de Administração: José António Pinheiro Teixeira, João Alberto de Lima Martins Pereira, Paula Cristina Brás Fernandes

O Conselho de Administração

José António Pinheiro Teixeira – Presidente

João Alberto Lima Martins Pereira

Paula Cristina Brás Fernandes

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 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	2020	2019
Rendimentos operacionais:			
Prestações de serviços	26	3.106.397	5.787.041
Outros rendimentos operacionais	27	885.046	4.088.667
Total de rendimentos operacionais		<u>3.991.443</u>	<u>9.875.708</u>
Gastos operacionais:			
CMVMC e Variação de Produção	28	795.788	2.514.231
Fornecimentos e serviços externos	29	636.033	852.236
Gastos com o pessoal	30	749.702	810.150
Amortizações e depreciações	4, 5 e 6	247.927	287.017
Outros gastos operacionais	31	138.111	324.929
Total de gastos operacionais		<u>2.567.562</u>	<u>4.788.563</u>
Resultados operacionais		1.423.881	5.087.145
Rendimentos financeiros	32	102.251	133.045
Gastos e perdas financeiras	32	224.332	154.853
Resultados relativos a empresas associadas	33	600.000	2.500.000
Resultado antes de impostos		<u>1.901.800</u>	<u>7.565.337</u>
Imposto sobre o rendimento	34	287.261	456.289
Resultado líquido do exercício		<u>1.614.539</u>	<u>7.109.048</u>
Resultados por ação:			
Básico	35	<u>0,046</u>	<u>0,203</u>
Diluído		<u>0,046</u>	<u>0,203</u>

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado: Raquel Sofia Oliveira Pinho

O Conselho de Administração: José António Pinheiro Teixeira, João Alberto de Lima Martins Pereira, Paula Cristina Brás Fernandes

O Conselho de Administração

José António Pinheiro Teixeira – Presidente

João Alberto Lima Martins Pereira

Paula Cristina Brás Fernandes

O Contabilista Certificado

Raquel Sofia Oliveira Pinho

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RENDIMENTO INTEGRAL  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euro)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultado líquido do período	1.614.539	7.109.048
Varição do justo valor dos instrumentos financeiros	-	-
Varição das reservas de reavaliação	-	-
Varição das diferenças de conversão cambial e outras	<u>-</u>	<u>-</u>
Rendimento reconhecido diretamente no capital próprio	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos rendimentos e gastos reconhecidos no período	<u><u>1.614.539</u></u>	<u><u>7.109.048</u></u>

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado: Raquel Sofia Oliveira Pinho

O Conselho de Administração: José António Pinheiro Teixeira, João Alberto de Lima Martins Pereira, Paula Cristina Brás Fernandes

O Conselho de Administração

José António Pinheiro Teixeira – Presidente

João Alberto Lima Martins Pereira

Paula Cristina Brás Fernandes

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 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euro)

<u>ATIVIDADES OPERACIONAIS:</u>	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Recebimentos de clientes		3.388.032	4.155.554
Pagamentos a fornecedores		496.108	244.450
Pagamentos ao pessoal		459.848	570.516
Fluxos gerados pelas operações		2.432.076	3.340.588
(Pagamento)/recebimento do imposto sobre o rendimento		(658.304)	(624.884)
Outros recebimentos/(pagamentos) relativos à atividade operacional		(830.789)	(1.157.213)
Fluxos das atividades operacionais (1)		<u>942.983</u>	<u>1.558.491</u>
<u>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:</u>			
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis e propriedades de investimento		1.260.700	7.225.800
Empréstimos concedidos	26	961.620	2.201.120
Juros e ganhos similares		25.874	185.234
		<u>2.248.194</u>	<u>9.612.154</u>
Pagamentos respeitantes a:			
Investimentos		4.144.250	2.200.000
Inventários		3.059.594	3.864.506
Empréstimos concedidos	26	691.620	701.620
		<u>7.895.464</u>	<u>6.766.126</u>
Fluxos das atividades de investimento (2)		<u>(5.647.270)</u>	<u>2.846.028</u>
<u>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</u>			
Recebimentos respeitantes a:			
Dividendos		600.000	2.500.000
Empréstimos obtidos	26	12.650.000	3.630.000
		<u>13.250.000</u>	<u>6.130.000</u>
Pagamentos respeitantes a:			
Amortizações de contratos de locação financeira		30.300	35.437
Dividendos		6.750.000	1.272.519
Empréstimos obtidos	26	1.650.000	8.953.000
Juros e gastos similares		262.327	231.032
		<u>8.692.627</u>	<u>10.491.988</u>
Fluxos das atividades de financiamento (3)		<u>4.557.373</u>	<u>(4.361.988)</u>
Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)		<u>(146.915)</u>	<u>42.532</u>
Caixa e seus equivalentes no início do período	15	<u>21.081</u>	<u>(21.451)</u>
Caixa e seus equivalentes no fim do período	15	<u>(125.833)</u>	<u>21.081</u>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado: Raquel Sofia Oliveira Pinho

O Conselho de Administração: José António Pinheiro Teixeira, João Alberto de Lima Martins Pereira, Paula Cristina Brás Fernandes

O Conselho de Administração

José António Pinheiro Teixeira – Presidente

João Alberto Lima Martins Pereira

Paula Cristina Brás Fernandes

O Contabilista Certificado

Raquel Sofia Oliveira Pinho

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euro)

Notas	Capital social	Reservas			Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total
		Legais	Reavaliação	Outras			
Saldo em 1 de janeiro de 2019	35.000.000	1.295.423	2.117.537	287.735	1.409	1.339.494	40.041.599
Aplicação do resultado líquido de 2018:							
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	-	-	-
Transferência para reserva legal	-	66.975	-	-	-	(66.975)	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	(1.272.519)	(1.272.519)
Variação nas reservas de reavaliação	16	-	-	-	-	-	-
Variação de Impostos diferidos	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento integral do exercício de 2019	-	-	-	-	-	7.109.048	7.109.048
Saldo em 31 de dezembro de 2019	35.000.000	1.362.398	2.117.537	287.735	1.409	7.109.048	45.878.128
Aplicação do resultado líquido de 2019:							
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	3.596	(3.596)	-
Transferência para reserva legal	-	355.452	-	-	-	(355.452)	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	(6.750.000)	(6.750.000)
Variação nas reservas de reavaliação	16	-	-	-	-	-	-
Variação de Impostos diferidos	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento integral do exercício de 2020	-	-	-	-	-	1.614.539	1.614.539
Saldo em 31 de dezembro de 2020	35.000.000	1.717.850	2.117.537	287.735	5.005	1.614.539	40.742.667

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado: Raquel Sofia Oliveira Pinho

O Conselho de Administração: José António Pinheiro Teixeira, João Alberto de Lima Martins Pereira, Paula Cristina Brás Fernandes

O Conselho de Administração

José António Pinheiro Teixeira – Presidente

João Alberto Lima Martins Pereira

Paula Cristina Brás Fernandes

O Contabilista Certificado

Raquel Sofia Oliveira Pinho



## **ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

## RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

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

(Montantes expressos em Euro)

#### 1. NOTA INTRODUTÓRIA

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

#### 2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

##### 2.1. Bases de apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos registos contabilísticos da Empresa, mantidos de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro emitidas pelo "International Accounting Standards Board" ("IASB") e interpretações emitidas pelo "International Financial Reporting Interpretations Committee" ("IFRIC") ou pelo anterior "Standing Interpretations Committee" ("SIC"), em vigor em 1 de janeiro de 2020 tal como adotados pela União Europeia.

##### 2.2. Investimentos financeiros em empresas do grupo e associadas

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

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

##### 2.3. Ativos fixos tangíveis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.4. Propriedades de investimento

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

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

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

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

## 2.5. Ativos intangíveis

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

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

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

## 2.6. Ativos e passivos financeiros

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

### i) Ativos financeiros

#### Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

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

#### Mensuração subsequente

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

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

#### Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

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

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

Os ativos financeiros ao custo amortizado são mensurados subseqüentemente 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 contábilístico do passivo da locação é remensurado se houver uma modificação, como uma alteração no prazo da locação, nos pagamentos fixos ou na decisão de compra do ativo subjacente.

## 2.8. Inventários

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

## 2.9. Provisões

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

## 2.10. Imparidade dos ativos não correntes

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

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

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

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

## 2.11. Encargos financeiros com empréstimos obtidos

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

## 2.12. Rédito e especialização de exercícios

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

Os 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 2017 a 2020 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 2020 e 2019 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 2020:

<b>Norma / Interpretação</b>	<b>Descrição</b>
Alterações à IFRS 16 - Locações - Bonificações de rendas relacionadas com a COVID-19	<p>Esta alteração introduz um expediente prático para os locatários (mas não para os locadores), que os isenta de avaliar se as bonificações atribuídas pelos locadores no âmbito da COVID-19, qualificam como "modificações" quando estejam cumpridos cumulativamente três critérios: i) 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; ii) qualquer redução dos pagamentos de locação apenas afeta pagamentos devidos em, ou até 30 de junho de 2021; e iii) não existem alterações significativas a outros termos e condições da locação.</p> <p>Os locatários que optem pela aplicação desta isenção, contabilizam a alteração aos pagamentos das rendas resultantes de uma concessão relacionada com a COVID-19 da</p>

	<p>mesma forma que contabilizam uma alteração que não seja uma alteração da locação de acordo com a IFRS 16.</p> <p>Este expediente aplica-se em exercícios iniciados em ou após 1 de junho de 2020, sendo permitida a sua aplicação antecipada</p>
Alterações à IFRS 3 – Definição de negócio	<p>Esta alteração constitui uma revisão da definição de negócio para efeitos de contabilização de concentrações de atividades empresariais sendo a intenção da alteração da norma de ultrapassar as dificuldades que surgem quando uma entidade determina se adquiriu um negócio ou um conjunto de ativos.</p> <p>A nova definição exige que uma aquisição inclua um input e um processo substancial que conjuntamente gerem outputs. Os outputs passam a ser definidos como bens e serviços que sejam prestados a clientes, que gerem rendimentos de investimentos financeiros e outros rendimentos, excluindo os retornos sob a forma de reduções de custos e outros benefícios económicos para os acionistas.</p> <p>Passam a ser ainda permitidos 'testes de concentração' os quais, quando positivos, isentam a entidade de avaliação adicional, sobre se se trata da aquisição de um ativo ou de um negócio. No âmbito do teste de concentração, se parte significativa do justo valor dos ativos adquiridos corresponder a um único ativo, os ativos adquiridos não constituem um negócio.</p>
Alterações à IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 – Reforma das taxas de juro de referência	<p>As alterações fazem parte da primeira fase do projeto "IBOR reform" do IASB e permitem isenções relacionadas com a reforma do <i>benchmark</i> para as taxas de juro de referência.</p> <p>As principais isenções referem-se à contabilidade de cobertura em termos de: i) componentes de risco; ii) requisito "altamente provável"; iii) avaliação prospetiva; iv) teste de eficácia retrospectivo (para adotantes da IAS 39); v) reciclagem da reserva de variação de justo valor no capital próprio, e têm como objetivo que a reforma das taxas de juro de referência não determine a cessação da contabilidade de cobertura.</p> <p>As ineficácias de cobertura devem continuar a ser reconhecidas na demonstração dos resultados.</p>
Alterações à IAS 1 e à IAS 8 - Definição de material	<p>A intenção da alteração da norma é clarificar a definição de material e alinhar a definição usada nas normas internacionais de relato financeiro.</p> <p>A nova definição prevê que "uma informação é material se da sua omissão, de um erro ou da sua ocultação se possa razoavelmente esperar que influencie as decisões que os utilizadores primários das demonstrações financeiras tomam com base nessas demonstrações financeiras, as quais fornecem informação financeira sobre uma determinada entidade que reporta".</p> <p>As alterações clarificam que a materialidade depende da natureza e magnitude da informação, ou de ambas. Uma entidade tem de avaliar se determinada informação, quer individualmente quer em combinação com outra informação, é material no contexto das demonstrações financeiras.</p>
Estrutura conceptual para o reporte financeiro	<p>A estrutura conceptual para o reporte financeiro revista não é uma norma e nenhum dos seus conceitos prevalece sobre os conceitos presentes em normas ou outros requisitos de alguma das normas.</p> <p>O objetivo da estrutura concetual é apoiar o IAASB no desenvolvimento de normas, auxiliar os preparadores a desenvolver políticas contabilísticas consistentes quando não existe nenhuma norma aplicável e auxiliar todas as partes a compreender e interpretar as normas.</p> <p>As alterações afetam as entidades que desenvolveram as suas políticas contabilísticas com base na estrutura concetual. A estrutura concetual revista inclui alguns conceitos novos, definições e critérios de reconhecimento de ativos e passivos atualizados e clarifica alguns conceitos importantes.</p>

Não foram produzidos efeitos nas demonstrações financeiras da RAR Imobiliária, S.A. no período de doze

meses findo em 31 de dezembro de 2020, decorrente da adoção das normas, interpretações, emendas e revisões referidas na tabela acima.

### **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:

<b>Norma / Interpretação</b>	<b>Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após</b>	<b>Descrição</b>
IFRS 4 – Contratos de seguro – diferimento da aplicação da IFRS 9	1-jan-2021	Esta alteração refere-se às consequências contabilísticas temporárias que resultam da diferença entre a data de entrada em vigor da IFRS 9 – Instrumentos Financeiros e da futura IFRS 17 – Contratos de Seguro.  Em especial, a alteração efetuada à IFRS 4 adia até 1 de janeiro de 2023 a data de expiração da isenção temporária da aplicação da IFRS 9 a fim de alinhar a data efetiva desta última com a da nova IFRS 17.
Alterações à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 – Reforma das taxas de juro de referência - fase 2	1-jan-2021	Estas alterações tratam de questões que surgem durante a reforma de uma taxa de juro de referência, incluindo a substituição de uma taxa de juro de referência por outra alternativa, permitindo a adoção de isenções como: i) alterações na designação e documentação de cobertura; ii) valores acumulados na reserva de cobertura de fluxo de caixa; iii) avaliação retrospectiva da eficácia de uma relação de cobertura no âmbito da IAS 39; iv) alterações nas relações de cobertura para grupos de itens; v) presunção de que uma taxa de referência alternativa, designada como uma componente de risco não especificada contratualmente, é identificável separadamente e qualifica como um risco coberto; e vi) atualizar a taxa de juro efetiva, sem reconhecer ganho ou perda, para os instrumentos financeiros mensurados ao custo amortizado com variações nos fluxos de caixa contratuais em consequência da reforma da IBOR, incluindo locações que são indexadas a uma IBOR.

A RAR Imobiliária. A não procedeu à aplicação antecipada de qualquer destas normas nas demonstrações financeiras no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2020. 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:

<b>Norma / Interpretação</b>	<b>Descrição</b>
Alterações à IAS 1 – Apresentação das demonstrações financeiras – Classificação de passivos	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.  A classificação dos passivos não é afetada pelas expectativas da entidade (a avaliação deverá determinar se um direito existe, mas não deverá considerar se a entidade irá ou não exercer tal direito), ou por eventos ocorridos após a data de relato, como seja o incumprimento de um "covenant"  Esta alteração inclui ainda uma nova definição de "liquidação" de um passivo e é de aplicação retrospectiva

IFRS 17 – Contratos de seguro	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. Algumas exceções serão aplicadas. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contabilístico para os contratos de seguro que seja 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 providencia um modelo integral para contratos de seguro, cobrindo todos os aspetos contabilísticos relevantes.
Alterações à IAS 16 – Rendimentos obtidos antes da entrada em funcionamento	Alteração do tratamento contabilístico dado à contraprestação obtida com a venda de produtos que resultam da produção em fase de teste dos ativos fixos tangíveis, proibindo a sua dedução ao custo de aquisição dos ativos. A entidade reconhece os rendimentos obtidos da venda de tais produtos e os custos da sua produção nos resultados.
Alterações à IAS 37 – Contratos onerosos – custos de cumprir com um contrato	<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 3 – Referências à Estrutura concetual	<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>Esta alteração também clarifica o tratamento contabilístico a adotar relativamente aos passivos e passivos contingentes no âmbito da IAS 37 e IFRIC 21, incorridos separadamente versus incluídos numa concentração de atividades empresariais.</p> <p>A alteração é de aplicação prospetiva</p>
Alterações à IFRS 1 – Subsidiária enquanto adotante das IFRS pela primeira vez (incluída nas melhorias anuais relativas ao ciclo 2018-2020)	Esta melhoria clarifica que, quando a subsidiária optar pela mensuração dos seus ativos e passivos pelos montantes incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas da empresa-mãe, a mensuração das diferenças de transposição acumuladas de todas as operações estrangeiras podem ser efetuadas pelos montantes que seriam registados nas demonstrações financeiras consolidadas, baseado na data de transição da empresa-mãe para as IFRS.
Alterações à IFRS 9 – Desreconhecimento de passivos – custos incorridos a incluir no teste dos 10% de variação (incluída nas melhorias anuais relativas ao ciclo 2018-2020)	<p>Esta melhoria clarifica os honorários que uma entidade inclui aquando da avaliação sobre se os termos de um passivo financeiro novo ou modificado são substancialmente diferentes dos termos do passivo financeiro original.</p> <p>Esta melhoria clarifica que no âmbito dos testes de desreconhecimento efetuados aos passivos renegociados, o mutuário deve determinar o valor líquido entre honorários pagos e honorários recebidos considerando apenas os honorários pagos ou recebidos entre o mutuário e o financiador, incluindo honorários pagos ou recebidos, por qualquer uma das entidades em nome da outra.</p>
Alterações à IAS 41 – Tributação e mensuração do justo valor (incluída nas melhorias anuais relativas ao ciclo 2018-2020)	Esta melhoria elimina o requisito de exclusão dos fluxos de caixa fiscais na mensuração de justo valor dos ativos biológicos, assegurando a consistência com os princípios a IFRS 13 – ‘Justo valor’.
Alterações à IFRS 17 – Contratos de seguro	Esta alteração compreende alterações específicas em oito áreas da IFRS 17, tais como: i) âmbito; ii) nível de agregação dos contratos de seguros; iii) reconhecimento; iv) mensuração; v) modificação e desreconhecimento; vi) apresentação da Demonstração da posição financeira; vii) reconhecimento e mensuração da Demonstração dos resultados; e viii) divulgações. Esta alteração também inclui clarificações, que têm como objetivo simplificar alguns dos requisitos desta norma e agilizar a sua implementação

Estas normas não foram ainda adotadas (“endorsed”) pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pela RAR Imobiliária, S.A. no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2020. 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 2020 e 2019, o saldo líquido entre empréstimos obtidos e concedidos, que vencem juros, ascende a aproximadamente 10 milhões de Euros e 1,2 milhões Euros, respetivamente, divididos entre empréstimos correntes e não correntes (Notas 17, 18, e 25) e caixa e equivalentes de caixa (Nota 15).

##### Análise de sensibilidade de taxa de juro

A análise de sensibilidade abaixo foi determinada com base na exposição da Empresa a variações na taxa de juro em instrumentos financeiros tendo por referência a estimativa de endividamento médio em 2020. 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 2020 viria aumentado em cerca de 53 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 2020 e 2019 não foram registados este tipo de movimentos de ajustamentos.

A 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Empresa considera que não existe a necessidade de perdas de imparidade adicionais para além dos montantes registados naquelas datas e evidenciados, de forma resumida.

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

### 3.3. Risco de liquidez

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

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

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

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

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

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

#### 4. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o movimento ocorrido no valor dos ativos fixos tangíveis, bem como nas respectivas depreciações e perdas de imparidade acumuladas, foi o seguinte:

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

	2019						
	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipamento de Transporte	Equipamento administrativo	Ferramentas e utensílios	Outros ativos fixos tangíveis	Total
<b>Ativo bruto:</b>							
Saldo inicial	258.843	942.483	227.762	240.843	13.751	12.661	1.696.342
Adições	-	-	53.098	2.768	-	-	55.866
Alienações	-	1.031	(40.700)	(104.941)	(8.527)	-	(153.137)
Transferências	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	258.843	943.514	240.160	138.670	5.224	12.661	1.599.072
<b>Depreciações e perdas de imparidade acumuladas:</b>							
Saldo inicial	-	145.637	150.673	229.277	13.751	12.661	551.999
Depreciação do exercício	-	11.612	55.352	6.033	-	-	72.997
Alienações	-	49.916	(40.700)	(104.940)	(8.527)	-	(104.251)
Saldo final	-	207.165	165.325	130.370	5.224	12.661	520.745
<b>Valor líquido</b>	258.843	736.349	74.835	8.300	-	-	1.078.327

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o valor líquido contabilístico dos bens adquiridos com o recurso a locação financeira totalizava:

	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Equipamento de transporte	94.761	74.835
	<u>94.761</u>	<u>74.835</u>

## 5. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o movimento ocorrido nas propriedades de investimento foi o seguinte:

	<b>2020</b>			<b>2019</b>		
	<b>Em exploração</b>	<b>Em desenvolv.</b>	<b>Total</b>	<b>Em exploração</b>	<b>Em desenvolv.</b>	<b>Total</b>
Valor Bruto Inicial	29.135.798	3.662.722	32.798.520	32.169.860	3.657.637	35.827.497
Amortização acumulada	(18.039.982)	-	(18.039.982)	(17.825.962)	-	(17.825.962)
Saldo inicial	11.095.816	3.662.722	14.758.538	14.343.898	3.657.637	18.001.535
Adições	-	10.556	10.556	-	5.085	5.085
Transferências	-	-	-	-	-	-
Alienações	(628.821)	-	(628.821)	(3.034.062)	-	(3.034.062)
Depreciações exercício	(94.106)	-	(94.106)	(214.020)	-	(214.020)
	28.506.977	3.673.278	32.180.255	29.135.798	3.662.722	32.798.520
	(18.134.088)	-	(18.134.088)	(18.039.982)	-	(18.039.982)
Saldo final	<u>10.372.889</u>	<u>3.673.278</u>	<u>14.046.167</u>	<u>11.095.816</u>	<u>3.662.722</u>	<u>14.758.538</u>

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

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não tinham sido apresentadas quaisquer propriedades de investimento como garantias reais de empréstimos bancários.

As alienações correspondem à venda de uma fração no Edifício Monchique e da moradia na Calçada s/ Douro, ambos no Porto.

## 6. ATIVO INTANGÍVEL

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não existiu qualquer movimento nos ativos intangíveis, bem como nas respectivas amortizações e perdas de imparidade acumuladas:

	<b>2020 e 2019</b>	
	<b>Software</b>	<b>Total</b>
<b>Ativo Bruto:</b>		
Saldo inicial	77.082	77.082
Adições	-	-
Alienações	-	-
Saldo final	<u>77.082</u>	<u>77.082</u>
<b>Amortizações e perdas de imparidade acumuladas:</b>		
Saldo inicial	77.082	77.082
Amortização do exercício	-	-
Alienações	-	-
Saldo final	<u>77.082</u>	<u>77.082</u>
<b>Valor líquido</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 7. INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o saldo desta rubrica é composto como segue:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Investimentos:</b>		
Empresas do Grupo e associadas	9.695.864	9.695.864
Fundo São José Ribamar	12.350.000	12.350.000
Outros investimentos	68.132	68.132
	<u>22.113.996</u>	<u>22.113.996</u>

### Empresas do Grupo e associadas

As empresas associadas, suas sedes sociais e proporção do capital detido, em 31 de dezembro de 2020 e 2019, são as seguintes:

Nome	Sede Social	<b>2020 e 2019</b>	
		<b>Porcentagem do capital detido</b>	<b>Valor</b>
SIUP – Soc. Imob. Urban. do Parque, S.A.	Matosinhos	100,00	2.000.006
S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imobiliárias, S.A.	Porto	100,00	2.500.000
Tibãesgolfe – Emp. Imobiliários, S.A.	Braga	88,07	3.805.507
			<u>8.305.513</u>

### Prestações Suplementares

Nome	Sede Social	<b>2020 e 2019</b>	
		<b>Porcentagem do capital detido</b>	<b>Valor</b>
S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imobiliárias, S.A.	Porto	100,00	1.390.351
			<u>1.390.351</u>

## Investimentos

Nome	Sede Social	2020 e 2019	
		Percentagem do capital detido	Valor
Fundo São José de Ribamar	Oeiras	100,00	12.350.000
			12.350.000

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os principais indicadores destas empresas eram como segue:

Nome	2020		2019	
	Capital próprio	Resultado líquido	Capital próprio	Resultado líquido
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	2.626.574	346.430	2.880.144	643.147
S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imobiliárias, S.A.	1.047.068	(63.200)	1.110.269	(57.031)
Tibãesgolfe – Emp. Imobiliários, S.A.	1.767.306	(5.589)	1.772.894	(9.043)
Fundo São José de Ribamar	18.495.602	(4.100)	18.499.703	83.938
	23.937.325	274.316	24.263.010	661.011

### Outros investimentos

O saldo da rubrica de outros investimentos, em 31 de dezembro de 2020 e 2019, diz essencialmente respeito à participação de 11% na empresa Meridiano, S.A., registada pelo valor de aquisição o qual é próximo do valor estimado de mercado.

## 8. IMPOSTOS DIFERIDOS

O detalhe dos ativos e passivos por impostos diferidos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, de acordo com as diferenças temporárias que os geraram, é o seguinte:

	Ativos por impostos diferidos		Passivos por impostos diferidos	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Provisões não aceites fiscalmente	-	-	-	-
Reavaliações livres de ativos fixos	-	-	(112.928)	(110.648)
Reavaliações legais de ativos fixos	-	-	(73.797)	(77.493)
Diferença na base tributável de ativo fixo tangível	-	-	-	-
	-	-	(186.725)	(188.142)

O movimento ocorrido nos ativos e passivos por impostos diferidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 foi como segue:

	Ativos por impostos diferidos		Passivos por impostos diferidos	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	-	12	188.142	196.030
Efeito em resultados (Nota 34):				
Reavaliações livres de ativos fixos	-	-		32
Reavaliações legais de ativos fixos	-	-	(1.417)	(7.920)
Diferença na base tributável do ativo fixo tangível	-	(12)		-
Outros				-
Sub-total	-	(12)	(1.417)	(7.888)
Saldo final	-	-	186.725	188.142

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

## 9. OUTROS ATIVOS NÃO CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 esta rubrica tinha a seguinte composição (Nota 25):

	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Empréstimos concedidos a empresas do Grupo:		
S. Simão da Junqueira, S.A.	4.500.310	4.500.310
Sociedade Imobiliária Urbanização do Parque, S.A.	745.000	1.015.000
Tibães Golfe, S.A.	137.398	137.398
	<u>5.382.708</u>	<u>5.652.708</u>

## 10. INVENTÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
<b>Mercadorias:</b> (Nota 28)		
Terreno Nevogilde	2.200.000	2.200.000
Parque Palmela	45.895	45.895
	<u>2.245.895</u>	<u>2.245.895</u>
<b>Produtos e trabalhos em curso:</b>		
Paço do Lumiar	9.550.467	5.999.855
Boavista 5205	5.144.250	-
	<u>14.694.718</u>	<u>5.999.855</u>
<b>Produtos acabados e intermédios:</b> (Nota 28)		
Matosinhos II	-	350.655
	<u>-</u>	<u>350.655</u>
	<u>16.940.612</u>	<u>8.596.405</u>

Em 2019 adquirimos um terreno pelo montante de 2.200.000 Euros, que aparece na rubrica de "Mercadorias".

Na rubrica de "Produtos e trabalhos em Curso" está considerado, em 2020, a aquisição de um terreno pelo montante de 5.144.240€ (valor do terreno mais impostos). Na data da escritura foi entregue ao fornecedor uma garantia bancária 1.500.000€ que será cancelada em Março de 2021 aquando do pagamento efetivo correspondente (conforme definido no CPCV).

Por fim, a rubrica de "Produtos acabados e intermédios" não apresenta qualquer valor tendo em conta que em 2020 foram vendidos os três escritórios que na mesma estavam considerados.

## 11. CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a rubrica "Clientes" tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Clientes, conta corrente	21.350	99.986
Clientes Grupo (Nota 25)	-	1.560
	<u>21.350</u>	<u>101.546</u>

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a antiguidade das contas a receber de clientes é como segue:

	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Saldo não vencido	-	-
Saldo vencido		
Entre 0 e 90 dias	21.350	42.460
Entre 90 e 180 dias		59.085
Há mais de 180 dias	-	-
	<u>21.350</u>	<u>101.546</u>

## 12. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a rubrica "Estado e outros entes públicos" tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Imposto s/ rendimento	14.499	21.296
	<u>14.499</u>	<u>21.296</u>

## 13. OUTROS DEVEDORES CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a rubrica "Outras dívidas de terceiros" tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Adiantamento a Fornecedores	502.400	-
Empresas do Grupo (Nota 25)	833.177	832.239
	<u>1.335.577</u>	<u>832.239</u>

O montante de "Adiantamentos a Fornecedores" inclui o valor de 500.000,00€ pago relativamente ao CPCV de um terreno.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a antiguidade destas dívidas é como segue:

	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Saldo não vencido	1.335.577	832.239
Saldo vencido		
Entre 0 e 90 dias	-	-
Entre 90 e 180 dias	-	-
Há mais de 180 dias	-	-
	<u>1.335.577</u>	<u>832.239</u>

## 14. OUTROS ATIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Outros	16.403	8.239
	<u>16.403</u>	<u>8.239</u>

## 15. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o detalhe de caixa e seus equivalentes era o seguinte:



	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Numerário	450	500
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	<u>14.734</u>	<u>20.581</u>
Caixa e equivalentes de caixa	15.184	21.081
Descobertos bancários (Nota 18)	<u>(141.017)</u>	-
	<u>(125.833)</u>	<u>21.081</u>

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

## 16. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social está representado por 35.000.000 ações nominativas, integralmente subscritas e realizadas, com o valor nominal de 1 Euro cada uma.

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

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

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

## 17. PASSIVOS DE LOCAÇÃO

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<b>Pagamentos mínimos da locação</b>		<b>Valor presente dos pagamentos mínimos da locação</b>	
	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Montantes a pagar por locações financeiras:				
2020		40.992	-	40.116
2021	50.044	37.393	49.076	36.903
2022	27.284	14.636	26.669	14.389
2023	22.956	10.305	22.584	10.190
2024	15.838	3.186	15.685	3.176
2025	<u>8.378</u>		<u>8.344</u>	
	124.500	106.512	122.358	104.774
Juros futuros	<u>(2.141)</u>	<u>(1.738)</u>	-	-
	<u>122.359</u>	<u>104.774</u>	122.358	104.774
Componente de curto prazo			<u>(49.076)</u>	<u>(40.116)</u>
Credores por locações – líquidos da parcela de curto prazo			<u>73.282</u>	<u>61.556</u>

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

Em 31 de dezembro de 2020, 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.

## 18. EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 os empréstimos bancários tinham o seguinte detalhe:

	<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>
Descobertos bancários (Nota 15)	141.017	-
	<u>141.017</u>	<u>-</u>

## 19. FORNECEDORES

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 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.

	<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>
Fornecedores, conta corrente	1.871.585	83.513
Fornecedores do Grupo (Nota 25)	1.905	-
	<u>1.873.490</u>	<u>83.513</u>

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a antiguidade destas contas a pagar é como segue:

	<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>
Entre 0 e 90 dias	1.870.321	79.055
Entre 90 e 180 dias	94	104
Há mais de 180 dias	3.075	4.354
	<u>1.873.490</u>	<u>83.513</u>

## 20. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a rubrica "Estado e outros entes públicos" tinha a seguinte composição:

	<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>
Imposto sobre o rendimento	9.559	8.728
Imposto sobre valor acrescentado	154.139	19.969
Contribuições para a segurança social	11.840	10.249
	<u>175.538</u>	<u>38.946</u>

## 21. OUTROS CREDORES CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a rubrica "Outras dívidas a terceiros" tinha a seguinte composição:

	<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>
Empresas do Grupo (Nota 25)	11.787.499	1.996.656
Adiantamentos por conta de vendas	194.149	180.799
Outros credores	448.918	448.918
	<u>12.430.566</u>	<u>2.626.374</u>

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a antiguidade destas contas a pagar é como segue:

	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Sem vencimento	11.981.648	2.177.456
Com vencimento		
Entre 0 e 90 dias	-	-
Entre 90 e 180 dias	-	-
Há mais de 180 dias	<u>448.918</u>	<u>448.918</u>
	<u>12.430.566</u>	<u>2.626.374</u>

A maioria destes saldos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 respeita a empréstimos de empresas do Grupo (Nota 25) e a adiantamentos recebidos de clientes associados a frações alienadas pendentes de realização de escritura. A antiguidade dos saldos acima apresentada é, então, influenciada pela sua natureza.

## 22. OUTROS PASSIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Acréscimos de gastos:		
Remunerações a Liquidar	59.226	51.047
Outros gastos a pagar	<u>178.464</u>	<u>228.522</u>
	<u>237.689</u>	<u>279.569</u>
Rendimentos diferidos:		
Receitas pagas antecipadamente	182.902	192.874
Garantias de vendas	<u>100.194</u>	<u>110.160</u>
	<u>283.096</u>	<u>303.034</u>
	<u>502.785</u>	<u>582.603</u>

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

## 23. ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES

	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Garantias prestadas:		
Câmara Municipal Vila do Conde	1.778	1.778
EDP	9.665	9.665
Câmara Municipal Lisboa - Obra	424.726	424.726
CPCV – clientes Paço Lumiar	3.281.246	3.281.246
Escritura – Terreno Boavista	<u>1.500.000</u>	<u>3.281.246</u>
	<u>5.217.415</u>	<u>3.717.415</u>

Em 31 de dezembro de 2020 não existem novos processos judiciais intentados contra a Empresa.

A RAR Imobiliária prestou garantias bancárias aos clientes que compraram moradias na "Quinta do Paço Lumiar", antes de a construção se iniciar.

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a Empresa não tinha assumido compromissos não refletidos na demonstração da posição financeira.

#### 25. PARTES RELACIONADAS

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas durante os exercícios de 2020 e 2019 podem ser detalhados como segue:

Transações	Vendas e prestações de serviços (Nota 26)		Compras e serviços obtidos	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Acembex – Comércio e Serviços, Lda.	33.896	39.435	-	-
Centrar – Centro Serviços de Gestão, S.A.	73.836	97.746	-	-
Comp-RAR – Central de Compras, S.A.	3.984	3.984	185	171
Imperial – Produtos Alimentares, S.A.	-	91.390	-	-
RAR – Refinarias de Açúcar Reunidas, S.A.	1.351.873	1.432.349	-	-
RAR – Serviços de Assistência Clínica, Lda.	31.734	32.434	8.310	12.442
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	409.416	409.416	224.158	170.873
Colep Portugal S.A.	89.357	85.317	-	-
	<b>1.994.096</b>	<b>2.192.071</b>	<b>232.653</b>	<b>183.486</b>

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

Transações	Juros Debitados (Nota 32)		Juros Suportados (Nota 32)	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	-	-	166.521	120.655
S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A.	82.043	94.372	-	-
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	16.306	34.036	-	-
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	3.588	4.074	-	-
	<b>101.937</b>	<b>134.482</b>	<b>166.521</b>	<b>120.655</b>

Saldos	Clientes (Nota 11)		Fornecedores (Nota 19)	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
RAR – Serviços de Assistência Clínica, Lda.	-	1.560	390	-
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	-	-	1.515	-
	-	<b>1.560</b>	<b>1.905</b>	-

Saldos	Outras dívidas a terceiros (Nota 21)		Outras dívidas de terceiros (Nota 13)	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	11.518.414	1.539.324	-	-

S.Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A.	-	607.000	607.000
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	-	84.602	84.602
SIEL, SGPS, S.A.	269.085	457.331	-
	<u>11.787.499</u>	<u>1.996.655</u>	<u>691.602</u>

<b>Saldos</b>	<b>Outras ativos não correntes</b>		<b>Outras passivos não correntes</b>	
	<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	-	-	-	3.680.000
S.Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A.	4.500.310	4.500.310	-	-
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	137.398	137.398	-	-
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	745.000	1.015.000	-	-
	<u>5.382.708</u>	<u>5.652.708</u>	<u>-</u>	<u>3.680.000</u>

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

	<b>Saldo em 31.12.19</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Diminuições</b>	<b>Saldo em 31.12.20</b>
<b>Empréstimos obtidos:</b>				
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	1.539.325	11.668.413	(1.689.324)	11.518.414
SIEL, SGPS, S.A.	457.331	276.824	(465.070)	269.085
	<u>1.996.656</u>	<u>11.949.237</u>	<u>(2.154.394)</u>	<u>11.787.499</u>

	<b>Saldo em 31.12.19</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Diminuições</b>	<b>Saldo em 31.12.20</b>
<b>Empréstimos concedidos:</b>				
S.Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A.	607.000	607.000	(607.000)	607.000
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	84.602	84.620	(84.620)	84.602
	<u>691.602</u>	<u>691.620</u>	<u>691.620</u>	<u>691.602</u>

Em 31 de dezembro de 2020, os empréstimos obtidos tinham o seguinte plano de reembolso e pagamento de juros previsto:

	<b>31.12.2020</b>
Amortização	11.518.414
Juros	172.776
	<u>11.691.190</u>

Em 31 de dezembro de 2020, os empréstimos concedidos tinham o seguinte plano de reembolso:

	<b>31.12.2019</b>
Amortização	691.602
Juros	10.375
	<u>701.977</u>

A remuneração da Administração pode ser decomposta como segue:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Remuneração fixa	175.700	171.800
Remuneração variável	38.000	82.994
	<u>213.700</u>	<u>254.794</u>

## 26. VENDAS E PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS

As vendas e as prestações de serviços nos exercícios de 2020 e 2019 foram como segue:

	<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>
Vendas	965.688	3.226.063
Prestações de serviços – Empresas Grupo (Nota 25)	1.994.096	2.192.071
Prestações de serviços	146.613	368.906
	<u>3.106.397</u>	<u>5.787.041</u>

As vendas são referentes ao registo do rédito pela realização de escrituras de venda de alguns ativos da empresa (escritórios de Matosinhos) e também pelo registo do rédito pelos sinais recebidos dos CPCV do “Projeto Quinta do Paço Lumiar”, com base no grau de acabamento da obra, calculado a 31 de dezembro de 2020 em 72%.

As prestações de serviços em 2020 e 2019 foram integralmente realizadas no mercado interno e referem-se essencialmente a receitas com rendas de propriedades de investimento. Parte significativa destas rendas respeita a propriedades arrendadas a empresas do Grupo (Nota 25).

## 27. OUTROS RENDIMENTOS OPERACIONAIS

A repartição dos outros rendimentos operacionais nos exercícios de 2020 e 2019 é a seguinte:

	<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>
Ganhos na alienação de ativo fixo tangível e propriedades de investimento (Nota 4 e 5)	837.570	4.077.092
Subsídios à exploração	93	70
Outros	42.698	3.680
	<u>880.361</u>	<u>4.080.842</u>

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

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

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

## 29. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica "Fornecimentos e serviços externos", nos exercícios de 2020 e 2019 pode ser detalhada como segue:

	<b><u>31.12.20</u></b>	<b><u>31.12.19</u></b>
Trabalhos especializados	350.616	355.874
Conservação e reparação	107.943	163.061
Subcontratos	77.333	133.060
Publicidade e propaganda	2.034	88.504
Deslocações e estadas	24.987	35.914
Honorários	-	923
Outros	73.120	74.902
	<b><u>636.033</u></b>	<b><u>852.236</u></b>

## 30. GASTOS COM PESSOAL

A repartição dos gastos com o pessoal nos exercícios de 2020 e 2019 é a seguinte:

	<b><u>31.12.20</u></b>	<b><u>31.12.19</u></b>
Remunerações órgãos sociais	214.789	255.785
Remunerações do pessoal	381.259	330.418
Encargos sobre remunerações	106.060	100.492
Encargos com saúde	9.998	15.536
Outros gastos com pessoal	37.596	107.919
	<b><u>749.702</u></b>	<b><u>810.150</u></b>

Durante os exercícios de 2020 e 2019 o número médio do pessoal foi de 18 e 16, respetivamente.

O saldo da rubrica "Encargos sobre remunerações" inclui o montante de 34.114 Euros em 2020 e 36.007 Euros em 2019, relativo a órgãos sociais.

## 31. OUTROS GASTOS OPERACIONAIS

A rubrica "Outros gastos operacionais" nos exercícios de 2020 e 2019 pode ser detalhada como segue:

	<b><u>31.12.20</u></b>	<b><u>31.12.19</u></b>
Impostos	66.946	92.834
Outros custos	71.165	232.096
	<b><u>138.111</u></b>	<b><u>324.929</u></b>

A rubrica "Outros Gastos Operacionais", em 2019, inclui o custo com uma penalidade paga a um cliente do Paço Lumiar" pela rescisão contratual. A mesma rubrica inclui, em 2020 e 2019, indemnizações diárias pagas a um cliente do Paço Lumiar, ao abrigo do respetivo contrato.

## 32. RESULTADOS FINANCEIROS

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
<b>Gastos e perdas:</b>		
Juros suportados:		
Empresas do Grupo (Nota 25)	166.521	120.654
Relativos a descobertos e empréstimos bancários	2.492	2.234
Relativos a contratos de locação	1.252	1.070
Outros juros	-	129
	<u>170.265</u>	<u>124.086</u>
Outros gastos e perdas financeiras	54.066	30.766
	<u>224.332</u>	<u>154.853</u>
Resultados financeiros	(122.081)	(21.808)
	<u>102.251</u>	<u>133.045</u>
<b>Rendimentos</b>		
Juros obtidos:		
Empresas do Grupo (Nota 25)	101.937	132.482
Outros juros	314	563
	<u>102.251</u>	<u>133.045</u>

## 33. RESULTADOS RELATIVOS A EMPRESAS ASSOCIADAS

Em 2020, o valor refere-se aos dividendos pagos pela empresa Sociedade Imobiliária Urbanização do Parque, SA, a esta sociedade, no montante de 600.000 Euros.

## 34. IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

Os impostos sobre o rendimento reconhecidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 são detalhados como segue:

	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Imposto corrente	287.638	464.165
Correções de exercícios anteriores	1.040	-
Impostos diferidos (Nota 8)	(1.417)	(7.876)
	<u>287.261</u>	<u>456.289</u>

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

	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Resultado antes de impostos	1.901.800	7.565.337
Resultado base para cálculo de imposto	1.901.800	7.565.337
Proveitos não tributáveis:		
Diferença positiva entre mais e menos-valias contabilísticas	866.091	4.060.844
Benefícios fiscais	5.889	4.616
Reversão de provisões tributadas (artºs19º, nº 3 e 39º, nº4)	38.487	16.500
Eliminação da dupla tributação de lucros distribuídos	600.000	2.500.000
	<u>1510.467</u>	<u>666.015</u>



Gastos não dedutíveis para efeitos fiscais:		
Depreciações e amortizações não aceites como gastos	19.691	26.602
40% aumento deprec. resultantes reav. ativo fixo tangível	16.429	15.723
Multas, coimas e juros compensatórios		2
Diferença positiva entre mais e menos-valias fiscais	774.222	945.353
Diferença Positiva entre VPT definido no Imóvel e Contrato	22.994	
Provisões e perdas por imparidade não dedutíveis	28521	-
Correções de exercícios anteriores	359	-
Outros		-
	<u>862.216</u>	<u>987.680</u>
Resultado tributável	1.253.549	1.771.866
Taxa de imposto sobre o rendimento em Portugal	21%	21%
Imposto calculado	263.245	413.922
Tributação autónoma	5.590	11.221
Derrama	18.803	8.156
Derrama Estadual	-	26.578
Excesso/Insuficiência de estimativa para imposto	1.040	98
Impostos diferidos (Nota 8)	<u>(1.417)</u>	<u>1.776</u>
Imposto sobre o rendimento	<u>287.261</u>	<u>456.289</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 2020, o montante de 287.261 Euros, por contrapartida de contas a pagar da SIEL, SGPS, S.A., relativamente ao seu contributo para o apuramento do lucro do grupo fiscal.

### 35. RESULTADOS POR AÇÃO

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

	<b><u>31.12.20</u></b>	<b><u>31.12.19</u></b>
Resultado para efeito de cálculo do resultado líquido por ação básico (resultado líquido do exercício)	1.614.539	7.109.048
Número médio ponderado de ações para efeito de cálculo do resultado líquido por ação básico	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
Resultado por ação	<u>0,046</u>	<u>0,203</u>

### 36. EVENTOS SUBSEQUENTES

No início do mês de março de 2020 deparamo-nos com uma situação excecional, a Pandemia do Covid-19 à escala mundial. Desde essa altura, e praticamente há um ano que estamos em confinamentos consecutivos. As consequências têm sido enormes, com impacto direto e de grande dimensão na economia e em todos os setores de atividade.

Na RAR Imobiliária, assim como nos outros setores de atividade, os efeitos desta pandemia, principalmente pelas medidas que têm vindo a ser impostas pelo governo, fizeram-se sentir nomeadamente no que se refere ao desenvolvimentos dos diversos projetos.

No entanto, a empresa manteve-se sempre e mantêm-se a funcionar a 100%, quer em termos administrativos quer ao nível da produção. A obra do Paço Lumiar mantém-se ativa, apesar de constrangimentos resultantes das limitações impostas pelo Estado de Emergência decretado.

Acreditamos que o prolongamento da situação de confinamento e a restrição na circulação de bens e pessoas, não só em Portugal mas nos restantes países da Europa, poderá continuar a impactar no negócio, quer ao nível de prazo de desenvolvimento dos projetos (novos e em curso) quer ao nível da estabilização de preços dos novos produtos, fruto de uma correção de preços de mercado.

### 37. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 24 de março de 2021, contudo as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

Porto, 24 de março de 2021

Conselho de Administração:

José António Pinheiro Teixeira - Presidente

João Alberto de Lima Martins Pereira

Paula Cristina Brás Fernandes

# **CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS**

## **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 2020 (que evidencia um total de 60.973.145 euros e um total de capital próprio de 40.742.666 euros, incluindo um resultado líquido de 1.614.539 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 2020 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.

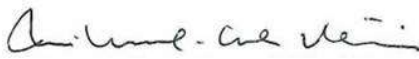
## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### 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, 30 de março de 2021

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**

## 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 2020.

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

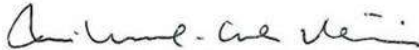
Senhores Acionistas,

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 2020 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 2020 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 2020, satisfazem os requisitos legais e contabilísticos aplicáveis.

Porto, 30 de março de 2021

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