

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

Relatório e Contas
31 de dezembro de 2018

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

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

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

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| RELATÓRIO DE GESTÃO | 2 |
| DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS | 5 |
| ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS | 16 |
| CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS | 54 |
| RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO | 57 |

RELATÓRIO DE GESTÃO

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

RELATÓRIO DE GESTÃO

EXERCÍCIO 2018

O ano de 2018 reuniu todas as condições para consolidar a retoma de um setor de atividade que atravessou a pior crise da sua história.

Este sentimento positivo de 2018 prolongar-se-á para o novo ano em que as expectativas são altas e em que a palavra confiança é a mais proferida.

No mercado residencial o ciclo de valorização abrangeu já a totalidade do território nacional. Contudo, em boa parte das localizações, os preços ainda se encontram abaixo dos níveis pré-crise (2007). Assim, conforme os inquéritos do "Portuguese Housing Market Survey", as previsões são para que os preços mantenham a tendência de subida no próximo ano, mas com uma progressiva suavização do ritmo.

Simultaneamente, o stock a entrar no mercado está a crescer e só no último ano e meio entraram em licenciamento cerca de 50 mil novos fogos em Portugal. Sendo o desequilíbrio entre a oferta e a procura uma das principais causas para a subida de preços, à medida que o pipeline se torna mais robusto, o crescimento tenderá a ser mais suave.

A razão de ser de todo este cenário favorável não se prende só com a popularidade crescente do País a nível turístico, mas também, com a crescente projeção de Portugal nas áreas das novas tecnologias, educação e investigação que em muito favoreceram, no último ano, o setor imobiliário quer na ocupação de escritórios quer na venda de casas e até no aparecimento de novos conceitos como o coliving e o coworking.

O ano de 2018 foi um ano muito positivo para a RAR Imobiliária.

Venderam-se durante 2018 mais cinco moradias no projeto "Quinta do Paço Lumiar", num total de 10 das 17 existentes. Com base nestas vendas e nos recebimentos em função da percentagem de acabamento da obra registamos nas contas uma margem bruta próxima dos 567m€.

Ainda na RAR Imobiliária realizámos a escritura de venda de um escritório em Gaia e de duas frações em Monchique, ficando este empreendimento apenas com dois apartamentos disponíveis.

No que diz respeito às participadas da RAR Imobiliária, nomeadamente a SIUP, vendemos vinte e três apartamentos, sendo que terminamos o exercício com uma fração disponível.

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 2018, para além de ter prestado serviços internos, nomeadamente no projeto agora em curso, “Quinta do Paço Lumiar”, realizou diversos trabalhos para clientes externos.

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 1.339.494 euros, para o qual se propõe a seguinte aplicação:

- Reserva legal, 66.975 euros;
- Resultados Transitados, 1.272.519 euros.

Porto, 28 de fevereiro de 2019

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 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euro)

| ATIVO | Notas | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|-------|------------|------------|
| ATIVOS NÃO CORRENTES: | | | |
| Ativos fixos tangíveis | 4 | 1.144.343 | 1.208.244 |
| Propriedades de investimento | 5 | 18.001.535 | 15.588.934 |
| Investimentos Financeiros | 7 | 22.168.500 | 19.428.149 |
| Ativos por impostos diferidos | 8 | 12 | 26 |
| Outros ativos não correntes | 9 | 7.284.208 | 21.934.859 |
| Total de ativos não correntes | | 48.598.597 | 58.160.212 |
| ATIVOS CORRENTES: | | | |
| Inventários | 10 | 5.046.129 | 8.881.396 |
| Clientes | 11 | 76.253 | 956.766 |
| Estado e outros entes públicos | 12 | 15.236 | 41.088 |
| Outras dívidas de terceiros | 13 | 678.536 | 718.612 |
| Outros ativos correntes | 14 | 407.120 | 1.264.970 |
| Caixa e equivalentes de caixa | 15 | 10.386 | 14.016 |
| Total de ativos correntes | | 6.233.660 | 11.876.848 |
| Total do ativo | | 54.832.258 | 70.037.060 |
| CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO | | | |
| CAPITAL PRÓPRIO: | | | |
| Capital social | 16 | 35.000.000 | 35.000.000 |
| Reservas legais | | 1.295.423 | 1.043.141 |
| Reservas de reavaliação | | 2.117.537 | 2.117.537 |
| Outras reservas | | 287.735 | 287.735 |
| Resultados transitados | | 1.409 | 548 |
| Resultado líquido do exercício | | 1.339.494 | 5.045.643 |
| Total do capital próprio | | 40.041.599 | 43.494.604 |
| PASSIVO: | | | |
| PASSIVO NÃO CORRENTE: | | | |
| Credores por locações financeiras | 17 | 61.556 | 97.023 |
| Passivos por impostos diferidos | 8 | 196.030 | 194.268 |
| Outros passivos não correntes | 26 | 10.503.000 | 18.303.000 |
| Total de passivos não correntes | | 10.760.586 | 18.594.291 |
| PASSIVO CORRENTE: | | | |
| Empréstimos bancários | 18 | 31.837 | 383.989 |
| Credores por locações financeiras | 17 | 35.440 | 45.145 |
| Fornecedores | 19 | 198.714 | 80.167 |
| Estado e outros entes públicos | 20 | 145.364 | 18.040 |
| Outras dívidas a terceiros | 21 | 1.413.970 | 6.826.899 |
| Outros passivos correntes | 22 | 2.204.747 | 593.925 |
| Total de passivos correntes | | 4.030.073 | 7.948.165 |
| Total do capital próprio e passivo | | 54.832.258 | 70.037.060 |

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 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euro)

| | Notas | 2018 | 2017 |
|--|----------|-----------|-----------|
| Rendimentos operacionais: | | | |
| Prestações de serviços | 27 | 5.637.346 | 2.808.251 |
| Outros rendimentos operacionais | 28 | 636.407 | 4.450.288 |
| Total de rendimentos operacionais | | 6.273.753 | 7.258.539 |
| Gastos operacionais: | | | |
| Custo das Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas | 29 | 2.535.486 | 12.600 |
| Fornecimentos e serviços externos | 30 | 758.117 | 652.035 |
| Gastos com o pessoal | 31 | 731.620 | 632.495 |
| Amortizações e depreciações | 4, 5 e 6 | 313.959 | 342.325 |
| Provisões e perdas por imparidade | 32 | 0 | 24.021 |
| Outros gastos operacionais | 33 | 72.004 | 197.384 |
| Total de gastos operacionais | | 4.411.185 | 1.860.860 |
| Resultados operacionais | | 1.862.569 | 5.397.679 |
| Rendimentos financeiros | 34 | 291.520 | 702.276 |
| Gastos e perdas financeiras | 34 | 394.674 | 690.621 |
| Resultado antes de impostos | | 1.759.415 | 5.409.333 |
| Imposto sobre o rendimento | 35 | 419.921 | 363.690 |
| Resultado líquido do exercício | | 1.339.494 | 5.045.643 |
| Resultados por ação: | | | |
| Básico | 36 | 0,038 | 0,144 |
| Diluído | | 0,038 | 0,144 |

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 FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euro)

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|------------------|------------------|
| Resultado líquido do período | 1.339.494 | 5.045.643 |
| Variação do justo valor dos instrumentos financeiros | - | - |
| Variação das reservas de reavaliação | - | - |
| Variação das diferenças de conversão cambial e outras | - | - |
| Rendimento reconhecido diretamente no capital próprio | - | - |
| Total dos rendimentos e gastos reconhecidos no período | <u>1.339.494</u> | <u>5.045.643</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 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euro)

| <u>ATIVIDADES OPERACIONAIS:</u> | <u>Notas</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|--------------|---------------------|---------------------|
| Recebimentos de clientes | | 4.471.745 | 2.250.476 |
| Pagamentos a fornecedores | | 2.121.248 | 1.101.459 |
| Pagamentos ao pessoal | | 491.724 | 466.543 |
| Fluxos gerados pelas operações | | 1.858.773 | 682.474 |
| (Pagamento)/recebimento do imposto sobre o rendimento | | (188.939) | (214.095) |
| Outros recebimentos/(pagamentos) relativos à atividade operacional | | (410.154) | (476.881) |
| Fluxos das atividades operacionais (1) | | <u>1.259.680</u> | <u>(8.502)</u> |
| <u>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:</u> | | | |
| Recebimentos provenientes de: | | | |
| Ativos fixos tangíveis e propriedades de investimento | 26 | 1.659.100 | 6.990.000 |
| Empréstimos concedidos | | 12.899.000 | 27.483.898 |
| Juros e ganhos similares | | 468.016 | 1.038.098 |
| | | <u>15.026.116</u> | <u>35.511.996</u> |
| Pagamentos respeitantes a: | | | |
| Investimentos | | 0 | 3.877.390 |
| Ativos fixos tangíveis | | 0 | 0 |
| Empréstimos concedidos | 26 | 599.602 | 12.811.278 |
| | | <u>599.602</u> | <u>16.688.668</u> |
| Fluxos das atividades de investimento (2) | | <u>14.426.514</u> | <u>18.823.328</u> |
| <u>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</u> | | | |
| Recebimentos respeitantes a: | | | |
| Empréstimos obtidos | 26 | 5.350.000 | 20.690.000 |
| | | <u>5.350.000</u> | <u>20.690.000</u> |
| Pagamentos respeitantes a: | | | |
| Amortizações de contratos de locação financeira | | 45.172 | 47.105 |
| Dividendos | | 4.792.500 | 2.070.000 |
| Empréstimos obtidos | 26 | 15.850.000 | 36.560.000 |
| Juros e gastos similares | | 0 | 895.162 |
| | | <u>20.687.672</u> | <u>39.572.268</u> |
| Fluxos das atividades de financiamento (3) | | <u>(15.337.672)</u> | <u>(18.882.268)</u> |
| Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3) | | <u>348.522</u> | <u>(67.441)</u> |
| Caixa e seus equivalentes no início do período | 15 | <u>(369.973)</u> | <u>(302.531)</u> |
| Caixa e seus equivalentes no fim do período | 15 | <u>(21.451)</u> | <u>(369.973)</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 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euro)

| | Notas | Capital social | Reservas | | | Resultados transitados | Resultado líquido do exercício | Total |
|---|-------|----------------|-----------|-------------|---------|------------------------|--------------------------------|-------------|
| | | | Legais | Reavaliação | Outras | | | |
| Saldo em 31 de dezembro de 2016 | | 35.000.000 | 933.956 | 2.117.537 | 287.735 | (3.973) | 2.183.705 | 40.518.961 |
| Aplicação do resultado líquido de 2016: | | | | | | | | |
| Transferência para resultados transitados | - | - | - | - | - | 4.520 | (4.520) | - |
| Transferência para reserva legal | - | - | 109.185 | - | - | - | (109.185) | - |
| Dividendos distribuídos | - | - | - | - | - | - | (2.070.000) | (2.070.000) |
| Variação nas reservas de reavaliação | 16 | - | - | - | - | - | - | - |
| Variação de Impostos diferidos | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Rendimento integral do exercício de 2017 | - | - | - | - | - | - | 5.045.643 | 5.045.643 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2017 | | 35.000.000 | 1.043.141 | 2.117.537 | 287.735 | 548 | 5.045.643 | 43.494.604 |
| Aplicação do resultado líquido de 2017: | | | | | | | | |
| Transferência para resultados transitados | | - | - | - | - | 861 | (861) | - |
| Transferência para reserva legal | | - | 252.282 | - | - | - | (252.282) | - |
| Dividendos distribuídos | | - | - | - | - | - | (4.792.500) | (4.792.500) |
| Variação nas reservas de reavaliação | 16 | - | - | - | - | - | - | - |
| Variação de Impostos diferidos | | - | - | - | - | - | - | - |
| Rendimento integral do exercício de 2018 | | - | - | - | - | - | 1.339.494 | 1.339.494 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2018 | | 35.000.000 | 1.295.423 | 2.117.537 | 287.735 | 1.409 | 1.339.494 | 40.041.599 |

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 2018

(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 2018 tal como adotados pela União Europeia.

2.2. Investimentos financeiros em empresas do grupo e associadas

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

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

2.3. Ativos fixos tangíveis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Propriedades de investimento

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

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

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

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

2.5. Ativos intangíveis

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

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

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

2.6. Ativos e passivos financeiros

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

i) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

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

Mensuração subsequente

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

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

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ativos financeiros ao justo através da demonstração dos resultados

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

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

Desreconhecimento

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

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

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

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

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

Imparidade de ativos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

ii) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

Mensuração subsequente

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

Passivos financeiros ao justo valor através dos resultados

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

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

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

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

Empréstimos

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

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

Esta categoria geralmente é aplicável aos empréstimos bancários.

Desreconhecimento

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

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

iii) Compensação de instrumentos financeiros

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

2.7. Locações

A determinação se um acordo é, ou contém, uma locação deve basear-se na substância do acordo no início do acordo, que é a data mais antiga entre a data do acordo e a data do compromisso pelas partes em relação aos principais termos do acordo, com base em todos os factos e circunstâncias. O acordo é, ou contém, uma locação se o cumprimento do acordo está dependente do uso de um ativo ou ativos específicos e o acordo transmite um direito de usar o ativo, mesmo que esse ativo não esteja explicitamente identificado no acordo.

A duração da locação é a soma do período durante o qual a locação não pode ser cancelada com um período adicional que esteja previsto o locatário ter a opção de manter a locação e, no início do contrato, a Empresa tem uma certeza razoável que o locatário a vá exercer.

Uma locação é classificada no início do acordo como locação financeira ou locação operacional. Uma locação que transfere substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade de um ativo para a Empresa é classificada como locação financeira. Locações financeiras são registadas no ativo pelo justo valor no ativo ou, se menor, ao valor atual dos pagamentos mínimos da locação. Os pagamentos mínimos da locação são repartidos entre o encargo financeiro e a redução do passivo pendente de forma a produzir uma taxa de juro periódica constante sobre o saldo remanescente do passivo. Os encargos financeiros são registados na demonstração dos resultados como gastos financeiros.

O ativo locado é depreciado durante a sua vida útil. No entanto, se não houver certeza razoável de que o locatário virá a obter a propriedade no fim do prazo da locação, o ativo é depreciado durante o prazo da locação ou da sua vida útil, dos dois o mais curto.

Uma locação operacional é uma locação que não é financeira. Os pagamentos das locações operacionais são registados como gasto operacional na demonstração dos resultados em linha reta durante o período da locação.

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.

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 registrada 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 2015 a 2018 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 para-fiscal 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 2018 e 2017 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 prospectiva, conforme disposto pelo IAS 8.

2.20. Novas normas

Alterações nas políticas contábilísticas

Durante o período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2018 não ocorreram alterações de julgamentos ou estimativas relativos a exercícios anteriores, nem se verificaram correções de erros materiais. De salientar as alterações de políticas contábilísticas decorrentes da entrada em vigor da IFRS 15 e da IFRS 9 descritas abaixo.

A. Normas, interpretações, emendas e revisões que entraram em vigor no exercício

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 2018:

IFRS 15 Rédito de contratos com clientes

Esta norma aplica-se a todos os rendimentos provenientes de contratos com clientes substituindo as seguintes normas e interpretações existentes: IAS 11 - Contratos de Construção, IAS 18 – Rendimentos, IFRIC 13 - Programas de Fidelização de Clientes, IFRIC 15 - Acordos para a construção de imóveis, IFRIC 18 - Transferências de ativos de clientes e SIC 31 - Receitas - Operações de permuta envolvendo serviços de publicidade). A norma aplica-se a todos os réditos de contratos com clientes, exceto se o contrato estiver no âmbito da IAS 17 (ou IFRS 16 – Locações quando for aplicada).

A IFRS 15 também fornece um modelo para o reconhecimento e mensuração de vendas de alguns ativos não financeiros, incluindo alienações de bens, equipamentos e ativos intangíveis.

Esta norma realça os princípios que uma entidade deve aplicar quando efetua a mensuração e o reconhecimento do rédito. O princípio base é de que uma entidade deve reconhecer o rédito por um montante que reflita a retribuição que ela espera ter direito em troca dos bens e serviços prometidos ao abrigo do contrato.

Os princípios desta norma devem ser aplicados em cinco passos: (1) identificar o contrato com o cliente, (2) identificar as obrigações de desempenho do contrato, (3) determinar o preço de transação, (4) alocar o preço da transação às obrigações de desempenho do contrato e (5) reconhecer os rendimentos quando a entidade satisfizer uma obrigação de desempenho.

A norma requer que uma entidade aplique o julgamento profissional na aplicação de cada um dos passos do modelo, tendo em consideração todos os factos relevantes e circunstâncias.

Esta norma também especifica como contabilizar os gastos incrementais na obtenção de um contrato e os gastos diretamente relacionados com o cumprimento de um contrato.

A Empresa adotou a IFRS 15 usando o método retrospectivo modificado, com data de aplicação inicial de 1 de janeiro de 2018. A Empresa reviu à luz da norma os contratos que não estavam concluídos em 1 de janeiro de 2018 e conclui pela ausência de impactos materiais na forma de reconhecimento e mensuração do rédito de contratos com clientes.

IFRS 9 Instrumentos financeiros

O resumo desta norma por temas é o seguinte:

Classificação e mensuração de ativos financeiros

Todos os ativos financeiros são mensurados ao justo valor na data do reconhecimento inicial, ajustado pelos custos de transação no caso de os instrumentos não serem contabilizadas pelo valor justo através de resultado (FVTPL). No entanto, as contas de clientes sem uma componente de financiamento

significativa são inicialmente mensuradas pelo seu valor de transação, conforme definido na IFRS - 15 rendimentos de contratos com os clientes.

Os instrumentos de dívida são posteriormente mensurados com base nos seus fluxos de caixa contratuais e no modelo de negócio no qual tais instrumentos são detidos. Se um instrumento de dívida tem fluxos de caixa contratuais que são apenas os pagamentos do principal e dos juros sobre o capital em dívida e é detido dentro de um modelo de negócio com o objetivo de deter os ativos para recolher fluxos de caixa contratuais, então o instrumento é contabilizado pelo custo amortizado. Se um instrumento de dívida tem fluxos de caixa contratuais que são exclusivamente os pagamentos do capital e dos juros sobre o capital em dívida e é detido num modelo de negócios cujo objetivo é recolher fluxos de caixa contratuais e de venda de ativos financeiros, então o instrumento é medido pelo justo valor através do resultado integral (FVTOCI) com subsequente reclassificação para resultados.

Todos os outros instrumentos de dívida são subsequentemente contabilizados pelo FVTPL. Além disso, existe uma opção que permite que os ativos financeiros no reconhecimento inicial possam ser designados como FVTPL se isso eliminar ou reduzir significativamente descompensação contabilística significativa nos resultados do exercício.

Os instrumentos de capital são geralmente mensurados ao FVTPL. No entanto, as entidades têm uma opção irrevogável, numa base de instrumento -a- instrumento, de apresentar as variações de justo valor dos instrumentos não-comerciais na demonstração do rendimento integral (sem subsequente reclassificação para resultados do exercício).

A Entidade não detém investimentos em instrumentos de dívida e nem detém investimentos em instrumentos de capital (*para além dos interesses detidos em empresas subsidiárias*) pelo que esta alteração na classificação e mensuração de ativos financeiros não teve impactos nas demonstrações financeiras. As contas a receber eram e continuar a ser mensuradas ao custo amortizado.

Classificação e mensuração dos passivos financeiros

Para os passivos financeiros designados como FVTPL (alterações de justo valor através dos resultados) usando a opção do justo valor, a quantia da alteração no valor justo desses passivos financeiros que seja atribuível a alterações no risco de crédito deve ser apresentada na demonstração do resultado integral. O resto da alteração no justo valor deve ser apresentado no resultado, a não ser que a apresentação da alteração de justo valor relativamente ao risco de crédito do passivo na demonstração do resultado integral vá criar ou ampliar uma descompensação contabilística nos resultados do exercício.

Todos os restantes requisitos de classificação e mensuração de passivos financeiros da IAS 39 foram transportados para a IFRS 9, incluindo as regras de separação de derivados embutidos e os critérios para usar a opção do justo valor.

A Empresa não designa passivos financeiros designados como FVTPL usando a opção do justo valor, pelo que esta situação não teve impactos nas demonstrações financeiras.

Imparidade

Os requisitos de imparidade são baseados num modelo de perdas de crédito esperadas (PCE), que substitui o modelo de perda incorrida da IAS 39.

O modelo de PCE aplica-se: (i) aos instrumentos de dívida contabilizados ao custo amortizado ou ao justo valor através de rendimento integral, (ii) à maioria dos compromissos de empréstimos, (iii) aos contratos de garantia financeira, (iv) aos ativos contratuais no âmbito da IFRS 15 e (v) às contas a receber de locações no âmbito da IAS 17 – Locações/IFRS 16 - Locações.

Geralmente, as entidades são obrigadas a reconhecer as PCE relativas a 12 meses ou ao longo da respetiva duração, dependendo se houve um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial (ou de quando o compromisso ou garantia foi celebrado). Para contas a receber de clientes sem uma componente de financiamento significativa, e dependendo da escolha da política contabilística de uma entidade para outros créditos de clientes e contas a receber de locações pode aplicar-se uma abordagem simplificada na qual as PCE ao longo da respetiva duração são sempre reconhecidas.

A mensuração das PCE deve refletir a probabilidade ponderada do resultado, o efeito do valor temporal do dinheiro, e ser baseada em informação razoável e suportável que esteja disponível sem custo ou esforço excessivo.

Os principais saldos de clientes não têm uma componente financeira significativa. É efetuada uma análise individual dos saldos a receber, a qual tem em conta a situação particular de cada devedor, as garantias detidas pela Empresa, entre outros aspetos. Na avaliação das necessidades de registo de imparidades foi incorporada informação previsional macroeconómica e o efeito do valor temporal do dinheiro, fatores que não deram azo a impactos materiais.

A Empresa reavaliou a quantia de imparidades e conclui pela ausência de necessidade do reforço do saldo de imparidades decorrente da adoção da IFRS 9.

Contabilidade de cobertura

Os testes de eficácia de cobertura devem ser prospetivos e podem ser qualitativos, dependendo da complexidade da cobertura, sem o teste dos 80% - 125%.

Uma componente de risco de um instrumento financeiro ou não financeiro pode ser designada como o item coberto se a componente de risco for identificável separadamente e mensurável de forma confiável.

O valor temporal de uma opção, qualquer elemento "forward" de um contrato "forward" e qualquer "spread" de moeda estrangeira podem ser excluídos da designação como instrumentos de cobertura e serem contabilizado como custos da cobertura.

Conjuntos mais alargados de itens podem ser designados como itens cobertos, incluindo designações por camadas e algumas posições líquidas.

A Entidade não tem contratados instrumentos de cobertura, pelo que esta situação não teve impactos nas demonstrações financeiras.

A Entidade aplicou a IFRS 9 prospectivamente com data de aplicação inicial em 1 de janeiro de 2018. Tal como previsto na IFRS 9, a Sociedade não reexpressou a informação comparativa a qual continua a ser reportada de acordo com a IAS 39 (cujos aspetos principais constam das políticas contabilísticas incluídas nas Notas às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2017). Face ao acima exposto, não foram identificadas diferenças de valor material face à IAS 39 decorrentes da adoção da IFRS 9.

Outras normas aplicáveis no exercício iniciado em 1 de janeiro de 2018

Norma / Interpretação

Alterações à IFRS 4 – Contratos de seguro

As alterações vêm dar tratamento a algumas das questões levantadas com a implementação da IFRS 9 antes da implementação da nova norma sobre contratos de seguros que o IASB irá emitir para substituir a IFRS 4.

Emenda à IAS 28 – Investimentos em associadas e entidades conjuntamente controladas (incluída nas melhorias anuais relativas ao ciclo 2014-2016)

Vem clarificar que: i) Uma empresa que é uma empresa de capital de risco, ou outra entidade qualificável, pode escolher, no reconhecimento inicial e investimento a investimento, mensurar os seus investimentos em associadas e/ou joint-ventures ao justo valor através de resultados; ii) Se uma empresa que não é ela própria uma entidade de investimento detém um interesse numa associada ou joint-venture que é uma entidade de investimento, a empresa pode, na aplicação do método da equivalência patrimonial, optar por manter o justo valor que essas participadas aplicam na mensuração das suas subsidiárias. Esta opção é tomada separadamente para cada investimento na data mais tarde entre o reconhecimento inicialmente do investimento nessa participada; essa participada tornar-se uma entidade de investimento; e essa participada passar a ser uma empresa-mãe.

| | |
|--|--|
| Emenda à IFRS 1 – Adoção pela primeira vez das IFRS (incluída nas melhorias anuais relativas ao ciclo 2014-2016) | Elimina a isenção de curto prazo prevista para os adotantes pela primeira vez nos parágrafos E3-E7 da IFRS 1, porque já serviu o seu propósito (que estavam relacionados com isenções de algumas divulgações de instrumentos financeiros previstas na IFRS 7, isenções ao nível de benefícios de empregados e isenções ao nível das entidades de investimento). |
| IFRIC 22 - Transações em moeda estrangeira e adiantamento da consideração | Esta interpretação vem clarificar que na determinação da taxa de câmbio à vista a ser usada no reconhecimento inicial de um ativo, do gasto ou do rendimento (ou de parte) associados ao desreconhecimento de ativos ou passivos não monetários relacionados com um adiantamento da consideração, a data da transação é a data na qual a entidade reconhece inicialmente o ativo ou passivo não monetário relacionado com um adiantamento da consideração. Se há múltiplos pagamentos ou recebimentos de um adiantamento da consideração, a entidade deve determinar a data da transação para cada pagamento ou recebimento. |
| Aplicação da IFRS 9 com a IFRS 4 – Alterações à IFRS 4 | As alterações vêm dar tratamento a algumas das questões levantadas com a implementação da IFRS 9 antes da implementação da nova norma sobre contratos de seguros que o IASB irá emitir para substituir a IFRS 4. Relativamente à isenção temporária da IFRS 9, a opção de isenção temporária da IFRS 9 está disponível para entidades cuja atividade esteja predominantemente relacionada com seguros. |
| Alterações à IFRS 2 - Classificação e mensuração de transações de pagamento com base em ações | Alterações à IFRS 2 em relação à classificação e mensuração de transações de pagamentos com base em ações, que tratam de três áreas essenciais: (i) <i>Vesting conditions</i> , (ii) Classificação de transações de pagamento com base em ações com opção de liquidação pelo valor líquido, para cumprimento de obrigações de retenções na fonte e, (iii) Contabilização de uma alteração dos termos e condições de uma transação de pagamento com base em ações que altere a sua classificação de liquidada em dinheiro para liquidada com instrumentos de capital próprio. |
| Alterações à IAS 40 – Propriedades de investimento | As alterações vêm clarificar quando é que uma entidade deve transferir uma propriedade, incluindo propriedades em construção ou desenvolvimento para, ou para fora de, propriedades de investimento. |

Não foram produzidos efeitos nas demonstrações financeiras da Empresa no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2018, decorrente da adoção das normas, interpretações, emendas e revisões referidas na tabela acima.

B. Normas, interpretações, emendas e revisões que irão entrar em vigor em exercícios futuros

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

| Norma / Interpretação | Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após | |
|-----------------------|---|---|
| IFRS 16 - Locações | 1-jan-19 | Esta norma vem introduzir os princípios de reconhecimento e mensuração de locações, substituindo a IAS 17 – Locações. A norma |

IFRIC 23 – Incerteza sobre 1-jan-19
diferentes tratamentos do
imposto sobre o rendimento

Alterações à IFRS 9 – 1-jan-19
Pagamentos antecipados com
compensações negativas

define um único modelo de contabilização de contratos de locação que resulta no reconhecimento pelo locatário de ativos e passivos para todos os contratos de locação, exceto para as locações com um período inferior a 12 meses ou para as locações que incidam sobre ativos de valor reduzido. Os locadores continuarão a classificar as locações entre operacionais ou financeiras, sendo que a IFRS 16 não implicará alterações substanciais para tais entidades face ao definido na IAS 17. Esta interpretação vem clarificar os requisitos de aplicação e de mensuração da IAS 12 Imposto sobre o rendimento quando existe incerteza quanto aos tratamentos a dar ao imposto sobre o rendimento. A Interpretação endereça a contabilização do imposto sobre o rendimento quando os tratamentos fiscais que envolvem incerteza e que afetam a aplicação da IAS 12. A Interpretação não se aplica a taxas ou impostos que não estejam no âmbito da IAS 12, nem inclui especificamente requisitos referentes a juros ou multas associados com a incerteza de tratamentos de impostos.

De acordo com a IFRS 9, um instrumento de dívida pode ser mensurado ao custo amortizado ou ao justo valor através de rendimento integral desde que os cash-flows implícitos sejam “apenas pagamento de capital e juro sobre o capital em dívida” (o critério SPPI) e o instrumento seja detido num modelo de negócios que permita essa classificação. As alterações à IFRS 9 clarificam que um ativo financeiro passa o critério SPPI, independentemente do evento ou das circunstâncias que causaram o término antecipado do contrato e independentemente de qual a parte que paga ou recebe uma compensação razoável pelo término antecipado do contrato.

A Empresa e não procedeu à aplicação antecipada de qualquer destas normas nas demonstrações financeiras no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2018.

Não são estimados impactos significativos nas demonstrações financeiras decorrentes da sua adoção.

C. 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:

| | |
|---|--|
| Alterações à IFRS 3 – Combinações de negócios (incluída nas melhorias anuais relativas ao ciclo 2015-2017) | As alterações clarificam que, quando uma entidade obtém controlo de uma operação conjunta, deve aplicar os requisitos da combinação de negócios por fases, incluindo remensurar o interesse previamente detido nos ativos e passivos da operação conjunta para o seu justo valor. Ao fazê-lo, o adquirente remensura o seu interesse previamente detido nessa operação conjunta. |
| Alteração à IFRS 11 – Acordos conjuntos (incluída nas melhorias anuais relativas ao ciclo 2015-2017) | Uma parte que participe, mas que não tenha controlo conjunto, numa operação conjunta pode obter o controlo conjunto de uma operação conjunta cuja atividade constitua um negócio tal como definido na IFRS 3. Esta alteração vem clarificar que o interesse previamente detido não deve ser remensurado. |
| Alterações à IAS 12 – Imposto sobre o rendimento (incluída nas melhorias anuais relativas ao ciclo 2015-2017) | Estas alterações vêm clarificar que as consequências ao nível de imposto sobre os dividendos estão associadas diretamente à transação ou evento passado que gerou resultados distribuíveis aos acionistas. Consequentemente, a empresa reconhece os impactos ao nível do imposto na demonstração dos resultados, em rendimento integral ou em outro instrumento de capital de acordo com a forma como a entidade reconheceu no passado essas transações ou eventos. |
| Alteração à IAS 23 – Custos de empréstimos (incluída nas melhorias anuais relativas ao ciclo 2015-2017) | A alteração veio clarificar que uma entidade trata como parte dos empréstimos globais qualquer empréstimo originalmente obtido para o desenvolvimento do ativo qualificável, quando substancialmente todas as atividades necessárias para preparar esse ativo para o seu uso pretendido ou para venda estejam completas. As alterações são aplicáveis aos custos de empréstimos incorridos em ou após o início do período de reporte em que a empresa adota estas alterações. |
| IFRS 17 – Contratos de seguros | 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 28 – Interesses de longo prazo em Associadas ou Joint-Ventures | As alterações vêm clarificar que uma entidade deve aplicar a IFRS 9 para interesses de longo prazo em associadas ou joint-ventures às quais o método da |

| | |
|---|--|
| Definição de atividade empresarial – alterações à IFRS 3 | <p>equivalência patrimonial não é aplicado mas que, em substância, sejam parte do investimento líquido nessa associada ou joint-venture (interesses de longo prazo).</p> <p>Esta alteração veio clarificar os requisitos mínimos para que se considere uma atividade empresarial, remove a avaliação se os participantes de mercado têm capacidade de substituir os elementos em falta, adiciona uma orientação para que se consiga avaliar se um processo adquirido é substantivo, restringe as definições de atividade empresarial e de output e introduz um teste opcional de justo valor da atividade empresarial</p> |
| Definição de materialidade – Alterações à IAS 1 e à IAS 8 | <p>O objetivo desta alteração foi o de tornar consistente a definição de “material” entre todas as normas em vigor e clarificar alguns aspetos relacionados com a sua definição. A nova definição prevê que “uma informação é material se da sua omissão, de um erro ou a 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 combinações com outra informação, é material no contexto das demonstrações financeiras.</p> |
| IAS 19 Alterações ao plano, cortes ou liquidação do plano | <p>Esta alteração vem esclarecer qual o tratamento contabilístico a seguir no caso de existir uma alteração ao plano, ou de haver um corte ou a liquidação do plano.</p> |
| IFRS 14 Contas de diferimento relacionadas com atividades reguladas | <p>Esta norma permite que uma entidade cujas atividades estejam sujeitas a tarifas reguladas continue a aplicar a maior parte das suas políticas contabilísticas do anterior normativo contabilístico relativas a contas de diferimento relacionadas com atividades reguladas ao adotar as IFRS pela primeira vez.</p> |
| A 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> |
| Emendas à IFRS 10 – Demonstrações financeiras consolidadas e IAS 28 – Investimentos em associadas e empreendimentos conjuntos | <p>Estas emendas vêm eliminar um conflito existente entre as referidas normas, relacionado com a venda ou com a contribuição de ativos entre o investidor e a associada ou entre o investidor e o empreendimento conjunto.</p> <p>Em dezembro de 2015 o IASB decidiu diferir a data de aplicação desta emenda até que sejam finalizadas quaisquer emendas que resultem do projeto de pesquisa sobre o método da equivalência patrimonial. De qualquer modo a aplicação antecipada é permitida.</p> |

Estas normas não foram ainda adotadas (“endorsed”) pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pela Entidade no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2018. 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 2018 e 2017, o saldo líquido entre empréstimos obtidos e concedidos, que vencem juros, ascende a aproximadamente 2,7 milhões de Euros e 860 mil Euros, respetivamente, divididos entre empréstimos correntes e não correntes (Notas 17, 18, e 26) 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 2018. 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 2018 manter-se-ia praticamente inalterado.

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. Os movimentos destes ajustamentos para os exercícios findos a 31 de dezembro de 2018 e 2017 encontram-se divulgados na Nota 23.

A 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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, na Nota 23.

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 2018 e 2017, o movimento ocorrido no valor dos ativos fixos tangíveis, bem como nas respectivas depreciações e perdas de imparidade acumuladas, foi o seguinte:

| 2018 | | | | | | | |
|--|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------|
| | Terrenos e recursos naturais | Edifícios e outras construções | Equipamento de transporte | Equipamento administrativo | Ferramentas e utensílios | Outros ativos fixos tangíveis | Total |
| Ativo bruto: | | | | | | | |
| Saldo inicial | 258.843 | 942.483 | 227.762 | 241.478 | 13.751 | 12.661 | 1.696.977 |
| Adições | - | - | - | 7.603 | - | - | 7.603 |
| Alienações/abates | - | - | - | (8.238) | - | - | (8.238) |
| Transferências | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo final | 258.843 | 942.483 | 227.762 | 240.843 | 13.751 | 12.661 | 1.696.342 |
| Depreciações e perdas de imparidade acumuladas: | | | | | | | |
| Saldo inicial | - | 134.025 | 98.479 | 229.817 | 13.751 | 12.661 | 488.733 |
| Depreciação do exercício | - | 11.612 | 52.194 | 7.434 | - | - | 71.240 |
| Alienações | - | - | - | (7.974) | - | - | (7.974) |
| Saldo final | - | 145.637 | 150.673 | 229.277 | 13.751 | 12.661 | 551.999 |
| Valor líquido | 258.843 | 796.846 | 77.089 | 11.566 | - | - | 1.144.343 |

| 2017 | | | | | | | |
|--|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------|
| | Terrenos e recursos naturais | Edifícios e outras construções | Equipamento de transporte | Equipamento administrativo | Ferramentas e utensílios | Outros ativos fixos tangíveis | Total |
| Ativo bruto: | | | | | | | |
| Saldo inicial | 258.843 | 942.483 | 242.218 | 236.022 | 13.751 | 12.661 | 1.705.977 |
| Adições | - | - | 27.660 | 5.456 | - | - | 33.116 |
| Alienações | - | - | (42.116) | - | - | - | (42.116) |
| Transferências | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo final | 258.843 | 942.483 | 227.762 | 241.478 | 13.751 | 12.661 | 1.696.977 |
| Depreciações e perdas de imparidade acumuladas: | | | | | | | |
| Saldo inicial | - | 122.413 | 86.547 | 223.505 | 13.751 | 12.661 | 458.877 |
| Depreciação do exercício | - | 11.612 | 48.838 | 6.312 | - | - | 66.762 |
| Alienações | - | - | (36.906) | - | - | - | (36.906) |
| Saldo final | - | 134.025 | 98.479 | 229.817 | 13.751 | 12.661 | 488.733 |
| Valor líquido | 258.843 | 808.458 | 129.283 | 11.661 | - | - | 1.208.244 |

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o valor líquido contábilístico dos bens adquiridos com o recurso a locação financeira totalizava:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|---------------------------|---------------|----------------|
| Equipamento de transporte | 96.996 | 142.168 |
| | <u>96.996</u> | <u>142.168</u> |

5. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o movimento ocorrido nas propriedades de investimento foi o seguinte:

| | 2018 | | | 2017 | | |
|------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| | Em exploração | Em desenvolv. | Total | Em exploração | Em desenvolv. | Total |
| Valor Bruto Inicial | 33.303.165 | | 33.303.165 | 37.271.545 | | 37.271.545 |
| Amortização acumulada | (17.714.230) | | (17.714.230) | (18.918.462) | | (18.918.462) |
| Saldo inicial | 15.588.934 | - | 15.588.934 | 18.353.083 | - | 18.353.083 |
| Adições | - | 3.657.637 | 3.657.637 | 43.057 | - | 43.057 |
| Transferências | - | - | - | - | - | - |
| Alienações | (1.002.317) | - | (1.002.317) | (2.531.644) | - | (2.531.644) |
| Depreciações exercício | (242.720) | - | (242.720) | (275.562) | - | (275.562) |
| | 32.169.860 | 3.657.637 | 35.827.497 | 33.303.165 | - | 33.303.165 |
| | (17.825.962) | - | (17.825.962) | (17.714.230) | - | (17.714.230) |
| Saldo final | 14.343.898 | 3.657.637 | 18.001.535 | 15.588.934 | - | 15.588.934 |

O valor considerado em adições refere-se à Quinta de S. José de Ribamar que, até à data, estava considerada em inventários.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não tinham sido apresentadas quaisquer propriedades de investimento como garantias reais de empréstimos bancários.

As alienações correspondem essencialmente à venda de duas frações no edifício Monchique.

6. ATIVO INTANGÍVEL

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o movimento ocorrido nos ativos intangíveis, bem como nas respetivas amortizações e perdas de imparidade acumuladas, foram os seguintes:

| | 2018 | |
|--|----------|----------|
| | Software | Total |
| Ativo Bruto: | | |
| Saldo inicial | 77.082 | 77.082 |
| Adições | - | - |
| Alienações | - | - |
| Saldo final | 77.082 | 77.082 |
| Amortizações e perdas de imparidade acumuladas: | | |
| Saldo inicial | 77.082 | 77.082 |
| Amortização do exercício | - | - |
| Alienações | - | - |
| Saldo final | 77.082 | 77.082 |
| Valor líquido | 0 | 0 |

| | 2017 | |
|--|----------|--------|
| | Software | Total |
| Ativo Bruto: | | |
| Saldo inicial | 77.082 | 77.082 |
| Adições | - | - |
| Alienações | - | - |
| Saldo final | 77.082 | 77.082 |
| Amortizações e perdas de imparidade acumuladas: | | |
| Saldo inicial | 77.082 | 77.082 |
| Amortização do exercício | - | - |
| Alienações | - | - |
| Saldo final | 77.082 | 77.082 |
| Valor líquido | 0 | 0 |

7. INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o saldo desta rubrica é composto como segue:

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Investimentos: | | |
| Empresas do Grupo e associadas | 9.695.864 | 8.305.513 |
| Fundo São José Ribamar | 12.350.000 | 11.000.000 |
| Outros investimentos | 122.636 | 122.636 |
| | <u>22.168.500</u> | <u>19.428.149</u> |

Em 2018, a linha de "Empresas do Grupo e associadas inclui o valor de prestações suplementares, nesta data apenas à empresa São Simão da Junqueira, com o montante de 1.390.351€, que em 2017 estava considerado em "Outros Ativos Não Correntes" (Nota 9). O valor do FSJR aumentou em 2018, em resultado de um aumento de capital.

Empresas do Grupo e associadas

As empresas associadas, suas sedes sociais e proporção do capital detido, em 31 de dezembro de 2018 e 2017, são as seguintes:

| Nome | Sede Social | 2018 | | 2017 | |
|---|-------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|
| | | Percentagem do capital detido | Valor de 2018 | Percentagem do capital detido | Valor de 2017 |
| SIUP – Soc. Imob. Urban. do Parque, S.A. | Matosinhos | 100,00 | 2.000.006 | 100,00 | 2.000.006 |
| S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imobiliárias, S.A. | Porto | 100,00 | 2.500.000 | 100,00 | 2.500.000 |
| Tibãesgolfe – Emp. Imobiliários, S.A. | Braga | 88,07 | 3.805.507 | 88,07 | 3.805.507 |
| | | | <u>8.305.513</u> | | <u>8.305.513</u> |

Prestações Suplementares

| Nome | Sede Social | 2018 | | 2017 | |
|---|-------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|
| | | Percentagem do capital detido | Valor de 2018 | Percentagem do capital detido | Valor de 2017 |
| SIUP – Soc. Imob. Urban. do Parque, S.A. | Matosinhos | - | - | 100,00 | 829.300 |
| S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imobiliárias, S.A. | Porto | 100,00 | 1.390.351 | 100,00 | 1.390.351 |
| | | | 1.390.351 | | 2.219.651 |

Os empréstimos de financiamento aqui apresentados são referentes a prestações suplementares concedidas. Em 2018 a empresa SIUP pagou à RAR Imobiliária estas prestações.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os principais indicadores destas empresas eram como segue:

| Nome | 2018 | | 2017 | |
|---|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| | Capital próprio | Resultado líquido | Capital próprio | Resultado líquido |
| SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A. | 4.736.997 | 2.636.995 | 2.929.302 | 1.387.161 |
| S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imobiliárias, S.A. | 1.167.299 | 68.255 | (1.099.075) | (76.306) |
| Tibãesgolfe – Emp. Imobiliários, S.A. | 1.781.937 | (16.837) | 1.798.774 | (15.013) |
| | 7.686.233 | 2.688.413 | 3.629.001 | 1.295.842 |

Outros investimentos

O saldo da rubrica de outros investimentos, em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o valor de 122.636 Euros, 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 2018 e 2017, de acordo com as diferenças temporárias que os geraram, é o seguinte:

| | Ativos por impostos diferidos | | Passivos por impostos diferidos | |
|---|-------------------------------|----------|---------------------------------|-----------|
| | 31.12.18 | 31.12.17 | 31.12.18 | 31.12.17 |
| Provisões não aceites fiscalmente | - | - | - | - |
| Reavaliações livres de ativos fixos | - | - | (110.616) | (104.957) |
| Reavaliações legais de ativos fixos | - | - | (85.413) | (89.311) |
| Diferença na base tributável de ativo fixo tangível | 12 | 26 | - | - |
| | 12 | 26 | (196.030) | (194.268) |

O movimento ocorrido nos ativos e passivos por impostos diferidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 foi como segue:

| | Ativos por impostos diferidos | | Passivos por impostos diferidos | |
|---|--------------------------------------|-------------|--|-------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Saldo inicial | 26 | 45 | 194.268 | 200.321 |
| Efeito em resultados (Nota 35): | | | | |
| Provisões não dedutíveis fiscalmente | - | - | - | - |
| Reavaliações livres de ativos fixos | - | - | 5.659 | 3.083 |
| Reavaliações legais de ativos fixos | - | - | (3.898) | (9.136) |
| Diferença na base tributável do ativo fixo tangível | (14) | (19) | - | - |
| Outros | | | - | - |
| Sub-total | (14) | (19) | 1.761 | (6.053) |
| Saldo final | 12 | 26 | 196.030 | 194.268 |

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 2018 e 2017 esta rubrica tinha a seguinte composição (Nota 26):

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|---|------------------|-------------------|
| Empréstimos concedidos a empresas do Grupo: | | |
| S. Simão da Junqueira, S.A. | 4.500.310 | 5.890.661 |
| Sociedade Imobiliária Urbanização do Parque, S.A. | 2.646.500 | 15.906.800 |
| Tibães Golfe, S.A. | 137.398 | 137.398 |
| | <u>7.284.208</u> | <u>21.934.859</u> |

A rubrica "Empréstimos concedidos a empresas do Grupo" inclui prestações suplementares no montante de 2.219.651 Euros em 31 de dezembro de 2017. A 31 de dezembro de 2018 as prestações suplementares, no montante de 1.390.351 Euros estão consideradas nos "Investimentos Financeiros" (Nota 7).

10. INVENTÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 esta rubrica tinha a seguinte composição:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Mercadorias: (Nota 29) | | |
| Paço do Lumiar | 2.962.130 | 3.790.314 |
| Parque Palmela | 45.895 | 45.895 |
| S. José de Ribamar | - | 3.477.166 |
| | <u>3.008.025</u> | <u>7.313.375</u> |
| Produtos e trabalhos em curso: | | |
| Paço do Lumiar | 1.674.848 | 1.029.546 |
| S. José de Ribamar | - | 175.220 |
| | <u>1.674.848</u> | <u>1.204.766</u> |

Produtos acabados e intermédios: (Nota 29)

| | | |
|---------------|------------------|------------------|
| Matosinhos II | 363.255 | 363.255 |
| | <u>363.255</u> | <u>363.255</u> |
| | <u>5.046.129</u> | <u>8.881.396</u> |

Em 2018 os valores referentes a S. José de Ribamar foram reclassificados para propriedades de investimento por a administração da empresa assim o considerar.

11. CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 a rubrica "Clientes" tinha a seguinte composição:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|--|-----------------|------------------|
| Cientes, conta corrente | 56.484 | 44.077 |
| Cientes Grupo (Nota 26) | 19.768 | 912.689 |
| Cientes de cobrança duvidosa | - | 54.961 |
| | <u>76.253</u> | <u>1.011.727</u> |
| Perdas de imparidade acum. em contas a receber (Nota 23) | - | (54.961) |
| | <u>76.253</u> | <u>956.766</u> |

O valor de "Clientes Grupo" em 2017 refere-se, essencialmente, ao registo de despesas faturadas ao Fundo de São José de Ribamar, relativamente ao Projeto sobre o ativo inserido no mesmo.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 a antiguidade das contas a receber de clientes é como segue:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| Saldo não vencido | 19.768 | - |
| Saldo vencido | | |
| Entre 0 e 90 dias | 42.980 | 94.373 |
| Entre 90 e 180 dias | 1.874 | 650 |
| Há mais de 180 dias | <u>11.631</u> | <u>864.503</u> |
| | <u>76.253</u> | <u>956.766</u> |

A redução do valor em dívida à mais de 180 dias refere-se ao pagamento de despesas por parte do Fundo de São José de Ribamar.

12. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a rubrica "Estado e outros entes públicos" tinha a seguinte composição:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Imposto sobre o valor acrescentado | - | - |
| Imposto s/ rendimento | <u>15.236</u> | <u>41.088</u> |
| | <u>15.236</u> | <u>41.088</u> |

13. OUTRAS DÍVIDAS DE TERCEIROS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a rubrica "Outras dívidas de terceiros" tinha a seguinte composição:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Outros devedores | 5.042 | 9.020 |
| Adiantamentos a fornecedores | - | 1.071 |
| Empresas do Grupo (Nota 26) | 673.494 | 708.522 |
| | <u>678.536</u> | <u>718.612</u> |

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 a antiguidade destas dívidas é como segue:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| Saldo não vencido | 678.536 | 280.522 |
| Saldo vencido | | |
| Entre 0 e 90 dias | - | 10.262 |
| Entre 90 e 180 dias | - | 390.000 |
| Há mais de 180 dias | - | 37.828 |
| | <u>678.536</u> | <u>718.612</u> |

14. OUTROS ATIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 esta rubrica tinha a seguinte composição:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|----------------------|-----------------|------------------|
| Alienação de imóveis | 404.036 | 1.260.693 |
| Outros | 3.084 | 4.277 |
| | <u>407.120</u> | <u>1.264.970</u> |

O saldo da rubrica "Alienação de imóveis" resulta do reconhecimento do valor do ativo associado a duas frações alienadas, pendente de realização da correspondente escritura pública de compra e venda. O adiantamento recebido dos clientes até à data da demonstração da posição financeira, encontra-se registado na rubrica "Adiantamento por conta de vendas" (Nota 21).

15. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o detalhe de caixa e seus equivalentes era o seguinte:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|--|-----------------|------------------|
| Numerário | 275 | 365 |
| Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis | 10.111 | 13.652 |
| Caixa e equivalentes de caixa | 10.386 | 14.016 |
| Descobertos bancários (Nota 18) | (31.837) | (383.989) |
| | <u>(21.451)</u> | <u>(369.973)</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 2018, 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. CREDITORES POR LOCAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 esta rubrica tinha a seguinte composição:

| | Pagamentos mínimos da locação financeira | | Valor presente dos pagamentos mínimos da locação financeira | |
|--|---|----------|---|----------|
| | 31.12.18 | 31.12.17 | 31.12.18 | 31.12.17 |
| Montantes a pagar por locações financeiras: | | | | |
| 2018 | - | 46.693 | - | 45.145 |
| 2019 | 36.211 | 36.260 | 35.440 | 35.434 |
| 2020 | 30.687 | 30.737 | 30.285 | 30.302 |
| 2021 | 27.087 | 28.306 | 26.954 | 27.923 |
| 2022 | 4.403 | 4.037 | 4.317 | 3.948 |
| 2023 | | - | - | - |
| | 98.392 | 146.033 | 96.996 | 142.752 |
| Juros futuros | (1.395) | (3.281) | - | - |
| | 96.996 | 142.752 | 96.996 | 142.752 |
| Componente de curto prazo | | | (35.440) | (45.145) |
| Credores por locações financeiras – líquidos da parcela de curto prazo | | | 61.556 | 97.607 |

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

Em 31 de dezembro de 2018, o justo valor das obrigações financeiras em contratos de locação financeira 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 financeira (somatório das rendas futuras) e o valor presente dos pagamentos mínimos da locação financeira (somatório das rendas futuras excluindo o montante de juros) corresponde ao valor de juros a pagar.

18. EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 os empréstimos bancários tinham o seguinte detalhe:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Descobertos bancários (Nota 15) | 31.837 | 383.989 |
| | <u>31.837</u> | <u>383.989</u> |

19. FORNECEDORES

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 esta rubrica respeitava a valores a pagar resultantes de aquisições decorrentes do curso normal das atividades da Empresa. O Conselho de Administração entende que, nessas datas, o valor contabilístico destas dívidas é aproximado ao seu justo valor.

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Fornecedores, conta corrente | 198.017 | 66.840 |
| Fornecedores do Grupo (Nota 26) | 697 | 13.327 |
| | <u>198.714</u> | <u>80.167</u> |

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 a antiguidade destas contas a pagar é como segue:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| Entre 0 e 90 dias | 195.111 | 79.429 |
| Entre 90 e 180 dias | 3.279 | 738 |
| Há mais de 180 dias | 324 | - |
| | <u>198.714</u> | <u>80.167</u> |

20. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 a rubrica "Estado e outros entes públicos" tinha a seguinte composição:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Imposto sobre o rendimento | 8.205 | 7.720 |
| Imposto sobre valor acrescentado | 125.262 | (445) |
| Contribuições para a segurança social | 11.898 | 10.765 |
| | <u>145.364</u> | <u>18.040</u> |

21. OUTRAS DÍVIDAS A TERCEIROS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 a rubrica "Outras dívidas a terceiros" tinha a seguinte composição:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Adiantamentos por conta de vendas | 404.035 | 3.028.150 |
| Empresas do Grupo (Nota 26) | 561.017 | 3.349.831 |
| Outros credores | 448.918 | 448.918 |
| | <u>1.413.970</u> | <u>6.826.899</u> |

Em 2017, a rubrica de "Adiantamentos por conta de vendas", inclui, principalmente, o adiantamento registado pelos sinais recebidos aquando da assinatura dos CPCV do novo projeto "Quinta do Paço

Lumiar". Estes valores, em 2018, foram transferidos para uma conta de proveitos diferidos, registrada em "Outros Passivos Correntes" (Nota 22).

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 a antiguidade destas contas a pagar é como segue:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|---------------------|------------------|------------------|
| Sem vencimento | 561.017 | 649.831 |
| Com vencimento | | |
| Entre 0 e 90 dias | - | 547.314 |
| Entre 90 e 180 dias | - | 821.801 |
| Há mais de 180 dias | 852.953 | 4.807.953 |
| | <u>1.413.970</u> | <u>6.826.899</u> |

A maioria destes saldos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 respeita a empréstimos de empresas do Grupo (Nota 26) 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 2018 e 2017 esta rubrica tinha a seguinte composição:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|--------------------------------|------------------|-----------------|
| Acréscimos de gastos: | | |
| Remunerações a Liquidar | 50.663 | 52.391 |
| Outros gastos a pagar | 204.488 | 224.492 |
| | <u>255.151</u> | <u>276.883</u> |
| Rendimentos diferidos: | | |
| Receitas pagas antecipadamente | 210.745 | 236.405 |
| Sinais de CPCV recebidos | 1.612.191 | - |
| Garantias de vendas | 126.660 | 80.637 |
| | <u>1.949.596</u> | <u>317.042</u> |
| | <u>2.204.747</u> | <u>593.925</u> |

O valor registado em "Sinais de CPCV recebidos" refere-se aos sinais recebidos ao abrigo dos CPCV do projeto "Quinta do Paço Lumiar". Em 2017 estes sinais estavam registados em "Outras Dívidas a Terceiros" (Nota 21).

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. PROVISÕES E PERDAS DE IMPARIDADE ACUMULADAS

O movimento ocorrido nas provisões e nas perdas de imparidade acumuladas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 foi o seguinte:

| Rubricas | Saldo inicial 31.12.17 | Reforço | Utilização | Saldo final 31.12.18 |
|--|-----------------------------------|----------------|-------------------|---------------------------------|
| Perdas de imparidade acumuladas em contas a receber (Nota 11) | 54.961 | - | - | 54.961 |
| | <u>54.961</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>54.961</u> |

24. ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Garantias prestadas: | | |
| Câmara Municipal Vila do Conde | 1.778 | 1.778 |
| DGCI-Serv Finanças do Porto-2ª | - | - |
| EDP | 9.665 | 9.665 |
| Câmara Municipal Lisboa - Obra | 424.726 | 424.726 |
| CPCV – clientes Paço Lumiar | 3.822.326 | 1.492.341 |
| | 4.258.495 | 1.503.783 |

Em 31 de dezembro de 2018 não existem novos processos judiciais intentados contra a Empresa, de valor significativo.

A RAR Imobiliária tem vindo a prestar garantia bancária aos clientes que estão a comprar moradias na “Quinta do Paço Lumiar”, quando as mesmas são solicitadas.

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

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 a Empresa não tinha assumido compromissos não refletidos na demonstração da posição financeira.

26. PARTES RELACIONADAS

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas durante os exercícios de 2018 e 2017 podem ser detalhados como segue:

| Transações | Vendas e prestações de serviços (Nota 27) | | Compras e serviços obtidos | |
|---|--|------------------|-----------------------------------|-----------------|
| | 31.12.18 | 31.12.17 | 31.12.18 | 31.12.17 |
| Acembex – Comércio e Serviços, Lda. | 47.052 | 43.131 | - | - |
| Centrar – Centro Serviços de Gestão, S.A. | 98.446 | 96.620 | - | - |
| Comp-RAR – Central de Compras, S.A. | 3.984 | 3.652 | 155 | 93 |
| Imperial – Produtos Alimentares, S.A. | - | - | 800 | 104 |
| RAR – Refinarias de Açúcar Reunidas, S.A. | 1.464.877 | 1.441.119 | - | 850 |
| RAR – Serviços de Assistência Clínica, Lda. | 32.434 | 29.731 | 10.137 | 11.795 |
| RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A. | 409.416 | 376.465 | 81.583 | 70.495 |
| Colep Portugal S.A. | 79.200 | 67.600 | - | - |
| | 2.264.594 | 2.058.319 | 92.675 | 83.336 |

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

| Transações | Juros Debitados (Nota 34) | | Juros Suportados (Nota 34) | |
|--|----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|
| | 31.12.18 | 31.12.17 | 31.12.18 | 31.12.17 |
| RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A. | - | - | 358.563 | 672.142 |
| S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A. | 98.204 | 135.041 | - | - |
| SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A. | 198.359 | 493.578 | - | - |
| Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A. | 3.823 | 3.711 | - | - |
| | 291.386 | 632.330 | 358.563 | 672.142 |

| | Clientes (Nota 11) | | Fornecedores (Nota 19) | |
|---|--------------------|----------|------------------------|----------|
| | 31.12.18 | 31.12.17 | 31.12.18 | 31.12.17 |
| Saldos | | | | |
| Acembex – Comércio e Serviços, Lda. | - | - | - | - |
| Centrar – Centro Serviços de Gestão, S.A. | - | 675 | - | - |
| Colep Portugal, S.A. | - | 500 | - | - |
| RAR – Refinarias de Açúcar Reunidas, S.A. | - | 150 | - | - |
| Comp-RAR – Central de Compras, S.A. | - | - | - | - |
| RAR – Serviços de Assistência Clínica, Lda. | - | - | 54 | (1.490) |
| RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A. | - | (2.760) | 644 | - |
| RASO – Viagens e Turismo, S.A. | - | - | - | 1.094 |
| SIEL - SGPS, S.A. | - | - | - | 13.723 |
| FEIIF – Fundo de São José de Ribamar | 19.768 | 914.124 | - | - |
| | 19.768 | 912.689 | 697 | 13.327 |

| | Outras dívidas a terceiros (Nota 21) | | Outras dívidas de terceiros (Nota 13) | |
|---|--------------------------------------|-----------|---------------------------------------|----------|
| | 31.12.18 | 31.12.17 | 31.12.18 | 31.12.17 |
| Saldos | | | | |
| RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A. | 561.017 | 3.349.831 | - | - |
| S.Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A. | - | - | 482.000 | 390.000 |
| SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A. | - | - | - | - |
| Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A. | - | - | 77.602 | 38.000 |
| Fundo de São José de Ribamar | - | - | - | - |
| SIEL, SGPS, S.A. | - | - | - | - |
| | 561.017 | 3.349.831 | 559.602 | 428.000 |

| | Outras ativos não correntes | | Outras passivos não correntes | |
|---|-----------------------------|----------|-------------------------------|------------|
| | 31.12.18 | 31.12.17 | 31.12.18 | 31.12.17 |
| Saldos | | | | |
| RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A. | - | - | 10.503.000 | 18.303.000 |
| | - | - | 10.503.000 | 18.303.000 |

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

| | Saldo em 31.12.17 | Aumentos | Diminuições | Saldo em 31.12.18 |
|---|-------------------|-----------|-------------|-------------------|
| Empréstimos obtidos: | | | | |
| RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A. | 3.349.831 | 6.126.674 | (8.915.489) | 561.017 |

| | Saldo em 31.12.17 | Aumentos | Diminuições | Saldo em 31.12.18 |
|---|-------------------|-----------|-------------|-------------------|
| Empréstimos concedidos: | | | | |
| S.Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A. | 390.000 | 482.000 | (390.000) | 482.000 |
| SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A. | - | - | - | - |
| Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A. | 38.000 | 117.602 | (78.000) | 77.602 |
| | 11.428.000 | 1.949.602 | (468.000) | 12.909.602 |

Em 31 de dezembro de 2018, os empréstimos obtidos tinham o seguinte plano de reembolso e pagamento de juros previsto:

| 31.12.2018 | 2018 |
|-------------------|----------------|
| Amortização | 561.017 |
| Juros | 358.563 |
| | <u>919.580</u> |

Em 31 de dezembro de 2018, os empréstimos concedidos tinham o seguinte plano de reembolso:

| 31.12.2018 | 2018 |
|-------------------|----------------|
| Amortização | 559.602 |
| Juros | 291.386 |
| | <u>850.988</u> |

A remuneração da Administração pode ser decomposta como segue:

| | 2018 | 2017 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Remuneração fixa | 131.900 | 81.900 |
| Remuneração variável | 45.314 | 20.213 |
| | <u>177.214</u> | <u>102.113</u> |

27. VENDAS E PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS

As vendas e as prestações de serviços nos exercícios de 2018 e 2017 foram como segue:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|---|------------------|------------------|
| Vendas | 3.102.059 | 17.500 |
| Prestações de serviços – Empresas Grupo (Nota 26) | 2.264.594 | 2.058.319 |
| Prestações de serviços | 270.193 | 732.432 |
| | <u>5.637.346</u> | <u>2.808.251</u> |

As vendas são referentes ao 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 2018 em 21,85%.

As prestações de serviços em 2018 e 2017 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 26).

28. OUTROS RENDIMENTOS OPERACIONAIS

A repartição dos outros rendimentos operacionais nos exercícios de 2018 e 2017 é a seguinte:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|--|-----------------|------------------|
| Ganhos na alienação de ativo fixo tangível e propriedades de investimento (Nota 4 e 5) | 629.834 | 4.432.706 |
| Subsídios à exploração | 3.371 | 4.972 |
| Outros | 3.302 | 12.611 |
| | <u>636.407</u> | <u>4.450.288</u> |

Os ganhos na alienação de ativo fixo tangível e propriedades de investimento referem-se à venda de ativos/propriedades de investimento e inclui ainda a criação de garantias de venda para cada fração na data de escritura das mesmas.

29. CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS E DAS MATÉRIAS CONSUMIDAS

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

30. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica "Fornecimentos e serviços externos", nos exercícios de 2018 e 2017 pode ser detalhada como segue:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Honorários | - | 1.815 |
| Deslocações e estadas | 26.257 | 38.192 |
| Publicidade e propaganda | 128.646 | 95.643 |
| Trabalhos especializados | 299.129 | 213.063 |
| Conservação e reparação | 158.048 | 170.948 |
| Outros | 172.297 | 172.382 |
| | <u>758.117</u> | <u>652.035</u> |

31. GASTOS COM PESSOAL

A repartição dos gastos com o pessoal nos exercícios de 2018 e 2017 é a seguinte:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Remunerações órgãos sociais | 177.918 | 93.342 |
| Remunerações do pessoal | 365.280 | 338.815 |
| Encargos sobre remunerações | 96.735 | 87.134 |
| Encargos com saúde | 10.390 | 12.330 |
| Outros gastos com pessoal | 81.297 | 100.874 |
| | <u>731.620</u> | <u>632.495</u> |

Durante os exercícios de 2018 e 2017 o número médio do pessoal foi de 16, nos dois anos.

O saldo da rubrica "Encargos sobre remunerações" inclui o montante de 31.326 Euros em 2018 e 18.818 Euros em 2017, relativo a órgãos sociais.

32. PROVISÕES E PERDAS POR IMPARIDADE

O valor desta rubrica, de 24.021 em 2017, refere-se às provisões de clientes cobrança duvidosa criadas relativamente a clientes com mora superior a 180 dias e sobre os quais existem processos em curso com os advogados e a provisões referentes a outros processos em curso em que consideramos que existe uma grande probabilidade se virmos a ter que registar custos com os mesmos.

33. OUTROS GASTOS OPERACIONAIS

A rubrica "Outros gastos operacionais" nos exercícios de 2018 e 2017 pode ser detalhada como segue:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| Impostos | 56.425 | 113.789 |
| Outros custos | 15.578 | 83.595 |
| | <u>72.004</u> | <u>197.384</u> |

34. RESULTADOS FINANCEIROS

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|---|-----------------|-----------------|
| Gastos e perdas: | | |
| Juros suportados: | | |
| Empresas do Grupo (Nota 26) | 358.563 | 672.142 |
| Relativos a descobertos e empréstimos bancários | 3.163 | 3.178 |
| Relativos a contratos de locação financeira | 1.445 | 2.621 |
| Outros juros | - | 295 |
| | <u>363.171</u> | <u>678.236</u> |
| Outros gastos e perdas financeiras | 31.502 | 12.386 |
| | <u>394.674</u> | <u>690.621</u> |
| Resultados financeiros | (103.153) | 11.655 |
| | <u>291.520</u> | <u>702.276</u> |
| Rendimentos | | |
| Juros obtidos: | | |
| Empresas do Grupo (Nota 26) | 291.386 | 632.330 |
| Outros juros | 134 | 69.946 |
| | <u>291.520</u> | <u>702.276</u> |

35. IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

Os impostos sobre o rendimento reconhecidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 são detalhados como segue:

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Imposto corrente | 418.047 | 369.725 |
| Correções de exercícios anteriores | 98 | - |
| Impostos diferidos (Nota 8) | 1.776 | (6.035) |
| | <u>419.921</u> | <u>363.690</u> |

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

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|---|------------------|--------------------|
| Resultado antes de impostos | 1.759.415 | 5.409.333 |
| Variações Patrimoniais | - | - |
| Resultado base para cálculo de imposto | 1.759.415 | 5.409.333 |
| Proveitos não tributáveis: | | |
| Mais/menos-valias em ativos fixos tangíveis e intangíveis | 656.783 | (4.460.356) |
| Diferença negativa entre as mais e menos valias fiscais | - | - |
| Benefícios fiscais | 9.232 | (9.909) |
| Reversão de provisões tributadas (artºs19º, nº 3 e 39º, nº4) | - | - |
| | <u>(666.015)</u> | <u>(4.472.550)</u> |
| Gastos não dedutíveis para efeitos fiscais: | | |
| Depreciações e amortizações não aceites como gastos | 23.195 | 23.509 |
| 40% aumento deprec. resultantes reav. ativo fixo tangível | 17.001 | 17.001 |
| Multas, coimas e juros compensatórios | 3 | 8 |
| Mais/menos-valias em ativos fixos tangíveis e intangíveis | 584.754 | 526.145 |
| Menos-valias fiscais | - | - |
| Provisões e perdas por imparidade não dedutíveis | 46.023 | 25.650 |
| Acréscimos por não reinvestimento ou pela ã manutenção das partes na titularidade do adquirente(artº48º, nº6 e 7) | - | - |
| Correções de exercícios anteriores | 7.490 | - |
| Tributação autónoma | - | - |
| Outros | - | - |
| | <u>678.466</u> | <u>592.313</u> |
| Resultado tributável | 1.771.866 | 1.529.096 |
| Taxa de imposto sobre o rendimento em Portugal | 21% | 21% |
| Imposto calculado | 372.092 | 321.110 |
| Tributação autónoma | 11.221 | 24.805 |
| Derrama | 8.156 | 22.937 |
| Derrama Estadual | 26.578 | 873 |
| Excesso/Insuficiência de estimativa para imposto | 98 | - |
| Impostos diferidos (Nota 8) | 1.776 | (18) |
| Imposto sobre o rendimento | <u>419.921</u> | <u>369.707</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 2018, o montante de 419.921 Euros, por contrapartida de contas a pagar da SIEL, SGPS, S.A., relativamente ao seu contributo para o apuramento do lucro do grupo fiscal.

36. RESULTADOS POR ACÇÃO

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

| | <u>31.12.18</u> | <u>31.12.17</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultado para efeito de cálculo do resultado líquido por ação básico (resultado líquido do exercício) | 1.339.494 | 5.045.643 |
| 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>0,038</u> | <u>0,144</u> |

37. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 28 de fevereiro de 2019, contudo as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

Porto, 28 de fevereiro de 2019

Conselho de Administração:

José António Pinheiro Teixeira - Presidente

João Alberto de Lima Martins Pereira

Paula Cristina Brás Fernandes

CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

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 2018 (que evidencia um total de 54.832.258 euros e um total de capital próprio de 40.041.599 euros, incluindo um resultado líquido de 1.339.494 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 as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem 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 2018, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, 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, tal como adotadas na União Europeia;
- ▶ elaboração do Relatório de Gestão nos termos legais e regulamentares;
- ▶ 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 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 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 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 identificado 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, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Porto, 6 de março de 2019

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



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

Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Acionistas,

Em cumprimento do disposto no artigo 420 al. g) do Código das Sociedades Comerciais, compete-nos emitir o relatório anual sobre a nossa ação fiscalizadora e dar parecer sobre o Relatório de Gestão, as Demonstrações Financeiras e a proposta de aplicação de resultados apresentados pelo Conselho de Administração de RAR Imobiliária, S.A. (a Entidade), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

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 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 2018 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 2018 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 2018, satisfazem os requisitos legais e contabilísticos aplicáveis.

Porto, 6 de março de 2019

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