

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

Relatório e Contas
31 de dezembro de 2016

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	11
CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS	44
RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO	47

RELATÓRIO DE GESTÃO

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

RELATÓRIO DE GESTÃO

EXERCÍCIO 2016

O ano de 2016 confirmou a tendência de recuperação deste setor conforme retratam os indicadores de mercado e os resultados da empresa.

Se por um lado a escassez de oferta conduziu a uma maior aceleração do aumento dos preços, por outro a instabilidade fiscal poderá ter feito abrandar o setor.

Na realidade e para já, verificou-se que o aumento do preço das casas continuou a ganhar ritmo dado que a procura por parte dos compradores aumentou e a oferta manteve-se a cair, sendo que a forte escassez da oferta persistiu, inclusivamente, no mercado de arrendamento.

Contudo, a situação política em que o país neste momento se encontra, assim como, a tributação dos imóveis agora apresentada deverá ser invertida, pois é crucial para a manutenção da trajetória de recuperação deste setor e para consolidar a imagem de credibilidade do país perante os investidores estrangeiros.

Como acima referido o crescente desfasamento entre a oferta e a procura está a conduzir a uma aceleração do aumento dos preços das casas. De facto, o acréscimo dos preços das casas tem-se intensificado ao longo dos últimos 7 meses, tendo o mais recente aumento figurado como o mais elevado desde 2010. Durante o próximo ano, as expectativas dos *players* do mercado continuam a apontar Lisboa como a região que apresentará uma maior subida dos preços. Para os próximos 5 anos antecipa-se que o aumento dos preços das casas irá acelerar em todas as três regiões (Lisboa, Porto e Algarve), devendo ultrapassar os 4% ao ano em cada uma delas.

Vivemos assim num contexto bipolar de um otimismo moderado com a procura crescente que se verifica no mercado e a preocupação com o enquadramento e estabilidade política e seus reflexos no índice de confiança dos investidores.

Por este motivo a RAR Imobiliária, tendo recebido a aprovação por parte do Conselho de Administração da RAR Holding, decidiu avançar com os trabalhos necessários para a elaboração de todos os projetos para o licenciamento e execução do Projeto “Quinta do Paço Lumiar”. Este projeto tem como base um terreno propriedade da empresa há diversos anos.

Durante o exercício de 2016 realizamos duas escrituras de venda na RAR Imobiliária. A venda da casa situada na Rua do Infante, arrendada até à data ao BPI, pelo montante de 1.900.000,00€, e a escritura da fração A do Edifício de Sá da Bandeira, nº 502, cuja totalidade do edifício contamos vender até o final do mês de abril de 2017.

No que diz respeito às participadas da RAR Imobiliária, nomeadamente à SIUP, vendemos 4 apartamentos e arrendamos dezanove, quinze dos quais arrendamentos com opção de compra. Em suma, no ano de 2016 conseguimos colocar mais quatro apartamentos, tendo substituído por novos arrendamentos todas as rescisões que se verificaram. Terminamos o exercício com seis frações disponíveis.

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

Também o projeto de S. Simão da Junqueira em Vila do Conde, propriedade da empresa participada com a mesma designação, foi finalmente aprovada a alteração ao PDM de Vila do Conde que já contempla a possibilidade de urbanização deste terreno. Os passos a seguir passarão pela apresentação à Câmara Municipal de Vila do Conde de um Pedido de Informação Prévia para operação de loteamento de modo a assegurarmos a volumetria de construção pretendida.

O Gabinete de Inovação e Design da RAR Imobiliária, o “Design Factory”, dedicou-se em 2016 basicamente a prestar serviços internos, nomeadamente no projeto agora em curso, “Quinta do Paço Lumiar”.

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 (98,08%).

No encerramento das contas do exercício a RAR Imobiliária apresenta um resultado positivo de 2.183.705 euros, para o qual se propõe a seguinte aplicação:

- Reserva legal, 109.185 euros;
- Resultados Transitados, 2.074.520 euros.

Porto, 17 de fevereiro de 2017

O Conselho de Administração:

José António Pinheiro Teixeira – Presidente

Rui Manuel Cabral Teixeira Bastos

João Alberto Lima Martins Pereira

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS POSIÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euro)

ATIVO	Notas	2016	2015
ATIVOS NÃO CORRENTES:			
Ativos fixos tangíveis	4	1.289.792	1.508.519
Propriedades de investimento	5	18.353.083	18.656.764
Investimentos Financeiros	7	4.550.759	4.550.759
Ativos por impostos diferidos	8	45	63
Outros ativos não correntes	9	27.127.961	17.466.461
Total de ativos não correntes		51.321.639	42.182.566
ATIVOS CORRENTES:			
Inventários	10	8.347.462	8.170.465
Clientes	11	938.232	959.853
Estado e outros entes públicos	12	22.498	14.499
Outras dívidas de terceiros	13	19.417.764	30.895.550
Outros ativos correntes	14	408.172	407.822
Caixa e equivalentes de caixa	15	8.708	9.625
Total de ativos correntes		29.142.836	40.457.814
Total do ativo		80.464.486	82.640.381
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO:			
Capital social	16	35.000.000	35.000.000
Reservas legais		933.956	827.893
Reservas de reavaliação		2.117.537	2.117.537
Outras reservas		287.735	302.052
Resultados transitados		(3.973)	12.970.499
Resultado líquido do exercício		2.183.705	2.121.246
Total do capital próprio		40.518.961	53.339.228
PASSIVO:			
PASSIVO NÃO CORRENTE:			
Credores por locações financeiras	17	117.080	50.637
Passivos por impostos diferidos	8	200.321	196.365
Outros passivos não correntes	26	14.853.000	0
Total de passivos não correntes		15.170.401	247.002
PASSIVO CORRENTE:			
Empréstimos bancários	18	311.240	295.576
Credores por locações financeiras	17	44.391	20.190
Fornecedores	19	51.231	436.391
Estado e outros entes públicos	20	41.427	72.965
Outras dívidas a terceiros	21	23.735.545	27.525.953
Outros passivos correntes	22	591.281	703.076
Total de passivos correntes		24.775.113	29.054.151
Total do capital próprio e passivo		80.464.486	82.640.381

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Técnico Oficial de Contas: Raquel Sofia Oliveira Pinho

O Conselho de Administração: José António Pinheiro Teixeira, João Alberto de Lima Martins Pereira, Rui Manuel Teixeira Bastos

O Conselho de Administração

José António Pinheiro Teixeira – Presidente

Rui Manuel Cabral Teixeira Bastos

João Alberto Lima Martins Pereira

O Técnico Oficial de Contas

Raquel Sofia Oliveira Pinho

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS POR NATUREZAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	2016	2015
Rendimentos operacionais:			
Prestações de serviços	27	3.020.458	3.140.766
Outros rendimentos operacionais	28	1.836.263	1.058.542
Total de rendimentos operacionais		4.856.721	4.199.309
Gastos operacionais:			
Variação da produção	29	0	767
Fornecimentos e serviços externos	30	609.396	611.355
Gastos com o pessoal	31	713.405	742.052
Amortizações e depreciações	4, 5 e 6	374.854	390.706
Provisões e perdas por imparidade	32	6.594	132.027
Outros gastos operacionais	33	140.084	213.557
Total de gastos operacionais		1.844.333	2.090.464
Resultados operacionais		3.012.387	2.108.844
Rendimentos financeiros	34	794.689	1.118.623
Gastos e perdas financeiras	34	779.235	943.253
Resultado antes de impostos		3.027.842	2.284.214
Imposto sobre o rendimento	35	844.136	162.968
Resultado líquido do exercício		2.183.705	2.121.246
Resultados por ação:			
Básico	36	0,062	0,061
Diluído		0,062	0,061

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Técnico Oficial de Contas: Raquel Sofia Oliveira Pinho

O Conselho de Administração: José António Pinheiro Teixeira, João Alberto de Lima Martins Pereira, Rui Manuel Teixeira Bastos

O Conselho de Administração

José António Pinheiro Teixeira – Presidente

Rui Manuel Cabral Teixeira Bastos

João Alberto Lima Martins Pereira

O Técnico Oficial de Contas

Raquel Sofia Oliveira Pinho

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RENDIMENTO INTEGRAL
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euro)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado líquido do período	2.183.705	2.121.246
Variação do justo valor dos instrumentos financeiros	-	-
Variação das reservas de reavaliação	-	174.107
Variação das diferenças de conversão cambial e outras	-	-
Rendimento reconhecido diretamente no capital próprio	-	-
Total dos rendimentos e gastos reconhecidos no período	<u>2.183.705</u>	<u>2.295.353</u>

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Técnico Oficial de Contas: Raquel Sofia Oliveira Pinho

O Conselho de Administração: José António Pinheiro Teixeira, João Alberto de Lima Martins Pereira, Rui Manuel Teixeira Bastos

O Conselho de Administração

José António Pinheiro Teixeira – Presidente

Rui Manuel Cabral Teixeira Bastos

João Alberto Lima Martins Pereira

O Técnico Oficial de Contas

Raquel Sofia Oliveira Pinho

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euro)

<u>ATIVIDADES OPERACIONAIS:</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Recebimentos de clientes		3.093.831	2.558.153
Pagamentos a fornecedores		805.449	759.357
Pagamentos ao pessoal		463.057	530.822
Fluxos gerados pelas operações		1.825.325	1.267.974
(Pagamento)/recebimento do imposto sobre o rendimento		(727.933)	(205.055)
Outros recebimentos/(pagamentos) relativos à atividade operacional		(360.368)	(102.991)
Fluxos das atividades operacionais (1)		<u>737.023</u>	<u>959.928</u>
<u>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:</u>			
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis e propriedades de investimento		2.720.000	2.855.860
Empréstimos concedidos	26	33.712.827	31.336.398
Juros e ganhos similares		933.604	1.580.431
		<u>37.366.431</u>	<u>35.772.690</u>
Pagamentos respeitantes a:			
Investimentos		0	43.740
Ativos fixos tangíveis		32.553.398	30.299.827
Empréstimos concedidos	26	<u>32.553.398</u>	<u>30.343.567</u>
Fluxos das atividades de investimento (2)		<u>4.813.033</u>	<u>5.429.122</u>
<u>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</u>			
Recebimentos respeitantes a:			
Empréstimos obtidos	26	40.123.000	28.453.000
		<u>40.123.000</u>	<u>28.453.000</u>
Pagamentos respeitantes a:			
Amortizações de contratos de locação financeira		28.091	35.036
Dividendos		14.942.040	0
Empréstimos obtidos	26	29.923.000	33.506.000
Juros e gastos similares		796.505	1.354.706
		<u>45.689.636</u>	<u>34.895.742</u>
Fluxos das atividades de financiamento (3)		<u>(5.566.636)</u>	<u>(6.442.742)</u>
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)		<u>(16.580)</u>	<u>(53.692)</u>
Caixa e seus equivalentes no início do período	15	<u>(285.952)</u>	<u>(232.260)</u>
Caixa e seus equivalentes no fim do período	15	<u>(302.531)</u>	<u>(285.952)</u>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Técnico Oficial de Contas: Raquel Sofia Oliveira Pinho

O Conselho de Administração: José António Pinheiro Teixeira, João Alberto de Lima Martins Pereira, Rui Manuel Teixeira Bastos

O Conselho de Administração

José António Pinheiro Teixeira – Presidente

Rui Manuel Cabral Teixeira Bastos

João Alberto Lima Martins Pereira

O Técnico Oficial de Contas

Raquel Sofia Oliveira Pinho

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euro)

Notas	Capital social	Reservas			Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total
		Legais	Reavaliação	Outras			
Saldo em 1 de janeiro de 2014	35.000.000	748.956	2.291.644	302.052	11.296.592	1.578.738	51.217.982
Aplicação do resultado líquido de 2014:							
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	1.499.801	(1.499.801)	-
Transferência para reserva legal	-	78.937	-	-	-	(78.937)	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Variação nas reservas de reavaliação	16	-	(174.107)	-	-	-	(174.107)
Resultado líquido do exercício de 2015	-	-	-	-	-	2.121.246	2.121.246
Saldo em 31 de dezembro de 2015	35.000.000	827.893	2.117.537	302.052	12.970.499	2.121.246	53.339.228
Aplicação do resultado líquido de 2015:							
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	-	-	-
Transferência para reserva legal	-	106.063	-	-	-	(106.063)	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	(14.317)	(12.970.499)	(2.015.184)	(15.000.000)
Variação nas reservas de reavaliação	16	-	-	-	-	-	-
Variação de Impostos diferidos	-	-	-	-	(3.973)	-	(3.973)
Resultado líquido do exercício de 2016	-	-	-	-	-	2.183.705	2.183.705
Saldo em 31 de dezembro de 2016	35.000.000	933.956	2.117.537	287.735	(3.973)	2.183.705	40.518.960

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Técnico Oficial de Contas: Raquel Sofia Oliveira Pinho

O Conselho de Administração: José António Pinheiro Teixeira, João Alberto de Lima Martins Pereira, Rui Manuel Teixeira Bastos

O Conselho de Administração

José António Pinheiro Teixeira – Presidente

Rui Manuel Cabral Teixeira Bastos

João Alberto Lima Martins Pereira

O Técnico Oficial de Contas

Raquel Sofia Oliveira Pinho

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(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 2015 tal como adotados pela União Europeia.

Não existem IFRS, ou interpretações do IFRIC, que sejam de aplicação efetiva nos exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2016 que tenham tido um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Empresa.

2.2. Investimentos financeiros em empresas do grupo e associadas

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

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

2.3. Ativos fixos tangíveis

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

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

As depreciações são calculadas após os bens estarem em condições de serem utilizados e são imputadas numa base sistemática durante a sua vida útil que é determinada tendo em conta a utilização esperada do ativo pela Empresa, do desgaste natural esperado e da sujeição a uma previsível obsolescência técnica.

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Propriedades de investimento

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

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

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

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

2.5. Ativos intangíveis

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

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

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

2.6. Ativos e passivos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos na demonstração da posição financeira quando a Empresa se torna parte contratual do respetivo instrumento financeiro.

a) Dívidas de terceiros

As dívidas de terceiros são registadas pelo seu valor nominal deduzido de eventuais perdas de imparidade, reconhecidas na rubrica de "Perdas de imparidade em contas a receber", por forma a que as mesmas reflitam o seu valor realizável líquido.

b) Classificação de capital próprio ou passivo

Os passivos financeiros e os instrumentos de capital próprio são classificados de acordo com a substância contratual independente da forma legal que assumam. Os instrumentos de capital próprios são contratos que evidenciam um interesse residual nos ativos da Empresa após dedução dos passivos.

c) Empréstimos

Os empréstimos são registados no passivo pelo "custo amortizado". Eventuais despesas com a emissão desses empréstimos são registadas como uma dedução à dívida e reconhecidas, ao longo do período de vida desses empréstimos, de acordo com a taxa de juro efetiva. Os encargos financeiros calculados de acordo com a taxa de juro efetiva, incluindo prémios a pagar, são contabilizados na demonstração de resultados de acordo com o princípio de especialização dos exercícios.

d) Contas a pagar

As contas a pagar, que não vencem juros, são registadas pelo seu valor nominal.

e) Caixa e equivalentes de caixa

Os montantes incluídos na rubrica de "Caixa e equivalentes de caixa" correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários, depósitos a prazo e outras aplicações de tesouraria, vencíveis a menos de três meses, e que possam ser imediatamente mobilizáveis com risco de alteração de valor insignificante.

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a rubrica de caixa e equivalentes de caixa compreende também os descobertos bancários incluídos na rubrica de Outros empréstimos, na demonstração da posição financeira.

2.7. Locações

Os contratos de locação são classificados como: (i) locações financeiras se através deles forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse; e como (ii) locações operacionais se através deles não forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse. A classificação das locações em financeiras ou operacionais é feita em função da substância e não da forma do contrato.

Os ativos fixos tangíveis adquiridos mediante contratos de locação financeira bem como as correspondentes responsabilidades são contabilizados pelo método financeiro. De acordo com este método, o custo do ativo é registado no ativo fixo tangível, a correspondente responsabilidade é registada no passivo, os juros incluídos no valor das rendas e a amortização do ativo, são registados como gastos na demonstração dos resultados do exercício a que respeitam.

Nas locações consideradas como operacionais, as rendas devidas são reconhecidas como gasto na demonstração de resultados numa base linear durante o período do contrato de 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 registada quando existem indícios de que as perdas de imparidade reconhecidas já não existem ou diminuíram. A reversão das perdas de imparidade é reconhecida na demonstração de resultados como "Outros rendimentos operacionais". Contudo, a reversão da perda de imparidade é efetuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida (líquida de amortização ou depreciação) caso a perda de imparidade não se tivesse registado em exercícios anteriores.

2.11. Encargos financeiros com empréstimos obtidos

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

2.12. Rédito e especialização de exercícios

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 (Nota 2.12). As vendas são reconhecidas líquidas de impostos, descontos e outros gastos inerentes à sua concretização pelo justo valor do montante recebido ou a receber.

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.

Até ao exercício económico de 2013 a Empresa registava as vendas da atividade imobiliária e os correspondentes gastos das frações vendidas no momento em que existisse uma forte expectativa, pelas condições contratuais, de que os clientes iriam consumir a aquisição e já houvessem sido recebidos adiantamentos significativos. Adicionalmente a Empresa transferia as propriedades de investimento a alienar para inventários antes da venda e o rédito obtido era registado como venda de mercadorias, registando-se em simultâneo o respetivo custo da mercadoria.

A partir de 2014, 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. A Administração

da RAR Imobiliária considera que a alteração da política contabilística não afeta de forma material as demonstrações financeiras de 2013, pelo que as mesmas não foram reexpressas.

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 2013 a 2016 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 2016 e 2015 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.

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

2.20. Novas normas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 não ocorreram erros fundamentais nem alterações das políticas contabilísticas.

Relativamente a novas normas e interpretações, ocorreram as seguintes emissões, revisões, alterações e melhorias nas normas e interpretações:

- a) Revisões, alterações e melhorias nas normas e interpretações endossadas pela UE com efeitos nas políticas contabilísticas e divulgações adotadas pela Empresa/Grupo a partir de 01 de janeiro de 2015:

- IFRIC 21 – Taxas

Esta interpretação aplica-se a pagamentos impostos por entidades governamentais, que não estejam cobertos por outras normas (ex: IAS 12), incluindo multas e outras penalidades por incumprimento

de legislação. A interpretação clarifica que: (i) deve ser reconhecido um passivo quando ocorre a atividade que despoleta o pagamento tal como identificado na legislação relevante (ii) deve ser efetuado um acréscimo progressivo da responsabilidade ao longo do tempo se a atividade que despoleta o pagamento também ocorre ao longo do tempo de acordo com a legislação relevante e (iii) se o pagamento só é despoletado quando é atingido um limite mínimo, não deve ser reconhecido qualquer passivo até que tal mínimo seja atingido. Esta interpretação não estabelece qual deve ser a contrapartida do passivo, devendo ser tidas em conta as disposições das restantes normas para determinar se deve ser reconhecido um ativo ou um gasto.

- Melhorias anuais relativas ao ciclo 2011-2013. O IASB introduziu quatro melhorias em outras tantas normas cujos resumos se apresentam de seguida:

IFRS 1 Adoção pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato financeiro. Clarifica o que se entende por normas em vigor.

IFRS 3 Combinações de Negócios. Atualiza a exceção de aplicação da norma a "Acordos Conjuntos" clarificando que a única exclusão se refere à contabilização da criação de um acordo conjunto nas demonstrações financeiras do próprio acordo conjunto.

IFRS 13 Mensuração ao Justo valor. Atualiza o parágrafo 52 no sentido de a exceção ao portfólio passar a incluir também outros contratos que estejam no âmbito ou sejam contabilizados de acordo com a IAS 39 ou a IFRS 9, independentemente de satisfazerem as definições de ativos financeiros ou passivos financeiros nos termos na IAS 32.

IAS 40 Propriedades de Investimento. Clarifica que é à luz da IFRS 3 que se deve determinar se uma dada transação é uma combinação de negócios ou compra de ativos e não a descrição existente na IAS 40 que permite distinguir a classificação de uma propriedade como sendo de investimento ou como sendo propriedade ocupada pelo dono.

Da aplicação destas normas e interpretações não foram registados impactos relevantes para as Demonstrações financeiras do Grupo/da Empresa.

- b) As normas e interpretações recentemente emitidas pelo IASB e já endossadas pela União Europeia cuja aplicação é obrigatória apenas em períodos com início após 01 de janeiro de 2015 e que o Grupo /a Empresa não adotou antecipadamente são as seguintes:

- IAS 19 R – Benefícios de Empregados (Emenda): Contribuições de empregados

Esta emenda aplica-se a contribuições de empregados ou terceiros para planos de benefícios definidos. Simplifica a contabilização das contribuições que sejam independentes do número de anos de prestação de serviço do empregado, como por exemplo, contribuições efetuadas pelo empregado que sejam calculadas com base numa percentagem fixa do salário, que sejam uma quantia fixa ao longo de todo o período de serviço ou uma quantia que dependa da idade do empregado. Tais contribuições passam a poder ser reconhecidas como uma redução dos custos do serviço no período em que o serviço é prestado.

- Melhorias anuais relativas ao ciclo 2010-2012. O IASB introduziu seis melhorias em cinco normas cujos resumos se apresentam de seguida:

IFRS 2 Pagamentos com base em Ações.

Atualiza definições, clarifica o que se entende por condições de aquisição e clarifica ainda situações relacionadas com preocupações que haviam sido levantadas sobre condições de serviço, condições de mercado e condições de performance.

IFRS 3 Combinações de Negócios.

Introduz alterações no reconhecimento das alterações de justo valor dos pagamentos contingentes que não sejam instrumentos de capital. Tais alterações passam a ser reconhecidas exclusivamente em resultados do exercício.

IFRS 8 Segmentos Operacionais.

Requer divulgações adicionais (descrição e indicadores económicos) que determinaram a agregação dos segmentos.

A divulgação da reconciliação do total dos ativos dos segmentos reportáveis com o total de ativos da entidade só é exigida se for também reportada ao gestor responsável, nos mesmos termos da divulgação exigida para os passivos do segmento.

IAS 16 Ativos fixos tangíveis e IAS 38 Ativos intangíveis.

No caso de revalorização a norma passa a prever a possibilidade de entidade poder optar entre proceder ao ajustamento do valor bruto com base em dados observáveis no mercado ou que possa alocar a variação, de forma proporcional, à alteração ocorrida no valor contabilístico sendo, em qualquer dos casos, obrigatória a eliminação das amortizações acumuladas por contrapartida do valor bruto do ativo. Estas alterações só se aplicam a revalorização efetuadas no ano em que a alteração for aplicada pela primeira vez e ao período imediatamente anterior. Pode fazer a reexpressão para todos os períodos anteriores mas não é obrigada a fazê-lo. Contudo, se não fizer, deverá divulgar o critério usado nesses períodos.

IAS 24 Divulgações de Partes Relacionadas.

Clarifica que uma entidade de gestora – uma entidade que presta serviços de gestão – é uma parte relacionada sujeita aos requisitos de divulgação associados. Adicionalmente, uma entidade que utilize os serviços de uma entidade de gestão é obrigada a divulgar os gastos incorridos com tais serviços.

- IAS 16 e à IAS 41: Plantas que geram produto agrícola

As alterações à IAS 16 – Ativos fixos tangíveis e IAS 41 - Agricultura alteram o âmbito da IAS 16 para nela incluir ativos biológicos que satisfaçam a definição de plantas que geram produto agrícola (por exemplo, árvores de fruto). A produção agrícola que cresce em plantas que geram produto agrícola (por exemplo, a fruta que cresce numa árvore) permanecerá no âmbito do IAS 41. Em resultado das alterações, as plantas que geram produto agrícola passam a estar sujeitas a todos os requisitos de reconhecimento e mensuração da IAS 16, incluindo a escolha entre o modelo de custo e o modelo de revalorização e os subsídios do governo relativos a estas plantas passam a ser contabilizados de acordo com a IAS 20 e não de acordo com a IAS 41.

- IFRS 11: Contabilização da aquisição de participações em operações conjuntas

As emendas exigem que uma entidade que adquira uma participação numa operação conjunta em que a atividade dessa operação constitua um negócio, aplique, na proporção da sua quota-parte, todos os princípios sobre combinações de negócios constantes da IFRS 3 – Combinações de Negócios e outras IFRS que não conflituem com a IFRS 11 e faça as correspondentes divulgações exigidas por tais normas relativamente a combinações de negócios.

As emendas também se aplicam se na formação da operação conjunta a entidade tiver contribuído com um negócio.

No caso de uma aquisição de uma participação adicional numa operação conjunta em que a atividade da operação conjunta constitua um negócio, a participação anteriormente detida não deve ser remensurada se o operador mantiver o controlo conjunto.

- IAS 16 e à IAS 38: Clarificação sobre os métodos de cálculo de depreciação e amortização permitidos

As alterações esclarecem que o princípio incluído nas normas é o de que os rendimentos refletem um padrão de benefícios económicos que são gerados a partir da exploração de um negócio (do qual o ativo faz parte) e, portanto, não refletem os benefícios económicos que são consumidos através do uso do ativo. Assim, a proporção de rendimentos gerados em relação aos rendimentos totais previstos gerar não pode ser usada para depreciar os bens do ativo imobilizado só podendo ser utilizada, em circunstâncias muito limitadas, para amortizar ativos intangíveis.

- IAS 27: Método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras separadas

O objetivo destas alterações é permitir a opção de usar o método da equivalência patrimonial na mensuração de subsidiárias e associadas em contas separadas. As opções de mensuração da IAS 27 para reconhecer investimentos em subsidiárias, joint-ventures e associadas passam a ser: (i) custo, (ii) em conformidade com o IFRS 9 (ou IAS 39) ou (iii) método da equivalência patrimonial, devendo ser aplicada a mesma contabilização para cada categoria de investimentos.

Consequentemente foi também efetuada uma alteração na IFRS 1 - Adoção pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro com vista a permitir a quem adote as IFRS pela primeira vez e use a equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras separadas possa também usufruir da isenção relativas a combinações de negócios passadas na mensuração inicial do investimento.

- IAS 1: Clarificação sobre divulgações no relato financeiro

As alterações à IFRS incluem alterações aos conceitos de Materialidade, Informação a ser apresentada nas demonstrações financeiras, Estrutura das Notas e Divulgações.

- Melhorias anuais relativas ao ciclo 2012-2014. O IASB introduziu cinco melhorias em quatro normas cujos resumos se apresentam de seguida:

IFRS 5 – Ativos não correntes detidos para venda e Operações descontinuadas

Esta melhoria clarifica que a alteração de ativos não correntes detidos para distribuição a detentores de capital para ativos não correntes detidos para venda e vice-versa não determinam a alteração do plano devendo ser consideradas como uma continuação do plano original do ativo, e, portanto, não há interrupção dos requisitos exigidos pela IFRS 5. A aplicação deve ser prospectiva.

IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgações

Elimina alguns requisitos de divulgações em demonstrações financeiras intercalares.

Adicionalmente, clarifica que quando uma entidade transfere um ativo financeiro pode reter o direito à prestação de um serviço em relação ao ativo financeiro mediante uma determinada quantia pré-determinada, por exemplo um contrato de manutenção, e que, nestas circunstâncias, para efeitos de determinar quais as divulgações a efetuar, deve ser analisado o envolvimento continuado que resulta de tal contrato. Não é necessário aplicar as alterações para qualquer período apresentado que comece antes do período anual no qual as alterações são aplicadas pela primeira vez. Esta isenção é aplicável também a entidades que apliquem as IFRS pela primeira vez. A aplicação deve ser retrospectiva.

IAS 19 – Benefícios de Empregados

Esta melhoria clarifica que a taxa de desconto deve ser determinada tendo em conta obrigações de alta qualidade existentes num mercado regional que partilhe a mesma moeda (ex.: Eurozone) e não nos mercados onde as obrigações foram emitidas. Quando não há mercado ativo para obrigações de alta qualidade existentes num mercado regional que partilhe a mesma moeda podem ser usadas obrigações emitidas pelo Governo.

Esta melhoria aplica-se desde o início do primeiro período de comparação apresentado nas primeiras demonstrações financeiras às quais a entidade aplique a emenda. Qualquer ajustamento inicial

resultante da aplicação da emenda deve ser reconhecido nos resultados retidos no início desse período.

IAS 34 – Relato Financeiro Intercalar

As divulgações relativas a eventos e transações significativas passam a poder ser efetuadas, indistintamente, diretamente nas demonstrações financeiras intercalares ou por referência cruzada para outros documentos de prestação de contas (ex.: Relatório de gestão ou relatório de risco). No entanto, considera-se que as demonstrações financeiras de intercalares estão incompletas se os respectivos utilizadores não tiverem acesso, nos mesmos termos e ao mesmo tempo, à informação incluída por referência cruzada. A aplicação deve ser retrospectiva.

Da aplicação destas normas e interpretações não são esperados impactos relevantes para as Demonstrações financeiras do Grupo/da Empresa.

c) As normas e interpretações emitidas pelo IASB mas ainda não endossadas pela União Europeia

IFRS 9 Instrumentos financeiros: Introduce novos requisitos de classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros.

IFRS 10 e IAS 28: Venda ou entrega de ativos por um investidor à sua associada ou empreendimento conjunto.

IFRS 10, IFRS 12 e à IAS 28 Entidades de investimento: Aplicação da exceção de consolidação.

IFRS 14 Contas de diferimento relacionadas com atividades reguladas.

IFRS 15 Rébito de contratos com clientes.

2.21. Alterações de políticas contabilísticas

Durante o exercício não ocorreram alterações voluntárias de políticas contabilísticas, face às consideradas na preparação da informação financeira relativa ao exercício anterior apresentada nos comparativos.

Relativamente a novas normas e interpretações, ocorreram as seguintes emissões, revisões, alterações e melhorias nas normas e interpretações:

a) Revisões, alterações e melhorias nas normas e interpretações endossadas pela EU com efeitos nas políticas contabilísticas e divulgações adotadas pelo Grupo a partir de 1 de janeiro de 2016:

IFRS 10, IFRS 12 e à IAS 28: Entidades de investimento: Aplicação da exceção de consolidação

As alterações à IFRS 10 clarificam que uma entidade de investimento não necessita preparar demonstrações financeiras consolidadas se e só se a sua mãe for também uma entidade de investimento que prepare demonstrações financeiras nas quais as subsidiárias sejam mensuradas ao justo valor.

Adicionalmente, clarifica-se que apenas uma subsidiária de uma entidade de investimento que não seja ela própria uma entidade de investimentos, fornecendo serviços de apoio à entidade de investimento, é consolidada – todas as restantes subsidiárias são mensuradas ao justo valor.

As alterações à IAS 28 clarificam que uma entidade que não seja uma entidade de investimento e que aplique o método de equivalência patrimonial na valorização de associadas ou joint ventures que sejam entidades de investimento pode manter a valorização ao justo valor destas entidades nas suas subsidiárias.

IAS 27: Método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras separadas

O objetivo destas alterações é permitir a opção de usar o método da equivalência patrimonial na mensuração de subsidiárias e associadas em contas separadas. As opções de mensuração da IAS 27 para reconhecer investimentos em subsidiárias, joint-ventures a associadas passam a ser: (i) custo, (ii) em conformidade com o IFRS 9 (ou IAS 39) ou (iii) método da equivalência patrimonial, devendo ser aplicada a mesma contabilização para cada categoria de investimentos.

Consequentemente foi também efetuada uma alteração na IFRS 1 - Adoção pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro com vista a permitir a quem adote as IFRS pela primeira vez e use a equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras separadas possa também usufruir da isenção relativas a combinações de negócios passadas na mensuração inicial do investimento.

IAS 1: Clarificações sobre divulgações no relato financeiro – As alterações à IFRS, incluem alterações aos conceitos de Materialidade, Informação a ser apresentada nas demonstrações financeiras, Estrutura das Notas e Divulgações.

IAS 16 e à IAS 38: Clarificação sobre os métodos de cálculo de depreciação e amortização permitidos

As alterações esclarecem que o princípio incluído nas normas é o de que os rendimentos refletem um padrão de benefícios económicos que são gerados a partir da exploração de um negócio (do qual o ativo faz parte) e, portanto, não refletem os benefícios económicos que são consumidos através do uso do ativo. Assim, a proporção de rendimentos gerados em relação aos rendimentos totais previstos gerar não pode ser usada para depreciar os bens do ativo imobilizado só podendo ser utilizada, em circunstâncias muito limitadas, para amortizar ativos intangíveis.

IFRS 11: Contabilização da aquisição de participações em operações conjuntas

As emendas exigem que uma entidade que adquira uma participação numa operação conjunta em que a atividade dessa operação constitua um negócio, aplique, na proporção da sua quota-parte, todos os princípios sobre combinações de negócios constantes da IFRS 3 – Combinações de Negócios e outras IFRS que não conflituem com a IFRS 11 e faça as correspondentes divulgações exigidas por tais normas relativamente a combinações de negócios.

As emendas também se aplicam se na formação da operação conjunta a entidade tiver contribuído com um negócio.

No caso de uma aquisição de uma participação adicional numa operação conjunta em que a atividade da operação conjunta constitua um negócio, a participação anteriormente detida não deve ser remensurada se o operador mantiver o controlo conjunto.

IAS 16 e à IAS 41: Plantas que geram produto agrícola

As alterações à IAS 16 – Ativos fixos tangíveis e IAS 41 - Agricultura alteram o âmbito da IAS 16 para nela incluir ativos biológicos que satisfaçam a definição de plantas que geram produto agrícola (por exemplo, árvores de fruto). Em resultado das alterações, as plantas que geram produto agrícola passam a estar sujeitas a todos os requisitos de reconhecimento e mensuração da IAS 16, incluindo a escolha entre o modelo de custo e o modelo de revalorização e os subsídios do governo relativos a estas plantas passam a ser contabilizados de acordo com a IAS 20 e não de acordo com a IAS 41.

A produção agrícola que cresce em plantas que geram produto agrícola (por exemplo, a fruta que cresce numa árvore) permanecerá no âmbito do IAS 41.

Melhorias anuais relativas ao ciclo 2012-2014

Nas Melhorias anuais relativas ao ciclo 2012-2014, o IASB introduziu cinco melhorias em quatro normas cujos resumos se apresentam de seguida:

IFRS 5 – Ativos não correntes detidos para venda e Operações descontinuadas

Esta melhoria clarifica que a alteração de ativos não correntes detidos para distribuição a detentores de capital para ativos não correntes detidos para venda e vice-versa não determinam a alteração do plano devendo ser consideradas como uma continuação do plano original do ativo, e, portanto, não há interrupção dos requisitos exigidos pela IFRS 5. A aplicação deve ser prospectiva.

IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgações

Elimina alguns requisitos de divulgações em demonstrações financeiras intercalares. Adicionalmente, clarifica que quando uma entidade transfere um ativo financeiro pode reter o direito à prestação de um serviço em relação ao ativo financeiro mediante uma determinada quantia pré-determinada, por exemplo um contrato de manutenção, e que, nestas circunstâncias, para efeitos de determinar quais as divulgações a efetuar, deve ser analisado o envolvimento continuado que resulta de tal contrato. Não é necessário aplicar as alterações para qualquer período apresentado que comece antes do período anual no qual as alterações são aplicadas pela primeira vez. Esta isenção é aplicável também a entidades que apliquem as IFRS pela primeira vez. A aplicação deve ser retrospectiva.

IAS 19 – Benefícios de Empregados

Esta melhoria clarifica que a taxa de desconto deve ser determinada tendo em conta obrigações de alta qualidade existentes num mercado regional que partilhe a mesma moeda (ex.: Eurozone) e não nos mercados onde as obrigações foram emitidas. Quando não há mercado ativo para obrigações de alta qualidade existentes num mercado regional que partilhe a mesma moeda podem ser usadas obrigações emitidas pelo Governo. Esta melhoria aplica-se desde o início do primeiro período de comparação apresentado nas primeiras demonstrações financeiras às quais a entidade aplique a emenda. Qualquer ajustamento inicial resultante da aplicação da emenda deve ser reconhecido nos resultados retidos no início desse período.

IAS 34 – Relato Financeiro Intercalar

As divulgações relativas a eventos e transações significativas passam a poder ser efetuadas, indistintamente, diretamente nas demonstrações financeiras intercalares ou por referência cruzada para outros documentos de prestação de contas (ex.: Relatório de gestão ou relatório de risco). No entanto, considera-se que as demonstrações financeiras de intercalares estão incompletas se os respetivos utilizadores não tiverem acesso, nos mesmos termos e ao mesmo tempo, à informação incluída por referência cruzada. A aplicação deve ser retrospectiva.

Da aplicação destas normas e interpretações não foram registados impactos relevantes para as demonstrações financeiras da Empresa/Grupo.

- b) As normas e interpretações recentemente emitidas pelo IASB cuja aplicação é obrigatória apenas em períodos com início após 1 de Janeiro de 2017 ou posteriores e que o Empresa/Grupo não adotou antecipadamente são as seguintes:

IFRS 9 Instrumentos financeiros - Classificação e mensuração de ativos financeiros

Inclui novas regras sobre a classificação e mensuração de ativos financeiros, na qual se prevê a existência de duas categorias de mensuração: o custo amortizado e o justo valor. 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. Um instrumento financeiro é mensurado ao custo amortizado apenas quando a empresa o detém para receber cash-flows contratuais e os cash-flows representam o nominal e os juros. Caso contrário, os instrumentos financeiros são valorizados ao justo valor por via de resultados.

A norma é aplicável para exercícios iniciados em ou após 1 de Janeiro de 2018. A aplicação antecipada é permitida desde que devidamente divulgada.

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). 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 consideração que ela espera ter direito em troca dos bens e serviços prometidos ao abrigo do contrato. A norma deve ser aplicada em exercícios que se iniciem em ou após 1 de Janeiro de 2018. A aplicação antecipada é permitida desde que devidamente divulgada.

Da aplicação destas normas e interpretações não são esperados impactos relevantes para as demonstrações financeiras da Empresa/Grupo.

c) As normas e Interpretações emitidas pelo IASB mas ainda não endossadas pela União Europeia

IFRS 14 - Contas de diferimento relacionadas com atividades reguladas.

IFRS 16 – Locações.

IFRS 10 e IAS 28 - Venda ou entrega de ativos por um investidor à sua associada ou empreendimento conjunto.

IAS 12 - Reconhecimento de impostos diferidos ativos para perdas não realizadas (alteração)

IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa (alteração)

IFRS 15 – Rédito de contratos com clientes (clarificações)

IFRS 2 – Pagamento com base em ações (clarificações)

IFRS 4 - Contratos de seguro (alteração)

IFRIC 22 - Transações em moeda estrangeira e adiantamento da consideração

IAS 40 - Transferências de propriedades de investimento (alteração)

Melhorias anuais relativas ao ciclo 2014-2016

Nas Melhorias anuais relativas ao ciclo 2014-2016, o IASB introduziu cinco melhorias em três normas cujos resumos se apresentam de seguida:

IFRS 1 - Adoção pela primeira vez das IFRS

Melhoria que visa eliminar 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

IAS 28 - Clarificação de que a mensuração de participadas ao justo valor através de resultados é uma escolha que se faz investimento a investimento

IFRS 12 - Divulgações de interesses em outras entidades

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 2016 e 2015, o saldo líquido entre empréstimos concedidos e obtidos, que vencem juros, ascende a aproximadamente (3,6) milhões de Euros e 7,8 milhões de 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 2015. 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 2016 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 2016 e 2015 encontram-se divulgados na Nota 23.

A 31 de dezembro de 2016 e 2015, 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 2016 e 2015, o movimento ocorrido no valor dos ativos fixos tangíveis, bem como nas respetivas depreciações e perdas de imparidade acumuladas, foi o seguinte:

2016							
	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	367.039	1.324.076	258.224	227.267	13.751	12.661	2.203.019
Adições	-	-	118.736	8.755	-	-	127.491
Alienações	-	-	(134.742)	-	-	-	(134.742)
Transferências	(108.196)	(381.593)	-	-	-	-	(489.789)
Saldo final	258.843	942.483	242.218	236.022	13.751	12.661	1.705.977

Depreciações e perdas de imparidade acumuladas:

Saldo inicial	-	272.304	177.777	218.070	13.751	12.597	694.499
Depreciação do exercício	-	21.403	42.503	5.435	-	64	69.405
Alienações	-	-	(133.733)	-	-	-	(133.733)
Transferências	-	(171.293)	-	-	-	-	(171.293)
Saldo final	-	122.413	86.547	223.505	13.751	12.661	458.877
Valor líquido	258.843	820.070	155.671	12.517	-	-	1.247.100
Investimentos em Curso							42.692
Valor líquido total							1.289.792

2015

	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	396.284	1.586.181	258.257	232.576	13.751	12.661	2.499.711
Adições	-	-	40.666	3.074	-	-	43.740
Alienações	(29.245)	(262.105)	(40.699)	(8.383)	-	-	(340.432)
Transferências	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	367.039	1.324.076	258.224	227.267	13.751	12.661	2.203.019

Depreciações e perdas de imparidade acumuladas:

Saldo inicial	-	290.668	176.630	220.668	13.751	12.400	714.117
Depreciação do exercício	-	22.981	41.846	5.785	-	197	70.809
Alienações	-	(41.345)	(40.699)	(8.383)	-	-	(90.427)
Saldo final	-	272.304	177.777	218.070	13.751	12.597	694.499
Valor líquido	367.039	1.051.772	80.447	9.197	-	64	1.508.519

O valor considerado, em 2016, na linha de transferência, refere-se à passagem de bens de Ativo Fixo Tangível para Propriedades de Investimento (Nota 5).

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o valor líquido contábilístico dos bens adquiridos com o recurso a locação financeira totalizava:

	31.12.16	31.12.15
Equipamento de transporte	155.669	70.826
	155.669	70.826

5. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 o movimento ocorrido nas propriedades de investimento foi o seguinte:

	2016			2015		
	Em exploração	Em desenvolv.	Total	Em exploração	Em desenvolv.	Total
Saldo inicial	18.656.764	-	18.656.764	20.467.216	-	20.467.216
Adições	-	-	-	175.000	-	175.000
Transferências	318.496	-	319.004	-	-	-
Alienações	(316.729)	-	(316.729)	(1.665.555)	-	(1.665.555)
Depreciações exercício	(305.448)	-	(305.448)	(319.897)	-	(319.897)
Saldo final	18.353.083	-	18.353.083	18.656.764	-	18.656.764

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 não tinham sido apresentadas quaisquer propriedades de investimento como garantias reais de empréstimos bancários.

6. ATIVO INTANGÍVEL

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o movimento ocorrido nos ativos intangíveis, bem como nas respectivas amortizações e perdas de imparidade acumuladas, foram os seguintes:

	2016	
	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

	2015	
	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	75.955	75.955
Amortização do exercício	1.127	1.127
Alienações	-	-
Saldo final	77.082	77.082
Valor líquido	0	0

7. INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 o saldo desta rubrica é composto como segue:

	2016	2015
Investimentos:		
Empresas do Grupo e associadas	4.305.513	4.305.513
Outros investimentos	245.246	245.246
	<u>4.550.759</u>	<u>4.550.759</u>

Empresas do Grupo e associadas

As empresas associadas, suas sedes sociais e proporção do capital detido, em 31 de dezembro de 2016 e 2015, são as seguintes:

Nome	Sede Social	2016		2015	
		Percentagem do capital detido	Valor de 2016	Percentagem do capital detido	Valor de 2015
SIUP – Soc. Imob. Urban. do Parque, S.A.	Matosinhos	100,00	6	100,00	6
S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imobiliárias, S.A.	Porto	100,00	500.000	100,00	500.000
Tibãesgolfe – Emp. Imobiliários, S.A.	Braga	88,07	3.805.507	88,07	3.805.507
			<u>4.305.513</u>		<u>4.305.513</u>

Empréstimos de financiamento

Nome	Sede Social	2016		2015	
		Percentagem do capital detido	Valor de 2016	Percentagem do capital detido	Valor de 2015
SIUP – Soc. Imob. Urban. do Parque, S.A.	Matosinhos	100,00	829.300	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
			<u>2.219.651</u>		<u>2.219.651</u>

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, os principais indicadores destas empresas eram como segue:

Nome	2016		2015	
	Capital próprio	Resultado líquido	Capital próprio	Resultado líquido
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	(457.859)	450.712	(908.571)	(82.496)
S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imobiliárias, S.A.	(824.620)	(134.574)	(690.046)	(165.632)
Tibãesgolfe – Emp. Imobiliários, S.A.	1.813.787	(14.920)	1.828.657	(15.654)
	<u>531.308</u>	<u>301.218</u>	<u>230.040</u>	<u>(263.782)</u>

Outros investimentos

O saldo da rubrica de outros investimentos, em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o valor de 245.246 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 2016 e 2015, de acordo com as diferenças temporárias que os geraram, é o seguinte:

	Ativos por impostos diferidos		Passivos por impostos diferidos	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Provisões não aceites fiscalmente	-	-	-	-
Reavaliações livres de ativos fixos	-	-	(101.874)	(92.647)
Reavaliações legais de ativos fixos	-	-	(98.447)	(103.702)
Diferença na base tributável de ativo fixo tangível	45	63	-	(17)
	<u>45</u>	<u>63</u>	<u>(200.321)</u>	<u>(196.365)</u>

O movimento ocorrido nos ativos e passivos por impostos diferidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 foi como segue:

	Ativos por impostos diferidos		Passivos por impostos diferidos	
	2016	2015	2016	2015
Saldo inicial	63	1.999	196.365	336.096
Efeito em resultados (Nota 35):				
Provisões não dedutíveis fiscalmente	-	-	-	-
Reavaliações livres de ativos fixos	-	-	9.227	(120.092)
Reavaliações legais de ativos fixos	-	-	(5.255)	(19.481)
Diferença na base tributável do ativo fixo tangível	(18)	(1.936)	(17)	(157)
Outros				(139.573)
Sub-total	<u>(18)</u>	<u>(1.936)</u>	<u>3.955</u>	<u>(279.304)</u>
Saldo final	<u>45</u>	<u>63</u>	<u>200.321</u>	<u>56.792</u>

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 ACTIVOS NÃO CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 esta rubrica tinha a seguinte composição (Nota 26):

	31.12.16	31.12.15
Empréstimos concedidos a empresas do Grupo:		
S. Simão da Junqueira, S.A.	6.649.661	5.637.160
Sociedade Imobiliária Urbanização do Parque, S.A.	9.394.300	829.300
Tibães Golfe, S.A.	84.000	-
FEIIF SJR	11.000.000	11.000.000
	<u>27.127.961</u>	<u>17.466.461</u>

A rubrica "Empréstimos concedidos a empresas do Grupo" inclui prestações suplementares no montante de 2.219.651 Euros em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

10. INVENTÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.16	31.12.15
Mercadorias: (Nota 29)		
Paço do Lumiar	3.790.314	3.790.314
Parque Palmela	45.895	45.895
S. José de Ribamar	<u>3.477.166</u>	<u>3.477.166</u>
	<u>7.313.375</u>	<u>7.313.375</u>
Produtos e trabalhos em curso:		
Paço do Lumiar	488.262	316.180
S. José de Ribamar	<u>169.970</u>	<u>165.055</u>
	658.232	481.235
Produtos acabados e intermédios: (Nota 29)		
Matosinhos II	<u>375.855</u>	<u>375.855</u>
	<u>375.855</u>	<u>375.855</u>
	<u>8.347.462</u>	<u>8.170.465</u>

11. CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 a rubrica "Clientes" tinha a seguinte composição:

	31.12.16	31.12.15
Clientes, conta corrente	72.103	84.527
Clientes Grupo (Nota 26)	866.129	875.326
Clientes de cobrança duvidosa	<u>30.940</u>	<u>24.347</u>
	969.172	984.200
Perdas de imparidade acum. em contas a receber (Nota 23)	<u>(30.940)</u>	<u>(24.347)</u>
	<u>938.232</u>	<u>959.853</u>

O valor de "Clientes Grupo", em 2016 e 2015, refere-se ao registo da fatura ao Fundo de São José de Ribamar, referente às despesas do Projeto sobre o ativo inserido no mesmo.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 a antiguidade das contas a receber de clientes é como segue:

	31.12.16	31.12.15
Saldo não vencido	-	-
Saldo vencido		
Entre 0 e 90 dias	43.519	910.299
Entre 90 e 180 dias	1.722	15.095
Há mais de 180 dias	<u>892.991</u>	<u>34.459</u>
	<u>938.232</u>	<u>959.853</u>

12. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a rubrica "Estado e outros entes públicos" tinha a seguinte composição:

	31.12.16	31.12.15
Imposto sobre o valor acrescentado	-	-
Imposto s/ rendimento	<u>22.508</u>	<u>14.499</u>
	<u>22.508</u>	<u>14.499</u>

13. OUTRAS DÍVIDAS DE TERCEIROS

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a rubrica "Outras dívidas de terceiros" tinha a seguinte composição:

	31.12.16	31.12.15
Outros devedores	56.311	25.735
Adiantamentos a fornecedores	4.856	2.066
Empresas do Grupo (Nota 26)	<u>19.356.597</u>	<u>30.867.749</u>
	<u>19.417.764</u>	<u>30.895.550</u>

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 a antiguidade destas dívidas é como segue:

	31.12.16	31.12.15
Saldo não vencido	19.356.597	30.867.749
Saldo vencido		
Entre 0 e 90 dias	61.167	27.741
Entre 90 e 180 dias	-	-
Há mais de 180 dias	-	-
	<u>19.417.764</u>	<u>30.895.550</u>

14. OUTROS ATIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.16	31.12.15
Alienação de imóveis	404.036	404.036
Outros	<u>4.136</u>	<u>3.786</u>
	<u>408.172</u>	<u>407.822</u>

O saldo da rubrica "Alienação de imóveis" resulta do reconhecimento do valor do ativo associado a uma fração alienada, pendente de realização da correspondente escritura pública de compra e venda. O adiantamento recebido do cliente 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 2016 e 2015 o detalhe de caixa e seus equivalentes era o seguinte:

	31.12.16	31.12.15
Numerário	611	616
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	<u>8.097</u>	<u>9.009</u>
Caixa e equivalentes de caixa	8.708	9.625
Descobertos bancários (Nota 18)	<u>(311.240)</u>	<u>(295.576)</u>
	<u>(302.532)</u>	<u>(285.951)</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 2016, o capital social está representado por 35.000.000 ações ao portador, integralmente subscritas e realizadas, com o valor nominal de 1 Euro cada uma.

A Empresa é detida, em 98,08%, 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 2016 e 2015 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	Pagamentos mínimos da locação financeira		Valor presente dos pagamentos mínimos da locação financeira	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Montantes a pagar por locações financeiras:				
2016	-	22.188	-	20.190
2017	46.694	22.216	44.391	20.949
2018	41.378	19.946	40.027	19.404
2019	30.936	7.967	30.259	7.853
2020	25.340	2.439	25.077	2.430
2021	17.845	-	21.716	-
	166.191	74.756	161.471	70.826
Juros futuros	(4.734)	(3.930)	-	-
	161.457	70.826	161.471	70.826
Componente de curto prazo			(44.391)	(20.190)
Credores por locações financeiras – líquidos da parcela de curto prazo				50.637

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

Em 31 de dezembro de 2016, 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 2016 e 2015 os empréstimos bancários tinham o seguinte detalhe:

	31.12.16	31.12.15
Descobertos bancários (Nota 15)	311.240	295.576
	<u>311.240</u>	<u>295.576</u>

19. FORNECEDORES

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 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.

	31.12.16	31.12.15
Fornecedores, conta corrente	50.144	35.456
Fornecedores do Grupo (Nota 26)	1.086	400.935
	<u>51.231</u>	<u>436.391</u>

Em 2015 o valor de Fornecedores do Grupo inclui, para além de outros serviços, o montante de juros a pagar à RAR Holding.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 a antiguidade destas contas a pagar é como segue:

	31.12.16	31.12.15
Entre 0 e 90 dias	46.488	432.536
Entre 90 e 180 dias	4.139	413
Há mais de 180 dias	604	3.442
	<u>51.231</u>	<u>436.391</u>

20. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 a rubrica "Estado e outros entes públicos" tinha a seguinte composição:

	31.12.16	31.12.15
Imposto sobre o rendimento	18.514	7.412
Imposto sobre valor acrescentado	10.483	55.467
Contribuições para a segurança social	12.430	10.086
	<u>41.427</u>	<u>72.965</u>

21. OUTRAS DÍVIDAS A TERCEIROS

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 a rubrica "Outras dívidas a terceiros" tinha a seguinte composição:

	31.12.16	31.12.15
Adiantamentos por conta de vendas	1.035.835	404.035
Empresas do Grupo (Nota 26)	22.250.802	26.673.000
Outros credores	448.918	448.918
	<u>23.735.556</u>	<u>27.525.953</u>

O aumento de cerca de 632 mil euros, na rubrica de "Adiantamentos por conta de vendas", refere-se principalmente ao adiantamento registado com sinais recebidos aquando da assinatura dos CPCV do Edifício Emporium (prumadas restantes) e do Edifício 502 de Sá da Bandeira.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 a antiguidade destas contas a pagar é como segue:

	31.12.16	31.12.15
Sem vencimento	22.250.802	26.673.000
Com vencimento		
Entre 0 e 90 dias	631.800	949
Entre 90 e 180 dias	-	-
Há mais de 180 dias	801.022	852.004
	<u>23.683.624</u>	<u>27.525.953</u>

A maioria destes saldos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 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 2016 e 2015 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.16	31.12.15
Acréscimos de gastos:		
Remunerações a Liquidar	51.624	52.950
Outros gastos a pagar	309.413	296.635
	<u>361.036</u>	<u>349.585</u>
Rendimentos diferidos:		
Receitas pagas antecipadamente	227.189	250.135
Garantias de vendas	54.987	103.356
	<u>282.176</u>	<u>353.491</u>
	<u>643.212</u>	<u>703.076</u>

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

23. 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 2016 e 2015 foi o seguinte:

Rubricas	Saldo inicial 31.12.15	Reforço	Utilização	Saldo final 31.12.16
Perdas de imparidade acumuladas em contas a receber (Nota 11)	24.347	6.593	-	30.940
	<u>24.347</u>	<u>6.593</u>	<u>-</u>	<u>30.940</u>

24. ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES

	31.12.16	31.12.15
Garantias prestadas:		
Câmara Municipal Vila do Conde	1.778	1.778
DGCI-Serv Finanças do Porto-2ª	2.072.688	2.072.688
EDP	9.665	9.665
Tribunal 3ªVara	-	60.000
AT – Autoridade Tributária e Aduaneira	-	321.532
	2.084.131	2.465.663

Em 31 de dezembro de 2016 não existem novos processos judiciais intentados contra a Empresa, de valor significativo. O processo com a Autoridade Tributária, que deu origem à criação de uma garantia, conforme quadro acima, terminou a favor da RAR Imobiliária, pelo que a mesma foi cancelada.

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

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 a Empresa não tinha assumido compromissos não refletidos a demonstração da posição financeira.

26. PARTES RELACIONADAS

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas durante os exercícios de 2016 e 2015 podem ser detalhados como segue:

Transações	Vendas e prestações de serviços (Nota 27)		Compras e serviços obtidos	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Acembex – Comércio e Serviços, Lda.	39.285	47.052	-	-
Centrar – Centro Serviços de Gestão, S.A.	96.695	116.329	-	942
Comp-RAR – Central de Compras, S.A.	3.320	3.984	111	277
Imperial – Produtos Alimentares, S.A.	0	37.226	-	-
RAR – Refinarias de Açúcar Reunidas, S.A.	1.440.302	1.749.149	850	850
RAR – Serviços de Assistência Clínica, Lda.	27.029	32.434	13.433	21.786
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	341.180	409.416	59.867	36.649
Colep Portugal S.A.	65.737	78.300	-	-
	2.013.548	2.473.890	74.261	60.504

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)	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	-	-	773.080	936.936
S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A.	172.759	203.197	-	-
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	643.877	910.565	-	-
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	3.437	4.186	-	-
	811.072	1.117.948	773.080	936.936

	Clientes (Nota 11)		Fornecedores (Nota 19)	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Saldos				
Acembex – Comércio e Serviços, Lda.	250			
Centrar – Centro Serviços de Gestão, S.A.	50	-		-
Imperial – Produtos Alimentares, S.A.	-	6.061		-
RAR – Refinarias de Açúcar Reunidas, S.A.	8.317	11.073		-
Comp-RAR – Central de Compras, S.A.	-	-	(8)	(26)
RAR – Serviços de Assistência Clínica, Lda.	-	-	-	4.112
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	-	681	-	395.754
RASO – Viagens e Turismo, S.A.	-	-	1.094	1.094
FEIIF – Fundo de São José de Ribamar	857.511	857.511	-	-
	866.128	875.326	1.086	400.935
	Outras dívidas a terceiros (Nota 21)		Outras dívidas de terceiros (Nota 13)	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Saldos				
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	22.250.802	26.673.000	-	-
S.Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A.	-	-		2.285.500
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	-	-		27.777.429
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	-	-		136.898
Fundo de São José de Ribamar	-	-	-	-
SIEL, SGPS, S.A.	-	-		667.922
		22.250.802		30.867.749
	Outras passivos não correntes		Outras passivos não correntes	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Saldos				
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	14.853.000	-	-	-
	14.853.000	-	-	-

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

	Saldo em 31.12.15	Aumentos	Diminuições	Saldo em 31.12.16
Empréstimos obtidos:				
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	26.673.000	25.931.148	(30.353.346)	22.250.802
	Saldo em 31.12.15	Aumentos	Diminuições	Saldo em 31.12.16
Empréstimos concedidos:				
Feiif, SJRB	11.000.000	-	-	11.000.000
S.Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A.	2.282.500	1.743.500	(2.579.500)	1.449.500
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	27.777.429	21.076.500	(30.996.429)	17.857.500
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	136.898	71.898	(136.898)	71.898
	41.196.827	22.891.898	(33.712.827)	30.378.898

Em 31 de dezembro de 2016, os empréstimos obtidos tinham o seguinte plano de reembolso e pagamento de juros previsto:

31.12.2016	2016
Amortização	22.250.802
Juros	<u>773.080</u>
	<u>23.023.882</u>

Em 31 de dezembro de 2016, os empréstimos concedidos tinham o seguinte plano de reembolso:

31.12.2016	2016
Amortização	19.378.898
Juros	<u>811.072</u>
	<u>20.189.970</u>

A remuneração da Administração pode ser decomposta como segue:

	2016	2015
Remuneração fixa	81.900	81.900
Remuneração variável	<u>20.213</u>	<u>20.213</u>
	<u>102.113</u>	<u>102.113</u>

27. VENDAS E PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS

As vendas e as prestações de serviços nos exercícios de 2016 e 2015 foram como segue:

	31.12.16	31.12.15
Vendas	-	-
Prestações de serviços – Empresas Grupo (Nota 26)	2.465.096	2.473.890
Prestações de serviços	<u>555.363</u>	<u>666.876</u>
	<u>3.020.458</u>	<u>3.140.766</u>

As prestações de serviços em 2016 e 2015 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 2016 e 2015 é a seguinte:

	31.12.16	31.12.15
Ganhos na alienação de ativo fixo tangível e propriedades de investimento (Nota 4 e 5)	1.773.271	1.028.064
Outros	<u>62.991</u>	<u>30.478</u>
	<u>1.836.263</u>	<u>1.058.542</u>

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

29. VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO

O saldo da rubrica "Variação da produção" nos exercícios de 2016 e 2015 justifica-se pelas variações nos seguintes projetos imobiliários:

	Produtos Acabados e Intermédios 2016	Produtos Acabados e Intermédios 2015
Matosinhos II:		
Saldo inicial (Nota 10)	375.855	375.855
Saldo final (Nota 10)	(375.855)	(375.855)
Gastos adicionais	-	767
Variação da produção	-	767

30. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica "Fornecimentos e serviços externos", nos exercícios de 2016 e 2015 pode ser detalhada como segue:

	31.12.16	31.12.15
Honorários	2.237	503
Deslocações e estadas	30.799	42.972
Publicidade e propaganda	113.355	39.806
Trabalhos especializados	167.789	253.000
Conservação e reparação	170.552	127.356
Outros	157.700	147.718
	<u>609.396</u>	<u>611.355</u>

31. GASTOS COM PESSOAL

A repartição dos gastos com o pessoal nos exercícios de 2016 e 2015 é a seguinte:

	31.12.16	31.12.15
Remunerações órgãos sociais	108.995	106.758
Remunerações do pessoal	406.727	405.267
Encargos sobre remunerações	96.636	94.180
Encargos com saúde	14.039	15.956
Outros gastos com pessoal	87.008	119.891
	<u>713.405</u>	<u>742.052</u>

Durante os exercícios de 2016 e 2015 o número médio do pessoal foi de 16, nos dois anos.

O saldo da rubrica "Encargos sobre remunerações" inclui o montante de 17.671 Euros em 2016 e 19.451 Euros em 2015, relativo a órgãos sociais.

32. PROVISÕES E PERDAS POR IMPARIDADE

O valor desta rubrica, de 6.594 em 2016 e 132.027 em 2015, 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 2016 e 2015 pode ser detalhada como segue:

	31.12.16	31.12.15
Impostos	131.370	99.098
Multas e penalidades	1.294	2.086
Perdas alienação de proprie. investimento	-	88.912
Outros custos	7.421	23.460
	<u>140.085</u>	<u>213.557</u>

34. RESULTADOS FINANCEIROS

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

	31.12.16	31.12.15
Gastos e perdas:		
Juros suportados:		
Empresas do Grupo (Nota 26)	574.188	936.936
Relativos a descobertos e empréstimos bancários	3.411	2.015
Relativos a contratos de locação financeira	2.373	3.084
Outros juros	275	943
	<u>580.247</u>	<u>942.978</u>
Outros gastos e perdas financeiras	96	276
	<u>580.343</u>	<u>943.253</u>
Resultados financeiros	214.346	175.370
	<u>794.689</u>	<u>1.118.623</u>
Rendimentos		
Juros obtidos:		
Empresas do Grupo (Nota 26)	794.646	1.117.948
Outros juros	43	675
	<u>794.689</u>	<u>1.118.623</u>

35. IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

Os impostos sobre o rendimento reconhecidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 são detalhados como segue:

	31.12.16	31.12.15
Imposto corrente	633.908	315.008
Correções de exercícios anteriores	210.226	(14.245)
Impostos diferidos (Nota 8)	1	(137.794)
	<u>844.136</u>	<u>162.968</u>

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

	31.12.16	31.12.15
Resultado antes de impostos	3.027.841	2.284.214
Variações Patrimoniais	-	-
Resultado base para cálculo de imposto	<u>3.027.841</u>	<u>2.284.214</u>

Proveitos não tributáveis:		
Mais/menos-valias em ativos fixos tangíveis e intangíveis	(1.781.873)	(977.646)
Diferença negativa entre as mais e menos valias fiscais	-	(55.630)
Benefícios fiscais	(12.289)	(9.143)
Reversão de provisões tributadas (artºs19º, nº 3 e 39º, nº4)	(49.882)	(28.710)
	<u>(1.844.044)</u>	<u>(1.071.129)</u>
Custos não dedutíveis para efeitos fiscais:		
Depreciações e amortizações não aceites como gastos	17.882	8.354
40% aumento deprec. resultantes reav. ativo fixo tangível	18.157	18.522
Multas, coimas e juros compensatórios	1.389	2.207
Mais/menos-valias em ativos fixos tangíveis e intangíveis	-	-
Menos-valias fiscais	1.339.051	-
Provisões e perdas por imparidade não dedutíveis	2.047	40.238
Acréscimos por não reinvestimento ou pela ã manutenção das partes na titularidade do adquirente(artº48º, nº6 e 7)	-	-
Correções de exercícios anteriores	1.228	16.060
Tributação autónoma	-	-
Outros	-	-
	<u>1.379.754</u>	<u>85.381</u>
Resultado tributável	2.563.551	1.298.466
Taxa de imposto sobre o rendimento em Portugal	21%	21%
Imposto calculado	538.346	272.678
Tributação autónoma	25.203	22.852
Derrama	38.453	19.477
Derrama Estadual	31.907	-
Excesso/Insuficiência de estimativa para imposto	210.226	(14.245)
Impostos diferidos (Nota 8)	1	(137.794)
Imposto sobre o rendimento	<u>844.136</u>	<u>162.968</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 2016, o montante de 844.136 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:

	31.12.16	31.12.15
Resultado para efeito de cálculo do resultado líquido por ação básico (resultado líquido do exercício)	2.183.705	2.121.246
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>0,062</u>	<u>0,061</u>

37. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 17 de fevereiro de 2017, contudo as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

Porto, 17 de fevereiro de 2017

Conselho de Administração:

José António Pinheiro Teixeira - Presidente

João Alberto de Lima Martins Pereira

Rui Manuel Teixeira Bastos

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 o Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 80.464.486 euros e um total de capital próprio de 40.518.961 euros, incluindo um resultado líquido de 2.183.705 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 2016, 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 e do órgão de fiscalização 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.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.

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;
- ▶ concluimos 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.º, 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, 24 de fevereiro de 2017

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



Rui Manuel Cunha Vieira - ROC nº 1154
Registado na CMVM com o nº 20160766

Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Acionistas,

Em cumprimento do disposto na alínea g) do artº. 420. 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., referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

No decurso do exercício, acompanhámos a atividade da empresa 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 sociedade 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 conduzem a uma adequada apresentação do património e dos resultados da sociedade;
- Estivemos disponíveis para receber as comunicações de irregularidades provenientes dos acionistas, colaboradores da sociedade e outros;
- 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, satisfazem os requisitos legais e refletem a posição dos registos contabilísticos no final do exercício;
- Averiguámos da observância pelo cumprimento da lei e do contrato de sociedade; e
- 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 das contas que efetuámos, foi emitida, nesta data, a correspondente Certificação Legal das Contas, sem reservas nem ênfases.

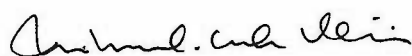
Face ao exposto decidimos emitir o seguinte parecer:

- (a) A proposta de aplicação de resultados constante do Relatório de Gestão do exercício de 2016 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 2016 satisfaz os requisitos previstos no Código nas 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 do exercício de 2016, satisfazem os requisitos legais e contabilísticos aplicáveis.

Porto, 24 de fevereiro de 2017

O Fiscal Único

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



Rui Manuel Cunha Vieira - ROC nº 1154
Registado na CMVM com o nº 20160766