

# **RAR IMOBILIÁRIA, S.A.**

Relatório e Contas  
31 de Dezembro de 2009

**RAR IMOBILIÁRIA, S.A.**

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

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

## **ÍNDICE**

<b>RELATÓRIO DE GESTÃO</b>	<b>2</b>
<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>5</b>
<b>ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>11</b>
<b>CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS</b>	<b>47</b>
<b>RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO</b>	<b>51</b>

## **RELATÓRIO DE GESTÃO**

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

RELATÓRIO DE GESTÃO  
EXERCÍCIO 2009

Apesar de durante 2009 já se ter sentido, especialmente no último quadrimestre, alguns sinais ligeiros de recuperação das principais economias mundiais, o sector imobiliário, dos mais afectados pela crise, manteve-se ainda em forte retracção. O mercado português acompanhou o panorama internacional registando significativas quebras nas vendas, especialmente no sector residencial, área onde exclusivamente actuamos. Esta quebra é justificada pelas dificuldades financeiras das famílias, a sua incerteza quanto ao futuro e pelas restrições ao crédito por parte dos Bancos, que impossibilitam ou levam ao adiamento da decisão de compra da habitação, pois esta constitui sempre um forte investimento.

Este panorama afectou fortemente as vendas das empresas da área imobiliária do Grupo, tendo-se ficado muito aquém dos objectivos traçados para 2009.

A situação geral condicionou também a expansão da nossa actividade. Apesar de terem sido analisadas várias oportunidades de investimento em novos projectos imobiliários, não se concretizou nenhuma aquisição por não estarem reunidas as condições de risco, que foram traçadas.

O Projecto Monchique concluído em 2008 está vendido em cerca de 50%. A comercialização, tem-se revelado difícil apesar da elevada qualidade do empreendimento.

Iniciada no final de 2007, a construção do Edifício do Parque e do respectivo loteamento, pela nossa participada SIUP, S.A., está a entrar na sua fase final, estando prevista a sua conclusão no prazo estabelecido – meados de 2010.

Prosseguiu a sua comercialização estando colocados no final de 2009 cerca de 30% dos apartamentos. Também aqui as vendas foram fortemente afectadas pela situação do mercado, tendo inclusive ocorrido rescisões de contratos. Relativamente ao loteamento onde se integra este empreendimento, estão vendidos quatro dos seis lotes (situação igual à do final de 2008), estando também as obras de construção das infra-estruturas na sua fase final.

Quanto ao Projecto Tibãesgolfe, da empresa participada Tibãesgolfe, S.A., atendendo às suas especificidades e à situação do mercado, foi decidido proceder à sua venda. Caso esta não seja viável, optar-se-á pelo desenvolvimento do Projecto, após sua reformulação.

Relativamente ao Projecto S. Simão da Junqueira, propriedade também de uma empresa nossa participada, depois de entregue o respectivo Plano de Pormenor aguarda-se a decisão da Câmara Municipal de Vila do Conde.

Na Quinta do Paço em Lisboa, mantém-se a situação de impasse do Projecto, indeferido pela Câmara Municipal em 2007, apesar do respectivo Pedido de Informação Prévia ter sido aprovado pelo Executivo anterior. No sentido de ultrapassar esta situação, tomámos a iniciativa de elaborar um Plano de Pormenor, tendo o mesmo sido entregue em meados de 2009 na Câmara Municipal de Lisboa. Apesar das inúmeras diligências desenvolvidas não houve ainda qualquer decisão.

Embora a escritura de constituição tenha sido outorgada no início de 2010, foram desenvolvidos durante o segundo semestre de 2009 todos os trâmites necessários à criação de um Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, cujo único activo é a Quinta de S. José de Ribamar. O objectivo deste Fundo, cuja sociedade gestora é a Fundimo e Banco depositário a CGD, é a promoção deste empreendimento.

O Projecto de Arquitectura da Quinta de S. José de Ribamar foi aprovado pela Câmara Municipal de Oeiras em Novembro de 2009 estando em elaboração os projectos de Especialidades. O início da sua construção e comercialização estão previstos para o segundo semestre de 2010. Quanto aos terrenos adjacentes à Quinta, adquiridos posteriormente, foram desenvolvidas conversações com a Câmara Municipal de Oeiras, estando neste momento em elaboração um estudo urbanístico a apresentar oportunamente àquela entidade.

Tem sido preocupação permanente da empresa distinguir-se no campo da inovação e pela prestação de um serviço diferente aos nossos clientes. Nesta área, o nosso departamento Design Factory, para além de ter efectuado projectos de remodelação de vários escritórios de empresas do Grupo e de acompanhar os nossos clientes nos pedidos de alteração na arquitectura interior dos apartamentos, deu especial atenção à análise das tendências sócio económicas e culturais da população portuguesa e europeia, que originarão os futuros life styles. O horizonte desta análise é 2015, tendo assim em vista anteciparmo-nos aos nossos concorrentes, com projectos e serviços inovadores que satisfaçam aquelas tendências. Só desta forma nos poderemos diferenciar num mercado que será seguramente de grande oferta e procura escassa.

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 acções 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 mais de metade do capital social da empresa e a RAR Refinarias de Açúcar Reunidas, S.A. mais de um terço do mesmo capital social.

No encerramento das contas do exercício a RAR Imobiliária apresenta um resultado positivo de 3.240.156 Euros, para o qual se propõe a seguinte distribuição:

Reserva Legal	162.008 Euros
Resultados Transitados	3.078.148 Euros

Porto, 01 de Fevereiro de 2010

O Conselho de Administração

José António Pinheiro Teixeira

António Luís Pereira de Sousa Botelho

Carlos Henrique de Almeida Figueiredo

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS POSIÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008

(Montantes expressos em Euro)

ACTIVO	Notas	2009	2008
<b>ACTIVOS NÃO CORRENTES:</b>			
Imobilizações corpóreas	5	2.204.957	2.215.349
Propriedades de investimento	6	41.924.090	39.215.965
Imobilizações incorpóreas	7	28.655	49.990
Investimentos	8	2.183.228	2.206.066
Activos por impostos diferidos	9	1.444.173	1.455.753
Outros activos não correntes	10	18.007.177	22.234.239
Total de activos não correntes		65.792.280	67.377.362
<b>ACTIVOS CORRENTES:</b>			
Existências	11	23.784.441	24.286.756
Clientes	12	35.802	77.427
Estado e outros entes públicos	13	-	-
Outras dívidas de terceiros	13	11.083.597	5.534.059
Outros activos correntes	14	1.835.099	4.280.446
Caixa e equivalentes de caixa	15	508.995	7.856
Total de activos correntes		37.247.934	34.186.544
Total do activo		103.040.214	101.563.906
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>CAPITAL PRÓPRIO:</b>			
Capital social	16	35.000.000	35.000.000
Reservas legais	16	674.453	595.187
Reservas de reavaliação	16	23.687.263	23.564.185
Outras reservas		302.052	302.052
Resultados transitados		4.211.716	3.883.035
Resultado líquido do exercício		3.240.156	1.585.315
Total do capital próprio		67.115.640	64.929.774
<b>PASSIVO:</b>			
<b>PASSIVO NÃO CORRENTE:</b>			
Outros empréstimos	19	4.999.970	5.000.000
Credores por locações financeiras	17	81.174	97.883
Passivos por impostos diferidos	9	2.503.369	2.025.479
Total de passivos não correntes		7.584.513	7.123.362
<b>PASSIVO CORRENTE:</b>			
Empréstimos bancários	18	5.048.061	4.977.350
Outros empréstimos	19	17.500.291	16.500.000
Credores por locações financeiras	17	70.323	75.500
Fornecedores	20	63.133	361.894
Estado e outros entes públicos	21	27.377	54.324
Outras dívidas a terceiros	22	2.490.309	4.409.731
Outros passivos correntes	23	3.140.567	3.131.971
Total de passivos correntes		28.340.061	29.510.770
Total do capital próprio e passivo		103.040.214	101.563.906

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Técnico Oficial de Contas: Virgílio Manuel Ferreira Marques

O Conselho de Administração: José António Pinheiro Teixeira, António Luís Pereira de Sousa Botelho, Carlos Henrique de Almeida Figueiredo

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS POR NATUREZAS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008

(Montantes expressos em Euro)

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proveitos operacionais:			
Vendas	28	1.026.380	1.452.060
Prestações de serviços	28	2.799.777	3.009.234
Variação de valor das propriedades de investimento	29	3.056.199	2.210.954
Outros proveitos operacionais	30	<u>83.878</u>	<u>47.403</u>
Total de proveitos operacionais		<u>6.966.234</u>	<u>6.719.651</u>
Custos operacionais:			
Custo das vendas	31	-	430.000
Variação da produção	31	675.209	1.439.521
Fornecimentos e serviços externos	32	1.045.780	1.311.119
Custos com o pessoal	33	1.071.648	1.063.508
Amortizações e depreciações	5 e 7	174.962	171.218
Provisões e perdas por imparidade	24	88.756	9.700
Outros custos operacionais	34	<u>110.990</u>	<u>332.170</u>
Total de custos operacionais		<u>3.167.345</u>	<u>4.757.236</u>
Resultados operacionais		3.798.889	1.962.415
Proveitos e ganhos financeiros	35	488.091	667.333
Custos e perdas financeiras	35	558.975	1.180.340
Resultados relativos a empres.associadas	36	-	234.248
Resultados relativos a investimentos	37	<u>162</u>	<u>-</u>
Resultado antes de impostos		3.728.167	1.683.656
Imposto sobre o rendimento	38	<u>488.011</u>	<u>98.341</u>
Resultado líquido do exercício		<u>3.240.156</u>	<u>1.585.315</u>
Resultados por acção:			
Básico	39	<u>0,09</u>	<u>0,05</u>
Diluído		<u>0,09</u>	<u>0,05</u>

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Técnico Oficial de Contas: Virgílio Manuel Ferreira Marques

O Conselho de Administração: José António Pinheiro Teixeira, António Luís Pereira de Sousa Botelho, Carlos Henrique de Almeida Figueiredo

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RENDIMENTO INTEGRAL  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008

(Montantes expressos em Euro)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Resultado líquido do período	3.240.156	1.585.315
Varição do justo valor dos instrumentos financeiros	-	-
Varição das reservas de reavaliação	123.078	(117.876)
Varição das diferenças de conversão cambial e outras	-	-
Rendimento reconhecido directamente no capital próprio	<u>123.078</u>	<u>(117.876)</u>
Total dos rendimentos e gastos reconhecidos no período	<u>3.363.234</u>	<u>1.467.439</u>

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Técnico Oficial de Contas: Virgílio Manuel Ferreira Marques

O Conselho de Administração: José António Pinheiro Teixeira, António Luís Pereira de Sousa Botelho, Carlos Henrique de Almeida Figueiredo

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008

(Montantes expressos em Euro)

<u>ACTIVIDADES OPERACIONAIS:</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Recebimentos de clientes		4.538.024	3.881.752
Pagamentos a fornecedores		1.787.303	3.116.658
Pagamentos ao pessoal		1.007.198	1.121.932
Fluxos gerados pelas operações		1.743.523	(356.838)
(Pagamento)/recebimento do imposto sobre o rendimento		316.752	215.102
Outros recebimentos/(pagamentos) relativos à actividade operacional		(453.035)	(1.274.175)
Fluxos das actividades operacionais (1)		<u>1.607.240</u>	<u>(1.415.911)</u>
<u>ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO:</u>			
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos financeiros		20.700	-
Imobilizações corpóreas e propriedades de investimento		463.684	868.676
Empréstimos concedidos		9.666.889	7.213.500
Juros e proveitos similares		540.313	667.261
		<u>10.691.586</u>	<u>8.749.437</u>
Pagamentos respeitantes a:			
Imobilizações corpóreas		52.469	448.817
Imobilizações incorpóreas		-	60.386
Empréstimos concedidos		11.084.800	8.344.800
		<u>11.137.269</u>	<u>8.854.003</u>
Fluxos das actividades de investimento (2)		<u>(445.683)</u>	<u>(104.566)</u>
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</u>			
Recebimentos respeitantes a:			
Empréstimos obtidos		21.125.000	9.390.000
		<u>21.125.000</u>	<u>9.390.000</u>
Pagamentos respeitantes a:			
Amortizações de contratos de locação financeira		90.586	102.537
Empréstimos obtidos		20.225.000	8.302.000
Juros e custos similares		486.252	1.482.447
Dividendos		1.054.291	674.672
		<u>21.856.129</u>	<u>10.561.656</u>
Fluxos das actividades de financiamento (3)		<u>(731.129)</u>	<u>(1.171.656)</u>
Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)		<u>430.428</u>	<u>(2.692.133)</u>
Caixa e seus equivalentes no início do período	15	<u>(4.969.494)</u>	<u>(2.277.361)</u>
Caixa e seus equivalentes no fim do período	15	<u>(4.539.066)</u>	<u>(4.969.494)</u>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Técnico Oficial de Contas: Virgílio Manuel Ferreira Marques

O Conselho de Administração: José António Pinheiro Teixeira, António Luís Pereira de Sousa Botelho, Carlos Henrique de Almeida Figueiredo

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008

(Montantes expressos em Euro)

Notas	Capital social	Reservas			Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total
		Legais	Reavaliação	Outras			
Saldo em 1 de Janeiro de 2008	35.000.000	557.181	23.682.061	302.052	3.442.087	760.125	63.743.506
Aplicação do resultado líquido de 2007:							
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	760.125	(760.125)	-
Transferência para reserva legal	-	38.006	-	-	(38.006)	-	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	(674.672)	-	(674.672)
Variação nas reservas de reavaliação	16	-	(117.876)	-	393.501	-	275.625
Resultado líquido do exercício de 2008	-	-	-	-	-	1.585.315	1.585.315
Saldo em 31 de Dezembro de 2008	35.000.000	595.187	23.564.185	302.052	3.883.035	1.585.315	64.929.774
Aplicação do resultado líquido de 2008:							
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	1.585.314	(1.585.315)	-
Transferência para reserva legal	-	79.266	-	-	(79.266)	-	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	(1.054.290)	-	(1.054.290)
Variação nas reservas de reavaliação	16	-	123.078	-	(123.077)	-	-
Resultado líquido do exercício de 2009	-	-	-	-	-	3.240.156	3.240.156
Saldo em 31 de Dezembro de 2009	35.000.000	674.453	23.687.263	302.052	4.211.716	3.240.156	67.115.640

O anexo faz parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Técnico Oficial de Contas: José Pedro Macedo Trindade

O Conselho de Administração: José António Pinheiro Teixeira, António Luís Pereira de Sousa Botelho, Carlos Henrique de Almeida Figueiredo

## **ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

## RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009

(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 actividade 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 adoptadas 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 2009 tal como adoptados pela União Europeia.

Neste exercício tornaram-se obrigatórias as seguintes normas:

- IAS 1 (revista)
- IAS 23 (Custos de empréstimos - 2007)
- IFRS 7 (Alterações de divulgações)

A adopção destas normas não produziu impacto relevante nas Demonstrações Financeiras do Grupo.

Foram ainda emitidas as seguintes normas de aplicação futura:

- IAS 27 (revista)
- IFRIC 17
- IFRS 3 (revista)

Não estimamos impactos significativos nas contas de 2009, caso a sua aplicação fosse antecipada a esta data.

##### 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 activo possa estar em imparidade, sendo registado 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. Imobilizações corpóreas

### a) Imóveis para uso próprio

Os imóveis (terrenos e edifícios) para uso próprio são registados por uma quantia revalorizada, que é o seu justo valor à data da revalorização menos qualquer subsequente depreciação acumulada e/ou perdas de imparidade acumuladas. As revalorizações são feitas periodicamente, por avaliadores imobiliários independentes, de forma a que o montante revalorizado não difira materialmente do justo valor do respectivo imóvel.

Os ajustamentos resultantes das revalorizações efectuadas aos bens imobilizados são registados por contrapartida de capital próprio. Quando um activo fixo corpóreo, que foi alvo de uma revalorização positiva em exercícios subsequentes, se encontra sujeito a uma revalorização negativa, o ajustamento é registado por contrapartida de capital próprio até ao montante correspondente ao acréscimo no capital próprio resultante das revalorizações anteriores deduzido da quantia realizada através das amortizações, sendo o seu excedente registado como custo do exercício por contrapartida de resultado líquido do período.

As depreciações são imputadas numa base sistemática durante a vida útil estimada dos edifícios, enquanto os terrenos não são depreciáveis.

### b) Outras imobilizações corpóreas

As outras imobilizações corpóreas adquiridas até 1 de Janeiro de 2004 (data de transição para IFRS) encontram-se registadas de acordo com a nova base de custo ("deemed cost"), o 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 amortizações acumuladas e de perdas de imparidade.

As imobilizações adquiridas após aquela data encontram-se registadas ao custo de aquisição, deduzido das amortizações 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 activo pela Empresa, do desgaste natural esperado e da sujeição a uma previsível obsolescência técnica.

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

Edifícios	50
Equipamento administrativo	4 a 10
Equipamento de transporte	4
Ferramentas e utensílios	4 a 10
Outras imobilizações corpóreas	8

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

As despesas de conservação e reparação que não aumentam a vida útil, nem resultem em benfeitorias ou melhorias significativas nos elementos das imobilizações corpóreas, são registadas como custo do exercício em que ocorrem.

As imobilizações em curso representam imobilizado ainda em fase de construção/promoção, encontrando-se registadas ao custo de aquisição deduzido de eventuais perdas de imparidade. Estas imobilizações são amortizadas a partir do momento em que os activos subjacentes estejam disponíveis para utilização.

As mais ou menos valias resultantes da venda ou abate do imobilizado corpóreo 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 proveitos operacionais" ou "Outros custos operacionais".

#### c) 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 actividade corrente dos negócios.

As propriedades de investimento são registadas pelo seu justo valor determinado pela avaliação periódica efectuada por entidades especializadas independentes. As variações no justo valor das propriedades de investimento são reconhecidas directamente na demonstração de resultados do exercício na rubrica de "Variação de valor das propriedades de investimento". As propriedades de investimento não são depreciáveis.

Os custos 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.

### 2.4. Imobilizações incorpóreas

As imobilizações incorpóreas encontram-se registadas ao custo de aquisição, deduzido das amortizações acumuladas e perdas de imparidade. As imobilizações incorpóreas só são reconhecidas se for provável que delas advenham benefícios económicos futuros para a Empresa, se a Empresa as puder controlar e se puder medir razoavelmente o seu valor.

Os custos internos associados à manutenção e ao desenvolvimento de software são registados como custos na demonstração de resultados quando incorridos, excepto na situação em que estes custos estejam directamente associados a projectos para os quais seja provável a geração de benefícios económicos futuros para a Empresa. Nestas situações estes custos são capitalizados como activos incorpóreos.

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.

### 2.5. Activos e passivos financeiros

Os activos e passivos financeiros são reconhecidos na demonstração da posição financeira quando a Empresa se torna parte contratual do respectivo 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 reflectam 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 activos 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 efectiva. Os encargos financeiros calculados de acordo com a taxa de juro efectiva, 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.

2.6. 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 activos imobilizados adquiridos mediante contratos de locação financeira bem como as correspondentes responsabilidades são contabilizados pelo método financeiro. De acordo com este método, o custo do activo é registado no imobilizado corpóreo, a correspondente responsabilidade é registada no passivo, os juros incluídos no valor das rendas e a amortização do activo, são registados como custos na demonstração dos resultados do exercício a que respeitam.

Nas locações consideradas como operacionais, as rendas devidas são reconhecidas como custo na demonstração de resultados numa base linear durante o período do contrato de locação.

2.7. Existências

Os "Produtos e trabalhos em curso", incluídos na rubrica de "Existências", respeitam aos custos de produção incorridos com a construção e promoção de empreendimentos imobiliários e incorporam o custo com a aquisição do terreno, matérias-primas e encargos com subcontratos e mão-de-obra.

## 2.8. 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 reflectir a melhor estimativa a essa data.

## 2.9. Imparidade dos activos não correntes

É efectuada 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 activo se encontra registado possa não ser recuperado.

Sempre que o montante pelo qual o activo se encontra registado é superior à sua quantia recuperável, é reconhecida uma perda de imparidade, registada na demonstração de resultados na rubrica "Outros custos 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 activo numa transacção entre entidades independentes e conhecedoras deduzido dos custos directamente 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 activo e da sua alienação no final da sua vida útil. A quantia recuperável é estimada para cada activo, individualmente ou, no caso de não ser possível, para a unidade geradora de fluxos de caixa à qual o activo 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 proveitos operacionais". Contudo, a reversão da perda de imparidade é efectuada 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.

## 2.10. Encargos financeiros com empréstimos obtidos

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

## 2.11. Rédito e especialização de exercícios

Os proveitos decorrentes de vendas são reconhecidos na demonstração de resultados quando os riscos e benefícios inerentes à posse dos activos são substancialmente transferidos para o comprador e o montante dos proveitos possa ser razoavelmente quantificado (Nota 2.12). As vendas são reconhecidas líquidas de impostos, descontos e outros custos inerentes à sua concretização pelo justo valor do montante recebido ou a receber.

Os proveitos 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 proveitos no exercício em que são atribuídos aos sócios ou accionistas.

Os juros e proveitos financeiros são reconhecidos de acordo com o princípio da especialização dos exercícios e de acordo com a taxa de juro efectiva aplicável.

Os custos e proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento. Os custos e proveitos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

Nas rubricas de "Outros activos correntes" e "Outros passivos correntes", são registados os custos e os proveitos 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.

#### 2.12. Reconhecimento de custos e proveitos na actividade imobiliária

Os custos relevantes com os empreendimentos imobiliários são apurados tendo em conta os custos directos de construção, assim como todos os custos associados à elaboração de projectos e licenciamento das obras. Os custos imputáveis à supervisão e fiscalização do empreendimento são também adicionados ao custo 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.

As vendas da actividade imobiliária e os correspondentes custos das fracções vendidas são registados no momento em que existe uma forte expectativa, pelas condições contratuais, de que os clientes irão consumir a aquisição e já tenham sido recebidos adiantamentos importantes sobre as vendas em negociação.

#### 2.13. Imposto sobre o rendimento

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais da Empresa estão sujeitas a revisão e correcção por parte da Administração Tributária durante um período de quatro anos e deste modo, a situação fiscal dos anos de 2006 a 2009 poderá ainda a vir a ser sujeita a revisão e eventuais correcções. O Conselho de Administração entende que eventuais correcções resultantes de revisão por parte da Administração Tributária à situação fiscal e parafiscal da Empresa, em relação aos exercícios em aberto, não deverão ter um efeito significativo nas demonstrações financeiras anexas.

A Empresa está integrada no grupo de sociedades dominado pela SIEL, SGPS, S.A. (accionista 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 reflectem as diferenças temporárias entre o montante dos activos e passivos para efeitos de reporte contabilístico e os respectivos montantes para efeitos de tributação. Os impostos diferidos activos 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 activos 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 efectuada uma reapreciação das diferenças subjacentes aos activos por impostos diferidos no sentido de

reconhecer activos 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 activos registados em função da expectativa actual da sua recuperação futura.

Os impostos diferidos são registados como custo ou proveito do exercício, excepto se resultarem de itens registados directamente em capital próprio, situação em que o imposto diferido é também registado na mesma rubrica.

#### 2.14. Classificação da demonstração da posição financeira

Os activos realizáveis e os passivos exigíveis a mais de um ano da data da demonstração da posição financeira são classificados, respectivamente, como activos e passivos não correntes.

Adicionalmente, pela sua natureza, os impostos diferidos e as provisões para riscos e encargos são classificados como activos e passivos não correntes.

#### 2.15. Saldos e transacções expressos em moeda estrangeira

As transacções em outras divisas que não Euro, são registadas às taxas em vigor na data da transacção. Em cada data da demonstração da posição financeira, os activos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para Euros utilizando as taxas de câmbio vigentes naquela data. Activos 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 transacções e as vigentes na data das cobranças, pagamentos ou à data da demonstração da posição financeira, dessas mesmas transacções, são registadas como proveitos e custos na demonstração de resultados do exercício, excepto aquelas relativas a itens não monetários cuja variação de justo valor seja registada directamente em capital próprio.

#### 2.16. Activos 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 afectando benefícios económicos futuros seja remota, caso em que não são objecto de divulgação.

Os activos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras mas divulgados no anexo quando é provável a existência de um benefício económico futuro.

#### 2.17. 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 reflectidos 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.

#### 2.18. Julgamentos e estimativas

As estimativas contabilísticas mais significativas reflectidas nas demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 incluem:

- a) Vidas úteis do activo tangível e intangível;
- b) Estimativas dos valores de mercado de propriedades de investimento;
- c) Registo de ajustamentos aos valores do activo e provisões; e

- d) Estimativas de provisões para responsabilidades com garantias afectas 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 prospectiva, conforme disposto pelo IAS 8.

### 3. RISCO FINANCEIRO

A actividade 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 reflecte na capacidade de projecção de fluxos de caixa e rendibilidades. A política de gestão dos riscos financeiros da Empresa, procura minimizar eventuais efeitos adversos decorrentes destas incertezas características dos mercados financeiros, recorrendo em determinadas situações a instrumentos derivados de cobertura.

#### 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 2009 e 2008, o saldo líquido entre empréstimos concedidos e obtidos, que vencem juros, ascende a aproximadamente (12,8) milhões de Euros e (6,6) milhões de Euros, respectivamente, divididos entre empréstimos correntes e não correntes (Notas 17, 18, 19 e 27) 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 2009. 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 afectam o proveito ou custo 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 2009 viria aumentado em cerca de 67.889 mil Euros.

##### b) Risco de preço

O sector da promoção imobiliária onde a empresa insere a sua actividade, 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.

### 3.1. Risco de crédito

A exposição da Empresa ao risco de crédito está maioritariamente associada às contas a receber decorrentes da sua actividade 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 actividade operacional está essencialmente relacionado com dívidas de vendas realizadas e serviços prestados a clientes (Nota 12). A gestão deste risco tem por objectivo garantir a efectiva cobrança dos créditos nos prazos estabelecidos sem afectar o equilíbrio financeiro da Empresa. Este risco é monitorizado numa base regular de negócio, sendo que o objectivo 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 2009 e 2008 encontram-se divulgados na Nota 24.

A 31 de Dezembro de 2009 e 2008, 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 24.

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

### 3.2. 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 custos de oportunidade associados à detenção dessa liquidez de forma segura e eficiente.

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

- Liquidez – garantir o acesso permanente e de forma eficiente a fundos suficientes para fazer face aos pagamentos correctos nas respectivas 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 activos e passivos, gerindo as respectivas maturidades de forma equilibrada.

Por política, gerindo a sua exposição ao risco liquidez, a Empresa assegura a contratação de instrumentos e facilidades de crédito de diversas naturezas e em montantes adequados à

especificidade das suas necessidades, garantindo níveis confortáveis de folga de liquidez. Também por política, essas facilidades são contratadas sem envolver concessão de garantias.

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

#### 4. ALTERAÇÕES DE POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CORRECÇÃO DE ERROS FUNDAMENTAIS

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 não se verificaram alterações significativas de políticas contabilísticas nem correcções de erros fundamentais.

#### 5. IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, o movimento ocorrido no valor das immobilizações corpóreas, bem como nas respectivas amortizações e perdas de imparidade acumuladas, foi o seguinte:





## 2009

	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equip. de transporte	Equipamento administrativo	Ferram. e utensílios	Outras imob. corpóreas	Imob. em curso	Total
<b>Activo bruto:</b>								
Saldo inicial	430.907	1.610.992	423.245	243.235	11.538	12.661	-	2.732.578
Adições	-	-	68.701	19.890	459	-	-	89.050
Alienações	-	-	(61.100)	-	-	-	-	(61.100)
Abates	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências	(34.623)	(5.966)	-	-	-	-	-	(40.589)
Saldo final	396.284	1.605.026	430.846	263.125	11.997	12.661	-	2.719.939
<b>Amortizações e perdas de imparidade acumuladas:</b>								
Saldo inicial	-	83.345	262.662	154.615	9.816	6.791	-	517.229
Amortização do exercício	-	31.424	87.695	32.000	833	1.674	-	153.626
Alienações	-	-	(61.100)	-	-	-	-	(61.100)
Abates	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências	-	(94.773)	-	-	-	-	-	(94.773)
Saldo final	-	19.996	289.257	186.615	10.649	8.465	-	514.982
<b>Valor líquido</b>	396.284	1.585.030	141.589	76.510	1.348	4.196	-	2.204.957

## 2008

	<b>Terrenos e recursos naturais</b>	<b>Edifícios e outras construções</b>	<b>Equip. de transporte</b>	<b>Equipamento administrativo</b>	<b>Ferram. e utensílios</b>	<b>Outras imob. corpóreas</b>	<b>Imob. em curso</b>	<b>Total</b>
<b>Activo bruto:</b>								
Saldo inicial	347.568	1.095.616	429.556	180.834	11.195	10.955	-	2.075.724
Adições	70.037	311.652	54.789	65.080	343	1.706	-	503.607
Alienações	-	-	(61.100)	-	-	-	-	(61.100)
Abates	-	-	-	(2.679)	-	-	-	(2.679)
Transferências	13.302	203.724	-	-	-	-	-	217.026
Saldo final	430.907	1.610.992	423.245	243.235	11.538	12.661	-	2.732.578
<b>Amortizações e perdas de imparidade acumuladas:</b>								
Saldo inicial	-	88.014	203.836	132.119	8.876	5.269	-	438.114
Amortização do exercício	-	31.328	97.534	25.171	940	1.522	-	156.495
Alienações	-	-	(38.708)	-	-	-	-	(38.708)
Abates	-	-	-	(2.675)	-	-	-	(2.675)
Transferências	-	(35.997)	-	-	-	-	-	(35.997)
Saldo final	-	83.345	262.662	154.615	9.816	6.791	-	517.229
<b>Valor líquido</b>	430.907	1.527.647	160.583	88.620	1.722	5.870	-	2.215.349

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, o valor líquido contabilístico dos bens adquiridos com o recurso a locação financeira totalizava:

	<u>31.12.09</u>	<u>31.12.08</u>
Equipamento de transporte	141.589	160.583
	<u>141.589</u>	<u>160.583</u>

## 6. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Conforme referido na Nota 2.3 c) a Empresa regista as propriedades de investimento ao seu justo valor.

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 o movimento ocorrido nas propriedades de investimento foi o seguinte:

	<b>2009</b>			<b>2008</b>		
	<b>Em exploração</b>	<b>Em desenvolv.</b>	<b>Total</b>	<b>Em exploração</b>	<b>Em desenvolv.</b>	<b>Total</b>
Saldo inicial	39.215.965	-	39.215.965	37.946.608	438.814	38.385.422
Adições	32.723	47.515	80.238	119.698	-	119.698
Transferências	(3.851)	-	(3.851)	9.892	(438.814)	(428.922)
Alienações	(424.461)	-	(424.461)	(1.071.187)	-	(1.071.187)
Var.no justo valor entre anos:						
- Ganhos (Nota 29)	3.180.687	-	3.180.687	2.250.857	-	2.250.857
- Perdas (Nota 29)	(124.488)	-	(124.488)	(39.903)	-	(39.903)
Saldo final	<u>41.876.575</u>	<u>47.515</u>	<u>41.924.090</u>	<u>39.215.965</u>	<u>-</u>	<u>39.215.965</u>

O justo valor de cada propriedade de investimento em exploração foi determinado através de avaliações reportadas às datas das demonstrações das posições financeiras, efectuadas por entidades especializadas independentes (Espregueira & Associados, Avaliadores de Imóveis, Lda; Insígnia; Qualitec, Estudos, Serviços e Engenharia, Lda.; Eng.<sup>a</sup> Alexandra Matos Ferreira; Eng.<sup>o</sup> Rui Ortigão Osório) e de acordo com critérios de avaliação geralmente aceites para o mercado imobiliário.

As alienações realizadas em 2009 respeitam a lojas do Passeio Alegre, vendidas pelo montante global de 460.000 Euros e que geraram uma mais-valia de 37.250 Euros (Nota 30).

As alienações realizadas em 2008 respeitam a três imóveis residenciais, vendidos pelo montante global de 867.000 Euros e os quais geraram uma menos valia de 73.005 Euros e uma mais-valia de 39.494 Euros.

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 não tinham sido apresentadas quaisquer propriedades de investimento como garantias reais de empréstimos bancários.

## 7. IMOBILIZAÇÕES INCORPÓREAS

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, o movimento ocorrido nas imobilizações incorpóreas, bem como nas respectivas amortizações e perdas de imparidade acumuladas, foram os seguintes:

	2009	
	Software	Total
<b>Activo Bruto:</b>		
Saldo inicial	72.726	72.726
Adições	-	-
Saldo final	<u>72.726</u>	<u>72.726</u>
<b>Amortizações e perdas de imparidade acumuladas:</b>		
Saldo inicial	22.736	22.736
Amortização do exercício	<u>21.336</u>	<u>21.336</u>
Saldo final	<u>44.072</u>	<u>44.072</u>
<b>Valor líquido</b>	<u>28.654</u>	<u>28.654</u>

	2008	
	Software	Total
<b>Activo Bruto:</b>		
Saldo inicial	12.340	12.340
Adições	<u>60.386</u>	<u>60.386</u>
Saldo final	<u>72.726</u>	<u>72.726</u>
<b>Amortizações e perdas de imparidade acumuladas:</b>		
Saldo inicial	8.013	8.013
Amortização do exercício	<u>14.723</u>	<u>14.723</u>
Saldo final	<u>22.736</u>	<u>22.736</u>
<b>Valor líquido</b>	<u>49.990</u>	<u>49.990</u>

## 8. INVESTIMENTOS

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 o saldo desta rubrica é composto como segue:

	2009	2008
<b>Investimentos:</b>		
Empresas do Grupo e associadas	1.937.982	1.937.982
Outros investimentos	<u>245.246</u>	<u>268.084</u>
	<u>2.183.228</u>	<u>2.206.066</u>

## Empresas do Grupo e associadas

As empresas associadas, suas sedes sociais e proporção do capital detido, em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, são as seguintes:

Nome	Sede social	2009		2008	
		Percentagem do capital detido	Valor de 2009	Percentagem do capital detido	Valor de 2008
SIUP – Soc. Imob. Urban. do Parque, S.A.	Matosinhos	100,00	6	100,00	6
Jardim das Laranjeiras – Const. Prom. Imob, S.A.	Lisboa	100,00	50.000	100,00	50.000
Socoleste – Soc. Prom. e Inv. Imob., S.A.	Lisboa	100,00	265.008	100,00	265.008
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	58,50	1.072.969	58,50	1.072.969
Imochaf – Sociedade Imobiliária, S.A.	Porto	99,99	49.999	99,99	49.999
			<u>1.937.982</u>		<u>1.937.982</u>

O valor da demonstração da posição financeira relativo à Socoleste – Sociedade Promoção e Investimentos Imobiliários, S.A., inclui uma perda de imparidade acumulada no valor de 2.800.000 Euros e na Jardim das Laranjeiras de 73.800 Euros (Nota 24).

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, os principais indicadores destas empresas eram como segue:

Nome	2009		2008	
	Capital próprio	Resultado líquido	Capital próprio	Resultado líquido
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	1.443.772	950.690	493.083	443.308
Jardim das Laranjeiras – Const. Prom. Imob., S.A.	5.512	(19.541)	48.747	73.785
Socoleste – Soc. Prom. e Inv. Imob., S.A.	233.544	(77.712)	306.556	5.571
S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imobiliárias, S.A.	64.943	(185.101)	(30.806)	(281.057)
Tibãesgolfe – Emp. Imobiliários, S.A.	(82.610)	(107.674)	(48.336)	(151.521)
Imochaf – Sociedade Imobiliária, S.A.	80.608	(6.782)	87.390	55.229
	<u>1.745.769</u>	<u>553.880</u>	<u>856.634</u>	<u>145.315</u>

## Outros investimentos

O saldo da rubrica de outros investimentos, em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, no valor de 245.246 e 268.084 Euros respectivamente, diz essencialmente respeito à participação na empresa Meridiano, S.A., registada ao custo de aquisição o qual é próximo do valor estimado de mercado.

## 9. IMPOSTOS DIFERIDOS

O detalhe dos activos e passivos por impostos diferidos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, de acordo com as diferenças temporárias que os geraram, é o seguinte:

	<b>Activos por impostos diferidos</b>		<b>Passivos por impostos diferidos</b>	
	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Provisões não aceites fiscalmente	474.098	474.098	-	-
Reavaliações de imobilizado	-	-	(2.490.711)	(2.012.820)
Diferença na base tributável de imobilizado	200.075	211.655	(12.659)	(12.659)
Perda de imparidade em investimentos	770.000	770.000	-	-
	<u>1.444.173</u>	<u>1.455.753</u>	<u>(2.503.370)</u>	<u>(2.025.479)</u>

O movimento ocorrido nos activos e passivos por impostos diferidos nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 foi como segue:

	<b>Activos por impostos diferidos</b>		<b>Passivos por impostos diferidos</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Saldo inicial	1.455.753	1.476.842	2.025.479	1.680.488
Efeito em resultados (Nota 38):				
Amortizações de imobilizado não aceites	-	-	-	-
Diferença na base tributável de imobilizado	(11.580)	(21.089)	(1.984)	925
Efeito da variação de valor nas prop. de investimento	-	-	479.875	344.066
Sub-total	<u>(11.580)</u>	<u>(21.089)</u>	<u>477.891</u>	<u>344.991</u>
Efeito em capital:				
Efeito da variação de valor nas prop. de investimento	-	-	-	-
Sub-total	<u>(11.580)</u>	<u>(21.089)</u>	<u>477.891</u>	<u>344.991</u>
Saldo final	<u>1.444.173</u>	<u>1.455.753</u>	<u>2.503.370</u>	<u>2.025.479</u>

As variações registadas em passivos por impostos diferidos relativos a reavaliações, são essencialmente justificadas por actualizações de justo valor de propriedades de investimento e por alienações de imóveis.

## 10. OUTROS ACTIVOS NÃO CORRENTES

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 esta rubrica tinha a seguinte composição (Nota 27):

	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Empréstimos concedidos a empresas do Grupo:		
S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imobiliárias, S.A.	5.637.160	5.637.160
SIUP – Sociedade Imobiliária Urbanização do Parque, S.A.	11.953.079	16.223.080
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	416.938	373.999
	<u>18.007.177</u>	<u>22.234.239</u>

A rubrica “Empréstimos concedidos a empresas do Grupo” inclui prestações suplementares no montante de 2.096.888 Euros e 1.773.099 Euros em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, respectivamente.

## 11. EXISTÊNCIAS

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.09</u>	<u>31.12.08</u>
<b>Mercadorias:</b> (Nota 31)		
Paço do Lumiar	3.790.314	3.790.314
Parque Palmela	655.937	655.937
S. José de Ribamar	<u>13.356.497</u>	<u>13.356.497</u>
	17.802.748	17.802.748
<b>Produtos e trabalhos em curso:</b>		
Eng.º. Ferreira Dias	298.787	269.657
Paço do Lumiar	256.340	213.832
S. José de Ribamar	<u>856.574</u>	<u>815.568</u>
	1.411.701	1.299.057
<b>Produtos acabados e intermédios:</b> (Nota 31)		
Monchique	4.085.353	4.700.312
Matosinhos I	108.784	108.784
Matosinhos II	<u>375.855</u>	<u>375.855</u>
	<u>4.569.992</u>	<u>5.184.951</u>
	<u>23.784.441</u>	<u>24.286.756</u>

## 12. CLIENTES

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 a rubrica "Clientes" tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.09</u>	<u>31.12.08</u>
Cientes, conta corrente (Nota 27)	34.121	75.746
Cientes de cobrança duvidosa	36.698	21.742
	70.819	97.488
Perdas de imparidade acum. em contas a receber (Nota 24)	<u>(35.017)</u>	<u>(20.061)</u>
	<u>35.802</u>	<u>77.427</u>

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 a antiguidade das contas a receber de clientes é como segue:

	<u>31.12.09</u>	<u>31.12.08</u>
Saldo não vencido	24.986	48.966
Saldo vencido		
Entre 0 e 90 dias	1.775	13.512
Entre 90 e 180 dias	4.969	835
Há mais de 180 dias	<u>4.072</u>	<u>14.114</u>
	<u>35.802</u>	<u>77.427</u>

### 13. OUTRAS DÍVIDAS DE TERCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, a rubrica "Outras dívidas de terceiros" tinha a seguinte composição:

	<b>31.12.08</b>	<b>31.12.08</b>
Outros devedores	18.717	36.484
Adiantamentos a fornecedores	33.546	27.373
Empresas do Grupo (Nota 27)	<u>11.031.334</u>	<u>5.470.202</u>
	11.083.597	5.534.059
Perdas de imparidade acum. em outras dividas de terceiros	-	-
	<u>11.083.597</u>	<u>5.534.059</u>

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 a antiguidade destas dívidas é como segue:

	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Saldo não vencido	11.046.301	5.505.515
Saldo vencido		
Entre 0 e 90 dias	9.655	3.489
Entre 90 e 180 dias	3.533	84
Há mais de 180 dias	<u>24.108</u>	<u>24.971</u>
	<u>11.083.597</u>	<u>5.534.059</u>

### 14. OUTROS ACTIVOS CORRENTES

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Alienação de imóveis	1.814.836	4.229.036
Rendas a receber	12.570	20.950
Outros custos de natureza operacional	7.693	27.857
Juros a receber	-	2.603
	<u>1.835.099</u>	<u>4.280.446</u>

O saldo da rubrica "Alienação de imóveis" resulta do reconhecimento dos proveitos associados a empreendimentos imobiliários e respeita às fracções alienadas, com compromissos firmes de venda, pendentes de realização das correspondentes escrituras públicas de compra e venda. Os custos estimados para a conclusão dos empreendimentos encontram-se registados na rubrica "Acréscimos de custos – custos de produção a incorrer" (Nota 23). Os adiantamentos recebidos de clientes até à data da demonstração da posição financeira, associados às fracções alienadas pendentes de realização de escritura, encontram-se registados na rubrica "Adiantamento por conta de vendas" (Nota 22). Os resultados associados à alienação das fracções são registados de acordo com as políticas contabilísticas mencionadas nas notas 2.11 e 2.12.

## 15. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 o detalhe de caixa e seus equivalentes era o seguinte:

	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Numerário	749	749
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	508.246	7.107
Caixa e equivalentes de caixa	508.995	7.856
Descobertos bancários (Nota 18)	<u>(5.048.061)</u>	<u>(4.977.350)</u>
	<u>(4.539.066)</u>	<u>(4.969.494)</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 2009, o capital social está representado por 35.000.000 acções ao portador, integralmente subscritas e realizadas, com o valor nominal de 1 Euro cada uma.

A Empresa é detida em 59,91% pela Empresa RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A. e pela RAR – Refinarias de Açúcar Reunidas, S.A. em 38,17%.

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 imobilizado corpóreo efectuada nos termos da legislação aplicável e no âmbito de revalorizações contabilísticas efectuadas a partir de 2002. Parte destes imóveis estão classificados como propriedades de investimento decorrente da transição para IFRS, em 2005, pelo que esta rubrica inclui reservas de reavaliação e de justo valor. De acordo com a legislação vigente e as práticas contabilísticas seguidas em Portugal, estas reservas não são distribuíveis aos accionistas podendo apenas, em determinadas circunstâncias, ser utilizadas em futuros aumentos de capital da Empresa ou em situações específicas na legislação.

## 17. CREDORES POR LOCAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<b>Pagamentos mínimos da locação financeira</b>		<b>Valor presente dos pagamentos mínimos da locação financeira</b>	
	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Montantes a pagar por locações financeiras:				
2009	-	82.898	-	75.500
2010	71.626	58.335	70.323	54.435
2011	54.437	39.872	53.870	38.501
2012	21.800	5.031	21.486	4.947
Após 2012	5.829	-	5.818	-
	153.692	186.136	151.497	173.383
Juros futuros	(2.195)	(12.753)	-	-
	151.497	173.383	151.497	173.383
Componente de curto prazo			(70.323)	(75.500)
Credores por locações financeiras – líquidos da parcela de curto prazo			81.174	97.883

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

Em 31 de Dezembro de 2009, 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 2009 e 2008 os empréstimos bancários tinham o seguinte detalhe:

	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Descobertos bancários (Nota 15)	5.048.061	4.977.350
	5.048.061	4.977.350

## 19. OUTROS EMPRÉSTIMOS

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 os outros empréstimos obtidos tinham o seguinte detalhe:

Emissão	Valor nom. da emissão	31.12.09			31.12.08			Vencimento	Taxa de Juro
		Corrente	Não corrente	Juros e comissões	Corrente	Não corrente	Juros e comissões		
CGD (5M)									
23ª Emissão	2.000.000	-	-	-	2.000.000	-	6.121	05.01.2009	3,799%
24ª Emissão	3.000.000	-	-	-	3.000.000	-	2.272	23.01.2009	3,029%
41ª Emissão	5.000.000	5.000.000	-	1.851	-	-	-	22.01.2010	1,481%
Custos de emissão	-	-	-	(6.338)	-	-	(681)	30.03.2012	
Barclays (5M)									
15ª Emissão	5.000.000	-	-	-	5.000.000	-	15.197	05.01.2009	3,773%
26ª Emissão	5.000.000	5.000.000	-	5.139	-	-	-	07.01.2010	1,480%
Custos de emissão	-	-	-	(3.214)	-	-	(643)	30.03.2012	
Santander Totta (4M)									
25ª Emissão	2.000.000	-	-	-	2.000.000	-	6.038	05.01.2009	3,748%
26ª Emissão	2.000.000	-	-	-	2.000.000	-	1.515	23.01.2009	3,029%
Custos de emissão	-	-	-	-	-	-	(36)	16.05.2009	
Millennium BCP (5M)									
15ª Emissão	5.000.000	-	-	-	-	5.000.000	5.548	19.01.2009	3,073%
27ª Emissão	5.000.000	-	5.000.000	1.213	-	-	-	18.01.2010	0,687%
Custos de emissão	-	-	-	(1.243)	-	-	(1.243)	29.06.2012	
Bilbao Viscaya (2,5M)									
11ª Emissão	2.500.000	-	-	-	2.500.000	-	1.878	23.01.2009	3,004%
23ª Emissão	2.500.000	2.500.000	-	863	-	-	-	22.01.2010	1,381%
Custos de emissão	-	-	-	(744)	-	-	-	28.01.2013	
Crédito Agrícola									
4ª Emissão	5.000.000	5.000.000	-	7.578	-	-	-	11.01.2010	2,480%
Custos de emissão	-	-	-	(4.844)	-	-	-	10.08.2014	
		17.500.000	5.000.000	261	16.500.000	5.000.000	35.965		
Valor contabilístico		17.500.291	4.999.970						

O saldo das emissões de papel comercial, no montante total de 22.500.000 Euros, respeita a seis programas de emissão de papel comercial, com validade até 2014 e com um montante total contratado até 22.500.000 Euros.

O saldo classificado no passivo não corrente em 31 de Dezembro de 2009, respeita a contrato que, de acordo com as suas condições, permite que as emissões sejam efectuadas até um ano e as instituições financeiras tenham assumido a garantia de colocação integral de cada emissão a efectuar no âmbito do referido contrato de programa. É intenção de Conselho de Administração utilizar os programas acima referidos num período superior a doze meses.

O saldo desta rubrica classificado no passivo corrente, respeita a emissões incluídas em programas de emissão de papel comercial válidos até 2014, mas cujas condições subjacentes justificaram a classificação daqueles saldos no passivo corrente.

Em 31 de Dezembro de 2009, os programas de papel comercial classificados como não correntes tinham o seguinte plano de reembolso e pagamento de juros previsto:

<b>31.12.2009</b>	<b>Taxa de juro efectiva média</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Total</b>
Amortização		-	-	15.000.000	2.500.000	5.000.000	22.500.000
Juros	1,515%	340.925	340.925	211.565	126.648	75.419	1.095.482
		<u>340.925</u>	<u>340.925</u>	<u>15.211.565</u>	<u>2.626.648</u>	<u>5.075.419</u>	<u>23.595.482</u>

## 20. FORNECEDORES

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 esta rubrica respeitava a valores a pagar resultantes de aquisições decorrentes do curso normal das actividades da Empresa. O Conselho de Administração entende que, nessas datas, o valor contabilístico destas dívidas é aproximado ao seu justo valor.

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 a antiguidade destas contas a pagar é como segue:

	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Entre 0 e 3 meses	44.257	345.836
Entre 3 e 4 meses	238	1.403
Há mais de 4 meses	18.638	14.655
	<u>63.133</u>	<u>361.894</u>

## 21. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 a rubrica "Estado e outros entes públicos" tinha a seguinte composição:

	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Imposto sobre o rendimento	10.065	14.175
Imposto sobre o valor acrescentado	2.940	24.854
Contribuições para a segurança social	14.372	15.295
	<u>27.377</u>	<u>54.324</u>

## 22. OUTRAS DÍVIDAS A TERCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 a rubrica "Outras dívidas a terceiros" tinha a seguinte composição:

	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Adiantamentos por conta de vendas (Nota 14)	1.814.835	3.655.115
Empresas do Grupo (Nota 27)	224.622	305.000
Outros credores	450.852	449.616
	<u>2.490.309</u>	<u>4.409.731</u>

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 a antiguidade destas contas a pagar é como segue:

	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Sem vencimento	224.622	305.698
Com vencimento		
Entre 0 e 90 dias	-	-
Entre 90 e 180 dias	-	150.340
Há mais de 180 dias	<u>2.265.687</u>	<u>3.953.693</u>
	<u>2.490.309</u>	<u>4.409.731</u>

A maioria destes saldos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 respeita a empréstimos de empresas do Grupo (Nota 27) e a adiantamentos recebidos de clientes associados a fracções alienadas pendentes de realização de escritura. A antiguidade dos saldos acima apresentada é, então, influenciada pela sua natureza.

## 23. OUTROS PASSIVOS CORRENTES

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Acréscimos de custos:		
Custos com o pessoal	117.822	113.676
Encargos financeiros	4.077	-
Outros custos a pagar	<u>328.839</u>	<u>330.991</u>
	<u>450.738</u>	<u>444.667</u>
Proveitos diferidos:		
Receitas pagas antecipadamente	201.058	201.098
Garantias de vendas	<u>2.488.771</u>	<u>2.486.206</u>
	<u>2.689.829</u>	<u>2.687.304</u>
	<u>3.140.567</u>	<u>3.131.971</u>

O saldo da rubrica "Garantias de vendas" respeita a provisões registadas para responsabilidades com garantias afectas 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.

## 24. 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 2009 e 2008 foi o seguinte:

<b>Rubricas</b>	<b>Saldo inicial 31.12.08</b>	<b>Reforço</b>	<b>Utilização</b>	<b>Saldo final 31.12.09</b>
Perdas de imparidade acumuladas em investimentos (Nota 8)	2.800.000	73.800	-	2.873.800
Perdas de imparidade acumuladas em contas a receber (Nota 12)	20.061	14.956	-	35.017
	<u>2.820.061</u>	<u>88.756</u>	<u>-</u>	<u>2.908.817</u>

  

<b>Rubricas</b>	<b>Saldo inicial 31.12.07</b>	<b>Reforço</b>	<b>Utilização</b>	<b>Saldo final 31.12.08</b>
Perdas de imparidade acumuladas em investimentos (Nota 8)	2.800.000	-	-	2.800.000
Perdas de imparidade acumuladas em contas a receber (Nota 12)	20.061	-	-	20.061
	<u>2.820.061</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.820.061</u>

Em 31 de Dezembro de 2009, a rubrica "Provisões e perdas por imparidade" da demonstração de resultados inclui o montante de 88.756 Euros respeitante a perdas de imparidade. As perdas de imparidade estão deduzidas ao valor do correspondente activo.

## 25. ACTIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES

	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Garantias prestadas:		
Câmara Municipal Matosinhos	381.851	1.263.555
Câmara Municipal Vila do Conde	30.390	30.390
DGCI-Serv Finanças do Porto-2ª	2.072.688	-
EDP	10.579	9.665
	<u>2.495.508</u>	<u>1.303.610</u>

Em 31 de Dezembro de 2009 existem processos judiciais intentados contra a Empresa, por proprietários de fracções autónomas e pelo administrador do condomínio do empreendimento imobiliário desenvolvido pela subsidiária Jardim das Laranjeiras – Construção e Promoção Imobiliária, S.A., num montante de aproximadamente 1.074.964 Euros, na sequência de reclamações apresentadas, consideradas infundadas por esta empresa. Por este Conselho de Administração entender que do despacho destes processos não resultarão responsabilidades para a Empresa, não foi constituída qualquer provisão para fazer a um eventual despacho desfavorável desta situação.

## 26. COMPROMISSOS ASSUMIDOS E NÃO REFLECTIDOS NA DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 a Empresa não tinha assumido compromissos não reflectidos na demonstração da posição financeira.

## 27. PARTES RELACIONADAS

Os saldos e transacções efectuados com entidades relacionadas durante os exercícios de 2009 e 2008 podem ser detalhados como segue:

<b>Transacções</b>	<b>Vendas e prestações de serviços</b>		<b>Compras e serviços obtidos</b>	
	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Acembex – Comércio e Serviços, Lda.	48.150	46.692	-	-
Centrar – Centro Serviços de Gestão, S.A.	119.418	120.266	197.234	167.483
ColepCCL Portugal, Embalagens e Enchimentos, S.A.	-	15.000	-	-
Comp-RAR – Central de Compras, S.A.	6.448	7.326	469	-
Imperial – Produtos Alimentares, S.A.	47.905	51.488	-	-
RAR – Refinarias de Açúcar Reunidas, S.A.	2.008.966	1.953.445	-	-
RAR – Serviços de Assistência Clínica, Lda.	40.828	21.264	8.544	6.968
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	345.892	407.916	164.646	132.067
RASO – Viagens e Turismo, S.A.	100	10.000	10.556	23.166
Sardão Ibéria – Transportes, Lda	-	32.713	-	3.600
	<b>2.617.707</b>	<b>2.666.110</b>	<b>381.449</b>	<b>333.284</b>

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

<b>Transacções</b>	<b>Juros debitados</b>		<b>Juros suportados</b>	
	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Imochaf – Sociedade Imobiliária, S.A.	4.953	12.216	-	-
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	-	111.206	30.549	44.822
S.Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A.	238.797	377.229	-	-
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	156.023	31.658	-	48
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	88.295	133.304	-	-
	<b>488.068</b>	<b>665.613</b>	<b>30.549</b>	<b>44.870</b>

<b>Saldos</b>	<b>Contas a receber</b>		<b>Contas a pagar</b>	
	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Acembex – Comércio e Serviços, Lda.	75	-	-	-
Centrar – Centro Serviços de Gestão, S.A.	-	-	-	15.880
ColepCCL Portugal, Embalagens e Enchimentos, S.A.	-	18.000	-	-
Imperial – Produtos Alimentares, S.A.	-	-	98	-
RAR – Refinarias de Açúcar Reunidas, S.A.	1.729	604	517	2.029
RAR – Serviços de Assistência Clínica, Lda.	400	-	814	1.765
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	18.000	18.000	1.443	351
RASO – Viagens e Turismo, S.A.	-	-	6.082	3.661
Sardão Ibéria – Transportes, Lda.	-	-	-	3.648
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	-	-	-	-
	<b>20.204</b>	<b>36.604</b>	<b>8.954</b>	<b>27.334</b>

<b>Saldos</b>	<b>Empréstimos obtidos</b>		<b>Empréstimos concedidos</b>	
	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Imochaf – Sociedade Imobiliária, S.A.	-	-	168.500	141.500
Jardim das Laranjeiras – Const. Prom. Imob., S.A.	-	-	27.500	150.300
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	205.000	-	-	-
S.Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A.	-	-	5.644.511	5.685.861
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	-	-	18.853.279	17.370.779
Socoleste – Soc. de Prom. Inv. Imobiliários, S.A.	-	305.000	-	-
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	-	-	2.000.561	1.928.000
	<b>205.000</b>	<b>305.000</b>	<b>26.694.351</b>	<b>25.276.440</b>

<b>Saldos</b>	<b>Outras dívidas a receber</b>		<b>Outras dívidas a pagar</b>	
	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Acembex – Comércio e Serviços, Lda.	-	-	-	-
Centrar – Centro de Serviços de Gestão, S.A.	-	-	-	-
Iberian Salads Agricultura, S.A.	25	-	-	-
Imochaf – Sociedade Imobiliária, S.A.	2.215	4.385	-	-
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	-	64.169	-	-
S.Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A.	108.389	193.280	-	-
SIEL, SGPS, S.A.	1.469	303.514	-	-
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	100.766	30.410	-	-
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	34.408	59.144	-	-
	<b>247.272</b>	<b>654.902</b>		

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

	<b>Saldo em 31.12.08</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Diminuições</b>	<b>Saldo em 31.12.09</b>	<b>Taxa de juro em vigor no exercício</b>	<b>Data de reembolso</b>
<b>Empréstimos obtidos:</b>						
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	-	1.250.000	(1.250.000)	-	2,971%	10.09.2009
	-	900.000	(900.000)	-	2,967%	10.09.2009
	-	1.000.000	(1.000.000)	-	2,953%	10.09.2009
	-	20.000	(20.000)	-	2,943%	17.11.2009
	-	225.000	(20.000)	205.000	2,542%	08.01.2010
	-	3.395.000	(3.190.000)	205.000		
Socoleste – Soc. de Promoção e Invest. Imobiliários, S.A.	230.000	-	(230.000)	-	-	02.01.2009
	75.000	-	(75.000)	-	-	05.06.2009
	-	230.000	(230.000)	-	-	02.10.2009
	305.000	230.000	(535.000)	-		

	<b>Saldo em 31.12.08</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Diminuições</b>	<b>Saldo em 31.12.09</b>	<b>Taxa de juro em vigor no exercício</b>	<b>Data de reembolso</b>
<b>Empréstimos concedidos:</b>						
Imochaf – Sociedade Imobiliária, S.A.	10.000	-	(10.000)	-	4,365%	15.01.2009
	7.500	-	(7.500)	-	3,809%	14.07.2009
	124.000	-	(124.000)	-	3,377%	09.12.2009
	-	14.500	-	14.500	3,504%	15.01.2010
	-	10.000	-	10.000	2,936%	14.07.2010
	-	124.000	-	124.000	2,493%	09.12.2010
	-	20.000	-	20.000	2,493%	14.12.2010
	<b>141.500</b>	<b>168.500</b>	<b>(141.500)</b>	<b>168.500</b>		
Jardim das Laranjeiras – Const. e Prom. Imob., S.A.	10.300	-	(10.300)	-	-	26.03.2009
	4.000	-	(4.000)	-	-	30.04.2009
	6.000	-	(6.000)	-	-	16.12.2009
	73.000	-	(73.000)	-	-	26.05.2009
	3.000	-	(3.000)	-	-	09.06.2009
	20.000	-	(20.000)	-	-	03.08.2009
	34.000	-	(34.000)	-	-	15.12.2009
	-	10.300	(10.300)	-	-	16.12.2009
	-	4.000	(4.000)	-	-	16.12.2009
	-	3.000	(3.000)	-	-	16.12.2009
	-	29.000	(1.500)	27.500	-	11.12.2010
	<b>150.300</b>	<b>46.300</b>	<b>(169.100)</b>	<b>27.500</b>		
S.Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imobiliárias, S.A.	4.710.056	-	(256.781)	4.453.275	4,331%	30.09.2013
	357.305	-	(24.069)	333.236	4,331%	21.07.2013
	224.000	-	(224.000)	-	4,858%	05.06.2009
	184.500	-	(184.500)	-	4,693%	10.07.2009
	167.000	-	(167.000)	-	4,693%	10.07.2009
	30.000	-	(30.000)	-	4,526%	02.09.2009
	3.000	-	(3.000)	-	4,526%	02.09.2009
	10.000	-	(10.000)	-	4,434%	17.10.2009
	-	193.000	(94.000)	99.000	4,290%	15.01.2010
	-	5.000	-	5.000	4,200%	11.02.2010
	-	224.000	-	224.000	3,941%	05.06.2010
	-	487.000	-	487.000	3,936%	10.07.2010
	-	10.000	-	10.000	3,542%	16.10.2010
	-	33.000	-	33.000	3,615%	02.09.2010
	<b>5.685.861</b>	<b>952.000</b>	<b>(993.350)</b>	<b>5.644.511</b>		

	<b>Saldo em 31.12.08</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Diminuições</b>	<b>Saldo em 31.12.09</b>	<b>Taxa de juro em vigor no exercício</b>	<b>Data de reembolso</b>
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	46.000	-	(46.000)	-	5,365%	15.01.2009
	8.000	-	(8.000)	-	5,365%	15.01.2009
	5.000	-	(5.000)	-	5,365%	24.03.2009
	5.000	-	(5.000)	-	4,762%	24.06.2009
	61.000	-	(61.000)	-	4,678%	14.07.2009
	2.000	-	(2.000)	-	4,678%	14.07.2009
	5.000	-	(5.000)	-	4,632%	27.07.2009
	14.000	-	(14.000)	-	4,632%	27.07.2009
	72.000	-	(72.000)	-	4,383%	19.11.2009
	1.710.000	-	(1.710.000)	-	4,632%	05.12.2009
	-	5.000	(5.000)	-	4,298%	30.06.2009
	-	135.000	(37.939)	97.061	4,298%	15.01.2010
	-	5.000	-	5.000	4,031%	24.03.2010
	-	5.000	-	5.000	3,938%	23.06.2010
	-	117.000	-	117.000	3,938%	14.07.2010
	-	66.500	-	66.500	3,517%	19.11.2010
	-	1.710.000	-	1.710.000	3,493%	04.12.2010
	<b>1.928.000</b>	<b>2.043.500</b>	<b>1.970.939</b>	<b>2.000.561</b>		

SIUP – Sociedade Imobiliária  
Urbanização do Parque, S.A.

15.393.779	-	(4.270.000)	11.123.779	0,000%	29.11.2011
467.000	-	(467.000)	-	4,365%	06.02.2009
650.000	-	(650.000)	-	4,365%	16.02.2009
25.000	-	(25.000)	-	4,365%	16.02.2009
400.000	-	(400.000)	-	4,365%	16.02.2009
410.000	-	(410.000)	-	3,469%	28.09.2009
25.000	-	(25.000)	-	3,469%	28.09.2009
-	480.000	(145.000)	335.000	3,298%	12.01.2010
-	145.000	-	145.000	3,298%	12.01.2010
-	49.500	-	49.500	3,271%	15.01.2010
-	400.000	-	400.000	3,887%	26.01.2010
-	300.000	-	300.000	3,875%	03.02.2010
-	1.150.000	-	1.150.000	3,863%	11.03.2010
-	25.000	-	25.000	3,832%	02.03.2010
-	500.000	-	500.000	3,802%	18.03.2010
-	600.000	-	600.000	3,817%	21.04.2010
-	130.000	-	130.000	3,830%	27.04.2010
-	300.000	-	300.000	3,874%	12.05.2010
-	700.000	-	700.000	3,895%	18.05.2010
-	230.000	-	230.000	3,980%	22.06.2010
-	15.000	-	15.000	2,936%	10.07.2010
-	260.000	-	260.000	2,936%	20.07.2010
-	180.000	-	180.000	2,713%	17.08.2010
-	220.000	-	220.000	2,713%	21.08.2010
-	54.000	-	54.000	2,615%	10.09.2010
-	556.000	-	556.000	2,615%	14.09.2010
-	470.000	-	470.000	2,542%	23.10.2010
-	300.000	-	300.000	2,517%	16.11.2010
-	635.000	-	635.000	2,517%	26.11.2010
-	25.000	-	25.000	2,517%	25.11.2010
-	150.000	-	150.000	2,493%	15.12.2010
<b>17.370.779</b>	<b>7.874.500</b>	<b>6.392.000</b>	<b>18.853.279</b>		

Em 31 de Dezembro de 2009, os empréstimos obtidos da RAR Imobiliária, S.A. tinham o seguinte plano de reembolso e pagamento de juros previsto:

<b>31.12.2009</b>	<b>Taxa de juro efectiva média</b>	
	<b>2010</b>	<b>2010</b>
Amortização		205.000
Juros	2,542%	1.382
		<u>206.382</u>

Em 31 de Dezembro de 2009, os empréstimos concedidos tinham o seguinte plano de reembolso:

<b>31.12.2009</b>	<b>Taxa de juro efectiva média</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>Total</b>
Amortização		10.784.061	11.123.779	-	4.786.511	26.694.351
Juros	1,152%	132.555	-	-	-	132.555
		<u>10.916.616</u>	<u>11.123.779</u>	<u>-</u>	<u>4.786.511</u>	<u>26.826.906</u>

A remuneração da Administração pode ser decomposta como segue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Remuneração fixa	268.337	260.833
Remuneração variável	<u>145.713</u>	<u>169.006</u>
	<u>414.050</u>	<u>429.839</u>

## 28. VENDAS E PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS

As vendas e as prestações de serviços nos exercícios de 2009 e 2008 foram como segue:

	<u>31.12.09</u>	<u>31.12.08</u>
Vendas:		
Mercadorias	-	450.000
Produtos	<u>1.026.380</u>	<u>1.002.060</u>
	1.026.380	1.452.060
 Prestações de serviços	 <u>2.799.777</u>	 <u>3.009.234</u>
	<u>3.826.157</u>	<u>4.461.294</u>

As prestações de serviços em 2009 e 2008 foram integralmente realizadas no mercado interno e referem-se essencialmente a receitas com rendas de propriedades de investimento. Parte significativa destas rendas respeita a propriedades arrendadas a empresas do Grupo (Nota 27). As vendas de produtos referem-se à venda de fracções de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Empresa.

## 29. VARIAÇÃO DE VALOR DAS PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

O detalhe da variação de valor das propriedades de investimento nos exercícios de 2009 e 2008 é o seguinte:

	<u>31.12.09</u>	<u>31.12.08</u>
Variação anual do justo valor: (Nota 6)		
Ganhos	3.180.687	2.250.857
Perdas	<u>(124.488)</u>	<u>(39.903)</u>
	<u>3.056.199</u>	<u>2.210.954</u>

## 30. OUTROS PROVEITOS OPERACIONAIS

A repartição dos outros proveitos operacionais nos exercícios de 2009 e 2008 é a seguinte:

	<u>31.12.09</u>	<u>31.12.08</u>
Benefícios de penalidades contratuais	40.000	-
Ganhos na alienação de imobilizado e propriedades de investimento (Nota 6)	40.934	47.383
Outros	<u>2.944</u>	<u>20</u>
	<u>83.878</u>	<u>47.403</u>

### 31. CUSTO DAS VENDAS E VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO

A rubrica "Custo das vendas" nos exercícios de 2009 e 2008 pode ser detalhada como segue:

	<b>Mercadorias</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Existências iniciais	17.802.748	14.956.657
Compras	-	3.276.091
Existências finais (Nota 11)	<u>(17.802.748)</u>	<u>(17.802.748)</u>
Custos do exercício	<u>-</u>	<u>430.000</u>

O saldo da rubrica "Variação da produção" nos exercícios de 2009 e 2008 justifica-se pelas variações nos seguintes projectos imobiliários:

	<b>2009</b>		<b>2008</b>	
	<b>Produtos acabados e intermédios</b>	<b>Produtos e trabalhos em curso</b>	<b>Produtos acabados e intermédios</b>	<b>Produtos e trabalhos em curso</b>
<b>Matosinhos I:</b>				
Existências iniciais	108.784	-	108.784	-
Existências finais	(108.784)	-	(108.784)	-
Custos adicionais	-	-	(44.852)	-
<b>Matosinhos II:</b>				
Existências iniciais (Nota 11)	375.855	-	388.455	-
Existências finais (Nota 11)	(375.855)	-	(375.855)	-
Custos adicionais	-	-	-	-
<b>Monchique:</b>				
Existências iniciais (Nota 11)	4.700.312	-	-	8.168.300
Existências finais (Nota 11)	(4.085.353)	-	(4.700.312)	-
Custo das fracções vendidas	-	-	(2.934.076)	-
Custos adicionais	60.250	-	937.861	-
Variação da produção	<u>675.209</u>	<u>-</u>	<u>(6.728.779)</u>	<u>8.168.300</u>

Conforme mencionado nas Notas 2.11 e 2.12, as vendas da actividade de desenvolvimento de projectos imobiliários e os correspondentes custos das fracções vendidas são registados no momento em que se considera estarem substancialmente transferidos os riscos e benefícios inerentes à posse dos activos.

No período em que se regista o rédito relativo ao valor de venda acordado da fracção, é também registado o respectivo custo de construção em rubrica do passivo (Nota 14) por contrapartida da rubrica de "Variação de produção".

Adicionalmente, na rubrica de "Variação da produção" são também registados os custos incorridos, registados por contrapartida da rubrica de "Fornecimentos e serviços externos – Subcontratos", com subcontratos afectos aos projectos imobiliários em curso/concluídos, os quais, através desta rubrica são capitalizados nas rubricas da demonstração da posição financeira "Produtos e trabalhos em curso" e/ou "Produtos acabados e intermédios".

Assim, as margens brutas registadas em cada exercício relativas à venda de fracções de projectos imobiliários são apuradas com base nos saldos das rubricas de "Vendas de produtos" (Nota 28), "Variação de produção".

## 32. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica "Fornecimentos e serviços externos", nos exercícios de 2009 e 2008 pode ser detalhada como segue:

	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Deslocações e estadas	97.070	111.817
Honorários	85.350	127.714
Conservação e reparação	120.649	236.224
Publicidade e propaganda	22.895	254.606
Trabalhos especializados	542.116	411.165
Outros	177.702	169.593
	<u>1.045.780</u>	<u>1.311.119</u>

## 33. CUSTOS COM PESSOAL

A repartição dos custos com o pessoal nos exercícios de 2009 e 2008 é a seguinte:

	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Remunerações órgãos sociais	369.488	386.606
Remunerações do pessoal	502.906	476.722
Encargos sobre remunerações	134.804	134.256
Encargos com saúde	21.291	24.433
Outros custos com pessoal	43.159	41.491
	<u>1.071.648</u>	<u>1.063.508</u>

Durante os exercícios de 2009 e 2008 o número médio do pessoal foi de 25 e 22, respectivamente.

O saldo da rubrica "Encargos sobre remunerações" inclui o montante de 44.562 Euros relativo a órgãos sociais (43.233 Euros em 31 de Dezembro de 2008).

## 34. OUTROS CUSTOS OPERACIONAIS

A rubrica "Outros custos operacionais" nos exercícios de 2009 e 2008 pode ser detalhada como segue:

	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Impostos	59.794	76.284
Perdas na alienação de imobilizado e propriedades de investimento (Nota 6)	-	73.005
Imobilizado corpóreo – outros	-	170.676
Donativo	47.500	7.500
Multas e penalidades	1.725	1.096
Outros custos	1.971	3.609
	<u>110.990</u>	<u>332.170</u>

### 35. RESULTADOS FINANCEIROS

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
<b>Custos e perdas:</b>		
Juros suportados:		
Empresas do Grupo (Nota 27)	30.549	44.870
Relativos a descobertos e empréstimos bancários	114.127	159.069
Relativos a contratos de locação financeira	5.613	10.995
Relativos a contratos de papel comercial	<u>355.147</u>	<u>949.867</u>
	505.436	1.164.801
Outros custos e perdas financeiras	<u>53.539</u>	<u>15.539</u>
	558.975	1.180.340
Resultados financeiros	<u>(110.884)</u>	<u>(513.007)</u>
	<u>448.091</u>	<u>667.333</u>
<b>Proveitos e ganhos:</b>		
Juros obtidos:		
Empresas do Grupo (Nota 27)	488.091	665.613
Outros juros	-	124
	<u>488.091</u>	<u>665.737</u>
Outros proveitos e ganhos financeiros	-	1.596
	<u>488.091</u>	<u>667.333</u>

### 36. RESULTADOS RELATIVOS A EMPRESAS ASSOCIADAS

Os resultados relativos a empresas associadas têm a seguinte composição:

	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Dividendos:		
Socoleste – Soc. de Prom. Inv. Imobiliários, S.A.	-	11.531
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	-	222.717
	<u>-</u>	<u>234.248</u>

### 37. RESULTADOS RELATIVOS A INVESTIMENTOS

Os resultados relativos a investimentos têm a seguinte composição:

	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Resultados obtidos na alienação de investimentos	<u>162</u>	<u>-</u>
	<u>162</u>	<u>-</u>

### 38. IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

Os impostos sobre o rendimento reconhecidos nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 são detalhados como segue:

	<u>31.12.09</u>	<u>31.12.08</u>
Imposto corrente	(1.460)	(267.739)
Impostos diferidos (Nota 9)	489.471	366.080
	<u>488.011</u>	<u>98.341</u>

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

	<u>31.12.09</u>	<u>31.12.08</u>
Resultado antes de impostos	3.728.167	1.683.656
Impacto em resultados da aplicação dos IFRS	<u>(3.634.931)</u>	<u>(3.111.617)</u>
Resultado base para cálculo de imposto	93.236	(1.427.961)
Proveitos não tributáveis:		
Mais/menos-valias em imobilizado	(424.905)	(26.973)
Benefícios fiscais	(13.949)	(2.772)
Excesso de estimativa para imposto	<u>(13.239)</u>	<u>-</u>
	<u>(452.093)</u>	<u>(29.745)</u>
Custos não dedutíveis para efeitos fiscais:		
Reintegrações e amortizações não aceites como custos	20.340	26.333
40% aumento reintegrações resultantes reav. imob. corp.	125.391	101.024
Multas, coimas e juros compensatórios	1.725	1.096
Mais/menos-valias em imobilizado	-	-
Menos-valias fiscais	139.529	64.470
Provisões não dedutíveis	73.800	-
Insuficiência de estimativa para imposto	-	15.754
Outros	<u>368</u>	<u>130.654</u>
	<u>361.153</u>	<u>339.331</u>
Resultado tributável	2.296	(1.118.375)
Taxa de imposto sobre o rendimento em Portugal	<u>14%</u>	<u>26,5%</u>
Imposto calculado	322	(296.369)
Tributação autónoma	11.458	12.876
Insuficiência/ (Excesso) de estimativa para imposto	(13.239)	15.754
Impostos diferidos (Nota 9)	<u>489.471</u>	<u>366.080</u>
Imposto sobre o rendimento	<u>488.011</u>	<u>98.341</u>

Pelo facto da Empresa estar integrada no grupo de sociedades dominado pela SIEL, SGPS, S.A. (accionista da RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.) tributado de acordo com o Regime Especial de Tributação de Grupo de Sociedades (RETGS), registou em proveitos no exercício de 2009, o montante de 11.780 Euros, por contrapartida de conta a pagar da SIEL, SGPS, S.A., relativamente ao seu contributo para o apuramento do lucro do grupo fiscal.

#### 39. RESULTADOS POR ACÇÃO

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

	<u>31.12.09</u>	<u>31.12.08</u>
<b>Resultado:</b>		
Resultado para efeito de cálculo do resultado líquido por acção básico (resultado líquido do exercício)	3.240.156	1.585.315
Resultado para efeito do cálculo do resultado líquido por acção diluído	<u>3.240.156</u>	<u>1.585.315</u>
<b>Número de acções:</b>		
Número médio ponderado de acções para efeito de cálculo do resultado líquido por acção básico	35.000.000	35.000.000
Número médio ponderado de acções para efeito de cálculo do resultado líquido por acção diluído	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>

#### 40. DIVIDENDOS

De acordo com deliberação na Assembleia-geral de Accionistas, realizada em 3 de Março de 2009 foram distribuídos 1.000.000 Euros relativos a dividendos de 2008.

#### 41. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 1 de Fevereiro de 2010, contudo as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral de Accionistas nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

Porto, 01 de Fevereiro de 2010

Conselho de Administração:

José António Pinheiro Teixeira

António Luís Pereira de Sousa Botelho

Carlos Henrique de Almeida Figueiredo

## **CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS**

## **Certificação Legal das Contas**

### **Introdução**

1 Examinámos as demonstrações financeiras da **RAR Imobiliária, S.A.**, as quais compreendem a Demonstração da Posição Financeira em 31 de Dezembro de 2009 (que evidencia um total de 103.040.214 euros e um total de capital próprio de 67.115.640 euros, incluindo um resultado líquido de 3.240.156 euros), a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração do rendimento integral, a Demonstração dos fluxos de caixa, a Demonstração de alterações no capital próprio do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo. Estas demonstrações financeiras foram preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS), tal como adoptadas na União Europeia.

### **Responsabilidades**

2 É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações, o rendimento integral, as alterações no capital próprio e os fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.

3 A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

### **Âmbito**

4 O exame a que procedemos foi efectuado de acordo as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras não contêm distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração), utilizadas na sua preparação; (ii) a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias; (iii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e (iv) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

5 O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RAR Imobiliária, S.A.

6 Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

### **Reservas**

7 A Empresa, consistentemente com a política adoptada em anos anteriores, procede ao reconhecimento contabilístico das suas vendas da actividade imobiliária e dos correspondentes custos das fracções vendidas no momento em que existe uma forte expectativa, pelas condições contratuais, de que os clientes irão consumir a aquisição e já tenham sido recebidos adiantamentos importantes sobre as vendas em negociação (conforme referido na nota 2.12 do anexo às demonstrações financeiras) e não na data da escritura ou tradição do imóvel, momento em que se encontram reunidas as condições para o reconhecimento do rédito de acordo com as normas internacionais de relato financeiro. A 31 de Dezembro de 2009, o valor dos adiantamentos recebidos por conta das vendas em negociação corresponde a cerca de 1.815 milhares de euros. Em consequência da aplicação do critério de reconhecimento do rédito adoptado, estima-se que o activo, o passivo e os resultados transitados encontram-se sobreavaliados em cerca de 1.797 milhares de euros, 1.192 milhares de euros e 1.549 milhares de euros, respectivamente, e que o resultado do exercício antes de impostos, encontra-se subavaliado em cerca de 944 milhares de euros.

8 De acordo com informação recebida dos advogados da empresa existem em 31 de Dezembro de 2009 processos judiciais intentados contra as filiais RAR Imobiliária, S.A. e Jardim das Laranjeiras – Construção e Promoção Imobiliária, S.A. por proprietários de fracções autónomas e pelo administrador do condomínio do empreendimento imobiliário “Jardim das Laranjeiras”, num montante total de aproximadamente 1.240.000 euros, na sequência de reclamações apresentadas, por alegados defeitos de construção no referido empreendimento. Por ser convicção do Conselho de Administração que do despacho destes processos não resultarão responsabilidades para a Empresa, não foi constituída qualquer provisão para fazer face a um eventual despacho desfavorável destas situações, não existindo informação objectiva que nos permita concluir quanto ao efeito dos mesmos nas demonstrações financeiras anexas.

RAR Imobiliária, S.A.

## Opinião

9 Em nossa opinião, excepto quanto ao efeito da situação descrita no parágrafo nº 7 acima, e quanto aos efeitos dos ajustamentos que poderiam revelar-se necessários caso não existisse a limitação descrita no parágrafo nº 8, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **RAR Imobiliária, S.A.** em 31 de Dezembro de 2009, o resultado das suas operações, o rendimento integral, as alterações do capital próprio e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS), tal como adoptadas na União Europeia.

Porto, 31 de Março de 2010

PricewaterhouseCoopers & Associados, S.R.O.C.  
representada por:

José Pereira Alves, R.O.C.

## **RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO**

## Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Accionistas,

1 Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, apresentamos o relatório sobre a actividade fiscalizadora desenvolvida e damos parecer sobre o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras apresentados pelo Conselho de Administração da **RAR Imobiliária, S.A.**, relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2009.

2 No decurso do exercício acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a actividade da empresa. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respectiva documentação bem como a eficácia do sistema de controlo interno, apenas na medida em que os controlos sejam relevantes para o controlo da actividade da empresa e apresentação das demonstrações financeiras, do sistema de gestão de risco e da auditoria interna e vigiámos também pela observância da lei e dos estatutos.

3 Como consequência do trabalho de revisão legal efectuado, emitimos a respectiva Certificação Legal das Contas, em anexo.

4 No âmbito das nossas funções verificámos que:

- i) A Demonstração da posição financeira, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração do rendimento integral, a Demonstração das variações no Capital Próprio, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e os correspondentes Anexos permitem uma adequada compreensão da situação financeira da empresa, dos seus resultados, das alterações do capital próprio e dos fluxos de caixa;
- ii) as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adoptados são adequados;
- iii) o Relatório de Gestão é suficientemente esclarecedor da evolução dos negócios e da situação da sociedade evidenciando os aspectos mais significativos;
- iv) a proposta de aplicação de resultados não contraria as disposições legais e estatutárias aplicáveis.

RAR Imobiliária, S.A.

5 Nestes termos, tendo em consideração as informações recebidas do Conselho de Administração e Serviços e as conclusões constantes da Certificação Legal das Contas, somos do parecer que:

- i) seja aprovado o Relatório de Gestão;
- ii) sejam aprovadas as Demonstrações Financeiras;
- iii) seja aprovada a proposta de aplicação de resultados.

6 Finalmente, desejamos expressar o nosso agradecimento ao Conselho de Administração e a todos os colaboradores da Sociedade com quem contactámos, pela valiosa colaboração recebida.

Porto, 31 de Março de 2010

O Fiscal Único

PricewaterhouseCoopers & Associados, S.R.O.C., Lda.  
representada por:

José Pereira Alves, R.O.C.