

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

Relatório e Contas
31 de Dezembro de 2008

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

RELATÓRIO DE GESTÃO	2
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	5
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	10
CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS	45
RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO	48

RELATÓRIO DE GESTÃO

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

RELATÓRIO DE GESTÃO
EXERCÍCIO 2008

A profunda crise financeira e económica mundial que caracterizou o ano de 2008, especialmente agravada durante o 2º semestre, afectou de forma particularmente intensa os mercados imobiliário e financeiro, condicionando fortemente a actividade da Empresa, com reflexo nas vendas e resultados, que ficaram muito aquém dos objectivos.

No que respeita à expansão da actividade da Empresa a situação conjuntural aconselhou um redobrar de prudência na decisão sobre novos investimentos. Apesar de terem sido analisadas e apresentadas várias oportunidades de investimento em 2008, procedeu-se somente à aquisição dos terrenos adjacentes à Quinta de S. José de Ribamar, em Algés, que irão possibilitar um aumento moderado da dimensão deste projecto, sem afectar as características de exclusividade do mesmo.

No domínio dos Projectos que temos em curso foi emitida em 2008 a licença de utilização do Projecto "Monchique", tendo-se iniciado as escrituras dos apartamentos já vendidos. As vendas deste Projecto no exercício não corresponderam às expectativas.

Iniciada no final de 2007, a construção do "Edifício do Parque", pela nossa participada SIUP, está a decorrer de acordo com o planeado, sendo a mesma acompanhada pela SGS Portugal de forma a obterem-se as certificações "Domusqual" e "Domusnatura". Prosseguiu a comercialização deste Projecto estando vendidos no final de 2008 cerca de um terço dos apartamentos, também aquém dos objectivos em consequência do forte abrandamento das vendas durante o 2º semestre do ano. Relativamente ao loteamento onde se integra este empreendimento, desenvolvido também por esta empresa, estão vendidos quatro dos seis lotes para venda, decorrendo as obras de construção das infra-estruturas conforme previsto.

Quanto ao Projecto da participada Tibãesgolfe foi aprovado o respectivo Plano de Pormenor o que permitiria o imediato início da construção e comercialização. No entanto, atendendo às especificidades deste Projecto e à situação do mercado, está em análise uma reformulação do mesmo ou, em alternativa, a sua alienação total ou parcial.

Foi concluída a elaboração do Plano de Pormenor do Projecto S. Simão da Junqueira detido pela participada com a mesma designação e o mesmo entregue na Câmara Municipal de Vila do Conde. Decorre presentemente a análise do mesmo pelas várias entidades intervenientes no processo de aprovação.

Na Quinta do Paço em Lisboa, projecto da RAR Imobiliária, mantém-se a situação de impasse, provocada pelo seu indeferimento pela Câmara Municipal em 2007, apesar do respectivo Pedido de Informação Prévia ter sido aprovado pelo Executivo anterior. Foram efectuadas diversas diligências junto das Direcções de Urbanismo e de Planeamento da Câmara, bem como do Vereador do respectivo pelouro, mas sem sucesso até ao presente.

Finalmente, no que respeita a Projectos, foi entregue na Câmara Municipal de Oeiras o Projecto de Arquitectura da Quinta de S. José de Ribamar, tendo o mesmo já sido alvo de um despacho camarário no sentido da introdução de algumas alterações. Também este empreendimento da RAR Imobiliária está a ser assessorado, tanto na presente fase como posteriormente na de construção, pela S.G.S. Portugal, com vista à obtenção das respectivas certificações.

Na linha estratégica definida continuou a ser preocupação permanente a inovação e diferenciação dos nossos produtos e serviços. Neste sentido foram potenciados os serviços do gabinete de design próprio, o "Design Factory", que participou, entre outras acções, no "Oporto Show" na "Casa Decor" e na

"Projecto Casa". Aqui foram apresentadas as funções deste gabinete, nomeadamente, a pesquisa permanente de novos conceitos de habitar, bem como o apoio aos nossos clientes na personalização da sua habitação. A Empresa continuou a manter, dentro da sua postura socialmente responsável, colaboração com diversas Escolas como sejam a ESAD (Escola Superior de Arte e Design), Universidade Católica do Porto, Faculdade de Engenharia do Porto, entre outras.

Dado que nas linhas de orientação estratégica da Empresa dá-se especial relevância ao serviço de apoio a clientes, implementou-se durante este ano o conceito "Customer Care 360", que consiste num completo acompanhamento e apoio dos clientes, desde o período anterior à compra até vários anos após a ocupação das fracções.

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 1.585.315 Euros para o qual se propõe a seguinte distribuição:

Reserva Legal	79.266 Euros
Dividendos	1.000.000 Euros
Resultados Transitados	506.049 Euros

Porto, 2 de Fevereiro de 2008

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.

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007

(Montantes expressos em Euro)

ACTIVO	Notas	2008	2007
ACTIVOS NÃO CORRENTES:			
Imobilizações corpóreas	5	2.215.349	1.637.611
Propriedades de investimento	6	39.215.965	38.385.422
Imobilizações incorpóreas	7	49.990	4.326
Investimentos	8	2.206.066	2.206.066
Activos por impostos diferidos	9	1.455.753	1.476.842
Outros activos não correntes	10	22.234.239	23.229.238
Total de activos não correntes		67.377.362	66.939.505
ACTIVOS CORRENTES:			
Existências	11	24.286.756	24.243.591
Clientes	12	77.427	81.907
Estado e outros entes públicos	13	-	3.402
Outras dívidas de terceiros	14	5.534.059	3.197.333
Outros activos correntes	15	4.280.446	5.802.861
Caixa e equivalentes de caixa	16	7.856	2.764
Total de activos correntes		34.186.544	33.331.858
Total do activo		101.563.906	100.271.363
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO:			
Capital social	17	35.000.000	35.000.000
Reservas legais	17	595.187	557.181
Reservas de reavaliação	17	23.564.185	23.682.061
Outras reservas		302.052	302.052
Resultados transitados		3.883.035	3.442.087
Resultado líquido do exercício		1.585.315	760.125
Total do capital próprio		64.929.774	63.743.506
PASSIVO:			
PASSIVO NÃO CORRENTE:			
Outros empréstimos	20	5.000.000	5.000.000
Credores por locações financeiras	18	97.883	136.871
Passivos por impostos diferidos	9	2.025.479	1.680.488
Total de passivos não correntes		7.123.362	6.817.359
PASSIVO CORRENTE:			
Empréstimos bancários	19	4.977.350	2.280.125
Outros empréstimos	20	16.500.000	10.500.000
Credores por locações financeiras	18	75.500	84.259
Fornecedores	21	361.894	859.155
Estado e outros entes públicos	22	54.324	101.144
Outras dívidas a terceiros	23	4.409.731	9.858.238
Outros passivos correntes	24	3.131.971	6.027.577
Total de passivos correntes		29.510.770	29.710.498
Total do capital próprio e passivo		101.563.906	100.271.363

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

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS POR NATUREZAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	2008	2007
Proveitos operacionais:			
Vendas	29	1.452.060	3.222.253
Prestações de serviços	29	3.009.234	2.949.807
Variação de valor das propriedades de investimento	30	2.210.954	(18.418)
Outros proveitos operacionais	31	<u>47.403</u>	<u>174.144</u>
Total de proveitos operacionais		<u>6.719.651</u>	<u>6.327.786</u>
Custos operacionais:			
Custo das vendas	32	430.000	351.104
Variação da produção	32	1.439.521	(1.189.316)
Fornecimentos e serviços externos	33	1.311.119	4.308.298
Custos com o pessoal	34	1.063.508	1.040.360
Amortizações e depreciações	5 e 7	171.218	119.200
Provisões e perdas por imparidade	25	9.700	9.611
Outros custos operacionais	35	<u>332.170</u>	<u>735.768</u>
Total de custos operacionais		<u>4.757.236</u>	<u>5.375.025</u>
Resultados operacionais		1.962.415	952.761
Proveitos e ganhos financeiros	36	667.333	503.063
Custos e perdas financeiras	36	1.180.340	1.182.556
Resultados relativos a empres.associadas	37	234.248	-
Resultados relativos a investimentos	38	<u>-</u>	<u>7.376</u>
Resultado antes de impostos		1.683.656	280.644
Imposto sobre o rendimento	39	<u>98.341</u>	<u>(479.481)</u>
Resultado líquido do exercício		<u>1.585.315</u>	<u>760.125</u>
Resultados por acção:			
Básico	40	<u>0,05</u>	<u>0,02</u>
Diluído		<u>0,05</u>	<u>0,02</u>

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

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007

(Montantes expressos em Euro)

<u>ACTIVIDADES OPERACIONAIS:</u>	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Recebimentos de clientes		3.881.752	6.154.679
Pagamentos a fornecedores		3.116.658	10.099.144
Pagamentos ao pessoal		1.121.932	1.044.303
Fluxos gerados pelas operações		(356.838)	(4.988.768)
(Pagamento)/recebimento do imposto sobre o rendimento		215.102	(1.510.478)
Outros recebimentos/(pagamentos) relativos à actividade operacional		(1.274.175)	(2.144.862)
Fluxos das actividades operacionais (1)		<u>(1.415.911)</u>	<u>(8.644.108)</u>
 <u>ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO:</u>			
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos financeiros		-	36.000
Imobilizações corpóreas e propriedades de investimento		868.676	4.731.608
Empréstimos concedidos		7.213.500	11.608.531
Juros e proveitos similares		667.261	503.063
		<u>8.749.437</u>	<u>16.879.202</u>
Pagamentos respeitantes a:			
Imobilizações corpóreas		448.817	20.852
Imobilizações incorpóreas		60.386	2.944
Empréstimos concedidos		8.344.800	7.520.316
		<u>8.854.003</u>	<u>7.544.112</u>
Fluxos das actividades de investimento (2)		<u>(104.566)</u>	<u>9.335.090</u>
 <u>ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</u>			
Recebimentos respeitantes a:			
Empréstimos obtidos		9.390.000	90.502.497
		<u>9.390.000</u>	<u>90.502.497</u>
Pagamentos respeitantes a:			
Amortizações de contratos de locação financeira		102.537	108.479
Empréstimos obtidos		8.302.000	87.826.497
Juros e custos similares		1.482.447	949.121
Dividendos		674.672	3.205.150
		<u>10.561.656</u>	<u>92.089.247</u>
Fluxos das actividades de financiamento (3)		<u>(1.171.656)</u>	<u>(1.586.750)</u>
Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)		<u>(2.692.133)</u>	<u>(895.768)</u>
Caixa e seus equivalentes no início do período	16	<u>(2.277.361)</u>	<u>(1.381.593)</u>
Caixa e seus equivalentes no fim do período	16	<u>(4.969.494)</u>	<u>(2.277.361)</u>

As notas anexas fazem 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

RAR IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007

(Montantes expressos em Euro)

Notas	Capital social	Reservas			Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total
		Legais	Reavaliação	Outras			
Saldo em 1 de Janeiro de 2007	35.000.000	385.865	24.775.444	302.052	1.550.085	3.426.310	65.439.756
Aplicação do resultado líquido de 2006:							
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	3.426.310	(3.426.310)	-
Transferência para reserva legal	-	171.316	-	-	(171.316)	-	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	(3.205.150)	-	(3.205.150)
Variação nas reservas de reavaliação	17	-	(1.093.383)	-	1.842.158	-	748.775
Resultado líquido do exercício de 2007	-	-	-	-	-	760.125	760.125
Saldo em 31 de Dezembro de 2007	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	-	-	(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

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 2008

(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 2008 tal como adoptados pela União Europeia.

2.2 Investimentos financeiros em empresas do grupo e associadas

As partes de capital em empresas do grupo e associadas são registadas ao custo de aquisição adicionado de eventuais despesas de compra. É feita uma avaliação dos investimentos financeiros em empresas do grupo e associadas quando existem indícios de que o activo possa estar em imparidade, sendo registado como custo as perdas de imparidade que se demonstrarem 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 no Balanço 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, no balanço.

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 balanço 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 balanço 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 do balanço.

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 2005 a 2008 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 do balanço 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 balanço 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 de balanço

Os activos realizáveis e os passivos exigíveis a mais de um ano da data de balanço 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 de balanço, 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 do balanço, 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 do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço ("adjusting events") são reflectidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço ("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 2008 e 2007 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 2008 e 2007, o saldo líquido entre empréstimos concedidos e obtidos, que vencem juros, ascende a aproximadamente (6,6) milhões de Euros e (2,5) milhões de Euros, respectivamente, divididos entre empréstimos correntes e não correntes (Notas 18, 19, 20 e 28) e caixa e equivalentes de caixa (Nota 16).

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 2008. 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 2008 viria diminuído em cerca de 18 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 2008 e 2007 encontram-se divulgados na Nota 25.

A 31 de Dezembro de 2008 e 2007, 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 25.

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 2008 e 2007 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 2008 e 2007, o movimento ocorrido no valor das immobilizações corpóreas, bem como nas respectivas amortizações e perdas de imparidade acumuladas, foi o seguinte:

2008

	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equip. de transporte	Equipamento administrativo	Ferram. e utensílios	Outras imob. corpóreas	Imob. em curso	Total
Activo bruto:								
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
Amortizações e perdas de imparidade acumuladas:								
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
Valor líquido	430.907	1.527.647	160.583	88.620	1.722	5.870	-	2.215.349

2007

	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equip. de transporte	Equipamento administrativo	Ferram. e utensílios	Outras imob. corpóreas	Imob. em curso	Total
Activo bruto:								
Saldo inicial	347.568	1.095.616	397.768	159.982	11.195	10.955	605	2.023.689
Adições	-	-	141.000	20.852	-	-	-	161.852
Alienações	-	-	(109.212)	-	-	-	(605)	(109.817)
Abates	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	347.568	1.095.616	429.556	180.834	11.195	10.955	-	2.075.724
Amortizações e perdas de imparidade acumuladas:								
Saldo inicial	-	69.818	230.428	118.512	7.871	3.899	-	430.528
Amortização do exercício	-	18.196	82.620	13.607	1.005	1.370	-	116.798
Alienações	-	-	(109.212)	-	-	-	-	(109.212)
Abates	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	-	88.014	203.836	132.119	8.876	5.269	-	438.114
Valor líquido	347.568	1.007.602	225.720	48.715	2.319	5.686	-	1.637.611

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, o valor líquido contabilístico dos bens adquiridos com o recurso a locação financeira totalizava:

	<u>31.12.08</u>	<u>31.12.07</u>
Equipamento de transporte	160.583	188.740
	<u>160.583</u>	<u>188.740</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 2008 e 2007 o movimento ocorrido nas propriedades de investimento foi o seguinte:

	2008			2007		
	<u>Em exploração</u>	<u>Em desenvolv.</u>	<u>Total</u>	<u>Em exploração</u>	<u>Em desenvolv.</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	37.946.608	438.814	38.385.422	42.558.113	264.828	42.822.941
Adições	119.698	-	119.698	87.385	225.997	313.382
Transferências	9.892	(438.814)	(428.922)	52.011	(52.011)	-
Alienações	(1.071.187)	-	(1.071.187)	(4.732.483)	-	(4.732.483)
Var.no justo valor entre anos:						
- Ganhos (Nota 30)	2.250.857	-	2.250.857	355.651	-	355.651
- Perdas (Nota 30)	(39.903)	-	(39.903)	(374.069)	-	(374.069)
Saldo final	<u>39.215.965</u>	<u>-</u>	<u>39.215.965</u>	<u>37.946.608</u>	<u>438.814</u>	<u>38.385.422</u>

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

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 (Nota 35) e uma mais valia de 39.494 Euros (Nota 31).

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 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 2008 e 2007, o movimento ocorrido nas imobilizações incorpóreas, bem como nas respectivas amortizações e perdas de imparidade acumuladas, foram os seguintes:

	2008	
	Software	Total
Activo Bruto:		
Saldo inicial	12.340	12.340
Adições	60.387	60.387
Saldo final	<u>72.727</u>	<u>72.727</u>
Amortizações e perdas de imparidade acumuladas:		
Saldo inicial	8.014	8.014
Amortização do exercício	14.723	14.723
Saldo final	<u>22.737</u>	<u>22.737</u>
Valor líquido	<u>49.990</u>	<u>49.990</u>

	2007	
	Software	Total
Activo Bruto:		
Saldo inicial	9.396	9.396
Adições	2.944	2.944
Saldo final	<u>12.340</u>	<u>12.340</u>
Amortizações e perdas de imparidade acumuladas:		
Saldo inicial	5.612	5.612
Amortização do exercício	2.402	2.402
Saldo final	<u>8.014</u>	<u>8.014</u>
Valor líquido	<u>4.326</u>	<u>4.326</u>

8 INVESTIMENTOS

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 o saldo desta rubrica é composto como segue:

	2008	2007
Investimentos:		
Empresas do Grupo e associadas	1.937.982	1.937.982
Investimentos disponíveis para venda	268.084	268.084
	<u>2.206.066</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 2008 e 2007, são as seguintes:

Nome	Sede social	2008		2007	
		Percentagem do capital detido	Valor de balanço	Percentagem do capital detido	Valor de balanço
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 de balanço relativo à Socoleste – Sociedade Promoção e Investimentos Imobiliários, S.A., inclui uma perda de imparidade acumulada no valor de 2.800.000 Euros (Nota 25).

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, os principais indicadores destas empresas eram como segue:

Nome	2008		2007	
	Capital próprio	Resultado líquido	Capital próprio	Resultado líquido
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	493.083	443.308	272.491	247.463
Jardim das Laranjeiras – Const. Prom. Imob., S.A.	48.747	73.785	15.338	20.008
Socoleste – Soc. Prom. e Inv. Imob., S.A.	306.556	5.571	323.358	12.813
S. Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imobiliárias, S.A.	(30.806)	(281.057)	19.252	(230.760)
Tibãesgolfe – Emp. Imobiliários, S.A.	(48.336)	(151.521)	103.185	(113.119)
Imochaf – Sociedade Imobiliária, S.A.	87.390	55.229	32.161	(17.598)
	<u>856.634</u>	<u>145.315</u>	<u>765.785</u>	<u>(81.193)</u>

Investimentos disponíveis para venda

O saldo da rubrica de investimentos disponíveis para venda, em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, no valor de 268.084 Euros, 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 2008 e 2007, de acordo com as diferenças temporárias que os geraram, é o seguinte:

	Activos por impostos diferidos		Passivos por impostos diferidos	
	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07
Provisões não aceites fiscalmente	474.098	474.098	-	-
Reavaliações de imobilizado	-	-	(2.012.820)	(1.668.754)
Diferença na base tributável de imobilizado	211.655	232.744	(12.659)	(11.734)
Perda de imparidade em investimentos	770.000	770.000	-	-
	<u>1.455.753</u>	<u>1.476.842</u>	<u>(2.025.479)</u>	<u>(1.680.488)</u>

O movimento ocorrido nos activos e passivos por impostos diferidos nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 foi como segue:

	Activos por impostos diferidos		Passivos por impostos diferidos	
	2008	2007	2008	2007
Saldo inicial	1.476.842	1.526.616	1.680.488	2.865.762
Efeito em resultados (Nota 39):				
Amortizações de imobilizado não aceites	-	(49.774)	-	-
Diferença na base tributável de imobilizado	(21.089)	-	925	4.852
Efeito da variação de valor nas prop. de investimento	-	-	344.066	(441.352)
Sub-total	(21.089)	(49.774)	344.991	(436.500)
Efeito em capital:				
Efeito da variação de valor nas prop. de investimento	-	-	-	(748.774)
Sub-total	(21.089)	(49.774)	344.991	(1.185.274)
Saldo final	1.455.753	1.476.842	2.025.479	1.680.488

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 2008 e 2007 esta rubrica tinha a seguinte composição (Nota 28):

	31.12.08	31.12.07
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.	16.223.080	17.218.079
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	373.999	373.999
	<u>22.234.239</u>	<u>23.229.238</u>

A rubrica “Empréstimos concedidos a empresas do Grupo” inclui prestações suplementares no montante de 1.773.099 Euros e 1.542.099 Euros em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, respectivamente.

11 EXISTÊNCIAS

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.08</u>	<u>31.12.07</u>
Mercadorias: (Nota 32)		
Paço do Lumiar	3.790.314	3.790.314
Parque Palmela	655.937	1.085.937
S. José de Ribamar	<u>13.356.497</u>	<u>10.080.406</u>
	17.802.748	14.956.657
Produtos e trabalhos em curso:		
Monchique (Nota 32)	-	8.168.300
Eng.º. Ferreira Dias	269.657	-
Paço do Lumiar	213.832	220.708
S. José de Ribamar	<u>815.568</u>	<u>400.687</u>
	1.299.057	8.789.695
Produtos acabados e intermédios: (Nota 32)		
Monchique	4.700.312	-
Matosinhos I	108.784	108.784
Matosinhos II	<u>375.855</u>	<u>388.455</u>
	<u>5.184.951</u>	<u>497.239</u>
	<u>24.286.756</u>	<u>24.243.591</u>

12 CLIENTES

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 a rubrica "Clientes" tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.08</u>	<u>31.12.07</u>
Cientes, conta corrente (Nota 28)	75.746	81.907
Cientes de cobrança duvidosa	<u>21.742</u>	<u>20.061</u>
	97.488	101.968
Perdas de imparidade acum. em contas a receber (Nota 25)	<u>(20.061)</u>	<u>(20.061)</u>
	<u>77.427</u>	<u>81.907</u>

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 a antiguidade das contas a receber de clientes é como segue:

	<u>31.12.08</u>	<u>31.12.07</u>
Saldo não vencido	48.966	12.403
Saldo vencido		
Entre 0 e 90 dias	13.512	38.708
Entre 90 e 180 dias	835	620
Há mais de 180 dias	<u>14.114</u>	<u>30.176</u>
	<u>77.427</u>	<u>81.907</u>

13 ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 a rubrica "Estado e outros entes públicos" tinha a seguinte composição:

	<u>31.12.08</u>	<u>31.12.07</u>
Imposto sobre o valor acrescentado	-	3.402
	<u>-</u>	<u>3.402</u>

14 OUTRAS DÍVIDAS DE TERCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, a rubrica "Outras dívidas de terceiros" tinha a seguinte composição:

	31.12.08	31.12.07
Outros devedores	36.484	27.820
Adiantamentos a fornecedores	27.373	26.668
Empresas do Grupo (Nota 28)	<u>5.470.202</u>	<u>3.142.845</u>
	5.534.059	3.197.333
Perdas de imparidade acum. em outras dividas de terceiros	-	-
	<u>5.534.059</u>	<u>3.197.333</u>

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 a antiguidade destas dívidas é como segue:

	31.12.08	31.12.07
Saldo não vencido	5.505.515	3.170.526
Saldo vencido		
Entre 0 e 90 dias	3.489	4.815
Entre 90 e 180 dias	84	480
Há mais de 180 dias	<u>24.971</u>	<u>21.512</u>
	<u>5.534.059</u>	<u>3.197.333</u>

15 OUTROS ACTIVOS CORRENTES

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.08	31.12.07
Alienação de imóveis	4.229.036	5.751.446
Rendas a receber	20.950	20.950
Outros custos de natureza operacional	27.857	27.935
Juros a receber	<u>2.603</u>	<u>2.530</u>
	<u>4.280.446</u>	<u>5.802.861</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 24). Os adiantamentos recebidos de clientes até à data de balanço, associados às fracções alienadas pendentes de realização de escritura, encontram-se registados na rubrica "Adiantamento por conta de vendas" (Nota 23). Os resultados associados à alienação das fracções são registados de acordo com as políticas contabilísticas mencionadas nas notas 2.11 e 2.12.

16 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 o detalhe de caixa e seus equivalentes era o seguinte:

	31.12.08	31.12.07
Numerário	749	749
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	<u>7.107</u>	<u>2.015</u>
Caixa e equivalentes de caixa	7.856	2.764
Descobertos bancários (Nota 19)	<u>(4.977.350)</u>	<u>(2.280.125)</u>
	<u>(4.969.494)</u>	<u>(2.277.361)</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.

17 CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

Em 31 de Dezembro de 2008, 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.

18 CREDITORES POR LOCAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	Pagamentos mínimos da locação financeira		Valor presente dos pagamentos mínimos da locação financeira	
	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07
Montantes a pagar por locações financeiras:				
2008	-	93.208	-	84.259
2009	82.898	74.949	75.500	69.945
2010	58.335	44.117	54.435	41.830
2011	39.872	25.721	38.501	25.096
Após 2011	5.031	-	4.947	-
	186.136	237.995	173.383	221.130
Juros futuros	(12.753)	(16.865)	-	-
	173.383	221.130	173.383	221.130
Componente de curto prazo			(75.500)	(84.259)
Credores por locações financeiras – líquidos da parcela de curto prazo			97.883	136.871

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

Em 31 de Dezembro de 2008, 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.

19 EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 os empréstimos bancários tinham o seguinte detalhe:

	31.12.08	31.12.07
Descobertos bancários (Nota 16)	<u>4.977.350</u>	<u>2.280.125</u>
	<u>4.977.350</u>	<u>2.280.125</u>

20 OUTROS EMPRÉSTIMOS

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 os outros empréstimos obtidos tinham o seguinte detalhe:

Emissão	Valor nom. da emissão	31.12.08			31.12.07			Vencimento	Taxa de Juro
		Corrente	Não corrente	Juros e comissões	Corrente	Não corrente	Juros e comissões		
Caixa BI (5M)									
5ª Emissão	3.500.000	-	-	-	3.500.000	-	14.193	03.01.2008	5,034%
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%
Custos de emissão	-	-	-	(681)	-	-	(642)	30.03.2012	
Barclays (5M)									
5ª Emissão	5.000.000	-	-	-	5.000.000	-	19.065	04.01.2008	5,084%
15ª Emissão	5.000.000	5.000.000	-	15.197	-	-	-	05.01.2009	3,773%
Custos de emissão	-	-	-	(643)	-	-	(643)	30.03.2012	
Santander Totta (4M)									
6ª Emissão	2.000.000	-	-	-	2.000.000	-	8.110	03.01.2008	5,034%
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)	-	-	(2)	16.05.2012	
Millennium BCP (5M)									
3ª Emissão	5.000.000	-	-	-	-	5.000.000	8.057	18.01.2008	4,834%
15ª Emissão	5.000.000	-	5.000.000	5.547	-	-	-	19.01.2009	3,073%
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%
Valor contabilístico		<u>16.500.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>35.965</u>	<u>10.500.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>46.895</u>		

O saldo das emissões de papel comercial, no montante total de 21.500.000 Euros, respeita a cinco programas de emissão de papel comercial, com validade até 2012 e com um montante total contratado até 21.500.000 Euros.

O saldo classificado no passivo não corrente em 31 de Dezembro de 2008, 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 2012, mas cujas condições subjacentes justificaram a classificação daqueles saldos no passivo corrente.

Em 31 de Dezembro de 2008, os programas de papel comercial classificados como não correntes tinham o seguinte plano de reembolso e pagamento de juros previsto:

31.12.2008	Taxa de juro efectiva média	2009	2010	2011	2012	Total
Amortização		-	-	-	5.000.000	5.000.000
Juros	3,073%	153.650	153.650	153.650	75.773	536.723
		<u>153.650</u>	<u>153.650</u>	<u>153.650</u>	<u>5.075.773</u>	<u>5.536.723</u>

21 FORNECEDORES

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 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 2008 e 2007 a antiguidade destas contas a pagar é como segue:

	31.12.08	31.12.07
Entre 0 e 3 meses	345.836	336.197
Entre 3 e 4 meses	1.403	13.622
Há mais de 4 meses	14.655	509.336
	<u>361.894</u>	<u>859.155</u>

22 ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 a rubrica "Estado e outros entes públicos" tinha a seguinte composição:

	31.12.08	31.12.07
Imposto sobre o Rendimento	14.175	87.770
Imposto sobre o Valor Acrescentado	24.854	-
Contribuições para a Segurança Social	15.295	13.374
	<u>54.324</u>	<u>101.144</u>

23 OUTRAS DÍVIDAS A TERCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 a rubrica "Outras dívidas a terceiros" tinha a seguinte composição:

	31.12.08	31.12.07
Adiantamentos por conta de vendas (Nota 15)	3.655.115	3.891.235
Empresas do Grupo (Nota 28)	305.000	5.515.255
Outros credores	449.616	451.748
	<u>4.409.731</u>	<u>9.858.238</u>

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 a antiguidade destas contas a pagar é como segue:

	31.12.08	31.12.07
Saldo não vencido	305.698	5.518.085
Saldo vencido		
Entre 0 e 90 dias	-	359.470
Entre 90 e 180 dias	150.340	125.000
Há mais de 180 dias	<u>3.953.693</u>	<u>3.855.683</u>
	<u>4.409.731</u>	<u>9.858.238</u>

A maioria destes saldos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 respeita a empréstimos de empresas do Grupo (Nota 28) 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.

24 OUTROS PASSIVOS CORRENTES

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 esta rubrica tinha a seguinte composição:

	31.12.08	31.12.07
Acréscimos de custos:		
Custos com o pessoal	113.676	102.149
Custos de produção a incorrer (Nota 15)	-	2.934.076
Outros custos a pagar	<u>330.991</u>	<u>255.267</u>
	<u>444.667</u>	<u>3.291.492</u>
Proveitos diferidos:		
Receitas pagas antecipadamente	201.098	257.268
Garantias de vendas	<u>2.486.206</u>	<u>2.478.817</u>
	<u>2.687.304</u>	<u>2.736.085</u>
	<u>3.131.971</u>	<u>6.027.577</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.

25 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 2008 e 2007 foi o seguinte:

Rubricas	Saldo inicial 31.12.07	Reforço	Utilização	Saldo final 31.12.08
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>

Rubricas	Saldo inicial 31.12.06	Reforço	Utilização	Saldo final 31.12.07
Perdas de imparidade acumuladas em investimentos (Nota 8)	2.800.000	-	-	2.800.000
Perdas de imparidade acumuladas em contas a receber (Nota 12)	10.450	9.611	-	20.061
	<u>2.810.450</u>	<u>9.611</u>	<u>-</u>	<u>2.820.061</u>

Em 31 de Dezembro de 2008, a rubrica "Provisões e perdas por imparidade" da demonstração de resultados inclui o montante de 9.700 Euros respeitante a perdas de imparidade. As perdas de imparidade estão deduzidas ao valor do correspondente activo.

26 ACTIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES

	31.12.08	31.12.07
Garantias prestadas:		
Câmara Municipal Matosinhos	87.950	87.950
Câmara Municipal Matosinhos	-	59.525
EDP	9.665	9.665
Câmara Municipal Vila do Conde	30.390	30.390
Câmara Municipal Matosinhos	<u>1.175.605</u>	<u>1.175.605</u>
	<u>1.303.610</u>	<u>1.363.135</u>

Em 31 de Dezembro de 2008 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 1.159.964 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.

27 COMPROMISSOS ASSUMIDOS E NÃO REFLECTIDOS NO BALANÇO

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 a Empresa não tinha assumido compromissos não reflectidos no Balanço.

28 PARTES RELACIONADAS

Os saldos e transacções efectuados com entidades relacionadas durante os exercícios de 2008 e 2007 podem ser detalhados como segue:

Transacções	Vendas e prestações de serviços		Compras e serviços obtidos	
	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07
Acembex – Comércio e Serviços, Lda.	46.692	55.362	-	-
Centrar – Centro Serviços de Gestão, S.A.	120.266	130.596	167.483	185.005
ColepCCL Portugal, Embalagens e Enchimentos, S.A.	15.000	-	-	-
Comp-RAR – Central de Compras, S.A.	7.326	-	-	-
Geotur – Viagens e Turismo, S.A.	10.000	-	23.166	28.954
Imperial – Produtos Alimentares, S.A.	51.488	65.525	-	-
RAR – Refinarias de Açúcar Reunidas, S.A.	1.953.445	1.765.880	-	-
RAR – Serviços de Assistência Clínica, Lda.	21.264	32.304	6.968	7.342
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	407.916	353.081	132.067	214.750
RARTransportes, Lda.	32.713	58.418	3.600	867
	2.666.110	2.461.166	333.284	436.918

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.

Transacções	Juros debitados		Juros suportados	
	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07
Imochaf – Sociedade Imobiliária, S.A.	12.216	19.011	-	-
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	111.206	-	44.822	685.121
S.Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A.	377.229	314.957	-	-
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	31.658	72.475	48	1.811
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	133.304	96.168	-	-
	665.613	502.611	44.870	686.932

Saldos	Contas a receber		Contas a pagar	
	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07
Centrar – Centro Serviços de Gestão, S.A.	-	-	15.880	20.833
ColepCCL Portugal, Embalagens e Enchimentos, S.A.	18.000	-	-	-
Geotur – Viagens e Turismo, S.A.	-	-	3.661	8.909
Imperial – Produtos Alimentares, S.A.	-	61.687	-	-
RAR – Refinarias de Açúcar Reunidas, S.A.	604	424	2.029	-
RAR – Serviços de Assistência Clínica, Lda.	-	-	1.765	1.080
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	18.000	-	351	14.834
RARTransportes, Lda.	-	2.099	3.648	44
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	-	3.651	-	-
	36.604	67.861	27.334	45.700

Saldos	Empréstimos obtidos		Empréstimos concedidos	
	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07
Imochaf – Sociedade Imobiliária, S.A.	-	-	141.500	383.000
Jardim das Laranjeiras – Const. Prom. Imob., S.A.	-	-	150.300	8.000
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	-	4.700.000	-	-
S.Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A.	-	-	5.685.861	5.569.361
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	-	12.000	17.370.779	16.388.779
Socoleste – Soc. de Prom. Inv. Imobiliários, S.A.	305.000	505.000	-	-
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	-	-	1.928.000	1.796.000
	305.000	5.217.000	25.276.440	24.145.140

Saldos	Outras dívidas a receber		Outras dívidas a pagar	
	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07
Acembex – Comércio e Serviços, Lda.	-	173	-	-
Centrar – Centro de Serviços de Gestão, S.A.	-	-	-	10
Imochaf – Sociedade Imobiliária, S.A.	4.385	9.645	-	-
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	64.169	-	-	296.434
S.Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imob., S.A.	193.280	164.435	-	-
SIEL, SGPS, S.A.	303.514	419.338	-	-
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	30.410	44.332	-	1.811
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	59.144	46.921	-	-
	654.902	684.844	-	298.255

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

	Saldo em 31.12.07	Aumentos	Diminuições	Saldo em 31.12.08	Taxa de juro em vigor no exercício	Data de reembolso
Empréstimos obtidos:						
RAR – Sociedade de Controle (Holding), S.A.	1.200.000	-	(1.200.000)	-	5,819%	06.09.2008
	1.000.000	-	(1.000.000)	-	5,819%	20.09.2008
	500.000	-	(500.000)	-	5,819%	24.09.2008
	2.000.000	-	(2.000.000)	-	5,819%	20.12.2008
	-	3.000.000	(3.000.000)	-	6,088%	26.03.2009
	4.700.000	3.000.000	(7.700.000)	-		
SIUP – Sociedade Imobiliária Urbanização do Parque, S.A.	12.000	-	(12.000)	-	5,618%	23.11.2008
	12.000	-	(12.000)	-		
Socoleste – Soc. de Promoção e Invest. Imobiliários, S.A.	354.000	-	(354.000)	-	-	02.01.2008
	6.000	-	(6.000)	-	-	23.01.2008
	145.000	-	(145.000)	-	-	05.06.2008
	-	315.000	(85.000)	230.000	-	02.01.2009
	-	75.000	-	75.000	-	05.06.2009
		505.000	390.000	(590.000)	305.000	

	Saldo em 31.12.07	Aumentos	Diminuições	Saldo em 31.12.08	Taxa de juro em vigor no exercício	Data de reembolso
Empréstimos concedidos:						
Imochaf – Sociedade Imobiliária, S.A.	10.000	-	(10.000)	-	5,819%	02.04.2008
	338.000	-	(338.000)	-	6,088%	09.12.2008
	35.000	-	(35.000)	-	6,088%	09.12.2008
	-	10.000	-	10.000	6,088%	15.01.2009
	-	7.500	-	7.500	6,088%	15.07.2009
	-	124.000	-	124.000	6,088%	09.12.2009
	383.000	141.500	(383.000)	141.500		
Jardim das Laranjeiras – Const. e Prom. Imob., S.A.	8.000	-	(8.000)	-	-	31.05.2008
	-	12.000	(1.700)	10.300	-	26.03.2009
	-	4.000	-	4.000	-	30.04.2009
	-	6.000	-	6.000	-	15.05.2009
	-	73.000	-	73.000	-	26.05.2009
	-	3.000	-	3.000	-	09.06.2009
	-	20.000	-	20.000	-	29.09.2009
	-	34.000	-	34.000	-	15.12.2009
	8.000	152.000	(9.700)	150.300		
S.Simão da Junqueira – Prom. Turísticas e Imobiliárias, S.A.	-	338.800	-	338.800	-	30.09.2013
	4.892.293	-	(521.037)	4.371.256	-	30.09.2013
	406.068	-	(48.763)	357.305	-	21.07.2013
	120.000	-	(120.000)	-	6,819%	06.06.2008
	151.000	-	(151.000)	-	6,819%	06.06.2008
	-	167.000	(167.000)	-	7,088%	15.01.2009
	-	30.000	(30.000)	-	7,088%	21.01.2009
	-	271.000	(47.000)	224.000	7,088%	06.06.2009
	-	184.500	-	184.500	7,088%	15.07.2009
	-	167.000	-	167.000	7,088%	11.07.2009
	-	30.000	-	30.000	7,088%	02.09.2009
	-	3.000	-	3.000	7,088%	18.09.2009
	-	10.000	-	10.000	7,088%	17.10.2009
	5.569.361	1.201.300	(1.084.800)	5.685.861		
Tibãesgolfe – Empreendimentos Imobiliários, S.A.	5.000	-	(5.000)	-	7,088%	28.10.2008
	9.000	-	(9.000)	-	7,088%	28.10.2008
	72.000	-	(72.000)	-	7,088%	19.11.2008
	1.710.000	-	(1.710.000)	-	7,088%	05.12.2008
	-	46.000	-	46.000	7,088%	15.01.2009
	-	8.000	-	8.000	7,088%	22.01.2009
	-	5.000	-	5.000	7,088%	24.03.2009
	-	5.000	-	5.000	7,088%	24.06.2009
	-	61.000	-	61.000	7,088%	15.07.2009
	-	2.000	-	2.000	7,088%	31.07.2009
	-	5.000	-	5.000	7,088%	26.09.2009
	-	14.000	-	14.000	7,088%	28.10.2009
	-	72.000	-	72.000	7,088%	19.11.2009
	-	1.710.000	-	1.710.000	7,088%	05.12.2009
	1.796.000	1.928.000	(1.796.000)	1.928.000		

	Saldo em 31.12.07	Aumentos	Diminuições	Saldo em 31.12.08	Taxa de juro em vigor no exercício	Data de reembolso
SIUP – Sociedade Imobiliária Urbanização do Parque, S.A.	16.388.779	-	(995.000)	15.393.779	4,544%	29.11.2011
	-	268.000	(268.000)	-	5,819%	14.02.2008
	-	75.000	(75.000)	-	5,819%	01.07.2008
	-	7.000	(7.000)	-	5,819%	01.07.2008
	-	225.000	(225.000)	-	5,819%	02.07.2008
	-	20.000	(20.000)	-	6,088%	01.07.2008
	-	319.000	(319.000)	-	6,088%	01.08.2008
	-	30.000	(30.000)	-	6,088%	01.08.2008
	-	366.000	(366.000)	-	6,088%	01.08.2008
	-	300.000	(300.000)	-	6,088%	01.08.2008
	-	25.000	(25.000)	-	6,088%	07.08.2008
	-	290.000	(290.000)	-	6,088%	09.09.2008
	-	525.000	(525.000)	-	6,088%	13.10.2008
	-	217.000	(217.000)	-	6,088%	11.12.2008
	-	175.000	(175.000)	-	6,088%	12.12.2008
	-	75.000	(75.000)	-	6,088%	12.12.2008
	-	25.000	(25.000)	-	6,088%	12.12.2008
	-	470.000	(3.000)	467.000	6,088%	13.10.2009
	-	650.000	-	650.000	6,088%	17.11.2009
	-	25.000	-	25.000	6,088%	25.11.2009
	-	400.000	-	400.000	6,088%	10.12.2009
	-	410.000	-	410.000	6,088%	10.12.2009
	-	25.000	-	25.000	6,088%	23.12.2009
	16.388.779	4.922.000	(3.940.000)	17.370.779		

Em 31 de Dezembro de 2008, os empréstimos obtidos da RAR Imobiliária, S.A. tinham o seguinte plano de reembolso e pagamento de juros previsto:

	31.12.2008	Taxa de juro efectiva média	2009
Amortização			305.000
Juros		0,000%	-
			<u>305.000</u>

Em 31 de Dezembro de 2008, os empréstimos concedidos tinham o seguinte plano de reembolso:

31.12.2008	Taxa de juro efectiva média	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Amortização		4.815.300	-	15.393.779	-	5.067.361	25.276.440
Juros	3,992%	956.483	699.493	638.168	-	-	2.294.144
		<u>5.771.783</u>	<u>699.493</u>	<u>16.031.947</u>	<u>-</u>	<u>5.067.361</u>	<u>27.570.584</u>

A remuneração da Administração pode ser decomposta como segue:

	2008	2007
Remuneração fixa	260.833	254.244
Remuneração variável	169.006	164.741
	<u>429.839</u>	<u>418.985</u>

29 VENDAS E PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS

As vendas e as prestações de serviços nos exercícios de 2008 e 2007 foram como segue:

	<u>31.12.08</u>	<u>31.12.07</u>
Vendas:		
Mercadorias	450.000	460.000
Produtos	<u>1.002.060</u>	<u>2.762.253</u>
	1.452.060	3.222.253
Prestações de serviços	<u>3.009.234</u>	<u>2.949.807</u>
	<u>4.461.294</u>	<u>6.172.060</u>

As prestações de serviços em 2008 e 2007 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 28). As vendas de produtos referem-se à venda de fracções de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Empresa.

30 VARIAÇÃO DE VALOR DAS PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

O detalhe da variação de valor das propriedades de investimento nos exercícios de 2008 e 2007 é o seguinte:

	<u>31.12.08</u>	<u>31.12.07</u>
Variação anual do justo valor: (Nota 6)		
Ganhos	2.250.857	355.651
Perdas	<u>(39.903)</u>	<u>(374.069)</u>
	<u>2.210.954</u>	<u>(18.418)</u>

31 OUTROS PROVEITOS OPERACIONAIS

A repartição dos outros proveitos operacionais nos exercícios de 2008 e 2007 é a seguinte:

	<u>31.12.08</u>	<u>31.12.07</u>
Benefícios de penalidades contratuais	-	37.720
Ganhos na alienação de imobilizado e propriedades de investimento (Nota 6)	47.383	136.125
Outros	<u>20</u>	<u>299</u>
	<u>47.403</u>	<u>174.144</u>

32 CUSTO DAS VENDAS E VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO

A rubrica "Custo das vendas" nos exercícios de 2008 e 2007 pode ser detalhada como segue:

	<u>Mercadorias</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Existências iniciais	14.956.657	5.174.715
Compras	3.276.091	10.133.046
Existências finais (Nota 11)	<u>(17.802.748)</u>	<u>(14.956.657)</u>
Custos do exercício	<u>430.000</u>	<u>351.104</u>

O saldo da rubrica "Variação da produção" nos exercícios de 2008 e 2007 justifica-se pelas variações nos seguintes projectos imobiliários:

	2008		2007	
	Produtos acabados e intermédios	Produtos e trabalhos em curso	Produtos acabados e intermédios	Produtos e trabalhos em curso
Matosinhos I:				
Existências iniciais	108.784	-	108.784	-
Existências finais	(108.784)	-	(108.784)	-
Custos adicionais	(44.852)	-	-	-
Matosinhos II:				
Existências iniciais (Nota 11)	388.455	-	833.533	-
Existências finais (Nota 11)	(375.855)	-	(388.455)	-
Custos adicionais	-	-	84.816	-
Monchique:				
Existências iniciais (Nota 11)	-	8.168.300	-	5.320.776
Existências finais (Nota 11)	(4.700.312)	-	-	(8.168.300)
Custo das fracções vendidas	(2.934.076)	-	-	977.116
Custos adicionais	937.861	-	-	151.198
Variação da produção	<u>(6.728.779)</u>	<u>8.168.300</u>	<u>529.894</u>	<u>(1.719.210)</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 15) 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 do balanço "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 29), "Variação de produção" e "Fornecimentos e serviços externos – Subcontratos" (Nota 33).

33 FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica "Fornecimentos e serviços externos", nos exercícios de 2008 e 2007 pode ser detalhada como segue:

	31.12.08	31.12.07
Subcontratos (Nota 32)	-	2.847.524
Deslocações e estadas	111.817	129.133
Honorários	127.714	196.298
Conservação e reparação	236.224	227.148
Publicidade e propaganda	254.606	240.597
Trabalhos especializados	411.165	535.111
Outros	169.593	132.487
	<u>1.311.119</u>	<u>4.308.298</u>

34CUSTOS COM PESSOAL

A repartição dos custos com o pessoal nos exercícios de 2008 e 2007 é a seguinte:

	<u>31.12.08</u>	<u>31.12.07</u>
Remunerações órgãos sociais	386.606	376.601
Remunerações do pessoal	476.722	467.938
Encargos sobre remunerações	134.256	132.135
Encargos com saúde	24.433	17.839
Outros custos com pessoal	41.491	45.847
	<u>1.063.508</u>	<u>1.040.360</u>

Durante os exercícios de 2008 e 2007 o número médio do pessoal foi de 22 e 21, respectivamente.

O saldo da rubrica "Encargos sobre remunerações" inclui o montante de 43.233 Euros relativo a órgãos sociais (42.384 Euros em 31 de Dezembro de 2007).

35OUTROS CUSTOS OPERACIONAIS

A rubrica "Outros custos operacionais" nos exercícios de 2008 e 2007 pode ser detalhada como segue:

	<u>31.12.08</u>	<u>31.12.07</u>
Impostos	76.284	70.386
Perdas na alienação de imobilizado e propriedades de investimento (Nota 6)	73.005	295.813
Imobilizado corpóreo – outros	170.676	-
Donativo	7.500	2.500
Multas e penalidades	1.096	6.710
Outros custos	3.609	360.359
	<u>332.170</u>	<u>735.768</u>

36 RESULTADOS FINANCEIROS

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

	31.12.08	31.12.07
Custos e perdas:		
Juros suportados:		
Empresas do Grupo (Nota 28)	44.870	686.932
Relativos a descobertos e empréstimos bancários	159.069	116.326
Relativos a contratos de locação financeira	10.995	8.716
Relativos a contratos de papel comercial	949.867	361.633
Outros juros	-	65
	<u>1.164.801</u>	<u>1.173.672</u>
Outros custos e perdas financeiras	15.539	8.884
	<u>1.180.340</u>	<u>1.182.556</u>
Resultados financeiros	<u>(513.007)</u>	<u>(679.493)</u>
	<u>667.333</u>	<u>503.063</u>
Proveitos e ganhos:		
Juros obtidos:		
Empresas do Grupo (Nota 28)	665.613	502.611
Outros juros	124	452
	<u>665.737</u>	<u>503.063</u>
Outros proveitos e ganhos financeiros	1.596	-
	<u>667.333</u>	<u>503.063</u>

37 RESULTADOS RELATIVOS A EMPRESAS ASSOCIADAS

Os resultados relativos a empresas associadas têm a seguinte composição:

	31.12.08	31.12.07
Dividendos:		
Socoleste – Soc. de Prom. Inv. Imobiliários, S.A.	11.531	-
SIUP – Soc. Imob. Urbanização do Parque, S.A.	222.717	-
	<u>234.248</u>	<u>-</u>

38 RESULTADOS RELATIVOS A INVESTIMENTOS

Os resultados relativos a investimentos têm a seguinte composição:

	31.12.08	31.12.07
Resultados obtidos na alienação de investimentos	-	7.376
	<u>-</u>	<u>7.376</u>

39 IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

Os impostos sobre o rendimento reconhecidos nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 são detalhados como segue:

	31.12.08	31.12.07
Imposto corrente	(267.739)	(92.755)
Impostos diferidos (Nota 9)	366.080	(386.726)
	<u>98.341</u>	<u>(479.481)</u>

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

	<u>31.12.08</u>	<u>31.12.07</u>
Resultado antes de impostos	1.683.656	280.644
Impacto em resultados da aplicação dos IFRS	<u>(3.111.617)</u>	<u>(1.281.265)</u>
Resultado base para cálculo de imposto	(1.427.961)	(1.000.621)
Proveitos não tributáveis:		
Mais/menos-valias em imobilizado	(26.973)	-
Benefícios fiscais	(2.772)	-
Excesso de estimativa para imposto	<u>-</u>	<u>(127)</u>
	<u>(29.745)</u>	<u>(127)</u>
Custos não dedutíveis para efeitos fiscais:		
Reintegrações e amortizações não aceites como custos	26.333	27.876
40% aumento reintegrações resultantes reav. imob. corp.	101.024	102.967
Multas, coimas e juros compensatórios	1.096	14
Mais/menos-valias em imobilizado	-	441.018
Menos-valias fiscais	64.470	41.391
Insuficiência de estimativa para imposto	15.754	-
Outros	<u>130.654</u>	<u>10.410</u>
	<u>339.331</u>	<u>623.676</u>
Resultado tributável	(1.118.375)	(377.070)
Taxa de imposto sobre o rendimento em Portugal	<u>26,5%</u>	<u>26,5%</u>
Imposto calculado	(296.369)	(99.924)
Tributação autónoma	12.876	7.296
Insuficiência/ (Excesso) de estimativa para imposto	15.754	(127)
Impostos diferidos (Nota 9)	<u>366.080</u>	<u>(386.726)</u>
Imposto sobre o rendimento	<u>98.341</u>	<u>(479.481)</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 2008, o montante de 283.493 Euros, por contrapartida de conta a pagar da SIEL, SGPS, S.A., relativamente ao seu contributo para o apuramento do lucro do grupo fiscal.

40 RESULTADOS POR ACÇÃO

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

	<u>31.12.08</u>	<u>31.12.07</u>
Resultado:		
Resultado para efeito de cálculo do resultado líquido por acção básico (resultado líquido do exercício)	<u>1.585.315</u>	<u>760.125</u>
Resultado para efeito do cálculo do resultado líquido por acção diluído	<u>1.585.315</u>	<u>760.125</u>
Número de acções:		
Número médio ponderado de acções para efeito de cálculo do resultado líquido por acção básico	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
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>

41 DIVIDENDOS

De acordo com deliberação na Assembleia-geral de Accionistas, realizada em 3 de Março de 2008 foram distribuídos 674.672 Euros relativos a dividendos de 2007.

42 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 2 de Fevereiro de 2009, contudo as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral de Accionistas nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

Porto, 2 de Fevereiro de 2009

Conselho de Administração:

José António Pinheiro Teixeira
António Luís Pereira de Sousa Botelho
Carlos Henrique de Almeida Figueiredo

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

Introdução

1 Examinámos as demonstrações financeiras da **RAR Imobiliária, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2008, (que evidencia um total de 101.563.905 euros e um total de capital próprio de 64.929.774 euros, incluindo um resultado líquido de 1.585.315 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração de alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa 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 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 com 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.

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

Reserva

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 2008, o valor dos adiantamentos recebidos por conta das vendas em negociação corresponde a cerca de 3.655 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 4.212 milhares de Euros, 2.662 milhares de Euros e 1.808

milhares de Euros, respectivamente, e que o resultado líquido do exercício, antes de impostos, encontra-se subavaliado cerca de 258 milhares de Euros.

8 De acordo com informação recebida dos advogados da empresa existem em 31 de Dezembro de 2008 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.

Opinião

9 Em nossa opinião, excepto quanto ao efeito da situação descrita no parágrafo nº 7 acima, 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 2008, bem como o resultado das suas operações e os seus 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 2009

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 de **RAR Imobiliária, S.A.**, relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2008.

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) o Balanço, a Demonstração dos Resultados por naturezas, a Demonstração das variações no Capital Próprio, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e o correspondente Anexo 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, excepto nos aspectos mencionados na Certificação Legal das Contas, no parágrafo nº 7.
- 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 está conforme as disposições legais e estatutárias.

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.

Porto, 31 de Março de 2009

O Fiscal Único

PricewaterhouseCoopers & Associados, S.R.O.C., Lda.
representada por José Pereira Alves, R.O.C.