

Certificação legal das contas

Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **REYALURBIS, S.A.** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 12 449 592 euros e um total de capital próprio de 12 228 079 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 260 755 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de **REYALURBIS, S.A.** em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

Conforme divulgado no relatório de gestão, a Acionista da Entidade encontra-se em processo de liquidação, tendo sido constituída hipoteca sobre os imóveis registados em Inventários o âmbito de financiamentos contraídos pela Acionista. As Demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;

- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 27 de setembro de 2021



Mazars & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.

Representada por Luís Filipe Soares Gaspar (ROC nº 1003)

Reyalurbis, S.A.**BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	Notas	2020	2019
Ativo não corrente			
Propriedades de Investimento	8	522 499	754 946
Total do ativo não corrente		522 499	754 946
Ativo Corrente			
Inventários	9	11 311 458	11 269 042
Clientes	10	21 948	19 930
Estado e outros entes públicos	12	8 180	8 046
Outros créditos a receber	6	15 005	14 816
Diferimentos	11	2 298	4 163
Caixa e depósitos bancários	5	568 203	621 743
Total do ativo corrente		11 927 093	11 937 740
Total do ativo		12 449 592	12 692 687
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital subscrito	13	17 653 162	17 653 162
Reserva legal	14	496 144	496 144
Resultados transitados	14	(5 660 471)	(5 430 735)
		12 488 835	12 718 571
Resultado líquido do exercício		(260 755)	(229 736)
Total do capital próprio		12 228 079	12 488 835
Passivo			
Passivo corrente			
Fornecedores	10	38 667	38 353
Adiantamentos de clientes	10	25 000	4 473
Estado e outros entes públicos	12	8 813	6 968
Outras dívidas a pagar	15	147 534	150 294
Diferimentos	11	1 498	3 765
Total do passivo corrente		221 512	203 852
Total do passivo corrente		221 512	203 852
Total do capital próprio e do passivo		12 449 592	12 692 687

O anexo faz parte integrante das Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2020.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Ricardo M. L. C. T.

Reyalurbis, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS POR NATUREZAS EM 31 DE DEZEMBRO
DE 2020 E 2019

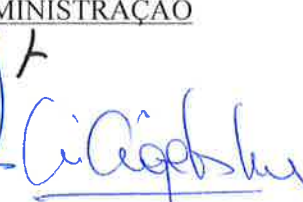
(Montantes expressos em Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	2020	2019
Vendas e serviços prestados	17	392 982	152 206
CMVMC	17	(219 083)	-
Fornecimentos e serviços externos	18	(118 307)	(79 326)
Gastos com o pessoal	19	(172 946)	(173 882)
Outros rendimentos	20	7 989	22 486
Outros gastos	20	(136 921)	(134 357)
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos e impostos		(246 286)	(212 873)
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	8	(13 364)	(15 591)
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		(259 650)	(228 464)
Juros e rendimentos similares obtidos	21	51	61
Juros e gastos similares suportados	22	(573)	(616)
Resultado antes de impostos		(260 172)	(229 019)
Imposto sobre o rendimento do período	12; 23	(583)	(717)
Resultado líquido do período		(260 755)	(229 736)
Resultado por ação básico	24	(0,03)	(0,03)

O anexo faz parte integrante das Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2020.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Reyalurbis, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2020	2019
ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de clientes		410 813	154 122
Pagamentos a fornecedores		(268 981)	(219 229)
Pagamentos ao pessoal		(78 325)	(78 049)
Fluxos gerados pelas operações		63 506	(143 156)
Pagamento de imposto sobre o rendimento		0	0
Outros recebimentos/pagamentos		(116 474)	(68 813)
Fluxos das atividades operacionais (1)		(52 968)	(211 969)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Juros e gastos similares		(573)	(616)
Fluxos das atividades de financiamento (2)		(573)	(616)
Variação de caixa e seus equivalentes (3) = (1) + (2)		(53 541)	(212 585)
Caixa e seus equivalentes no início do período	5	621 743	834 328
Caixa e seus equivalentes no fim do período	5	568 203	621 743

O anexo faz parte integrante das Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2020.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Ricardo M. J. de G. T.

Reyalurbis, S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	Capital subscrito	Reserva Legal	Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total do capital próprio
Saldo em 1 de janeiro de 2019		17 653 162	496 144	(5 298 161)	(132 575)	12 718 571
Aplicação do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2018	14			(132 575)	132 575	-
Resultado líquido do exercício					(229 736)	(229 736)
Saldo em 31 de dezembro de 2019		17 653 162	496 144	(5 430 735)	(229 736)	12 488 835
Aplicação do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2019	14			(229 736)	229 736	-
Resultado líquido do exercício					(260 755)	(260 755)
Saldo em 31 de dezembro de 2020		17 653 162	496 144	(5 660 471)	(260 755)	12 228 079

O anexo faz parte integrante das Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2020.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Ricardo Afonso

Reyalurbis, S.A.

Anexo às demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2020

(Montantes expressos em euros)

1. NOTA INTRODUTÓRIA

A Reyalurbis, S.A. (“Empresa”), é uma sociedade anónima, com sede em Lisboa, constituída em 30 de dezembro de 1988 e tem como atividade principal a compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, podendo arrendar imóveis próprios e realizar investimentos imobiliários incluindo a construção.

Conforme indicado na Nota 13, o capital da Empresa é detido na totalidade pela Reyal Urbis, S.A. (“Reyal Urbis”) (em liquidação), empresa sedeadada em Espanha e, conseqüentemente, as operações e transações da Empresa são influenciadas pelas decisões daquela empresa, a qual se encontra em liquidação.

As demonstrações financeiras são apresentadas em Euros, dado que esta é a divisa utilizada preferencialmente no ambiente económico em que a Empresa opera.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração na reunião de 26 de fevereiro de 2021.

2. REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no quadro das disposições em vigor em Portugal, em conformidade com o Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de julho, e de acordo com a estrutura concetual, normas contabilísticas e de relato financeiro (“NCRF”) e normas interpretativas (“NI”) consignadas, respetivamente, nos avisos 8254/2015, 8256/2015 e 8258/2015, de 29 de julho de 2015, os quais, no seu conjunto constituem o Sistema de Normalização Contabilística (“SNC”).

As demonstrações financeiras com referência a 31/12/2020 foram preparadas de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

3.1 Bases de apresentação

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos da Empresa, mantidos de acordo com as NCRF em vigor à data da elaboração das demonstrações financeiras.

O Conselho de Administração procedeu à avaliação da capacidade da Empresa operar em continuidade, tendo por base toda a informação relevante, factos e circunstâncias, de natureza financeira, comercial ou outra, incluindo acontecimentos subsequentes à data de referência das demonstrações financeiras, disponível sobre o futuro.

Em resultado da avaliação efetuada, atento, conforme referido no Relatório de Gestão, a entrada em liquidação do seu acionista, a Administração concluiu que a Empresa dispõe de recursos adequados para manter as atividades, não havendo intenção de cessar as atividades no curto prazo, pelo que considerou adequado o uso do pressuposto da continuidade das operações na preparação das demonstrações financeiras.

Adicionalmente, no contexto da atual pandemia vivida desde março de 2020, o Conselho de Administração considera que nesta fase não é possível apresentar estimativas fidedignas sobre os impactos financeiros totais decorrentes da situação. No entanto a Empresa continua a implementar as medidas que considera adequadas para enfrentar a situação e minimizar os seus impactos, no melhor interesse dos seus stakeholders.

3.2. Disposições do SNC que, em casos excepcionais, tenham sido derogadas e dos respetivos efeitos nas demonstrações financeiras

Nos períodos abrangidos pelas presentes demonstrações financeiras não foram derogadas quaisquer disposições do SNC que tenham produzido efeitos materialmente relevantes e que pudessem pôr em causa a imagem verdadeira e apropriada que devem transmitir aos interessados pelas informações disponibilizadas.

3.3 Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos. Os impostos correntes e os impostos diferidos são registados em resultados, salvo quando os impostos diferidos se relacionam com itens registados diretamente no capital próprio. Nestes casos, os impostos diferidos são igualmente registados no capital próprio.

O imposto corrente sobre o rendimento é calculado com base no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do resultado contabilístico, uma vez que exclui diversos gastos e rendimentos

6
Gef | 1t

que apenas serão dedutíveis ou tributáveis em exercícios subsequentes, bem como gastos e rendimentos que nunca serão dedutíveis ou tributáveis de acordo com as regras fiscais em vigor.

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de relato contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação, bem como os resultados de benefícios fiscais obtidos e de diferenças temporárias entre o resultado fiscal e contabilístico.

São geralmente reconhecidos passivos por impostos diferidos para todas as diferenças temporárias tributáveis.

São reconhecidos ativos por impostos diferidos para as diferenças temporárias dedutíveis, porém tal reconhecimento unicamente se verifica quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para utilizar esses ativos por impostos diferidos. Em cada data de relato é efetuada uma revisão desses ativos por impostos diferidos, sendo os mesmos ajustados em função das expectativas quanto à sua utilização futura.

Os ativos e os passivos por impostos diferidos são mensurados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das correspondentes diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) que estejam formalmente emitidas na data de relato.

A compensação entre ativos e passivos por impostos diferidos apenas é permitida quando: (i) a Empresa tem um direito legal de proceder à compensação entre tais ativos e passivos para efeitos de liquidação; (ii) tais ativos e passivos se relacionam com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal; e (iii) a Empresa tem a intenção de proceder à compensação para efeitos de liquidação.

3.4 Propriedades de investimento

As propriedades de investimento correspondem a imóveis detidos e atualmente utilizados para obter rendas, não se destinando ao uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para fins administrativos ou para venda no curso ordinário dos negócios.

As propriedades de investimento são inicialmente mensuradas ao custo. De acordo com o modelo do custo, na mensuração subsequente, o valor do imóvel é deduzido das depreciações acumuladas e de eventuais perdas acumuladas por imparidade.

Os custos incorridos relacionados com propriedades de investimento em utilização nomeadamente, manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades são reconhecidos como um gasto no exercício a que se referem. As beneficiações relativamente às quais existem expectativas de que irão gerar benefícios económicos futuros adicionais são capitalizadas na rubrica de “Propriedades de Investimento”.

Gy | 7 | t

As propriedades de investimento estão a ser depreciadas por um período de vida útil média estimado entre 25 a 50 anos.

3.5 Inventários

Os inventários correspondem a terrenos adquiridos e imóveis construídos destinados à venda, valorizados ao custo de aquisição, acrescido das despesas associadas com a sua aquisição e construção.

Os inventários são registados ao menor de entre o custo e o valor líquido de realização. O valor líquido de realização representa o preço de venda estimado deduzido de todos os custos estimados necessários para concluir os projetos imobiliários projetados e para efetuar a venda. O método de custeio dos inventários adotado pela Empresa consiste no custo médio.

3.6 Especialização dos exercícios

Os gastos e rendimentos são reconhecidos no período a que dizem respeito, de acordo com o princípio da especialização de exercícios, independentemente da data/momento em que as transações são faturadas. Os gastos e rendimentos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

Os gastos e rendimentos imputáveis ao período corrente e cujas despesas e receitas apenas ocorrerão em períodos futuros, bem com as despesas e receitas que já ocorreram, mas que respeitam a períodos futuros e que serão imputados aos resultados de cada um desses períodos, pelo valor que lhes corresponde, são registados nas rubricas de diferimentos.

3.7 Provisões

São reconhecidas provisões apenas quando a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante dum acontecimento passado, é provável que para a liquidação dessa obrigação ocorra uma saída de recursos e o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado.

O montante reconhecido das provisões consiste no valor presente da melhor estimativa na data de relato dos recursos necessários para liquidar a obrigação. Tal estimativa é determinada tendo em consideração os riscos e incertezas associados à obrigação.

As provisões são revistas na data de relato e são ajustadas de modo a refletirem a melhor estimativa a essa data.

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados sempre que a possibilidade de existir uma saída de recursos englobando benefícios económicos não seja remota. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados quando for provável a existência de um influxo económico futuro de recursos.

GP 8 11

3.8 Rédito

O rédito é mensurado pelo justo valor da contraprestação recebida ou a receber e reconhecido deduzido do montante estimado de descontos e outros abatimentos.

O rédito da Empresa respeita, essencialmente, à venda de imóveis e é registado no exercício em que é formalizada a respetiva escritura. Nesse momento é entendido que as seguintes condições são satisfeitas:

- Todos os riscos e vantagens da propriedade do bem foram transferidos para o comprador;
- A Empresa não mantém qualquer controlo sobre o bem vendido;
- O montante do rédito pode ser mensurado com fiabilidade;
- É provável que benefícios económicos futuros associados à transação fluam para a Empresa; e
- Os custos incorridos ou a incorrer com a transação podem ser mensurados com fiabilidade.

O rédito da prestação de serviços, referente ao aluguer de apartamentos com opção de compra no final do contrato, é reconhecido desde que as seguintes condições sejam satisfeitas:

- O montante do rédito pode ser mensurado com fiabilidade; e
- É provável que benefícios económicos futuros associados à transação fluam para a Empresa.

3.9 Encargos financeiros com financiamentos obtidos

Os gastos com financiamentos são reconhecidos na demonstração dos resultados do exercício a que respeitam.

Os encargos financeiros de financiamentos obtidos diretamente relacionados com o desenvolvimento das propriedades adquiridas e com a construção de imóveis são capitalizados, sendo parte integrante do custo do ativo. A capitalização destes encargos financeiros tem início quando começam a ser incorridos dispêndios com o ativo e quando estiverem em curso as atividades necessárias para preparar o ativo para o seu uso pretendido ou para a sua venda. Tal capitalização cessa quando substancialmente todas as atividades necessárias para preparar o ativo para o seu uso pretendido ou para a sua venda estejam concluídas. A capitalização é suspensa durante os períodos extensos em que o desenvolvimento das atividades atrás referidas seja interrompido.

3.10 Imparidade de ativos

Em cada data de relato é efetuada uma revisão das quantias escrituradas nos ativos com vista a determinar se existe algum indicador de que os mesmos possam estar em imparidade.

9 15

É estimada a quantia recuperável dos respectivos ativos a fim de determinar a extensão da perda por imparidade (se for o caso). Quando não é possível determinar a quantia recuperável de um ativo individual, é estimada a quantia recuperável da unidade geradora de caixa a que esse ativo pertence.

Sempre que a quantia escriturada do ativo ou da unidade geradora de caixa for superior à sua quantia recuperável, é reconhecida uma perda por imparidade. A perda por imparidade é registrada de imediato na demonstração dos resultados na rubrica de “Perdas por imparidade”, salvo se tal perda compensar um excedente de revalorização registrado no capital próprio. Neste último caso, tal perda será tratada como um decréscimo daquela revalorização.

A reversão de perdas por imparidade reconhecidas em exercícios anteriores é registrada quando existem evidências de que as perdas por imparidade reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuíram. A reversão das perdas por imparidade é reconhecida na demonstração dos resultados na rubrica de “Reversões de perdas por imparidade”. A reversão da perda por imparidade é efetuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida (líquida de amortizações) caso a perda não tivesse sido registrada.

3.11 Caixa e equivalentes de caixa

Os montantes incluídos na rubrica de Caixa e seus equivalentes correspondem aos valores em caixa, depósitos à ordem e depósitos a prazo que possam ser imediatamente mobilizáveis com risco insignificante de alteração de valor.

3.12 Instrumentos financeiros

O Conselho de Administração determina a classificação dos ativos e passivos financeiros, na data do reconhecimento inicial de acordo com a NCRF 27 – Instrumentos financeiros.

Os ativos financeiros podem ser classificados/mensurados como:

- (a) Ao custo ou custo amortizado menos qualquer perda por imparidade; ou
- (b) Ao justo valor com as alterações de justo valor a ser reconhecidas na demonstração de resultados.

A Reyalurbis, S.A. avalia a cada data de relato financeiro a existência de indicadores de perda de valor para os ativos financeiros que não sejam mensurados ao justo valor através de resultados. Se existir uma evidência objetiva de imparidade, a Reyalurbis, S.A. reconhece uma perda por imparidade na demonstração de resultados.

Os passivos financeiros incluem fornecedores e outras contas a pagar. Os passivos classificados como fornecedores e outras contas a pagar são reconhecidos inicialmente ao justo valor e subsequentemente são mensurados ao custo amortizado de acordo com a taxa de juro efetiva.

A empresa desreconhece os ativos financeiros apenas quando os direitos contratuais expiram, ou quando transfere para outra entidade os ativos financeiros e todos os riscos e benefícios associados à posse dos mesmos. São desreconhecidos os ativos financeiros transferidos relativamente aos quais a Empresa reteve alguns riscos e benefícios significativos, desde que o controlo sobre os mesmos tenha sido cedido.

A Empresa desreconhece passivos financeiros apenas quando a correspondente obrigação seja liquidada, cancelada ou expire.

3.13 Principais estimativas e julgamentos

Na preparação das demonstrações financeiras foram efetuados juízos de valor e estimativas, e utilizados diversos pressupostos que afetam as quantias relatadas de ativos e passivos, assim como as quantias relatadas de rendimentos e gastos de exercício.

As estimativas contabilísticas mais significativas refletidas nas demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 são as análises ao valor de realização dos imóveis registados na rubrica de inventários e propriedades de investimento.

3.14 Acontecimentos após a data do balanço

Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço (“adjusting events” ou acontecimentos após a data do balanço que dão origem a ajustamentos) são refletidos nas demonstrações financeiras. Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço (“non adjusting events” ou acontecimentos após a data do balanço que não dão origem a ajustamentos) são divulgados nas demonstrações financeiras, se forem considerados materiais.

4. POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS, ALTERAÇÕES NAS ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E ERROS

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não ocorreram quaisquer alterações de políticas contabilísticas ou alterações significativas de estimativas, nem forma identificados erros materiais que devessem ser corrigidos.

5. FLUXOS DE CAIXA

A desagregação dos valores inscritos na rubrica de caixa e seus equivalentes em 31/12/2020 e 31/12/2019 é a seguinte:

GP 11 15

	2020	2019
Numerário	751	19 969
Depósitos à ordem	567 452	601 774
Caixa e depósitos bancários	568 203	621 743

O valor inscrito na rubrica de caixa é conferido e conciliado com periodicidade mensal.

O saldo contabilístico da rubrica de Depósitos Bancários é referente a depósitos à ordem na instituição Santander e encontra-se concordante com o saldo das contas bancárias a 31/12/2020.

6. OUTROS CRÉDITOS A RECEBER

A desagregação dos valores inscritos na rubrica de Outros créditos a receber em 31/12/2020 e 31/12/2019 é a seguinte:

	2020	2019
Reyal Urbis, S.A. (em liquidação) (vide Nota 7)	10 000	10 000
Adiantamentos a fornecedores	3 854	3 715
Juros a receber (vide Nota 7)	1 151	1 101
Outros créditos a receber	15 005	14 816

7. PARTES RELACIONADAS

Acionistas

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o capital da Empresa, totalmente subscrito e realizado, era detido na totalidade pela Reyal Urbis (empresa sediada em Espanha), a qual se encontra em liquidação.

Saldos e transações com partes relacionadas

Os saldos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 e as transações nos exercícios findos naquelas datas, com partes relacionadas são como segue:

	2020		2019	
	Saldos	Transações	Saldos	Transações
		Juros e rendimentos similares obtidos (Nota 21)		Juros e rendimentos similares obtidos (Nota 21)
Outros créditos a receber correntes			Outros créditos a receber correntes	
Empresa-mãe:				
Reyal Urbis, S.A. (em liquidação) (vide Nota 6)	11 151	51	11 101	61
	11 151	51	11 101	61

Cap 12 7T

8. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

No decurso dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o movimento ocorrido nas propriedades de investimento, bem como nas respetivas depreciações acumuladas, foi como segue:

	2020		
	Rua Viriato, Lisboa	Areeiro	Total
Saldo inicial	716 805	228 952	945 757
Alienações		(228 952)	(228 952)
Saldo final	716 805	-	716 805
Saldo inicial	180 941	9 870	190 811
Depreciações do exercício	13 364	-	13 364
Alienações		(9 870)	(9 870)
Saldo final	194 305	-	194 305
	522 499	-	522 499
	2019		
	Rua Viriato, Lisboa	Areeiro	Total
Saldo inicial	716 805	228 952	945 757
Saldo final	716 805	228 952	945 757
Saldo inicial	167 289	7 931	175 220
Depreciações do exercício	13 652	1 939	15 591
Saldo final	180 941	9 870	190 811
	535 864	219 082	754 946

Em 31 de dezembro de 2020, as propriedades de investimento correspondem, essencialmente, a duas lojas no empreendimento sito na Rua do Viriato, em Lisboa, no âmbito de contratos de arrendamento. Sendo que um deles está arrendado desde 2012, por um período de 5 anos e renovável automaticamente e por períodos iguais, e o outro foi arrendado em 2016, nas mesmas condições contratuais que o anterior.

A loja no empreendimento do Areeiro, foi vendida no decorrer do exercício de 2020.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o justo valor das propriedades era conforme segue:

	2020	2019
Loja na Rua do Viriato, Lisboa	630 000	630 000
Loja no Areeiro	0	230 000
	630 000	860 000

O justo valor foi determinado por uma entidade especializada independente, que possui uma qualificação profissional reconhecida e que tem experiência na localização e tipologia das propriedades de investimento em questão.

A avaliação foi efetuada em fevereiro de 2019, tendo sido considerado o justo valor da Loja na Rua do Viriato, Lisboa, no montante de 630 000 Euros. À data de 31/12/2020, a Administração

 13

considera que o valor de mercado das propriedades de investimento não difere substancialmente do valor da avaliação referida.

No decurso dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 foram reconhecidos rendimentos relacionados com arrendamento dos referidos imóveis no montante de 35.068 Euros e 45.137 Euros, respetivamente (Nota 17).

9. INVENTÁRIOS

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os movimentos ocorridos na rubrica de inventários foram como se segue:

Imóveis	2020			
	Saldo inicial	Aumentos	Alienações	Saldo final
Terrenos:				
Praça do Chile (Hospital Arroios) I (b) (c)	2 095 118	19 651		2 114 769
Praça do Chile (Hospital Arroios) II (b) (c)	2 095 118	19 651		2 114 769
Av. De França - Lote 4 - Porto (a)	2 656 761	2 678		2 659 439
Vile Garcia Arosa - Matosinhos (a)	1 171 392	218		1 171 610
Quinta das Sedas - Porto (a)	3 250 654	218		3 250 872
Saldo final	11 269 042	42 415		11 311 458
	11 269 042	42 415		11 311 458
Imóveis	2019			
	Saldo inicial	Aumentos	Alienações	Saldo final
Terrenos:				
Praça do Chile (Hospital Arroios) I (b) (c)	2 091 747	3 371		2 095 118
Praça do Chile (Hospital Arroios) II (b) (c)	2 091 747	3 371		2 095 118
Av. De França - Lote 4 - Porto (a)	2 655 590	1 171		2 656 761
Vile Garcia Arosa - Matosinhos (a)	1 171 174	218		1 171 392
Quinta das Sedas - Porto (a)	3 250 436	218		3 250 654
Saldo final	11 260 695	8 349		11 269 042
	11 260 695	8 349		11 269 042

- (a) Estes ativos dizem respeito a imóveis cuja escritura de compra foi realizada em 2006 e destinam-se ao mercado habitacional.
- (b) Estes ativos dizem respeito a imóveis cuja escritura de compra foi realizada em 2007 e destinam-se ao mercado habitacional.
- (c) Estes imóveis são compostos por terrenos, cuja capacidade construtiva foi alterada com o Plano Diretor Municipal (“PDM”) de Lisboa aprovado em Assembleia Municipal em 24 de julho de 2012, do qual resultou uma diminuição significativa da área edificável destes terrenos, tendo a Empresa apresentado um recurso relativamente a esta alteração. As perdas de imparidade reconhecidas em

Cel *f* *7+*

2012 estiveram essencialmente relacionadas com a redução de, aproximadamente, 65% da capacidade construtiva existente quando da aquisição destes terrenos.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os movimentos das perdas por imparidade acumuladas foram como segue:

	Apartamentos	Terrenos	Total
Saldo em 1 de janeiro de 2019		(24 691 612)	(24 691 612)
Reversão			
Reforço			
Saldo em 31 de dezembro de 2019		(24 691 612)	(24 691 612)
Reversão			
Reforço			
Saldo em 31 de dezembro de 2020		(24 691 612)	(24 691 612)

No exercício de 2019, a Empresa obteve avaliações para todos os imóveis com data de fevereiro de 2019, preparadas por entidade especializada independente, tendo essa mesma entidade concluído que o justo valor dos imóveis é superior ao valor líquido registado em Inventários a 31 de dezembro de 2019.

À data de 31/12/2020, a Administração considera que o valor de mercado das propriedades de investimento não difere substancialmente do valor da avaliação referida.

No entanto, atendendo a que estes imóveis estão dados como garantia hipotecária de passivos da acionista única Reyal Urbis, S.A. (em liquidação) (Nota 16), a imparidade registada não foi revertida.

10. CLIENTES E FORNECEDORES

Em 31/12/2020 e em 31/12/2019 a rubrica de clientes apresentava a seguinte composição:

	2020			2019		
	Corrente	Não Corrente	Total	Corrente	Não Corrente	Total
Clientes - grupo						
Clientes - outros	21 948		21 948	19 930		19 930
Clientes de cobrança duvidosa						
	21 948		21 948	19 930		19 930
Imparidade de clientes						
	21 948		21 948	19 930		19 930
Clientes - adiantamentos	(25 000)		(25 000)	(4 473)		(4 473)
	(3 052)		(3 052)	15 457		15 457

Cp 15
17

Em 31/12/2020 e em 31/12/2019 a rubrica de fornecedores apresentava a seguinte composição:

	2020			2019		
	Corrente	Não Corrente	Total	Corrente	Não Corrente	Total
Fornecedores - grupo						
Fornecedores restantes	(38 667)		(38 667)	(38 353)		(38 353)
	(38 667)		(38 667)	(38 353)		(38 353)

11. DIFERIMENTOS ATIVOS E PASSIVOS

Em 31/12/2020 e em 31/12/2019 a rubrica de diferimentos ativos apresentava a seguinte composição:

	2020			2019		
	Corrente	Não Corrente	Total	Corrente	Não Corrente	Total
Seguros	2 298		2 298	2 204		2 204
Renda	0		0	1 959		1 959
	2 298		2 298	4 163		4 163

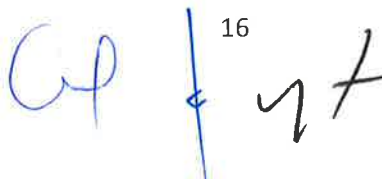
Em 31/12/2020 e em 31/12/2019 a rubrica de diferimentos passivos apresentava a seguinte composição:

	2020			2019		
	Corrente	Não Corrente	Total	Corrente	Não Corrente	Total
Rendas	(1 498)		(1 498)	(3 765)		(3 765)
	(1 498)		(1 498)	(3 765)		(3 765)

12. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31/12/2020 e em 31/12/2019 a rubrica de «Estado e outros entes públicos» apresentava a seguinte composição:

	2020		2019	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas ("IRC")				
Estimativa de imposto (nota 22)		(583)		(717)
Pagamentos especiais por conta		8 763		8 763
Pagamentos por conta				
Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares			3 068	3 080
Imposto sobre o valor acrescentado			2 396	540
Contribuições para a segurança social			3 349	3 347
	8 180	8 813	8 046	6 968

Op | 16


13. CAPITAL SUBSCRITO

Em 31 de dezembro de 2020, o capital da Empresa, totalmente subscrito e realizado, era composto por 8.826.581 ações nominativas tituladas, com o valor nominal de 2 Euros cada, detidas na totalidade pela Reyal Urbis, S.A. (em liquidação) (Notas 7 e 24).

14. RESERVA LEGAL E APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Reserva legal: 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. Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação da Empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporadas no capital.

A 31 de dezembro de 2020 a reserva legal não se encontra ainda constituída na totalidade.

Aplicação de resultados de 2019: Conforme deliberado em Assembleia Geral de Acionistas realizada em 25 de junho de 2020, o resultado líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, no montante de (229.736 Euros), foi aplicado da seguinte forma: transferência para a rubrica de “Resultados Transitados”.

15. OUTRAS DÍVIDAS A PAGAR

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a rubrica “Outras dívidas a pagar”, apresentava a seguinte composição:

	2020	2019
Credores por acréscimos de gastos:		
Imposto municipal sobre imóveis ("IMI")	88 493	92 703
Remunerações a liquidar	23 756	23 756
Auditorias	3 690	3 690
Outros credores	31 595	30 145
	<u>147 534</u>	<u>150 294</u>

16. PASSIVOS CONTINGENTES, GARANTIAS E COMPROMISSOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os imóveis denominados Praça do Chile I e II, Av. de França – Lote 4, Vila Garcia Arosa e Quinta das Sedas, encontravam-se dados como hipoteca de passivos da acionista única Reyal Urbis, S.A. (em liquidação) (Nota 9).

Op 17 77

17. VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS

O rédito reconhecido nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, tem a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vendas Imóveis	249 543	0
Rendimentos de propriedades de investimento (Nota 7)	35 068	45 137
Outros	108 370	107 069
	<u>392 982</u>	<u>152 206</u>

A rubrica “Outros”, registados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, incluem essencialmente a renda no montante de, cerca de 71 000 Euros e 37.000 Euros, obtidas no contrato de arrendamento do imóvel Praça do Chile à entidade Empark e no contrato de arrendamento do imóvel na Quinta das Sedas à entidade Norte Shopping, respetivamente.

Relativamente a vendas de Imóveis, foi alienado em 2020 a loja correspondente à fração A do edifício Sirius pelo valor de 249.543 Euros. O custo de venda deste imóvel ascendeu a 219 083 Euros.

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Os fornecimentos e serviços externos reconhecidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, detalham-se conforme se segue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Trabalhos especializados	50 713	38 027
Subcontratos	33 443	824
Rendas	17 396	23 512
Outros	16 756	16 962
	<u>118 307</u>	<u>79 326</u>

19. GASTOS COM O PESSOAL

Os gastos com o pessoal, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, têm a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Remunerações ao pessoal	136 554	135 980
Encargos sobre as remunerações	32 115	32 012
Outros	4 277	5 890
	<u>172 946</u>	<u>173 882</u>

Cp 18 27

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o número médio de colaboradores é de 2 em cada exercício.

20. OUTROS GASTOS E RENDIMENTOS

Os outros gastos, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, têm a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
IMI	128 862	132 476
Outros	8 059	1 881
	<u>136 921</u>	<u>134 357</u>

Os outros rendimentos, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, têm a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Outros	1	16 101
Restituição de taxas	4 174	4 507
Excesso de estimativa TMPC	3 815	1 878
	<u>7 989</u>	<u>22 486</u>

O saldo a 31 de dezembro de 2020 diz respeito a Restituição de taxas e Excesso de Estimativa no valor de cerca de 8 mil euros.

21. JUROS E RENDIMENTOS SIMILARES OBTIDOS

Os juros e rendimentos similares dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, têm a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Financiamentos a participadas no capital (Nota 7)	51	61
	<u>51</u>	<u>61</u>

22. JUROS E GASTOS SIMILARES SUPORTADOS

Os juros e gastos similares, dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, têm a seguinte composição:



	2020	2019
Outros gastos similares	573	616
	<u>573</u>	<u>616</u>

23. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

A Empresa encontra-se sujeira a Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”) à taxa de 21% nos termos do artigo 87º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, que pode ser incrementado pela Derrama até à taxa máxima de 1,5% do lucro tributável, resultando numa taxa de imposto agregada, máxima de 22,5%.

Adicionalmente, os lucros tributáveis que excedam os 1.500.000 Euros são sujeitos a derrama estadual, nos termos do artigo 87º-A do Código do IRC, às seguintes taxas:

- 3% para lucros tributáveis entre 1.500.000 Euros e 7.500.000 Euros;
- 5% para lucros tributáveis entre 7.500.000 Euros e 35.000.000 Euros; e
- 9% para lucros tributáveis superiores a 35.000.000 Euros;

Nos termos do artigo 88º do Código do IRC, a Empresa encontra-se sujeita a tributação autónoma sobre um conjunto de encargos às taxas previstas no artigo mencionado.

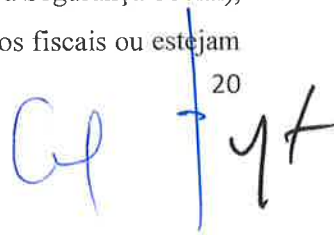
De acordo com a legislação em vigor, os prejuízos fiscais gerados a partir de 1 de janeiro de 2019 são reportáveis durante um período de cinco anos, limitados a 70% do lucro tributável da Empresa, independentemente dos períodos de tributação em que tenham sido apurados.

Em 31 de dezembro de 2020, os prejuízos fiscais, de acordo com as declarações fiscais da Empresa, ascendiam a 925.353 Euros e expiravam conforme segue:

	<u>Montante</u>	<u>Data limite</u>
Gerados em 2014	225 586	2028
Gerados em 2015	232 401	2029
Gerados em 2016	109 500	2030
Gerados em 2018	130 601	2025
Gerados em 2019	227 265	2026
	<u>925 353</u>	

A Empresa não reconheceu impostos diferidos ativos sobre estes prejuízos fiscais por não existirem expectativas razoáveis quanto à geração de lucros fiscais suficientes para a sua utilização.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais ou estejam

20


em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Desde modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2014 a 2019 poderão vir ainda a ser sujeitas a revisão.

O Conselho de Administração da Empresa entende que as eventuais correções, resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

O gasto com impostos sobre o rendimento em 31 de dezembro de 2020 e 2019. É detalhado conforme segue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultado antes de impostos	(260 172)	(229 019)
Taxa nominal de imposto	22,50%	22,50%
Imposto esperado	(58 539)	(51 529)
Tributações autónomas	583	717
Gasto com impostos sobre o rendimento (Nota 12)	583	717

24. RESULTADO POR AÇÃO

O resultado por ação dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 foi determinado conforme se segue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultado líquido do exercício	(260 755)	(229 736)
Número médio ponderado de ações em circulação (Nota 13)	8 826 581	8 826 581
Resultado por ação básico	(0,03)	(0,03)

25. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DE BALANÇO

Após o encerramento do exercício não ocorreram eventos materialmente relevantes que afetem a situação patrimonial e o equilíbrio financeiro da Empresa, e que, conseqüentemente devam ser objeto de referência. Salienta-se, contudo, a venda da loja correspondente à fração “E” do edifício Viriato, nas condições previstas na opção de compra do contrato de arrendamento em vigor, realizada no início de 2021.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO





Av. Almirante Reis, nº 171 R/C

1000-048 Lisboa

Tel.: 213 571 044 · Fax: 213 571 034

RELATÓRIO DE GESTÃO DO ANO DE 2020

1 - EVOLUÇÃO DOS NEGÓCIOS

OBRAS EM CURSO

À semelhança dos anos anteriores atualmente não existem quaisquer tipos de obras em curso, com exceção da adaptação de uma parte do Convento de Arroios, para servir como escritórios da empresa Reyalurbis, S.A., obra que decorreu entre agosto e setembro de 2020.

1.2 VENDAS EM CURSO

No ano de 2020, continuaram em comercialização as frações ainda disponíveis da promoção Viriato 2.

1.2.1 VENDAS VIRIATO 2

Em dezembro 2020, foi assinado um contrato de promessa compra e venda para a loja 3, pelo valor de 225.000€, sendo o promitente comprador o atual inquilino, continuando por vender a loja 1, que se encontra arrendada.

1.2.2 VENDAS SIRIUS

Em fevereiro de 2020 foi vendida ao arrendatário a loja Alves Torgo, fração A do edifício Sirius, pelo valor de 249.543€, conforme as condições previstas na opção de compra do contrato de arrendamento em vigor.

1.2.3 VENDAS CONCLUSÃO

O ano de 2020 foi em termos de vendas um ano muitíssimo atípico, com toda a incerteza, e volatilidade gerada pela Pandemia, a partir de meados de março de 2020, das duas frações que temos em comercialização apenas será vendida uma, no entanto e como se

ap + gt

encontram arrendadas e não existindo problemas de tesouraria não temos baixado os asking price dos mesmos.

2 - AQUISIÇÃO / VENDA DE IMOVEIS

Durante o ano de 2020, não se procedeu a nenhuma venda de ativos, também não se procedeu à aquisição de qualquer imóvel, dada a situação de incerteza sobre o projeto futuro da empresa.

3 - GESTÃO URBANÍSTICA

3.1 PRAÇA DO CHILE

O projeto de Arquitetura foi aprovado em dezembro de 2004, tendo sido posteriormente entregues os projetos de Especialidades. Em meados de 2006 foi proposta classificação de parte do Convento pelo IGESPAR, decisão que tem um efeito suspensivo nos projetos em fase de licenciamento, assim foi por nós submetido no início de 2008 um aditamento ao projeto de arquitetura aprovado, já elaborado de acordo com as pretensões da DGPC relativamente ao edifício. Este aditamento foi inclusivamente aprovado pelo Conselho Nacional do IGESPAR em dezembro de 2007.

Em janeiro de 2010 foi aprovada a anulação do projeto de Arquitetura proferida em dezembro de 2004.

Em 31 de Agosto de 2012 entrou em vigor o novo PDM de Lisboa, o qual classifica o terreno do antigo convento de Arroios, como zona verde, não passível de ser edificada, incrementa também a proteção do imóvel tornando praticamente impossível a demolição do mesmo. A consequência destas novas regras urbanísticas é a redução da capacidade potencial de construção do terreno em cerca de 14.830m², acarretando com isto uma redução do valor do ativo de cerca de 12.970.000 Euros, situação que na prática configura uma expropriação encapotada, sem que o lesado tenha direito a qualquer tipo de indemnização pelo facto.

No final do ano de 2019 recebemos do Município de Lisboa, uma intimação para realização de obras no convento de Arroios, a qual foi contestada pelos nossos advogados, uma vez que as comunicações que a antecederam foram expedidas para a morada errada

Cy f 17



Av. Almirante Reis, nº 171 R/C

1000-048 Lisboa

Tel.: 213 571 044 • Fax: 213 571 034

e também pelo facto de a vistoria que serviu de base à intimação ser apenas uma vistoria parcial do imóvel e como tal carecer de toda a informação necessária para poder servir de base à intimação.

Para além do referido as próprias obras que a intimação preconiza, não são claras nem quanto ao âmbito nem quanto à natureza das mesmas.

Para suportar melhor e dar mais consistência as duas ações que se encontram em curso contra o Município de Lisboa, deu entrada em março de 2020 junto da CML um PIP. Neste requer-se a autorização para a construção do projeto que havia sido aprovado pelo então IGESPAR para o convento de Arroios, com uma capacidade construtiva acima do solo de 24.500m².

Em outubro de 2020 a CMLisboa notificou da decisão de não aprovação do PIP, tendo a RU contestado em sede de audiência prévia a fundamentação da mesma e solicitando que a CMLisboa informasse qual é a capacidade construtiva do prédio urbano correspondente ao Convento de Arroios.

Em janeiro de 2021 a CMLisboa, notifica a RU, em resposta ao nosso pedido em sede de audiência prévia, reiterando a decisão de não aprovação do PIP, sem responder ao nosso pedido de quantificação da capacidade construtiva do prédio urbano.

No final de janeiro 2021, foi enviada para a CMLisboa, em sede de audiência prévia uma nova comunicação da RU, reiterando a necessidade de a CMLisboa dar cumprimento a legislação em vigor e informar a requerente do PIP (RU), qual a capacidade construtiva do prédio urbano, Convento de Arroios.

3.2 AV. DE FRANÇA LOTE 4

Projeto do lote 4 foi desenvolvido apenas ao nível de estudo prévio de Arquitetura, não tendo sido submetido na C.M. Porto o projeto de Licenciamento de Arquitetura.

3.3 QUINTA DAS SEDAS

A licença de construção foi deferida em novembro de 2008, tendo sido solicitada uma prorrogação do prazo de emissão da licença em novembro de 2009.

3.4 VILA GARCIA AROSA

Cup 1 y +

O Projeto de Arquitetura foi aprovado em outubro de 2008, as respetivas especialidades foram entregues em abril de 2009. Posteriormente foram requeridos pela C.M. Matosinhos vários elementos complementares aos projetos, que foram entregues o mais tardiamente possível, de forma a adiar o deferimento da Licença de Construção. À data do presente relatório ainda se encontram por entregar elementos, relativos aos projetos de segurança.

4 - CONTENCIOSO

Em 2012 a Reyalurbis, SA. deu entrada no Tribunal administrativo de Lisboa de uma ação judicial contra a Câmara Municipal de Lisboa, o Sr. Vereador do Urbanismo e dois Srs. Diretores Municipais, reclamando contra a anulação do Projeto de Arquitetura, pedindo uma indemnização no valor de cerca de 9.600.000€.

Em 2013 deu entrada no Tribunal Administrativo de Lisboa, uma nova ação contra o município de Lisboa, exigindo uma indemnização de 12.927.000€ pela redução da capacidade construtiva do lote, em 14.830 m², decorrente da aplicação do novo PDM.

Em 2018 deu entrada no Tribunal Tributário de Lisboa, uma nova ação contra o município de Lisboa, reclamando a classificação como devoluto do antigo Convento de Arroios, visto o mesmo se encontrar arrendado.

Na presente data, o processo que deu entrada em 2013 aguarda o agendamento da audiência de julgamento.

O processo que deu entrada em 2012 foi requerido pelo tribunal uma perícia em sede de audiência prévia que ainda decorre.

Relativamente ao processo de submetido em 2018 não existe qualquer evolução ou decisão sobre este.

5 - CONTAS COM O ESTADO

A Empresa não tem qualquer situação de mora encontrando-se cumpridas todas as suas obrigações com o Estado.

Existe um processo junto do Tribunal Tributário de Lisboa, reclamando 92.131,42€ relativos á contribuição especial do prédio sito no Areeiro, paga em 2008.



Av. Almirante Reis, nº 171 R/C

1000-048 Lisboa

Tel.: 213 571 044 · Fax: 213 571 034

Em dezembro de 2019 foi submetido junto da Autoridade Tributária um pedido de reavaliação dos 4 prédios que a sociedade detém nas cidades de Matosinhos e do Porto. Com a materialização deste pedido espera-se uma redução do Valor Patrimonial Tributário dos prédios e consequentemente uma devolução do valor de IMI e AIMI pago relativos ao ano de 2019, e uma redução do valor a pagar relativo ao ano de 2020.

À data do presente relatório conseguiu-se já uma redução efetiva no valor a pagar de 40.000€, podendo o mesmo ainda vir a ser incrementado em cerca de 3.000€.

6 - PERSPECTIVAS FUTURAS

O acionista único da Reyalurbis S.A., foi declarado em julho de 2017, pelo Tribunal Mercantil de Madrid em Liquidação.

O processo de liquidação iniciou-se em abril de 2018, esteve suspenso desde janeiro 2019 até outubro de 2020 altura em que foi retomado após decisão do Tribunal nesse sentido.

À data do presente relatório desconhecemos como se processará a liquidação, dada a enorme incerteza e volatilidade gerada pela pandemia, que se traduz por um lado numa expectativa de baixa de preços por parte dos potenciais investidores e por outro lado na constatação por parte dos liquidatários do mau momento de mercado para vender os ativos, fatores que conjuntamente irão com certeza atrasar o processo de venda dos ativos e liquidação da empresa.

À semelhança de anos anteriores continuamos a “otimizar” a gestão dos ativos, por forma a garantir os níveis de tesouraria necessários ao funcionamento da RU, mantendo o arrendamento de parte do Convento de Arroios como parque de estacionamento, bem com a mudança dos nossos escritórios para uma parte deste imóvel, reduzindo os custos de renda que pagávamos no escritório anterior.

Também se encontram arrendadas as 2 lojas no edifício Viriato propriedade da Reyalurbis, S.A. e o lote 4 da Quinta das Sedas em Matosinhos, como parque de estacionamento temporário.

7 - APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O resultado líquido do exercício foi negativo no montante de 260.755,36€ (duzentos e sessenta mil setecentos e cinquenta e cinco euros e trinta seis cêntimos).

Ricardo M. de C. S.

Lisboa, 26 de fevereiro de 2021

C. Albuquerque

Relatório e parecer do fiscal único

Senhores Acionistas,

No cumprimento do mandato que V. Exas. nos conferiram e no desempenho das nossas funções legais e estatutárias acompanhámos com regularidade, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a atividade da **REYALURBIS, S.A.**, examinámos regularmente os livros, registos contabilísticos e demais documentação, constatámos a observância da lei e dos estatutos e obtivemos do Conselho de Administração todos os esclarecimentos, informações e documentos solicitados.

Na nossa qualidade de Revisores Oficiais de Contas auditámos as contas da sociedade reportadas a 31 de dezembro de 2020 e, como parte dos trabalhos de auditoria, analisámos o processo de preparação e divulgação da informação financeira na referida data.

O Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração dos fluxos de caixa, e o correspondente Anexo e o Relatório de Gestão, lidos em conjunto com a Certificação Legal das Contas com a qual concordamos, permitem uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados da Empresa e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor. As bases de mensuração utilizadas merecem a nossa concordância.

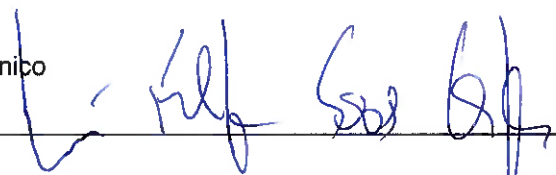
Assim, somos de parecer:

1º Que sejam aprovados o Relatório de Gestão bem como o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração dos fluxos de caixa, e o correspondente Anexo apresentados pelo Conselho de Administração e relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

2º Que não existem objeções à aprovação da proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração.

Lisboa, 27 de setembro de 2021

O fiscal único



Mazars & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.

representada por Luís Filipe Soares Gaspar (ROC n.º 1003)

Certificação legal das contas

Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **REYALURBIS, S.A.** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 12 287 358 euros e um total de capital próprio de 12 115 410 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 112 670 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de **REYALURBIS, S.A.** em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Incerteza material relacionada com a continuidade

À data está em curso um processo de fusão, em que é expectável que a Entidade seja incorporada na empresa mãe. Neste sentido, entendemos existir uma incerteza material relacionada com a capacidade da Entidade em continuar as suas atividades.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;

- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

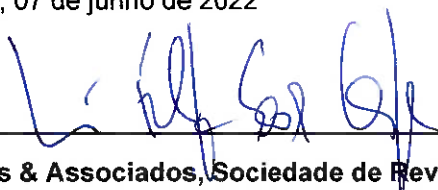
A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 07 de junho de 2022



Mazars & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.

Representada por Luís Filipe Soares Gaspar (ROC nº 1003 e registado na CMVM com o nº 20160618)

Reyalurbis, S.A.

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

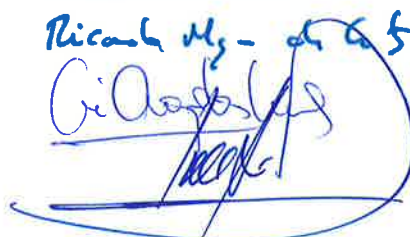
ATIVO	Notas	2021	2020
Ativo não corrente			
Propriedades de Investimento	8	289 261	522 499
Total do ativo não corrente		<u>289 261</u>	<u>522 499</u>
Ativo Corrente			
Inventários	9	11 327 061	11 311 458
Clientes	10	24 342	21 948
Estado e outros entes públicos	12	7 128	8 180
Outros créditos a receber	6	15 149	15 005
Diferimentos	11	2 919	2 298
Caixa e depósitos bancários	5	621 498	568 203
Total do ativo corrente		<u>11 998 097</u>	<u>11 927 093</u>
Total do ativo		<u>12 287 358</u>	<u>12 449 592</u>
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital subscrito	13	17 653 162	17 653 162
Reserva legal	14	496 144	496 144
Resultados transitados	14	(5 921 226)	(5 660 471)
		<u>12 228 079</u>	<u>12 488 835</u>
Resultado líquido do exercício		(112 670)	(260 755)
Total do capital próprio		<u>12 115 410</u>	<u>12 228 079</u>
Passivo			
Passivo corrente			
Fornecedores	10	38 549	38 667
Adiantamentos de clientes	10	1 450	25 000
Estado e outros entes públicos	12	7 426	8 813
Outras dívidas a pagar	15	123 025	147 534
Diferimentos	11	1 498	1 498
Total do passivo corrente		<u>171 948</u>	<u>221 512</u>
Total do passivo corrente		<u>171 948</u>	<u>221 512</u>
Total do capital próprio e do passivo		<u>12 287 358</u>	<u>12 449 592</u>

O anexo faz parte integrante das Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Hamuela Auneiro

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Ricardo M. S. de A. S.


Reyalurbis, S.A.

**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS POR NATUREZAS EM 31 DE DEZEMBRO
DE 2021 E 2020**

(Montantes expressos em Euros)

<u>RENDIMENTOS E GASTOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Vendas e serviços prestados	17	352 940	392 982
CMVMC	17	(223 795)	(219 083)
Fornecimentos e serviços externos	18	(96 886)	(118 307)
Gastos com o pessoal	19	(171 597)	(172 946)
Outros rendimentos	20	129 684	7 989
Outros gastos	20	(92 694)	(136 921)
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos e impostos		(102 348)	(246 286)
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	8	(9 443)	(13 364)
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		(111 791)	(259 650)
Juros e rendimentos similares obtidos	21	44	51
Juros e gastos similares suportados	22	(651)	(573)
Resultado antes de impostos		(112 398)	(260 172)
Imposto sobre o rendimento do período	12; 23	(271)	(583)
Resultado líquido do período		<u>(112 670)</u>	<u>(260 755)</u>
Resultado por ação básico	24	(0.01)	(0.03)

O anexo faz parte integrante das Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Ramuela Auneiro

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Ricardo M. de C. S.



Reyalurbis, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2021	2020
ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de clientes		292 012	410 813
Pagamentos a fornecedores		(215 349)	(268 981)
Pagamentos ao pessoal		(78 151)	(78 325)
Fluxos gerados pelas operações		(1 487)	63 506
Pagamento de imposto sobre o rendimento		0	0
Outros recebimentos/pagamentos		55 433	(116 474)
Fluxos das atividades operacionais (1)		53 946	(52 968)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Juros e gastos similares		(651)	(573)
Fluxos das atividades de financiamento (2)		(651)	(573)
Variação de caixa e seus equivalentes (3) = (1) + (2)		53 295	(53 541)
Caixa e seus equivalentes no início do período	5	568 203	621 743
Caixa e seus equivalentes no fim do período	5	621 498	568 203

O anexo faz parte integrante das Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Namuela Auneiro

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Ricardo Magalhães



Reyalurbis, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	Capital subscrito	Reserva Legal	Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total do capital próprio
Saldo em 1 de janeiro de 2020	13	17 653 162	496 144	(5 430 735)	(229 736)	12 488 835
Aplicação do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2019	14			(229 736)	229 736	-
Resultado líquido do exercício					(260 755)	(260 755)
Saldo em 31 de dezembro de 2020		17 653 162	496 144	(5 660 471)	(260 755)	12 228 079
Aplicação do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2020	14			(260 755)	260 755	-
Resultado líquido do exercício					(112 670)	(112 670)
Saldo em 31 de dezembro de 2021		17 653 152	496 144	(5 921 226)	(112 670)	12 115 410

O anexo faz parte integrante das Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Manuela Aunezio

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Ricardo M. de C. F.


Reyalurbis, S.A.

Anexo às demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2021

(Montantes expressos em euros)

1. NOTA INTRODUTÓRIA

A Reyalurbis, S.A. (“Empresa”), é uma sociedade anónima, com sede em Lisboa, constituída em 30 de dezembro de 1988 e tem como atividade principal a compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, podendo arrendar imóveis próprios e realizar investimentos imobiliários incluindo a construção.

Conforme indicado na Nota 13, o capital da Empresa é detido na totalidade pela Reyal Urbis, S.A. (“Reyal Urbis”) (em liquidação), empresa sedeada em Espanha e, conseqüentemente, as operações e transações da Empresa são influenciadas pelas decisões daquela empresa, a qual se encontra em liquidação.

As demonstrações financeiras são apresentadas em Euros, dado que esta é a divisa utilizada preferencialmente no ambiente económico em que a Empresa opera.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração na reunião de 28 de fevereiro de 2022.

2. REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no quadro das disposições em vigor em Portugal, em conformidade com o Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de julho, e de acordo com a estrutura concetual, normas contabilísticas e de relato financeiro (“NCRF”) e normas interpretativas (“NI”) consignadas, respetivamente, nos avisos 8254/2015, 8256/2015 e 8258/2015, de 29 de julho de 2015, os quais, no seu conjunto constituem o Sistema de Normalização Contabilística (“SNC”).

As demonstrações financeiras com referência a 31/12/2021 foram preparadas de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

3.1 Bases de apresentação

fca yt

M

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos da Empresa, mantidos de acordo com as NCRF em vigor à data da elaboração das demonstrações financeiras.

O Conselho de Administração procedeu à avaliação da capacidade da Empresa operar em continuidade, tendo por base toda a informação relevante, factos e circunstâncias, de natureza financeira, comercial ou outra, incluindo acontecimentos subsequentes à data de referência das demonstrações financeiras, disponível sobre o futuro.

Em resultado da avaliação efetuada, atento, conforme referido no Relatório de Gestão, a entrada em liquidação do seu acionista, a Administração concluiu que a Empresa dispõe de recursos adequados para manter as atividades, não havendo intenção de cessar as atividades no curto prazo, pelo que considerou adequado o uso do pressuposto da continuidade das operações na preparação das demonstrações financeiras.

Adicionalmente, no contexto da atual pandemia vivida desde março de 2020, o Conselho de Administração considera que, e já se tendo passado mais de um ano deste que foi decretada a pandemia em Portugal, verificou-se que os impactos financeiros na empresa não puseram em causa a continuidade das operações desta. No entanto a Empresa continua a implementar as medidas que considera adequadas para enfrentar a situação e minimizar os seus impactos, no melhor interesse dos seus stakeholders.

3.2. Disposições do SNC que, em casos excecionais, tenham sido derrogadas e dos respetivos efeitos nas demonstrações financeiras

Nos períodos abrangidos pelas presentes demonstrações financeiras não foram derrogadas quaisquer disposições do SNC que tenham produzido efeitos materialmente relevantes e que pudessem pôr em causa a imagem verdadeira e apropriada que devem transmitir aos interessados pelas informações disponibilizadas.

3.3 Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos. Os impostos correntes e os impostos diferidos são registados em resultados, salvo quando os impostos diferidos se relacionam com itens registados diretamente no capital próprio. Nestes casos, os impostos diferidos são igualmente registados no capital próprio.

O imposto corrente sobre o rendimento é calculado com base no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do resultado contabilístico, uma vez que exclui diversos gastos e rendimentos que apenas serão dedutíveis ou tributáveis em exercícios subsequentes, bem como

6
al yt

4

gastos e rendimentos que nunca serão dedutíveis ou tributáveis de acordo com as regras fiscais em vigor.

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de relato contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação, bem como os resultados de benefícios fiscais obtidos e de diferenças temporárias entre o resultado fiscal e contabilístico.

São geralmente reconhecidos passivos por impostos diferidos para todas as diferenças temporárias tributáveis.

São reconhecidos ativos por impostos diferidos para as diferenças temporárias dedutíveis, porém tal reconhecimento unicamente se verifica quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para utilizar esses ativos por impostos diferidos. Em cada data de relato é efetuada uma revisão desses ativos por impostos diferidos, sendo os mesmos ajustados em função das expectativas quanto à sua utilização futura.

Os ativos e os passivos por impostos diferidos são mensurados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das correspondentes diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) que estejam formalmente emitidas na data de relato.

A compensação entre ativos e passivos por impostos diferidos apenas é permitida quando: (i) a Empresa tem um direito legal de proceder à compensação entre tais ativos e passivos para efeitos de liquidação; (ii) tais ativos e passivos se relacionam com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal; e (iii) a Empresa tem a intenção de proceder à compensação para efeitos de liquidação.

3.4 Propriedades de investimento

As propriedades de investimento correspondem a imóveis detidos e atualmente utilizados para obter rendas, não se destinando ao uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para fins administrativos ou para venda no curso ordinário dos negócios.

As propriedades de investimento são inicialmente mensuradas ao custo. De acordo com o modelo do custo, na mensuração subsequente, o valor do imóvel é deduzido das depreciações acumuladas e de eventuais perdas acumuladas por imparidade.

Os custos incorridos relacionados com propriedades de investimento em utilização nomeadamente, manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades são reconhecidos como um gasto no exercício a que se referem. As beneficiações relativamente às

7
fca 2+

M

quais existem expectativas de que irão gerar benefícios económicos futuros adicionais são capitalizadas na rubrica de "Propriedades de Investimento".

As propriedades de investimento estão a ser depreciadas por um período de vida útil média estimado entre 25 a 50 anos.

3.5 Inventários

Os inventários correspondem a terrenos adquiridos e imóveis construídos destinados à venda, valorizados ao custo de aquisição, acrescido das despesas associadas com a sua aquisição e construção.

Os inventários são registados ao menor de entre o custo e o valor líquido de realização. O valor líquido de realização representa o preço de venda estimado deduzido de todos os custos estimados necessários para concluir os projetos imobiliários projetados e para efetuar a venda. O método de custeio dos inventários adotado pela Empresa consiste no custo médio.

3.6 Especialização dos exercícios

Os gastos e rendimentos são reconhecidos no período a que dizem respeito, de acordo com o princípio da especialização de exercícios, independentemente da data/momento em que as transações são faturadas. Os gastos e rendimentos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

Os gastos e rendimentos imputáveis ao período corrente e cujas despesas e receitas apenas ocorrerão em períodos futuros, bem com as despesas e receitas que já ocorreram, mas que respeitam a períodos futuros e que serão imputados aos resultados de cada um desses períodos, pelo valor que lhes corresponde, são registados nas rubricas de diferimentos.

3.7 Provisões

São reconhecidas provisões apenas quando a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante dum acontecimento passado, é provável que para a liquidação dessa obrigação ocorra uma saída de recursos e o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado.

O montante reconhecido das provisões consiste no valor presente da melhor estimativa na data de relato dos recursos necessários para liquidar a obrigação. Tal estimativa é determinada tendo em consideração os riscos e incertezas associados à obrigação.

As provisões são revistas na data de relato e são ajustadas de modo a refletirem a melhor estimativa a essa data.

8
Ay YF

M

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados sempre que a possibilidade de existir uma saída de recursos englobando benefícios económicos não seja remota. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados quando for provável a existência de um influxo económico futuro de recursos.

3.8 Rédito

O rédito é mensurado pelo justo valor da contraprestação recebida ou a receber e reconhecido deduzido do montante estimado de descontos e outros abatimentos.

O rédito da Empresa respeita, essencialmente, à venda de imóveis e é registado no exercício em que é formalizada a respetiva escritura. Nesse momento é entendido que as seguintes condições são satisfeitas:

- Todos os riscos e vantagens da propriedade do bem foram transferidos para o comprador;
- A Empresa não mantém qualquer controlo sobre o bem vendido;
- O montante do rédito pode ser mensurado com fiabilidade;
- É provável que benefícios económicos futuros associados à transação fluam para a Empresa; e
- Os custos incorridos ou a incorrer com a transação podem ser mensurados com fiabilidade.

O rédito da prestação de serviços, referente ao aluguer de apartamentos com opção de compra no final do contrato, é reconhecido desde que as seguintes condições sejam satisfeitas:

- O montante do rédito pode ser mensurado com fiabilidade; e
- É provável que benefícios económicos futuros associados à transação fluam para a Empresa.

3.9 Encargos financeiros com financiamentos obtidos

Os gastos com financiamentos são reconhecidos na demonstração dos resultados do exercício a que respeitam.

Os encargos financeiros de financiamentos obtidos diretamente relacionados com o desenvolvimento das propriedades adquiridas e com a construção de imóveis são capitalizados, sendo parte integrante do custo do ativo. A capitalização destes encargos financeiros tem início quando começam a ser incorridos dispêndios com o ativo e quando estiverem em curso as atividades necessárias para preparar o ativo para o seu uso pretendido ou para a sua venda. Tal capitalização cessa quando substancialmente todas as atividades necessárias para preparar o ativo para o seu uso pretendido ou para a sua venda estejam concluídas. A capitalização é suspensa

TC

yt

durante os períodos extensos em que o desenvolvimento das atividades atrás referidas seja interrompido.

3.10 Imparidade de ativos

Em cada data de relato é efetuada uma revisão das quantias escrituradas nos ativos com vista a determinar se existe algum indicador de que os mesmos possam estar em imparidade.

É estimada a quantia recuperável dos respetivos ativos a fim de determinar a extensão da perda por imparidade (se for o caso). Quando não é possível determinar a quantia recuperável de um ativo individual, é estimada a quantia recuperável da unidade geradora de caixa a que esse ativo pertence.

Sempre que a quantia escriturada do ativo ou da unidade geradora de caixa for superior à sua quantia recuperável, é reconhecida uma perda por imparidade. A perda por imparidade é registada de imediato na demonstração dos resultados na rubrica de “Perdas por imparidade”, salvo se tal perda compensar um excedente de revalorização registado no capital próprio. Neste último caso, tal perda será tratada como um decréscimo daquela revalorização.

A reversão de perdas por imparidade reconhecidas em exercícios anteriores é registada quando existem evidências de que as perdas por imparidade reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuíram. A reversão das perdas por imparidade é reconhecida na demonstração dos resultados na rubrica de “Reversões de perdas por imparidade”. A reversão da perda por imparidade é efetuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida (líquida de amortizações) caso a perda não tivesse sido registada.

3.11 Caixa e equivalentes de caixa

Os montantes incluídos na rubrica de Caixa e seus equivalentes correspondem aos valores em caixa, depósitos à ordem e depósitos a prazo que possam ser imediatamente mobilizáveis com risco insignificante de alteração de valor.

3.12 Instrumentos financeiros

O Conselho de Administração determina a classificação dos ativos e passivos financeiros, na data do reconhecimento inicial de acordo com a NCRF 27 – Instrumentos financeiros.

Os ativos financeiros podem ser classificados/mensurados como:

- (a) Ao custo ou custo amortizado menos qualquer perda por imparidade; ou
- (b) Ao justo valor com as alterações de justo valor a ser reconhecidas na demonstração de resultados.

Handwritten signature and initials in blue ink.

A Reyalurbis, S.A. avalia a cada data de relato financeiro a existência de indicadores de perda de valor para os ativos financeiros que não sejam mensurados ao justo valor através de resultados. Se existir uma evidência objetiva de imparidade, a Reyalurbis, S.A. reconhece uma perda por imparidade na demonstração de resultados.

Os passivos financeiros incluem fornecedores e outras contas a pagar. Os passivos classificados como fornecedores e outras contas a pagar são reconhecidos inicialmente ao justo valor e subsequentemente são mensurados ao custo amortizado de acordo com a taxa de juro efetiva.

A empresa desreconhece os ativos financeiros apenas quando os direitos contratuais expiram, ou quando transfere para outra entidade os ativos financeiros e todos os riscos e benefícios associados à posse dos mesmos. São desreconhecidos os ativos financeiros transferidos relativamente aos quais a Empresa reteve alguns riscos e benefícios significativos, desde que o controlo sobre os mesmos tenha sido cedido.

A Empresa desreconhece passivos financeiros apenas quando a correspondente obrigação seja liquidada, cancelada ou expire.

3.13 Principais estimativas e julgamentos

Na preparação das demonstrações financeiras foram efetuados juízos de valor e estimativas, e utilizados diversos pressupostos que afetam as quantias relacionadas de ativos e passivos, assim como as quantias relacionadas de rendimentos e gastos de exercício.

As estimativas contabilísticas mais significativas refletidas nas demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são as análises ao valor de realização dos imóveis registados na rúbrica de inventários e propriedades de investimento.

3.14 Acontecimentos após a data do balanço

Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço (“adjusting events” ou acontecimentos após a data do balanço que dão origem a ajustamentos) são refletidos nas demonstrações financeiras. Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço (“non adjusting events” ou acontecimentos após a data do balanço que não dão origem a ajustamentos) são divulgados nas demonstrações financeiras, se forem considerados materiais.

4. POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS, ALTERAÇÕES NAS ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E ERROS

11
Handwritten initials and signature in blue ink at the bottom right of the page.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não ocorreram quaisquer alterações de políticas contabilísticas ou alterações significativas de estimativas, nem forma identificados erros materiais que devessem ser corrigidos.

5. FLUXOS DE CAIXA

A desagregação dos valores inscritos na rubrica de caixa e seus equivalentes em 31/12/2021 e 31/12/2020 é a seguinte:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Numerário	1 705	751
Depósitos à ordem	619 793	567 452
Caixa e depósitos bancários	<u>621 498</u>	<u>568 203</u>

O valor inscrito na rubrica de caixa é conferido e conciliado com periodicidade mensal.

O saldo contabilístico da rubrica de Depósitos Bancários é referente a depósitos à ordem na instituição Santander e encontra-se concordante com o saldo das contas bancárias a 31/12/2021.

6. OUTROS CRÉDITOS A RECEBER

A desagregação dos valores inscritos na rubrica de Outros créditos a receber em 31/12/2021 e 31/12/2020 é a seguinte:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Reyal Urbis, S.A. (em liquidação) (vide Nota 7)	10 000	10 000
Adiantamentos a fornecedores	3 954	3 854
Juros a receber (vide Nota 7)	1 195	1 151
Outros créditos a receber	<u>15 149</u>	<u>15 005</u>

7. PARTES RELACIONADAS

Acionistas

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o capital da Empresa, totalmente subscrito e realizado, era detido na totalidade pela Reyal Urbis (empresa sediada em Espanha), a qual se encontra em liquidação.

Saldos e transações com partes relacionadas

Os saldos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 e as transações nos exercícios findos naquelas datas, com partes relacionadas são como segue:

	2021		2020	
	Saldos	Transações	Saldos	Transações
	Outros créditos a receber correntes	Juros e rendimentos similares obtidos (Nota 21)	Outros créditos a receber correntes	Juros e rendimentos similares obtidos (Nota 21)
Empresa-mãe:				
Reyal Urbis, S.A. (em liquidação) (vide Nota 6)	11 195	44	11 151	51
	11 195	44	11 151	51

8. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

No decurso dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o movimento ocorrido nas propriedades de investimento, bem como nas respetivas depreciações acumuladas, foi como segue:

	2021		
	Rua Viriato, Lisboa	Areeiro	Total
Saldo inicial	716 805	-	716 805
Alienações	(262 960)	-	(262 960)
Saldo final	453 845	-	453 845
Saldo inicial	194 305	-	194 305
Depreciações do exercício	9 443	-	9 443
Alienações	(39 164)	-	(39 164)
Saldo final	164 584	-	164 584
	289 261	-	289 261

	2020		
	Rua Viriato, Lisboa	Areeiro	Total
Saldo inicial	716 805	228 952	945 757
Alienações	-	(228 952)	(228 952)
Saldo final	716 805	-	716 805
Saldo inicial	180 941	9 870	190 811
Depreciações do exercício	13 364	-	13 364
Alienações	-	(9 870)	(9 870)
Saldo final	194 305	-	194 305
	522 499	-	522 499

Em 31 de dezembro de 2021, as propriedades de investimento correspondem, essencialmente, a uma loja no empreendimento sito na Rua do Viriato, em Lisboa, no âmbito de contratos de arrendamento. Sendo que está arrendado desde 2012, por um período de 5 anos e renovável automaticamente e por períodos iguais.

No ano de 2021 verificou-se a alienação da Fração "E" do edifício da Rua do Viriato.

A loja no empreendimento do Areeiro, foi vendida no decorrer do exercício de 2020.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o justo valor das propriedades era conforme segue:

4

	2021	2020
Loja na Rua do Viriato, Lisboa	380 000	630 000
Loja no Areeiro	0	0
	380 000	630 000

O justo valor foi determinado por uma entidade especializada independente, que possui uma qualificação profissional reconhecida e que tem experiência na localização e tipologia das propriedades de investimento em questão.

A avaliação foi efetuada em fevereiro de 2019, tendo sido considerado o justo valor da Loja na Rua do Viriato, Lisboa, no montante de 380 000 Euros. À data de 31/12/2021, a Administração considera que o valor de mercado das propriedades de investimento não difere substancialmente do valor da avaliação referida.

No decurso dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 foram reconhecidos rendimentos relacionados com arrendamento dos referidos imóveis no montante de 17.981 Euros e 35.068 Euros, respetivamente (Nota 17).

9. INVENTÁRIOS

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os movimentos ocorridos na rubrica de inventários foram como se segue:

Imóveis	2021			Saldo final
	Saldo inicial	Aumentos	Alienações	
Terrenos:				
Praça do Chile (Hospital Arroios) I (b) (c)	2 114 769	7 478		2 122 246
Praça do Chile (Hospital Arroios) II (b) (c)	2 114 769	7 478		2 122 246
Av. De França - Lote 4 - Porto (a)	2 659 439	218		2 659 657
Vile Garcia Arosa - Matosinhos (a)	1 171 610	211		1 171 821
Quinta das Sedas - Porto (a)	3 250 872	218		3 251 090
Saldo final	11 311 458	15 603		11 327 061
	11 311 458	15 603		11 327 061

f
 14
 Col
 yt

Imóveis	2020			Saldo final
	Saldo inicial	Aumentos	Alienações	
Terrenos:				
Praça do Chile (Hospital Arroios) I (b) (c)	2 095 118	19 651		2 114 769
Praça do Chile (Hospital Arroios) II (b) (c)	2 095 118	19 651		2 114 769
Av. De França - Lote 4 - Porto (a)	2 656 761	2 678		2 659 439
Vile Garcia Arosa - Matosinhos (a)	1 171 392	218		1 171 610
Quinta das Sedas - Porto (a)	3 250 654	218		3 250 872
Saldo final	11 269 042	42 415		11 311 458
	11 269 042	42 415		11 311 458

- (a) Estes ativos dizem respeito a imóveis cuja escritura de compra foi realizada em 2006 e destinam-se ao mercado habitacional.
- (b) Estes ativos dizem respeito a imóveis cuja escritura de compra foi realizada em 2007 e destinam-se ao mercado habitacional.
- (c) Estes imóveis são compostos por terrenos, cuja capacidade construtiva foi alterada com o Plano Diretor Municipal ("PDM") de Lisboa aprovado em Assembleia Municipal em 24 de julho de 2012, do qual resultou uma diminuição significativa da área edificável destes terrenos, tendo a Empresa apresentado um recurso relativamente a esta alteração. As perdas de imparidade reconhecidas em 2012 estiveram essencialmente relacionadas com a redução de, aproximadamente, 65% da capacidade construtiva existente quando da aquisição destes terrenos.

No exercício de 2019, a Empresa obteve avaliações para todos os imóveis com data de fevereiro de 2019, preparadas por entidade especializada independente, tendo essa mesma entidade concluído que o justo valor dos imóveis é superior ao valor líquido registado em Inventários a 31 de dezembro de 2019.

À data de 31/12/2021, a Administração considera que o valor de mercado dos inventários não difere substancialmente do valor da avaliação referida.

No entanto, atendendo a que estes imóveis estão dados como garantia hipotecária de passivos da acionista única Reyall Urbis, S.A. (em liquidação) (Nota 16), a imparidade registada não foi revertida.

10. CLIENTES E FORNECEDORES

Em 31/12/2021 e em 31/12/2020 a rubrica de clientes apresentava a seguinte composição:

15
yt

40

	2021			2020		
	Corrente	Não Corrente	Total	Corrente	Não Corrente	Total
Clientes - grupo						
Clientes - outros	24 342		24 342	21 948		21 948
Clientes de cobrança duvidosa						
	24 342		24 342	21 948		21 948
Imparidade de clientes						
	24 342		24 342	21 948		21 948
Clientes - adiantamentos	(1 450)		(1 450)	(25 000)		(25 000)
	22 892		22 892	(3 052)		(3 052)

Em 31/12/2021 e em 31/12/2020 a rubrica de fornecedores apresentava a seguinte composição:

	2021			2020		
	Corrente	Não Corrente	Total	Corrente	Não Corrente	Total
Fornecedores - grupo						
Fornecedores restantes	(38 549)		(38 549)	(38 667)		(38 667)
	(38 549)		(38 549)	(38 667)		(38 667)

11. DIFERIMENTOS ATIVOS E PASSIVOS

Em 31/12/2021 e em 31/12/2020 a rubrica de diferimentos ativos apresentava a seguinte composição:

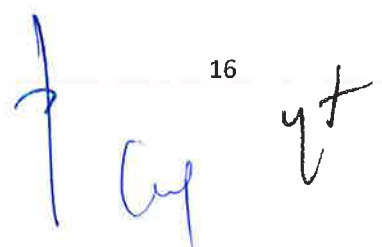
	2021			2020		
	Corrente	Não Corrente	Total	Corrente	Não Corrente	Total
Seguros	2 919		2 919	2 298		2 298
Renda			0	0		0
	2 919		2 919	2 298		2 298

Em 31/12/2021 e em 31/12/2020 a rubrica de diferimentos passivos apresentava a seguinte composição:

	2021			2020		
	Corrente	Não Corrente	Total	Corrente	Não Corrente	Total
Rendas	(1 498)		(1 498)	(1 498)		(1 498)
	(1 498)		(1 498)	(1 498)		(1 498)

12. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31/12/2021 e em 31/12/2020 a rubrica de «Estado e outros entes públicos» apresentava a seguinte composição:

16


	2021		2020	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas ("IRC")				
Estimativa de imposto (nota 23)	(271)		(583)	
Pagamentos especiais por conta	7 399		8 763	
Pagamentos por conta				
Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares		2 959		3 068
Imposto sobre o valor acrescentado		1 118		2 396
Contribuições para a segurança social		3 349		3 349
	7 128	7 426	8 180	8 813

13. CAPITAL SUBSCRITO

Em 31 de dezembro de 2021, o capital da Empresa, totalmente subscrito e realizado, era composto por 8.826.581 ações nominativas tituladas, com o valor nominal de 2 Euros cada, detidas na totalidade pela Reyal Urbis, S.A. (em liquidação) (Notas 7 e 16).

14. RESERVA LEGAL E APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Reserva legal: 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. Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação da Empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporadas no capital.

A 31 de dezembro de 2021 a reserva legal não se encontra ainda constituída na totalidade.

Aplicação de resultados de 2020: Conforme deliberado em Assembleia Geral de Acionistas realizada em 25 de junho de 2021, o resultado líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no montante de (260.755 Euros), foi aplicado da seguinte forma: transferência para a rubrica de "Resultados Transitados".

15. OUTRAS DÍVIDAS A PAGAR

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a rubrica "Outras dívidas a pagar", apresentava a seguinte composição:

	2021	2020
Credores por acréscimos de gastos:		
Imposto municipal sobre imóveis ("IMI")	67 279	88 493
Remunerações a liquidar	23 756	23 756
Auditorias	1 845	3 690
Outros credores	30 145	31 595
	123 025	147 534

16. PASSIVOS CONTINGENTES, GARANTIAS E COMPROMISSOS

Mb

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os imóveis denominados Praça do Chile I e II, Av. de França – Lote 4, Vila Garcia Arosa e Quinta das Sedas, encontravam-se dados como hipoteca de passivos da acionista única Reyal Urbis, S.A. (em liquidação) (Nota 9).

17. VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS

O rédito reconhecido nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, tem a seguinte composição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Vendas Imóveis	225 000	249 543
Rendimentos de propriedades de investimento (Nota 7)	17 981	35 068
Outros	109 960	108 370
	<u>352 940</u>	<u>392 982</u>

A rubrica “Outros”, registados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, incluem essencialmente a renda no montante de, cerca de 71 000 Euros, obtidas pelos contratos de arrendamento do imóvel Praça do Chile à entidade Empark cujo contrato cessou em novembro de 2021 e à entidade Rematar Ideias, cujo contrato de arrendamento teve início outubro de 2021, com uma duração de 3 anos; e no contrato de arrendamento do imóvel na Quinta das Sedas à entidade Norte Shopping, respetivamente.

Relativamente a vendas de Imóveis, foi alienado em 2021 a loja correspondente à fração E do edifício da Rua do Viriato pelo valor de 225.000 Euros. O custo de venda deste imóvel ascendeu a 223.795 Euros.

Em 2020 foi alienada a loja correspondente à fração A do edifício Sirius pelo valor de 249.543 Euros. O custo de venda deste imóvel ascendeu a 219 083 Euros.

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Os fornecimentos e serviços externos reconhecidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, detalham-se conforme se segue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Trabalhos especializados	83 449	50 713
Subcontratos	2 118	33 443
Rendas	0	17 396
Outros	11 319	16 756
	<u>96 886</u>	<u>118 307</u>
	0	0

← Cup y+

M

19. GASTOS COM O PESSOAL

Os gastos com o pessoal, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, têm a seguinte composição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Remunerações ao pessoal	136 541	136 554
Encargos sobre as remunerações	32 040	32 115
Outros	3 016	4 277
	<u>171 597</u>	<u>172 946</u>

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o número médio de colaboradores é de 2 em cada exercício.

20. OUTROS GASTOS E RENDIMENTOS

Os outros gastos, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, têm a seguinte composição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
IMI	84 446	128 862
Outros	8 248	8 059
	<u>92 694</u>	<u>136 921</u>

Os outros rendimentos, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, têm a seguinte composição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Imposto de Selo	56 987	0
Restituição de Imposto - IMI	28 748	0
Restituição de Imposto - AIMI	23 202	0
Excesso de estimativa para impostos (IMI)	20 748	0
Excesso de estimativa para impostos (TMPC)	0	3 815
Outros	0	1
Restituição de taxas	0	4 174
	<u>129 684</u>	<u>7 989</u>

O saldo a 31 de dezembro de 2021 diz respeito a Imposto de selo liquidado a mais de 57 mil euros; Restituição de IMI no valor de cerca de 29 mil euros; Restituição de AIMI no valor de cerca de 23 mil euros e Excesso de Estimativa de IMI no valor de cerca de 21 mil euros.

21. JUROS E RENDIMENTOS SIMILARES OBTIDOS

Os juros e rendimentos similares dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, têm a seguinte composição:

19
7
Cey
45

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Financiamentos a participadas no capital (Nota 7)	44	51
	<u>44</u>	<u>51</u>

22. JUROS E GASTOS SIMILARES SUPORTADOS

Os juros e gastos similares, dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, têm a seguinte composição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Outros gastos similares	651	573
	<u>651</u>	<u>573</u>

23. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

A Empresa encontra-se sujeira a Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”) à taxa de 21% nos termos do artigo 87º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, que pode ser incrementado pela Derrama até à taxa máxima de 1,5% do lucro tributável, resultando numa taxa de imposto agregada, máxima de 22,5%.

Adicionalmente, os lucros tributáveis que excedam os 1.500.000 Euros são sujeitos a derrama estadual, nos termos do artigo 87º-A do Código do IRC, às seguintes taxas:

- 3% para lucros tributáveis entre 1.500.000 Euros e 7.500.000 Euros;
- 5% para lucros tributáveis entre 7.500.000 Euros e 35.000.000 Euros; e
- 9% para lucros tributáveis superiores a 35.000.000 Euros;

Nos termos do artigo 88º do Código do IRC, a Empresa encontra-se sujeita a tributação autónoma sobre um conjunto de encargos às taxas previstas no artigo mencionado.

De acordo com a legislação em vigor, os prejuízos fiscais gerados a partir de 1 de janeiro de 2019 são reportáveis durante um período de cinco anos, limitados a 70% do lucro tributável da Empresa, independentemente dos períodos de tributação em que tenham sido apurados.

Em 31 de dezembro de 2021, os prejuízos fiscais, de acordo com as declarações fiscais da Empresa, ascendiam a 1.184.774 Euros e expiravam conforme segue:

Mo

	<u>Montante</u>	<u>Data limite</u>
Gerados em 2014	225 586	2028
Gerados em 2015	232 401	2029
Gerados em 2016	109 500	2030
Gerados em 2018	130 601	2025
Gerados em 2019	227 265	2026
Gerados em 2020	259 421	2032
	1 184 774	

A Empresa não reconheceu impostos diferidos ativos sobre estes prejuízos fiscais por não existirem expectativas razoáveis quanto à geração de lucros fiscais suficientes para a sua utilização.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Desde modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2015 a 2020 poderão vir ainda a ser sujeitas a revisão.

O Conselho de Administração da Empresa entende que as eventuais correções, resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

O gasto com impostos sobre o rendimento em 31 de dezembro de 2021 e 2020. É detalhado conforme segue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultado antes de impostos	(112 398)	(260 172)
Taxa nominal de imposto	22.50%	22.50%
Imposto esperado	(25 290)	(58 539)
Tributações autónomas	271	583
Gasto com impostos sobre o rendimento (Nota 12)	271	583

24. RESULTADO POR AÇÃO

O resultado por ação dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 foi determinado conforme se segue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultado líquido do exercício	(112 670)	(260 755)
Número médio ponderado de ações em circulação (Nota 13)	8 826 581	8 826 581
Resultado por ação básico	(0.01)	(0.03)

21
Caf
yt

25. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DE BALANÇO

Após o encerramento do exercício não ocorreram eventos materialmente relevantes que afetem a situação patrimonial e o equilíbrio financeiro da Empresa, e que, conseqüentemente devam ser objeto de referência.

Em 24 de fevereiro de 2022, uma guerra começou na Ucrânia após a invasão do país pela Rússia. À data de preparação das presentes contas anuais, este facto tem um impacto limitado ou nulo para a Empresa ao nível da sua atividade, uma vez que não está presente nos referidos territórios ou áreas geográficas. Este conflito levou ao posicionamento das diferentes economias ocidentais a favor da integridade territorial da Ucrânia, tomando neste sentido principalmente medidas de natureza económica, através de sanções económicas, contra a Rússia e a Bielorrússia, que juntamente com a dependência da maioria países da União Europeia do gás russo, está a produzir um clima de instabilidade económica, crise energética e aumentos de preços a nível macroeconómico.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Haruvela Amelid

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Ricardo M. L. L.

C. A. A. A. A.




Av. Almirante Reis, nº 171 R/C

1000-048 Lisboa

Tel.: 213 571 044 · Fax: 213 571 034

RELATÓRIO DE GESTÃO DO ANO DE 2021

1 - EVOLUÇÃO DOS NEGÓCIOS

OBRAS EM CURSO

Não existem actualmente, quaisquer tipos de obras em curso.

1.2 VENDAS EM CURSO

No ano de 2021, continuou em comercialização da única fracção ainda disponível da promoção Viriato 2.

1.2.1 VENDAS VIRIATO 2

A 28 de Janeiro de 2021, a loja 3 do edifício Viriato 2, foi vendida pelo valor de 225.000€, continuando por vender a loja 1, que se encontra arrendada para um cabeleireiro.

1.2.3 VENDAS CONCLUSÃO

O ano de 2021 foi em termos de vendas um ano bastante melhor do que 2020, depois de ultrapassada a incerteza, e volatilidade gerada pela Pandemia, a partir de meados de Junho 2021, Apenas temos uma fracção em comercialização, no entanto como se encontra arrendada e não existindo problemas de tesouraria não temos baixado o asking price.

2 - AQUISIÇÃO / VENDA DE IMOVEIS

Durante o ano de 2021, não se procedeu a mais nenhuma venda de activos, também não se procedeu à aquisição de qualquer imóvel, dada a situação de incerteza sobre o projecto futuro da empresa.

TCY 7/1

3 - GESTÃO URBANÍSTICA

3.1 PRAÇA DO CHILE

O projecto de Arquitectura foi aprovado em Dezembro de 2004, tendo sido posteriormente entregues os projectos de Especialidades. Em meados de 2006 foi proposta classificação de parte do Convento pelo IGESPAR, decisão que tem um efeito suspensivo nos projectos em fase de licenciamento, assim foi por nós submetido no início de 2008 um aditamento ao projecto de arquitectura aprovado, já elaborado de acordo com as pretensões da DGPC relativamente ao edifício. Este aditamento foi inclusivamente aprovado pelo Conselho Nacional do IGESPAR em Dezembro de 2007.

Em Janeiro de 2010 foi aprovada a anulação do projecto de Arquitectura proferida em Dezembro de 2004.

Em 31 de Agosto de 2012 entrou em vigor o novo PDM de Lisboa, o qual classifica o terreno do antigo convento de Arroios, como zona verde, não passível de ser edificada, incrementa também a protecção do imóvel tornando praticamente impossível a demolição do mesmo. A consequência destas novas regras urbanísticas é a redução da capacidade potencial de construção do terreno em cerca de 14.830m², acarretando com isto uma redução de cerca de 70% do valor do activo, situação que na prática configura uma expropriação, sem que o lesado tenha direito a qualquer tipo de indemnização.

No final do ano de 2019 recebemos do Município de Lisboa, uma intimação para realização de obras no convento de Arroios, a qual foi contestada pelos nossos advogados, uma vez que as comunicações que a antecederam foram expedidas para a morada errada e também pelo facto de a vistoria que serviu de base à intimação ser apenas uma vistoria parcial do imóvel e como tal carecer de toda a informação necessária para poder servir de base à intimação.

Para além do referido as próprias obras que a intimação preconiza, não são claras nem quanto ao âmbito nem quanto à natureza das mesmas.

Para suportar melhor e dar mais consistência as duas acções que se encontram em curso contra o Município de Lisboa, deu entrada em Março de 2020 junto da CML um PIP. Neste requer-se a autorização para a construção do projecto que havia sido aprovado pelo então IGESPAR para o convento de Arroios, com uma capacidade construtiva acima do solo de 24.500m².

Em Outubro de 2020 a CMLisboa notificou da decisão de não aprovação do PIP, tendo a

77
Cp 7

RU contestado em sede de audiência prévia a fundamentação da mesma e solicitando que a CMLisboa informasse qual é a capacidade construtiva do prédio urbano correspondente ao Convento de Arroios.

Em Janeiro de 2021 a CMLisboa, notifica a RU, em resposta ao nosso pedido em sede de audiência prévia, reiterando a decisão de não aprovação do PIP, sem responder ao nosso pedido de quantificação da capacidade construtiva do prédio urbano.

No final de Janeiro 2021, foi enviada para a CMLisboa, em sede de audiência prévia uma nova comunicação da RU, reiterando a necessidade de a CMLisboa dar cumprimento a legislação em vigor e informar a requerente do PIP (RU), qual a capacidade construtiva do prédio urbano, Convento de Arroios. À data do presente relatório o PIP não foi aprovado pela CMLisboa, tendo sido por esta arquivado.

3.2 AV. DE FRANÇA LOTE 4

Projeto do lote 4 foi desenvolvido apenas ao nível de estudo prévio de Arquitetura, não tendo sido submetido na C.M. Porto o projecto de Licenciamento de Arquitetura.

3.3 QUINTA DAS SEDAS

A licença de construção foi deferida em Novembro de 2008, tendo sido solicitada uma prorrogação do prazo de emissão da licença em Novembro de 2009.

3.4 VILA GARCIA AROSA

O Projeto de Arquitetura foi aprovado em Outubro de 2008, as respectivas especialidades foram entregues em Abril de 2009. Posteriormente foram requeridos pela C.M. Matosinhos vários elementos complementares aos projectos, que foram entregues o mais tardiamente possível, de forma a adiar o deferimento da Licença de Construção.

4 - CONTENCIOSO

Em 2012 a Reyalurbis, SA. deu entrada no Tribunal administrativo de Lisboa de uma acção Judicial contra a Câmara Municipal de Lisboa, o Sr. Vereador do Urbanismo e dois Srs. Directores Municipais, reclamando contra a anulação do Projecto de Arquitectura, pedindo uma indemnização no valor de cerca de 9.600.000 Euros.

Em 2013 deu entrada no Tribunal Administrativo de Lisboa, uma nova acção contra o município de Lisboa, exigindo uma indemnização de 12.927.000 Euros pela redução da

JG

17

capacidade construtiva do lote, em 14.830 m², decorrente da aplicação do novo PDM.

Em 2018 deu entrada no Tribunal Tributário de Lisboa, uma nova acção contra o município de Lisboa, reclamando a classificação como devoluto do antigo Convento de Arroios, visto o mesmo se encontrar arrendado.

Na presente data, o processo que deu entrada em 2012, tem o julgamento agendado para o dia 29 de Março de 2022.

O processo que deu entrada em 2013, não teve qualquer evolução durante o ano de 2021. Relativamente ao processo de submetido em 2018 não existe qualquer evolução ou decisão sobre este.

5 - CONTAS COM O ESTADO

A Empresa não tem qualquer situação de mora encontrando-se cumpridas todas as suas obrigações com o Estado.

O processo que corria em Tribunal Tributário de Lisboa, reclamando 92.131,42 € relativos á contribuição especial do prédio sito no Arceiro, paga em 2008, foi objecto de sentença desfavorável a Reyalurbis, S.A. devido a alteração da jurisprudência em 2019, não tendo a Reyalurbis, S.A. recorrido da sentença.

Em Dezembro de 2019 foi submetido junto da Autoridade Tributária um pedido de reavaliação dos prédios 4 prédios que a sociedade detém nas cidades de Matosinhos e do Porto. A Autoridade tributária reavaliou os 4 prédios tendo-se conseguido uma redução do Valor Patrimonial tributário dos mesmo e consequentemente uma redução do valor de IMI e AIMI.

Durante o ano de 2021 foram devolvidas a Reyalurbis, S.A. as seguintes verbas, 51.949 € relativos a IMI e AIMI e 56.987 € relativos a imposto de selo.

6 - PERSPECTIVAS FUTURAS

O accionista único da Reyalurbis S.A., foi declarado em Julho de 2017, pelo Tribunal Mercantil de Madrid em Liquidação.

O processo de liquidação iniciou-se em Abril de 2018, esteve suspenso desde Janeiro 2019 até Outubro de 2020 altura em que foi retomado após decisão do Tribunal nesse sentido.

YF G F

À data do presente relatório está a ser estudada a fusão da Reyalurbis S.A. com a sua accionista única a Reyal Urbis S.A., sociedade de direito Espanhol que se encontra em liquidação.

Continuamos a “optimizar” a gestão dos activos, por forma a garantir os níveis de tesouraria necessários ao funcionamento da RU, tendo celebrado um contrato de arrendamento de parte do Convento de Arroios como parque de

Estacionamento, com uma nova entidade. Também celebramos um novo contrato de arrendamento relativo aos escritórios existente no piso 1 do edifício onde se localizam os nossos actuais escritórios.

Também se encontra arrendada a loja no edifício Viriato propriedade da Reyalurbis, S.A. e o lote 4 da Quinta das sedas em Matosinhos, como parque de estacionamento temporário.

7 - APLICAÇÃO DE RESULTADOS

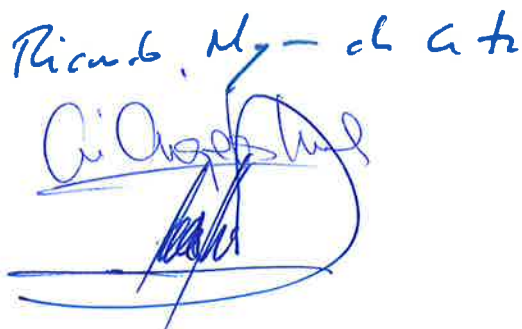
O resultado líquido do exercício foi negativo no montante de 112.669,61€ (cento e doze mil e seiscentos e sessenta e nove euros e sessenta e um cêntimos).

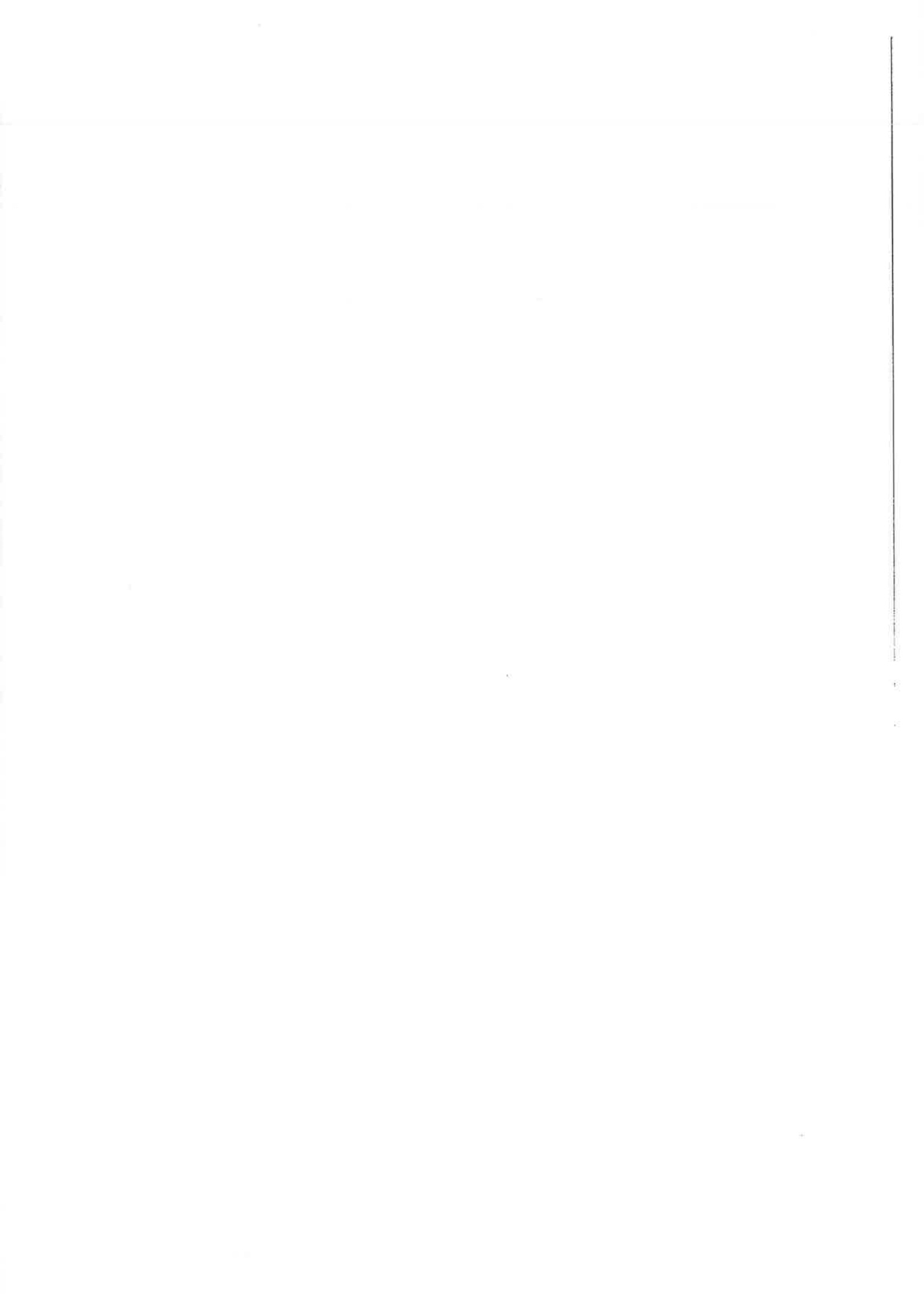
8 – OUTROS ACONTECIMENTOS

Em 24 de fevereiro de 2022, uma guerra começou na Ucrânia após a invasão do país pela Rússia. À data de preparação das presentes contas anuais, este facto tem um impacto limitado ou nulo para a Empresa ao nível da sua atividade, uma vez que não está presente nos referidos territórios ou áreas geográficas. Este conflito levou ao posicionamento das diferentes economias ocidentais a favor da integridade territorial da Ucrânia, tomando neste sentido principalmente medidas de natureza económica, através de sanções económicas, contra a Rússia e a Bielorrússia, que juntamente com a dependência da maioria países da União Europeia do gás russo, está a produzir um clima de instabilidade económica, crise energética e aumentos de preços a nível macroeconómico.

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2022

Ricardo M. - da C. A. L.





Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Acionistas,

No cumprimento do mandato que V. Exas. nos conferiram e no desempenho das nossas funções legais e estatutárias acompanhámos com regularidade, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a atividade da **REYALURBIS, S.A.**, examinámos regularmente os livros, registos contabilísticos e demais documentação, constatámos a observância da lei e dos estatutos e obtivemos do Conselho de Administração todos os esclarecimentos, informações e documentos solicitados.

Na nossa qualidade de Revisores Oficiais de Contas auditámos as contas da sociedade reportadas a 31 de dezembro de 2021 e, como parte dos trabalhos de auditoria, analisámos o processo de preparação e divulgação da informação financeira na referida data.

O Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração dos fluxos de caixa, e o correspondente Anexo e o Relatório de Gestão, lidos em conjunto com a Certificação Legal das Contas com a qual concordamos, permitem uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados da Empresa e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor. As bases de mensuração utilizadas merecem a nossa concordância.


Assim, somos de parecer:

1º Que sejam aprovados o Relatório de Gestão bem como o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração dos fluxos de caixa, e o correspondente Anexo apresentados pelo Conselho de Administração e relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

2º Que não existem objeções à aprovação da proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração.

Lisboa, 07 de junho de 2022

O fiscal único



Mazars & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.

representada por Luís Filipe Soares Gaspar (ROC nº 1003 e registado na CMVM com o nº 20160618)

Certificação legal das contas

Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **REYALURBIS, S.A.**, (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 32 746 220 euros e um total de capital próprio de 32 575 235 euros, incluindo um resultado líquido de 20 459 825 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de **REYALURBIS, S.A.**, em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

Conforme mencionado na nota 6 do Relatório de Gestão, está prevista a fusão da Reyalurbis, S.A. com a sua acionista Reyal Urbis S.A. (em liquidação).

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;

- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 12 de junho de 2023



Mazars & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.

Representada por Luís Filipe Soares Gaspar (ROC nº 1003 e registado na CMVM com o nº 20160618)

Reyalurbis, S.A.

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	Notas	2022	2021
Ativo não corrente			
Propriedades de Investimento	8	-	289 261
Total do ativo não corrente		-	289 261
Ativo Corrente			
Inventários	9	31 985 257	11 327 061
Clientes	10	13 908	24 342
Estado e outros entes públicos	12	2 395	7 128
Outros créditos a receber	6	15 250	15 149
Diferimentos	11	2 289	2 919
Caixa e depósitos bancários	5	727 121	621 498
Total do ativo corrente		32 746 220	11 998 097
Total do ativo		32 746 220	12 287 358
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital subscrito	13	17 653 162	17 653 162
Reserva legal	14	496 144	496 144
Resultados transitados	14	(6 033 896)	(5 921 226)
		12 115 410	12 228 079
Resultado líquido do exercício		20 459 825	(112 670)
Total do capital próprio		32 575 235	12 115 410
Passivo			
Passivo corrente			
Fornecedores	10	38 088	38 549
Adiantamentos de clientes	10	-	1 450
Estado e outros entes públicos	12	7 927	7 426
Outras dívidas a pagar	15	124 970	123 025
Diferimentos	11	-	1 498
Total do passivo corrente		170 985	171 948
Total do passivo corrente		170 985	171 948
Total do capital próprio e do passivo		32 746 220	12 287 358

O anexo faz parte integrante das Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2022.

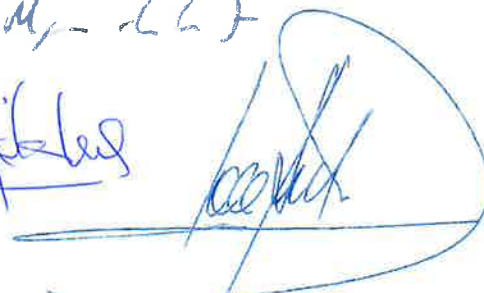
O CONTABILISTA CERTIFICADO

MARIA MANUELA AUNÉJO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Ricard M. de G. J.





Reyalurbis, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS POR NATUREZAS EM 31 DE DEZEMBRO
DE 2022 e 2021

(Montantes expressos em Euroa)

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	2022	2021
Vendas e serviços prestados	17	484 185	352 940
CMVMC	17	(402 176)	(223 798)
Fornecimentos e serviços externos	18	(188 216)	(96 886)
Gastos com o pessoal	19	(172 930)	(171 597)
Imparidade de inventários (perdas / reversões)	9	20 759 515	-
Outros rendimentos	20	140 914	129 684
Outros gastos	20	(161 048)	(92 694)
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos e impostos		20 460 245	(102 348)
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	8	-	(9 443)
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		20 460 245	(111 791)
Juros e rendimentos similares obtidos	21	181	44
Juros e gastos similares suportados	22	-	(651)
Resultado antes de impostos		20 460 345	(112 398)
Imposto sobre o rendimento do período	12; 23	(520)	(271)
Resultado líquido do período		20 459 825	(112 670)
Resultado por ação básico	24	2,32	(0,01)

O anexo faz parte integrante das Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2022.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Maria Manuela Aundio

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Ricardo M. L. L. F.

Reyalurbis, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2022	2021
ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de clientes		464 887	292 012
Pagamentos a fornecedores		(317 194)	(215 349)
Pagamentos ao pessoal		(79 089)	(78 151)
Fluxos gerados pelas operações		68 604	(1 487)
Pagamento de imposto sobre o rendimento			0
Outros recebimentos/pagamentos		37 019	55 433
Fluxos das atividades operacionais (1)		105 623	53 946
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Juros e gastos similares			(651)
		0	(651)
Fluxos das atividades de financiamento (2)		0	(651)
Variação de caixa e seus equivalentes (3) = (1) + (2)		105 623	53 295
Caixa e seus equivalentes no início do período	5	621 498	568 203
Caixa e seus equivalentes no fim do período	5	727 122	621 498

O anexo faz parte integrante das Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2022.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

María Hámula Aunelro

Ricardo May - de C. T.




Reyalurbis, S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021**

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	Capital subscrito	Reserva Legal	Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total do capital próprio
Saldo em 1 de janeiro de 2021	13	17 653 162	496 144	(5 650 471)	(260 755)	12 228 080
Aplicação do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2020	14			(260 755)	260 755	-
Resultado líquido do exercício					(112 670)	(112 670)
Saldo em 31 de dezembro de 2021		17 653 162	496 144	(5 921 226)	(112 670)	12 115 410
Aplicação do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021	14			(112 670)	112 670	112 670
Resultado líquido do exercício					20 459 825	20 347 156
Saldo em 31 de dezembro de 2022		17 653 162	496 144	(6 033 896)	20 459 825	32 575 235

O anexo faz parte integrante das Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2022.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Maria Manuela Azevedo

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Ricardo Miguel /
Carla Mendes

11

Reyalurbis, S.A.

Anexo às demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2022

(Montantes expressos em euros)

1. NOTA INTRODUTÓRIA

A Reyalurbis, S.A. (“Empresa”), é uma sociedade anónima, com sede em Lisboa, constituída em 30 de dezembro de 1988 e tem como atividade principal a compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, podendo arrendar imóveis próprios e realizar investimentos imobiliários incluindo a construção.

Conforme indicado na Nota 13, o capital da Empresa é detido na totalidade pela Reyal Urbis, S.A. (“Reyal Urbis”) (em liquidação), empresa sediada em Espanha e, consequentemente, as operações e transações da Empresa são influenciadas pelas decisões daquela empresa, a qual se encontra em liquidação.

As demonstrações financeiras são apresentadas em Euros, dado que esta é a divisa utilizada preferencialmente no ambiente económico em que a Empresa opera.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração na reunião de 30 de março de 2023.

2. REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no quadro das disposições em vigor em Portugal, em conformidade com o Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de julho, e de acordo com a estrutura conceitual, normas contabilísticas e de relato financeiro (“NCRF”) e normas interpretativas (“NI”) consignadas, respetivamente, nos avisos 8254/2015, 8256/2015 e 8258/2015, de 29 de julho de 2015, os quais, no seu conjunto constituem o Sistema de Normalização Contabilística (“SNC”).

As demonstrações financeiras com referência a 31/12/2022 foram preparadas de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

3.1 Bases de apresentação

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos da Empresa, mantidos de acordo com as NCRF em vigor à data da elaboração das demonstrações financeiras.

O Conselho de Administração procedeu à avaliação da capacidade da Empresa operar em continuidade, tendo por base toda a informação relevante, factos e circunstâncias, de natureza financeira, comercial ou outra, incluindo acontecimentos subsequentes à data de referência das demonstrações financeiras, disponível sobre o futuro.

Em resultado da avaliação efetuada, atento, conforme referido no Relatório de Gestão, a entrada em liquidação do seu acionista, a Administração concluiu que a Empresa dispõe de recursos adequados para manter as atividades, pelo que considerou adequado o uso do pressuposto da continuidade das operações na preparação das demonstrações financeiras.

3.2. Disposições do SNC que, em casos excecionais, tenham sido derrogadas e dos respetivos efeitos nas demonstrações financeiras

Nos períodos abrangidos pelas presentes demonstrações financeiras não foram derrogadas quaisquer disposições do SNC que tenham produzido efeitos materialmente relevantes e que pudessem pôr em causa a imagem verdadeira e apropriada que devem transmitir aos interessados pelas informações disponibilizadas.

3.3 Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos. Os impostos correntes e os impostos diferidos são registados em resultados, salvo quando os impostos diferidos se relacionam com itens registados diretamente no capital próprio. Nestes casos, os impostos diferidos são igualmente registados no capital próprio.

O imposto corrente sobre o rendimento é calculado com base no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do resultado contabilístico, uma vez que exclui diversos gastos e rendimentos que apenas serão dedutíveis ou tributáveis em exercícios subsequentes, bem como gastos e rendimentos que nunca serão dedutíveis ou tributáveis de acordo com as regras fiscais em vigor.

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de relato contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação, bem como os resultados de benefícios fiscais obtidos e de diferenças temporárias entre o resultado fiscal e contabilístico.

São geralmente reconhecidos passivos por impostos diferidos para todas as diferenças temporárias tributáveis.

São reconhecidos ativos por impostos diferidos para as diferenças temporárias dedutíveis, porém tal reconhecimento unicamente se verifica quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para utilizar esses ativos por impostos diferidos. Em cada data de relato é efetuada uma revisão desses ativos por impostos diferidos, sendo os mesmos ajustados em função das expectativas quanto à sua utilização futura.

Os ativos e os passivos por impostos diferidos são mensurados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das correspondentes diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) que estejam formalmente emitidas na data de relato.

A compensação entre ativos e passivos por impostos diferidos apenas é permitida quando: (i) a Empresa tem um direito legal de proceder à compensação entre tais ativos e passivos para efeitos de liquidação; (ii) tais ativos e passivos se relacionam com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal; e (iii) a Empresa tem a intenção de proceder à compensação para efeitos de liquidação.

3.4 Propriedades de investimento

As propriedades de investimento correspondem a imóveis detidos e atualmente utilizados para obter rendas, não se destinando ao uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para fins administrativos ou para venda no curso ordinário dos negócios.

As propriedades de investimento são inicialmente mensuradas ao custo. De acordo com o modelo do custo, na mensuração subsequente, o valor do imóvel é deduzido das depreciações acumuladas e de eventuais perdas acumuladas por imparidade.

Os custos incorridos relacionados com propriedades de investimento em utilização nomeadamente, manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades são reconhecidos como um gasto no exercício a que se referem. As beneficiações relativamente às quais existem expectativas de que irão gerar benefícios económicos futuros adicionais são capitalizadas na rubrica de "Propriedades de Investimento".

As propriedades de investimento estão a ser depreciadas por um período de vida útil média estimado entre 25 a 50 anos.

3.5 Inventários

Os inventários correspondem a terrenos adquiridos e imóveis construídos destinados à venda, valorizados ao custo de aquisição, acrescido das despesas associadas com a sua aquisição e construção.

13

Os inventários são registados ao menor de entre o custo e o valor líquido de realização. O valor líquido de realização representa o preço de venda estimado deduzido de todos os custos estimados necessários para concluir os projetos imobiliários projetados e para efetuar a venda. O método de custeio dos inventários adotado pela Empresa consiste no custo médio.

3.6 Especialização dos exercícios

Os gastos e rendimentos são reconhecidos no período a que dizem respeito, de acordo com o princípio da especialização de exercícios, independentemente da data/momento em que as transações são faturadas. ~~Os gastos e rendimentos cujo valor real não seja conhecido são estimados.~~

Os gastos e rendimentos imputáveis ao período corrente e cujas despesas e receitas apenas ocorrerão em períodos futuros, bem com as despesas e receitas que já ocorreram, mas que respeitam a períodos futuros e que serão imputados aos resultados de cada um desses períodos, pelo valor que lhes corresponde, são registados nas rubricas de diferimentos.

3.7 Provisões

São reconhecidas provisões apenas quando a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante dum acontecimento passado, é provável que para a liquidação dessa obrigação ocorra uma saída de recursos e o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado.

O montante reconhecido das provisões consiste no valor presente da melhor estimativa na data de relato dos recursos necessários para liquidar a obrigação. Tal estimativa é determinada tendo em consideração os riscos e incertezas associados à obrigação.

As provisões são revistas na data de relato e são ajustadas de modo a refletirem a melhor estimativa a essa data.

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados sempre que a possibilidade de existir uma saída de recursos englobando benefícios económicos não seja remota. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados quando for provável a existência de um influxo económico futuro de recursos.

3.8 Rédito

O rédito é mensurado pelo justo valor da contraprestação recebida ou a receber e reconhecido deduzido do montante estimado de descontos e outros abatimentos.

O rédito da Empresa respeita, essencialmente, à venda de imóveis e é registado no exercício em que é formalizada a respetiva escritura. Nesse momento é entendido que as seguintes condições são satisfeitas:

- Todos os riscos e vantagens da propriedade do bem foram transferidos para o comprador;
- A Empresa não mantém qualquer controlo sobre o bem vendido;
- O montante do rédito pode ser mensurado com fiabilidade;
- É provável que benefícios económicos futuros associados à transação fluam para a Empresa; e
- Os custos incorridos ou a incorrer com a transação podem ser mensurados com fiabilidade.

O rédito da prestação de serviços, referente ao aluguer de apartamentos com opção de compra no final do contrato, é reconhecido desde que as seguintes condições sejam satisfeitas:

- O montante do rédito pode ser mensurado com fiabilidade; e
- É provável que benefícios económicos futuros associados à transação fluam para a Empresa.

3.9 Encargos financeiros com financiamentos obtidos

Os gastos com financiamentos são reconhecidos na demonstração dos resultados do exercício a que respeitam.

Os encargos financeiros de financiamentos obtidos diretamente relacionados com o desenvolvimento das propriedades adquiridas e com a construção de imóveis são capitalizados, sendo parte integrante do custo do ativo. A capitalização destes encargos financeiros tem início quando começam a ser incorridos dispêndios com o ativo e quando estiverem em curso as atividades necessárias para preparar o ativo para o seu uso pretendido ou para a sua venda. Tal capitalização cessa quando substancialmente todas as atividades necessárias para preparar o ativo para o seu uso pretendido ou para a sua venda estejam concluídas. A capitalização é suspensa durante os períodos extensos em que o desenvolvimento das atividades atrás referidas seja interrompido.

3.10 Imparidade de ativos

Em cada data de relato é efetuada uma revisão das quantias escrituradas nos ativos com vista a determinar se existe algum indicador de que os mesmos possam estar em imparidade.

É estimada a quantia recuperável dos respetivos ativos a fim de determinar a extensão da perda por imparidade (se for o caso). Quando não é possível determinar a quantia recuperável de um

ativo individual, é estimada a quantia recuperável da unidade geradora de caixa a que esse ativo pertence.

Sempre que a quantia escriturada do ativo ou da unidade geradora de caixa for superior à sua quantia recuperável, é reconhecida uma perda por imparidade. A perda por imparidade é registrada de imediato na demonstração dos resultados na rubrica de "Perdas por imparidade", salvo se tal perda compensar um excedente de revalorização registrado no capital próprio. Neste último caso, tal perda será tratada como um decréscimo daquela revalorização.

A reversão de perdas por imparidade reconhecidas em exercícios anteriores é registrada quando existem evidências de que as perdas por imparidade reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuíram. A reversão das perdas por imparidade é reconhecida na demonstração dos resultados na rubrica de "Reversões de perdas por imparidade". A reversão da perda por imparidade é efetuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida (líquida de amortizações) caso a perda não tivesse sido registrada.

3.11 Caixa e equivalentes de caixa

Os montantes incluídos na rubrica de Caixa e seus equivalentes correspondem aos valores em caixa, depósitos à ordem e depósitos a prazo que possam ser imediatamente mobilizáveis com risco insignificante de alteração de valor.

3.12 Instrumentos financeiros

O Conselho de Administração determina a classificação dos ativos e passivos financeiros, na data do reconhecimento inicial de acordo com a NCRF 27 – Instrumentos financeiros.

Os ativos financeiros podem ser classificados/mensurados como:

- (a) Ao custo ou custo amortizado menos qualquer perda por imparidade; ou
- (b) Ao justo valor com as alterações de justo valor a ser reconhecidas na demonstração de resultados.

A Reyalurbis, S.A. avalia a cada data de relato financeiro a existência de indicadores de perda de valor para os ativos financeiros que não sejam mensurados ao justo valor através de resultados. Se existir uma evidência objetiva de imparidade, a Reyalurbis, S.A. reconhece uma perda por imparidade na demonstração de resultados.

Os passivos financeiros incluem fornecedores e outras contas a pagar. Os passivos classificados como fornecedores e outras contas a pagar são reconhecidos inicialmente ao justo valor e subsequentemente são mensurados ao custo amortizado de acordo com a taxa de juro efetiva.

A empresa desreconhece os ativos financeiros apenas quando os direitos contratuais expiram, ou quando transfere para outra entidade os ativos financeiros e todos os riscos e benefícios associados à posse dos mesmos. São desreconhecidos os ativos financeiros transferidos relativamente aos quais a Empresa reteve alguns riscos e benefícios significativos, desde que o controlo sobre os mesmos tenha sido cedido.

A Empresa desreconhece passivos financeiros apenas quando a correspondente obrigação seja liquidada, cancelada ou expire.

3.13 Principais estimativas e julgamentos

Na preparação das demonstrações financeiras foram efetuados juízos de valor e estimativas, e utilizados diversos pressupostos que afetam as quantias relatadas de ativos e passivos, assim como as quantias relatadas de rendimentos e gastos de exercício.

As estimativas contabilísticas mais significativas refletidas nas demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são as análises ao valor de realização dos imóveis registados na rubrica de inventários e propriedades de investimento.

3.14 Acontecimentos após a data do balanço

Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço (“adjusting events” ou acontecimentos após a data do balanço que dão origem a ajustamentos) são refletidos nas demonstrações financeiras. Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço (“non adjusting events” ou acontecimentos após a data do balanço que não dão origem a ajustamentos) são divulgados nas demonstrações financeiras, se forem considerados materiais.

4. POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS, ALTERAÇÕES NAS ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E ERROS

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não ocorreram quaisquer alterações de políticas contabilísticas ou alterações significativas de estimativas, nem forma identificados erros materiais que devessem ser corrigidos.

5. FLUXOS DE CAIXA

A desagregação dos valores inscritos na rubrica de caixa e seus equivalentes em 31/12/2022 e 31/12/2021 é a seguinte:

	2022	2021
Numerário	3 484	1 705
Depósitos à ordem	723 637	619 793
Caixa e depósitos bancários	727 121	621 498

be

O valor inscrito na rubrica de caixa é conferido e conciliado com periodicidade mensal.

O saldo contabilístico da rubrica de Depósitos Bancários é referente a depósitos à ordem na instituição Santander e encontra-se concordante com o saldo das contas bancárias a 31/12/2022.

6. OUTROS CRÉDITOS A RECEBER

A desagregação dos valores inscritos na rubrica de Outros créditos a receber em 31/12/2022 e 31/12/2021 é a seguinte:

	2022	2021
Reyal Urbis, S.A. (em liquidação) (vide Nota 7)	10 000	10 000
Adiantamentos a fornecedores	3 954	3 954
Juros a receber (vide Nota 7)	1 296	1 195
Outros créditos a receber	15 250	15 149

7. PARTES RELACIONADAS

Acionistas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o capital da Empresa, totalmente subscrito e realizado, era detido na totalidade pela Reyal Urbis (empresa sediada em Espanha), a qual se encontra em liquidação.

Saldos e transações com partes relacionadas

Os saldos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 e as transações nos exercícios findos naquelas datas, com partes relacionadas são como segue:

	2022		2021	
	Saldos	Transações	Saldos	Transações
		Juros e rendimentos similares obtidos (Nota 21)		Juros e rendimentos similares obtidos (Nota 21)
Outros créditos a receber correntes			Outros créditos a receber correntes	
Empresa-mãe:				
Reyal Urbis, S.A. (em liquidação) (vide Nota 6)	11 296	101	11 195	44
	11 296	101	11 195	44

8. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

No decurso dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o movimento ocorrido nas propriedades de investimento, bem como nas respetivas depreciações acumuladas, foi como segue:

Al f yf

	2022	
	Rua Viriato, Lisboa	Total
Saldo inicial	716 805	716 805
Alienações	(716 805)	716 805
Saldo final	-	-
Saldo inicial	164 584	164 584
Depreciações do exercício	-	-
Alienações	(164 584)	(164 584)
Saldo final	-	-
	-	-
	2021	
	Rua Viriato, Lisboa	Total
Saldo inicial	716 805	716 805
Alienações	-262 960	-262 960
Saldo final	453 845	453 845
Saldo inicial	194 305	194 305
Depreciações do exercício	9 443	9 443
Alienações	-39 164	-39 164
Saldo final	164 584	164 584
	289 261	289 261

No ano de 2022 verificou-se a alienação da Fração “G” do edifício da Rua do Viriato. Em 2021 tinha sido vendida a Fração “E”.

No decurso dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foram reconhecidos rendimentos relacionados com arrendamento dos referidos imóveis no montante de 12 123 Euros e 17 981 Euros, respetivamente (Nota 17).

9. INVENTÁRIOS

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os movimentos ocorridos na rubrica de inventários foram como se segue:

Imóveis	2022			Saldo final
	Saldo inicial	Aumentos	Alienações	
Terrenos:				
Praça do Chile (Hospital Arroios) I (b) (c)	2 122 246	7 537 754		9 660 000
Praça do Chile (Hospital Arroios) II (b) (c)	2 122 246	7 537 754		9 660 000
Av. De França - Lote 4 - Porto (a)	2 659 657	1 603 675		4 263 331
Vile Garcia Arosa - Matosinhos (a)	1 171 821	908 949		2 080 770
Quinta das Sedas - Porto (a)	3 251 090	3 070 066		6 321 156
Saldo final	11 327 061	20 658 196		31 985 257
	11 327 061	20 658 196		31 985 257

O aumento registado em 2022 respeita a: i) 20 646 600 euros referente a reversão de imparidades e ii) outras adições no valor de 11 596 euros.

Handwritten signatures and initials:
 Cu [unclear] yt

Imóveis	2021			Saldo final
	Saldo inicial	Aumentos	Alienações	
Terrenos:				
Praça do Chile (Hospital Arroios) I (b) (c)	2 114 769	7 478		2 122 246
Praça do Chile (Hospital Arroios) II (b) (c)	2 114 769	7 478		2 122 246
Av. De França - Lote 4 - Porto (a)	2 659 439	218		2 659 657
Vile Garcia Arosa - Matosinhos (a)	1 171 610	211		1 171 821
Quinta das Sedas - Porto (a)	3 250 872	218		3 251 090
Saldo final	11 311 458	15 603		11 327 061
	11 311 458	15 603		11 327 061

- (a) Estes ativos dizem respeito a imóveis cuja escritura de compra foi realizada em 2006 e destinam-se ao mercado habitacional.
- (b) Estes ativos dizem respeito a imóveis cuja escritura de compra foi realizada em 2007 e destinam-se ao mercado habitacional.
- (c) Estes imóveis são compostos por terrenos, cuja capacidade construtiva foi alterada com o Plano Diretor Municipal ("PDM") de Lisboa aprovado em Assembleia Municipal em 24 de julho de 2012, do qual resultou uma diminuição significativa da área edificável destes terrenos, tendo a Empresa apresentado um recurso relativamente a esta alteração. As perdas de imparidade reconhecidas em 2012 estiveram essencialmente relacionadas com a redução de, aproximadamente, 65% da capacidade construtiva existente quando da aquisição destes terrenos.

No exercício de 2022, a Empresa obteve avaliações para todos os imóveis com data de janeiro de 2023, preparadas por entidade especializada independente, tendo essa mesma entidade concluído que o justo valor dos imóveis é superior ao valor líquido registado em Inventários a 31 de dezembro de 2022. Decorrente desta avaliação, foram revertidas imparidades registadas na contabilidade, no valor total de 20 646 600 euros.

A 31 de dezembro de 2022 o total de imparidades revertidas ascendeu a 20 759 515 euros:

Imóveis	Imparidade
Praça do Chile (Hospital Arroios) I (b) (c)	7 534 979
Praça do Chile (Hospital Arroios) II (b) (c)	7 534 979
Av. De França - Lote 4 - Porto (a)	1 599 269
Vile Garcia Arosa - Matosinhos (a)	907 520
Quinta das Sedas - Porto (a)	3 069 854
Rua Viriato 2	112 915
	<u>20 759 515</u>

À data de 31/12/2022, a Administração considera que o valor de mercado dos inventários não difere substancialmente do valor da avaliação referida.

10. CLIENTES E FORNECEDORES

Em 31/12/2022 e em 31/12/2021 a rubrica de clientes apresentava a seguinte composição:

Handwritten signature and initials

	2022			2021		
	Corrente	Não Corrente	Total	Corrente	Não Corrente	Total
Cientes - grupo						
Cientes - outros	13 908		13 908	24 342		24 342
Cientes de cobrança duvidosa						
	13 908		13 908	24 342		24 342
Imparidade de clientes						
	13 908		13 908	24 342		24 342
Cientes - adiantamentos			-	(1 450)		(1 450)
	13 908		13 908	22 892		22 892

Em 31/12/2022 e em 31/12/2021 a rubrica de fornecedores apresentava a seguinte composição:

	2022			2021		
	Corrente	Não Corrente	Total	Corrente	Não Corrente	Total
Fornecedores - grupo						
Fornecedores restantes	(38 088)		(38 088)	(38 549)		(38 549)
	(38 088)		(38 088)	(38 549)		(38 549)

11. DIFERIMENTOS ATIVOS E PASSIVOS

Em 31/12/2022 e em 31/12/2021 a rubrica de diferimentos ativos apresentava a seguinte composição:

	2022			2021		
	Corrente	Não Corrente	Total	Corrente	Não Corrente	Total
Seguros	2 289		2 289	2 919		2 919
Renda			0	0		0
	2 289		2 289	2 919		2 919

Em 31/12/2022 e em 31/12/2021 a rubrica de diferimentos passivos apresentava a seguinte composição:

	2022			2021		
	Corrente	Não Corrente	Total	Corrente	Não Corrente	Total
Rendas			-	(1 498)		(1 498)
	0		0	(1 498)		(1 498)

12. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31/12/2022 e em 31/12/2021 a rubrica de «Estado e outros entes públicos» apresentava a seguinte composição:

	2022		2021	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas ("IRC")				
Estimativa de imposto (nota 23)	(520)		(271)	
Pagamentos especiais por conta	2 915		7 399	
Pagamentos por conta				
Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares		3 027		2 959
Imposto sobre o valor acrescentado		1 552		1 118
Contribuições para a segurança social		3 349		3 349
	2 395	7 927	7 128	7 426

13. CAPITAL SUBSCRITO

Em 31 de dezembro de 2022, o capital da Empresa, totalmente subscrito e realizado, era composto por 8 826 581 ações nominativas tituladas, com o valor nominal de 2 Euros cada, devidas na totalidade pela Reyal Urbis, S.A. (em liquidação) (Notas 7 e 16).

14. RESERVA LEGAL E APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Reserva legal: 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. Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação da Empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporadas no capital.

A 31 de dezembro de 2022 a reserva legal não se encontra ainda constituída na totalidade.

Aplicação de resultados de 2021: Conforme deliberado em Assembleia Geral de Acionistas realizada em 23 de junho de 2022, o resultado líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, no montante de 112 670 Euros, foi aplicado da seguinte forma: transferência para a rubrica de "Resultados Transitados".

15. OUTRAS DÍVIDAS A PAGAR

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a rubrica "Outras dívidas a pagar", apresentava a seguinte composição:

	2022	2021
Credores por acréscimos de gastos:		
Imposto municipal sobre imóveis ("IMI")	67 133	67 279
Remunerações a liquidar	23 756	23 756
Auditorias	3 936	1 845
Outros credores	30 145	30 145
	124 970	123 025

16. PASSIVOS CONTINGENTES, GARANTIAS E COMPROMISSOS

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os imóveis denominados Praça do Chile I e II, Av. de França – Lote 4, Vila Garcia Arosa e Quinta das Sedas, encontravam-se dados como hipoteca de passivos da acionista única Reyal Urbis, S.A. (em liquidação) (Nota 9).

17. VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS

O rédito reconhecido nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, tem a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vendas Imóveis	360 000	225 000
Rendimentos de propriedades de investimento (Nota 8)	12 123	17 981
Outros	<u>112 062</u>	<u>109 960</u>
	484 185	352 940

A rubrica “Outros”, registados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, incluem i) a renda no montante de 78 000 Euros, obtida pelos contratos de arrendamento do imóvel Praça do Chile à Rematar Ideias, cujo contrato de arrendamento teve início em outubro de 2021, com uma duração de 3 anos; ii) a renda do imóvel na Quinta das Sedas arrendada à entidade Norte Shopping, no valor de cerca de 25 000 euros, e iii) rendas no valor de cerca de 9 000 euros faturas ao cliente Business Hunter Lda.

Relativamente a vendas de Imóveis, foi alienado em 2022 a fração autónoma G, do edifício da Rua do Viriato pelo valor de 360 000 Euros. O custo de venda deste imóvel ascendeu a 402 176 Euros.

Em 2021 foi alienada a loja correspondente à fração G do edifício da Rua do Viriato pelo valor de 225 000 Euros. O custo de venda deste imóvel ascendeu a 223 795 Euros.

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Os fornecimentos e serviços externos reconhecidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, detalham-se conforme se segue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Trabalhos especializados	137 389	83 449
Subcontratos	36 369	2 118
Outros	<u>14 458</u>	<u>11 319</u>
	188 216	96 886

19. GASTOS COM O PESSOAL

Os gastos com o pessoal, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, têm a seguinte composição:

10

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Remunerações ao pessoal	136 503	136 541
Encargos sobre as remunerações	32 040	32 040
Outros	4 387	3 016
	<u>172 930</u>	<u>171 597</u>

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o número médio de colaboradores é de 2 em cada exercício.

20. OUTROS GASTOS E RENDIMENTOS

Os outros gastos, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, têm a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
IMI	136 869	84 446
Outros	24 179	8 248
	<u>161 048</u>	<u>92 694</u>

Os outros rendimentos, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, têm a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Restituição de Imposto - IMI	76 908	28 748
Restituição de Imposto - AIMI	33 318	23 202
Imposto de Selo	17 992	56 987
Outros	12 696	0
Excesso de estimativa para impostos (IMI)		20 748
	<u>140 914</u>	<u>129 684</u>

21. JUROS E RENDIMENTOS SIMILARES OBTIDOS

Os juros e rendimentos similares dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, têm a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Financiamentos a participadas no capital (Nota 7)	101	44
	<u>101</u>	<u>44</u>

22. JUROS E GASTOS SIMILARES SUPORTADOS

Os juros e gastos similares, dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, têm a seguinte composição:

Cel f 14

18

	2022	2021
Outros gastos similares	0	651

23. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

A Empresa encontra-se sujeita a Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas ("IRC") à taxa de 21% nos termos do artigo 87º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, que pode ser incrementado pela Derrama até à taxa máxima de 1,5% do lucro tributável, resultando numa taxa de imposto agregada, máxima de 22,5%.

Adicionalmente, os lucros tributáveis que excedam os 1.500.000 Euros são sujeitos a derrama estadual, nos termos do artigo 87º-A do Código do IRC, às seguintes taxas:

- 3% para lucros tributáveis entre 1.500.000 Euros e 7.500.000 Euros;
- 5% para lucros tributáveis entre 7.500.000 Euros e 35.000.000 Euros; e
- 9% para lucros tributáveis superiores a 35.000.000 Euros;

Nos termos do artigo 88º do Código do IRC, a Empresa encontra-se sujeita a tributação autónoma sobre um conjunto de encargos às taxas previstas no artigo mencionado.

De acordo com a legislação em vigor, os prejuízos fiscais gerados a partir de 1 de janeiro de 2019 são reportáveis durante um período de cinco anos, limitados a 70% do lucro tributável da Empresa, independentemente dos períodos de tributação em que tenham sido apurados.

Em 31 de dezembro de 2022, os prejuízos fiscais, de acordo com as declarações fiscais da Empresa, ascendiam a 1 314 749 Euros conforme segue:

	Montante
Gerados em 2014	225 584
Gerados em 2015	232 401
Gerados em 2016	109 500
Gerados em 2018	130 601
Gerados em 2019	227 265
Gerados em 2020	259 421
Gerados em 2021	129 977
	1 314 749

A Empresa não reconheceu impostos diferidos ativos sobre estes prejuízos fiscais por não existirem expectativas razoáveis quanto à geração de lucros fiscais suficientes para a sua utilização.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Desde modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2016 a 2021 poderão vir ainda a ser sujeitas a revisão.

O Conselho de Administração da Empresa entende que as eventuais correções, resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

O gasto com impostos sobre o rendimento em 31 de dezembro de 2022 e 2021. É detalhado conforme segue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultado antes de impostos	20 460 345	(112 398)
Taxa nominal de imposto	22,50%	22,50%
Imposto esperado	4 603 578	(25 290)
Tributações autónomas	(520)	271
Gasto com impostos sobre o rendimento (Nota 12)	(520)	271

24. RESULTADO POR AÇÃO

O resultado por ação dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foi determinado conforme se segue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultado líquido do exercício	20 459 825	(112 670)
Número médio ponderado de ações em circulação (Nota 13)	8 826 581	8 826 581
Resultado por ação básico	2,32	(0,01)


25. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DE BALANÇO

Após o encerramento do exercício não ocorreram eventos materialmente relevantes que afetem a situação patrimonial e o equilíbrio financeiro da Empresa, e que, conseqüentemente devam ser objeto de referência.

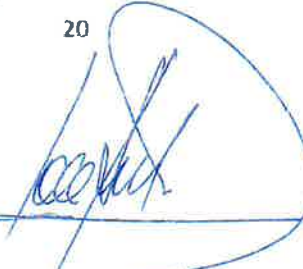
O CONTABILISTA CERTIFICADO

Maria Manuela Auné O

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente do Conselho de Administração


20





Av. Almirante Reis, nº 171 R/C

1000-048 Lisboa

Tel.: 213 571 044 - Fax: 213 571 034

RELATÓRIO DE GESTÃO DO ANO DE 2022

1 - EVOLUÇÃO DOS NEGÓCIOS

OBRAS EM CURSO

Não existem actualmente, quaisquer tipos de obras em curso.

1.2.1 VENDAS VIRIATO 2

A 25 de Agosto de 2022, foi vendida a loja 1 do edifício Viriato 2, que se encontrava arrendada para um cabeleireiro, foi vendida pelo valor de 360.000,00€.

1.2.2 VENDAS CONCLUSÃO

O ano de 2022 foi em termos de procura e vendas, um ano excelente, depois de ultrapassada a pandemia não tendo sido sentido o efeito da guerra na Ucrânia.

2 - AQUISIÇÃO / VENDA DE IMOVEIS

Durante o ano de 2022, não se procedeu a mais nenhuma venda de activos, também não se procedeu à aquisição de qualquer imóvel, dada a situação de incerteza sobre o projeto futuro da empresa.

3 - GESTÃO URBANISTICA

3.1 PRAÇA DO CHILE

O projeto de Arquitetura foi aprovado em dezembro de 2004, tendo sido posteriormente entregues os projetos de Especialidades. Em meados de 2006 foi proposta classificação

Calif yt

de parte do Convento pelo IGESPAR, decisão que tem um efeito suspensivo nos projetos em fase de licenciamento, assim foi por nós submetido no início de 2008 um aditamento ao projeto de arquitetura aprovado, já elaborado de acordo com as pretensões da DGPC relativamente ao edifício. Este aditamento foi inclusivamente aprovado pelo Conselho Nacional do IGESPAR em dezembro de 2007.

Em janeiro de 2010 foi aprovada a anulação do projeto de Arquitetura proferida em dezembro de 2004.

Em 31 de agosto de 2012 entrou em vigor o novo PDM de Lisboa, o qual classifica o terreno do antigo convento de Arroios, como zona verde, não passível de ser edificada, incrementa também a proteção do imóvel tornando praticamente impossível a demolição do mesmo. A consequência destas novas regras urbanísticas é a redução da capacidade potencial de construção do terreno em cerca de 14.830m², acarretando com isto uma redução de cerca de 70% do valor do ativo, situação que na prática configura uma expropriação, sem que o lesado tenha direito a qualquer tipo de indemnização.

No final do ano de 2019 recebemos do Município de Lisboa, uma intimação para realização de obras no convento de Arroios, a qual foi contestada pelos nossos advogados, uma vez que as comunicações que a antecederam foram expedidas para a morada errada e também pelo facto de a vistoria que serviu de base à intimação ser apenas uma vistoria parcial do imóvel e como tal carecer de toda a informação necessária para poder servir de base à intimação.

Para além do referido as próprias obras que a intimação preconiza, não são claras nem quanto ao âmbito nem quanto à natureza das mesmas.

Para suportar melhor e dar mais consistência as duas ações que se encontram em curso contra o Município de Lisboa, deu entrada em março de 2020 junto da CML um PIP. Neste requer-se a autorização para a construção do projeto que havia sido aprovado pelo então IGESPAR para o convento de Arroios, com uma capacidade construtiva acima do solo de 24.500m².

Em outubro de 2020 a CMLisboa notificou da decisão de não aprovação do PIP, tendo a RU contestado em sede de audiência prévia a fundamentação da mesma e solicitando que a CMLisboa informasse qual é a capacidade construtiva do prédio urbano correspondente ao Convento de Arroios.

Em janeiro de 2021 a CMLisboa, notifica a RU, em resposta ao nosso pedido em sede de audiência previa, reiterando a decisão de não aprovação do PIP, sem responder ao nosso pedido de quantificação da capacidade construtiva do prédio urbano.

G 1 2+

No final de janeiro 2021, foi enviada para a CMLisboa, em sede de audiência prévia uma nova comunicação da Reyalurbis, S.A., reiterando a necessidade de a CMLisboa dar cumprimento a legislação em vigor e informar a requerente do PIP (Reyalurbis, S.A.), qual a capacidade construtiva do prédio urbano, convento de Arroios. À data do presente relatório o PIP não foi aprovado pela CMLisboa, tendo sido por esta arquivado.

3.2 AV. DE FRANÇA LOTE 4

Projeto do lote 4 foi desenvolvido apenas ao nível de estudo prévio de arquitetura, não tendo sido submetido na C.M. Porto o projeto de licenciamento de arquitetura.

3.3 QUINTA DAS SEDAS

A licença de construção foi deferida em novembro de 2008, tendo sido solicitada uma prorrogação do prazo de emissão da licença em novembro de 2009.

3.4 VILA GARCIA AROSA

O projeto de arquitetura foi aprovado em outubro de 2008, as respetivas especialidades foram entregues em abril de 2009. Posteriormente foram requeridos pela C.M. Matosinhos vários elementos complementares aos projetos, que foram entregues o mais tardiamente possível, de forma a adiar o deferimento da licença de construção.

4 - CONTENCIOSO

Em 2012 a Reyalurbis, S.A. deu entrada no Tribunal Administrativo de Lisboa de uma ação judicial contra a Câmara Municipal de Lisboa, o Sr. Vereador do Urbanismo e dois Srs. Diretores Municipais, reclamando contra a anulação do projeto de arquitetura, pedindo uma indemnização no valor de cerca de 9.600.000€.

Em 2013 deu entrada no Tribunal Administrativo de Lisboa, uma nova ação contra o município de Lisboa, exigindo uma indemnização de 12.927.000€ pela redução da capacidade construtiva do lote, em 14.830 m², decorrente da aplicação do novo PDM.

Em 2018 deu entrada no Tribunal Tributário de Lisboa, uma nova ação contra o município de Lisboa, reclamando a classificação como devoluto do antigo Convento de Arroios, visto o mesmo se encontrar arrendado.

Na presente data, o processo que deu entrada em 2012, teve a audiência de julgamento em 29 de março de 2022 e a sentença favorável à Reyalurbis, S.A. sido proferida em 30

at 7+

de dezembro de 2022, sendo a CM Lisboa condenada ao pagamento de uma indemnização no valor de 3.599.240,91€ acrescida de juros no valor de 1.478.000,00€.

A CM Lisboa recorreu desta decisão junto do Tribunal da relação de Lisboa, tendo a Reyalurbis, S.A. contestado. O processo de recurso encontra-se a decorrer.

O processo que deu entrada em 2013, não teve qualquer evolução durante o ano de 2022. Relativamente ao processo submetido em 2018 não existe qualquer evolução ou decisão sobre este.

5 - CONTAS COM O ESTADO

A Empresa não tem qualquer situação de mora encontrando-se cumpridas todas as suas obrigações com o Estado.

Em dezembro de 2019 foi submetido junto da Autoridade Tributária um pedido de reavaliação dos prédios 4 prédios que a sociedade detém nas cidades de Matosinhos e do Porto. A Autoridade tributária reavaliou os 4 prédios tendo-se conseguido uma redução do Valor Patrimonial tributário dos mesmo e consequentemente uma redução do valor de IMI e AIMI.

Durante o ano de 2022 foram devolvidas à Reyalurbis, S.A. as seguintes verbas: 110.226€ relativos a IMI e AIMI e 17.991€ relativos a imposto de selo.

6 - PERSPECTIVAS FUTURAS

O acionista único da Reyalurbis, S.A. foi declarado em julho de 2017, pelo Tribunal Mercantil de Madrid em Liquidação.

O processo de liquidação iniciou-se em abril de 2018, esteve suspenso desde janeiro 2019 até outubro de 2020 altura em que foi retomado após decisão do Tribunal nesse sentido.

À data do presente relatório está prevista a fusão da Reyalurbis, S.A. com a sua acionista única a Reyal Urbis S.A., sociedade de direito espanhol que se encontra em liquidação.

Continuamos a “otimizar” a gestão dos activos, por forma a garantir os níveis de tesouraria necessários ao funcionamento da Reyalurbis, S.A. Foi também celebrado um novo contrato de arrendamento relativo aos escritórios existente no piso 1 do edifício onde se localizam os nossos atuais escritórios.

O contrato para utilização como parque de estacionamento temporário do lote 4 da Quinta

CP 1 1+

das sedas em Matosinhos cessou em agosto de 2022.

7 - APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O resultado líquido do exercício foi positivo no montante de 20.459.825,29€ (vinte milhões quatrocentos e cinquenta nove mil, oitocentos e vinte cinco euros e vinte e nove cêntimos), que se propõe que seja transferido 95% para resultados transitados 19.436.834,03€ e a parte remanescente de 5% no valor de 1.022.991,26 € para reserva legal.

8 - OUTROS ACONTECIMENTOS

Em 24 de fevereiro de 2022, teve início a guerra na Ucrânia que se mantém, à data de preparação do presente relatório de gestão, este facto tem um impacto limitado ou nulo para a Empresa ao nível da sua atividade, uma vez que não está presente nos referidos territórios ou áreas geográficas.

As sanções económicas, contra a Rússia, bem como a guerra em curso terão produzido alguma instabilidade económica, bem como um aumento significativo da inflação.

Lisboa, 30 de março de 2023

Ricardo M. - 06 6 5

REYALURBIS,SA
Av. Almirante Reis, 171, R/C
1000 - 048 Lisboa

Ricardo M.

Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Acionistas,

No cumprimento do mandato que V. Exas. nos conferiram e no desempenho das nossas funções legais e estatutárias acompanhámos com regularidade, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a atividade da **REYALURBIS, S.A.**, examinámos regularmente os livros, registos contabilísticos e demais documentação, constatámos a observância da lei e dos estatutos e obtivemos do Conselho de Administração todos os esclarecimentos, informações e documentos solicitados.

Na nossa qualidade de Revisores Oficiais de Contas auditámos as contas da sociedade reportadas a 31 de dezembro de 2022 e, como parte dos trabalhos de auditoria, analisámos o processo de preparação e divulgação da informação financeira na referida data.

O Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração dos fluxos de caixa, e o correspondente Anexo e o Relatório de Gestão, lidos em conjunto com a Certificação Legal das Contas com a qual concordamos, permitem uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados da Empresa e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor. As bases de mensuração utilizadas merecem a nossa concordância.

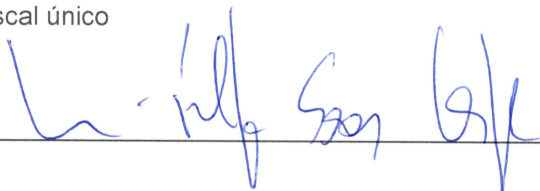
Assim, somos de parecer:

1º Que sejam aprovados o Relatório de Gestão bem como o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração dos fluxos de caixa, e o correspondente Anexo apresentados pelo Conselho de Administração e relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

2º Que não existem objeções à aprovação da proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração.

Lisboa, 12 de junho de 2023

O fiscal único



Mazars & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.

representada por Luís Filipe Soares Gaspar (ROC n.º 1003 e registado na CMVM com o n.º 20160618)