

DOMUS

SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA

DOMUS - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE DEZEMBRO DE 2022

Índice

Aprovação das Demonstrações Financeiras pela Administração	1
Relatório do Auditor Independente.....	2
Balanço em 31 de Dezembro de 2022 e 2021	6
Demonstração dos Resultados para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021	7
Demonstração de Fluxos de Caixa para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021	8
Demonstração das Variações no Capital Próprio para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021	9
Nota introdutória	10
1. Bases de preparação	10
2. Principais políticas contabilísticas.....	10
3. Principais julgamentos, estimativas e pressupostos contabilísticos	19
4. Alterações de políticas contabilísticas, de estimativas e erros	20
5. Activos tangíveis	21
6. Activos tangíveis de investimentos	22
7. Inventários	23
8. Clientes	24
9. Outros activos financeiros	25
10. Outros activos correntes	25
11. Caixa e bancos	26
12. Capital próprio	27
13. Empréstimos	27
14. Outros passivos financeiros	28
15. Outros passivos correntes	28
16. Vendas e Prestação de serviços.....	29
17. Custos dos inventários vendidos ou consumidos	29
18. Gastos com o pessoal.....	29
19. Fornecimentos e serviços de terceiros	30
20. Outros rendimentos e gastos operacionais	30
21. Rendimentos e gastos financeiros	31
22. Impostos sobre o rendimento.....	31
23. Partes relacionadas	32
24. Compromissos e contingências	32
25. Gestão de risco, objectivos e políticas.....	32
26. Acontecimentos após a data de balanço	35

APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Os directores são exigidos pela lei moçambicana a manter os registos contabilísticos adequados e são responsáveis pelo conteúdo e integridade das demonstrações financeiras e informações financeiras relacionadas incluídas neste relatório. É da responsabilidade da Administração garantir que as demonstrações financeiras apresentam adequadamente, a posição financeira, no final do exercício e os resultados das suas operações e fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Relato Financeiro aplicáveis em Moçambique (PGC – NIRF). Os auditores externos são contratados para expressar uma opinião independente sobre as demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro e são baseadas em políticas contabilísticas adequadas, coerentemente aplicadas e apoiadas por julgamentos e estimativas razoáveis e prudentes.

Os directores reconhecem que eles são, em última instância responsável pelo sistema de controlo financeiro interno estabelecido pela entidade e atribuem uma importância considerável na manutenção de um ambiente de controlo forte. Para habilitar os directores a atender a essas responsabilidades, os directores definem normas de controlo interno que visam reduzir o risco de erro ou perda de uma forma eficiente. As normas incluem a delegação de responsabilidades dentro de uma estrutura claramente definida, os procedimentos financeiros vigentes e adequada segregação de funções para garantir um nível aceitável de risco. Esses controlos são monitorados em toda a entidade e todos os colaboradores são obrigados a manter os mais altos padrões éticos e garantir que o negócio da entidade é conduzido em circunstâncias razoáveis, e acima de qualquer suspeita. O foco da gestão de risco na entidade é na identificação, avaliação, gestão e acompanhamento de todas as formas conhecidas de risco em toda a entidade. Enquanto o risco operacional não pode ser totalmente eliminado, a entidade tem maximizado esforços para minimizá-lo, garantindo que infra-estruturas adequadas, controlos, sistemas e comportamento ético são aplicados e geridos no âmbito de procedimentos e restrições pré-determinados.

Os directores são de opinião, com base nas informações e explicações dadas pela administração de que o sistema de controlo interno oferece uma garantia razoável de que os registos financeiros podem ser invocados para a preparação das demonstrações financeiras. No entanto, os sistemas de controlo financeiro interno apenas podem fornecer uma garantia razoável, e não absoluta, contra a distorção ou perda de materiais.

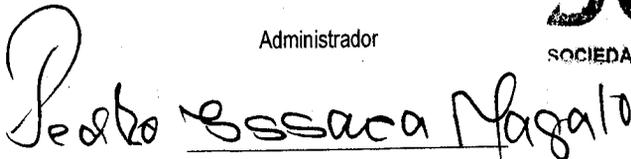
Os directores reviram os fluxos de caixa prospectivos da entidade para o ano findo em 31 de Dezembro de 2022 e, à luz desta análise e da situação financeira actual, estão convencidos de que a entidade possui ou tem acesso a recursos assegurados para continuar a operar.

Os auditores externos são responsáveis pela revisão independente e pela elaboração dos relatórios independentes de auditoria referente as demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram examinadas por auditores externos da empresa e seu relatório é apresentado nas páginas 2 a 5.

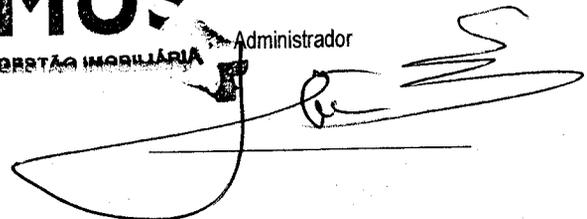
As demonstrações financeiras e relatório dos administradores apresentado nas páginas 6 a 35, que foram preparadas no pressuposto da continuidade, foram aprovados pelos directores em 22 de Março de 2023 e foram assinadas em seu nome por:

Administrador


Paulo Bessaca Magalo

DOMUS
SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA

Administrador



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

Aos Accionistas da
DOMUS - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

Relatório sobre a Auditoria das Demonstrações Financeiras

Opinião com Reservas

Auditámos as demonstrações financeiras da **DOMUS - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.** (a Empresa), que compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2022, a Demonstração dos resultados, a Demonstração das variações no capital próprio e a Demonstração de fluxos de caixa relativos ao exercício findo naquela data, bem como as notas às demonstrações financeiras, incluindo um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, excepto quanto aos possíveis efeitos da matéria descrita na Secção *Bases para a Opinião com Reservas* abaixo, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma apropriada, em todos os aspectos materiais, a posição financeira da Empresa em 31 de Dezembro de 2022, o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com Plano Geral de Contabilidade baseado nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (PGC-NIRF).

Bases para a Opinião com Reservas

Em referência à data de 31 de Dezembro de 2022, a rubrica de Clientes inclui um saldo, com antiguidade significativa, no montante de 27,553,847 Meticais, resultante do arrendamento de fracções no edifício “33 Andares” à Direcção Nacional do Património do Estado, o qual se encontra sob regime de gestão e exploração concedido à DOMUS pelo Estado, como parte do seu acervo patrimonial. Devido à importância do referido saldo, decorrem negociações com outras entidades subordinadas ao Estado, com as quais, na referida data, a Empresa possui igualmente responsabilidades na mesma proporção e com relativa antiguidade na rubrica de Outros passivos correntes (27,066,636 Meticais), passíveis de gerar, ou não, obrigações acrescidas para a Empresa, tendo em vista a realização de um eventual processo de encontro de contas. Face às situações atrás referidas, não estamos em condições de concluir em que medida o desfecho das referidas negociações poderá, ou não, afectar os saldos reportados nas rubricas de Clientes, Outros activos correntes e Outros passivos correntes, nem quantificar o eventual impacto no resultado reflectido nas demonstrações financeiras.



Realizámos a nossa auditoria de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA). As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção *Responsabilidades do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras* deste relatório. Somos independentes da Empresa de acordo com os requisitos éticos relevantes para a auditoria de demonstrações financeiras em Moçambique, e cumprimos as restantes responsabilidades éticas previstas nesses requisitos. Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião com reservas.

Outras Matérias

As demonstrações financeiras da DOMUS – Sociedade de Gestão Imobiliária, S.A, relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2021 foram auditadas por um outro auditor o qual expressou uma opinião não modificada sobre essas demonstrações financeiras, em 29 de Março de 2022.

Responsabilidade do Conselho de Administração pelas Demonstrações Financeiras

O Conselho de Administração é responsável pela preparação e apresentação apropriadas das demonstrações financeiras de acordo com o Plano Geral de Contabilidade baseado nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (PGC-NIRF), e pelo controlo interno que ele determine ser necessário para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro.

Quando prepara demonstrações financeiras, o Conselho de Administração é responsável por avaliar a capacidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias relativas à continuidade e usando o pressuposto da continuidade a menos que o Conselho de Administração tenha a intenção de liquidar a Empresa ou cessar as operações, ou não tenha alternativa realista senão fazê-lo. O Conselho de Administração é, também, responsável pela supervisão do processo de relato financeiro da Empresa.

Responsabilidades do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras

Os nossos objectivos consistem em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorção material, devido a fraude ou a erro, e em 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 detectará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou

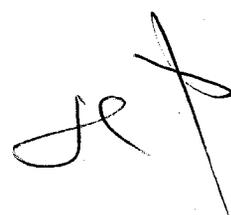


conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas na base dessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos cepticismo 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 detectar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco para uma distorção 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 objectivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respectivas divulgações feitas pelo Conselho de Administração.
- Concluimos sobre a apropriação do uso, pelo Conselho de Administração, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe uma incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam pôr em dúvida a capacidade da entidade em continuar as suas operações. 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, futuros acontecimentos ou condições podem provocar que a entidade descontinue as operações.
- Avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transacções e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada.

Comunicamos com ao Conselho de Administração, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência de controlo interno identificado durante a auditoria.



Adicionalmente, declaramos ao Conselho de Administração que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Das matérias que comunicamos ao Conselho de Administração, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que são as matérias relevantes de auditoria.

I2A AUDITORES, S.A

Sociedade de Auditores Certificados 22/SCA/OCAM/2017

representada por:



Manuel Joaquim Fonseca (Auditor Certificado nº 26/CA/OCAM/2012)

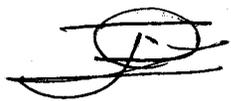
Maputo, 23 de Março de 2023



BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

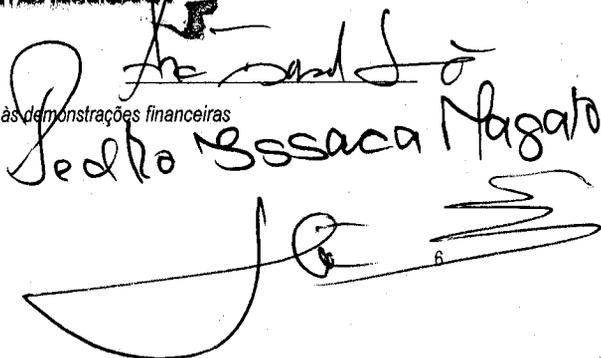
	Notas	31-Dez-2022	31-Dez-2021
Activos não correntes			
Activos tangíveis	5	38,299,842	39,569,618
Activos tangíveis de investimento	6	18,228,778	18,696,184
		<u>56,528,620</u>	<u>58,265,802</u>
Activos correntes			
Inventários	7	1,819,162	19,039,658
Clientes	8	46,881,188	52,987,479
Outros activos financeiros	9	483,198	429,782
Outros activos correntes	10	32,256,011	35,622,878
Caixa e bancos	11	14,006,891	13,019,527
		<u>95,446,450</u>	<u>121,099,324</u>
Total do activo		<u>151,975,070</u>	<u>179,365,126</u>
Capital próprio e passivos			
Capital próprio			
Capital social	12	1,270,000	1,270,000
Reservas legal	12	254,000	254,000
Reservas livre	12	90,273,334	90,273,334
Resultados transitados	12	(43,378,925)	(6,260,360)
Resultado liquidado exercício		33,206,839	(37,118,565)
Total do capital próprio		<u>81,625,248</u>	<u>48,418,409</u>
Passivo não corrente			
Empréstimos obtidos	13	-	10,731,375
Passivo corrente			
Empréstimos obtidos	13	1,014,282	10,002,613
Passivos financeiros	14	20,198,023	56,757,017
Passivos correntes	15	49,137,517	53,455,710
		<u>70,349,823</u>	<u>120,215,341</u>
Total do passivo		<u>70,349,823</u>	<u>130,946,716</u>
Total do capital próprio e dos passivos		<u>151,975,070</u>	<u>179,365,126</u>

O Técnico de Contas



DOMUS A Administração
SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA

João Carlos
Sebastião Bessaca Magalhães



A ser lido em conjunto com as notas explicativas às demonstrações financeiras

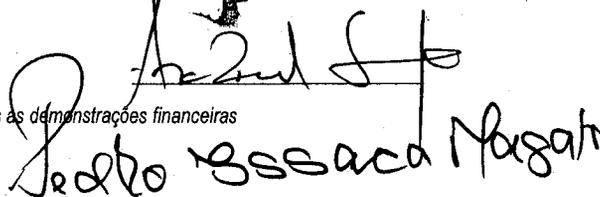
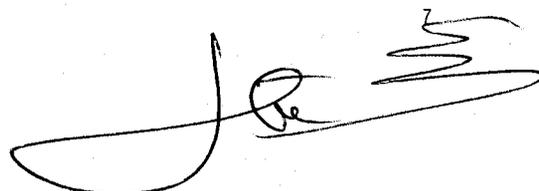
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

	Notas	2022	2021
Vendas e Prestações de serviços	16	190,547,223	126,185,445
Custo dos inventários vendidos ou consumidos	17	(20,698,222)	(4,333,051)
Margem bruta		169,849,001	121,852,394
Gastos com pessoal	18	(61,785,164)	(68,555,487)
Fornecimentos e serviços de terceiros	19	(31,131,868)	(32,746,025)
Amortizações do exercício	5.6	(1,839,014)	(3,154,861)
Imparidade do período	8	(428,904)	(2,312,054)
Reversões do período	8	81,150	-
Outros ganhos e perdas operacionais	20	(29,972,446)	(48,717,308)
Resultado operacional		44,772,755	(33,633,341)
Rendimentos financeiros	21	403,254	2,125,204
Gastos financeiros	21	(3,529,168)	(5,610,428)
Resultado antes do imposto		41,646,841	(37,118,565)
Imposto sobre o rendimento	22	(8,440,002)	-
Resultado líquido do exercício		33,206,839	(37,118,565)

O Técnico de Contas

**DOMUS** A Administração
SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA

A ser lido em conjunto com as notas explicativas às demonstrações financeiras


Paulo Essaca Magalhães

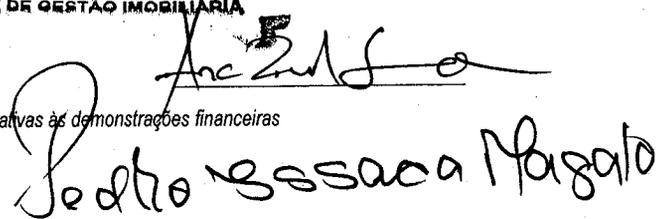
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

	2022	2021
Fluxos de caixa das actividades operacionais		
Resultado líquido do período	33,206,839	(37,118,565)
<i>Ajustamentos ao resultado relativos a:</i>		
Depreciações	1,839,014	3,154,861
(Aumento) / redução de clientes	6,106,291	46,076,991
(Aumento) / redução de inventários	17,220,496	474,435
(Aumento) / redução de outros activos financeiros	(53,416)	(429,782)
(Aumento) / redução de outros activos correntes e não correntes	3,366,868	(14,054,434)
Aumento / (redução) de outros passivos financeiros	(36,558,994)	(33,129,602)
Aumento / (redução) de outros passivos correntes e não correntes	(4,318,193)	37,614,497
<i>Caixa líquida gerada pelas actividades operacionais</i>	<u>20,808,904</u>	<u>2,588,401</u>
Fluxos de caixa das actividades de investimento		
<i>Pagamentos respeitantes a:</i>		
Aquisição de activos tangíveis, tangíveis de investimentos e intangíveis	(101,834)	3,672,961
<i>Caixa Líquida usada nas actividades de investimentos</i>	<u>(101,834)</u>	<u>3,672,961</u>
Fluxos de caixa das actividades de financiamento		
<i>Recebimentos respeitantes a:</i>		
Empréstimos obtidos	(19,719,706)	(10,201,771)
<i>Caixa Líquida usada nas actividades de investimentos</i>	<u>(19,719,706)</u>	<u>(10,201,771)</u>
Variação de caixa e equivalentes de caixa	<u>987,365</u>	<u>(3,940,409)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	<u>13,019,527</u>	<u>16,959,935</u>
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	<u>14,006,891</u>	<u>13,019,527</u>

O Técnico de Contas



DOMUS A Administração
SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA



Pedro Bassaca Morgato

A ser lido em conjunto com as notas explicativas às demonstrações financeiras



DEMONSTRAÇÃO DAS VARIAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

	Capital social	Reserva legal	Reserva livre	Resultado transitados	Resultado líquido do exercício	Total do capital próprio
Saldo final em 31 de Dezembro de 2020	1,270,000	254,000	90,273,334	-	(6,280,360)	85,536,974
Aumento das prestações suplementares	-	-	-	(6,260,360)	6,260,360	-
Resultado líquido do período	-	-	-	-	(37,118,565)	(37,118,565)
Saldo final em 31 de Dezembro de 2021	1,270,000	254,000	90,273,334	(6,260,360)	(37,118,565)	48,418,409
Aplicação do resultado do exercício	-	-	-	(37,118,565)	37,118,565	-
Resultado líquido do período	-	-	-	-	33,206,839	33,206,839
Saldo final em 31 de Dezembro de 2022	1,270,000	254,000	90,273,334	(43,378,925)	33,206,839	81,625,248

O Técnico de Contas



A ser lido em conjunto com as notas explicativas às demonstrações financeiras

DOMUS
SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA

A Administração


Pedro Sessaca Magalhães

Nota introdutória

A **DOMUS – Sociedade de Gestão Imobiliária, S.A** foi constituída na República de Moçambique por escritura pública de 23 de Fevereiro de 1992, sob a forma de sociedade anónima de responsabilidade limitada, e tem a sua sede na Av. 25 de Setembro N° 1.230, 6° andar, Prédio 33 Andares em Maputo, Moçambique. A sua principal actividade é i) Gestão e arrendamento de imóveis próprios por ela adquiridos ou construídos e de terceiros e a prestação de serviços conexos, com a latitude consentida por lei; ii) A venda de imóveis por ela construídos ou adquiridos e iii) A intermediação nas operações de compra e venda de imóveis propriedades de outrem e a obtenção de direito de uso e aproveitamento de terrenos.

1. Bases de preparação

As presentes demonstrações financeiras individuais, que se reportam à data de 31 de Dezembro de 2022, foram preparadas em conformidade com o PGC-NIRF e, por consequência, com base no princípio do custo histórico, excepto para as situações especificamente identificadas. As demonstrações financeiras foram igualmente preparadas com base no princípio do acréscimo e da continuidade.

Na preparação destas demonstrações financeiras, não foi derogada qualquer disposição do PGC-NIRF e não existem situações que afectem a comparabilidade das diversas rubricas contabilísticas.

Note-se, no entanto, que a preparação das demonstrações financeiras em conformidade com o PGC-NIRF exige que a Administração formalize julgamentos, estimativas e pressupostos, que afectam a aplicação das políticas contabilísticas e mensuração dos activos, passivos, rendimentos e gastos. As estimativas e pressupostos associados são baseados na experiência histórica e outros factores considerados razoáveis de acordo com as circunstâncias e formam a base para os julgamentos sobre os valores dos activos e passivos cuja valorização não é evidente através de outras fontes. Os resultados reais podem diferir das estimativas. As questões que requerem um maior índice de julgamento ou complexidade, ou para as quais os pressupostos e estimativas são considerados significativos, são apresentados na nota 3.

Assim, estas demonstrações financeiras reflectem o resultado das operações e a posição financeira da DOMUS com referência a 31 de Dezembro de 2022 e 2021, sendo apresentadas em meticais, arredondados ao Metical mais próximo.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 22 de Março de 2023, e serão sujeitas à aprovação da Assembleia Geral em reunião a ocorrer no dia 5 de Abril de 2023.

2. Principais políticas contabilísticas**a) Transacções em moeda estrangeira**

As demonstrações financeiras estão apresentadas em Meticais, que constitui a moeda funcional e de apresentação utilizada pela DOMUS nas suas operações e demonstrações financeiras.



As transacções em moeda estrangeira são convertidas à taxa de câmbio em vigor na data da transacção. Os activos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para Meticals à taxa de câmbio em vigor na data de balanço. As diferenças cambiais resultantes desta conversão são reconhecidas em resultados. No que se refere às quantias a pagar e a receber não correntes, as correspondentes diferenças de câmbio deverão ser reconhecidas nas contas de diferimentos, quando existam expectativas razoáveis de que o ganho ou a perda são reversíveis. Posteriormente, e à medida que os pagamentos ou recebimentos forem realizados, far-se-á a sua transferência para rendimentos ou gastos consoante exista ganho ou perda efetivos.

Os activos e passivos não monetários ao custo histórico, expressos em moeda estrangeira, são convertidos à taxa de câmbio da data da transacção.

As taxas de câmbio utilizadas para conversão dos saldos expressos em moeda estrangeira foram as seguintes:

	31-Dez-2022	31-Dez-2021
Randes (ZAR)	3.77	4.01
Dólar Norte Americano (USD)	63.89	63.83
EURO	67.98	72.22

b) Activos tangíveis

Os activos tangíveis utilizados pela DOMUS no decurso da sua actividade, são registados ao custo de aquisição, deduzido de depreciações e perdas por imparidade acumuladas.

O custo de aquisição inclui o preço pago pela propriedade do activo e todos os custos directamente incorridos para o colocar no estado de funcionamento. Em tais custos são também incluídos os custos com reposição de acessórios, quando estes custos são incorridos. Tais custos incluem, quando aplicável, os relativos a reposição de parte dos activos tangíveis, quando esses custos são incorridos, se os critérios de reconhecimento estiverem cumpridos.

Se a quantia registada de um activo é aumentada em resultado de uma revalorização, o aumento é reconhecido no capital próprio numa componente designada excedente de revalorização. O aumento será reconhecido nos resultados, até ao ponto em que reverta um decréscimo de revalorização do mesmo activo, anteriormente reconhecido nos resultados.

Se a quantia registada de um activo é reduzida em resultado de uma revalorização, a redução é reconhecida nos resultados. Contudo, a redução será reconhecida directamente no capital próprio como excedente de revalorização, até ao limite de qualquer saldo credor existente no excedente de revalorização, com respeito a esse activo.

Na data de transição para o PGC-NIRF, a DOMUS decidiu adoptar como custo considerado para os seus activos tangíveis o valor reavaliado em conformidade com as anteriores políticas contabilísticas, o qual era equiparado ao custo mensurado de acordo com o PGC-NIRF.

Os custos subsequentes são reconhecidos como um activo separado apenas se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros para a DOMUS. As despesas de manutenção e reparação e outras despesas associadas ao seu uso, são reconhecidas nos resultados do período em que foram incorridas.



A depreciação dos activos tangíveis é calculada de acordo com o método das quotas constantes utilizando-se, assim as seguintes vidas úteis:

	<u>Taxas</u>
Construção	2%
Equipamento básico	10% a 25%
Equipamento de transporte	20% a 25%
Mobiliário social e Administrativo	10% a 25%
Ferramentas	10% a 25%
Outros activos tangíveis	10% a 25%

A DOMUS efectua regularmente a análise de adequação da vida útil estimada dos seus activos tangíveis. As alterações na vida útil esperada dos activos, são registadas através da alteração do período ou método de depreciação, conforme apropriado, sendo tratadas como alterações em estimativas contabilísticas.

Periodicamente são efectuadas análises no sentido de identificar evidências de imparidade em activos tangíveis. Sempre que o valor líquido contabilístico dos activos tangíveis exceda o seu valor recuperável, é reconhecida uma perda por imparidade, com reflexo nos resultados do exercício. A DOMUS procede à reversão das perdas por imparidade nos resultados do período caso, subsequentemente, se verifique um aumento no valor recuperável do activo.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o preço de venda líquido e o valor de uso, sendo este calculado com base nos fluxos de caixa estimados que se esperam vir a obter do uso continuado do activo, e da sua alienação no final da vida útil.

Um item do activo tangível deixa de ser reconhecido aquando da sua alienação ou, quando não se esperam benefícios económicos futuros decorrentes da sua utilização ou alienação. Qualquer ganho ou perda decorrente da anulação do reconhecimento do activo (calculado como a diferença entre o rendimento da venda e a quantia escriturada do activo) é reconhecido em resultados no período da anulação do seu reconhecimento.

c) Activos intangíveis

Os activos intangíveis da DOMUS são registados ao custo de aquisição, deduzindo de amortizações e perdas acumuladas. As amortizações são calculadas de acordo com o método de quotas constantes, utilizando-se assim as seguintes vidas úteis:

	<u>Taxas</u>
Indemnização pela desocupação de apartamentos	33%
Software	33%

d) Activos tangíveis de investimento

Os activos tangíveis de investimentos da DOMUS são registados como um activo quando; i) é provável que os benefícios económicos futuros associados ao activo tangível de investimento fluirão para entidade; ii) o custo do activo tangível de investimento pode ser mensurado com fiabilidade.

O custo de um activo tangível de investimento inclui os custos suportados inicialmente para adquirir o activo tangível de investimento e os custos suportados subsequentemente para acrescentar, substituir uma parte, ou dar assistência a esse activo.

Deve ser inicialmente mensurado pelo custo, incluindo os custos de transacção. Este custo é o seu custo à data em que a construção ou desenvolvimento fica concluído.

Após o reconhecimento são mensurados usando o modelo do custo, sendo amortizados de acordo com a política aplicável aos activos tangíveis.

A amortização é calculada sobre o custo do activo tangível de investimento ou outra quantia substituta do custo, menos o seu valor residual. Esta amortização, é reconhecida nos resultados numa base contínua da vida útil estimada dos activos tangíveis de investimento, a partir da data que eles estão disponíveis para o uso, uma vez que esta melhor reflete o padrão esperado do consumo de benefícios futuros incorporados no activo.

e) Inventários

Os inventários são valorizados ao menor entre o seu custo de aquisição e o valor realizável líquido. O custo dos inventários inclui custos de aquisição, custos com impostos não dedutíveis, e outros custos incorridos para colocar os inventários no seu local e na sua condição actual. O custeio das saídas (consumos) é efectuado através do custo médio ponderado.

Os ajustamentos ao valor realizável líquido são avaliados numa base anual e, caso se constate a necessidade de proceder ao seu reconhecimento, registados como uma dedução ao activo, por contrapartida dos resultados do exercício.

f) Reconhecimento de gastos e rendimentos

A DOMUS regista os seus gastos e rendimentos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, pelo qual estes elementos são reconhecidos na data da transacção que os origina, independentemente do respectivo pagamento ou recebimento. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas geradas são registadas nas rubricas de "Outros activos correntes" ou "Outros passivos correntes", consoante a natureza da diferença.

g) Ajustamentos de contas de activos

Quando se considera que os activos a seguir identificados estão registados por uma quantia superior ao valor que se esperava recuperar, tais activos devem ser deduzidos através dos correspondentes ajustamentos.



Crédito de cobrança duvidosa

Quando houver expectativas de que os créditos não serão recebidos, deve ser reconhecido um ajustamento correspondente ao respectivo risco de incobrabilidade.

h) Custo dos empréstimos obtidos

Os custos dos empréstimos obtidos que são directamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um activo elegível fazem parte do custo do activo. Esses custos são capitalizados como parte do custo do activo quando é provável que resultem em benefícios económicos futuros para a DOMUS e podem ser mensurados com fiabilidade.

i) Imparidade de itens não monetários

A DOMUS avalia, a cada data de relato, ou com maior frequência caso tenha ocorrido alterações que indiquem que um determinado activo possa estar em imparidade, se existem indicações de que um activo não financeiro se possa encontrar em imparidade. Se tal indicação existir, a DOMUS estima a respectiva quantia recuperável e, caso esta se apresente inferior à quantia escriturada, o activo encontra-se em imparidade e é reduzido para a sua quantia recuperável.

A cada data de balanço, a DOMUS reavalia se existe qualquer indicação de que uma perda por imparidade anteriormente reconhecida possa já não existir ou possa ter reduzido. Caso exista tal indicação, a DOMUS estima a quantia recuperável do activo e reverte as perdas por imparidade previamente reconhecidas apenas se tiverem ocorrido alterações nas estimativas usadas para estimar a quantia recuperável desde o reconhecimento da perda.

j) Activos financeiros

A classificação dos activos financeiros no seu reconhecimento inicial depende do objectivo para o qual o instrumento foi adquirido bem como das suas características, considerando as seguintes categorias:

Activos financeiros ao justo valor através dos resultados

A categoria de activos financeiros ao justo valor através dos resultados inclui activos financeiros detidos para negociação, adquiridos com o objectivo principal de serem transaccionados no curto prazo e outros activos financeiros ao justo valor por via dos resultados.

Activos financeiros disponíveis para venda

Os activos financeiros disponíveis para venda são activos financeiros não derivados, detidos com a intenção em mantê-los por tempo indeterminado, ou designados para venda no momento do seu reconhecimento inicial.

Activos financeiros detidos até à maturidade

Consideram-se activos detidos até à maturidade a categoria de activos financeiros não derivados com pagamentos fixos e determináveis e maturidades fixadas, tendo a DOMUS a intenção de deter os mesmos até à maturidade.



Empréstimos e contas a receber

Classifica-se como empréstimos e contas a receber os activos financeiros não derivados com pagamentos fixos ou determináveis, que não estejam cotados num mercado activo.

Os activos financeiros são reconhecidos no balanço da DOMUS na data de contratação pelo respectivo justo valor acrescido de custos de transacção directamente atribuíveis, excepto para activos e passivos ao justo valor através dos resultados em que os custos de transacção são imediatamente reconhecidos em resultados.

Entende-se por justo valor o montante pelo qual um activo ou passivo pode ser transferido ou liquidado, entre partes independentes, informadas e interessadas na concretização da transacção em condições normais de mercado. O justo valor de um instrumento financeiro no reconhecimento inicial é geralmente o preço da transacção.

O justo valor é determinado com base em preços de um mercado activo ou em métodos de avaliação no caso de inexistência de tal mercado activo. Um mercado é considerado activo se ocorrerem transacções de forma regular.

A DOMUS avalia, à data de cada balanço, se existe evidência objectiva de que um activo financeiro ou grupo de activos financeiros está em imparidade. Considera-se que um activo financeiro está em imparidade se, e apenas se, existir evidência objectiva de perda de valor em resultado de um ou mais acontecimentos que tenham ocorrido após o reconhecimento inicial do activo e desde que tais acontecimentos tenham um impacto sobre os fluxos de caixa futuros estimados dos activos financeiros. A evidência de imparidade pode incluir indicações de que o devedor ou um grupo de devedores está em dificuldades financeiras, incumprimento ou mora na liquidação de capital ou juros, a probabilidade de entrarem em falência ou em reorganização financeira e sempre que esteja disponível informação que indique um decréscimo de valor dos fluxos de caixa futuros.

Reconhecimento inicial, mensuração e anulação do reconhecimento

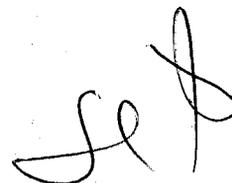
As aquisições e alienações dos activos financeiros ao justo valor através dos resultados, assim como os activos financeiros disponíveis para venda são reconhecidos na data da sua transacção.

Os activos financeiros são inicialmente reconhecidos ao seu justo valor adicionado dos custos de transacção, à excepção da categoria dos activos financeiros ao justo valor através dos resultados, sendo os custos de transacção reconhecidos em resultados.

A anulação dos activos financeiros ocorre quando os direitos contratuais do activo financeiro expira, tenha procedido à transferência substancial de todos os riscos e benefícios associados à sua detenção ou não obstante retenha parte, mas não substancialmente, todos os riscos e benefícios associados à sua detenção a DOMUS tenha transferido o controlo sobre esses activos.

Mensuração subsequente

Após o reconhecimento inicial, os activos financeiros ao justo valor através dos resultados são reconhecidos pelo justo valor, sendo as suas variações reconhecidas em resultados do exercício.



Os activos financeiros disponíveis para venda são valorizados ao justo valor, sendo as variações reconhecidas em capitais próprios até ao momento da anulação do reconhecimento, ou seja identificada uma perda por imparidade, momento em que o valor acumulado dos ganhos e perdas potenciais registado em capitais próprios é transferido para resultados.

Os activos detidos até à maturidade, assim como os empréstimos e contas a receber, após o reconhecimento inicial são mensurados ao custo amortizado, através do método da taxa de juro efectiva. Ganhos e perdas são reconhecidos em resultados aquando da anulação do reconhecimento se encontra em imparidade, assim como decorrentes de aplicação do método do juro efectivo.

O justo valor dos activos financeiros que são negociados em mercados financeiros organizados é o seu preço de compra corrente ("bid price"). Para a ausência de um mercado activo, o justo valor é determinado através de técnicas de avaliação, tais como preços de transacção recentes, semelhantes e realizadas em condições de mercado e técnicas de fluxos de caixa descontados ou outros modelos de avaliação.

Para os activos financeiros que não sejam possível mensurar com fiabilidade o justo valor, os mesmos são reconhecidos ao custo de aquisição, sendo qualquer imparidade registada por contrapartida de resultados.

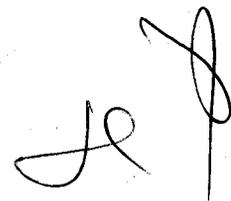
Imparidade

Em cada data de balanço é efectuada uma avaliação da existência de evidência objectiva de imparidade.

Activos financeiros registados ao custo amortizado

Se existir evidência objectiva de que foi suportada uma perda por imparidade em empréstimos concedidos e contas a receber ou investimentos detidos até à maturidade registados pelo custo amortizado, a quantia da perda é mensurada como a diferença entre a quantia registada do activo e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados descontados à taxa de juro efectiva original do activo financeiro. A quantia registada do activo deve ser reduzida através do uso de uma conta de redução do activo. A quantia da perda deve ser reconhecida nos resultados.

Se, num período subsequente, a quantia da perda por imparidade diminui e a diminuição pode ser relacionada objectivamente com um acontecimento que ocorra após o reconhecimento da imparidade, a perda por imparidade anteriormente reconhecida deve ser revertida ajustando a conta de redução do activo. A reversão não deve resultar numa quantia registada do activo financeiro que exceda a quantia que poderia ter sido determinada pelo custo amortizado, caso a imparidade não tivesse sido reconhecida à data em que a imparidade foi revertida. A quantia da reversão deve ser reconhecida nos resultados.



Activos financeiros registados pelo custo

Se existir evidência objectiva de que foi suportada uma perda por imparidade num instrumento de capital próprio não cotado que não esteja registado pelo justo valor porque o seu justo valor não pode ser mensurado com fiabilidade, ou num activo derivado que esteja ligado a, e que deve ser liquidado pela entrega de um tal instrumento de capital próprio não cotado, a quantia da perda por imparidade é mensurada pela diferença entre a quantia registada do activo financeiro e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados descontados à taxa de retomo de mercado corrente para um activo financeiro semelhante. Estas perdas por imparidade não devem ser revertidas.

Activos financeiros disponíveis para venda

Quando existe evidência de imparidade nos activos financeiros disponíveis para venda, a perda potencial acumulada no capital próprio, correspondente à diferença entre o custo de aquisição e o justo valor actual, deduzida de qualquer perda por imparidade no activo anteriormente reconhecida em resultados, é transferida para resultados.

k) Instrumentos de capital

Um instrumento é classificado como instrumento de capital próprio quando não existe uma obrigação contratual da sua liquidação ser efectuada mediante a entrega de dinheiro ou de outro activo financeiro, independentemente da sua forma legal evidenciando um interesse residual nos activos de uma entidade após a dedução de todos os seus passivos.

l) Passivos financeirosPassivos financeiros ao justo valor através dos resultados

Os passivos financeiros ao justo valor por via dos resultados incluem os passivos financeiros detidos para negociação e outros passivos financeiros ao justo valor através dos resultados reconhecidos no momento inicial.

Empréstimos obtidos e contas a pagar

A DOMUS classifica nesta categoria os restantes passivos financeiros.

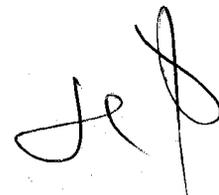
Reconhecimento inicial, mensuração e anulação do reconhecimento

Um instrumento é classificado como passivo financeiro quando existe uma obrigação contratual da sua liquidação ser efectuada mediante a entrega de dinheiro ou de outro activo financeiro, independentemente da sua forma legal.

Os passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao seu justo valor adicionado dos custos de transacção, à excepção da categoria dos passivos financeiros ao justo valor através dos resultados, sendo os custos de transacção reconhecidos em resultados.

A anulação do passivo financeiro ocorre quando as obrigações contratuais do passivo financeiro expiram.

Quando um passivo financeiro é substituído por outro do mesmo credor, em condições substancialmente diferentes, ou os termos do passivo existente são substancialmente diferentes, essa troca ou alteração é tratada como uma anulação do reconhecimento do passivo original e é reconhecido um novo passivo, sendo a diferença dos valores registada em resultados.



Mensuração subsequente

Após o reconhecimento inicial, os passivos financeiros ao justo valor através dos resultados são reconhecidos ao justo valor, sendo as suas variações reconhecidas em resultados.

Os empréstimos e contas a pagar, após o reconhecimento inicial são mensurados ao custo amortizado, através do método da taxa de juro efectiva. Ganhos e perdas são reconhecidos em resultados aquando da anulação do reconhecimento se encontra em imparidade, assim como decorrentes de aplicação do método do juro efectivo.

m) Provisões

A DOMUS constitui provisões quando tem uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de eventos passados relativamente à qual seja provável o futuro dispêndio de recursos financeiros, e este possa ser determinado com fiabilidade.

O montante da provisão corresponde à melhor estimativa do valor a desembolsar para liquidar a responsabilidade na data do balanço.

n) Reconhecimento do rédito

O rédito inerente às vendas é reconhecido na demonstração de resultados quando os riscos e vantagens inerentes à posse dos bens vendidos são transferidos para o comprador. O rédito relacionado com a prestação de serviços é reconhecido quando os correspondentes serviços são prestados.

o) Reconhecimento de gastos e rendimentos

A DOMUS regista os seus gastos e rendimentos de acordo com o princípio do acréscimo, pelo qual estes elementos são reconhecidos na data da transacção que os origina, independentemente do respectivo pagamento ou recebimento. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas geradas são registadas nas rubricas de "Outros activos correntes" ou "Outros passivos correntes", consoante a natureza da diferença.

p) Impostos sobre o rendimentoImpostos correntes

O imposto corrente, activo ou passivo, é estimado com base no valor esperado a recuperar ou a pagar às autoridades fiscais. A taxa legal de imposto usada para calcular o montante é a que se encontra em vigor à data de balanço.

O imposto corrente é calculado com base no lucro tributável do exercício, o qual difere do resultado contabilístico devido a ajustamentos à matéria colectável resultantes de gastos ou rendimentos não relevantes para efeitos fiscais, ou que apenas serão considerados noutros períodos contabilísticos, em conformidade com a legislação fiscal vigente.

Impostos diferidos

Os impostos diferidos activos e passivos correspondem ao valor do imposto a recuperar e a pagar em períodos futuros resultante de diferenças temporárias entre o valor de um activo ou passivo no balanço e a sua base de tributação.

Os prejuízos fiscais reportáveis assim como os benefícios fiscais dão também origem a impostos diferidos activos.



Os impostos diferidos activos são reconhecidos até ao montante em que seja provável a existência de lucros tributáveis futuros contra os quais possam ser deduzidos os impostos diferidos activos.

Os impostos diferidos são calculados com base nas taxas fiscais decretadas para o período em que se prevê que seja realizado o respectivo activo ou passivo.

Os impostos sobre o rendimento (correntes ou diferidos) são reflectidos nos resultados do exercício, excepto nos casos em que as transacções que os originaram tenham sido reflectidas noutras rubricas de capitais próprios. Nestas situações, o correspondente imposto é igualmente reflectido por contrapartida de capitais próprios, não afectando o resultado do exercício.

3. Principais julgamentos, estimativas e pressupostos contabilísticos

A preparação das demonstrações financeiras da DOMUS exige que a Administração efectue julgamentos, estimativas e premissas no âmbito da tomada de decisão sobre alguns tratamentos contabilísticos com impactos nos valores reportados no total de activo, passivo, capital próprio, gastos e rendimentos. Os efeitos reais podem diferir das estimativas e julgamentos efectuados, nomeadamente no que concerne ao efeito dos custos e proveitos reais.

No estágio actual das operações da empresa, o principal julgamento da Administração prende-se com a aplicabilidade do pressuposto de continuidade das operações.

O PGC-NIRF estabelece um conjunto de políticas contabilísticas que requerem que a Administração efectue julgamentos e realize estimativas. Os principais julgamentos e estimativas contabilísticas utilizadas pela DOMUS. são analisadas como segue:

Imparidade de activos tangíveis e intangíveis

Os activos tangíveis e intangíveis são revistos para efeitos de imparidade sempre que existam factos ou circunstâncias que indicam que a sua quantia registada excede a recuperável.

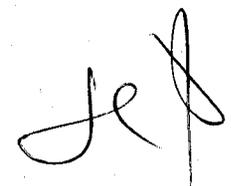
Considerando as incertezas quanto à quantia recuperável destes activos de longo prazo, pelo facto das análises se basearem na melhor informação à data, as alterações de pressupostos podem resultar em impactos na determinação do nível de imparidade e, conseqüentemente nos resultados da empresa.

Vidas úteis dos activos tangíveis e intangíveis e respectivos valores residuais

A DOMUS reavalia continuamente as suas estimativas sobre a vida útil dos activos tangíveis e intangíveis e seus valores residuais, caso aplicável. As estimativas de vida útil remanescente são baseadas na experiência, estado e condição de funcionamento do activo. Caso se entenda necessário, estas estimativas são sustentadas em pareceres técnicos emitidos por peritos independentes.

Ajustamentos para o valor realizável líquido

Os inventários são revistos para efeitos de ajustamento para o valor realizável líquido sempre que existam factos ou circunstâncias que indicam que a sua quantia registada excede a recuperável.





Impostos

Os impostos sobre o rendimento (correntes e diferidos) são determinados pela DOMUS com base nas regras definidas pelo enquadramento fiscal. No entanto, em algumas situações, a legislação fiscal não é suficientemente clara e objectiva e poderá dar origem a diferentes interpretações. Nestes casos, os valores registados resultam do melhor entendimento da DOMUS sobre o adequado enquadramento das suas operações, o qual é susceptível de poder vir a ser questionado pelas Autoridades Fiscais.

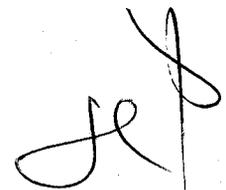
As Autoridades Fiscais dispõem da faculdade de rever a posição financeira da DOMUS durante um período de 10 anos, podendo resultar eventuais correcções, devido a diferentes interpretações e/ou incumprimento da legislação fiscal, nomeadamente em sede de IRPC e IVA, eventuais correcções.

O Conselho de Administração acredita que a DOMUS cumpriu com todas as obrigações fiscais a que se encontra sujeito, pelo que, não se espera, que eventuais correcções às respectivas matérias colectáveis declaradas, decorrentes destas revisões, venham a ter impactos significativos nas demonstrações financeiras.

4. Alterações de políticas contabilísticas, de estimativas e erros

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, não ocorreram quaisquer alterações de políticas contabilísticas que produzam efeito na comparabilidade desses exercícios.

De igual forma, não ocorreram alterações significativas de estimativas, nem foram detectados erros que motivem a reexpressão das quantias comparativas.



5. Activos tangíveis

O movimento ocorrido nos activos tangíveis é analisado como segue:

	31-Dez-2021	Aumentos	Alienações/Abates	Transferências	31-Dez-2022
Custo de aquisição					
Construção	1,860,611	-	-	-	1,860,611
Equipamento básico	42,751,273	-	-	-	42,751,273
Mobiliários e equipamentos	9,782,961	101,832	-	-	9,884,793
Equipamento de transporte	847,350	-	-	-	847,350
Ferramentas e utensílios	26,201	-	-	-	26,201
Outros activos tangíveis	1,323,062	-	-	-	1,323,062
Investimentos em curso	34,616,373	-	-	-	34,616,373
	91,207,831	101,832	-	-	91,309,663
Depreciações acumuladas					
	31-Dez-2021	Depreciação do exercício	Alienações/Abates	Transferências	31-Dez-2022
Construção	1,793,121	1,570	-	-	1,794,691
Equipamento básico	41,677,582	268,234	-	-	41,945,816
Mobiliários e equipamentos	5,970,895	1,101,804	-	-	7,072,699
Equipamento de transporte	847,350	-	-	-	847,350
Ferramentas e utensílios	26,201	-	-	-	26,201
Outros activos tangíveis	1,323,064	-	-	-	1,323,064
	51,638,213	1,371,608	-	-	53,009,821
Valor líquido	39,569,618				38,299,842

A rubrica de Investimentos em curso decompõe – se como segue:

Descrição	Ano do último movimento	Valor
Silo Auto	2016	1,337,149
Malhangalene	2014	562,350
Parque Novo	2013	853,070
Tenente General Osvaldo Tanzama	2015	112,500
Muntanhana	2021	31,659,755
Ex-Aeródromo da Costa do Sol	2021	91,550
		34,616,373

	31-Dez-2020	Aumentos	Alienações/Abates	Transferências	31-Dez-2021
Custo de aquisição					
Construção	1,860,611	-	-	-	1,860,611
Equipamento básico	42,751,273	-	-	-	42,751,273
Mobiliários e equipamentos	7,266,941	28,300	-	2,487,720	9,782,961
Equipamento de transporte	18,208,248	-	(17,360,898)	-	847,350
Ferramentas e utensílios	26,201	-	-	-	26,201
Outros activos tangíveis	1,323,062	-	-	-	1,323,062
Investimentos em curso	36,458,310	645,783	-	(2,487,720)	34,616,373
	107,894,646	674,083	(17,360,898)	-	91,207,831

	31-Dez-2020	Depreciação do exercício	Alienações/Abates	Transferências	31-Dez-2021
Depreciações acumuladas					
Construção	1,791,551	1,570	-	-	1,793,121
Equipamento básico	39,826,813	1,850,769	-	-	41,677,582
Mobiliários e equipamentos	5,128,959	841,936	-	-	5,970,895
Equipamento de transporte	13,868,025	-	(13,020,675)	-	847,350
Ferramentas e utensílios	26,201	-	-	-	26,201
Outros activos tangíveis	1,323,064	-	-	-	1,323,064
	61,964,613	2,694,275	(13,020,675)	-	51,638,213
Valor líquido	45,930,033				39,569,618

6. Activos tangíveis de investimentos

O movimento ocorrido nos activos tangíveis é analisado como segue:

	31-Dez-2021	Aumentos	Alienações/Abates	Transferências	31-Dez-2022
Custo de aquisição					
Construção	23,370,244	-	-	-	23,370,244
	23,370,244				23,370,244
Depreciações acumuladas					
Construção	4,674,060	467,406	-	-	5,141,466
	4,674,060	467,406			5,141,466
	18,696,184				18,228,778

	31-Dez-2020	Aumentos	Alienações/Abates	Transferências	31-Dez-2021
Custo de aquisição					
Construção	23,370,244	-	-	-	23,370,244
	23,370,244				23,370,244
	31-Dez-2020	Depreciação do exercício	Alienações/Abates	Transferências	31-Dez-2021
Depreciações acumuladas					
Construção	4,206,654	467,406	-	-	4,674,060
	4,206,654	467,406			4,674,060
	19,163,590				18,696,184

7. Inventários

A rubrica de Inventários apresenta-se como segue:

	31-Dez-2022	31-Dez-2021
<u>Serviços em curso</u>		
Construção de moradias		17,274,377
		17,274,377
<u>Materiais diversos</u>		
De Electricidade	287,974	530,462
De Canalização	865,638	735,115
De Pintura	319,165	125,335
De Serralharia	140,275	117,718
De Carpintaria	156,028	181,727
De Construção	50,082	74,924
	1,819,162	1,765,281
	1,819,162	19,039,658

8. Clientes

Os Clientes apresentam-se como segue:

	31-Dez-2022	31-Dez-2021
Direcção Nacional do Património do Estado	27,553,847	30,785,364
Cofre dos Tribunais	12,000,000	12,000,000
Austral Consultoria, Lda	1,326,375	59,460
Consulado das Filipinas	1,164,446	1,164,446
Márcia Lucinda Monjane Malenja	1,167,081	1,167,081
Banknet	1,321,959	1,321,959
Clínica 33 andares	971,142	971,142
Momade Aquil Rajahussen	617,452	617,452
TRAÇUS - Arquitectura, Fiscalização, Gestão Imobiliária	730,852	730,852
Edgar Danilo Estêvão Baloi	578,159	578,159
MISSELLO, Gestão e Desenvolvimento, Lda	796,935	756,820
Mais Seguros, SA	561,273	561,273
IZI GROUP, LIMITADA	709,713	871,713
X Media Projectos, Lda	992,800	932,800
Procuradoria - Geral Da República	597,604	2,097,604
Outros	18,889,206	21,176,952
	69,978,842	75,793,077
Recebimentos Não Alocados	(697,284)	(752,982)
Imparidade acumulada de conta a receber	(22,400,370)	(22,052,616)
	46,881,188	52,987,479

O movimento das perdas por imparidade durante o período foi o seguinte:

	31-Dez-2022	31-Dez-2021
A 1 de Janeiro	22,052,616	19,687,001
Reforço	428,904	2,365,615
Reversões	(81,150)	-
A 31 de Dezembro	22,400,370	22,052,616

9. Outros activos financeiros

A rubrica dos activos financeiros apresenta-se como segue:

	31-Dez-2022	31-Dez-2021
Domus Lubbe construções	635,451	635,451
Condomínio Triunfo Village	451,266	170,766
Ernst & Young	163,950	163,950
Empréstimos Concedidos	189,915	415,824
Outros	387,434	388,608
	1,828,016	1,774,600
Imparidade acumulada de conta a receber	(1,344,818)	(1,344,818)
	483,198	429,782

O movimento das perdas por imparidade durante o período foi o seguinte:

	31-Dez-2022	31-Dez-2021
A 1 de Janeiro	1,344,818	1,398,378
Reforço	-	-
Redução	-	(53,560)
A 31 de Dezembro	1,344,818	1,344,818

10. Outros activos correntes

Os Outros activos correntes apresentam-se como segue:

	31-Dez-2022	31-Dez-2021
<u>Estado</u>		
IRPC à recuperar	1,239,356	-
Pagamento especial por conta	100,002	-
Rendimentos perdiais	1,501,672	1,013,988
Outros	235	225,368
	2,841,265	1,239,356
<u>Acrescimos de rendimentos e gastos</u>		
Instituto Nacional de Petróleo	11,808,005	10,225,000
Pagamento do IRPC Por Conta 2021	15,503,294	15,503,294
Seguros	421,308	425,119
Procuradoria Geral da República	-	4,500,000
Outros	3,284,048	3,730,109
	31,016,655	34,383,522
	33,857,920	35,622,878

SEP

11. Caixa e bancos

Esta rubrica de caixa e bancos descompõe-se como segue:

		31-Dez-2022	31-Dez-2021
Caixa	(a)	58,075	219,413
Depósitos à ordem	(b)	13,948,816	2,800,114
Depósitos à prazo	(c)	-	10,000,000
		14,006,891	13,019,527

A decomposição dos saldos de Caixa e bancos por moeda, apresenta-se da seguinte forma:

	31-Dez-2022	31-Dez-2021
Meticals	13,796,450	12,809,252
Dólares Norte-Americanos	210,441	210,275
	14,006,891	13,019,527

(a) O detalhe de caixa apresenta-se como segue:

	31-Dez-2022	31-Dez-2021
<u>Caixa</u>		
Meticals	51,750	213,093
Dólares Norte-Americanos	6,325	6,320
	58,075	219,413

(b) A decomposição da rubrica de depósitos à ordem por moeda apresenta-se da seguinte forma:

	31-Dez-2022	31-Dez-2021
<u>Saldos em moeda nacional</u>		
Millennium Bim	9,558,677	744,067
ABSA	1,566,634	1,126,672
Acess Bank	359,996	12,260
Banco Comercial e de Investimentos (BCI)	1,741,006	483,677
Ecobank Moçambique	99,432	129,356
United Bank for Africa (UBA)	45,673	22,803
First National Bank (FNB)	23,356	9,590
Moza Banco	105,790	17,985
Standard Bank	244,134	49,749
	13,744,700	2,596,159
<u>Saldos em moeda estrangeira</u>		
<u>Dólares Norte-Americanos</u>		
Banco Comercial e de Investimentos	204,116	203,955
	204,117	203,955
	13,948,816	2,800,114

(c) A rubrica de Depósitos a prazo analisa-se como segue:

	31-Dez-2022	31-Dez-2021
<u>Depósito a prazo</u>		
Acess Bank	-	10,000,000

12. Capital próprio

O capital social da DOMUS corresponde a soma das seguintes quotas:

	Valor	%
IGEPE	1,016,000	80%
Estado Moçambicano	177,800	14%
Hermenegildo Alberto Saiete	50,800	4%
António Xavier Matias Vaz Júnior	25,400	2%
	1,270,000	100%

De acordo com a lei vigente, a DOMUS deve transferir para reserva legal 5% dos lucros líquidos até que esta represente pelo menos 20% do capital social (art.º 444º do Código Comercial). Esta reserva não é distribuível e só pode ser utilizada para incorporação no capital ou para cobrir prejuízos, depois de esgotadas todas as outras reservas. Pelo facto da empresa estar numa situação de prejuízo, ainda não foi constituída a reserva legal.

Por decisão da Assembleia Geral de Accionistas, realizada em 26 de Abril de 2022, foi aprovado o resultado líquido de 2021, no montante de 37,118,565 Meticais e transferido integralmente para a rubrica de Resultados transitados.

13. Empréstimos

Os Empréstimos obtidos podem ser analisados como segue:

	31-Dez-2022	31-Dez-2021
<u>Corrente</u>		
BancABC – Financiamento - Alerro	(i) 1,014,282	5,447,392
BancABC – Financiamento - Etar 2	-	4,555,221
	1,014,282	10,002,613
<u>Não corrente</u>		
BancABC – Financiamento - Alerro	-	7,045,961
BancABC – Financiamento - Etar 2	-	3,685,414
	-	10,731,375
	1,014,282	20,733,988

- i) Empréstimo de longo prazo com o objectivo de apoiar na construção da ETAR no terreno do Costa do Sol, no montante de MZN 15,518,000. O referido empréstimo foi concedido em 21 de Dezembro de 2018 com a maturidade de 19 de Dezembro de 2023. A taxa de juro é de 23%, com pagamentos mensais ao longo de 60 meses. Em termos de garantias foi efectuado um penhor de depósito no valor de 10 milhões de Meticais válidos até 11 de Julho de 2020 e uma livrança com valor e data de vencimento.

14. Outros passivos financeiros

A rubrica de outros passivos financeiros decompõe-se como segue:

	31-Dez-2022	31-Dez-2021
Remunerações a pagar	3,924,390	3,737,987
<u>Outros credores</u>		
Conselho Municipal de Maputo	13,226,459	16,560,050
Ofis Moçambique	930,813	930,813
Clínica Amal	-	1,213,450
Acosterras Moçambique, Lda	-	1,100,643
Outros	519,627	2,027,570
	<u>14,676,899</u>	<u>21,832,526</u>
<u>Adiantamentos à clientes</u>		
Fides- Correctores de Seguros	306,835	306,835
Procuradoria Geral	92,412	50,796
Associação Moçambicana de Bancos	97,153	-
Contrato 4 - C44	-	30,077,100
Outros	1,100,334	751,775
	<u>1,596,734</u>	<u>31,186,505</u>
	<u>20,198,023</u>	<u>56,757,017</u>

15. Outros passivos correntes

A rubrica de Outros passivos correntes decompõe-se como segue:

	31-Dez-2022	31-Dez-2021
<u>Estado</u>		
IRPC a pagar	11,563,342	11,563,342
Pagamento por conta	15,503,294	15,503,294
Estimativa de imposto (Nota 22)	6,838,093	-
Rendimentos de trabalho Independente	1,627,900	1,977,210
Iva a pagar	462,222	1,035,830
Outros	1,141,258	1,389,372
	<u>37,136,109</u>	<u>31,469,048</u>
<u>Gastos e rendimentos diferidos</u>		
Cauções	11,126,826	10,935,279
Auditoria	379,500	537,200
Energia	182,515	240,301
Outros	312,567	10,273,882
	<u>12,001,408</u>	<u>21,986,662</u>
	<u>49,137,517</u>	<u>53,455,710</u>

16. Vendas e Prestação de serviços

A rubrica de Vendas e Prestação de serviços analisa-se como segue:

	2022	2021
<i>Arrendamento</i>		
Prédio 33 andar	141,199,494	119,266,010
Parque externo	5,219,590	5,004,435
Complexo Residencial Costa-do-Sol	1,920,000	1,820,000
Outros	10,548,034	95,000
	158,887,118	126,185,445
<i>Outras vendas</i>		
Casas do Costa do Sol	31,660,105	-
	31,660,105	-
	190,547,223	126,185,445

17. Custos dos inventários vendidos ou consumidos

A rubrica de Custos dos inventários vendidos ou consumidos apresenta-se como segue:

	2022	2021
Existências iniciais	1,765,281	2,737,402
Compras	2,316,455	3,360,930
Custos de construção de Casa Costa do Sol	18,435,648	-
Existências finais	(1,819,162)	(1,765,281)
	20,698,222	4,333,051

18. Gastos com o pessoal

Os Gastos com o pessoal apresentam-se como segue:

	2022	2021
Remunerações	55,295,535	60,543,686
Segurança Social - Entidade Patronal (4%)	1,837,480	2,309,747
Indemnizações	776,292	-
Seguro de acidentes de trabalho	505,549	771,934
Alimentação	1,478,807	2,288,651
Assistência médica e Medicamentosa	1,533,295	2,158,152
Outros	358,206	483,317
	61,785,164	68,555,487

O número médio de trabalhadores para o exercício foi de 68 (71 do exercício anterior - 2021).

19. Fornecimentos e serviços de terceiros

Os Fornecimentos e serviços de terceiros apresentam-se como segue:

	2022	2021
Água e electricidade	3,042,932	3,201,657
Gasóleo e restantes combustíveis	560,542	475,047
Material de manutenção e reparação	8,382,444	8,756,354
Material de escritório	645,325	874,615
Infra-estruturas do Triubfo Village	219,607	2,280,604
Serviços de Limpeza	5,594,495	5,165,015
Comunicações	887,076	293,809
Honorários	941,280	690,400
Seguros de viaturas	1,200,987	1,164,303
Serviços de vigilância e segurança de edifícios	8,817,548	8,727,949
Outros	839,630	1,116,272
	31,131,868	32,746,025

20. Outros rendimentos e gastos operacionais

Os Outros rendimentos e gastos operacionais apresentam-se como segue:

	2022	2021
<u>Gastos</u>		
Impostos e Taxas	3,245,572	5,684,799
Taxa de exploração	27,258,607	28,209,989
Multas e penalidades	-	14,226,459
Abates	-	4,340,223
Outros	61,116	18,203
	30,565,295	52,479,673
<u>Rendimentos</u>		
Alienação	195,000	272,000
Indemnização	27,984	53,612
Outros	369,863	3,436,753
	592,847	3,762,365
	29,972,446	48,717,308

21. Rendimentos e gastos financeiros

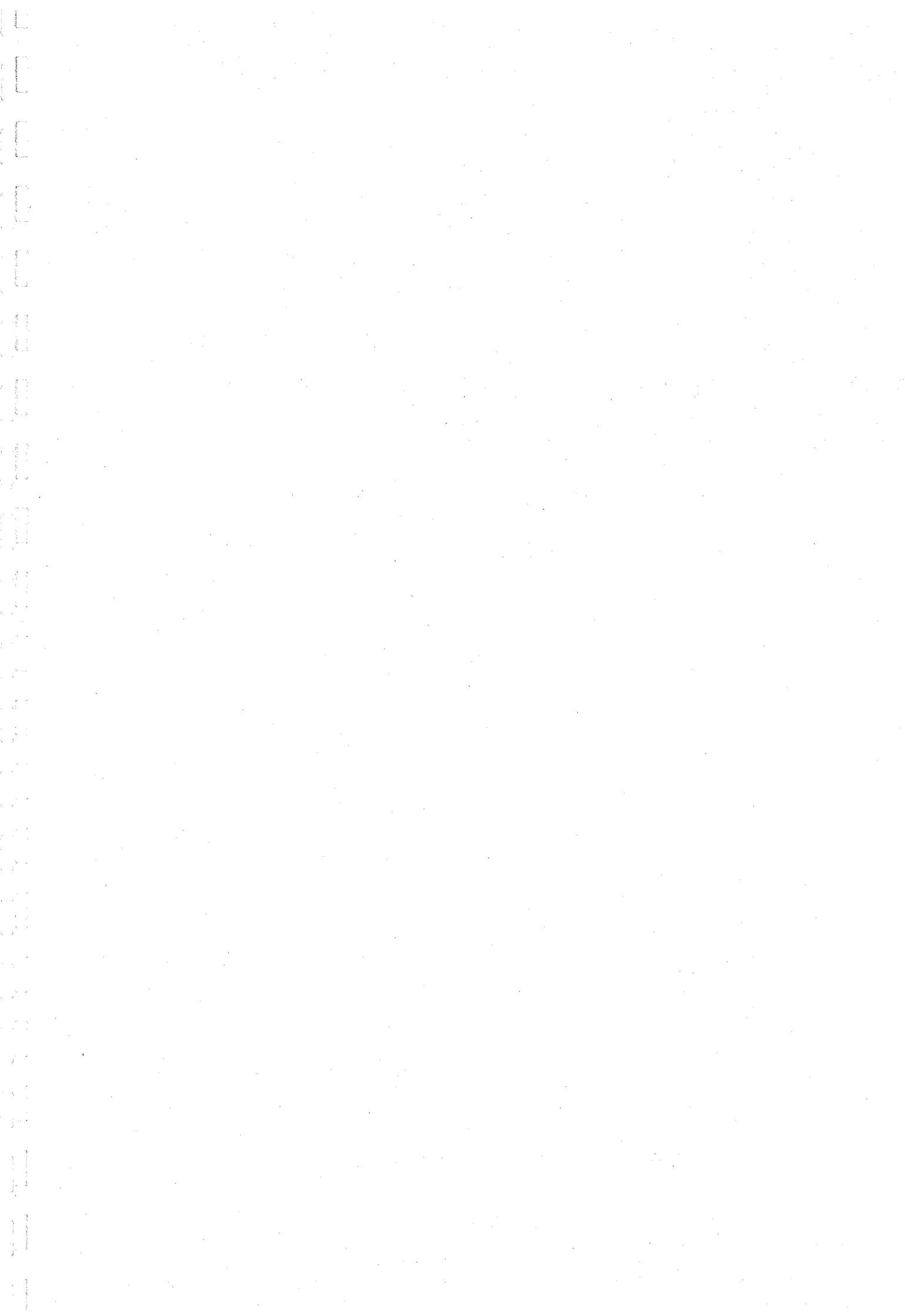
Os Rendimentos e gastos financeiros apresentam-se como segue:

	2022	2021
<i>Gastos financeiros</i>		
Juros sobre depósitos bancários	403,088	470,955
Diferenças de câmbios favoráveis	166	1,654,249
	<u>403,254</u>	<u>2,125,204</u>
<i>Rendimentos financeiros</i>		
Juros e encargos similares	3,209,662	5,268,124
Diferenças de câmbios desfavoráveis	25,562	42,722
Serviços bancários	293,944	299,582
	<u>3,529,168</u>	<u>5,610,428</u>
	<u>(3,125,914)</u>	<u>(3,485,224)</u>

22. Impostos sobre o rendimento

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 a reconciliação do imposto é a seguinte:

	2022	2021
Resultado antes de imposto	41,646,841	(37,118,565)
<i>Ajustamentos fiscais:</i>		
Provisões por imparidade não dedutíveis	428,904	2,365,614
Multas	-	14,226,459
50% encargos com viaturas	181,454	1,354,647
Correções de exercícios anteriores	61,116	317,481
Diferenças de câmbio não realizadas	12,563	(730,342)
Realizações de utilidade social não enquadráveis	1,751,359	0
Impostos e encargos de responsabilidade de outrém	1,877,477	-
Total dos custos não dedutíveis	-	-
Lucro / (Prejuízo) fiscal do exercício	<u>45,959,713</u>	<u>(19,584,707)</u>
Prejuízos fiscais deduzidos	<u>(19,584,707)</u>	-
	<u>26,375,006</u>	-
32%	<u>8,440,002</u>	-
Pagamento por conta	(100,002)	-
Retenções na fonte	<u>(1,501,907)</u>	<u>1,239,356</u>
IRPC à recuperar (nota 15)	<u>6,838,093</u>	<u>1,239,356</u>



23. Partes relacionadas

Os saldos com as partes relacionadas apresentam-se como segue:

	Nota	Data	Cientes
Direcção Nacional do Património do Estado	8	31-Dez-2022	27,553,847
	8	31-Dez-2021	30,785,364

As transacções com as partes relacionadas apresentam-se como segue:

	Nota	Data	Compras	Vendas
IGEPE	7 & 16	31-Dez-2022	-	-
	7 & 16	31-Dez-2021	80,442	20,772

24. Compromissos e contingências

À data do balanço das contas não existiam compromissos nem contingências.

25. Gestão de risco, objectivos e políticas

A actividade da DOMUS é exposta a uma diversidade de riscos financeiros, o que envolve a análise, aceitação e gestão de certos graus de riscos ou combinação dos mesmos. O objectivo do Conselho de Administração da DOMUS é por isso alcançar um equilíbrio apropriado entre o risco e o retorno, e minimizar os efeitos potenciais adversos ao desempenho financeiro.

Desta feita, as políticas de gestão de risco da DOMUS são desenhadas a fim de identificar e analisar estes riscos, estabelecer limites de risco e controlo, e monitorar os riscos e aderência aos limites através de sistemas de informação fiáveis e actualizados. A DOMUS revê periodicamente as suas políticas de gestão de risco e sistemas a fim de melhor se precaver face às variações de mercado.

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de mudanças nos preços de mercado, tais como taxas de juro, taxas de câmbio. O objectivo da gestão do risco de mercado é gerir e controlar o risco de mercado dentro de parâmetros que a Gestão considere aceitável.

Risco de taxa de juro

O risco de taxa de juro do fluxo monetário é o risco de que fluxos monetários futuros de um instrumento financeiro irão flutuar devido a alterações nas taxas de juro de mercado. O risco do justo valor da taxa de juro é o risco de que um valor de um determinado instrumento financeiro irá flutuar devido a taxas de juro do mercado. A exposição da DOMUS face ao risco da taxa de juro prende-se essencialmente com os empréstimos de taxa de juro variável.

A política da DOMUS passa por obter financiamento através de empréstimos em moeda nacional negociados junto da banca, com taxas variáveis fixadas nas melhores condições possíveis, a fim de minimizar as variações das taxas de juro.

Risco de taxa de câmbio

O risco de taxa cambial é o risco que o justo valor ou fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de câmbio. As demonstrações financeiras da DOMUS podem ser afectadas pelas variações das taxas cambiais MZN/USD. A DOMUS procura atenuar os efeitos de exposição à moeda estrangeira efectuando o maior número de operações em moeda nacional.

Risco de Crédito

O risco de crédito é o risco da DOMUS incorrer numa perda pelo facto de as contrapartes e clientes não cumprirem com as suas obrigações. Para limitar este risco, a gestão recorre a diversas fontes gerindo os activos tendo por base a sua liquidez e monitoriza periodicamente os fluxos de caixa futuros e liquidez.

A exposição máxima ao risco a 31 de Dezembro de 2022 e 2021 é a seguinte:

	31-Dez-2022	31-Dez-2021
Clientes	46,881,188	52,987,479
Outros activos financeiros	483,198	429,782
Outros activos correntes	32,256,011	35,622,878
	79,620,397	89,040,140

Risco de Liquidez

O risco de liquidez é o risco da DOMUS não ter capacidade financeira para satisfazer os seus compromissos associados aos instrumentos financeiros quando estes se vencem. Para limitar este risco, a gestão recorre a diversas fontes gerindo os activos tendo por base a sua liquidez e monitoriza periodicamente os fluxos de caixa futuros e liquidez.

A gestão deste tipo de risco, desenvolvida com recurso à análise dos prazos residuais dos diferentes activos e passivos do balanço, evidencia, para cada um dos diferentes intervalos considerados, a diferença entre os volumes de influxos de caixa e ex fluxos de caixa, bem como os respectivos gaps de liquidez.

O objectivo da DOMUS é manter o equilíbrio entre a continuidade do financiamento e flexibilidade através da utilização de descobertos bancários, empréstimos bancários, locações financeiras.

31-Dez-2022	Até 1 ano	De 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Empréstimos obtidos	1,014,282	-	-	1,014,282
Outros passivos financeiros	20,198,023	-	-	20,198,023
Outros passivos correntes	49,137,517	-	-	49,137,517
	70,349,823	-	-	70,349,823

31-Dez-2021	Até 1 ano	De 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Empréstimos obtidos	10,002,613	10,731,375	-	20,733,988
Outros passivos financeiros	56,757,017	-	-	56,757,017
Outros passivos correntes	53,455,710	-	-	53,455,710
	120,215,341	10,731,375	-	130,946,716

Gestão de Capital

O principal objectivo da gestão do capital da DOMUS é garantir um sólido rácio de capital de dívida a fim alavancar os seus negócios e maximizar o valor para os accionistas.

A DOMUS gere a sua estrutura de capital de acordo com a evolução das condições de mercado. A fim de manter ou ajustar a sua estrutura de capital, a DOMUS pode ajustar o pagamento de dividendos aos accionistas ou emitir novas acções.

Não foram efectuadas alterações nos objectivos, políticas ou processos para gestão de capital durante o ano findo em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021.

A DOMUS analisa o seu endividamento através do rácio de alavancagem como segue:

	31-Dez-2022	31-Dez-2021
Empréstimos obtidos (nota 13)	1,014,282	20,733,988
Outros passivos financeiros correntes e não correntes (nota 14)	20,198,023	56,757,017
Outros passivos correntes (nota 15)	49,137,517	53,455,710
Menos: caixa e bancos (nota 11)	14,006,891	13,019,527
Dívida líquida	84,356,713	143,966,242
Capital próprio	81,625,248	48,418,409
Capital próprio e dívida líquida	81,625,248	48,418,409
Rácio de alavancagem	103%	297%

26. Acontecimentos após a data de balanço

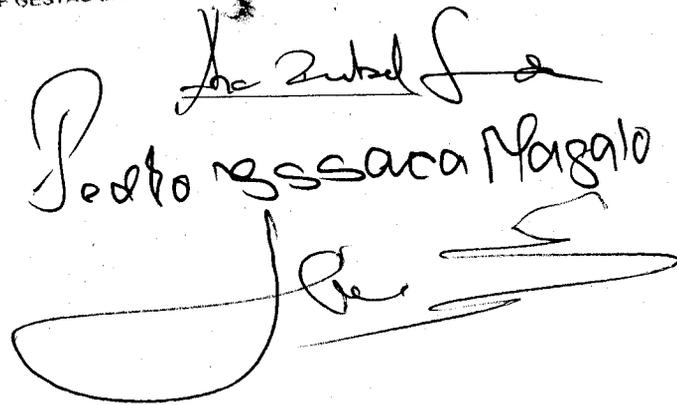
Após a data do balanço e até a data em que as demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão, não se verificaram eventos favoráveis ou desfavoráveis para a DOMUS que afectem as presentes demonstrações financeiras ou que requeiram divulgação nas mesmas.

O Técnico de Contas



DOMUS
SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA

Conselho de Administração



Pedro Augusto Magalo