

**MONUMENTAL RESIDENCE – Investimentos Imobiliários, S.A.**

# **Relatório e Contas**

## **2017**

NIPC – 511 196 709

Capital Social - € 50.000,00

Registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa

# RELATÓRIO DE GESTÃO

MONUMENTAL RESIDENCE – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.

## 1. Introdução

A MONUMENTAL RESIDENCE- INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A, com sede social na Rua da Alfândega, nº 10, 5ºC – Funchal, com um capital social de 30.300.000 €, tem como atividade principal a compra e venda, arrendamento de bens imóveis e a promoção, comercialização e gestão de bens próprios e a revenda de bens imóveis adquiridos para esse fim. O presente relatório de gestão expressa de forma apropriada a situação financeira e os resultados da atividade exercida no período económico findo em 31 de dezembro de 2017.

O presente relatório é elaborado nos termos do artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais (“CSC”) e contém uma exposição fiel e clara da evolução dos negócios, do desempenho da MONUMENTAL RESIDENCE- INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A., procedendo a uma análise equilibrada e global da evolução dos negócios, do resultados e da sua posição financeira, em conformidade com a dimensão e complexidade da sua atividade, bem como, uma descrição dos principais riscos e incertezas com que a mesma se defronta.

## 2. Enquadramento económico

O ritmo de crescimento da economia portuguesa acelerou de forma expressiva ao longo de 2017, impulsionado pela forte recuperação do investimento, tanto em construção como em bens de equipamento e material de transporte, a par com a robustez das exportações e do consumo.

Neste contexto, o FMI prevê que o PIB português tenha crescido 2,6% em 2017, o que compara com uma taxa de crescimento de 1,5% no ano precedente. Caso as previsões do FMI se verifiquem, o crescimento de 2017 será o mais elevado desde o ano 2000.

De acordo com as perspetivas apontadas em 2016 o mercado imobiliário acentuou, em 2017, a tendência positiva que tem manifestado ao longo dos últimos anos. Globalmente a generalidade dos setores registou um assinalável dinamismo, quer ao nível da ocupação (escritórios e retalho), quer de investimento. Os valores de mercado, as rendas e as yields, traduzem confiança e o excelente momento que o mercado atravessa, nomeadamente:

- o volume de investimento comercial ascendeu a cerca de 2.029M€, o que representa uma subida de 62% face aos valores verificados em 2016. O setor que maior investimento captou foi o de retalho com 740M€, seguindo-se os escritórios com 736M€ e o industrial com 324M€;
- o reforço do investimento nacional, quer através de fundos de investimento, quer de family offices;

- a reabilitação urbana, em resultado do dinamismo revelado pelo turismo, com forte impacto ao nível do alojamento local, hotelaria e retalho, em especial na restauração;
- face ao aumento da procura por espaços de qualidade, não assegurada por nova oferta e em resultado da colocação de um total de 166.820m<sup>2</sup> de escritórios, a taxa de desocupação em Lisboa baixou para 8,6%, a par do aumento da renda prime (20€/m<sup>2</sup>) e redução da prime yield para 4,5%;
- ao nível do retalho destaque para as mais de 700 novas aberturas em 2017, com a renda no Chiado a alcançar os 120€/m<sup>2</sup> e a prime yield a situar-se nos 4,5%.

### 3. Análise da Atividade e da Posição Financeira

De acordo com a estratégia definida a Sociedade prosseguiu esforços em ordem à aprovação do Plano de Urbanização do Portinho e licenciamento dos projetos que integram o Projeto Reis Magos. Este objetivo visa reforçar a liquidez e valorização do ativo.

No exercício de 2017 a Empresa atingiu um resultado líquido negativo de 1.231.323,96 €.

Relativamente aos rendimentos do período económico ora findo, registámos:

(i)	Provisões .....	1.438,67 €
(ii)	Outros Rendimentos .....	306,00 €

Relativamente aos gastos incorridos no período económico ora findo, registámos:

(i)	Fornecimentos e Serviços Externos .....	41.571,48 €
(ii)	Outros Gastos e Perdas .....	1.052.088,41 €
(iii)	Juros e Gastos Similares Suportados .....	139.408,74 €

### 4. Expectativas Futuras

#### 4.1. Cenário Macroeconómico

Em 2018, o ritmo de recuperação da atividade deverá manter-se robusto, beneficiando do dinamismo das exportações, que deverá manter-se suportado pelo atual ciclo de expansão das atividades turísticas, bem como das exportações de bens, designadamente no que se refere ao setor automóvel. Porém, a estabilização do consumo, num contexto de necessidade de reforço da taxa de poupança que se encontra em mínimos históricos, e a consolidação da trajetória de recuperação do investimento, após o forte crescimento observado em 2017, poderão determinar uma moderação da atividade que, de acordo com o FMI, se poderá materializar numa taxa de crescimento do PIB de 2,2% em 2018.

O risco de perturbações políticas na Europa, bem como a possibilidade de ocorrência de uma correção significativa nos mercados financeiros, constituem as principais fontes de incerteza que poderão penalizar o processo de consolidação da retoma da economia portuguesa.

A par deste ambiente de recuperação da atividade económica, o mercado – com excessiva liquidez num ambiente de baixas taxas de juro - deverá manter em 2018 uma dinâmica positiva, em resultado de:

- expectável maior volume de projetos de promoção imobiliária com apoio da banca comercial;
- reforço da reabilitação urbana por força do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) que em conjugação com a banca comercial permitirá disponibilizar 1.400M€ para alavancar investimentos em território nacional no valor de 2.000M€;
- novas oportunidades de investimento face às tendências de mercado, nomeadamente o co-working, residências sénior e residências para estudantes, cujo mercado em forte crescimento (higher education), fruto da sua globalização, apresenta taxas de ocupação da ordem dos 100% e se estimam necessidades da ordem das 13.000-18.000 camas, nos três centros universitários de Lisboa, Porto e Coimbra. Ao nível da habitação residencial, suportada maioritariamente por reabilitação urbana, com um volume significativo de novos licenciamentos em pipeline que permitirão equilibrar o mercado, o desafio deverá ser alimentar a procura crescente com outros projetos que não exclusivamente habitação de luxo.

#### 4.2. Evolução previsível da sociedade

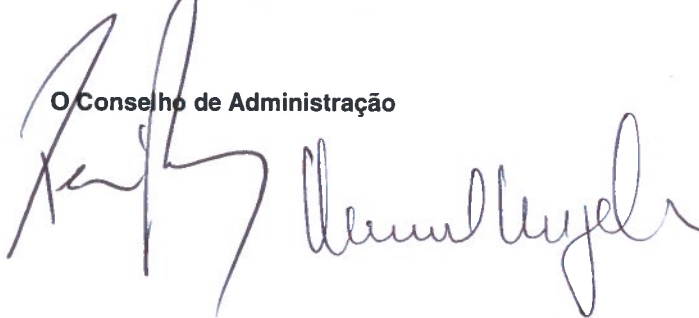
Em articulação com os seus consultores jurídicos e o apoio dos projetistas contratados, a Monumental Residence procurará desenvolver em 2018, junto do Governo Regional e da Câmara Municipal de Santa Cruz, um conjunto de iniciativas em ordem à adaptação do Plano de Urbanização do Portinho ao ordenamento em vigor, com vista à sua aprovação e licenciamento.

### 5. Proposta de Aplicação dos Resultados

A MONUMENTAL RESIDENCE- INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A, no período económico findo em 31 de dezembro de 2017, realizou um resultado líquido negativo de 1.231.323,96 €, propondo a sua aplicação para resultados transitados.

Lisboa, 16 de janeiro de 2018

O Conselho de Administração



MONUMENTAL RESIDENCE - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

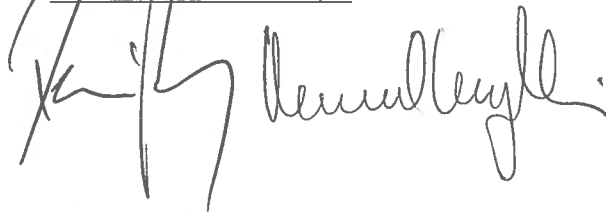
(Montantes expressos em euros)

ATIVO	Notas	31-12-2017	31-12-2016
<b>ATIVO CORRENTE:</b>			
Inventários	8	21.781.185,67	25.226.994,54
Estado e outros entes públicos	14	3.850,00	3.000,00
Outros créditos a receber	9	185.016,33	-
Caixa e depósitos bancários	5	928.472,62	-
Total do ativo corrente		<u>22.898.524,62</u>	<u>25.229.994,54</u>
Total do ativo		<u>22.898.524,62</u>	<u>25.229.994,54</u>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>CAPITAL PRÓPRIO:</b>			
Capital subscrito	10	30.300.000,00	50.000,00
Outros instrumentos de capital próprio	10	210.000,00	210.000,00
Reservas legais	10	23.975,83	23.975,83
Resultados transitados	10	(6.534.655,91)	(4.652.592,48)
		23.999.319,92	(4.368.616,65)
Resultado líquido do período		<u>(1.231.323,96)</u>	<u>(1.882.063,43)</u>
		22.767.995,96	(6.250.680,08)
Total do capital próprio		<u>22.767.995,96</u>	<u>(6.250.680,08)</u>
<b>PASSIVO:</b>			
<b>PASSIVO NÃO CORRENTE:</b>			
Financiamentos obtidos	11	-	27.290.629,35
Provisões	19	1.478,66	2.917,33
Total do passivo não corrente		<u>1.478,66</u>	<u>27.293.546,68</u>
<b>PASSIVO CORRENTE:</b>			
Fornecedores	13	114.848,99	111.205,53
Estado e outros entes públicos	14	121,09	-
Financiamentos obtidos	11	-	175.686,06
Outras dívidas a pagar	12	14.079,92	3.900.236,35
Total do passivo corrente		<u>129.050,00</u>	<u>4.187.127,94</u>
Total do passivo		<u>130.528,66</u>	<u>31.480.674,62</u>
Total do capital próprio e do passivo		<u>22.898.524,62</u>	<u>25.229.994,54</u>

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de dezembro de 2017.

Lisboa, 16 de janeiro de 2018

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



O CONTABILISTA CERTIFICADO



MONUMENTAL RESIDENCE - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

DO PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

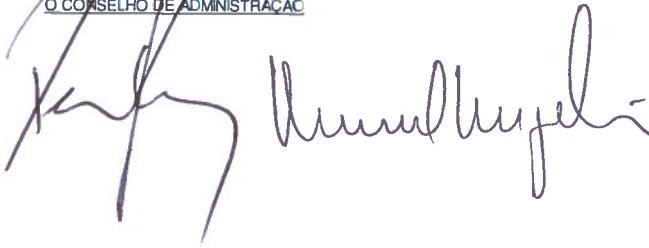
(Montantes expressos em euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	2017	2016
Varição nos inventários da produção	20	-	61.000,00
Fornecimentos e serviços externos	15	(41.571,48)	(90.436,83)
Imparidade de dívidas a receber ((perdas) / reversões)	9	-	(1.098.415,70)
Provisões (aumentos/reduções)	19	1.438,67	1.398,67
Outros rendimentos e ganhos	16	306,00	-
Outros gastos	17	<u>(1.052.088,41)</u>	<u>(73.038,11)</u>
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		<u>(1.091.915,22)</u>	<u>(1.199.491,97)</u>
Imparidade de investimentos depreciables / amortizáveis ((perdas) / reversões)	8	-	-
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		<u>(1.091.915,22)</u>	<u>(1.199.491,97)</u>
Juros e gastos similares suportados	18	<u>(139.408,74)</u>	<u>(682.571,46)</u>
Resultado antes de impostos		<u>(1.231.323,96)</u>	<u>(1.882.063,43)</u>
Imposto sobre o rendimento do período		-	-
Resultado líquido do período		<u>(1.231.323,96)</u>	<u>(1.882.063,43)</u>

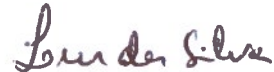
O anexo faz parte integrante desta demonstração dos resultados por naturezas do período findo em 31 de dezembro de 2017.

Lisboa, 16 de janeiro de 2018

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



O CONTABILISTA CERTIFICADO



MONUMENTAL RESIDENCE - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

DO PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

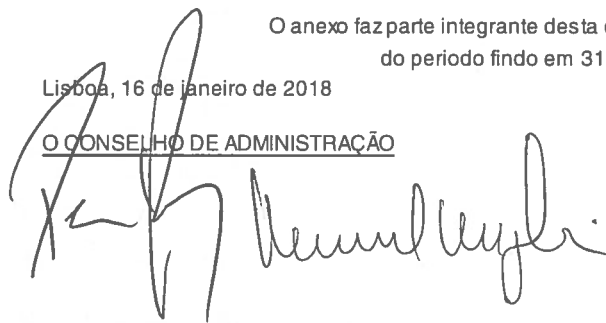
(Montantes expressos em euros)

	<u>Notas</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<b><u>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:</u></b>			
Recebimentos de clientes		-	-
Pagamentos a fornecedores		(220.585,22)	(121.723,44)
Caixa gerada pelas operações		<u>(220.585,22)</u>	<u>(121.723,44)</u>
Pagamento / recebimento do imposto sobre o rendimento		(850,00)	(1.000,00)
Outros recebimentos / pagamentos		(160.121,31)	(51.816,92)
Fluxos de caixa das atividades operacionais [1]		<u><u>(381.556,53)</u></u>	<u><u>(174.540,36)</u></u>
<b><u>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:</u></b>			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		-	-
Ativos intangíveis		-	-
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis		-	-
Ativos intangíveis		-	-
Fluxos de caixa das atividades de investimento [2]		<u>-</u>	<u>-</u>
<b><u>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</u></b>			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		-	-
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio		30.250.000,00	-
		<u>30.250.000,00</u>	<u>-</u>
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		(25.164.128,79)	-
Juros e gastos similares		(3.600.156,00)	(652,71)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento [3]		<u>1.485.715,21</u>	<u>(652,71)</u>
Varição de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]		1.104.158,68	(175.193,07)
Efeito das diferenças de câmbio		-	-
Caixa e seus equivalentes no início do período	5	(175.686,06)	(492,99)
Caixa e seus equivalentes no fim do período	5	<u>928.472,62</u>	<u>(175.686,06)</u>

O anexo faz parte integrante desta demonstração dos fluxos de caixa  
do período findo em 31 de dezembro de 2017.

Lisboa, 16 de janeiro de 2018

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



O CONTABILISTA CERTIFICADO



MONUMENTAL RESIDENCE - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

DO PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

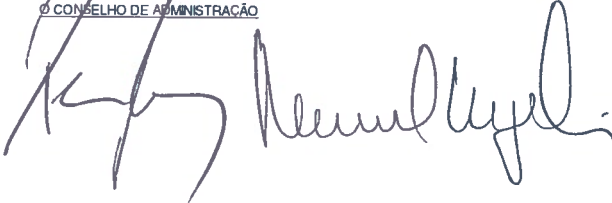
(Montantes expressos em euros)

Notas	Capital próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe					Total do capital próprio
	Capital subscrito	Outros instrumentos de capital próprio	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período	
Saldo em 1 de janeiro de 2016	50 000,00	210 000,00	23 975,83	(3 546 657,37)	(1 105 935,11)	(4 368 616,65)
Alterações no período:						
Outras alterações reconhecidas no capital próprio:	-	-	-	(1 105 935,11)	1 105 935,11	-
Resultado líquido do exercício	50 000,00	210 000,00	23 975,83	(4 652 592,48)	-	(4 368 616,65)
Operações com detentores de capital no período:						
Outras operações	-	-	-	-	(1 882 063,43)	(1 882 063,43)
Saldo em 1 de janeiro de 2016	50 000,00	210 000,00	23 975,83	(4 652 592,48)	(1 882 063,43)	(6 250 680,08)
Alterações no período:						
Outras alterações reconhecidas no capital próprio:	-	-	-	(1 882 063,43)	1 882 063,43	-
Resultado líquido do exercício	50 000,00	210 000,00	23 975,83	(6 534 655,91)	-	(6 250 680,08)
Resultado integral					(1 231 323,96)	(1 231 323,96)
Operações com detentores de capital no período:						
Realizações de capital	30 250 000,00	-	-	-	-	30 250 000,00
Outras operações	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2017	30 300 000,00	210 000,00	23 975,83	(6 534 655,91)	(1 231 323,96)	22 767 995,96

O anexo faz parte integrante desta demonstração das alterações no capital próprio do período findo em 31 de dezembro de 2017.

Lisboa, 16 de janeiro de 2018

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



O CONTABILISTA CERTIFICADO





ÍNDICE

1.	IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE.....	2
2.	REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	2
3.	ADOÇÃO PELA PRIMEIRA VEZ DAS NCRF.....	2
4.	PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS .....	3
5.	FLUXOS DE CAIXA .....	10
6.	POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS, ALTERAÇÕES NAS ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E ERROS .....	10
7.	IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO .....	11
8.	INVENTÁRIOS .....	12
9.	OUTROS CRÉDITOS A RECEBER .....	12
10.	CAPITAL SUBSCRITO E INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO.....	13
11.	FINANCIAMENTOS OBTIDOS .....	14
12.	OUTRAS DÍVIDAS A PAGAR .....	15
13.	FORNECEDORES.....	15
14.	ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS .....	15
15.	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS .....	16
16.	OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS .....	16
17.	OUTROS GASTOS.....	17
18.	GASTOS DE FINANCIAMENTO .....	17
19.	PROVISÕES.....	17
20.	VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO .....	18
21.	PARTES RELACIONADAS.....	18
22.	ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DE BALANÇO.....	18
23.	DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS.....	19

## **1. IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE**

A Monumental Residence – Investimentos Imobiliários, S.A. (doravante designada por “Empresa” ou “Sociedade”) é uma sociedade anónima, que foi constituída em 28 de dezembro de 2001 e tem a sua sede social na Rua da Alfândega, n.º10, 5.ºC, Funchal.

A atividade da Empresa consiste na compra e venda, arrendamento de bens imóveis e na promoção, comercialização e gestão de bens próprios e a revenda de bens imóveis adquiridos para esse fim.

A empresa é detida em 100% pelo FUNDO MR ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO.

## **2. REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As presentes demonstrações financeiras, foram preparadas de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística (“SNC”), que inclui as Normas Contabilísticas de Relato Financeiro (“NCFR”), conforme disposto no Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 98/2015, de 2 de junho.

As demonstrações financeiras que incluem o balanço, a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio, a demonstração dos fluxos de caixa e o anexo, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Empresa, no dia 16 de janeiro de 2018, são expressas em Euros e foram preparadas de acordo com os pressupostos da continuidade e do regime de acréscimo no qual os itens são reconhecidos como ativos, passivos, capital próprio, rendimentos e gastos quando satisfaçam as definições e os critérios de reconhecimento para esses elementos contidos na estrutura concetual, em conformidade com as características qualitativas da compreensibilidade, relevância, materialidade, fiabilidade, representação fidedigna, substância sobre a forma, neutralidade, prudência, plenitude e comparabilidade.

As políticas contabilísticas, apresentadas na nota 4, foram utilizadas nas demonstrações financeiras para o período findo a 31 de dezembro de 2017 e na informação financeira comparativa apresentada nestas demonstrações financeiras para o período findo a 31 de dezembro de 2016.

Não foram feitas derrogações às disposições do SNC.

Não existem contas de balanço e da demonstração dos resultados cujos conteúdos não sejam comparáveis com os do período anterior.

## **3. ADOÇÃO PELA PRIMEIRA VEZ DAS NCFR**

As NCRF não foram adotadas pela primeira vez neste período.

#### 4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As principais políticas contabilísticas aplicadas na preparação das demonstrações financeiras apresentam-se como segue:

##### 4.1. Bases de mensuração usadas na preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico modificado pela aplicação do justo valor para os ativos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados, exceto aqueles para os quais o justo valor não está disponível.

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as NCRF requer que a Empresa efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e o valor dos ativos, passivos, rendimentos e gastos. As estimativas e pressupostos associados são baseados na experiência histórica e noutros fatores considerados razoáveis de acordo com as circunstâncias e formam a base para os julgamentos sobre os valores dos ativos e passivos cuja valorização não é evidente através de outras fontes. Os resultados reais podem diferir das estimativas. As questões que requerem um maior grau de julgamento ou complexidade, ou para as quais os pressupostos e estimativas são considerados significativos, são apresentados na nota 4.3 – Principais estimativas e julgamentos das demonstrações financeiras.

##### 4.2. Outras políticas contabilísticas relevantes

###### a) Inventários

Os inventários são registados ao menor de entre o custo e o valor líquido de realização, obtido pela média de duas avaliações de entidades externas.

Os produtos, trabalhos em curso e produtos acabados encontram-se valorizados ao menor entre o custo de produção, que inclui todos os custos inerentes a produção, tais como: o custo dos materiais incorporados, mão-de-obra direta, gastos de produção e gastos de financiamento, e o seu valor realizável líquido obtido pela média de duas avaliações externas, dos dois o mais baixo.

Nas situações em que o valor realizável líquido é inferior ao custo de aquisição ou de produção, são registadas perdas de imparidades por depreciações de inventários.

###### b) Imparidade de ativos

É efetuada uma avaliação de imparidade sempre que seja identificado um evento ou alteração nas circunstâncias que indiquem que o montante pelo qual o ativo se encontra registado possa não ser recuperado.

O valor da imparidade corresponde à diferença entre o valor realizável líquido dos ativos e o seu custo de aquisição. Este valor baseia-se numa valorização de avaliadores independentes que possuem uma qualificação profissional e relevante e com *Know-how* comprovado associado à localização e categoria do bem que está a ser valorizado.

As alterações dos pressupostos, resultantes da incerteza quando ao valor de recuperação do valor líquido dos ativos que se baseia na melhor informação disponível à data, poderão resultar em impactos em períodos futuros na determinação da imparidade.

c) Clientes e Outros créditos a receber

Os outros créditos a receber são inicialmente reconhecidos ao seu justo valor, sendo subsequentemente valorizados ao custo ou custo amortizado, utilizando o método da taxa de juro efetiva, sendo apresentadas em balanço deduzidas das perdas por imparidade que lhe estejam associadas.

As perdas por imparidade são registadas com base na avaliação regular da existência de evidência objetiva de imparidade associada aos créditos de cobrança duvidosa na data de balanço. As perdas por imparidade identificadas são registadas por contrapartida de resultados, sendo subsequentemente revertidas por resultados caso se verifique uma redução do montante da perda estimada, num período posterior.

d) Caixa e equivalentes de caixa

A rubrica de caixa e seus equivalentes inclui o dinheiro em caixa e em depósitos à ordem e investimentos financeiros a curto prazo, altamente líquidos e que possam ser imediatamente mobilizáveis com risco insignificante de alteração de valor.

A Demonstração de Fluxos de Caixa é preparada de acordo com o método direto, através do qual são divulgados os recebimentos e pagamentos de caixa em atividades operacionais, de investimento e de financiamento.

e) Fornecedores e Outras dívidas a pagar

As outras dívidas a pagar a fornecedores e outros credores, que não vencem juros, são registadas ao custo histórico, que é substancialmente equivalente ao seu justo valor.

f) Financiamentos obtidos

Os financiamentos obtidos são registados no passivo ao custo amortizado.

Os empréstimos são registados no passivo pelo valor nominal recebido líquido de comissões com a emissão desses empréstimos. Os encargos financeiros apurados com base na taxa de

juro efetiva são registados na demonstração de resultados em observância do regime da periodicidade económica.

Os empréstimos são classificados como passivos correntes, a não ser que a Sociedade tenha o direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por mais de 12 meses após a data do relato. Neste caso serão incluídos em passivos não correntes pelas quantias que se vencem para além deste prazo.

g) Desreconhecimento de ativos e passivos financeiros

A Empresa desreconhece ativos financeiros apenas quando os direitos contratuais aos seus fluxos de caixa expiram, ou quando transfere para outra entidade, os ativos financeiros e todos os riscos e benefícios significativos 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.

h) Reconhecimento de gastos e rendimentos

Os gastos e rendimentos são reconhecidos no período a que dizem respeito, de acordo com o princípio da especialização de períodos, 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.

i) Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento é registado de acordo com o preconizado pela NCRF 25 – “Impostos sobre o rendimento”. Na mensuração do custo relativo ao imposto sobre o rendimento do período, para além do imposto corrente, calculado com base nos resultados antes de impostos, ajustados pelas legislações fiscais aplicáveis, são também considerados os efeitos resultantes das diferenças temporárias entre os resultados antes de impostos e o lucro tributável, originadas no período ou decorrentes de períodos anteriores, bem como o efeito dos prejuízos fiscais reportáveis à data do balanço.

Tal como estabelecido na referida norma, são reconhecidos ativos por impostos diferidos apenas quando exista razoável segurança de que estes poderão vir a ser utilizados na

redução do resultado tributável futuro, ou quando existam impostos diferidos passivos cuja reversão seja expectável no mesmo período em que os impostos diferidos ativos sejam revertidos. No final de cada período é efetuada uma revisão desses impostos diferidos, sendo os mesmos reduzidos sempre que deixe de ser provável a sua utilização futura.

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.

O gasto relativo ao imposto sobre o rendimento do período resulta da soma do imposto corrente com o diferido.

O imposto sobre o rendimento é reconhecido na demonstração de resultados, exceto quando relacionado com itens que sejam movimentados em capitais próprios, facto que implica o seu reconhecimento em capitais próprios.

j) Rédito

O rédito é mensurado pelo justo valor da contraprestação recebida ou a receber. O rédito a reconhecer é deduzido do montante estimado de devoluções, descontos e outros abatimentos. O rédito é reconhecido líquido de impostos relacionados com a venda.

O rédito proveniente da venda de bens é reconhecido quando todas as seguintes condições são satisfeitas:

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

O rédito proveniente da prestação de serviços é reconhecido com referência à fase de acabamento da transação/serviço à data de relato, desde que todas as seguintes condições sejam satisfeitas:

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

B3 K

- Os custos incorridos ou a incorrer com a transação podem ser mensurados com fiabilidade;
- A fase de acabamento da transação/serviço à data de relato pode ser mensurada com fiabilidade.

O rédito compreende os montantes faturados na venda de produtos ou prestações de serviços líquidos de impostos sobre o valor acrescentado, abatimentos e descontos. Quando o influxo de dinheiro ou equivalentes de dinheiro for diferido, o justo valor da retribuição pode ser menor que a quantia nominal. Esta diferença é reconhecida como rédito de juros.

k) Gastos/Rendimentos de financiamento

Os gastos/rendimentos de financiamentos incluem os juros pagos pelos empréstimos obtidos. Os juros são reconhecidos de acordo com o regime de acréscimo pelo método do custo amortizado.

Os custos financeiros de financiamento não associados a Projetos Imobiliários são custos do período. Enquanto aqueles que estão associados a Projetos de Imobiliários são reconhecidos da seguinte forma:

- Custo de período, nos Projetos já concluídos e disponíveis para venda;
- Custo do período, nos Projetos que se encontram parados;
- Incorporados no valor das Existências (Produtos e Trabalhos em Curso), nos Projetos em desenvolvimento e ainda não concluídos;
- A capitalização dos custos dos empréstimos obtidos deve ser suspensa, durante os períodos extensos em que o desenvolvimento dos projetos em curso seja interrompido.

l) Instrumentos de capital

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

Custos diretamente atribuíveis à emissão de instrumentos de capital próprio são registados por contrapartida do capital próprio como uma dedução ao valor de emissão.

As distribuições efetuadas por conta de instrumentos de capital, como sejam dividendos, são deduzidas ao capital próprio como dividendos quando aprovadas em Assembleia-Geral da Sociedade.

Na data de aprovação das contas por parte do Órgão de Gestão, este não tem conhecimento de qualquer obrigação de entregar dinheiro ou qualquer outro ativo, por contrapartida destes instrumentos de capital.

m) Acontecimentos após a data do balanço

As demonstrações financeiras apresentadas refletem os eventos subsequentes ocorridos até 16 de janeiro de 2018, data em que foram aprovadas pelo Órgão de Gestão conforme referido na Nota 2.

Os eventos ocorridos após a data do balanço sobre condições que existiam à data do balanço, são eventos ajustáveis considerados na preparação das demonstrações financeiras.

Os acontecimentos materiais após a data do balanço que não dão lugar a ajustamentos são divulgados na Nota 22.

4.3. Principais estimativas e julgamentos

As NCRF requerem que sejam efetuadas estimativas e julgamentos no âmbito da tomada de decisão, sobre alguns tratamentos contabilísticos com impacto nos valores reportados no total do ativo, passivo, capital próprio, gastos e rendimentos. Os efeitos reais podem diferir das estimativas e julgamentos efetuados, nomeadamente no que se refere ao efeito dos gastos e rendimentos reais.

As principais estimativas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos são discutidos nesta nota com o objetivo de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afeta os resultados reportados pela Sociedade e a sua divulgação. Uma descrição detalhada das principais políticas utilizadas pela Sociedade é apresentada na nota 4.2.

Considerando que em muitas situações existem alternativas ao tratamento contabilístico adotado pela Sociedade, os resultados reportados poderiam ser diferentes caso um tratamento diferente tivesse sido escolhido. O Conselho de Administração considera que as escolhas efetuadas são apropriadas e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira da Sociedade e o resultado das suas operações em todos os aspetos materialmente relevantes. Os resultados das alternativas analisadas de seguida são apresentados apenas para assistir o leitor no entendimento das demonstrações financeiras e não têm intenção de sugerir que outras alternativas são mais apropriadas.

Inventários

Os inventários são valorizados ao menor entre o seu custo de aquisição e o seu valor realizável líquido. O valor realizável líquido baseia-se numa valorização de avaliadores independentes que possuem uma qualificação profissional reconhecida e relevante e que têm experiência recente na localização e na categoria do bem que está a ser valorizado.



#### Imparidade

Os inventários são revistos para efeitos de imparidade sempre que existam factos ou circunstâncias que indicam que o seu valor líquido poderá não ser recuperável.

O valor da imparidade corresponde à diferença entre o valor realizável líquido dos imóveis e o seu custo de aquisição, este baseia-se numa valorização de avaliadores independentes que possuem uma qualificação profissional reconhecida e relevante e que tem experiência recente na localização e na categoria do bem que está a ser valorizado.

Considerando as incertezas quanto ao valor de recuperação do valor líquido dos bens pelo facto de se basearem na melhor informação disponível à data, as alterações dos pressupostos poderão resultar em impactos em períodos futuros na determinação do nível de imparidade.

#### Recuperabilidade de saldos devedores de clientes e outros devedores

As perdas por imparidade relativas a saldos devedores de clientes e outros devedores são baseadas na avaliação efetuada pela Sociedade quanto à existência de prova objetiva de imparidade e da probabilidade de recuperação dos saldos das contas a receber, antiguidade de saldos, anulação de dívidas e outros fatores. Existem determinadas circunstâncias e factos que podem alterar a estimativa das perdas por imparidade dos saldos das contas a receber face aos pressupostos considerados, incluindo alterações da conjuntura económica, das tendências sectoriais, da deterioração da situação creditícia dos principais clientes e de incumprimentos significativos. Este processo de avaliação está sujeito a diversas estimativas e julgamentos. As alterações destas estimativas podem implicar a determinação de diferentes níveis de imparidade e, consequentemente, diferentes impactos nos resultados.

#### Impostos sobre os lucros

Existem diversas transações e cálculos para os quais a determinação do valor final do imposto a pagar é incerto durante o ciclo normal dos negócios. Outras interpretações e estimativas poderiam resultar num nível diferente dos impostos sobre os lucros, correntes e diferidos, reconhecidos no período.

Em Portugal, 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 reporte prejuízos fiscais, deduções de crédito de imposto, bem como quaisquer outras deduções (em que este prazo passará a ser o do período desse direito).

Desta forma, é possível que ocorram correções à matéria coletável, resultantes principalmente de diferenças na interpretação da legislação fiscal. No entanto, é convicção da Empresa, de que não

haverá correções significativas aos impostos sobre os lucros registados nas demonstrações financeiras.

O reconhecimento de ativos por impostos diferidos tem por base projeções da Empresa, que demonstram a existência de lucros tributáveis futuros.

#### 4.4. Principais pressupostos relativos ao futuro

Não foram identificadas pelo órgão de gestão da Sociedade situações que sejam suscetíveis de provocar ajustamentos materiais nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o ano seguinte ou mesmo que coloquem em causa a continuidade da Sociedade.

#### 4.5. Principais fontes de incerteza das estimativas

As principais fontes de incertezas encontram-se detalhadas na Nota 4.3.

### 5. FLUXOS DE CAIXA

#### Caixa e depósitos bancários

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e seus equivalentes inclui numerário, depósitos bancários imediatamente mobilizáveis (de prazo inferior ou igual a três meses) e aplicações de tesouraria no mercado monetário, líquidos de descobertos bancários e de outros financiamentos de curto prazo equivalentes.

A discriminação de caixa e seus equivalentes, em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é como se segue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depósitos à Ordem	928.472,62	-
	<u>928.472,62</u>	<u>-</u>

### 6. POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS, ALTERAÇÕES NAS ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E ERROS

Durante os períodos findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não ocorreram alterações nas políticas contabilísticas ou alterações significativas de estimativas e não foram identificados erros materiais que exigissem ajustamentos.

**7. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO**

A Empresa encontra-se sujeita a Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas ("IRC"), à taxa de 21% sobre a matéria coletável, nos termos do artigo 87º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas. Ao valor de Coleta de IRC assim apurado, acresce ainda Derrama, incidente sobre o lucro tributável registado e cuja taxa poderá variar até ao máximo de 1,5% bem como a tributação autónoma sobre os encargos às taxas previstas no artigo 88º do código do IRC. No apuramento da matéria coletável, à qual é aplicada a referida taxa de imposto, são adicionados e subtraídos ao resultado contabilístico os montantes não aceites fiscalmente. Esta diferença, entre resultado contabilístico e fiscal, pode ser de natureza temporária ou permanente. Adicionalmente, para o período de 2017 a derrama estadual pode variar entre 3% e 7% em função do lucro tributável apurado nos termos do artigo 87º - A do Código do IRC, composto da seguinte forma:

- (i) 3% para os lucros compreendidos entre os 1.500 milhares Euros e 7.500 milhares de Euros;
- (ii) 5% para a parcela de lucros superiores a 7.500 milhares de Euros até 35.000 milhares de Euros;
- (iii) 7% para a parcela de lucros superiores a 35.000 milhares de Euros.

O Conselho de Administração da Sociedade entende que as eventuais correções resultantes de revisões / inspeções por parte das autoridades fiscais àquela declaração de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado antes de impostos	(1.231.323,96)	(1.882.063,43)
Correções de exercícios anteriores	3.932,37	(64.895,45)
Não Devidamnete documentados	160,00	
Provisões	(1.438,67)	(1.398,67)
Multas Fiscais	-	-
Gastos de financiamento	-	-
Resultado fiscal	<u>(1.228.670,26)</u>	<u>(1.948.357,55)</u>
Taxa efetiva de imposto	0,00%	0,00%

Nos termos da legislação em vigor, os prejuízos fiscais gerados nos exercícios iniciados a 1 de janeiro de 2017 são reportáveis durante um período de cinco anos após a sua ocorrência. A dedução de prejuízos fiscais reportáveis de anos anteriores poderá ser efetuada até ao limite de 70% dos lucros fiscais gerados, não ficando, porém, prejudicada a dedução da parte desses prejuízos que não tenham sido deduzidos até ao final do respetivo período de dedução.

Em 31 de dezembro de 2017, os prejuízos fiscais reportáveis, não reconhecidos nas demonstrações financeiras ascendem a 5.300.492,58 Euros e vencem-se como se segue:

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)

Período em que o prejuízo fiscal foi gerado	Período em que o prejuízo fiscal expira	Prejuízos fiscais não considerados reportáveis para efeito de impostos diferidos
2012	2017	37.642,54
2013	2018	1.064.459,38
2014	2026	1.064.727,94
2015	2027	1.063.988,27
2016	2028	841.004,19
2017	2022	1.228.670,26
		<b>5.300.492,58</b>

**8. INVENTÁRIOS**

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os “Inventários” da Empresa têm a seguinte composição:

	2017			
	Valor bruto	Transferências	Perdas por imparidade	Quantia líquida
Produtos e trabalhos em curso	21.781.185,67	-	-	21.781.185,67
	<b>21.781.185,67</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.781.185,67</b>

	2016			
	Valor bruto	Transferências	Perdas por imparidade	Quantia líquida
Produtos e trabalhos em curso	25.226.994,54	-	-	25.226.994,54
	<b>25.226.994,54</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.226.994,54</b>

Durante o exercício de 2017 a Sociedade efetuou uma operação de dação de 8 lotes do projecto Reis Magos à Apartsolution – Promoção Imobiliária, Lda pelo montante de 3.455.809 Euros para liquidação dos financiamentos em curso que ascendia a 2.126.500,56 Euros, conforme nota 11.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 não ocorreram movimentos nas perdas por imparidade de inventários.

**9. OUTROS CRÉDITOS A RECEBER**

Em 31 de dezembro 2017 e 2016 a rubrica de “Outros créditos a receber” tem a seguinte composição:

	2017			2016		
	Valor bruto	Imparidade acumulada	Valor líquido	Valor bruto	Imparidade acumulada	Valor líquido
Correntes:						
Adiantamento de fornecedores	185.016,33	-	185.016,33	-	-	-
Outros devedores:						
Emp. Turismo R. Magos Ag. Escrit.	1.830.692,84	(1.830.692,84)	-	1.830.692,84	(1.830.692,84)	-
	<b>2.015.709,17</b>	<b>(1.830.692,84)</b>	<b>185.016,33</b>	<b>1.830.692,84</b>	<b>(1.830.692,84)</b>	<b>-</b>

O montante de 1.830.692,84 Euros diz respeito a um adiantamento efetuado pela Sociedade para aquisição da parcela da Fase III do empreendimento “Reis Magos”, o qual está sujeito a recuperação por via de escritura ou dissolução do CPCV celebrado, pelo que por prudência, se encontra registada uma perda por imparidade no mesmo montante.

## 10. CAPITAL SUBSCRITO E INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO

### Capital Subscrito

Em 2017, foi efetuado um aumento do capital social da Sociedade por novas entradas em numerário pelo acionista único, no valor de 30.250.000 €. Uma vez que a Sociedade tinha capitais próprios inferiores a metade do seu capital social, situação prevista no artigo 35º do Código das Sociedades Comerciais. Assim sendo, em 31 de dezembro de 2017, o capital social da sociedade, era composto por 30.300 ações ordinárias, tituladas ao portador, no valor nominal de 1 euro cada, no qual se encontra totalmente subscrito e realizado.

### Outros instrumentos de capital próprio

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 a rubrica de "Outros instrumentos de capital próprio", no montante de 210.000,00 Euros diz respeito a prestações acessórias do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado MR.

### Reserva legal

De acordo com a legislação comercial em vigor, pelo menos 5% do resultado líquido anual se positivo, tem de ser destinado ao reforço da reserva legal até que esta represente 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 incorporada no capital.

A 31 de dezembro de 2017 as reservas legais da Empresa ascendem a 23.975,83 Euros.

### Resultados Transitados

Durante o período de 2017, os movimentos em Resultados Transitados foram os seguintes:

a) Aplicação de Resultados do Período de 2016

Foi transferido para Resultados Transitados o resultado líquido do período de 2016 no montante de 1.882.063,43 Euros conforme aprovado na Assembleia Geral ocorrida em 27 de março de 2017.

Durante o período de 2016, os movimentos em Resultados Transitados foram os seguintes:

b) Aplicação de Resultados do Período de 2015

Foi transferido para Resultados Transitados o resultado líquido do período de 2015 no montante de 1.105.935,11 Euros conforme aprovado na Assembleia Geral ocorrida em 29 de dezembro de 2016.

A rubrica Resultados Transitados apresenta-se como se segue:

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultados transitados	6.534.655,91	4.652.592,48
	<u>6.534.655,91</u>	<u>4.652.592,48</u>

**11. FINANCIAMENTOS OBTIDOS**

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 os “Financiamentos obtidos” têm a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Valor Corrente</u>	<u>Valor Corrente</u>
	<u>Empréstimo</u>	<u>Empréstimo</u>
Descoberto Bancário	-	175.686,06
	<u>-</u>	<u>175.686,06</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Valor não Corrente</u>	<u>Valor não Corrente</u>
	<u>Empréstimo</u>	<u>Empréstimo</u>
Empréstimos bancários:		
Instituições de crédito e sociedades financeiras (Nota 21)	-	25.164.128,79
Outros financiadores:		
Apartsolution - Promoção Imobiliária, Lda (Nota 21)	-	2.126.500,56
	<u>-</u>	<u>27.290.629,35</u>

O empréstimo de médio e longo prazo, contraído junto da instituição de crédito Millennium BCP, destina-se ao financiamento da construção dos vários empreendimentos da empresa. Este financiamento foi liquidado durante o ano de 2017.

A 26 de agosto de 2016 foi assinado um contrato de cessão de créditos, no qual foram transmitidos os direitos existentes para com o anterior financiador Sanpadinvest Promoção - SGPS, Lda. para o novo financiador Apartsolution - Promoção Imobiliária, Lda., nomeadamente o montante de 2.126.500,56 Euros apresentado na rubrica outros financiadores.

Em fevereiro de 2017, foi concretizada a dação de 8 lotes do projeto Reis Magos à Apartsolution - Promoção Imobiliária, Lda. extinguindo desta forma a dívida existente de 2.126.500,56 €.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)**12. OUTRAS DÍVIDAS A PAGAR**

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 a rubrica "Outras dívidas a pagar" tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Encargos financeiros	-	111.591,12
Juros a liquidar	-	3.599.177,53
Outros acréscimos de gastos		
Revisores	7.072,50	7.015,00
IMI	6.048,42	6.652,62
A.I.M.I	-	
Contabilidade	671,00	671,00
Outros	288,00	
Credores diversos	-	175.129,08
	<u>14.079,92</u>	<u>3.900.236,35</u>

**13. FORNECEDORES**

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 a rubrica de "Fornecedores" tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fornecedores - conta corrente	114.848,99	111.205,53
	<u>114.848,99</u>	<u>111.205,53</u>

**14. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS**

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 as rubricas de "Estado e outros entes públicos" têm a seguinte composição:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares	-	121,09	-	-
Pagamentos especiais por conta	3.850,00	-	3.000,00	-
	<u>3.850,00</u>	<u>121,09</u>	<u>3.000,00</u>	<u>-</u>

**15. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

A rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” nos períodos findos em 2017 e 2016 tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Subcontratos:		
Subcontratos - TN (i)	-	61.000,00
Serviços Especializados:		
Consultores (ii)	14.700,00	1.551,76
Revisores	7.072,50	7.015,00
Contabilidade	2.135,00	2.135,00
Serviços bancários	1.474,54	166,29
Interbolsa	1.226,33	-
Conservação e reparação	-	9.516,00
Honorários	-	2.879,20
Comissões	-	3.715,10
Outros	605,78	-
Deslocações e estadas:		
Deslocações	2.893,43	-
Refeições	14,80	-
Serviços diversos:		
Contencioso e notariado	9.957,25	1.265,00
Seguros	1.491,85	1.193,48
	<u>41.571,48</u>	<u>90.436,83</u>

(i) Em 31 de Dezembro de 2016 o montante da rubrica “Subcontratos” corresponde a vários subcontratos de planeamento e arquitetura do projeto Aldeia dos Reis Magos.

(ii) Em 31 de dezembro de 2017 o montante da rubrica “Consultores” corresponde a custos incorridos com avaliações efetuadas aos imóveis da Sociedade.

**16. OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS**

A rubrica de “Outros rendimentos e ganhos” nos períodos findos em 2017 e 2016 tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Outros não especificados (i)	306,00	-
	<u>306,00</u>	<u>-</u>

(i) Na rubrica ‘Outros rendimentos e ganhos’ o valor apresentado corresponde ao reembolso da taxa de justiça.



**17. OUTROS GASTOS**

A rubrica de "Outros gastos" nos períodos findos em 2017 e 2016 tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impostos indiretos - I.S.	435,23	40.794,12
Imposto do selo c/empréstimos	5.576,36	24.842,55
Impostos diretos - I.M.I.	5.445,62	7.380,53
Impostos diretos -A. I.M.I.	8.043,09	-
Perdas em Inventários	1.032.588,11	-
Multas e penalidades	-	20,91
	<u>1.052.088,41</u>	<u>73.038,11</u>

O saldo da rubrica "Perdas em Inventários" em 31 de dezembro de 2017 é referente à dação efetuada à Apartsolution – Promoção Imobiliária, Lda..

**18. GASTOS DE FINANCIAMENTO**

Os "Gastos de financiamento" nos períodos findos em 2017 e 2016 têm a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de financiamento:		
Juros de empréstimos obtidos	139.408,74	621.064,13
Juros de outros empréstimos obtidos	-	60.854,62
Outros gastos relativos a financiamentos obtidos	-	652,71
	<u>139.408,74</u>	<u>682.571,46</u>

**19. PROVISÕES**

A rubrica de "Provisões" nos períodos findos em 2017 e 2016 tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>			<u>2016</u>				
	Saldo inicial	Aumentos	Reversões	Saldo final	Saldo inicial	Aumentos	Reversões	Saldo final
Impostos (i)	<u>2.917,33</u>	<u>40,00</u>	<u>1.478,67</u>	<u>1.478,66</u>	<u>4.316,00</u>	<u>80,00</u>	<u>1.478,67</u>	<u>2.917,33</u>
	<u>2.917,33</u>	<u>40,00</u>	<u>1.478,67</u>	<u>1.478,66</u>	<u>4.316,00</u>	<u>80,00</u>	<u>1.478,67</u>	<u>2.917,33</u>

- (i) Provisão constituída para fazer face a contingências identificadas pela Empresa no período.

**20. VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO**

A “Variação da produção” reconhecida no decurso dos períodos findos em 2017 e 2016 têm a seguinte composição:

	Produtos e trabalhos em curso	
	2017	2016
Inventário Inicial	25.226.994,54	25.165.994,54
Dação	(2.413.220,76)	-
Perdas em Inventários (Dação)	(1.032.588,11)	-
Inventários finais	21.781.185,67	25.226.994,54
	-	61.000,00

O valor apresentado na rubrica “Dação” diz respeito ao desreconhecimento dos 8 lotes do projeto Reis Magos utilizados para a liquidação da dívida da Sociedade com a Apartsolution, como mencionado na nota 8 e nota 11.

**21. PARTES RELACIONADAS**

Em 2017 e 2016 a Empresa apresentou as seguintes transações com partes relacionadas:

	2017	2016
<u>Outras partes relacionadas:</u>	Financiamentos obtidos	Financiamentos obtidos
Millennium BCP (Nota 11)	-	25.164.128,79
Apartsolution - Promoção Imobiliária, Lda (Nota 11)	-	-
Sanpadinvest Promoção - SGPS, Lda (Nota 11)	-	2.126.500,56
	-	27.290.629,35

A 31 de dezembro de 2016 a Sociedade detinha um financiamento junto do Millennium BCP no montante de 25.164.128,79 Euros.

A Sanpadinvest era titular de um crédito sobre a Sociedade no valor de 2.156.500,56 Euros. Em agosto de 2016 a Sanpadinvest efetuou uma cedência de crédito desse mesmo montante à Apartsolution, conforme referido na nota 11.

Durante o exercício de 2017, a Empresa liquidou todos os financiamentos que detinha.

**22. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DE BALANÇO**

Após o encerramento do exercício, e até à elaboração do presente relatório, não se registaram factos suscetíveis de modificar a situação relevada nas contas, para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 5 do Artigo 66.º do Código das Sociedades Comerciais (“CSC”).

**23. DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS**

A Administração informa que a Empresa não apresenta dívidas ao Estado em situação de mora, nos termos do Decreto-Lei 534/80, de 7 de novembro.

Dando cumprimento ao estipulado pelo Artigo 21º do Decreto nº 411/91, de 17 de outubro, a Administração informa que a situação da Empresa perante a Segurança Social se encontra regularizada, dentro dos prazos legalmente estipulados.

Para efeitos da alínea d) do nº 5 do artigo 66º do CSC, durante o exercício de 2017, a Empresa não efetuou transações com ações próprias, sendo nulo o nº de ações próprias detidas em 31 de dezembro de 2017.

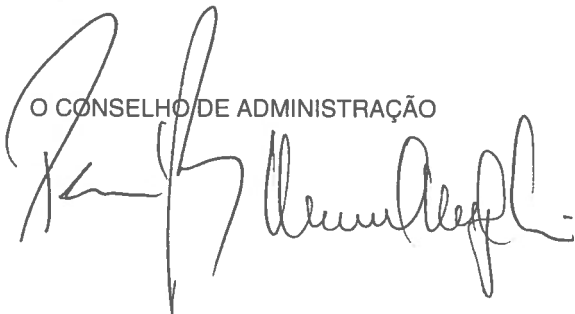
Não foram concedidas quaisquer autorizações nos termos do artigo 397º do CSC, pelo que nada há a indicar para efeitos do nº 2, alínea e) do artigo 66º do CSC.

Dando cumprimento ao disposto no Artigo 66º - A e Artigoº 508-F do CSC, a Sociedade no período findo em 31 de dezembro de 2017 obteve um resultado líquido negativo de 1.231.323,96 Euros, o qual deverá ser aplicado aos resultados transitados.

Dando cumprimento ao disposto no Artigo 66º - A e Artº 508-F do CSC, os honorários totais faturados no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 pelo Revisor Oficial de Contas relacionados com a Revisão legal das contas anuais ascendem a 5.750,00 Euros. O montante apresentado não inclui Imposto sobre o Valor Acrescentado.

Lisboa, 16 de janeiro de 2018

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



O CONTABILISTA CERTIFICADO





KPMG & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.  
Edifício Monumental - Av. Praia da Vitória, 71 - A, 8º  
1069-006 Lisboa - Portugal  
+351 210 110 000 | www.kpmg.pt

## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **Monumental Residence – Investimentos Imobiliários, S.A.** (a Entidade), que compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2017 (que evidencia um total de 22.898.525 euros e um total de capital próprio de 22.767.996 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.231.324 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 aspectos materiais, a posição financeira da **Monumental Residence – Investimentos Imobiliários, S.A.** em 31 de Dezembro de 2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro do Sistema de Normalização Contabilística.

#### Bases para a opinião

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

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

#### Responsabilidades do órgão de gestão 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 Contabilísticas e de Relato Financeiro 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 distorção material devido a fraude ou erro;
- adopção 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 actividades.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA 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 com base nessas 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 de não detectar 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 objectivo 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 respectivas 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 actividades. 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 actividades;

- 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; e,
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno 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 aos requisitos legais aplicáveis, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorrecções materiais.

2 de Março de 2018

---

**KPMG & Associados**  
**Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)**  
representada por  
Miguel Pinto Douradinha Afonso (ROC n.º 1454)