

RELATÓRIO & CONTAS 2022

MONUMENTAL RESIDENCE

Sociedade Especial de
Investimento Imobiliário de
Capital Fixo, SICAFI, S.A.

RELATÓRIO DE GESTÃO

Relatório de Gestão de 2022

SICAFI

MONUMENTAL RESIDENCE

Elementos Identificativos

Tipo de Sociedade:	Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo ("SICAFI")
Data de Constituição:	10-12-2018
Sociedade Gestora:	Interfundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.
Banco Depositário:	Banco Comercial Português, S.A.
Valor da Carteira em 31 de dezembro de 2022:	20.159.441,68 euros

Política de Investimento

O OIC tem como objetivo aplicar os fundos recebidos dos investidores/Acionistas em imóveis, em participações em sociedades imobiliárias e em ações ou unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário (OII). O investimento em imóveis poderá ser realizado indistintamente em prédios urbanos ou suas frações autónomas, prédios mistos e prédios rústicos, não existindo obrigatoriedade de predominância de qualquer deles. Os imóveis adquiridos podem integrar ou vir a integrar projetos de construção destinados a turismo, comércio, serviços e/ou habitação, podem ser sujeitos a obras de melhoramento, ampliação e/ou requalificação e podem, igualmente, ser destinados a revenda, arrendamento ou outra forma de exploração onerosa, consoante as condições de mercado. Os investimentos do OIC procurarão sempre criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez.

Os investimentos realizados em ativos imobiliários ficarão, preferencialmente, localizados em Portugal, não existindo, todavia, nem limitação ao investimento em ativos imobiliários localizados em qualquer outro País, nem limitações em termos de concentração geográfica.

Acessoriamente, o OIC pode investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, ações ou unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Rendibilidade da SICAFI (*)

	Em	Em
	2021	2022
	-0,18%	-1.29%

(*) Os valores divulgados representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade para o futuro, dado que o valor das Unidades de Participação, pode aumentar ou diminuir em função da avaliação dos ativos que integram o seu património.

Enquadramento Económico

Em 2022, o PIB mundial registou um forte abrandamento, decorrente dos efeitos adversos sobre a atividade económica da agressão militar da Rússia à Ucrânia, nomeadamente por via do aumento dos preços das matérias-primas energéticas e alimentares.

Nos EUA, a subida acentuada da taxa de inflação, que se situou em 8,0% em 2022, impeliu a Reserva Federal a subir a sua taxa de juro de referência de 0,25% para 4,50% no decorrer do ano. Na área do euro, o Banco Central Europeu subiu igualmente a sua taxa de juro de referência, de 0,0% para 2,50%, impulsionado pela rápida subida da taxa de inflação, que registou uma variação média anual de 8,4% em 2022. Neste quadro de incremento do nível geral dos preços e das taxas de juro, a par com um elevado risco geopolítico e energético, o FMI antevê que a economia da área do euro registre uma taxa de crescimento de apenas 0,5% em 2023, após a expansão de 3,5% observada em 2022.

Nos mercados financeiros, o ano de 2022 foi marcado, por um lado, por desvalorizações expressivas dos principais índices acionistas mundiais, instigadas por um quadro de elevada incerteza e pela inversão do cariz expansionista da política monetária. E, por outro lado, por um aumento das yields dos títulos de dívida pública, num contexto de crescentes pressões inflacionistas e consequentes expectativas de incremento do nível geral das taxas de juro. Neste contexto, as taxas de juro interbancárias Euribor denotaram subidas expressivas nos vários prazos, atingindo valores não observados desde 2008. O enquadramento macroeconómico e financeiro desfavorável refletiu-se num alargamento dos prémios de risco associados à dívida empresarial, bem como à dívida pública dos países da periferia da área do euro. Este contexto adverso foi igualmente penalizador para as classes de ativos dos mercados emergentes. No plano cambial, destaca-se a forte apreciação do dólar norte-americano, em particular contra o euro e o iene. Não obstante a turbulência que caracterizou a evolução dos mercados financeiros internacionais em 2022, é de salientar a valorização de 2,8% do índice acionista nacional.

Em Portugal, o PIB prosseguiu uma trajetória de desaceleração no quarto trimestre de 2022, refletindo o abrandamento do consumo privado e a debilidade do investimento, pese embora o avultado montante de fundos europeus disponíveis, enquanto as exportações deverão ter mantido um dinamismo assinalável. Apesar da perda de vigor da atividade económica no final do ano, o forte desempenho observado no primeiro trimestre contribuiu para que no conjunto do ano a economia portuguesa registasse um crescimento de 6,7%.

Caracterização do Mercado Imobiliário

A manutenção da estabilidade dos preços e das rendas na maioria dos segmentos e a recuperação dos níveis de procura traduzem a resiliência do setor e a resistência ao choque económico provocado pela guerra na Ucrânia, pela crise nas cadeias de abastecimento de matérias-primas e pelo aumento da inflação e das taxas de juro, nomeadamente:

- o mercado manteve-se dinâmico e registou-se um crescimento das transações imobiliárias, pautado mais uma vez por uma procura muito superior à oferta comprovando a resiliência do setor, mesmo num cenário de incerteza;
- o ano ficou marcado por um comportamento misto, com um arranque animador apesar do despoletar de uma guerra na Europa e da crise nas cadeias de abastecimento de matérias-

- primas, com um travão a meio do ano na sequência do agravar da conjuntura económica com o aumento da inflação consequente das taxas de juro;
- a manutenção do interesse internacional pelo mercado imobiliário português com a realização de algumas das transações mais significativas alguma vez concretizadas em Portugal, nomeadamente na área do co-living e student housing e no imobiliário agrícola;
- o contributo do investimento estrangeiro, que terá sido responsável por 76% do volume total investido;
- o volume de investimento em imobiliário de rendimento manteve elevado volume de transações e terá ultrapassado os €3 mil milhões, mais 39% face a 2021, apesar da guerra na Ucrânia, da crise económica/pandémica e fruto, em particular, da transação no final do ano de um portfólio relevante, predominantemente composto por hotéis, o que constituirá o terceiro melhor ano de sempre em termos de investimento em imobiliário comercial em Portugal;
- os setores que captaram maior investimento foram a hotelaria (30%), os escritórios (27%), a indústria e logística (21%), os segmentos alternativos (12% - hospitais, residências de estudantes e residências seniores) e o retalho (9%);
- o volume de investimento em imobiliário residencial terá atingido os 30 mil milhões de euros, o melhor ano de sempre e o número de habitações vendidas (190.000) terá crescido 11% relativamente a 2021 com 89% das aquisições respeitantes ao mercado nacional e 11% a investidores estrangeiros;
- a procura de imóveis nos centros urbanos manteve-se, embora se tenha também verificado uma tendência de deslocação da procura para as zonas periféricas das cidades de Lisboa, Porto e Coimbra por parte das famílias de classe média;
- a subida dos preços das casas manteve-se e foi visível em quase todo o território português, com incrementos em 17 capitais de distrito;
- o mercado de escritórios alcançou o melhor ano de sempre, com destaque para a Grande Lisboa com a absorção a ascender a cerca de 260.000 m² e a registar um aumento de 88% face ao período homólogo, justificado sobretudo pela concretização de alguns negócios de grande dimensão motivados pelo interesse de empresas multinacionais, principalmente tecnológicas e serviços partilhados, se instalarem em Portugal e ainda pela mudança de instalações impulsionada pelas acrescidas preocupações com certificações ambientais e elevação dos padrões de conforto para os colaboradores. No Grande Porto o aumento foi de 31% com uma área total de absorção de 52.670m²;
- o dinamismo do mercado repercutiu-se favoravelmente nas rendas: em Lisboa verificou-se um aumento da renda prime no Prime CBD para €26/m² (€23,5/m² em 2021), enquanto na cidade do Porto se registou uma estabilização da renda prime nos 18€/m²;
- o retalho apresentou uma tendência de recuperação, particularmente suportada pela retoma dos planos de expansão dos retalhistas nacionais e internacionais, com destaque para o comércio de rua e para a elevada procura por Retails Parks;

- a resiliência dos preços do retalho, com destaque para o comércio de rua, sobretudo nos centros urbanos de Lisboa e Porto, com a renda no Chiado (Lisboa) a manter-se nos 122,5€/m² e na Baixa-Santa Catarina (Porto) a subir para 75€/m² (72,5€/m² em 2021);
- o setor turístico com receitas entre os 19,5 mil milhões de euros e os 20 mil milhões de euros, o melhor ano de sempre;
- o setor hoteleiro cresceu exponencialmente face a 2021, aproximando-se dos níveis registados em 2019, tendo sido registados 18,4 milhões de hóspedes, o que representa +98% face a 2021 e -2% face a 2019 e 50,6 milhões de dormidas, + 101% e -2% respetivamente. A oferta foi reforçada com mais 44 unidades hoteleiras (mais 2.590 quartos) e na componente de investimento (€ 1.145 milhões, mais 283% face a 2021), destaque para a conclusão de operações de grande relevo, designadamente do projeto Crow, que contribuiu para que os valores de investimento ultrapassassem o máximo histórico de 2019;
- o segmento industrial e de logística a evidenciar uma perda de dinamismo face a 2021 justificada pela ausência de ativos para arrendamento. Em 2022 a absorção ficou nos 331.400 m², ou seja, -19% face ao período homólogo. Tanto em Lisboa (responsável por 57% da ocupação) como no Porto (18% da ocupação) registaram-se aumentos das rendas situando-se agora em €5/m²/mês em ambas as regiões.

Expetativas Futuras

Em 2023, o Fundo Monetário Internacional (FMI) prevê que a economia global prossiga uma trajetória de desaceleração, projetando uma expansão do PIB mundial de 2,9%, o que corresponde a um ritmo de crescimento inferior à média histórica (3,8%). A esta projeção está associado um importante conjunto de riscos descendentes, relacionados sobretudo com a possibilidade de agravamento da situação geopolítica e com a evolução da política monetária.

Perante o aumento dos custos de financiamento, o FMI prevê um abrandamento significativo da economia norte-americana em 2023. Em Portugal, em 2023, o Banco de Portugal prevê que o PIB português apresente uma desaceleração expressiva, penalizado pela incerteza quanto ao andamento da procura externa e à evolução da inflação que, após se ter situado em 8,1% em 2022, deverá persistir elevada em 2023 (5,8%).

Sem prejuízo de contexto adverso e ainda incerto, o controlo da pandemia e uma previsível recuperação da conjuntura económica, deverá contribuir para sustentar o investimento no mercado imobiliário, o qual, apesar do expetável impacto da guerra, da crise económica e da maior imprevisibilidade, deverá apresentar, para a maioria dos segmentos, uma dinâmica positiva, uma vez que:

- o mercado português mantém intactos os seus fatores distintivos de atratividade (qualidade de vida, clima ameno, facilidade de integração, segurança e custo de vida), seja para a compra de produto final, seja para a compra como investimento, e o corrente ano apresenta-se com intervenientes mais preparados para enfrentar o atual contexto;
- o investimento estrangeiro deverá apresentar continuidade no seu desempenho e deverá assumir-se como um dos principais responsáveis pelo dinamismo do setor e poderá

- eventualmente aumentar atenta a posição geográfica privilegiada de Portugal distante dos conflitos, a procura acrescida decorrente da intensificação do teletrabalho e a base para uma residência na Europa, sobretudo nos grandes centros urbanos e nas zonas litorais do país;
- embora a expectável desaceleração da procura, quer a nível doméstico quer externo, e os custos de financiamento mais elevados, se possa traduzir numa moderação do ritmo de crescimento dos preços, a sua eventual correção deverá ser limitada e não homogénea na medida em que os fatores que contribuem para o atual valor das casas irão permanecer como seja a escassez de oferta, o aumento dos custos de construção e a falta de mão de obra;
- a deslocalização da procura das grandes cidades como Lisboa e Porto para as suas zonas limítrofes, onde a escassez da oferta poderá colocar os respetivos preços sob pressão;
- a expectativa relativamente a algumas promoções residenciais de iniciativa do Estado ou das autarquias ao abrigo da utilização dos fundos do PPR;
- o expectável aumento do valor das rendas e das yields nos imóveis de rendimento;
- a crescente importância de critérios ESG em todo o ciclo imobiliário (desde a construção até à ocupação e investimento);
- a potencial valorização subjacente à certificação ambiental dos edifícios poderá criar oportunidades de reposicionamento dos ativos a investidores com um perfil mais value added;
- o elevado nível de procura de escritórios, nomeadamente por parte de empresas tecnológicas e multinacionais, deverá contribuir para um ano com dinamismo e pontual valorização das rendas prime devido à escassez de produto e à localização e diferenciação de novos projetos, nomeadamente com certificações ambientais;
- o mercado residencial, embora se antecipe uma natural retração ou adiamento das intenções de compra, sobretudo no que respeita ao comprador nacional e dependente de financiamento bancário, o mesmo manter-se-á resiliente. Permanecerá a pressão sobre os preços, à exceção do segmento de luxo, e os valores praticados nas grandes cidades conduzirá a uma redefinição dos critérios de procura, nomeadamente em termos de valor e zonas, com alguma procura a deslocalizar-se para as zonas limítrofes;
- o retalho poderá ser o mais impactado pela crise económica porque a expectável redução do poder de compra poderá afetar negativamente alguns negócios;
- o segmento hoteleiro continuará a revelar-se uma das áreas mais atrativa para os investidores, e para o qual se vislumbra a continuação da forte procura internacional tendo em conta a oferta de qualidade e dos ativos e a excelente recuperação do mercado no período pós pandemia, em particular nas zonas de Lisboa, Porto e Algarve mas com Évora também a posicionar-se entrar no radar dos investidores. Perspetiva-se ainda o reforço da oferta com a prevista abertura de mais 60 hotéis (aumento da capacidade de 5,5% face a 2022), sobretudo em Lisboa e maioritariamente operados por marcas estrangeiras;

- para a logística perspectiva-se uma acrescida atenção dos investidores, mas, atendendo à ainda insuficiente oferta qualificada, o crescimento manter-se-á sobretudo assente em projetos “Built to Suit”. O maior interesse no sector continuará a impulsionar os preços e o investimento em oferta de qualidade, com projetos de promoção especulativa sobretudo na área metropolitana de Lisboa.

O comportamento do mercado imobiliário poderá, contudo, vir a ser negativamente afetado caso se materializem ou agravem alguns dos riscos ainda presentes, designadamente:

- o Banco Central Europeu continuar a aumentar as taxas de juro para assegurar o retorno da inflação ao seu objetivo de 2% a médio prazo;
- uma maior dificuldade nas condições de acesso a financiamento bancário, nomeadamente decorrente da continuação da subida das taxas de juro;
- eventuais novas vagas da pandemia e suas consequências na saúde e na confiança das empresas e dos investidores;
- a incerteza na procura por parte de estrangeiros poderá aumentar o risco de uma correção em baixa nos preços dos imóveis residenciais;
- o adiamento ou suspensão de projetos em construção, ficando a oferta ainda mais curta e conjugada com compradores mais limitados em resultado de taxas de esforço acrescidas;
- novas alterações que perturbem a estabilidade fiscal e legislativa do país, fator essencial para a atração do investimento estrangeiro;
- a incapacidade de apostar no desenvolvimento das periferias das grandes cidades e na agilização dos ciclos de licenciamento e construção, ainda muito longos, afastando investidores do mercado da promoção imobiliária e retardando os projetos dos operadores ativos;
- a manutenção dos problemas inerentes aos custos de construção - fruto da falta e dos preços das matérias-primas, escassez de mão de obra e estrangimentos das cadeias de abastecimento - agravados pela guerra na Ucrânia e pelos preços da energia, concorrendo para a imprevisibilidade da margem de lucro dos promotores/investidores.

Análise da Atividade

A Sociedade iniciou a sua atividade no dia 10 de dezembro de 2018.

A 31 de dezembro de 2022 o Valor Líquido Global da Sociedade atingiu os 20 159 441,68 euros. O património da Sociedade encontra-se representado por 32.859.181 unidades de participação. O valor da unidade de participação no final do ano de 2022 era de 0,6135 euros.

A Sociedade manteve o único ativo existente, um conjunto de terrenos em Santa Cruz, na Madeira, com cerca de 7 ha. A Sociedade pretende que seja aprovado um Plano de Pormenor que inclua os seus terrenos e que possibilite o desenvolvimento de um projeto que prevê a construção de duas unidades hoteleiras, bem como a edificação de áreas residenciais. Os termos

de Referência do Plano de Pormenor foram aprovados pela Câmara Municipal de Santa Cruz em 2021.

No contexto do Plano de Pormenor a aprovar, estão a ser desenvolvidos os projetos e os estudos necessários, com a colaboração de uma equipa multidisciplinar de prestadores de serviços, em colaboração com as diversas entidades locais.

Evolução da Sociedade

Em articulação com os consultores contratados, a Sociedade procurará alcançar, em 2023 a aprovação do Plano de Pormenor.

ATIVOS	
Imóveis	18 824 220,00
Depósitos bancários	1 324 116,07
Outros ativos	1 834 192,10
PASSIVOS	1 324 233,19
CAPITAL DA SOCIEDADE	20 338 184,98

Compras e vendas de ativos imobiliários

Não se realizaram compras e vendas neste período.

Movimentos registados no GIC em 2023

(Valores em Euros)	
Operação	Custos/Perdas Provisões/Ganhos
Outros Rendimentos	31 364,16
Comissões de Gestão	118 24,78
Comissões de Depósito	11 026,32
Outros Encargos e Taxas	41 234,38
Impostos liquidados no exercício	22 232,31
Valor de Investimento (Potencial)	98 729,00
Total	226 230,98
Resultado líquido	304 126,83

Informações previstas no esquema B do anexo II do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (nº 1 do artigo 161.º)

Demonstração do Património

		(Valores em Euros)
Descritivo	Valor Total	
ATIVOS		22.010.665,17
Imóveis	18.852.250,00	
Disponibilidades	1.324.216,07	
Outros ativos	1.834.199,10	
PASSIVOS		1.851.223,49
CAPITAL DA SICAFI		20.159.441,68

Compras e Vendas de Ativos Imobiliários

Não se realizaram compras e vendas neste período.

Movimentos Registados no OIC em 2022

			(Valores em Euros)
Descritivo	Custos/Perdas	Proveitos/Ganhos	
Outros Rendimentos		31.364,16	
Comissões de Gestão	118.544,79		
Comissões de Depósito	11.068,09		
Outros Encargos e Taxas	41.924,38		
Impostos Liquidados no Exercício	25.233,32		
Valias de Investimento (Potenciais)	98.750,00		
Total	295.520,58	31.364,16	
Resultado Líquido		-264.156,42	

Evolução do OII de 2020 a 2022

(Valores em Euros)

ANO (*)	VLG (**)	VLG (**) / Ação	N.º de Ações
2022	20.159.441,68	0,6135	32.859.181
2021	20.423.598,10	0,6215	32.859.181
2020	18.865.950,64	0,6226	30.300.000

Observação: A quantidade emitida de ações constantes deste quadro refere-se à última publicada no respetivo ano.

(*) A constituição do organismo de investimento coletivo ocorreu em 10 de dezembro de 2018, pelo que até esta data trata-se de uma sociedade imobiliária com atividade similar.

(**) Valor Líquido Global ("VLG").

Momentos e Fatores Mínimos para Caracterizar a Avaliação

Tipologia de Imóvel

Avaliações Periódicas (*)	Avaliações extraordinárias
1) em período prévio à aquisição ou alienação (a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses face à data em que é fixado o preço de transação);	1) em período prévio à aquisição ou alienação (a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses face à data em que é fixado o preço de transação);
2) sempre que se registem alterações significativas no valor do imóvel;	2) sempre que se registem alterações significativas no valor do imóvel;
3) sempre que se registem aumentos ou reduções de Capital no OII a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses;	3) sempre que se registem aumentos ou reduções de Capital no OII a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses;
4) no fuso e caso do OII a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses face à data de concretização da operação;	4) no fuso e caso do OII a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses face à data de concretização da operação;
5) na liquidação do OII a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses face à data de concretização da operação;	5) na liquidação do OII a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses face à data de concretização da operação;

Informações sobre a valorização do património previstas no artigo 42º do Regulamento da CMVM nº 2/2015

Tendo presente o previsto no art.42.º do Regulamento CMVM 2/2015, sem prejuízo das informações a este propósito constantes do Regulamento de Gestão de cada um dos Organismos de Investimento Imobiliário, os pressupostos, critérios e metodologias a seguir identificados, são genérica e uniformemente adotados para efeitos de avaliação e valorização de ativos análogos nas carteiras sob gestão.

Avaliação

Periodicamente a Entidade Gestora revê as avaliações de imóveis, num prazo nunca superior a um ano e sempre que ocorram situações excecionais que impliquem a reavaliação dos ativos em carteira conforme previsto na legislação em vigor.

O quadro seguinte prevê as regras e a periodicidade da avaliação de imóveis:

Tipologia de Imóvel	Momentos e Prazos Mínimos para desencadear a reavaliação	
	Avaliações Periódicas (*)	Avaliações extraordinárias
Terrenos e Construções Acabadas	12 meses	1) em momento prévio à aquisição ou alienação (a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses face à data em que é fixado o preço da transação); 2) sempre que se registem alterações significativas no valor do imóvel; 3) sempre que se realizem Aumentos ou Reduções de Capital no OII -a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses; 4) na Fusão e Cisão do OII - a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses face à data de concretização da operação; 5) na Liquidação do OII -a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses face à data de concretização da operação.

Momentos e Prazos Mínimos para desencadear a reavaliação		
Tipologia de Imóvel	Avaliações Periódicas (*)	Avaliações extraordinárias
Projetos de Construção de Reabilitação	De acordo com a Circular relativa à Avaliação e valorização de Projetos de Construção desenvolvidos por organismos de investimento imobiliário	1) previamente ao início do projeto; 2) sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel; 3) em caso de Aumento ou Redução de Capital, de Fusão, Cisão ou liquidação do OII, a data das avaliações deverá ser inferior a 3 meses;
Outros Projetos de Construção	De acordo com a Circular relativa à Avaliação e valorização de Projetos de Construção desenvolvidos por organismos de investimento imobiliário	1) previamente ao início do projeto; 2) sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel; 3) em caso de Aumento ou Redução de Capital, de Fusão, Cisão ou liquidação do OII, a data das avaliações deverá ser inferior a 3 meses.

(*) Periodicidade Mínima nos OII fechados: 12 meses; periodicidade Mínima nos OII abertos: de acordo com a periodicidade do resgate, se inferior a 12 meses; Fundo Aberto AF Portfólio - Periodicidade mínima: 12 meses.

Valorização

Imóveis

Numa primeira fase os imóveis são valorizados ao preço de aquisição, até ao momento em que se realizar a avaliação subsequente.

Após a primeira fase a regra é que todos os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores dos imóveis (as datas dos dois relatórios de avaliação não podem distar entre si mais de 30 dias). A exceção a esta regra é a seguinte:

- se as avaliações dos dois peritos avaliadores diferirem, entre si, tomando por referência o menor dos dois valores, mais de 20%, realizar-se-á uma nova avaliação por um terceiro perito avaliador de imóveis, caso em que o imóvel será valorizado na carteira da SICAFI da seguinte forma:
 - pela média simples dos dois (entre os três) valores mais próximos entre si, ou;

- o pelo valor da terceira avaliação caso esta corresponda à média das duas primeiras avaliações.

Caso os imóveis sejam adquiridos em compropriedade os mesmos são valorizados na carteira de cada OII na proporção da parte por si adquirida por cada um dos comproprietários.

Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida (caso exista), ser inscrita no passivo.

Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando cumulativamente:

- o organismo de investimento imobiliário:
 - o receba tempestivamente, nos termos previstos no contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
 - o transfira para o promitente-comprador a posse, os riscos e as vantagens da propriedade do imóvel;
- o preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; e
- os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

Projetos de construção e Projetos de reabilitação

O momento da avaliação dos projetos de construção obedece a critérios temporais e materiais. De acordo com o critério temporal, os projetos devem ser avaliados antes de se iniciarem e, posteriormente, com uma periodicidade mínima de 12 meses. De acordo com o critério material, os projetos devem ser avaliados sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir “alterações significativas no seu valor”, (face à última medição relevante que foi aquela que desencadeou a última avaliação realizada), bem como em caso de aumento ou redução de capital, fusão, cisão ou liquidação, nestes casos com uma antecedência máxima de três meses.

Considera-se uma “alteração significativa de valor” a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do Projeto (custo orçamentado da empreitada, tal como apresentado pelo construtor e previsto no contrato de empreitada celebrado com o OII/dono da obra), de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização, pelo que a periodicidade de realização dos autos de medição de situação de obra deve ser adequada a permitir a deteção de uma evolução do projeto com uma incorporação de valor superior a 20%;

Para efeitos da avaliação de Projetos, os autos de medição da situação da obra são obrigatoriamente facultados ao perito avaliador de imóveis e incluídos no respetivo relatório de avaliação.

Considerando que não existem regras específicas aplicáveis, aplicam-se à valorização dos projetos de construção e/ou de reabilitação de imóveis - que integrem o portfólio de ativos dos organismos de investimento imobiliário fechados sob gestão - as regras gerais de valorização de imóveis legalmente previstas: valorização de acordo com a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis, salvo se as avaliações dos dois peritos avaliadores diferirem, entre si, tomando por referência o menor dos dois valores, mais de 20%, caso em que

o projeto em causa será novamente avaliado por um terceiro PAI, para ser valorizado pela média simples dos dois (de entre três) valores de avaliação mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso esta corresponda à média das anteriores.

Os projetos de reabilitação, melhoramento, ampliação, requalificação de imóveis, de "montante significativo" (considerando-se que os projetos/obras são de montante significativo quando representam, pelo menos, 50% do valor final do imóvel) ficam sujeitos ao regime aplicável aos projetos de construção.

A Entidade Gestora só pode alterar a valorização do projeto quando obtidas novas avaliações do PAI, nos termos/circunstâncias legal e regulamentarmente previstos.

Participações em sociedades imobiliárias

Os critérios de avaliação relativos a participações em sociedades imobiliárias são os seguintes:

- a) Valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição;
- b) Transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos seis meses face ao momento da avaliação;
- c) Múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rentabilidade;
- d) Fluxos de caixa descontados.

Unidades de participação de outros OII

As unidades de participação de outros OII são valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora.

Outros ativos

Os outros ativos são valorizados ao preço de referência do mercado mais relevante em termos de liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o disposto no regime geral dos organismos.

Regras específicas de valorização

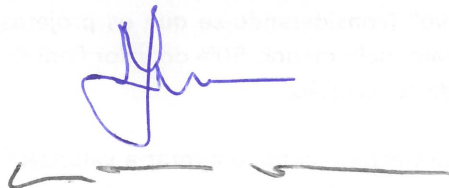
Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OII, sendo a responsabilidade decorrente da contraparte valorizada no passivo.

Sustentabilidade

A Sociedade não tem, no momento presente, como objetivo explícito investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 9º e 8º respetivamente do Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros ("Regulamento SFDR") e, por conseguinte, encontra-se inserida no artigo 6º do referido regulamento.

Porto Salvo, 21 de março de 2023

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO, SICAFI, S.A.
BALANÇO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2022			(Euro)	
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	2021 Líquido
	ATIVO					
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS					
31	Terrenos	21 903 710	-	3 051 460	18 852 250	18 951 000
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	21 903 710	-	3 051 460	18 852 250	18 951 000
	CONTAS DE TERCEIROS					
413+...+419	Outras Contas de Devedores	1 834 199	-	-	1 834 199	1 834 199
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	1 834 199	-	-	1 834 199	1 834 199
	DISPONIBILIDADES					
12	Depósitos à Ordem	1 324 216	-	-	1 324 216	1 521 381
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	1 324 216	-	-	1 324 216	1 521 381
	TOTAL DO ATIVO	25 062 126	-	3 051 460	22 010 665	22 306 580
	CAPITAL E PASSIVO					
	CAPITAL					
61	Unidades de Participação				32 859 181	32 859 181
62	Variações Patrimoniais				(959 181)	(959 181)
64	Resultados Transitados				(11 476 402)	(11 434 049)
66	Resultados Líquidos do Período				(264 156)	(42 353)
	TOTAL DO CAPITAL				20 159 442	20 423 598
	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES					
48	Provisões Acumuladas				1 832 172	1 832 172
	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS				1 832 172	1 832 172
	CONTAS DE TERCEIROS					
423	Comissões e Outros Encargos a Pagar				12 233	11 833
424+...+429	Outras Contas de Credores				6 819	38 175
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR				19 052	50 008
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
53	Acréscimos de Custos				-	802
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS				-	802
	TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO				22 010 665	22 306 580

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; P - Provisões; Af - Ajustamentos Favoráveis; Ad - Ajustamentos Desfavoráveis

MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO, SICAFI, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

		(Euro)	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2022	2021
	CUSTOS E PERDAS		
	CORRENTES		
	COMISSÕES		
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	137 709	135 348
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS		
733	Em Ativos Imobiliários	98 750	-
	IMPOSTOS		
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	-	89
7412+7422	Impostos Indiretos	15 327	15 001
7418+7428	Outros Impostos	9 906	9 906
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	32 800	113 049
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	123	246
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	294 615	273 640
	EVENTUAIS		
783	Perdas de Exercícios Anteriores	905	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	905	0
	TOTAL	295 521	273 640
CÓDIGO	PROVEITOS E GANHOS		
	CORRENTES		
	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS		
833	Em Ativos Imobiliários	-	231 100
	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
852	De Provisões para Encargos	-	188
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	-	231 288
	EVENTUAIS		
883	Ganhos de Exercícios Anteriores	31 364	-
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	31 364	-
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	264 156	42 353
	TOTAL	295 521	273 640
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos	-	-
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	(131 550)	118 051
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	-	-
B-A+74x1	Resultados Correntes	(294 615)	(42 263)
D-C	Resultados Eventuais	30 459	(0)
B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	(264 156)	(42 263)
B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	(264 156)	(42 353)

MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

	(Euro)	
DESIGNAÇÃO	2022	2021
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO OIC		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	-	1 600 000
Fluxo das operações sobre as unidades do OIC	-	1 600 000
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	118 647	116 179
Comissão de depósito	11 081	10 772
Taxa de supervisão	7 259	7 731
Impostos e taxas	25 226	24 817
Juros devedores de depósitos à ordem	-	-
Outros pagamentos correntes	65 411	113 929
Fluxo das operações de gestão corrente	(227 624)	(273 428)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	31 364	-
Outros recebimentos de operações eventuais	-	1 000
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	905	-
Fluxo das operações eventuais	30 459	1 000
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	(197 165)	1 327 571
Disponibilidades no início do período (B)	1 521 381	193 810
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	1 324 216	1 521 381

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Faint table content, likely related to the first section of the document)

(Faint explanatory text, likely related to the first section of the document)

2. UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO EMITIDAS, RESGATADAS E EM CIRCULAÇÃO E RESULTADOS DO PERÍODO

O valor desta rubrica é composto por:

Descrição	31/12/2017	31/12/2016
Unidades em circulação	171.439.000	171.439.000
Unidades resgatadas	(171.439.000)	(171.439.000)
Total	0	0

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO OIC

O valor desta rubrica é composto por:

Descrição	31/12/2017	31/12/2016
Ativos líquidos	171.439.000	171.439.000
Ativos não líquidos	0	0
Total	171.439.000	171.439.000

1. VALIAS POTENCIAIS EM IMÓVEIS

O valor desta rubrica é composto por:

Imóvel	Localização	Valor Contábilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	(Euro)
				Valla Potencial (B)-(A)
Terreno - Reis Magos - Caniço	Santa Cruz - Madeira	18 852 250	18 852 250	
		18 852 250	18 852 250	-

O OIC detém exclusivamente um imóvel (Terreno para Construção), valorizado por 18.852.250 euros, cujas avaliações efetuadas em 13/05/2022 pelos peritos imobiliários de acordo com as regras preconizadas pela CMVM, têm implícito um conjunto de pressupostos, cuja verificação depende fundamentalmente da capacidade de transacionar os respetivos ativos e de execução dos respetivos projetos. As alterações que possam ocorrer na capacidade de transação e de execução dos projetos, poderão ter impacto nesses mesmos pressupostos e, consequentemente, na realização do valor de avaliação dos ativos.

2. UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO EMITIDAS, RESGATADAS E EM CIRCULAÇÃO E RESULTADOS DO PERÍODO

O valor desta rubrica é composto por:

Descrição	no Início	Subscrições	Resgates	Distrib. Res.	Outros	Result. Per.	(Euro)
							no Fim
Valor base	32 859 181						32 859 181
Diferença em subscrições e resgates	(959 181)						(959 181)
Resultados distribuídos	-						-
Resultados acumulados	(11 434 049)				(42 353)		(11 476 402)
Ajustamentos em Imóveis							
Resultados do período	(42 353)				42 353	(264 156)	(264 156)
	20 423 598	-	-	-	-	(264 156)	20 159 442
Nº de ações	32 859 181						32 859 181
Valor da ação	0,6215						0,6135

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO OIC

O valor desta rubrica é composto por:

Imóveis	Área (m2)	Data	Valor	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor	
				Data	Valor	Data	Valor		
IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA									
Terrenos									
CC01 Terrenos Urbanizados Não Arrendados									
Terreno - Reis Magos - Caniço	36 269	20031030	21 903 710	20220513	18 786 000	20220513	18 918 500	18 852 250	
	36 269		21 903 710		18 786 000		18 918 500	18 852 250	
LIQUÍDEZ									
CC01 Numerario								1 324 216	
CC02 Depósitos a Ordem - BCP								-	
CC04 Depósitos com pré-aviso e a prazo								1 324 216	
CC05 Certificados de depósito								-	
CC06 Valores Imobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses								-	
EMPRÉSTIMOS									
CC07 Empréstimos Obtidos								-	
CC08 Descobertos								-	
OUTROS VALORES A REGULARIZAR									
Valores Ativos a regularizar								(17 024)	
CC09 Adiantamentos por conta de imóveis								1 634 199	
CC12 Rendas Dívida								-	
CC13 Outros								1 834 199	
Valores Passivos a Regularizar								(1 851 223)	
CC14 Recebimentos por conta de imóveis								-	
CC18 Rendas Adiantadas								-	
CC19 Outros								(1 851 223)	
TOTAL									
								EUR	1 307 192
B - VALOR LÍQUIDO GLOBAL (VLG)								EUR	20 159 442

6. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos livros e registos contabilísticos do OIC, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos OIC de Investimento Imobiliário definido no Regulamento da CMVM nº 2/2005, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

a) Especialização de exercícios

O OIC regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização do exercício, sendo reconhecidos no exercício a que dizem respeito, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Ativos imobiliários

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra, acrescido quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção, que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

Os imóveis são apresentados em Balanço à média aritmética simples das avaliações efetuadas por dois peritos independentes designados nos termos da lei, com uma periodicidade anual, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no ativo, respetivamente, a acrescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Ganhos ou Perdas em ativos imobiliários da Demonstração dos Resultados.

c) Comissões de gestão, depósito e supervisão

O OIC suporta encargos com comissões de gestão e de depósito, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no Regulamento de Gestão do OIC.

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do OIC. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa ao valor global do OIC no final de cada mês.

As comissões de gestão, depósito e supervisão encontram-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados.

d) Carteira de títulos e participações

Os títulos e participações são registados ao custo de aquisição e valorizados ao preço de referência de mercado mais relevante em termos de liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto no Regulamento da CMVM nº 2/2015, tendo por base a informação disponível à data de Balanço.

As mais e menos-valias apuradas de acordo com este critério de valorização, são reconhecidas na Demonstração de Resultados do período nas rubricas ganhos ou perdas em operações financeiras, por contrapartida das rubricas mais-valias e menos-valias do ativo.

e) Unidades de participação

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente, tendo por base o valor líquido global do OIC apurado no encerramento das contas no último dia do mês e o número de unidades de participação em circulação.

f) Regime Fiscal

No decorrer do exercício de 2015, o regime fiscal aplicável aos Organismos de Investimento Coletivo (OIC) sofreu uma profunda alteração. Foi publicado no dia 13 de janeiro de 2015 o Decreto-Lei n.º 7/2015, o qual procedeu à reforma do regime de tributação dos OIC de Investimento Imobiliário, alterando o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código do Imposto do Selo.

O novo regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 7/2015 entrou em vigor no dia 1 de julho de 2015, tendo sido estabelecido, no seu artigo 7.º, um regime transitório, a ser aplicado por referência a 30 de junho de 2015.

Nos termos do n. 3 do artigo 7.º do referido Decreto-Lei, os OIC de investimento imobiliários e outros OIC que se encontrem em atividade aquando da produção de efeitos daquele diploma tinham que, com referência a 30 de Junho de 2015, proceder ao apuramento do imposto que se encontrava devido nos termos da redação do anterior regime plasmado no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), em vigor até à data de produção de efeitos do Decreto-Lei n.º 7/2015. O apuramento e liquidação de imposto ao abrigo do anterior regime teria que ser entregue no prazo de 120 dias a contar desta data.

No que respeita a mais-valias e menos-valias, o regime transitório estabelece que as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos na vigência da redação do artigo 22.º do EBF em vigor até 30 de junho de 2015, são tributadas, nos termos dessa redação, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redação do artigo 22.º do EBF em vigor a partir de 1 de julho de 2015, devendo o respetivo imposto ser entregue através da declaração de rendimentos a que se refere o artigo 120.º do Código do IRC correspondente ao período de tributação em que aqueles ativos sejam alienados.

Deste modo o regime em vigor até 30 de junho de 2015 para os OIC de investimento imobiliário a que estavam sujeitos, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), implicava o pagamento de imposto sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a natureza dos mesmos. Assim, os rendimentos distribuídos aos participantes seriam líquidos de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não fossem mais-valias prediais, estavam sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%. Relativamente às mais-valias prediais, estavam sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incida sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Relativamente a outros rendimentos que não prediais, nem mais-valias, seriam os mesmos tributados da seguinte forma:

- Por retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse;
- Às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a este sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efetuada pela entidade a quem compete;
- À taxa de 25% sobre o respetivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

Para o efeito, os rendimentos de juros de depósitos obtidos por residentes em território nacional estavam sujeitos a retenção na fonte à taxa de 21,5% (2011), 25% (de 1 de janeiro de 2012 a 29 de outubro de 2012) ou 26,5% (a partir de 30 de outubro de 2012) e 28% (a partir de 1 de janeiro de 2013). Quando obtidos fora do território português, estavam sujeitos à taxa liberatória de 25%.

O imposto estimado sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica de Impostos e taxas da demonstração dos resultados.

A partir de 1 de julho de 2015 e como decorre da aplicação do Decreto-Lei nº 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo, a tributação passou a ser efetuada essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”).

Neste sentido, os OIC passam a ser tributados em IRC, à taxa geral prevista no Código do IRC (atualmente fixada em 21%), encontrando-se isentos de derrama municipal e estadual.

O lucro tributável dos OIC corresponde ao resultado líquido do exercício, apurado de acordo com as normas contabilísticas legalmente aplicáveis, não sendo, em regra, considerados os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, os gastos ligados aqueles rendimentos ou previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC, bem como os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para os OIC.

Os prejuízos fiscais apurados em determinado período de tributação são deduzidos aos lucros tributáveis, nos termos n.º 1 e n.º 2 do artigo 52.º do Código do IRC.

Os OIC passam a encontrar-se sujeitos a tributação autónoma às taxas previstas no Código do IRC.

Os OIC passam também a encontrar-se sujeitos, com as necessárias adaptações, às obrigações previstas nos artigos 117.º a 123.º, 125.º, 128.º e 130.º do Código do IRC. (e.g. declaração Modelo 22 do IRC, IES, documentação fiscal, organização e centralização da contabilidade).

Na sequência da publicação da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para 2019, a partir de 1 de janeiro de 2019 as comissões de gestão e depósito deixam de beneficiar da isenção a imposto do selo de 4% (TGIS 17.3.4.).

Por outro lado, foi aditada a Verba 29 à Tabela Geral do Imposto do Selo, anexa ao Código do Imposto do Selo, aplicando-se aos OIC de investimento imobiliário a Verba “29.1 — Outros organismos de investimento coletivo” com uma taxa de 0,0125% incidente sobre o valor

líquido global dos organismos de investimento coletivo. O imposto é liquidado trimestralmente até ao último dia do mês subsequente ao nascimento da obrigação tributária (artigo 23.º n.º 9 do CIS). Para este efeito, a obrigação tributária considera-se constituída no último dia dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano (artigo 5.º n.º 1 alínea w) do CIS).

O imposto estimado sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica de Impostos e taxas da demonstração dos resultados.

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO OIC

O valor desta rubrica é composto por:

(Euro)				
Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Numerário	-	-	-	-
Depósitos à ordem	1 521 381	-	-	1 324 216
Depósitos a prazo	-	-	-	-
Certificados de depósitos	-	-	-	-
Unidades de participação de fundos de tesouraria	-	-	-	-
Outras contas de disponibilidade	-	-	-	-
	1 521 381	-	-	1 324 216

8. DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

O valor desta rubrica é composto por:

(Euro)			
Contas / Entidades	Devedores p/rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Empresa de Turismo Reis Magos, S.A.	-	1 830 693	1 830 693
	-	1 830 693	1 830 693

Em 2019 foi reconhecido como um ativo o montante do sinal liquidado (1 830 692,84 Euros) no âmbito do CPCV celebrado com a Empresa de Turismo Reis Magos, S.A., cuja insolvência foi judicialmente requerida pela MONUMENTAL RESIDENCE, e o respetivo Ajustamento de Dívidas a Receber no passivo (ajustamento integral).

11. DESDOBRAMENTOS DOS AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E DAS PROVISÕES ACUMULADAS

O valor desta rubrica é composto por:

(Euro)				
Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
471 - Ajustamentos para rendas vencidas	-	-	-	-
482 - Provisões para encargos (*)	1 832 172	-	-	1 832 172
- Para outros Encargos	-	-	-	-
- Sinais - CPCV	1 830 693	-	-	1 830 693
- Contigência Fiscal	1 479	-	-	1 479
	1 832 172	-	-	1 832 172

Em 2019 foi reconhecido como um ativo o montante do sinal liquidado (1 830 692,84 Euros) no âmbito do CPCV celebrado com a Empresa de Turismo Reis Magos, S.A., cuja insolvência foi judicialmente requerida pela MONUMENTAL RESIDENCE, e o respetivo Ajustamento de Dívidas a Receber no passivo (ajustamento integral).

14. REMUNERAÇÕES DE COLABORADORES E ORGÃOS SOCIAIS DA ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO

Dando cumprimento ao exigido do nº 2 do artº 161 do RGOIC, apresenta-se de seguida (i) o montante total das remunerações pagas pela entidade responsável pela gestão aos seus colaboradores (ii) o montante agregado da remuneração dos órgãos sociais no exercício de 2022.

(Euro)		
Colaboradores	Montante	Número
Fixa	1 647 356	
Variável	-	
	1 647 356	23

Comissões de despesa - não aplicável

(Euro)		
Órgãos de Administração (*) e Fiscalização	Montante	Número
Conselho de Administração (*):	279 287	5
Remunerações fixas e variáveis	231 059	
Encargos sociais obrigatórios	48 228	
Conselho Fiscal:	31 138	3
Remunerações	26 280	
Encargos sociais obrigatórios	4 878	
	310 425	8

(*) Parte do montante agregado das remunerações pagas a membros do Conselho de Administração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 foi suportado pelo Banco Comercial Português, S.A. ("BCP"), de acordo com a política de remunerações fixada para as sociedades em relação de domínio ou de Grupo com o BCP, e conforme deliberação da Assembleia Geral da Sociedade.

15. OUTRAS CONTAS DE CREDITORES

O valor desta rubrica é composto por:

	(Euro)	
	2022	2021
Imposto Sobre o Rendimento	42	-
IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado	-	-
Imposto do Selo sobre VLG-Verba 29	2 522	2 556
IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis	4 255	4 255
Fornecedores c/ Corrente	-	31 364
	6 819	38 175

16. ACRÉSCIMOS DE CUSTOS

O valor desta rubrica é composto por:

	(Euro)	
	2022	2021
Juros e Custos Equiparados a Liquidar	-	-
Custos a Pagar de Activos Imobiliários	-	-
Audidores Externos	-	-
Conselho Fiscal	-	551
Avenças e Honorários	-	251
	-	802

17. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

O valor desta rubrica é composto por:

	2022	2021
Seguros	417	412
Reparações	-	7 710
Higiene e Limpeza	5 638	10 684
Auditoria	6 150	6 150
Avaliação dos activos imobiliários do OIC	7 380	7 380
Taxas	1 271	1 661
Avenças e Honorários	8 672	73 301
Contencioso e Notariado	271	2 750
Publicidade	3 000	3 000
	32 800	113 049

18. PERDAS E GANHOS EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS

O valor desta rubrica é composto por:

Imóvel	Tipo	Perdas	Ganhos
Terreno - Reis Magos - Caniço	Ajustes desfavoráveis	98 750	-
Terreno - Reis Magos - Caniço	Ajustes favoráveis	-	-
		98 750	-

20. PROCESSOS EM CONTENCIOSO

A Sérvulo & Associados, enquanto consultor jurídico da Monumental Residence, acompanha a Entidade na qualidade de requerente numa ação de pedido de insolvência da Empresa de Turismo dos Reis Magos, Lda e numa ação declarativa com a empresa Zero Vinte & Oito, Lda.

22. IMPACTOS DA PANDEMIA COVID-19, CONFLITO RÚSSIA E UCRÂNIA BEM COMO DOS IMPACTOS ECONÓMICOS DECORRENTES DA EVOLUÇÃO CRESCENTE DA INFLAÇÃO

O ano de 2022 veio a confirmar a dissipação da pandemia do Covid-19, a consequente eliminação dos constrangimentos ao normal prosseguimento das atividades económicas e uma forte recuperação da economia nacional.

Se os efeitos da referida pandemia se desvaneceram, novos riscos entretanto emergiram, com destaque para os resultantes do conflito geopolítico Rússia/Ucrânia os quais acentuaram ameaças que já se vislumbravam como os constrangimentos nas cadeias logísticas e de distribuição, as limitações no acesso a matérias-primas e determinados bens, o aumento dos custos energéticos e das taxas de juro e as pressões inflacionistas.

Ainda que à presente data não seja possível apurar na plenitude os efeitos e a duração da atual crise, designadamente do conflito na Ucrânia e das pressões inflacionistas, a mesma não veio, até ao momento, a afetar a atividade.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **MONUMENTAL RESIDENCE - Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.** (o “OIC”), gerida pela **INTERFUNDOS - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 22 010 665 euros e um total de capital do OIC de 20 159 442 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 264 156 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **MONUMENTAL RESIDENCE - Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**, em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do OIC 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 que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

Conforme divulgado nas Notas 1 e 3 do Anexo às demonstrações financeiras, o ativo da SICAFI é constituído exclusivamente por um imóvel (Terreno para Construção), valorizado por 18 852 250 euros (em 31 de dezembro 2021: 18 951 000 euros), cujas avaliações efetuadas em maio de 2022 pelos peritos avaliadores de imóveis, acordo com as regras preconizadas pela CMVM, têm implícito um conjunto de pressupostos, cuja verificação depende fundamentalmente da capacidade de transacionar os respetivos ativos e de execução dos respetivos projetos. As alterações que possam ocorrer na capacidade de transação e de execução dos projetos, poderão ter impacto nesses mesmos pressupostos e conseqüentemente no valor de realização dos ativos. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis; (iii) 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 a erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, 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 e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções materiais.

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

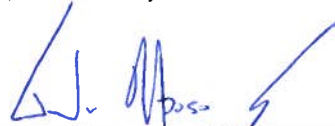
Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, na sua redação atual, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (i) o adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) a adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) o controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) o cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;

- (v) o controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) o controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- (vii) o cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 22 de março de 2023



Gonçalo Raposo da Cruz
(ROC n.º 1189, inscrito na CMVM sob o n.º 20160800)
em representação de BDO & Associados - SROC