

RELATÓRIO & CONTAS 2023

MONUMENTAL RESIDENCE - Sociedade de Investimento Coletivo Imobiliária Fechada, S.A.

RELATÓRIO DE GESTÃO

Relatório de Gestão de 2023

MONUMENTAL RESIDENCE – Sociedade de Investimento Coletivo Imobiliária Fechada, S.A.

Elementos Identificativos

Tipo de Sociedade:	Sociedade de Investimento Coletivo Imobiliária Fechada, S.A.
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 2023:	17.947.970,49 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 (OIA Imobiliário). 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 SIC (*)

Em	Em
2022	2023
- 1,29%	- 10,97%

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

Enquadramento Económico

De acordo com o Fundo Monetário Internacional (FMI), em 2023, a economia mundial deverá ter abrandado de 3,5% para 3,1%. Esta evolução reflete, contudo, desempenhos divergentes entre os principais blocos económicos, com a aceleração do ritmo de crescimento da economia norte-americana (de 1,9% para 2,5%) a contrastar com o forte abrandamento da economia da área do euro (de 3,4% para 0,5%) e com a persistência de importantes debilidades estruturais na China.

Nos mercados financeiros, o ano de 2023 foi marcado por um quadro de maior otimismo, suportado pela resiliência da atividade económica norte-americana, a par com a descida da inflação global, que foi especialmente notória na segunda metade do ano. Neste contexto, os principais bancos centrais anunciaram o término do ciclo de subida de taxas de juro iniciado em 2022, com as taxas de juro de referência a estabilizarem em 5,50% nos Estados Unidos e em 4,50% na área do euro, a partir de julho e setembro de 2023, respetivamente. Neste sentido, os principais índices acionistas mundiais registaram valorizações significativas, destacando-se a subida superior a 20% do índice norte-americano S&P 500. Por sua vez, as yields dos títulos de dívida pública dos Estados Unidos e da Alemanha subiram, em particular no terceiro trimestre do ano. O enquadramento mais favorável refletiu-se no desempenho das classes de ativos dos mercados emergentes, ainda que em menor magnitude, e numa redução dos prémios de risco da dívida empresarial, bem como da dívida pública dos países da periferia da área do euro, nomeadamente de Portugal e Itália. No plano cambial, verificou-se uma ligeira apreciação do euro face ao dólar. No que respeita às taxas de juro Euribor, as expectativas de menor restritividade da política monetária no decurso de 2024 contribuirão para que as taxas Euribor a seis e doze meses iniciassem uma trajetória descendente no último trimestre de 2023, enquanto as taxas a três meses se mantiveram relativamente estáveis. O índice acionista nacional beneficiou da evolução positiva dos mercados financeiros internacionais, registando uma valorização de cerca de 12% em 2023.

Em Portugal, o PIB cresceu 2,3% em 2023, ligeiramente acima das previsões das principais instituições domésticas e internacionais. O desempenho positivo da economia portuguesa resultou de um forte contributo das exportações na primeira metade do ano, por via do dinamismo da atividade turística, e de uma aceleração significativa do consumo privado no último trimestre do ano, suportado pelo aumento do rendimento real disponível das famílias, num contexto de redução da taxa de inflação e de expectativas de diminuição dos custos de financiamento. A evolução favorável da atividade económica contribuiu para um decréscimo do rácio da dívida pública em percentagem do PIB, de 112,4% em 2022 para 98,7% em 2023, o que corresponde ao valor mais baixo desde 2010.

Expectativas Futuras

Em 2024, os efeitos associados à restritividade da política monetária e a redução das medidas de estímulo orçamental que vigoraram em 2023 deverão contribuir para que o PIB mundial mantenha uma taxa de crescimento de 3,1%, o que corresponde a um nível historicamente baixo. A esta projeção estão associados riscos descendentes, relacionados sobretudo com a possibilidade de agravamento das tensões geopolíticas.

Em 2024, o Banco de Portugal prevê que o PIB português registe um crescimento mais moderado (1,2%), condicionado, sobretudo, pela desaceleração das exportações, após o forte crescimento observado no ano transato. No que respeita à taxa de inflação, é expectável que prossiga uma tendência descendente, reduzindo-se de 5,3% em 2023 para 2,9% em 2024.

Caracterização do Mercado Imobiliário¹

A manutenção da estabilidade dos preços e das rendas na maioria dos segmentos e os níveis de procura, ainda que em patamares inferiores, traduzem a resiliência do setor e a resistência ao choque económico provocado pelos diferentes conflitos armados e tensões geopolíticas, e pelo aumento da inflação e das taxas de juro, nomeadamente:

- o ano ficou marcado por um comportamento misto do mercado, com um início animador apesar do prolongar de uma guerra na Europa e um travão a meio do ano na sequência do agravamento da conjuntura económica com o aumento da inflação e das taxas de juro;
- a manutenção do interesse internacional pelo mercado imobiliário português com a realização de transações significativas, nomeadamente na área de Hotelaria e Retalho;
- a expressiva quebra verificada no volume de investimento face a 2022 esteve em linha com o verificado nos mercados europeus, refletindo sobretudo o enquadramento de subida das taxas de juro pelo Banco Central Europeu;
- o volume de investimento em imobiliário comercial registou um acentuado abrandamento para 1.690 milhões de euros (queda anual de 44%) refletindo designadamente a subida das taxas de juro, as elevadas taxas de inflação e a incerteza a nível de *pricing* dos ativos e deixando os investidores mais criteriosos, em particular nas operações de maior dimensão ou envolvendo ativos secundários com maior risco associado;
- a menor disponibilidade de capital estrangeiro conduziu a que os investidores domésticos tenham aumentado a sua quota de mercado para 33% do volume total investido;
- os setores que captaram maior investimento foram o retalho (650 milhões de euros) e a hotelaria (630 milhões de euros), representando cada 38% do total investido, seguido pelos denominados ativos alternativos com 10%, escritórios com 9% e o segmento industrial e de logística com 5% do valor investido;
- a promoção e a reabilitação urbana registou uma quebra homóloga da atividade de 46%, com um volume total transacionado de cerca de 460 milhões de euros;
- o volume de investimento em imobiliário residencial, num contexto de aumento das taxas de juro e deterioração do poder de compra, deverá ter registado uma quebra de 20% no número de fogos vendidos e de 12% no montante transacionado, com expectativa de 137.000 casas vendidas num valor estimado entre 27 mil e 28.000 mil milhões de euros, ainda assim com o preço médio a aumentar 5%, para os €2.490/m². Este desempenho refletiu a manutenção do desequilíbrio entre a oferta e a procura, particularmente influenciada pela escassez de construção nova de habitação direcionada ao segmento médio. No concelho de Lisboa, os valores transacionais de apartamentos (novos e usados) estabilizaram nos €4.550/m², aumentando em 5% nos fogos novos. A cidade do Porto observou um comportamento díspar, com os valores de venda a registarem uma quebra de 6%, para os €3.060/m², a qual foi menor (-3%) nas unidades novas;
- o mercado de escritórios da Grande Lisboa registou uma quebra de 59% face a 2022 tendo sido transacionados cerca de 112.000 m², o valor mais baixo da última década. O Grande Porto mostrou maior resiliência tendo registado uma quebra de 14% face a 2022, com um volume total de cerca de 50.000 m². Apesar do menor dinamismo do mercado, a escassez

¹ Fonte(s) de informação: internas e públicas, incluindo informação agregada preparada pela empresa Cushman & Wakefield.

de oferta de edifícios de qualidade elevada repercutiu-se favoravelmente nas rendas: em Lisboa verificou-se um aumento da renda prime no Prime CBD para €27/m² (€26/m² em 2022), enquanto na cidade do Porto se registou um aumento da renda prime para €19/m² (€18/m² em 2022);

- o retalho apresentou uma tendência de recuperação, particularmente suportada pela retoma dos planos de expansão dos retalhistas nacionais e internacionais com o número de aberturas ligeiramente superior a 2022 e com o predomínio do comércio de rua (64%) e com o setor da restauração a representar 45% dos novos arrendamentos. 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 subir para €125,0 m² (€122,5 m² em 2022) e na Baixa (Porto) a subir para €77,5 m² (€75,0 m² em 2022);
- o setor turístico consolidou a recuperação da atividade, com um aumento de todos os indicadores de desempenho ultrapassando inclusive os valores observados em 2019 e atraiu forte interesse de investidores internacionais;
- o setor hoteleiro cresceu substancialmente face a 2022, tendo sido registados 22,4 milhões turistas (+13%), 59,6 milhões de dormidas (+10%), a receita média por quarto (*RevPar*) a ter um crescimento de 17% para os 74,8 euros e os proveitos globais a ascenderem a € 4.980 milhões (+20%). A oferta foi reforçada com 50 novas unidades hoteleiras (mais 3.340 quartos), mais de metade com classificação de 4 estrelas, valores em linha com os anos anteriores. A maioria das aberturas ocorreram em Lisboa, Porto e Algarve e, na componente de investimento, com valor estimado entre os 600 e 750 milhões de euros, verificou-se um decréscimo de quase 50% face a 2022, explicado pela relevância da transação do *portefólio Crow* em 2022;
- o segmento industrial e de logística, após um máximo histórico em 2021, a evidenciar uma perda de dinamismo face a 2022 justificada pela ausência de ativos para arrendamento com 450.800 m² transacionados com Lisboa (48% da ocupação) e Porto (25% da ocupação) a serem as principais regiões em termos de absorção e registando-se um aumento generalizado das rendas, à exceção das zonas 1 da Grande Lisboa e do Grande Porto que se mantiveram estáveis nos €5/m²/mês;
- nos denominados segmentos alternativos o volume de investimento ultrapassou o observado em segmentos mais tradicionais, como é o caso dos escritórios, em resultado de investimento de mais de 100 milhões de euros em residências para estudantes localizadas em Lisboa e Porto;
- o maior enfoque do mercado na sustentabilidade dos edifícios, assim como na inclusão de critérios de ESG nos processos de tomada de decisão por influência dos critérios mais exigentes da procura e da legislação.

Perspetivas para 2024

Sem prejuízo de contexto adverso e ainda incerto e da previsível desaceleração, a expectativa da melhoria das condições macroeconómicas, designadamente da redução das taxas de juro e da inflação deverá contribuir para sustentar o investimento no mercado imobiliário, o qual, apesar do expetável impacto dos diferentes conflitos 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;

- a expectativa dos mercados de que as taxas de juro já tenham atingido o seu pico e que se poderá observar algum desagravamento ao longo deste ano e que as taxas de rentabilidade exigidas pelos investidores possam recuar ligeiramente face às atuais, o que também terá um impacto positivo sobre os valores dos ativos;
- a resiliência do desempenho operacional do imobiliário em contexto de desequilíbrio entre oferta e procura, abre expectativas para a sustentação dos patamares de valor do mercado, ou seja, que os preços de habitação, as rendas de imobiliário de escritórios, retalho e industrial e logística, bem como das diárias da hotelaria, mantenham os níveis de 2023 ou até registem uma evolução positiva em alguns segmentos;
- o volume de investimento em imobiliário comercial deverá aumentar face a 2023, sobretudo com uma retoma no segundo semestre, e alcançar os 2.000 milhões de euros associado a transações que se encontram atualmente em diversas fases de negociação e com uma recuperação significativa do sector de escritórios, seguido de hotelaria.
- no segmento dos escritórios, prevê-se um início de ano mais positivo em termos de ocupação. É expectável que em 2024, a *take-up* a nível nacional atinja os 200.000 metros quadrados com cerca de 150.000 metros quadrados em Lisboa e 50.000 metros quadrados no Porto, um crescimento de 25%, face ao ano anterior. O volume de nova oferta manter-se-á elevado com a área em construção a ascender a 276.300 m² na Grande Lisboa (com cerca de 44% de ocupação assegurada) e 91.400 m² no Grande Porto (com cerca de 23% de ocupação assegurada) e uma expectável estabilização das rendas de mercado em todas as zonas;
- no segmento da hotelaria deverá manter-se um desempenho positivo e um bom nível de investimento, apesar das incertezas económicas e geopolíticas. A maior parte dos projetos em pipeline situam-se no Algarve, embora 25% digam respeito à zona de Lisboa, encontrando-se em fase de projeto e/ou construção mais de 100 novos projetos hoteleiros totalizando cerca de 10.000 novos quartos;
- no segmento do retalho também deverá manter-se um bom desempenho e um bom nível de investimento. Os centros comerciais e os supermercados constituirão as categorias mais representativas do investimento em pipeline e os *Retail Parks* assumirão destaque no setor pela boa performance e localização dos projetos fora dos principais centros urbanos, potenciando o seu crescimento;
- no segmento dos ativos alternativos, que têm vindo a crescer, em especial as áreas das residências de estudantes, *Senior Living* e *Healthcare*, que deverá representar um peso acrescido no volume total de investimento fruto também de políticas públicas como o PRR;
- no mercado residencial, a falta de oferta vai continuar a ser afetada pela elevada carga fiscal, pela inexistência de incentivos à construção, pelos elevados custos de construção e pela manutenção de altas taxas de juros para as famílias. Poderá ainda observar-se uma deslocalização da procura das grandes cidades como Lisboa e Porto para as suas zonas limítrofes e uma eventual quebra da procura nos segmentos altos fruto da eliminação dos benefícios fiscais para residentes não habituais;
- no segmento da 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 e em zonas alternativas como Famalicão, Santo Tirso, Valongo, Malveira, Benavente, Grândola, Sines e Algarve. A escassez de oferta tem

fomentado a promoção de novos projetos e o volume de oferta futura manter-se-á elevado, encontrando-se atualmente em construção em Portugal 533.400 m² em logística, 64% dos quais com ocupação já assegurada, e maioritariamente concentrado na Grande Lisboa (306.600 m²) e no Grande Porto (123.000 m²);

- a elevada procura por residências de estudantes ou conceitos de *co-living* por parte de ocupantes e investidores deverá continuar a aumentar e a atrair operadores privados, assim como a fomentar a alocação de investimento público, particularmente via Plano Nacional para o Alojamento no Ensino Superior, no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência;
- a crescente importância de critérios ESG em todo o ciclo imobiliário (desde a construção até à ocupação e investimento) e da certificação como um fator relevante para a diminuição da taxa de disponibilidade e para a potencial valorização subjacente à certificação ambiental dos edifícios poderá criar oportunidades de reposicionamento dos ativos a investidores com um perfil mais *value add*;
- a nova Diretiva do Desempenho Energético dos Edifícios irá trazer acrescidas exigências e desafios ao mercado, devido à obsolescência energética da maioria do parque edificado e o Regulamento das Finanças Sustentáveis (SFDR) e concorrerá também para alterar a forma de investir no imobiliário atenta a necessidade dos grandes investidores e financiadores reportarem sobre a sustentabilidade dos seus ativos e investimentos e passaram a integrar indicadores de desempenho ESG nos seus processos de decisão.
- O comportamento do mercado imobiliário poderá, contudo, vir a ser negativamente afetado caso se materializem ou agravem alguns dos riscos ainda presentes, designadamente:
 - um *outlook* global com menor crescimento, como consequência das atuais condições geopolíticas, e ainda o risco de alguma instabilidade devido às eleições de Março em Portugal;
 - o Banco Central Europeu tardar a redução das 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 do nível das taxas de juro;
 - 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, agravados pelas condições geopolíticas, concorrendo para a imprevisibilidade da margem de lucro dos promotores/investidores;
 - a entrada em vigor do SIMPLEX Urbanístico, sem prejuízo de poder vir a constituir um catalisador de mudança nos processos de licenciamento, a exigir a todos os intervenientes um natural período de clarificação e adaptação.

Análise da Atividade

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

A 31 de dezembro de 2023 o Valor Líquido Global da Sociedade atingiu os 17 947 970,49 euros. O património da Sociedade encontra-se representado por 32.859.181 ações. O valor por ação no final do ano de 2023 era de 0,5462 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. Aguarda-se a publicação do programa da orla costeira da Madeira (POC-MAD) para aferir da possibilidade e os termos em que se pode avançar com os trabalhos, tendo em conta que a discussão pública do mesmo já ocorreu. A publicação do POC-MAD deverá ocorrer durante 2024, após aprovação da sua versão final pelo Governo Regional.

Caso não seja possível aprovar o Plano de Pormenor, equaciona-se tirar partido das duas antigas operações de loteamento que foram licenciadas no passado para parte dos terrenos que, embora não tendo o valor decorrente de um Plano de Pormenor, poderão servir para colocar os terrenos no mercado. Algum valor adicional poderá ainda decorrer da aplicação dos parâmetros urbanísticos do plano diretor municipal de Santa Cruz às partes edificáveis remanescentes dos terrenos em questão.

Evolução da Sociedade

Em articulação com os consultores contratados, a Sociedade procurará alcançar, em 2024 a aprovação do Plano de Pormenor.

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

Demonstração do Património

		(Euro)
Descritivo		Valor Total
ATIVOS		19 797 898
Imóveis	16 895 000	
Disponibilidades	1 066 079	
Outros ativos	1 836 819	
PASSIVOS		1 849 928
Outros passivos	1 849 928	
CAPITAL DO OIC		17 947 970

Transações Registadas na SIC em 2023

			(Euro)
Descritivo	Custos/Perdas	Proveitos/Ganhos	
Outros Rendimentos		4 620	
Comissões de Gestão	112 185		
Comissões de Depósito	10 284		
Outros Encargos e Taxas	112 022		
Impostos Liquidados no Exercício	24 351		
Valias de Investimento (Potenciais)	1 957 250		
	2 216 091	4 620	
Lucro Líquido		(2 211 471)	

Compras e Vendas de Ativos Imobiliários

Não se realizaram compras e vendas neste período.

Evolução da SIC de 2021 a 2023

(Valores em Euros)

ANO	VLGF	VALOR AÇÃO	N.º de AÇÕES em Circulação
2023	17 947 970,49	0,5462	32 859 181
2022	20 159 441,68	0,6135	32 859 181
2021	20 423 598,10	0,6215	32 859 181

Observação: Os valores das ações constantes deste quadro referem-se à última publicada no respetivo ano.

Informações sobre a valorização do património previstas no artigo 42.º do Regulamento da CMVM nº 2/2015 (A partir de 1 de janeiro de 2024 passa a ser regulado através dos artigos 30.º, 31.º, 34.º a 36.º do Regulamento da CMVM n.º 07/2023 (RRGA))

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 no caso de OIA Imobiliários abertos com a periodicidade mínima de 6 meses ou correspondente à periodicidade de resgate se esta for superior a 6 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 na SIC -a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses; 4) na Fusão e Cisão da SIC - a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses face à data de concretização da operação; 5) na Liquidação da SIC -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 a regra é agora definida no artigo 35º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023 (RRGA)	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 da SIC, 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 a regra é agora definida no artigo 36º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023 (RRGA)	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 da SIC, a data das avaliações deverá ser inferior a 3 meses.

(*) Periodicidade Mínima nos OIA Imobiliário: 12 meses; periodicidade Mínima nos OIA imobiliário 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 SIC 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 SIC 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

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 SIC/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.

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

Projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo

Projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo” dizendo nesse ponto que “Os projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, que se verificam quando representa mais de 50% do valor final do imóvel, ficam sujeitos ao regime aplicável aos projetos de construção.

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 12 meses face ao momento da avaliação;
- c) Múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rendibilidade;
- d) Fluxos de caixa descontados.
- e) outros internacionalmente reconhecidos, em situações excecionais e devidamente fundamentadas por escrito.

Unidades de participação de outros OIA Imobiliário

As unidades de participação de outros OIA imobiliário 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 da SIC, 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, 11 de março de 2024

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.
BALANÇO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2023			(Euro)	
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	2022 Líquido
	ATIVO					
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS					
31	Terrenos	21 903 710	-	5 008 710	16 895 000	18 852 250
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	21 903 710	-	5 008 710	16 895 000	18 852 250
	CONTAS DE TERCEIROS					
413+...+419	Outras Contas de Devedores	1 832 199	-	-	1 832 199	1 834 199
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	1 832 199	-	-	1 832 199	1 834 199
	DISPONIBILIDADES					
12	Depósitos à Ordem	166 079	-	-	166 079	1 324 216
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	900 000	-	-	900 000	-
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	1 066 079	-	-	1 066 079	1 324 216
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
51	Acréscimos de Proventos	4 620	-	-	4 620	-
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	4 620	-	-	4 620	-
	TOTAL DO ATIVO	24 806 609	-	5 008 710	19 797 898	22 010 665
	CAPITAL E PASSIVO					
	CAPITAL					
61	Unidades de Participação				32 859 181	32 859 181
62	Variações Patrimoniais				(959 181)	(959 181)
64	Resultados Transitados				(11 740 558)	(11 476 402)
66	Resultados Líquidos do Período				(2 211 471)	(264 156)
	TOTAL DO CAPITAL				17 947 970	20 159 442
	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				11 238	12 233
424+...+429	Outras Contas de Credores				6 518	6 819
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR				17 756	19 052
	TOTAL DO PASSIVO				1 849 928	1 851 223
	TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO				19 797 898	22 010 665

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

**MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO IMOBILIÁRIA
FECHADA, S.A.**
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

		(Euro)	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2023	2022
	CUSTOS E PERDAS		
	CORRENTES		
	COMISSÕES		
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	129 710	137 709
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS		
733	Em Ativos Imobiliários	1 957 250	98 750
	IMPOSTOS		
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	170	-
7412+7422	Impostos Indiretos	14 265	15 327
7418+7428	Outros Impostos	9 916	9 906
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	104 584	32 800
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	192	123
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	2 216 087	294 615
	EVENTUAIS		
783	Perdas de Exercícios Anteriores	-	905
784...788	Outras Perdas Eventuais	4	0
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	4	905
	TOTAL	2 216 091	295 521
CÓDIGO	PROVEITOS E GANHOS		
	CORRENTES		
	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
811+818	Outros, de Operações Correntes	4 620	-
	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS		
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	4 620	0
	EVENTUAIS		
883	Ganhos de Exercícios Anteriores	-	31 364
884...888	Outros Ganhos Eventuais	-	-
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	-	31 364
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	2 211 471	264 156
	TOTAL	2 216 091	295 521
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos	-	-
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	(2 061 834)	(131 550)
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	-	-
B-A+74x1	Resultados Correntes	(2 211 298)	(294 615)
D-C	Resultados Eventuais	(4)	30 459
B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	(2 211 302)	(264 156)
B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	(2 211 471)	(264 156)

**MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO
IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

	(Euro)	
DESIGNAÇÃO	2023	2022
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO OIC		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do OIC	-	-
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
PAGAMENTOS		
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	104 584	-
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	(104 584)	-
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	112 970	118 647
Comissão de depósito	10 380	11 081
Taxa de supervisão	7 147	7 259
Impostos e taxas	22 656	25 226
Juros devedores de depósitos à ordem	-	-
Outros pagamentos correntes	400	65 411
Fluxo das operações de gestão corrente	(153 553)	(227 624)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	31 364
Outros recebimentos de operações eventuais	-	-
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	-	905
Fluxo das operações eventuais	-	30 459
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	(258 137)	(197 165)
Disponibilidades no início do período (B)	1 324 216	1 521 381
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	1 066 079	1 324 216

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Descrição	31/12/2019	31/12/2018
Ativo	1.000.000,00	1.000.000,00
Passivo	1.000.000,00	1.000.000,00

A SIC detém exclusivamente um imóvel próprio para construção, valorizado por 10.000,00 euros. Outras avaliações efetuadas em 31/12/2019 são as seguintes: as ações com as regras predefinidas pelo OIVM, em âmbito de execução de projetos de investigação dependente do desenvolvimento de capacidades de transação de tecnologia e de execução dos projetos. As alterações que possam ocorrer na capacidade de tecnologia e de execução dos projetos poderão ter impacto nas receitas, despesas e consequentemente na criação de valor de avaliação dos ativos.

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

Descrição	31/12/2019	31/12/2018
Unidades em circulação	10.000,00	10.000,00
Unidades resgatadas	0,00	0,00
Total	10.000,00	10.000,00

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO OIC

Descrição	31/12/2019	31/12/2018
Ativo	1.000.000,00	1.000.000,00
Passivo	1.000.000,00	1.000.000,00

1. VALIAS POTENCIAIS EM IMÓVEIS

O valor desta rubrica é composto por:

Imóvel	Localização	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	(Euro)
				Valia Potencial (B)-(A)
Terreno - Reis Magos - Caniço	Santa Cruz - Madeira	16 895 000	16 895 000	-
		16 895 000	16 895 000	-

A SIC detém exclusivamente um imóvel (Terreno para Construção), valorizado por 16.895.000 euros, cujas avaliações efetuadas em 13/05/2023 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, conseqüentemente, 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	(11 476 402)				(264 156)		(11 740 558)
Ajustamentos em Imóveis							
Resultados do período	(264 156)				264 156	(2 211 471)	(2 211 471)
	20 159 442	-	-	-	-	(2 211 471)	17 947 970
Nº de ações	32 859 181						32 859 181
Valor da ação	0,6135						0,5462

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO OIC

O valor desta rubrica é composto por:

Imóveis	Área (m2)	Data	Valor	Avaliação 1		Avaliação 2		(Euro)
				Data	Valor	Data	Valor	Valor
IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA								
Terrenos								
CC01 Terrenos Urbanizados Não Arrendados								
Terreno - Reis Magos - Caniço	36 269	20031030	21 903 710	20230513	16 682 000	20230513	17 108 000	16 895 000
	36 269		21 903 710		16 682 000		17 108 000	16 895 000
LIQUIDEZ								
CC01 Numerario								1 070 699
CC02 Depósitos a Ordem - BCP						EUR		-
CC04 Depósitos com pre-aviso e a prazo						EUR		166 079
BCPIEUR/FI Especial 27-10-2023 25-01-2024 2,8%						EUR		-
CC05 Certificados de depósito						EUR		904 620
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								(17 729)
CC09 Adiantamentos por conta de imóveis								1 832 199
CC12 Rendas Dívida								-
CC13 Outros								-
Valores Passivos a Regularizar								1 832 199
CC14 Recebimentos por conta de imóveis								(1 849 928)
CC18 Rendas Adiantadas								-
CC19 Outros								(1 849 928)
TOTAL						EUR		1 052 970
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL (VLG)						EUR		17 947 970

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 crescer 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 n.º 2/2015 (O Regulamento da CMVM n.º 2/2015 foi revogado pela publicação do Regulamento CMVM n.º 7/2023, que entra em vigor em 1 de janeiro de 2024), 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:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	1 324 216			166 079
Depósitos a prazo	-	900 000	-	900 000
	1 324 216	900 000	-	1 066 079

8. DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

O valor desta rubrica é composto por:

Contas / Entidades	Devedores p/rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Empresa de Turismo Reis Magos, S.A.	-	1 832 199	1 832 199
	-	1 832 199	1 832 199

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:

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 n.º 1 do artº 93º, que remete para a seção 6 do anexo IV do RGA , 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 2023.

Colaboradores	Montante	Número	(Euro)
Fixa	1 738 365		
Variável	-		
	1 738 365	23	

Comissões de desempenho - não aplicável

Órgãos de Administração (*) e Fiscalização	Montante	Número	(Euro)
Conselho de Administração (*):	346 350	4	
Remunerações fixas e variáveis	290 361		
Encargos sociais obrigatórios	55 989		
Conselho Fiscal:	31 779	3	
Remunerações	27 000		
Encargos sociais obrigatórios	4 779		
	378 129	7	

(*) Parte do montante agregado das remunerações pagas a membros do Conselho de Administração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 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 CREDORES

O valor desta rubrica é composto por:

	2023	2022	(Euro)
Imposto Sobre o Rendimento	-	42	
IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado	14	-	
Imposto do Selo sobre VLG-Verba 29	2 245	2 522	
IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis	4 259	4 255	
	6 518	6 819	

16. COMISSÕES E OUTROS ENCARGOS A PAGAR

O valor desta rubrica é composto por:

	2023	2022	(Euro)
Sociedade Gestora	9 446	10 230	
Banco Depositário	858	954	
Autoridades de Supervisão	934	1 049	
	11 238	12 233	

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS

O valor desta rubrica é composto por:

Ativos	(Euro)	
	2023	2022
Juros depósito a prazo	4 620	-
	4 620	-

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

O valor desta rubrica é composto por:

	2023	2022
Seguros	415	417
Reparações	31 980	-
Higiene e Limpeza	-	5 638
Auditoria	6 150	6 150
Avaliação dos activos imobiliários do OIC	3 690	7 380
Taxas	983	1 271
Avenças e Honorários	56 561	8 672
Contencioso e Notariado	805	271
Publicidade	4 000	3 000
	104 584	32 800

Verifica-se um aumento significativa dos custos de FSE's face a 31 de dezembro de 2022, que resulta, essencialmente, do aumento da rubrica de "Avenças e Honorários" e "Reparações" uma vez que foram pagos honorários pelos serviços prestados referente a elaboração do estudo ao imóvel "Reis Magos".

19. PERDAS E GANHOS EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS

O valor desta rubrica é composto por:

Imóvel	Tipo	(Euro)	
		Perdas	Ganhos
Terreno - Reis Magos - Caniço	Ajustes desfavoráveis	1 957 250	-
		1 957 250	-

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.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **MONUMENTAL RESIDENCE - Sociedade de Investimento Coletivo Imobiliária Fechada, 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 2023 (que evidencia um total de 19 797 898 euros e um total de capital do OIC de 17 947 970 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 2 211 471 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 de Investimento Coletivo Imobiliária Fechada, S.A.** em 31 de dezembro de 2023 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 alternativo 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 do OIC é constituído exclusivamente por um imóvel (Terreno para Construção), valorizado por 16 895 000 euros (em 31 de dezembro 2022: 18 852 250 euros), cujas avaliações efetuadas em maio de 2023 pelos peritos avaliadores de imóveis, 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 conseqüentemente no valor de realização dos ativos. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão 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 alternativo 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 distorções materiais 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.

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 os 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 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

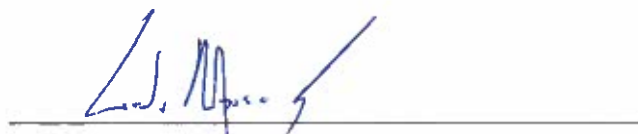
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções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

Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 12 de março de 2024



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