

RELATÓRIO & CONTAS 2024

MONUMENTAL RESIDENCE -

Sociedade de Investimento
Coletivo Imobiliária Fechada,
S.A.

RELATÓRIO DE GESTÃO

Relatório de Gestão de 2024

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 2024:	17 124 368,28 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 2023	Em 2024
- 10,97%	- 4,58%

(*) 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), o crescimento económico mundial manteve-se robusto em 2024 (3,2%). Esta evolução reflete, contudo, desempenhos divergentes entre os principais blocos económicos, com a forte expansão da economia norte-americana (2,8%) a contrastar com a debilidade da área do euro, cujo PIB cresceu apenas 0,7%.

No plano dos preços, 2024 foi marcado pelo reforço da trajetória de redução das taxas de inflação para níveis cada vez mais próximos dos objetivos dos bancos centrais. Neste sentido, a política monetária global tornou-se menos restritiva, com a reserva Federal dos Estados Unidos a reduzir a sua taxa de referência de 5,50% para 4,50%, e o Banco Central Europeu a diminuir a taxa da facilidade de depósito de 4,0% para 3,0%.

Nos mercados financeiros, o ano de 2024 foi globalmente marcado por um ambiente de otimismo, que beneficiou da resiliência da atividade económica nos Estados Unidos. Neste sentido, os principais índices acionistas mundiais registaram valorizações significativas, destacando-se a subida superior a 20% do índice norte-americano S&P 500, pelo segundo ano consecutivo. No mercado de dívida pública destaca-se o aumento das yields dos títulos de longo prazo norte-americanos nos últimos meses do ano, que se refletiu igualmente nas congéneres alemães, pese embora a tibieza da situação económica alemã.

O enquadramento global 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. Enquanto os prémios de risco da dívida pública francesa aumentaram, em resultado de um quadro de instabilidade política e deterioração das finanças públicas. A solidez da economia norte-americana e o agravamento do diferencial das taxas de juro em relação à área do euro contribuiu para um movimento de forte apreciação do dólar face ao euro. No que respeita às taxas de juro do mercado monetário interbancário, as expectativas de menor restritividade da política monetária da área do euro contribuíram para que as taxas Euribor prosseguissem uma trajetória descendente no decurso de 2024. Apesar da evolução positiva da economia portuguesa e dos mercados financeiros internacionais, o índice acionista nacional registou em 2024 uma queda marginal (-0,3%).

Em Portugal, o PIB cresceu 1,9% em 2024, ligeiramente acima das previsões das principais instituições domésticas e internacionais. O desempenho positivo da economia portuguesa resultou de um forte contributo do consumo privado, sobretudo na segunda metade do ano, impulsionado pelo aumento do rendimento real disponível das famílias, num contexto de redução da taxa de inflação, de diminuição dos custos de financiamento e de robustez do mercado de trabalho.

A evolução favorável da atividade económica contribuiu para reforçar a trajetória de decréscimo do rácio da dívida pública em percentagem do PIB, que diminui de 97,9% em 2023 para 95,3% em 2024.

Caracterização do Mercado Imobiliário

O ano de 2024 afirmou-se como um exercício de recuperação, num enquadramento de descida das taxas de juro e de fortalecimento da confiança dos investidores na competitividade do mercado português. Após um primeiro semestre com atividade reduzida, registou-se um crescimento expressivo na segunda metade do ano que permitiu fechar 2024 com um aumento significativo face ao ano transato. A manutenção da estabilidade dos preços e das rendas na maioria dos segmentos e os níveis de procura, traduzem a resiliência do setor e a resistência ao choque económico provocado pelos diferentes conflitos armados e tensões geopolíticas, nomeadamente:

- o ano ficou marcado por um comportamento misto do mercado, com um início pouco animador, mas um crescimento expressivo na segunda metade do ano;
- a manutenção do interesse internacional pelo mercado imobiliário português com a realização de transações significativas, nomeadamente na área de Retalho e Hotelaria;
- o volume de investimento em imobiliário comercial terá alcançado cerca de 2.170 milhões de euros, um aumento de 28% face ao ano anterior (1.690 milhões de euros), com o capital internacional a representar 74% do investimento;
- os setores que captaram maior investimento foram o retalho (1.050 milhões de euros; 48% do total investido), seguido pela hotelaria (470 milhões de euros; 22%), pelos escritórios (290 milhões de euros; 13%), pelos denominados segmentos alternativos (260 milhões de euros, 12%) e pelo segmento industrial e logística (100 milhões de euros; 5%); o investimento em imobiliário comercial regista aumento de 28% em 2024, com grande destaque para o setor de retalho;
- o volume de investimento em imobiliário residencial deverá ter registado um aumento de 10% no número de fogos vendidos e de 7% no montante transacionado, com uma expectativa de 150.000 casas vendidas (136.000 em 2023) correspondente a um volume de 30 mil milhões de euros em 2024, com uma aceleração das vendas a verificar-se no segundo semestre fruto do início do processo de descida das taxas de juro e a entrada em vigor das medidas de apoio aos jovens para a aquisição da primeira casa. Das 150 mil casas vendidas, 90% corresponderam a imóveis usados, com 93% dos compradores a serem portugueses e 7% clientes internacionais, sendo que mais de 50% não pertencentes à União Europeia;
- o mercado de escritórios registou um forte crescimento face ao ano transato. Na Grande Lisboa registou-se entre janeiro e novembro 2024 um aumento de 120% na ocupação, tendo sido transacionados 193.200 m² (cerca de 112.000 m² em 2023), o segundo maior volume da última década. No Grande Porto registou-se uma absorção de 65.900 m² (cerca de 50.000 m² em 2023), um ano recorde para a atividade neste segmento. A escassez de oferta de edifícios de qualidade elevada repercutiu-se favoravelmente nas rendas: na Grande Lisboa verificou-se um aumento da renda prime (Prime CBD - Zona 1) para os € 28,50/m² (€ 27,00/m² em 2023) enquanto no Grande Porto se registou um aumento da renda prime para (CBD Boavista-Zona 1) para os € 21,00/m² (€ 19,00/m² em 2023);
- as rendas de mercado do retalho atingiram máximos históricos, com destaque para o comércio de rua, sobretudo nos centros urbanos de Lisboa e Porto, com a renda no Chiado (Lisboa) a subir para €135,00/m² (€125,00/m² em 2023) e na Baixa (Porto) a subir para € 82,50/m² (€77,50/m² em 2023). Em relação aos centros comerciais, as rendas prime subiram 12,50 euros para os 120 euros/ m² e nos retail parks, 0,75 euros para os 13,00 euros/ m²;

- o setor hoteleiro também se destacou com um forte crescimento do investimento impulsionado por transações relevantes de unidades hoteleiras no Algarve, Lisboa e Cascais. A oferta foi reforçada com 60 novas unidades (mais 3.500 quartos);
- o segmento industrial e de logística a evidenciar maior dinamismo face a 2023 justificado pela ausência de ativos para arrendamento e registando-se um aumento das rendas. Na Grande Lisboa, as rendas na Castanheira – Azambuja (Zona 1) subiram para os € 5,20 euros/m2 enquanto no Grande Porto, no Porto de Leixões – Aeroporto (Zona 10), os valores atingiram os € 5,75 euros/m2;
- nos denominados segmentos alternativos registou-se um aumento da atividade em particular no segmento de residências para estudantes;
- a produção do setor da construção (Valor Bruto da Produção) terá registado em 2024 um crescimento de 3%, refletindo a resiliência do setor perante desafios significativos, como a escassez de mão-de-obra, a evolução do preço das matérias-primas, energia e materiais de construção, além dos elevados custos de financiamento. Destacou-se a engenharia civil, impulsionada pelo investimento público financiado por fundos europeus, como o Plano de Recuperação e Resiliência e o Portugal 2030. Os segmentos habitacional e de edifícios não residenciais também registaram evoluções positivas, embora de forma mais moderada.

Perspetivas para 2025

Em 2025, o FMI antevê que o PIB mundial acelere ligeiramente, de 3,2% para 3,3%, impulsionado pelo dinamismo da economia norte-americana, que deverá crescer 2,7%. Contudo, a esta projeção estão associados importantes riscos descendentes, relacionados sobretudo com as crescentes tensões comerciais e a persistência de elevados níveis de incerteza no plano geopolítico.

Em 2025, o Banco de Portugal prevê uma aceleração da economia portuguesa, de 1,9% para 2,2%, determinada pela execução prevista dos fundos do Plano de Recuperação e Resiliência. No que respeita à taxa de inflação, é expectável que diminua de 2,6% em 2024 para 2,1% em 2025.

Sem prejuízo de contexto ainda incerto a expectativa da manutenção do desempenho positivo da economia portuguesa, designadamente da continuação da redução das taxas de juro e da inflação deverá contribuir para sustentar o investimento no mercado imobiliário, o qual, apesar do expectável 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 prosseguirá ao longo do ano o desagravamento das taxas de juro;
- 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 2024 ou até registem uma evolução positiva em alguns segmentos;

- o volume de investimento em imobiliário comercial deverá apresentar um desempenho positivo mantendo a tendência de recuperação já registada no segundo semestre de 2024;
- o crescimento expetável do investimento nos setores residencial e logístico e a recuperação do setor dos escritórios, designadamente decorrente dos ajustamentos às políticas de trabalho remoto e híbrido em algumas empresas e à implementação de estratégias de workplace baseadas em áreas de grande dimensão e localizações centrais;
- a expectável subida moderada das rendas prime em 2025, decorrente da conclusão de diversos projetos disponibilizando novos espaços a rendas mais elevadas e a previsível compressão das yields prime fruto das novas reduções das taxas de juro que se perspetivam;
- a entrada em vigor do decreto-lei que altera o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial poderá ter um impacto relevante na dinâmica do mercado imobiliário, especialmente no que diz respeito ao aumento da oferta de terrenos disponíveis para construção apesar das condicionantes existentes;
- o impacto, ainda que mais a médio prazo, do programa “Construir Portugal” e do investimento de 2.800 milhões de euros previsto no Orçamento de Estado para 2025;
- 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 produção do setor da construção deverá registar em 2025 um crescimento real de 3% a 5% este ano, para 23.700 milhões de euros, após ter aumentado 3% em 2024, impulsionado essencialmente pelo aumento do investimento público com recursos aos fundos europeus disponíveis no PRR e no Portugal 2030 e pela manutenção de um nível elevado de procura por habitação.

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

- um menor crescimento, como consequência das atuais condições geopolíticas;
- o Banco Central Europeu, para assegurar o retorno da inflação ao seu objetivo de 2% a médio prazo, optar por cortes mais espaçados tardando a redução das taxas de juro;
- a incapacidade de apostar 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.

Análise da Atividade

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

A 31 de dezembro de 2024 o Valor Líquido Global da Sociedade atingiu os 17 124 368,28 euros. O património da Sociedade encontra-se representado por 32.859.181 ações. O valor por ação no final do ano de 2024 era de 0,5211 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.

O procedimento de revisão do PDM de Santa Cruz encontra-se em curso, tendo sido deliberado em reunião da Câmara Municipal de Santa Cruz de 1 de agosto de 2024 a prorrogação do prazo para a elaboração da 1ª Revisão do PDM de Santa Cruz, pelo prazo de mais 18 meses, cujo início do procedimento fora aprovado a 2 de fevereiro de 2023 e o Programa para a Orla Costeira da Madeira (POCMAD) irá ser compatibilizado com o PDM de Santa Cruz durante a referida revisão.

Neste enquadramento, a continuidade do procedimento para a elaboração do Plano de Pormenor, bem como a celebração do respetivo contrato de planeamento, deverá aguardar pela entrada em vigor do novo PDM.

Evolução da Sociedade

Em articulação com os consultores contratados, a Sociedade procurará alcançar, em 2025 a aprovação do Plano de Pormenor.

Informações previstas nas secções 5 e 6 do anexo IV do Regime da Gestão de Ativos (n.º 1 do Art.º 93)

Demonstração do Património

		(Euro)
Descritivo		Valor Total
ATIVOS		18 973 744
Imóveis	16 232 500	
Disponibilidades	906 759	
Outros ativos	1 834 486	
PASSIVOS		1 849 376
Outros passivos	1 849 376	
CAPITAL DA SIC		17 124 368

Transações Registadas da SIC em 2024

			(Euro)
Descritivo	Custos/Perdas	Proveitos/Ganhos	
Outros Rendimentos		22 917	
Comissões de Gestão	106 362		
Comissões de Depósito	9 636		
Outros Encargos e Taxas	44 746		
Impostos Liquidados no Exercício	23 274		
Valias de Investimento (Potenciais)	662 500		
	846 519	22 917	
Lucro Líquido		(823 602)	

Compras e Vendas de Ativos Imobiliários

Não se realizaram compras e vendas neste período.

Evolução da SIC de 2022 a 2024

(Valores em Euros)			
ANO	VLG	VALOR AÇÃO	N.º de ações em Circulação
2024	17 124 368,28	0,5211	32 859 181
2023	17 947 970,49	0,5462	32 859 181
2022	20 159 441,68	0,6135	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 nos artigos 30.º, 31.º, 34.º a 39.º do Regulamento da CMVM n.º 07/2023 (RRGA)

Tendo presente o previsto nos artigos 30.º, 31.º, 34.º a 39.º do Regulamento da CMVM n.º 07/2023 (RRGA), 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.

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;

- 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:
 - receba tempestivamente, nos termos previstos no contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
 - 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

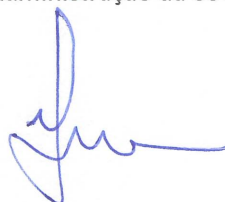
Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo da SIC, sendo a responsabilidade decorrente da contraparte valorizada no passivo.

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 2025

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.
BALANÇO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Euro)						
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2024			2023	
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido
	ATIVO					
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS					
31	Terrenos	21 903 710	-	5 671 210	16 232 500	16 895 000
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	21 903 710	-	5 671 210	16 232 500	16 895 000
	CONTAS DE TERCEIROS					
413+...+419	Outras Contas de Devedores	1 832 199	-	-	1 832 199	1 832 199
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	1 832 199	-	-	1 832 199	1 832 199
	DISPONIBILIDADES					
12	Depósitos à Ordem	106 759	-	-	106 759	166 079
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	800 000	-	-	800 000	900 000
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	906 759	-	-	906 759	1 066 079
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
51	Acréscimos de Proveitos	2 287	-	-	2 287	4 620
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	2 287	-	-	2 287	4 620
	TOTAL DO ATIVO	24 644 955	-	5 671 210	18 973 744	19 797 898
	CAPITAL E PASSIVO					
	CAPITAL DA SIC					
61	Unidades de Participação				32 859 181	32 859 181
62	Variações Patrimoniais				(959 181)	(959 181)
64	Resultados Transitados				(13 952 029)	(11 740 558)
66	Resultados Líquidos do Período				(823 602)	(2 211 471)
	TOTAL DO CAPITAL DA SIC				17 124 368	17 947 970
	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				10 803	11 238
424+...+429	Outras Contas de Credores				6 402	6 518
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR				17 205	17 756
	TOTAL DO PASSIVO				1 849 376	1 849 928
	TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO				18 973 744	19 797 898

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 2024 E 2023

		(Euro)	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2024	2023
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES		
	COMISSÕES		
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	123 177	129 710
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS		
733	Em Ativos Imobiliários	662 500	1 957 250
	IMPOSTOS		
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	-	170
7412+7422	Impostos Indiretos	13 359	14 265
7418+7428	Outros Impostos	9 916	9 916
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	37 445	104 584
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	123	192
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	846 519	2 216 087
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		
784...788	Outras Perdas Eventuais	0	4
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0	4
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	-	-
	TOTAL	846 519	2 216 091
CÓDIGO	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
811+818	Outros, de Operações Correntes	22 917	4 620
	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS		
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	22 917	4 620
	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
883	Ganhos de Exercícios Anteriores	-	-
884...888	Outros Ganhos Eventuais	-	-
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	-	-
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	823 602	2 211 471
	TOTAL	846 519	2 216 091
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos	-	-
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	(699 945)	(2 061 834)
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	-	-
B-A+74x1	Resultados Correntes	(823 602)	(2 211 297)
D-C	Resultados Eventuais	(0)	(4)
B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	(823 602)	(2 211 302)
B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	(823 602)	(2 211 471)

**MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO
IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

		(Euro)
DESIGNAÇÃO	2024	2023
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	37 445	104 584
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	(37 445)	(104 584)
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	25 250	-
Outros recebimentos correntes	-	-
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	106 719	112 970
Comissão de depósito	9 672	10 380
Taxa de supervisão	7 007	7 147
Impostos e taxas	23 391	22 656
Juros devedores de depósitos à ordem	-	-
Outros pagamentos correntes	337	400
Fluxo das operações de gestão corrente	(121 876)	(153 553)
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	(159 321)	(258 137)
Disponibilidades no início do período (B)	1 066 079	1 324 216
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	906 758	1 066 079

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. VALIAS POTENCIAIS EM IMÓVEIS

O valor desta rubrica é composto por:

Imóvel	Localização	(Euro)		
		Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B)-(A)
Terreno - Reis Magos - Caniço	Santa Cruz - Madeira	16 232 500	16 232 500	-
		16 232 500	16 232 500	-

A SIC detém exclusivamente um imóvel (Terreno para Construção), valorizado por 16 232 500 euros, cujas avaliações efetuadas em 13/05/2024 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 Início	no Fim
Valor base	32 859 181							32 859 181
Diferença em subscrições e resgates	(959 181)							(959 181)
Resultados distribuídos	-					-		-
Resultados acumulados	(11 740 558)				(2 211 471)			(13 952 029)
Ajustamentos em Imóveis								
Resultados do período	(2 211 471)				2 211 471	(823 602)		(823 602)
	17 947 970	-	-	-	-	(823 602)		17 124 368
Nº de ações	32 859 181							32 859 181
Valor da ação	0,5462							0,5211

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DA SIC

O valor desta rubrica é composto por:

(Euro)									
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	2003/10/30	21 903 710	2024/05/13	15 715 000	2024/05/13	16 750 000	16 232 500	
	36 269		21 903 710		15 715 000		16 750 000	16 232 500	
				Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global	
LIQUIDEZ									
CC01 Numerario								909 045	
CC02 Depositos a Ordem- BCP						EUR		106 759	
CC04 Depositos com pre-aviso e a prazo								-	
BOPEUR/FII Especial 27-10-2023 25-01-2024 2,8%						EUR	2 287	802 287	
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								(17 177)	
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								(1 849 376)	
CC18 Rendas Adiantadas								-	
CC19 Outros						EUR		-	
TOTAL								991 868	
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL (VLG) DA SIC									
					-	-	-	2 287	17 124 368

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 7/2023, 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 incidia 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 DA SIC

O valor desta rubrica é composto por:

(Euro)				
Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	166 079			106 759
Depósitos a prazo	900 000	3 300 000	3 400 000	800 000
	1 066 079	3 300 000	3 400 000	906 759

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.	-	1 832 199	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:

(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

O valor desta rubrica é composto por:

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 2024.

(Euro)		
Colaboradores	Montante	Número
Fixa	1 880 233	
Variável	-	
	1 880 233	23

Comissões de desempenho - não aplicável

(Euro)		
Órgãos de Administração (*) e Fiscalização	Montante	Número
Conselho de Administração (*):	368 130	4
Remunerações fixas e variáveis	312 771	
Encargos sociais obrigatórios	55 359	
Conselho Fiscal:	34 321	3
Remunerações	29 160	
Encargos sociais obrigatórios	5 161	
	402 451	7

(*) Parte do montante agregado das remunerações pagas a membros do Conselho de Administração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 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)		
	2024	2023
IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado	-	14
Imposto do Selo sobre VLG-Verba 29	2 142	2 245
IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis	4 259	4 259
	6 402	6 518

16. COMISSÕES E OUTROS ENCARGOS A PAGAR

O valor desta rubrica é composto por:

(Euro)		
	2024	2023
Sociedade Gestora	9 089	9 446
Banco Depositário	822	858
Autoridades de Supervisão	892	934
	10 803	11 238

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS

O valor desta rubrica é composto por:

Ativos	(Euro)	
	2024	2023
Juros depósito a prazo	2 287	4 620
	2 287	4 620

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

O valor desta rubrica é composto por:

	(Euro)	
	2024	2023
Seguros	372	415
Reparações	5 035	31 980
Auditoria	6 150	6 150
Avaliação dos activos imobiliários do OIC	9 195	3 690
Taxas	1 122	983
Avenças e Honorários	15 053	56 561
Contencioso e Notariado	519	805
Publicidade	-	4 000
	37 445	104 584

Verifica-se uma diminuição significativa dos custos de FSE's face a 31 de dezembro de 2023, que resulta, essencialmente, da diminuição da rubrica de "Avenças e Honorários" e "Reparações" uma vez que foram pagos em 2023 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:

		(Euro)	
Imóvel	Tipo	Perdas	Ganhos
Terreno - Reis Magos - Caniço	Ajustes desfavoráveis	662 500	
		662 500	-

A reavaliação da carteira de imóveis da SIC, realizada no exercício de 2024, originou perdas potenciais líquidos no valor de 662 500 euros.

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 E PARECER DO FISCAL ÚNICO

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Exmos. Senhores,

Relatório

No cumprimento do mandato que V. Exas. nos conferiram e no desempenho das nossas funções legais e estatutárias, acompanhámos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a atividade 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"), examinámos regularmente os livros, registos contabilísticos e demais documentação, constatámos a observância da lei e dos estatutos e obtivemos do Conselho de Administração do OIC e da Entidade Gestora os esclarecimentos, informações e documentos solicitados.

O Balanço, a Demonstração dos Resultados, a Demonstração dos Fluxos Monetários, o correspondente Anexo e o Relatório de Gestão, lidos em conjunto com o Relatório de Auditoria, permitem uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados do OIC e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor. Os critérios valorimétricos utilizados merecem a nossa concordância.

Parecer

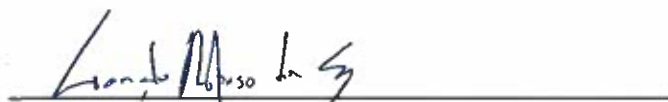
Assim, atentos os aspetos acima referidos e a ênfase referida no Relatório de Auditoria, somos de parecer:

1º Que sejam aprovados o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos Resultados, a Demonstração dos Fluxos Monetários e o correspondente Anexo, apresentados pelo Conselho de Administração da Entidade Gestora, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024;

2º Que seja aprovada a proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração da Entidade Gestora.

Lisboa, 12 de março de 2025

O FISCAL ÚNICO



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

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 2024 (que evidencia um total de 18 973 744 euros e um total de capital do OIC de 17 124 368 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 823 602 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **MONUMENTAL RESIDENCE - Sociedade de Investimento Coletivo Imobiliária Fechada, S.A.** em 31 de dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa 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 16 232 500 euros (em 31 de dezembro 2023: 16 895 000 euros), cujas avaliações efetuadas em maio de 2024 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 do projeto, designadamente, conforme divulgado no Relatório de Gestão, o facto da elaboração do Plano de Pormenor bem como a celebração do respetivo contrato de planeamento se encontrarem em curso, poderão ter impacto nesses mesmos pressupostos e consequentemente no valor de realização do ativo. 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 de caixa 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) concluimos 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 a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

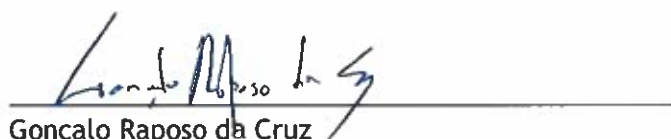
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções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

Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 12 de março de 2025



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