

RELATÓRIO & CONTAS 2025

MONUMENTAL RESIDENCE -

Sociedade de Investimento
Coletivo Imobiliária Fechada,
S.A.

RELATÓRIO DE GESTÃO

Relatório de Gestão de 2025

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 2025:	16 484 360,80 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.

Rendibilidade da SIC (*)

Em	Em
2024	2025
- 4,58%	- 3,72%

(*) 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 e Financeiro

De acordo com a atualização de janeiro de 2026 do Fundo Monetário Internacional (FMI), o crescimento mundial manteve-se robusto e estável em 2025, em torno de 3,3%, num contexto de forças divergentes: arrefecimento do comércio e maior incerteza de políticas, por um lado, e forte investimento em Inteligência Artificial (IA) e condições financeiras mais acomodáticas, por outro.

Os Estados Unidos mantiveram um crescimento robusto não obstante os desafios colocados pela adoção de uma política externa mais exigente, sustentado pelo investimento em infraestruturas de IA e condições financeiras menos restritivas. O FMI estima um crescimento do PIB em volume de 2,1% em 2025. Na área do euro, o crescimento permaneceu moderado e terá atingido 1,4% em 2025, beneficiando do recuo da inflação e da adoção de uma política monetária menos restritiva. A China atingiu um crescimento do PIB de 5,0%, alinhado com os objetivos internos de política económica.

Do lado dos preços, a inflação global prosseguiu a trajetória descendente.

No plano da política monetária, o Banco Central Europeu (BCE) reduziu a taxa da facilidade de depósito para 2,0% em 2025, enquanto a Reserva Federal reduziu a “fed funds rate” por três vezes no último quadrimestre, encerrando o ano no intervalo 3,50%–3,75%.

Não obstante o ambiente de alguma incerteza geopolítica e de volatilidade nos mercados financeiros, em termos agregados, o ano de 2025 revelou-se favorável à tomada de risco, propiciando valorizações expressivas dos principais índices acionistas mundiais. Em Portugal, o PSI acompanhou o otimismo global e destacou-se com uma valorização anual próxima de 29% em 2025.

No mercado monetário, as Euribor evidenciaram uma trajetória descendente na maior parte de 2025, com a Euribor 6M a terminar próxima de 2,1%, refletindo a menor restritividade do BCE e a queda das expectativas de inflação.

Nas obrigações soberanas, a redução das taxas de juro de referência dos principais bancos centrais mundiais e processo desinflationista permitiram ligeira redução das taxas de juro dos prazos mais longos. Porém, as curvas de rendimento tenderam a apresentar um aumento de inclinação, com os prazos mais longos a reagirem às expectativas de sustentação do crescimento económico, mas com maior esforço das contas públicas.

O dólar apresentou uma tendência de depreciação contra um conjunto relativamente alargado de moedas, em resultado da conjugação do início do processo de redução de taxas de juro norte-americanas e diversificação de ativos de reserva. Por contrapartida, assinala-se a valorização expressiva de metais preciosos, nomeadamente do ouro.

Em 2025, a economia portuguesa manteve um desempenho favorável. As estimativas do Banco de Portugal apontam para crescimento do PIB de 2,0% em 2025, suportado pelo consumo privado (mercado de trabalho robusto, recuperação do rendimento real e redução dos custos de financiamento), pelo aumento do investimento, permitindo compensar a desaceleração do contributo da procura externa.

A inflação média (IHPC) abrandou para 2,2% em 2025, depois de ter atingido 2,7% em 2024, beneficiando da trajetória desinflacionista por parte do preço dos bens num contexto de relativa estabilidade da inflação do lado dos serviços.

A manutenção de um crescimento nominal robusto, a melhoria dos ratings da República, saldo orçamental positivo e a redução do nível geral das taxas de juro contribuíram favoravelmente para a concretização de um valor de dívida pública inferior a 90% do PIB em 2025, o valor mais baixo dos últimos 15 anos.

Focos de instabilidade e risco persistem como característica regular do enquadramento económico e financeiro. Não obstante, a economia portuguesa fecha 2025 com um crescimento do PIB manifestamente superior ao verificado para a média da área do euro.

Para 2026, o FMI projeta a estabilização do crescimento global em 3,3%, sinalizando resiliência, mas com riscos descendentes associados a tensões geopolíticas e reação dos mercados financeiros.

O FMI estima que a inflação global recue de 4,1% em 2025 para 3,8% em 2026, embora num ritmo mais gradual nos EUA, em parte decorrente dos efeitos desfasados da depreciação do dólar e do aumento dos direitos aduaneiros sobre um conjunto alargado de produtos importados.

Perspetiva-se um crescimento do PIB da economia portuguesa em 2026, considerando o contributo do investimento (nomeadamente, pelo final do Plano de Recuperação e Resiliência) e alguma recuperação das exportações.

Caracterização do Mercado Imobiliário

O ano de 2025 afirmou-se como um exercício de estabilidade no mercado imobiliário português, num enquadramento de incerteza geopolítica e de diferentes conflitos armados mas também de estabilidade macroeconómica que contribui para o fortalecimento da confiança dos investidores na competitividade do mercado e para a sustentação de uma forte atividade ocupacional e o retorno dos investidores institucionais.

A manutenção da estabilidade dos preços e das rendas na maioria dos segmentos e os níveis de procura, traduzem a maturidade e resiliência do setor, nomeadamente:

- a recuperação dos volumes e o regresso de transações de maior dimensão;
- 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 2.850 milhões de euros, um aumento próximo de 10% face ao ano anterior, com o capital internacional a representar 60% do investimento mas longe dos máximos históricos e a sublinhar a crescente importância dos investidores domésticos;
- os setores que captaram maior investimento foram o retalho (847 milhões de euros; 30% do total investido), seguido pelos escritórios (708 milhões de euros; 25%), pela hotelaria (567 milhões de euros; 20%), pelos denominados segmentos alternativos, incluindo residencial especializado (residências de estudantes e residências seniores) (430 milhões de euros, 15%) e pelo segmento industrial e logística (298 milhões de euros; 10%);
- o mercado de escritórios registou uma descida generalizada nos níveis de absorção que recuaram 23% em Lisboa e 51% no Porto face ao ano transacto, um ano particularmente positivo. 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 € 30,00/m² (€ 28,50/m² em 2024) enquanto no Grande Porto se registou uma manutenção da renda prime (CBD Boavista-Zona 1) em € 21,00/m²;
- as rendas subiram em praticamente todos os setores, sobretudo nas zonas prime, evidenciando que a quebra verificada na ocupação terá sobretudo resultado da escassez de oferta de qualidade;
- o retalho continuou a relevar dinamismo impulsionado pelo turismo e pelo consumo interno;
- 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 €140,00/m² (€135,00/m² em 2024) e na Baixa-Santa Catarina (Porto) a subir para € 85,00/m² (€82,50/m² em 2024). Em relação aos centros comerciais, as rendas prime mantiveram-se nos 120,00 euros/m² e nos Retail Parks, em 13,00 euros/m²;
- as yields prime mantiveram-se, em geral, estáveis e, no final do ano, situaram-se em 5,00% para escritórios em Lisboa, em 6,50% para escritórios no Porto, em 4,00% para comércio de rua, em 6,15% para centros comerciais, em 6,40% para Retail Parks e em 5,50% para industrial e logística;

- o setor hoteleiro continuou em crescimento impulsionado pela procura externa e com o investimento focado na qualificação da oferta, com a grande maioria das novas aberturas a centrarem-se nos segmentos de 4 e 5 estrelas. A oferta foi reforçada com 95 novas unidades (mais 5.220 quartos) com o crescimento a basear-se, em particular, no segmento de luxo e orientado para a procura internacional;
- o segmento industrial e de logística cuja ausência de oferta adequada tem limitado a ocupação e concorrendo para um aumento das rendas sobretudo em zonas de expansão como Montijo, Benavente, Loures, Santo Tirso e Valongo e para as estratégias value-add;
- os segmentos Living e PBSA (Purpose-Built Student Accommodation) registaram elevada procura, escassez de oferta e atratividade para os investidores, consolidando-se como ativos imobiliários defensivos;
- a estabilização das taxas de juro e as medidas de apoio aos jovens para a aquisição da primeira casa impulsionaram a procura por habitação, acumulando um crescimento homólogo de 20% nas vendas, que se traduziu-se também num aumento dos preços e na deslocação de procura para zonas periféricas.

Para 2026, sem prejuízo do contexto internacional incerto, a expectativa da manutenção do desempenho positivo da economia portuguesa e de um enquadramento macroeconómico favorável, deverá contribuir para sustentar o investimento no mercado imobiliário, o qual, deverá apresentar, nos diferentes segmentos, uma dinâmica positiva uma vez que:

- Portugal mantém-se atrativo para os investidores nacionais e internacionais, beneficiando de estabilidade política e macroeconómica, manutenção de liquidez e posicionamento como mercado de refúgio no panorama europeu, com perfil defensivo e prémios de retorno competitivos;
- o mercado deverá apresentar um comportamento estável, com retornos atrativos e com uma captação ligeiramente inferior a 2025, refletindo a normalização da atividade e não se antecipando compressões relevantes nos retornos;
- a habitação acessível poderá ser impulsionada pelas novas medidas e pela legislação em curso que poderão concorrer para a dinamização do segmento de promoção, acelerando o desenvolvimento de projetos residenciais destinados ao segmento médio designadamente nas áreas periféricas dos grandes centros urbanos e beneficiando do contexto positivo do mercado;
- um quadro legal e fiscal mais favorável ao desenvolvimento do Build to Rent poderá ser determinante para desbloquear um setor que é incontornável na Europa em termos de investimento, mas ainda com pouca expressão em Portugal;
- no mercado de escritórios a disponibilização de oferta de maior qualidade e a expansão para novas centralidades deverão continuar a pressionar as rendas em alta;
- no setor do turismo, deverá manter-se uma trajetória de crescimento qualificado com investimentos focados nos segmentos de luxo e upscale, destinados a clientes de maior valor, sobretudo do mercado norte-americano;
- o segmento da logística impulsionado pela reconfiguração das cadeias globais, pela instabilidade das rotas internacionais e pela escassez estrutural de oferta deverá revelar uma dinâmica positiva;

- 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 produção do setor da construção deverá registar um bom crescimento, impulsionada pelo aumento do investimento público em um ano marcado por uma forte intensidade de execução dos projetos do PRR e pelo reforço do investimento em 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 e dos impactos negativos das tempestades que assolaram o país no início do ano;
- 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 2025 o Valor Líquido Global da Sociedade atingiu os 16 484 360,80 euros. O património da Sociedade encontra-se representado por 32.859.181 ações. O valor por ação no final do ano de 2025 era de 0,5017 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.

Perspetivas para a atividade do OIA Imobiliário em 2026

Em articulação com os consultores contratados, a Sociedade procurará alcançar, em 2026 a aprovação do Plano de Pormenor.

A CM Sta Cruz informou em 18.12.2024 que a continuidade do procedimento para a elaboração do PP, bem como a celebração do respetivo contrato de planeamento, deverá aguardar a entrada em vigor do novo PDM. Em 2025, além de eleições autárquicas que mantiveram a edilidade, não houve qualquer evolução deste processo, pelo que continuamos a aguardar.

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		18 332 200
Imóveis	15 754 500	
Disponibilidades	745 354	
Outros ativos	1 832 347	
PASSIVOS		1 847 840
Outros passivos	1 847 840	
CAPITAL DA SIC		16 484 361

Transações Registadas na SIC em 2025

			(Euro)
Descritivo	Custos/Perdas	Proveitos/Ganhos	
Outros Rendimentos		14 402	
Comissões de Gestão	102 870		
Comissões de Depósito	9 287		
Outros Encargos e Taxas	40 638		
Impostos Liquidados no Exercício	23 614		
Valias de Investimento (Potenciais)	478 000		
	654 409	14 402	
Lucro Líquido		(640 007)	

Arrendamentos

Não existem contratos de arrendamento neste período.

Compras e Vendas de Ativos Imobiliários

Não se realizaram compras e vendas neste período.

Evolução da SIC de 2023 a 2025

(Valores em Euros)			
ANO	VLG	VALOR AÇÃO	N.º de ações em Circulação
2025	16 484 360,80	0,5017	32 859 181
2024	17 124 368,28	0,5211	32 859 181
2023	17 947 970,49	0,5462	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.

Tipologia de Imóvel	Momentos e Prazos Mínimos para desencadear a reavaliação	
	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;

- 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

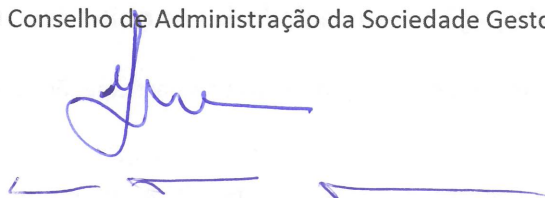
Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo da SIC, sendo a responsabilidade decorrente da contraparte valorizada no passivo.

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 2026

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 2025 E 2024

CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2025				(Euro)
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	2024 Líquido
	ATIVO					
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS					
31	Terrenos	21 903 710	-	6 149 210	15 754 500	16 232 500
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	21 903 710	-	6 149 210	15 754 500	16 232 500
	CONTAS DE TERCEIROS					
413+...+419	Outras Contas de Devedores	1 831 349	-	-	1 831 349	1 832 199
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	1 831 349	-	-	1 831 349	1 832 199
	DISPONIBILIDADES					
12	Depósitos à Ordem	45 354	-	-	45 354	106 759
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	700 000	-	-	700 000	800 000
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	745 354	-	-	745 354	906 759
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
51	Acréscimos de Proveitos	998	-	-	998	2 287
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	998	-	-	998	2 287
	TOTAL DO ATIVO	24 481 411	-	6 149 210	18 332 200	18 973 744
	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				(14 775 632)	(13 952 029)
66	Resultados Líquidos do Período				(640 007)	(823 602)
	TOTAL DO CAPITAL DA SIC				16 484 361	17 124 368
	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES					
48	Provisões Acumuladas				1 830 693	1 832 172
	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS				1 830 693	1 832 172
	CONTAS DE TERCEIROS					
423	Comissões e Outros Encargos a Pagar				10 465	10 803
424+...+429	Outras Contas de Credores				6 682	6 402
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR				17 147	17 205
	TOTAL DO PASSIVO				1 847 840	1 849 376
	TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO				18 332 200	18 973 744

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 2025 E 2024**

		(Euro)	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2025	2024
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES		
	COMISSÕES		
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	117 586	123 177
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS		
733	Em Ativos Imobiliários	478 000	662 500
	IMPOSTOS		
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	-	-
7412+7422	Impostos Indiretos	12 857	13 359
7418+7428	Outros Impostos	10 757	9 916
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	32 376	37 445
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	2 473	123
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	654 049	846 519
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		
784...788	Outras Perdas Eventuais	361	0
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	361	0
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	-	-
	TOTAL	654 409	846 519
CÓDIGO	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
811+818	Outros, de Operações Correntes	12 923	22 917
	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS		
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	12 923	22 917
	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
883	Ganhos de Exercícios Anteriores	1 479	-
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	1 479	-
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	640 007	823 602
	TOTAL	654 409	846 519
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos	-	-
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	(510 376)	(699 945)
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	-	-
B-A+74x1	Resultados Correntes	(641 126)	(823 602)
D-C	Resultados Eventuais	1 118	(0)
B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	(640 007)	(823 602)
B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	(640 007)	(823 602)

**MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO
IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

	(Euro)	
DESIGNAÇÃO	2025	2024
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
PAGAMENTOS		
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	17 083	37 445
Outros pagamentos de ativos imobiliários	8 178	-
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	(25 261)	(37 445)
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	14 213	25 250
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	103 148	106 719
Comissão de depósito	9 315	9 672
Taxa de supervisão	5 251	7 007
Impostos e taxas	24 323	23 391
Outros pagamentos correntes	9 798	337
Fluxo das operações de gestão corrente	(137 622)	(121 876)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	1 479	-
Fluxo das operações eventuais	1 479	-
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	(161 405)	(159 321)
Disponibilidades no início do período (B)	906 758	1 066 079
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	745 354	906 758

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. VALIAS POTENCIAIS EM IMÓVEIS

O valor desta rubrica é composto por:

(Euro)				
Imóvel	Localização	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B)-(A)
Terreno - Reis Magos - Caniço	Santa Cruz - Madeira	15 754 500	15 754 500	-
		15 754 500	15 754 500	-

A SIC detém exclusivamente um imóvel (Terreno para Construção), valorizado por 15 754 500 euros, cujas avaliações efetuadas em 13/05/2025 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:

(Euro)							
Descrição	no Início	Subscrições	Resgates	Distrib. Res.	Outros	Result. Per.	no Fim
Valor base	32 859 181						32 859 181
Diferença em subscrições e resgates	(959 181)						(959 181)
Resultados distribuídos	-					-	-
Resultados acumulados	(13 952 029)				(823 602)		(14 775 632)
Ajustamentos em Imóveis							
Resultados do período	(823 602)				823 602	(640 007)	(640 007)
	17 124 368	-	-	-	-	(640 007)	16 484 361
Nº de ações	32 859 181						32 859 181
Valor da ação	0,5211						0,5017

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DA SIC

O valor desta rubrica é composto por:

Imóveis	Área (m2)	Data	Valor	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor
				Data	Valor	Data	Valor	
IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA								
Terrenos								
CC01 Terrenos Urbanizados Não Arrendados								
Terreno - Reis Magos - Caniço	38 289	20031030	21 903 710	20250513	15 232 000	20250513	16 277 000	15 754 500
	36 269		21 903 710		15 232 000		16 277 000	16 754 500
				Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
LIQUIDEZ								
CC01 Numerano								746 351
CC02 Depósitos a Ordem - BCP					EUR			45 354
CC04 Depósitos com pre-aviso e a prazo								-
BCPEUR/Fil 24-11-2025 23-01-2026 1,35%					EUR		998	700 998
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								(16 480)
CC09 Adiantamentos por conta de imóveis								1 831 349
CC12 Rendas Dívida								-
CC13 Outros					EUR			-
Valores Passivos a Regularizar								1 831 349
CC14 Recebimentos por conta de imóveis								(1 847 840)
CC18 Rendas Adiantadas								-
CC19 Outros					EUR			-
TOTAL								(1 847 840)
TOTAL								
729 861								
B - VALOR LÍQUIDO GLOBAL (VLG) DA SIC								
					-	-	998	16 484 361

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 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 20%), 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 FUNDO

O valor desta rubrica é composto por:

(Euro)				
Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	106 759			45 354
Depósitos a prazo	800 000	3 000 000	3 100 000	700 000
	906 759	3 000 000	3 100 000	745 354

8. DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

O valor desta rubrica é composto por:

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

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

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

O valor desta rubrica é composto por:

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

14. REMUNERAÇÕES DE COLABORADORES E ÓRGÃOS 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 2025.

(Euro)		
Colaboradores	Montante	Número
Fixa	1 951 382	
Variável	-	
	1 951 382	23

Comissões de desempenho - não aplicável

(Euro)		
Órgãos de Administração (*) e Fiscalização	Montante	Número
Conselho de Administração (*):	378 172	4
Remunerações fixas e variáveis	319 276	
Encargos sociais obrigatórios	58 896	
Conselho Fiscal:	35 884	3
Remunerações	30 488	
Encargos sociais obrigatórios	5 396	
	414 056	7

(*) Parte do montante agregado das remunerações pagas a membros do Conselho de Administração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 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)		
	2025	2024
Imposto do Selo sobre VLGF-Verba 29	2 062	2 142
IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis	4 620	4 259
	6 682	6 402

16. COMISSÕES E OUTROS ENCARGOS A PAGAR

O valor desta rubrica é composto por:

(Euro)		
	2025	2024
Sociedade Gestora	8 811	9 089
Banco Depositário	794	822
Autoridades de Supervisão	860	892
	10 465	10 803

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS

O valor desta rubrica é composto por:

Ativos	(Euro)	
	2025	2024
Juros depósito a prazo	998	2 287
	998	2 287

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

O valor desta rubrica é composto por:

	(Euro)	
	2025	2024
Seguros	357	372
Reparações	10 388	5 035
Auditoria	6 150	6 150
Avaliação dos activos imobiliários do OIC	6 089	9 195
Taxas	90	1 122
Avenças e Honorários	404	15 053
Contencioso e Notariado	898	519
Publicidade	8 000	-
	32 376	37 445

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	478 000	
		478 000	-

A reavaliação da carteira de imóveis do SIC, realizada no exercício de 2025, originou perdas potenciais líquidos no valor de 478 000 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.

Em 30.01.2025, o Perito apresentou o Relatório Pericial, no qual avaliou o Prédio Rústico, descrito na Conservatória do Registo Predial de Santa Cruz, Madeira, sob o n.º 3717, da freguesia de Caniço, inscrito na matriz predial rústica da mesma freguesia sob os números 39/8, 39/10, 39/11, 39/12, 39/14, 39/15, 36/16, 39/22, 39/25, 86 e 87, todos da Secção GGG, tendo-lhe atribuído o valor de EUR 800.692,87, à data da declaração de insolvência (15.07.2017) e de EUR 958.400,00, à data atual.

Foram solicitados esclarecimentos ao Perito sobre o Relatório Pericial, não tendo os mesmos sido prestados até à presente data. O Tribunal tem solicitado ao Administrador de Insolvência que informe os autos sobre o estado da liquidação dos ativos, ao que este tem respondido que aguarda os esclarecimentos do Perito.

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 2025, 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

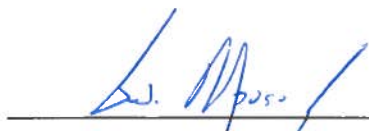
Assim, atentos os aspetos acima referidos e a ênfase referida no Relatório de Auditoria, somos de parecer:

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 2025;

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

Lisboa, 13 de março de 2026

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

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 2025 (que evidencia um total de 18 332 200 euros e um total de capital do OIC de 16 484 361 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 640 007 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 inclui 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 2025 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 15 754 500 euros (em 31 de dezembro 2024: 16 232 500 euros), cujas avaliações efetuadas em maio de 2025 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.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

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

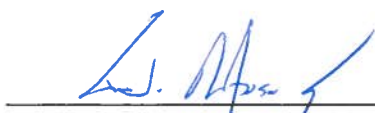
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções 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, exceto quanto ao referido na seção “Ênfase” do Relato sobre a Auditoria das Demonstrações Financeiras.

Lisboa, 13 de março de 2026



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