

# Interfundos

gestão de fundos de Investimento Imobiliário

## Relatório e Contas de 2018

**SICAFI**

### **MONUMENTAL RESIDENCE - Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo**

# Relatório de Atividade de 2018

## SICAFI

### MONUMENTAL RESIDENCE

# Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

#### Elementos Identificativos

Tipo de Sociedade:	Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo ("SICAFI")
Data de Constituição:	10-12-2018
Sociedade Gestora:	Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.
Banco Depositário:	Banco Comercial Português, S.A.
Valor da Carteira em 31 de dezembro de 2018:	30.131.777,96 euros

#### Política de Investimento

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

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

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

#### Rendibilidade do OIC (\*)

Em	Em
2017	2018
-2.9%	-4.5%

(\*)A constituição do organismo de investimento coletivo ocorreu em 10 de dezembro de 2018, pelo que até esta data trata-se de uma sociedade imobiliária com atividade similar, sendo este indicador calculado com valores das demonstrações financeiras reexpressas.

#### Enquadramento Económico

Em 2018, a economia portuguesa registou um abrandamento face ao ano anterior motivado pela perda de vigor do investimento e das exportações, não obstante a robustez do consumo privado e aceleração dos gastos do estado. Ainda assim, o ritmo de expansão de atividade em Portugal manteve-se acima do crescimento potencial, o que possibilitou o prolongamento da trajetória de redução da taxa de desemprego, a qual atingiu os valores mais baixos desde 2002.



Neste contexto, o Banco de Portugal prevê que o PIB português tenha crescido 2,1% em 2018, o que compara com uma taxa de variação de 2,8% no ano precedente.

A tendência positiva que se vinha manifestando no mercado imobiliário português ao longo dos últimos anos culminou com um 2018 de exceção.

O volume de investimento em imobiliário de rendimento, a absorção de escritórios, a atividade do retalho de rua, a dimensão dos negócios e o nível das taxas de rentabilidade refletem a forte dinâmica do setor.

Globalmente, a generalidade dos setores registou um assinalável dinamismo, quer ao nível da ocupação (escritórios e retalho), quer de investimento. Os valores de mercado, as rendas e as yields, traduzem o excelente momento que o mercado atravessa, nomeadamente:

- a consolidação do mercado imobiliário português, mais equilibrado, diversificado e com maior escala, no panorama internacional;
- o reforço do investimento estrangeiro, maioritariamente de origem europeia, que terá sido responsável por mais de 90% do volume total investido;
- o volume de investimento em imobiliário de rendimento deverá ter ascendido a cerca de €3.500 milhões, o que representa um novo máximo histórico. O setor que maior investimento captou foi o de retalho com mais 1.400 M€, seguindo-se os escritórios com mais de 1.000 M€ e a hotelaria com mais 200 M€;
- o mercado de escritórios da Grande Lisboa teve um dos seus melhores anos de sempre devendo a absorção de escritórios ter ascendido a cerca de 200.000 m<sup>2</sup>, um máximo dos últimos 10 anos. Esta dinâmica de mercado associada aos baixos níveis de oferta conduziram a uma redução da taxa de desocupação em Lisboa para 6,6%, a par do aumento da renda prime para 21€/m<sup>2</sup>;
- o retalho, com destaque para o comércio de rua, sobretudo nos centros urbanos de Lisboa e Porto onde foram arrendadas cerca de 650 lojas, totalizando uma área superior a 220.000 m<sup>2</sup>, com a renda no Chiado (Lisboa) a alcançar os 130€/m<sup>2</sup> e a *prime yield* a situar-se nos 4,0% e na Baixa-Santa Catarina (Porto) a alcançar 75€/m<sup>2</sup> e a *prime yield* a situar-se nos 5,0%;
- o setor hoteleiro, quer na componente de investimento (as transações ascenderam a cerca de € 200 milhões), quer na de ocupação, com a abertura de cerca de 50 novos projetos hoteleiros representando mais de 3.000 unidades de alojamento, maioritariamente em hotéis de 4 e 5 estrelas e com particular destaque para a região de Lisboa (7 aberturas);
- a promoção imobiliária, largamente decorrente de operações de reabilitação urbana (60 a 70% dos processos de licenciamento na cidade de Lisboa), em resposta à procura latente e em resultado do dinamismo revelado pelo turismo, com forte impacto ao nível do alojamento local, hotelaria e retalho, em especial na restauração;
- a habitação, com o número de casas vendidas em Portugal a crescer 19% e os preços a subirem acima de 10% no país e dos 20% em Lisboa.

## Análise da Atividade

No exercício de 2018 a Sociedade Monumental Residence - Promoção Imobiliária, Lda. alterou a firma para «Monumental Residence - Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.», no contexto da sua conversão, enquanto sociedade anónima, em organismo de investimento imobiliário sob forma societária com capital fixo, heterogerida e de duração indeterminada, exclusivamente dirigido a investidores profissionais.

Sendo a Sociedade heterogerida, nos termos da lei, a sua gestão e administração é atribuída a uma sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, habilitada para o efeito, no caso a Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, a quem são atribuídas as funções referidas na lei. A Sociedade constituiu-se como SICAFI em 10 de dezembro de 2018, ou seja na data do registo da alteração integral de estatutos junto da Conservatória do Registo Comercial, com vista à alteração da sua natureza para uma sociedade anónima heterogerida de capital fixo

A Sociedade manteve o único ativo previamente existente, um conjunto de terrenos em Santa Cruz, Madeira, com cerca de 7 ha, inserida numa área de intervenção de 65 ha, para a qual foi elaborada uma proposta de Plano de Urbanização do Portinho - Reis Magos, que foi sujeita a discussão pública.

A Sociedade encetou estratégia com vista ao desenvolvimento de um empreendimento turístico adequado aos terrenos em causa, tendo em conta o enquadramento urbanístico e ambiental.

## Expectativas Futuras

### CENÁRIO MACROECONÓMICO

Para 2019 esperam-se dinâmicas qualitativamente semelhantes às observadas em 2018. O investimento deverá permanecer a componente mais dinâmica da procura agregada, num contexto de reposição do stock de capital delapidado durante os anos mais críticos da crise. As exportações também poderão continuar a evoluir de forma robusta, beneficiando do dinamismo do setor do turismo bem como das exportações de bens, designadamente no que se refere ao setor automóvel. Já o crescimento do consumo é estimado decrescer, perante a necessidade de reforço da taxa de poupança, que se encontra em mínimos históricos, e de algum arrefecimento do mercado de trabalho. Neste entorno, o Banco de Portugal projeta uma moderação adicional do PIB português, cuja taxa de variação, em 2019, se deverá quedar pelos 1,8%.

Os principais riscos para o desempenho macroeconómico em Portugal têm origem externa e radicam na possibilidade de correção significativa nos mercados financeiros internacionais e de degradação do panorama geopolítico mundial, em particular na Europa.

Um entorno de moderação do crescimento económico a par da permanência das taxas de juro a níveis baixos deverá contribuir para direcionar mais investimento para o mercado imobiliário, onde a maioria dos setores deverá manter em 2019 uma dinâmica positiva, em resultado de:

- expetável maior volume de projetos de promoção imobiliária (arranque da construção de alguns edifícios de escritórios bem como de projetos residenciais de grande dimensão nas cidades de Lisboa e Porto) impulsionado pela escassez da oferta;
- dinâmica dos escritórios que continuarão a ser um dos sectores mais relevantes, em resultado da procura de multinacionais para a instalação de centros de inovação, tecnológicos ou de serviços partilhados, assim como a proliferação de espaços de co-working, esperando-se também um forte crescimento do volume de transações no sector dos hotéis;
- pré-arrendamento, como nova tendência da ocupação de escritórios, para fazer face à falta de oferta, enquanto no comércio, o sector da restauração deverá continuar a registar forte dinamismo, quer em centros comerciais quer em comércio de rua, sustentado em certas localizações pelo crescimento do turismo;
- continuação do contributo da reabilitação urbana ao nível da habitação residencial, a par da construção nova, com maior diversificação geográfica, com maior escala e destinada à classe média, a qual deverá marcar a atividade em 2019, ainda assim longe dos níveis de produção históricos;
- interesse dos promotores pelos projetos de usos mistos pela possibilidade de originação de produto em todos os setores e pela escala que permitem;

### EVOLUÇÃO PREVISIVEL DA SOCIEDADE

Em articulação com os seus consultores jurídicos e o apoio dos projetistas contratados, a Sociedade procurará desenvolver em 2019, junto do Governo Regional e da Câmara Municipal de Santa Cruz, um conjunto de iniciativas em ordem à adaptação do Plano de Urbanização do Portinho-Reis Magos ao ordenamento em vigor, com vista à sua aprovação e licenciamento.

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

**I - Demonstração do Património**

(Valores em Euros)

Descritivo		Valor Total
<b>ATIVOS</b>		<b>30.172.529,94</b>
Imóveis	29.218.050,00	
Disponibilidades	879.322,35	
Outros ativos	75.157,59	
<b>PASSIVOS</b>		<b>40.751,99</b>
<b>CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>30.131.777,95</b>

**IV - Compras e Vendas de Ativos Imobiliários**

Não se realizaram compras e vendas neste período.

**V - Movimentos Registados no OIC em 2018**

(Valores em Euros)

Descritivo	Custos/Perdas	Proveitos/ Ganhos
Comissões de Gestão	10.120,20	
Comissões de Depósito	1.208,38	
Outros Encargos e Taxas	51.312,91	
Impostos Liquidados no Exercício	10.440,85	
Valias de Investimento (Potenciais)	1.346.950,00	0,00
<b>Total</b>	<b>1.420.032,34</b>	<b>0,00</b>
<b>Lucro Líquido</b>		<b>-1.420.032,34</b>

## VI - Evolução do OIC (2016 - 2018)

(Valores em Euros)

ANO (*)	VLGF (**)	VLGF (**) / Ação	N.º de Ações
2018	30.131.777,96	0,9944	30.300.000
2017	31.551.810,29	1,0413	30.300.000
2016	-6.250.680,08	-125,0136	50.000

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

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

O valor de 2017 encontra-se reexpresso ao contrário do indicado para o ano de 2016 que corresponde ao total dos capitais próprios da sociedade naquela data.

(\*\*) Valor Líquido Global do Fundo ("VLGF").

Porto Salvo, 27 de fevereiro de 2019

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

# Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

## SICAFI MONUMENTAL RESIDENCE

### Demonstrações Financeiras

+

MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO, SICAFI, S.A.

CÓDIGO		DESIGNAÇÃO		ATIVO				CAPITAL E PASSIVO		Periodos	
				2018		2017 (reexpresso)		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2018	2017 (reexpresso)
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido					
ATIVOS IMOBILIÁRIOS		21.781.185,67	7.436.864,33	0,00	29.218.050,00	30.565.000,00	61	CAPITAL DO FUNDO	30.300.000,00	30.300.000,00	
31	Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62	Unidades de Participação	0,00	0,00	
32	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Variações Patrimoniais	1.251.810,29	2.204.996,75	
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Transitados	0,00	0,00	
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66	Resultados Distribuídos	-1.420.032,34	-953.186,46	
35	Outros Ativos	21.781.185,67	7.436.864,33	0,00	29.218.050,00	30.565.000,00		Resultado Líquido			
TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		21.781.185,67	7.436.864,33	0,00	29.218.050,00	30.565.000,00		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	30.131.777,95	31.551.810,29	
CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	0,00	0,00	
OBRIGAÇÕES		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Ajustamentos de Dívidas a Receber	1.478,66	1.478,66	
211+2171	Títulos da Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		Provisões Acumuladas	1.478,66	1.478,66	
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	1.478,66	1.478,66	
213+214+2173	Obrigações Diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		CONTAS DE TERCEIROS	0,00	0,00	
22	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00	
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00	
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	12.112,09	0,00	
TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	424+...+429	Outras Contas de Credores	16.971,74	0,00	
CONTAS DE TERCEIROS		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00	
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	432	Empréstimos Não Titulados	0,00	0,00	
412	Devedores por Rendas Vencidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	0,00	0,00	
413+...+419	Outras Contas de Devedores	75.157,59	0,00	0,00	75.157,59	73.896,25		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	29.083,83	0,00	
TOTAL DOS VALORES A RECEBER		75.157,59	0,00	0,00	75.157,59	73.896,25		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	10.189,50	14.079,92	
DISPONIBILIDADES		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53	Acrescimos de Custos	0,00	0,00	
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56	Recéitas com Provento Diferido	0,00	0,00	
12	Depósitos à Ordem	879.322,35	0,00	0,00	879.322,35	928.472,62	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	
13	Depósitos a Prazo e com Pre-Aviso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00	
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	10.189,50	14.079,92	
18	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO	30.172.529,94	31.567.368,87	
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		879.322,35	0,00	0,00	879.322,35	928.472,62					
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
51	Acrescimos de Proventos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
52	Despesas com Custo Diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
59	Contas Transitórias Ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
TOTAL DO ATIVO		22.735.665,61	7.436.864,33	0,00	30.172.529,94	31.567.368,87					

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

+



MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO, SICAFI, S.A.

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 31 / 12 / 2018	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS		2018	2017 (reexpresso)
		2018	2017 (reexpresso)	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO		
711+...+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES	0,00	139.408,74	812	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00	0,00
719	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS	0,00	0,00	811+818	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
722	De Operações Correntes	0,00	0,00	819	Outros, de Operações Correntes	0,00	0,00
723	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00		De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
724+...+728	COMISSOES	0,00	0,00	822...825	RENDIMENTO DE TÍTULOS	0,00	0,00
729	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	828	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
732	Em Ativos Imobiliários	0,00	0,00	829	De Outras Operações Correntes	0,00	0,00
733	Outras, de Operações Correntes	12.262,83	0,00		De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
731+738	PERDAS OPER., FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS	0,00	0,00		GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS	0,00	0,00
739	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	832	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
7411+7421	Em Ativos Imobiliários	1.346.950,00	0,00	833	Em Ativos Imobiliários	0,00	278.137,50
7412+7422	Outras, em Operações Correntes	0,00	1.032.588,11	831+838	Outros, em Operações Correntes	0,00	0,00
7418+7428	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	839	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
751	IMPOSTOS	0,00	0,00		REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES	0,00	1.478,67
752	Impostos sobre o Rendimento	2.513,39	6.011,59	851	De Ajustamentos de Dividas a Receber	0,00	0,00
76	Impostos Indiretos	7.927,46	13.528,71	852	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
77	Outros Impostos	0,00	0,00	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00	0,00
781	Ajustamentos de Dividas a Receber	0,00	0,00	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00	0,00
782	Provisões para Encargos	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	0,00	279.616,17
783	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	50.378,66	41.571,48		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS	0,00	0,00
784...788	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	0,00	0,00	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	1.420.032,34	1.233.108,63	882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	0,00	0,00	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
	Valores Incobráveis	0,00	0,00	884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	306,00
	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0,00	306,00
	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	0,00		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	1.420.032,34	953.186,46
	Outras Perdas Eventuais	0,00	0,00	66	TOTAL	1.420.032,34	1.233.108,63
8x2-7x2-7x3	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	0,00	0,00		Resultados Eventuais	0,00	306,00
8x3+86-7x3-76	TOTAL	1.420.032,34	1.233.108,63	D-C	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-1.420.032,34	-953.186,46
8x9-7x9	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	B+D-A-C+74	Resultados Líquidos do Período	-1.420.032,34	-953.186,46
B-A+74x1	Resultados de Ativos Imobiliários	-1.397.328,66	-796.022,09	B+D-A-C			
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00				
	Resultados Correntes	-1.420.032,34	-953.492,46				

f

MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO, SICAFI, S.A.

(Valores em Euros)	DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS		Data: 31 / 12 / 2018	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2018		2017 (reexpresso)	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Subscrição de unidades de participação	0,00		0,00	
Aumento de capital	0,00	0,00	30.250.000,00	30.250.000,00
<b>PAGAMENTOS</b>				
Resgates de unidades de participação	0,00		0,00	
Rendimentos pagos aos participantes	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		<b>0,00</b>		<b>30.250.000,00</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Alienação de ativos imobiliários	0,00		0,00	
Rendimentos de ativos imobiliários	0,00		0,00	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	0,00		0,00	
Outros recebimentos de valores imobiliários	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PAGAMENTOS</b>				
Aquisição de ativos imobiliários	0,00		0,00	
Grandes reparações em ativos imobiliários	0,00		0,00	
Comissões em ativos imobiliários	0,00		0,00	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	0,00		0,00	
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	0,00		0,00	
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>	0,00		0,00	
<b>PAGAMENTOS</b>	0,00		0,00	
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Juros e proveitos similares recebidos	0,00		0,00	
Comissões em contratos futuros	0,00		0,00	
Outras Comissões	0,00		0,00	
Outros recebimentos op.a prazo e de divisas	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PAGAMENTOS</b>				
Juros e custos similares pagos	0,00		3.600.156,00	
Pagamentos de financiamento	0,00		25.164.128,79	
Pagamentos em operações cambiais	0,00		0,00	
Pagamentos em operações de taxas de juro	0,00		0,00	
Pagamentos em operações sobre cotações	0,00		0,00	
Margem inicial em contratos futuros	0,00		0,00	
Comissões em contratos de opções	0,00		0,00	
Outros pagamentos op.a prazo e de divisas	0,00	0,00	0,00	28.764.284,79
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>		<b>0,00</b>		<b>-28.764.284,79</b>

+

MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO, SICAFI, S.A.

(Valores em Euros)	DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS		Data: 31 / 12 / 2018	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2018		2017 (reexpresso)	
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Cobranças de crédito vencido	0,00		0,00	
Compras com acordo de revenda	0,00		0,00	
Juros de depósitos bancários	0,00		0,00	
Juros de certificados de depósito	0,00		0,00	
Outros recebimentos correntes	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PAGAMENTOS</b>				
Comissão de gestão	0,00		0,00	
Comissão de depósito	0,00		0,00	
Taxa de supervisão	0,00		0,00	
Impostos e taxas	3.735,92		850,00	
Juros devedores de depósitos à ordem	0,00		0,00	
Outros pagamentos correntes	45.414,35	49.150,27	380.706,53	381.556,53
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-49.150,27</b>		<b>-381.556,53</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Ganhos extraordinários	0,00			
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00			
Recuperação de incobráveis	0,00			
Outros recebimentos de operações eventuais	0,00	0,00		0,00
<b>PAGAMENTOS</b>				
Perdas extraordinários	0,00			
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00			
Outros pagamentos de operações eventuais	0,00	0,00		0,00
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ..... (A)</b>		<b>-49.150,27</b>		<b>1.104.158,68</b>
<b>Disponibilidades no início do período ..... (B)</b>		<b>928.472,62</b>		<b>-175.686,06</b>
<b>Disponibilidades no fim do período ..... (C) = (B) + (A)</b>		<b>879.322,35</b>		<b>928.472,62</b>

+

# Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

## SICAFI Monumental Residence

### Anexo às Demonstrações Financeiras

4

NOTA 1. Valias potenciais em imóveis

(Valores em Euros)

Imóvel	Localização	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
Terreno - Reis Magos - Caniço	Santa Cruz - Madeira	29.218.050,00	29.218.050,00	0,00 0,00
TOTAL		29.218.050,00	29.218.050,00	0,00

MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO, SICAFI, S.A.

NOTA 2: Unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação e resultados do período

(Valores em Euros)

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distrib. Resultados	Outros	Resultados Período	No Fim
Valor base	30.300.000,00						30.300.000,00
Diferença em subscrições e resgates	0,00						0,00
Resultados distribuídos	0,00						0,00
Resultados acumulados	2.204.996,75				-953.186,46		1.251.810,29
Ajustamentos em Imóveis							
Resultados do período	-953.186,46				953.186,46	-1.420.032,34	-1.420.032,34
<b>S O M A</b>	31.551.810,29	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.420.032,34	30.131.777,95
Nº de unidades de participação	30.300.000						30.300.000
Valor da unidade de participação	1,0413						0,9944

f

**MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO, SICAFI, S.A.**

NOTA 3. Inventário dos ativos do OIC

(Valores em Euros)

Imóveis	Área (m2)	Data Aquisição	Valor Aquisição	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do Imóvel
				Data	Valor	Data	Valor	
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>								
1.1. Terrenos								
1.1.1. Urbanizados								
Terreno - Reis Magos - Caniço	36.269	20031030	21.781.185,67	20181012	28.554.000,00	20181012	29.882.100,00	29.218.050,00
<b>TOTAL</b>	<b>36.269</b>		<b>21.781.185,67</b>		<b>28.554.000,00</b>		<b>29.882.100,00</b>	<b>29.218.050,00</b>
				Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
<b>7 - LIQUIDEZ</b>					EUR			<b>879.322,35</b>
7.1. À vista					EUR			879.322,35
7.1.1. Numerário					EUR			0,00
7.1.2. Depósitos à Ordem - BCP					EUR			879.322,35
7.2. A Prazo					EUR			0,00
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo					EUR			0,00
7.2.2. Certificados de depósito					EUR			0,00
7.2.3. Valores Imobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses					EUR			0,00
<b>8 - EMPRÉSTIMOS</b>					EUR			<b>0,00</b>
8.1 Empréstimos Obtidos					EUR			0,00
8.2 Descobertos					EUR			0,00
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos					EUR			0,00
<b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>					EUR			<b>34.405,60</b>
9.1. - Valores Ativos					EUR			112.161,24
9.1.1. Adiantamentos por conta de imoveis					EUR			0,00
9.1.4. Rendas Dívida					EUR			0,00
9.1.5. Outros					EUR			112.161,24
9.2. - Valores Passivos					EUR			-77.755,64
9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis					EUR			0,00
9.2.5. Rendas Adiantadas					EUR			0,00
9.2.6. Outros					EUR			-77.755,64
<b>TOTAL</b>					EUR			<b>913.727,95</b>
<b>B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGB)</b>					EUR			<b>30.131.777,95</b>

J

## NOTA 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's definido no Regulamento da CMVM nº 2/2005, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

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

### a) Especialização de exercícios

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

### b) Ativos imobiliários

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

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

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

### c) Comissões de gestão, depósito e supervisão

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

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

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



#### d) Carteira de títulos e participações

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

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

#### e) Unidades de participação

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

#### f) Regime Fiscal

No decorrer do exercício de 2015, o regime fiscal aplicável aos Organismos de Investimento Coletivo (OIC's) 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's, 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 fundos de investimento imobiliários e outros OIC's 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's 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’s 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’s 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’s.

Os prejuízos fiscais apurados em determinado período de tributação são deduzidos aos lucros tributáveis, havendo-os, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores, aplicando-se o disposto no n.º2 do artigo 52.º do Código do IRC.

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

Os OIC’s 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).

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’s a Verba “29.1 – Outros organismos de investimento coletivo” com uma taxa de 0,0125% incidente sobre o ativo global líquido 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.

f

NOTA 7: Discriminação da liquidez do OIC

(Valores em Euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Numerário	0,00			0,00
Depósitos à ordem	928.472,62			879.322,35
Depósitos a prazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Certificados de depósitos	0,00	0,00	0,00	0,00
Unidades de participação de fundos de tesouraria	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras contas de disponibilidade	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>928.472,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>879.322,35</b>

+

**MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO, SICAFI, S.A.**

**NOTA 8: Dívidas de cobrança duvidosa**

(Valores em Euros)

Contas/Entidades	Devedores p/rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Outros devedores	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

f

**NOTA 9: Comentários das rúbricas de balanço, da demonstração de resultados e da demonstração dos fluxos monetários cujo conteúdo não sejam comparáveis com os do período anterior**

Em 04 de dezembro de 2018 foi autorizada pela CMVM a constituição do organismo de investimento coletivo denominado Monumental Residence - Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A., sociedade anteriormente denominada por Monumental Residence - Investimentos Imobiliários, S.A. Em função deste facto, o OIC passou a estar obrigado ao cumprimento das regras de contabilidade previstas no Regulamento da CMVM n.º 02/2005 com o consequente ajustamento na elaboração das demonstrações financeiras para o exercício de 2018 e reexpressão dos elementos do período homólogo de 2017 com vista a assegurar a comparabilidade das informações financeiras.

NOTA 10: Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais

(Valores em Euros)

Rubricas do Balanço	Valores	Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Conta 431 - Empréstimos Titulados	0,00		0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>

**MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO, SICAFI, S.A.**

**NOTA 11: Desdobramento dos ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas**

(Valores em Euros)

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Saldo final
471 - Ajustamentos para rendas vencidas	0,00	0,00	0,00	0,00
482 - Provisões para encargos	1.478,66	0,00	0,00	1.478,66
<b>TOTAL</b>	<b>1.478,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.478,66</b>

f

**NOTA 12: Discriminação dos impostos retidos na fonte**

(Valores em Euros)

Tipo de rendimento	Montantes
Aplicações Financeiras	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

f



**NOTA 13: Discriminação das responsabilidades com e de terceiros**

(Valores em Euros)

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	No início	No Fim
Operações a prazo de compra - Imóveis		
Operações a prazo de compra - Outras		
Operações a prazo de venda - Imóveis		
Operações a prazo de venda - Outras		
Valores recebidos em garantia		
Valores cedidos em garantia		
hipotecária	0,00	0,00
bancária	0,00	0,00
Outras	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

+

**NOTA 14: Remunerações de colaboradores e órgãos sociais da entidade responsável pela gestão**

Dando cumprimento ao exigido do nº 2 do artº 161 do RGOIC, apresenta-se de seguida (i) o montante total das remunerações pagas pela entidade responsável pela gestão aos seus colaboradores (ii) o montante agregado da remuneração dos órgãos sociais no exercício de 2018.

Colaboradores	Montante (EUR)	Número
Fixa	1.387.053,00	
Variável	0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>1.387.053,00</b>	<b>24</b>

Comissões de desempenho - não aplicável

Órgãos de Administração (*) e Fiscalização (**)	Montante (EUR)	Número
Fiscal Único (***)	26.000,00	
<b>TOTAL</b>	<b>26.000,00</b>	<b>1</b>

(\*) O montante agregado das remunerações pagas a membros do Conselho de Administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi suportado pelo Banco Comercial Português S.A., 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 Gestora.

(\*\*) Em 2018 não foram pagas quaisquer remunerações aos membros do Conselho Fiscal, os quais se encontravam a aguardar autorização do Banco de Portugal para iniciarem o exercício das respetivas funções conforme pedido oportunamente formulado ao abrigo do disposto no art.º 30º B do RGICSF e da Instrução n.º 12/2015 do Banco de Portugal.

(\*\*\*) Inclui honorários por serviços prestados de auditoria, designadamente por serviços de revisão legal.

**NOTA 15: Outras contas de credores**

(Valores em Euros)

	2018	2017
Imposto Sobre o Rendimento	0,00	0,00
Iva	0,00	0,00
Imp.Selo sobre VLG-Verba 29	2.512,26	0,00
IMI	4.192,67	0,00
Credores por fornecimentos e serviços de terceiros	10.266,81	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>16.971,74</b>	<b>0,00</b>

+

NOTA 16: Acréscimos de custos

(Valores em Euros)

	2018	2017
Juros e Custos Equiparados a Liquidar	0,00	0,00
Custos a Pagar de Activos Imobiliários	0,00	0,00
Auditores Externos	6.150,00	7.072,50
Encargos de manutenção	0,00	0,00
Diversos	4.039,50	7.007,42
<b>TOTAL</b>	<b>10.189,50</b>	<b>14.079,92</b>

↓

**MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO, SICAFI, S.A.**

**NOTA 17: Perdas e ganhos em ativos imobiliários**

(Valores em Euros)

Imóvel	Tipo	Perdas	Ganhos
Terreno - Reis Magos - Caniço	Ajustes desfavoráveis	1.346.950,00	
<b>TOTAL</b>		<b>1.346.950,00</b>	<b>0,00</b>

↓