

Interfundos

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

Relatório e Contas de 2019

SICAFI

MONUMENTAL RESIDENCE - Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo



SICAFI MONUMENTAL RESIDENCE

Elementos Identificativos

Tipo de Sociedade:	Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo ("SICAFI")
Data de Constituição:	10-12-2018
Sociedade Gestora:	Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.
Banco Depositário:	Banco Comercial Português, S.A.
Valor da Carteira em 31 de dezembro de 2019:	23.253.282,79 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 2018	Em 2019
-4,5%	-22,83%

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

A evolução da economia portuguesa beneficiou do dinamismo do consumo privado, num quadro de melhoria do mercado de trabalho, e da aceleração do investimento fixo, impulsionado pelo setor da construção. Este desempenho favorável da procura doméstica contrastou com a desaceleração das exportações. A melhoria da situação económica, a par com a redução dos custos de financiamento da República Portuguesa, tem vindo a contribuir para o reforço do processo de consolidação das finanças públicas. Em 2019, é expectável que o saldo orçamental tenha sido muito próximo de zero e que o rácio da dívida pública, que em 2014 atingiu um máximo histórico de 132,9% do PIB, tenha diminuído para níveis inferiores a 120% do PIB. No entanto, ao nível das contas externas, o enfraquecimento do crescimento das exportações deverá ter-se refletido num saldo negativo da balança de transações correntes, pondo fim a um período de seis anos consecutivos de excedentes.

Neste contexto, o Banco de Portugal prevê que o PIB português tenha crescido 2,2% em 2019, o que comparará com uma taxa de variação de 2,6% no ano precedente.

A tendência positiva que se vinha manifestando no mercado imobiliário português ao longo dos últimos anos consolidou-se com um excelente desempenho em 2019, transversal a todos os setores do mercado.

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 rendibilidade refletiram a forte dinâmica do setor.

Globalmente, a generalidade dos setores registou um assinalável dinamismo, quer ao nível da ocupação (escritórios e retalho), quer na componente de investimento, que se situou em níveis semelhantes aos de 2018. 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 contributo do investimento estrangeiro, maioritariamente de origem europeia mas com forte peso de investidores dos EUA, que terá sido responsável por mais de 90% do volume total investido;
- o reforço da promoção de habitação, com a entrada de cerca de 47.000 fogos em processo de licenciamento;
- o volume de investimento em imobiliário de rendimento atingiu novamente mais de 3.000M€ com valores muito próximos do ano recorde de 2018. O setor que maior investimento captou foi o de escritórios, seguindo-se o retalho com mais de 900 M€ e a hotelaria com mais de 500 M€;
- o mercado de escritórios da Grande Lisboa manteve um desempenho muito positivo com a absorção de escritórios a ascender a cerca de 190.000 m², valor ligeiramente inferior ao verificado no ano transato, justificado pela indisponibilidade de oferta. Esta dinâmica de mercado associada aos baixos níveis de oferta conduziram a uma redução da taxa de desocupação em Lisboa para 4%, a par do aumento da renda prime para 23€/m²;
- o retalho, com destaque para o comércio de rua, sobretudo nos centros urbanos de Lisboa e Porto, com a renda no Chiado (Lisboa) a alcançar os 130€/m² e a prime yield a situar-se nos 4,00% e na Baixa-Santa Catarina (Porto) a alcançar 75€/m² e a prime yield a situar-se nos 4,75%;
- o setor hoteleiro, quer na componente de investimento, que registou um valor recorde com as transações a ultrapassarem os 500 M€ (destacando-se a venda de três unidades do grupo Minor em Lisboa por 313 M€), quer na de ocupação, com a abertura de novos projetos hoteleiros, maioritariamente em hotéis de 4 e 5 estrelas;
- a promoção imobiliária, ainda sobretudo decorrente de operações de reabilitação urbana embora com menor contributo, 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 com o aparecimento de novos conceitos e novos operadores) - a reabilitação urbana que termina o ano com o primeiro decréscimo do nível de atividade desde setembro de 2017;
- a habitação, com o número de casas vendidas em Portugal a ascender a cerca de 179.000, em linha com o verificado em 2018, e no valor aproximado de € 25 mil milhões e na Área Metropolitana de Lisboa com cerca de 61.000 casas vendidas, ligeiramente abaixo de 2018 embora com um volume de vendas superior (cerca de € 11,5 mil milhões);
- a subida mais ténue dos preços da habitação, mantendo-se a subida a nível nacional em torno dos 10%, Lisboa em cerca dos 10% e Porto, também com desaceleração, mas ainda acima dos 20%;

- a emergência de setores e usos alternativos, incluindo imóveis e terrenos para o desenvolvimento de projetos não residenciais integrados e de larga escala, como escritórios e hotéis e, especialmente, os de uso alternativo como as residências de estudantes e os novos conceitos de habitação como o Co-living ou o Built-to-rent.

Análise da Atividade

A Sociedade manteve o único ativo 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, no passado, uma proposta de Plano de Urbanização do Portinho - Reis Magos.

Atenta a complexidade e a dimensão do projeto, procedeu-se à contratação de equipas especializadas, na vertente jurídica e urbanística, para a identificação da melhor solução urbanística a desenvolver.

Na sequência da análise e estudos realizados, foram desenvolvidas, e estão em curso, ações junto da edilidade local e das autoridades competentes, no sentido de se poderem reunir todas as condições necessárias para a aprovação de um Plano de Pormenor por forma a permitir o desenvolvimento futuro do projeto ou a sua alienação.

Neste contexto, foram iniciados os trabalhos no sentido de elaborar um Plano de Pormenor que tem com o objetivo do desenvolvimento de um projeto de uso dominante turístico e residencial.

Expectativas Futuras

CENÁRIO MACROECONÓMICO

Para 2020, a Comissão Europeia prevê uma ligeira desaceleração do PIB português (de 2,2% para 1,7%), num contexto de estabilização da procura doméstica, após os elevados níveis de crescimento observados nos últimos anos, e de forte incerteza quanto ao andamento da economia mundial.

Um entorno de moderação do crescimento económico a par da permanência das taxas de juro a níveis baixos deverá contribuir para sustentar o investimento no mercado imobiliário, onde, apesar da previsível falta de produto e dos impactos decorrentes das recentes alterações legislativas e fiscais (em especial ao regime de Autorização de Residência para Atividade de Investimento - ARI com a exclusão das cidades de Lisboa e do Porto e ao regime fiscal para residentes não habituais com a introdução de uma taxa de tributação), a maioria dos setores deverá manter, em 2020, uma dinâmica positiva, em resultado de:

- procura sustentada dos investidores e transversal aos diferentes setores (escritórios, habitação, retalho e industrial/logístico);
- diversificação do investimento e exetável 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) impulsionados 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 maior oferta de espaços de Co-working;
- continuação do pré-arrendamento como a tendência da ocupação de escritórios;
- prosseguimento da dinâmica positiva no comércio, com a consolidação do comércio de rua especialmente por via do alargamento dos eixos para ruas adjacentes, em Lisboa com a Baixa e a Av. da Liberdade a registarem mais aberturas e no Porto com a afirmação da Av. dos Aliados como eixo de referência, e a expansão de alguns dos mais importantes centros comerciais;
- desenvolvimento de terrenos, em detrimento da reabilitação de edificadods, ao assegurar projetos com maior escala, com patamares de preços mais ajustados à procura latente, designadamente da classe média, com maior diversificação geográfica e mais afastados das zonas prime;
- continuação do crescimento da componente de investimento no setor hoteleiro, prevendo-se a oferta de cerca 2.000 novas camas em Lisboa e 1.000 no Porto, podendo esta componente ser ainda potenciada pelo aparecimento de SIGI especializadas neste segmento;

- interesse dos promotores por terrenos para projetos não residenciais, como escritórios, hotéis e, especialmente, do designado imobiliário alternativo (Student e Senior Housing passando pelos escritórios de Co-working até ao residencial Co-living).

EVOLUÇÃO PREVISIVEL DA SOCIEDADE

Em articulação com os consultores contratados, a Sociedade procurará alcançar em 2020 a aprovação do Plano de Pormenor.



**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
ATIVOS		25.107.209,68
Imóveis	22.773.000,00	
Disponibilidades	428.240,69	
Outros ativos	1.905.968,99	
PASSIVOS		1.853.926,89
CAPITAL DO FUNDO		23.253.282,79

IV - Compras e Vendas de Ativos Imobiliários

Não se realizaram compras e vendas neste período.

V - Movimentos Registados no OIC em 2019

(Valores em Euros)

Descritivo	Custos/Perdas	Proveitos/ Ganhos
Outros Rendimentos		0,03
Comissões de Gestão	151.710,39	
Comissões de Depósito	14.888,82	
Outros Encargos e Taxas	139.786,12	
Impostos Liquidados no Exercício	29.828,22	
Valias de Investimento (Potenciais)	6.542.281,64	
Total	6.878.495,19	0,03
Resultado Líquido		-6.878.495,16

VI - Evolução do OIC (2017 - 2019)

(Valores em Euros)

ANO (*)	VLGF (**)	VLGF (**) / Ação	N.º de Ações
2019	23 253 282,79	0,7674	30.300.000
2018	30 131 777,96	0,9944	30.300.000
2017	31.551.810,29	1,0413	30.300.000

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

(*) A constituição do organismo de investimento coletivo ocorreu em 10 de dezembro de 2018, pelo que até esta data trata-se de uma sociedade imobiliária com atividade similar. O valor de 2017 encontra-se reexpresso.

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

Porto Salvo, 27 de março de 2020

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



SICAFI MONUMENTAL RESIDENCE

Demonstrações Financeiras

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

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 31 / 12 / 2019					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ATIVO				CAPITAL E PASSIVO						
		2019				2018		Períodos				
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido	2019	2018				
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS											
31	Terrenos	21.878.417,31	7.436.864,33	6.542.281,64	22.773.000,00	29.218.050,00	61	CAPITAL DO FUNDO				
32	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62	Unidades de Participação	30.300.000,00	30.300.000,00		
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Variações Patrimoniais	0,00	0,00		
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Transitados	-168.222,05	1.251.810,29		
35	Outros Ativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66	Resultados Distribuídos	0,00	0,00		
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	21.878.417,31	7.436.864,33	6.542.281,64	22.773.000,00	29.218.050,00		Resultado Líquido do Período	-6.878.495,16	-1.420.032,34		
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	23.253.282,79	30.131.777,95		
	OBRIGAÇÕES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
211+2171	Títulos da Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00		
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	1.832.359,00	1.832.171,50		
213+214+2173	Obrigações Diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	1.832.359,00	1.832.171,50		
22	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		CONTAS DE TERCEIROS				
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00		
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00		
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	12.997,61	12.112,09		
	CONTAS DE TERCEIROS						424+...+429	Outras Contas de Credores	7.168,28	16.971,74		
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00		
412	Devedores por Rendimentos Vencidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	432	Empréstimos Não Titulados	0,00	0,00		
413+...+419	Outras Contas de Devedores	1.905.433,62	0,00	0,00	1.905.433,62	1.905.850,43	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	0,00	0,00		
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	1.905.433,62	0,00	0,00	1.905.433,62	1.905.850,43		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	20.165,89	29.083,83		
	DISPONIBILIDADES							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53	Acrescimos de Custos	1.402,00	10.189,50		
12	Depósitos à Ordem	428.240,69	0,00	0,00	428.240,69	879.322,35	56	Receitas com Provento Diferido	0,00	0,00		
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00		
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00		
18	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	1.402,00	10.189,50		
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	428.240,69	0,00	0,00	428.240,69	879.322,35		TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO	25.107.209,68	32.003.222,78		
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS											
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	535,37	0,00	0,00	535,37	0,00						
59	Contas Transitórias Ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	535,37	0,00	0,00	535,37	0,00						
	TOTAL DO ATIVO	24.212.626,99	7.436.864,33	6.542.281,64	25.107.209,68	32.003.222,78						

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 / 2019	
		BALANÇO					
CÓDIGO	CUSTOS E PERDAS			CÓDIGO	PROVEITOS E GANHOS		
	DESIGNAÇÃO	2019	2018		DESIGNAÇÃO	2019	2018
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
711+...+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
719	De Operações Correntes	0,00	0,00		Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
722	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	811+818	Outros, de Operações Correntes	0,00	0,00
723	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
724+...+728	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	822...825	RENDIMENTO DE TÍTULOS		
729	Em Ativos Imobiliários	0,00	0,00	828	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
731+738	Outras, de Operações Correntes	175.993,31	12.262,83	829	De Outras Operações Correntes	0,00	0,00
739	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	832	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
741+7421	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS			833	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS		
7412+7422	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	831+838	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
7418+7428	Em Ativos Imobiliários	6.542.281,64	1.346.950,00	839	Em Ativos Imobiliários	0,00	0,00
751	Outras, em Operações Correntes	0,00	0,00		Outros, em Operações Correntes	0,00	0,00
752	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00		Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
76	IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
77	Impostos sobre o Rendimento	0,00	0,00	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
781	Impostos Indiretos	19.940,50	2.513,39	852	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
782	0	9.887,72	7.927,46	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00	0,00
783	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,03	0,00
784...788	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	0,03	0,00
8x2-7x2-7x3	Provisões para Encargos	187,50	0,00		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
8x9-7x9	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	129.230,15	50.378,66	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
8-A+74x1	97.232	262,25	0,00	882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	6.877.783,07	1.420.032,34	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0,00	0,00
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00				
783	Perdas de Exercícios Anteriores	657,50	0,00				
784...788	Outras Perdas Eventuais	54,62	0,00				
66	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	712,12	0,00				
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	0,00	0,00	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	6.878.495,16	1.420.032,34
	TOTAL	6.878.495,19	1.420.032,34		TOTAL	6.878.495,19	1.420.032,34
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	-712,12	0,00
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	-6.671.511,79	-1.397.328,66	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-6.878.495,16	-1.420.032,34
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-6.878.495,16	-1.420.032,34
8-A+74x1	Resultados Correntes	-6.877.783,04	-1.420.032,34				

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

(Valores em Euros)	DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS		Data: 31 / 12 / 2019	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2019		2018	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS				
Subscrição de unidades de participação	0,00		0,00	
Aumento de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
PAGAMENTOS				
Resgates de unidades de participação	0,00		0,00	
Rendimentos pagos aos participantes	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		0,00		0,00
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS				
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
PAGAMENTOS				
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	97.231,64	97.231,64	0,00	0,00
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		-97.231,64		0,00
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS	0,00		0,00	
PAGAMENTOS	0,00		0,00	
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS				
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
PAGAMENTOS				
Juros e custos similares pagos	0,00		0,00	
Pagamentos de financiamento	0,00		0,00	
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	0,00
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0,00		0,00

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

(Valores em Euros)	DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS		Data: 31 / 12 / 2019	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2019		2018	
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
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	0,03	0,03	0,00	0,00
PAGAMENTOS				
Comissão de gestão	150.476,26		0,00	
Comissão de depósito	15.059,55		0,00	
Taxa de supervisão	9.527,74		0,00	
Impostos e taxas	29.364,87		3.735,92	
Juros devedores de depósitos à ordem	0,00		0,00	
Outros pagamentos correntes	148.709,51	353.137,93	45.414,35	49.150,27
Fluxo das operações de gestão corrente		-353.137,90		-49.150,27
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS				
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
PAGAMENTOS				
Perdas extraordinários	0,00			
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	657,50			
Outros pagamentos de operações eventuais	54,62	712,12		0,00
Fluxo das operações eventuais		-712,12		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período (A)		-451.081,66		-49.150,27
Disponibilidades no início do período (B)		879.322,35		928.472,62
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)		428.240,69		879.322,35

Interfundos

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

SICAFI MONUMENTAL RESIDENCE

Anexo às Demonstrações Financeiras

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	22.773.000,00	22.773.000,00	0,00 0,00
TOTAL		22.773.000,00	22.773.000,00	0,00

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	1.251.810,29				-1.420.032,34		-168.222,05
Ajustamentos em Imóveis							
Resultados do período	-1.420.032,34				1.420.032,34	-6.878.495,16	-6.878.495,16
S O M A	30.131.777,95	0,00	0,00	0,00	0,00	-6.878.495,16	23.253.282,79
Nº de unidades de participação	30.300.000						30.300.000
Valor da unidade de participação	0,9944						0,7674

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	
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA								
1.1. Terrenos								
1.1.1. Urbanizados								
Terreno - Reis Magos - Caniço	36.269	20031030	21.878.417,31	20191012	22.378.000,00	20191012	23.168.000,00	22.773.000,00
TOTAL	36.269		21.878.417,31		22.378.000,00		23.168.000,00	22.773.000,00
				Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
7 - LIQUIDEZ					EUR			428.240,69
7.1. À vista					EUR			428.240,69
7.1.1. Numerário					EUR			0,00
7.1.2. Depósitos à Ordem - BCP					EUR			428.240,69
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
8 - EMPRÉSTIMOS					EUR			0,00
8.1 Empréstimos Obtidos					EUR			0,00
8.2 Descobertos					EUR			0,00
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos					EUR			0,00
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR					EUR			52.042,10
9.1. - Valores Ativos					EUR			2.047.010,97
9.1.1. Adiantamentos por conta de imoveis					EUR			0,00
9.1.4. Rendas Divida					EUR			0,00
9.1.5. Outros					EUR			2.047.010,97
9.2. - Valores Passivos					EUR			-1.994.968,87
9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis					EUR			0,00
9.2.5. Rendas Adiantadas					EUR			0,00
9.2.6. Outros					EUR			-1.994.968,87
TOTAL					EUR			480.282,79
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGB)					EUR			23.253.282,79

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 acrescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Ganhos ou Perdas em ativos imobiliários da Demonstração dos Resultados.

c) Comissões de gestão, depósito e supervisão

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

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

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

d) Carteira de títulos e participações

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

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

e) Unidades de participação

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

f) Regime Fiscal

No decorrer do exercício de 2015, o regime fiscal aplicável aos Organismos de Investimento Coletivo (OIC'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 n.º 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).

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'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.

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	879.322,35			428.240,69
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
TOTAL	879.322,35	0,00	0,00	428.240,69

NOTA 8: Dívidas de cobrança duvidosa

(Valores em Euros)

Contas/Entidades	Devedores p/rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Empresa de Turismo Reis Magos, S.A.	0,00	1.830.692,84	1.830.692,84
TOTAL	0,00	1.830.692,84	1.830.692,84

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 (*)	1.832.171,50	187,50	0,00	1.832.359,00
- Para outros Encargos	0,00	187,50		187,50
- Sinais - CPCV	1.830.692,84			1.830.692,84
- Contigência Fiscal	1.478,66			1.478,66
TOTAL	1.832.171,50	187,50	0,00	1.832.359,00

(*) 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). Esta situação implicou a reexpressão das demonstrações financeiras com referência a 31 de dezembro de 2018.

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 2019.

Colaboradores	Montante (EUR)	Número
Fixa	1.618.835,00	
Variável	0,00	
TOTAL	1.618.835,00	25

Comissões de desempenho - não aplicável

Órgãos de Administração (*) e Fiscalização	Montante (EUR)	Número
Conselho de Administração (*):	165.370,22	4
Remunerações fixas e variáveis	133.910,95	
Encargos sociais obrigatórios	31.459,27	
Conselho Fiscal:	2.261,00	4
Remunerações	1.899,99	
Encargos sociais obrigatórios	361,01	
TOTAL	167.631,22	8

(*) Parte do montante agregado das remunerações pagas a membros do Conselho de Administração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 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.

NOTA 15: Outras contas de credores

(Valores em Euros)

	2019	2018
Imposto Sobre o Rendimento	0,00	0,00
IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado	0,00	0,00
Imposto do Selo sobre VLG-Verba 29	2.920,96	2.512,26
IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis	4.247,32	4.192,67
Credores por fornecimentos e serviços de terceiros	0,00	10.266,81
TOTAL	7.168,28	16.971,74

NOTA 16: Acréscimos de custos

(Valores em Euros)

	2019	2018
Juros e Custos Equiparados a Liquidar	0,00	0,00
Custos a Pagar de Activos Imobiliários	0,00	0,00
Auditores Externos	0,00	6.150,00
Conselho Fiscal	437,50	0,00
Avenças e Honorários	964,50	4.039,50
TOTAL	1.402,00	10.189,50



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	6.542.281,64	
TOTAL		6.542.281,64	0,00

A avaliação do único imóvel do OIC, efetuada em 2019, implicou uma desvalorização de 6.542.281,64 Euros, o que representa cerca de 22% dos ativos imobiliários do OIC que constavam contabilizados em 31 de dezembro de 2018.

NOTA 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.



NOTA 21: Acontecimentos após a Data de Balanço

Antecipando-se uma relevante redução da atividade económica, sendo ainda incertos os reais efeitos da pandemia do Covid-19 e na perspetiva que alguns dos clientes possam incumprir as suas obrigações contratuais, a atividade terá enfoque prioritário na preparação pró-ativa de cenários de incumprimento e no desenvolvimento tempestivo de estratégias de minimização dos riscos tendo designadamente presente as circunstâncias concretas de cada cliente e de cada situação de incumprimento.

Ainda que à presente data não seja possível apurar os efeitos diretos e indiretos, atuais ou potenciais, do presente contexto, mas que necessariamente afetarão negativamente as expetativas futuras, afigura-se que os eventuais constrangimentos ao prosseguimento da atividade numa ótica de continuidade serão possíveis de gerir e, se tal se vier a revelar necessário, com recurso ao suporte financeiro dos acionistas ou obtenção de recursos financeiros externos disponíveis.

Interfundos

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

SICAFI MONUMENTAL RESIDENCE

Relatório de Governo Societário

SICAFI

MONUMENTAL RESIDENCE

Relatório de Governo Societário

A Monumental Residence - Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A. ("Monumental Residence") é um OIC sob forma societária. Enquanto sociedade anónima, a Monumental Residence é dotada dos órgãos sociais impostos pela lei societária - a Assembleia Geral, o Conselho de Administração e o Conselho Fiscal - tendo ainda um órgão estatutário - o Comité Consultivo. Sendo uma sociedade de investimento coletivo heterogerida, foi designada uma entidade terceira, a Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA ("Interfundos"/"Sociedade Gestora"), para exercer a sua gestão.

A delimitação das competências do Conselho de Administração, por um lado, e da Sociedade Gestora, por outro, é feita por recurso ao disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo -RGOIC, no Regulamento de Gestão, nos Estatutos e no Contrato de Heterogestão celebrado entre a Monumental Residence e a Interfundos.

O Conselho de Administração assume um papel de orientação geral da SICAFI, tendo as suas funções centradas essencialmente na definição da política de gestão e na supervisão da atuação da Sociedade Gestora.

Por seu turno, cabe à Sociedade Gestora uma função de fiscalização (devendo assegurar o cumprimento dos requisitos legais pela sociedade de investimento coletivo) e de gestão da SICAFI (do investimento, do seu património e do risco). Assim, a Sociedade Gestora é responsável por administrar a SICAFI, praticando os atos necessários ao seu funcionamento (cfr. art. 66º do RGOIC), nomeadamente na relação com os acionistas, prestando serviços de contabilidade e jurídicos, elaborando os documentos de prestação de contas em coordenação com o Conselho de Administração, avaliando a carteira e determinando o valor das respetivas ações, e distribuindo rendimentos. É também a Interfundos que gere os ativos da SICAFI (e.g. administrando os imóveis e as sociedades em que a SICAFI tenha investido e controlando e supervisionando os projetos de promoção imobiliária).

Aos acionistas é vedado tomar decisões concretas de investimento ou emitir orientações ou recomendações nessa matéria. As matérias que estão sujeitas a deliberação da Assembleia Geral estão definidas no RGOIC e no Código das Sociedades Comerciais, referindo-se essencialmente a decisões-chave no destino da SICAFI (e.g. alterações significativas da política de investimento e de distribuição de rendimentos, aumento ou redução do seu capital social, a sua fusão, cisão, transformação ou dissolução), a decisões que afetem diretamente os interesses dos acionistas (como seja a substituição da Sociedade Gestora ou o aumento das comissões de gestão ou de depósito) ou que se refiram à eleição dos membros dos órgãos de administração e de fiscalização da própria SICAFI.

Por fim, o Comité Consultivo acompanha a atividade da Interfundos, nomeadamente as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos relevantes e a financiamentos, dando pareceres não vinculativos sempre que para tal for solicitado pela Sociedade Gestora.

Interfundos

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

SICAFI MONUMENTAL RESIDENCE

Relatório de Auditoria



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **MONUMENTAL RESIDENCE - Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, SA** (adiante também designada por SICAFI), gerido pela INTERFUNDOS - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 25 107 210 euros e um total de capital de 23 253 283 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 6 878 495 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **MONUMENTAL RESIDENCE - Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, SA**, em 31 de dezembro de 2019, e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção, Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras, abaixo. Somos independentes da SICAFI 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.

Ênfases

Conforme divulgado nas notas 1 e 3 do Anexo às demonstrações financeiras, o ativo da SICAFI é constituído exclusivamente por um imóvel (Terreno para Construção), valorizado por 22 773 000 euros, cujas avaliações efetuadas em outubro de 2019 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 eventuais alterações dessas capacidades, poderão ter impacto nesses mesmos pressupostos e conseqüentemente no valor de realização dos ativos.

Conforme divulgado na nota 21 do Anexo às demonstrações financeiras, a Entidade Gestora considera que, relativamente à pandemia do Covid-19, antecipa-se uma relevante redução da atividade económica, sendo ainda incertos os reais efeitos desta pandemia, pelo que a atividade do Fundo terá um enfoque prioritário na preparação pró-ativa de cenários de incumprimento e no desenvolvimento tempestivo de estratégias de minimização dos riscos. É expetativa da Entidade Gestora que, ainda que à presente data não seja possível apurar os efeitos diretos e indiretos, atuais ou potenciais, do presente contexto, os eventuais constrangimentos à continuidade das operações serão possíveis de gerir, caso necessário, com recurso ao suporte financeiro dos Participantes ou obtenção de recursos financeiros externos disponíveis.

A nossa opinião não é modificada em relação a estas matérias.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias:

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos ativos imobiliários	
Os ativos imobiliários, que representam cerca de 91% do ativo e cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respetivas mais e menos-valias potenciais, têm um peso muito significativo no Balanço e Demonstração dos Resultados. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do Anexo, sendo de salientar que, conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, são obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.	Principais procedimentos de auditoria efetuados: (i) Compreensão e análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários; (ii) Procedimentos analíticos para entendimento das principais variações nos saldos das demonstrações financeiras; (iii) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; (iv) Confirmação da inscrição dos peritos avaliadores no regulamento de gestão e na lista de peritos avaliadores da CMVM; (v) Verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e da diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel; (vi) Validação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras de acordo com as disposições regulamentares aplicáveis.

2. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão da SICAFI assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização da SICAFI e na continuidade das suas operações.	Principais procedimentos de auditoria efetuados: (i) Análise dos procedimentos de monitorização do cumprimento das regras e limites legais e regulamentares e do cumprimento das políticas de investimento estabelecidas no Regulamento de Gestão da SICAFI; (ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares; (iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento, incluindo a análise das correspondentes comunicações com a CMVM.

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

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

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

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 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 da SICAFI;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, 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 da SICAFI 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 a SICAFI descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o planeamento da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

Sobre o relatório de governo societário

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 4, do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de governo societário inclui os elementos exigíveis à MONUMENTAL RESIDENCE - Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, SA nos termos do artigo 245.º-A do Código dos Valores Mobiliários, não tendo sido identificadas incorreções materiais na informação divulgada no mesmo, cumprindo o disposto das alíneas c), d), f), h), i) e m) do referido artigo.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- (i) em 19 de dezembro de 2018 fomos nomeados auditores da SICAFI, pela Entidade Gestora, para um primeiro mandato, que abrange os exercícios de 2018 e 2019;
- (ii) o órgão de gestão da Entidade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude;
- (iii) confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora da SICAFI em 30 de março de 2020;
- (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face à SICAFI e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria; e
- (v) informamos que não prestámos à SICAFI quaisquer serviços distintos da auditoria.

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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 30 de março de 2020



Gonçalo Raposo da Cruz, em representação de
BDO & Associados - SROC
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)