

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

SICAFI

MONUMENTAL RESIDENCE Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo

RELATÓRIO E CONTAS 30 DE JUNHO DE 2019



Relatório de Atividade de junho 2019

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 30 de junho de 2019:	30.018.540,46 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	No 1º Sem. 2019
-4,50%	-0,76% (anualizado)

(*) 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.



Enquadramento Económico

Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário tem mantido a dinâmica positiva manifestada ao longo dos últimos trimestres e apenas a insuficiente oferta em alguns setores tem condicionado a atividade de ocupação.

No setor de escritórios na Grande Lisboa registou-se uma absorção acumulada de cerca de 100.000 m², valor 16% superior ao verificado em período homólogo de 2018, salientando-se o Parque das Nações como a zona mais dinâmica, concentrando cerca de 28% do volume. Manteve-se a tendência de aumento da área média ocupada por operação (cerca de 1.000 m²), 21% acima da média dos últimos 5 anos. O Porto revelou uma procura robusta no 1º semestre (acima dos 70.000 m²), prevendo-se que no final do ano os valores de ocupação ultrapassem os alcançados em 2018.

A taxa de desocupação na Grande Lisboa manteve o movimento de descida acentuado, atingindo os 3,7%, valor mais baixo de sempre e que representa apenas 175.000 m² de oferta disponível.

Neste contexto de mercado, as rendas prime subiram em todas as zonas de Lisboa. A renda prime na zona Prime CBD situou-se em € 22,00/m². A previsível escassez de produto e o pré-arrendamento da nova ocupação deverá conduzir a novos aumentos das rendas.

O setor de retalho revelou igualmente um bom desempenho, com o comércio de rua a liderar o número de operações (mais de 350 negócios de ocupação, um crescimento de 39% em comparação com o período homólogo de 2018).

O comércio de rua continua a ser o principal impulsionador representando 71% das operações contra 20% em centros comerciais. O seu protagonismo justifica-se pelo ressurgimento deste tipo de comércio como uma alternativa viável à expansão dos retalhistas e pelo interesse que zonas residenciais consolidadas como Campo de Ourique e Alvalade em Lisboa ganharam por parte dos retalhistas e pela estabilização da oferta disponível em centros comerciais, a sofrer apenas alterações por via de expansões ou renovações de ativos já existentes.

Em termos de atividades, o setor da Restauração, impulsionado pela evolução da atividade turística, foi o mais dinâmico, representando mais de metade dos arrendamentos, seguido pelos segmentos Moda e Lazer & Cultura, cada um responsável por 11% dos negócios observados. A renda prime situou-se em € 130,00/m².

Após um ano recorde em 2018, com €3.000 milhões transacionados só em imobiliário comercial, o investimento em 2019 tem revelado menor dinamismo mas registando volumes muito superiores às médias da última década.

No primeiro semestre do ano foram identificadas cerca de 30 operações de investimento em imobiliário comercial, totalizando um volume de cerca de €1.100 milhões, com o setor hoteleiro a protagonizar a maior operação do semestre - a compra de três hotéis do grupo Minor por €313 milhões - seguido pelos setores de retalho e escritórios, respetivamente com 31% e 25% do volume de investimento.

É expetável que em 2019 se registre um volume de investimento em imobiliário comercial semelhante ao de 2018.

O mercado residencial mostrou-se menos dinâmico registando um abrandamento quer na procura quer nas vendas. As restrições no acesso ao crédito decorrentes da entrada em vigor da recomendação do Banco de Portugal em matéria de concessão de novos créditos à habitação e a falta de produto poderão, em parte, explicar este cenário de desaceleração.

Não obstante a falta de oferta continuar a exercer alguma pressão sobre os preços, a mesma tem-se vindo a reduzir pelo arranque de projetos de construção de raiz de maior dimensão e pela maior diversificação da oferta na nova construção, pelo que os mesmos começam a evidenciar alguns sinais de estabilização.



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.

A Sociedade manteve no seu balanço o único ativo previamente existente, um conjunto de terrenos em Santa Cruz, Madeira, com cerca de 7 ha, inserido numa área de intervenção com um total de 65 ha.

A Sociedade tem vindo a desenvolver contactos junto das entidades locais, nomeadamente o Governo Regional da Madeira e a Câmara Municipal de Santa Cruz, com vista à definição do formato da operação urbanística a aprovar no sentido de materializar os direitos de edificabilidade do projeto turístico.

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:

- expectável 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
(n.º 1 do artigo 161.º)**

I - Demonstração do Património

(Valores em Euros)

Descritivo		Valor Total
ATIVOS		31.883.527,63
Imóveis	29.218.050,00	
Disponibilidades	759.719,96	
Outros ativos	1.905.757,67	
PASSIVOS		1.864.987,17
CAPITAL DO FUNDO		30.018.540,46

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		0,00
Comissões de Gestão	79.676,21	
Comissões de Depósito	7.759,54	
Outros Encargos e Taxas	10.775,50	
Impostos Liquidados no Exercício	15.026,24	
Total	113.237,49	0,00
Lucro Líquido		-113.237,49

VI - Evolução do OIC (2017 - 2019)

(Valores em Euros)

ANO (*)	VLGF (**)	VLGF (**) / Ação	N.º de Ações
1º sem. 2019	30.018.540,46	0,9907	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.

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

Porto Salvo, 27 de agosto de 2019

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

SICAFI MONUMENTAL RESIDENCE

Demonstrações Financeiras

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Avenida Professor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício 3, Piso 0, Ala B Porto Salvo Telefone 351 211 121 612 Fax 351 211 101 125

SEDE SOCIAL: Avenida Professor Doutor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício 3, Piso 0, Ala B, 2744 002 Porto Salvo

CAPITAL SOCIAL: 1.500.000,00 EUROS MATRICULADA HA COHS REG. COM. DE LISBOA COM O NUMERO UNICO DE MATRICULA E IDENTIFICACAO FISCAL 507 552 881

f

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

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 30 / 06 / 2019		
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ATIVO				CAPITAL E PASSIVO			
		30 junho 2019				31 dezembro 2018		Períodos	
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido	30 junho 2019	31 dezembro 2018	
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS								
32	Terrenos	21 781 185,67	7 436 864,33	0,00	29 218 050,00	29 218 050,00	61	CAPITAL DO FUNDO	
33	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62	Unidades de Participação	30 300 000,00
34	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Variações Patrimoniais	0,00
35	Adiantamentos por Compra de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Transitados	-168 222,05
	Outros Ativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66	Resultados Distribuídos	0,00
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	21 781 185,67	7 436 864,33	0,00	29 218 050,00	29 218 050,00		Resultados Líquidos do Período	-113 237,49
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	30 018 540,46
	OBRIGAÇÕES								30 131 777,95
211+2171	Títulos da Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00
213+214+2173	Obrigações Diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	1 832 629,43
22	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	1 832 629,43
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		CONTAS DE TERCEIROS	
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00
	CONTAS DE TERCEIROS						423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	15 815,80
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	424+...+429	Outras Contas de Credores	11 449,63
412	Devedores por Rendas Vencidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00
413+...+419	Outras Contas de Devedores	1 905 433,62	0,00	0,00	1 905 433,62	1 905 850,43	432	Empréstimos Não Titulados	0,00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	1 905 433,62	0,00	0,00	1 905 433,62	1 905 850,43	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	0,00
	DISPONIBILIDADES							TOTAL DOS VALORES A PAGAR	27 265,43
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	
12	Depósitos à Ordem	759 719,96	0,00	0,00	759 719,96	879 322,35	53	Acréscimos de Custos	5 092,31
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56	Receitas com Proveito Diferido	0,00
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00
18	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	759 719,96	0,00	0,00	759 719,96	879 322,35		TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	5 092,31
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO	31 883 527,78
52	Acréscimos de Proveitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
58	Despesas com Custo Diferido	324,05	0,00	0,00	324,05	0,00			
59	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	324,05	0,00	0,00	324,05	0,00			
	TOTAL DO ATIVO	24 446 663,30	7 436 864,33	0,00	31 883 527,63	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: 30 / 06 / 2019	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	30 junho 2019	30 junho 2018 (reexpresso)	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	30 junho 2019	30 junho 2018 (reexpresso)
711+...+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
719	De Operações Correntes	0,00	0,00	812	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	811+818	Outros, de Operações Correntes	0,00	0,00
722	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
723	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		RENDIMENTO DE TÍTULOS		
	Em Ativos Imobiliários	0,00	0,00	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	92 160,97	0,00	828	De Outras Operações Correntes	0,00	0,00
729	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	829	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS		
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	832	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
733	Em Ativos Imobiliários	0,00	0,00	833	Em Ativos Imobiliários	0,00	0,00
731+738	Outras, em Operações Correntes	0,00	0,00	831+838	Outros, em Operações Correntes	0,00	0,00
739	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	839	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	453,14	0,00		De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indiretos	9 655,33	0,42	851	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
7418+7428	Outros Impostos	4 917,77	2 096,33	852			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00	0,00
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00	86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00	0,00
752	Provisões para Encargos	457,93	0,00	87			
	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	4 795,60	5 848,16		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	0,00	0,00
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	139,25	0,00		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	112 579,99	7 944,91	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,00
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00	884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
783	Perdas de Exercícios Anteriores	657,50	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0,00	0,00
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	23,00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	657,50	23,00				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	0,00	0,00	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	113 237,49	7 967,91
	TOTAL	113 237,49	7 967,91		TOTAL	113 237,49	7 967,91
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	-657,50	-23,00
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	-4 795,60	-5 848,16	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-112 784,35	-7 967,91
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-113 237,49	-7 967,91
B-A+74x1	Resultados Correntes	-112 126,85	-7 944,91				

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

(Valores em Euros)	DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS		Data: 30 / 06 / 2019	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30 junho 2019		30 junho 2018 (reexpresso)	
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	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		0,00		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	
Margem inicial em contratos futuros	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	
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

J

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

(Valores em Euros)	DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS		Data: 30 / 06 / 2019	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30 junho 2019		30 junho 2018 (reexpresso)	
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	0,00	0,00	0,00	0,00
PAGAMENTOS				
Comissão de gestão	76 092,97		0,00	
Comissão de depósito	7 636,63		0,00	
Taxa de supervisão	4 727,66		0,00	
Impostos e taxas	10 281,54		1 847,20	
Juros devedores de depósitos à ordem	0,00		0,00	
Outros pagamentos correntes	20 206,09	118 944,89	10 076,55	11 923,75
Fluxo das operações de gestão corrente		-118 944,89		-11 923,75
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	0,00
PAGAMENTOS				
Perdas extraordinários	0,00			
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00			
Outros pagamentos de operações eventuais	657,50	657,50		0,00
Fluxo das operações eventuais		-657,50		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período (A)		-119 602,39		-11 923,75
Disponibilidades no início do período (B)		879 322,35		928 472,62
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)		759 719,96		916 548,87

f

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

SICAFI Monumental Residence

Anexo às Demonstrações Financeiras

J

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

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

(Valores em Euros)

Descrição	No Início (31/12/2018)	Subscrições	Resgates	Distrib. Resultados	Outros	Resultados Período	No Fim (30/06/2019)
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	-113.237,49	-113.237,49
S O M A	30.131.777,95	0,00	0,00	0,00	0,00	-113.237,49	30.018.540,46
Nº de unidades de participação	30.300.000						30.300.000
Valor da unidade de participação	0,9944						0,9907

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 (m ²)	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	21.781.185,67	20181012	28.554.000,00	20181012	29.882.100,00	29.218.050,00
TOTAL	36.269		21.781.185,67		28.554.000,00		29.882.100,00	29.218.050,00
				Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
7 - LIQUIDEZ					EUR			759.719,96
7.1. À vista					EUR			759.719,96
7.1.1. Numerário					EUR			0,00
7.1.2. Depósitos à Ordem - BCP					EUR			759.719,96
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			40.770,50
9.1. - Valores Ativos					EUR			1.943.153,59
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					EUR			0,00
9.1.4. Rendas Dívida					EUR			0,00
9.1.5. Outros					EUR			1.943.153,59
9.2. - Valores Passivos					EUR			-1.902.383,09
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis					EUR			0,00
9.2.5. Rendas Adiantadas					EUR			0,00
9.2.6. Outros					EUR			-1.902.383,09
TOTAL					EUR			800.490,46
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGF)					EUR			30.018.540,46

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, nos termos dos n.º 1 e n.º 2 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 valor líquido global dos organismos de investimento coletivo. O imposto é liquidado trimestralmente até ao último dia do mês subsequente ao nascimento da obrigação tributária (artigo 23.º n.º 9 do CIS). Para este efeito, a obrigação tributária considera-se constituída no último dia dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano (artigo 5.º n.º 1 alínea w) do CIS).

O imposto estimado sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica de Impostos e taxas da demonstração dos resultados.

NOTA 7: Discriminação da liquidez do OIC

(Valores em Euros)

Contas	No Início (31/12/2018)	Aumentos	Reduções	No Fim (30/06/2019)
Numerário	0,00			0,00
Depósitos à ordem	879.322,35			759.719,96
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	759.719,96

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
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 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 2019 e reexpressão dos elementos do período homólogo de 2018 (referente a 30 de junho) com vista a assegurar a comparabilidade das informações financeiras.

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

(Valores em Euros)

CONTAS	No Início (31/12/2018)	Aumentos	Reduções	No Fim (30/06/2019)
471 - Ajustamentos para rendas vencidas	0,00	0,00	0,00	0,00
482 - Provisões para encargos (*)	1.832.171,50	457,93	0,00	1.832.629,43
TOTAL	1.832.171,50	457,93	0,00	1.832.629,43

(*) À data de 30 de junho de 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 1º semestre de 2019.

Colaboradores	Montante (EUR)	Número
Fixa	818.558,00	
Variável	0,00	
TOTAL	818.558,00	25

Comissões de desempenho - não aplicável

Órgãos de Administração (*) e Fiscalização (**)	Montante (EUR)	Número
Fiscal Único (***)	15.855,42	
TOTAL	15.855,42	1

(*) O montante agregado das remunerações pagas a membros do Conselho de Administração no 1º Semestre de 2019 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 2019 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.

f

NOTA 15: Outras contas de credores

(Valores em Euros)

CONTAS	30 junho 2019	31 dezembro 2018
Imposto do Selo sobre VLG (Verba 29)	3.754,96	2.512,26
IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis	7.694,67	4.192,67
Credores por fornecimentos e serviços de terceiros	0,00	10.266,81
TOTAL	11.449,63	16.971,74

+

NOTA 16: Acréscimos de custos

(Valores em Euros)

CONTAS	30 junho 2019	31 dezembro 2018
Juros e Custos Equiparados a Liquidar	0,00	0,00
Auditores Externos	3.058,10	6.150,00
Encargos de manutenção	1.069,71	0,00
Diversos	964,50	4.039,50
TOTAL	5.092,31	10.189,50

+

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.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **MONUMENTAL RESIDENCE - Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.** (adiante também designada por Entidade ou SICAFI), gerida pela **INTERFUNDOS - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, SA** (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço, em 30 de junho de 2019 (que evidencia um total de 31 883 528 euros e um total de capital de 30 018 540 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 113 237 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período de seis meses findo naquela data e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **MONUMENTAL RESIDENCE - Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**, em 30 de junho de 2019, e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período de seis meses 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 Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

Conforme divulgado nas notas 8 e 11 do Anexo às demonstrações financeiras, o ativo da Entidade integra 1 830 693 euros, referentes ao adiantamento recebido a título de sinal, no âmbito de um Contrato Promessa de Compra e Venda celebrado entre três entidades, uma das quais em processo de liquidação. Em concreto, de acordo com os esclarecimentos dos consultores jurídicos da SICAFI, a entidade mantém-se em liquidação e o pedido de resolução do Contrato Promessa de Compra e Venda (efetuado pelo gestor liquidatário) ainda não foi concretizado. A Entidade Gestora considera que o ativo não é recuperável, pelo que contabilizou, no passivo, o respetivo Ajustamento de dívidas a receber. Os comparativos foram reexpressos na medida em que, em 31 de dezembro de 2018, este adiantamento foi apresentado no ativo pelo seu valor líquido de zero euros (compensação de saldos).

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

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 período de seis meses 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 92% 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 a 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.

Outras Matérias

A MONUMENTAL RESIDENCE - Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, SA iniciou a sua atividade como SICAFI em 10 de dezembro de 2018, após autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 4 de dezembro de 2018. Anteriormente, a designação social da entidade era MONUMENTAL RESIDENCE - Promoção Imobiliária, Lda. e o respetivo referencial contabilístico era o Sistema de Normalização Contabilístico (SNC), pelo que, nas demonstrações financeiras reportadas a 30 de junho de 2019, os valores comparativos de 2018 (na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos Monetários), foram reexpressos por forma a refletir as disposições do normativo contabilístico dos organismos de investimento imobiliário.

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 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) concluimos 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, 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, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do período de seis meses 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 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 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) fomos nomeados auditores da SICAFI pela primeira vez, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, para um mandato compreendido entre 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 SICAFI em 27 de agosto de 2019;
- (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, nº 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, 27 de agosto de 2019



Gonçalo Raposo da Cruz, em representação de
BDO & Associados - SROC

(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)