

Relatório e Contas de 2020

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 2020:	18.865.950,64 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 2019	Em 2020
-22,83%	-18.87%

(*) 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.

De acordo com o Fundo Monetário Internacional, a pandemia Covid-19 terá provocado uma contração da economia mundial de 3,5%, num contexto de fortes restrições à normal condução da atividade económica. Ainda que global, a intensidade recessiva relevou-se heterogénea, tendo afetado mais as economias desenvolvidas do que os mercados emergentes.

O impacto extraordinariamente negativo da pandemia na economia global suscitou uma resposta generalizada e sem precedentes de política económica, tanto na vertente monetária, como na orçamental. Na área do euro, o BCE lançou um programa de compra de dívida pública de emergência e reforçou outros programas de injeção de liquidez no sistema bancário, o que se repercutiu na permanência das taxas Euribor em valores negativos em toda a extensão da curva e na queda das taxas de juro de longo prazo do euro, bem como numa redução das *yields* das obrigações do tesouro dos estados-membros da periferia, incluindo Portugal.

No ano de 2020, a economia portuguesa registou uma contração inédita de 7,6% decorrente dos efeitos da pandemia sobre a atividade, os quais se revelaram particularmente perniciosos para o turismo, para o consumo privado e, em menor grau, para o investimento. A forte recuperação do PIB evidenciada no terceiro trimestre foi interrompida no último quartel do ano, em grande parte, devido à implementação de novas restrições sanitárias.

A estabilidade dos preços e das rendas na maioria dos segmentos traduzem a resiliência do mercado à crise pandémica e, ao contrário da crise anterior, resistência ao choque económico provocado pela Covid-19, nomeadamente:

- a consolidação do mercado imobiliário português no panorama internacional;
- o contributo do investimento estrangeiro maioritariamente de origem europeia (Alemanha e Reino Unido), que terá sido responsável por 75% do volume total investido (revelando a manutenção do interesse dos investidores estrangeiros ao contrário do verificado na anterior crise económica) mas com o investimento nacional a crescer (designadamente de fundos de investimento imobiliário abertos e dos fundos de pensões), aumentando em 40% o volume investido;
- o volume de investimento em imobiliário de rendimento manteve elevado volume de transações e atingiu €2,8 mil milhões, tratando-se do terceiro melhor ano de sempre do mercado, apesar da crise pandémica. O setor que maior investimento captou foi o retalho com 1.120 milhões de euros, seguindo-se os escritórios com cerca de 970 M€ e a hotelaria com 490 M€;
- o registo de alguns dos maiores negócios de sempre no segmento comercial (entrada de investidores no Sierra Prime), de escritórios (venda do Lagoas Park) e hotelaria (venda da cadeia de hotéis Real);
- o volume de investimento em imobiliário residencial atingiu os 24 mil milhões de euros, o terceiro melhor ano de sempre;

- a redução do número de transações de habitação, prevendo-se um decréscimo de cerca de 10-15% em Lisboa e 20-25% no Porto relativamente a 2019 e a travagem na tendência de subida dos preços de venda;
- o mercado de escritórios da Grande Lisboa manteve um desempenho positivo com a absorção de escritórios a ascender a 138.630 m², valor 29% inferior ao verificado no ano transato, justificado sobretudo pela redução nas transações de grande dimensão. Este comportamento do mercado conduziu a um aumento da taxa de desocupação em Lisboa para 4,9%, a par da manutenção da renda *prime* em 23€ m². Na cidade do Porto registou-se uma absorção de 54.000 m², o que representou uma quebra de 17% face a 2019;
- o retalho foi dos segmentos mais afetados pela pandemia, com as restrições ao funcionamento do comércio ao longo do ano e à falta de turistas, com impacto quer nos centros comerciais quer no comércio de rua, a obrigar os retalhistas a reorganizar as suas operações. Apesar de ter contabilizado menos novas aberturas (correspondentes a uma área de 92.100 m²), ou seja, 60% abaixo do verificado em 2019, este segmento absorveu cerca de 40% do investimento. A restauração foi das áreas mais afetadas, mas setores como o de decoração e bricolage, além do desportivo e comércio de conveniência e de proximidade, beneficiaram das tendências que nasceram com o *lockdown*;
- a resiliência do 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 125€/m² e a *prime yield* a situar-se nos 4,25% e na Baixa-Santa Catarina (Porto) a alcançar 72,50€/m² e a *prime yield* a situar-se nos 5,25%;
- o setor hoteleiro, o segmento mais afetado pela pandemia, a registar quebras na ocupação e no desempenho de 60% a 70% e cujas receitas deverão ter-se situado 57% abaixo das registadas em 2019. Na componente de investimento, destaque para venda das dez unidades hoteleiras da cadeia Hotéis Real por cerca de 300M€;
- a produção do sector da construção terá registado, em 2020, um acréscimo de 2,5%, para 13.739 milhões de euros, crescimento suportado principalmente pela produção do segmento dos edifícios residenciais que aumentou 4,5%, já que os não residenciais recuaram 0,5%;
- a atividade de promoção e reabilitação urbana (aquisições de edifícios para reabilitação ou terrenos para promoção), terá registado uma quebra de 60% face a 2019, com um volume alocado abaixo dos 500 milhões de euros. As duas maiores operações foram o projeto *The Keys*, na Quinta do Lago, em Almancil, por 95 milhões de euros, e a Herdade dos Pinheirinhos, em Grândola, no valor de 80 milhões de euros;
- o segmento residencial, um dos mais resilientes, e no qual, apesar do número de casas vendidas ter apresentado uma quebra anual de cerca de 10%, não se registou uma queda no volume das transações, tendo o sector ultrapassado, tal como em 2019, os 25 mil milhões de euros;
- o segmento industrial e de logística a evidenciar um comportamento em contraciclo, com um aumento expressivo da procura (duplicando o volume de 2019) devido ao disparar do *e-commerce* durante a pandemia.

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, o qual não chegou à fase de aprovação.

Atenta a necessidade de estabilizar a capacidade construtiva dos terrenos, procedeu-se à contratação de equipas especializadas na vertente jurídica e urbanística, para a identificação da melhor solução urbanística a desenvolver.

Tendo presente a definição do produto turístico a desenvolver, foram desenvolvidos os procedimentos adequados junto da edilidade local e das autoridades competentes, no sentido de se poderem reunir todas as condições para a aprovação de uma operação urbanística por forma a permitir o desenvolvimento futuro do projeto ou a sua alienação.

Neste contexto, foram iniciados, e ainda decorrem, os trabalhos no sentido de elaborar um Plano de Pormenor, ou operação urbanística alternativa, que terá como objetivo, a aprovação de um projeto de uso dominante turístico e residencial.

Expectativas Futuras

CENÁRIO MACROECONÓMICO

Para 2021, o Fundo Monetário Internacional avança um cenário de forte recuperação da atividade económica global, o qual está, naturalmente, sujeito à confirmação de dissipação da pandemia.

Não obstante o contexto adverso e a elevada incerteza, a retoma económica deverá prosseguir ao longo de 2021, sustentada pelo elevado grau expansionista das políticas monetária e orçamental e pela subida muito significativa da poupança das famílias portuguesas nos últimos trimestres. De acordo com o Banco de Portugal, o crescimento do PIB em 2021 deverá ser de 3,9%. Contudo, os confinamentos impostos no primeiro trimestre do novo ano deverão subtrair dinamismo à retoma. O esforço de apoio ao rendimento das famílias e das empresas por parte do governo traduziu-se num agravamento substancial do desempenho orçamental e, conseqüentemente, dos rácios da dívida pública, evolução que deverá conhecer uma melhoria progressiva nos próximos anos, em sintonia com a recuperação da atividade económica.

Sem prejuízo de contexto adverso e ainda incerto, um previsível entorno de recuperação do crescimento económico, a par da elevada liquidez e da permanência de baixas taxas de juro deverá contribuir para sustentar o investimento no mercado imobiliário, o qual, apesar do ainda expetável impacto da crise pandémica e das recentes alterações legislativas e fiscais, deverá apresentar, para a maioria dos segmentos, uma dinâmica positiva, uma vez que:

- as políticas de estímulo do Banco Central Europeu, que têm promovido a manutenção de baixas taxas de juro, concorrerão para direcionar novo capital para o segmento imobiliário em complemento aos investidores tradicionais;

- as taxas de juro muito baixas poderão continuar a favorecer a procura de crédito à habitação, à semelhança do ocorrido em 2020;
- o efeito das moratórias no crédito, ao suavizarem a pressão de venda de ativos imobiliários residenciais e ao garantirem liquidez à economia e aos agentes económicos, poderão contribuir para a manutenção da resiliência do mercado;
- o mercado português manteve intactos os seus fatores distintivos de atratividade e o corrente ano apresenta-se com menos incerteza e com intervenientes mais preparados para enfrentar o contexto vigente;
- o previsível comportamento do mercado não será homogêneo e com uma retoma mais acentuada na segunda metade do ano, atento o adiamento de algumas decisões no primeiro semestre: o retalho e os ativos turísticos continuarão a ser os segmentos mais afetados, forte pressão sobre os preços dos ativos de logística e produto habitacional destinado à classe média e menor pressão no segmento habitacional de luxo;
- para o segmento de escritórios já estão previstas várias operações, o que faz antever um ano com uma alguma dinâmica;
- para o segmento hoteleiro apenas se vislumbra para o 2º semestre uma eventual ativação das viagens de lazer, apontando-se como destinos preferenciais os países mais sustentáveis e mais próximos do local de residência e, na componente de investimento, fruto designadamente das consequências da pandemia, perspetivam-se transações de compra e venda de hotéis;
- para o segmento residencial continuará a verificar-se pressão sobre os preços, atenta a reduzida oferta de produto habitacional novo, em especial projetos destinados à classe média e adaptados às novas tendências e transformações comportamentais que surgiram com a pandemia como o “upsizing” das habitações e a relocação, enquanto para o segmento de luxo se perspetiva menor pressão e um eventual arrefecimento da procura, em especial em consequência da recente alteração do Regime Jurídico das Autorizações de Residência para Investimento;
- para o segmento residencial, o novo paradigma tenderá a evoluir da promoção para venda para a construção de edifícios para arrendamento, sector no topo das preferências de investimento dos investidores institucionais pelo que, a par dos usos tradicionais, se prevê que possam surgir mais projetos para novas ocupações como as residências seniores ou de estudantes;
- para a logística perspetiva-se uma acrescida atenção dos investidores, designadamente devido ao disparar do *e-commerce* durante a pandemia que evidenciou a necessidade de unidades de armazenamento modernas e de qualidade, especialmente as chamadas *last-mile*, a qual apenas será colmatada com o desenvolvimento dos projetos em *pipeline*, sobretudo na área metropolitana de Lisboa.

A exetável dinâmica positiva do mercado imobiliário poderá, contudo, vir a ser negativamente afetada caso se materializem ou agravem alguns dos riscos ainda presentes, designadamente:

- o prolongar dos *lockdowns* e de eventuais novas vagas e suas consequências na saúde e na confiança das empresas e dos investidores;
- a incerteza na procura por parte de estrangeiros e as quebras registadas no turismo, nomeadamente no segmento do Alojamento Local, poderão aumentar o risco de uma correção em baixa nos preços dos imóveis residenciais, que se têm mantido estáveis;

- a maior dilatação dos prazos de licenciamento, afastando investidores do mercado da promoção imobiliária e retardando os projetos dos operadores ativos;
- uma maior exigência nas condições de acesso a financiamento, com os bancos a adotarem estratégias mais conservadoras, e provavelmente, reduzindo o seu apetite pelo risco;
- novas alterações que perturbem a estabilidade fiscal e legislativa do país, fator essencial para a atração do investimento estrangeiro, o principal do motor do desenvolvimento do setor nos últimos anos;
- o impacto da futura entrada em vigor das alterações ao Regime Jurídico das Autorizações de Residência para Investimento com as restrições introduzidas ao investimento imobiliário nas regiões metropolitanas de Lisboa, do Porto e do litoral do país e das alterações ao regime fiscal para residentes não habituais com a introdução de uma taxa de tributação.

EVOLUÇÃO PREVISIVEL DA SOCIEDADE

Em articulação com os consultores contratados, a Sociedade procurará alcançar, em 2021 a aprovação do Plano de Pormenor ou operação urbanística alternativa.

Em 2021, deverá equacionar-se a necessidade de reforço da liquidez, designadamente a realização de um aumento de capital, com vista a dotar a Sociedade dos meios financeiros que permitam suportar os custos estimados.

**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		20.748.908,64
Imóveis	18.719.900,00	
Disponibilidades	193.809,54	
Outros ativos	1.835.199,10	
PASSIVOS		1.882.958,00
CAPITAL DO FUNDO		18.865.950,64

IV - Compras e Vendas de Ativos Imobiliários

Não se realizaram compras e vendas neste período.

V - Movimentos Registados no OIC em 2020

(Valores em Euros)

Descritivo	Custos/Perdas	Proveitos/ Ganhos
Outros Rendimentos		417,29
Comissões de Gestão	125.692,67	
Comissões de Depósito	11.961,59	
Outros Encargos e Taxas	145.263,24	
Impostos Liquidados no Exercício	26.438,76	
Valias de Investimento (Potenciais)	4.078.393,18	
Total	4.387.749,44	417,29
Resultado Líquido		-4.387.332,15

VI - Evolução do OIC (2017 - 2019)

(Valores em Euros)

ANO (*)	VLGF (**)	VLGF (**) / Ação	N.º de Ações
2020	18.865.950,64	0,6226	30.300.000
2019	23 253 282,79	0,7674	30.300.000
2018	30 131 777,96	0,9944	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, 24 de março de 2021

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

SICAFI MONUMENTAL RESIDENCE

Demonstrações Financeiras

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 31 / 12 / 2020				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	A T I V O					CAPITAL E PASSIVO				
		2020				2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos		
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido			2020	2019	
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS										
31	Terrenos	21.903.710,49	0,00	3.183.810,49	18.719.900,00	22.773.000,00	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	-7.046.717,21	-168.222,05	
35	Outros Ativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66	Resultados Distribuídos	0,00	0,00	
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	21.903.710,49	0,00	3.183.810,49	18.719.900,00	22.773.000,00		Resultados Líquidos do Período	-4.387.332,15	-6.878.495,16	
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	18.865.950,64	23.253.282,79	
	OBRIGAÇÕES										
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	0,00	
213+214+2173	Obrigações Diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	1.832.359,00	1.832.359,00	
22	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	1.832.359,00	1.832.359,00	
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	0,00	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00	
	CONTAS DE TERCEIROS						423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	11.184,38	12.997,61	
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	424+...+429	Outras Contas de Credores	37.996,12	7.168,28	
412	Devedores por Rendas Vencidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00	
413+...+419	Outras Contas de Devedores	1.835.199,10	0,00	0,00	1.835.199,10	1.905.433,62	432	Empréstimos Não Titulados	0,00	0,00	
							44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	0,00	0,00	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	1.835.199,10	0,00	0,00	1.835.199,10	1.905.433,62		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	49.180,50	20.165,89	
	DISPONIBILIDADES							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53	Acréscimos de Custos	1.418,50	1.402,00	
12	Depósitos à Ordem	193.809,54	0,00	0,00	193.809,54	428.240,69	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	1.418,50	1.402,00	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	193.809,54	0,00	0,00	193.809,54	428.240,69		TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO	20.748.908,64	25.107.209,68	
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS										
51	Acréscimos de Proveitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
52	Despesas com Custo Diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	535,37					
59	Contas Transitórias Ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	535,37					
	TOTAL DO ATIVO	23.932.719,13	0,00	3.183.810,49	20.748.908,64	25.107.209,68					

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

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 31 / 12 / 2020	
CÓDIGO	CUSTOS E PERDAS			CÓDIGO	PROVEITOS E GANHOS		
	DESIGNAÇÃO	2020	2019		DESIGNAÇÃO	2020	2019
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+...+718	De Operações Correntes	0,00	0,00	812	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
719	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	811+818	Outros, de Operações Correntes	0,00	0,00
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		RENDIMENTO DE TÍTULOS		
723	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	145.701,06	175.993,31	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	4.078.393,18	6.542.281,64	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	0,00	0,00	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indiretos	16.532,43	19.940,50	852	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
7418+7428	Outros Impostos	9.906,33	9.887,72		RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00	0,00
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,02	0,03
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	0,02	0,03
752	Provisões para Encargos	0,00	187,50		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	34.692,58	129.230,15	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	246,00	262,25	882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	4.285.471,58	6.877.783,07	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	416,81	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,46	0,00
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	417,27	0,00
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00				
783	Perdas de Exercícios Anteriores	102.269,44	657,50				
784...788	Outras Perdas Eventuais	8,42	54,62				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	102.277,86	712,12				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	0,00	0,00	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	4.387.332,15	6.878.495,16
	TOTAL	4.387.749,44	6.878.495,19		TOTAL	4.387.749,44	6.878.495,19
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	-101.860,59	-712,12
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	-4.113.085,76	-6.671.511,79	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-4.387.332,15	-6.878.495,16
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-4.387.332,15	-6.878.495,16
B-A+74x1	Resultados Correntes	-4.285.471,56	-6.877.783,04				

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

(Valores em Euros)	DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS		Data: 31 / 12 / 2020	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
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	25.293,18	25.293,18	97.231,64	97.231,64
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		-25.293,18		-97.231,64
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 / 2020	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
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	0,02	0,02	0,03	0,03
PAGAMENTOS				
Comissão de gestão	127.203,70		150.476,26	
Comissão de depósito	12.150,47		15.059,55	
Taxa de supervisão	8.149,42		9.527,74	
Impostos e taxas	26.975,08		29.364,87	
Juros devedores de depósitos à ordem	0,00		0,00	
Outros pagamentos correntes	35.068,17	209.546,84	148.709,51	353.137,93
Fluxo das operações de gestão corrente		-209.546,82		-353.137,90
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS				
Ganhos extraordinários	0,00		0,00	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	416,81		0,00	
Recuperação de incobráveis	0,00		0,00	
Outros recebimentos de operações eventuais	0,46	417,27	0,00	0,00
PAGAMENTOS				
Perdas extraordinários	0,00		0,00	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00		657,50	
Outros pagamentos de operações eventuais	8,42	8,42	54,62	712,12
Fluxo das operações eventuais		408,85		-712,12
Saldo dos fluxos monetários do período (A)		-234.431,15		-451.081,66
Disponibilidades no início do período (B)		428.240,69		879.322,35
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)		193.809,54		428.240,69

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	18.719.900,00	18.719.900,00	0,00 0,00
TOTAL		18.719.900,00	18.719.900,00	0,00

O Fundo detém exclusivamente um imóvel (Terreno para Construção), valorizado por 18.719.900 euros, cujas avaliações efetuadas em outubro de 2020 pelos peritos imobiliários de acordo com as regras preconizadas pela CMVM, têm implícito um conjunto de pressupostos, cuja verificação depende fundamentalmente da capacidade de transacionar os respetivos ativos e de execução dos respetivos projetos. As alterações que possam ocorrer na capacidade de transação e de execução dos projetos, poderão ter impacto nesses mesmos pressupostos e, conseqüentemente, na realização do valor de avaliação dos ativos

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	-168.222,05				-6.878.495,16		-7.046.717,21
Ajustamentos em Imóveis							
Resultados do período	-6.878.495,16				6.878.495,16	-4.387.332,15	-4.387.332,15
S O M A	23.253.282,79	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.387.332,15	18.865.950,64
Nº de unidades de participação	30.300.000						30.300.000
Valor da unidade de participação	0,7674						0,6226

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	21.903.710,49	20201013	18.553.000,00	20201013	18.886.800,00	18.719.900,00
TOTAL	36.269		21.903.710,49		18.553.000,00		18.886.800,00	18.719.900,00
				Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
7 - LIQUIDEZ					EUR			193.809,54
7.1. À vista					EUR			193.809,54
7.1.1. Numerário					EUR			0,00
7.1.2. Depósitos à Ordem - BCP					EUR			193.809,54
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			-47.758,90
9.1. - Valores Ativos					EUR			1.931.150,71
9.1.1. Adiantamentos por conta de imoveis					EUR			0,00
9.1.4. Rendas Dívida					EUR			0,00
9.1.5. Outros					EUR			1.931.150,71
9.2. - Valores Passivos					EUR			-1.978.909,61
9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis					EUR			0,00
9.2.5. Rendas Adiantadas					EUR			0,00
9.2.6. Outros					EUR			-1.978.909,61
TOTAL					EUR			146.050,64
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGB)					EUR			18.865.950,64

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 n.º 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, aplicando-se o disposto no n.º1 e 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 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	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Numerário	0,00			0,00
Depósitos à ordem	428.240,69			193.809,54
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	428.240,69	0,00	0,00	193.809,54

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

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 2020.

Colaboradores	Montante (EUR)	Número
Fixa	1.527.850,00	
Variável	30.541,00	
TOTAL	1.558.391,00	24

Comissões de desempenho - não aplicável

Órgãos de Administração (*) e Fiscalização	Montante (EUR)	Número
Conselho de Administração (*):	240.039,86	4
Remunerações fixas e variáveis	194.935,00	
Encargos sociais obrigatórios	45.104,86	
Conselho Fiscal:	10.710,00	3
Remunerações	9.000,00	
Encargos sociais obrigatórios	1.710,00	
TOTAL	250.749,86	7

(*) Parte do montante agregado das remunerações pagas a membros do Conselho de Administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 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)

	2020	2019
Imposto Sobre o Rendimento	0,00	0,00
IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado	16,16	0,00
Imposto do Selo sobre VLG-Verba 29	2.360,52	2.920,96
IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis	4.255,28	4.247,32
Fornecedores c/ Corrente	31.364,16	0,00
TOTAL	37.996,12	7.168,28

NOTA 16: Acréscimos de custos

(Valores em Euros)

	2020	2019
Juros e Custos Equiparados a Liquidar	0,00	0,00
Custos a Pagar de Activos Imobiliários	0,00	0,00
Auditores Externos	0,00	0,00
Conselho Fiscal	1.418,50	437,50
Avenças e Honorários	0,00	964,50
TOTAL	1.418,50	1.402,00

NOTA 17: Perdas e ganhos em ativos imobiliários

(Valores em Euros)

Imóvel	Tipo	Perdas	Ganhos
Terreno - Reis Magos - Caniço	Ajustes desfavoráveis	4.078.393,18	
TOTAL		4.078.393,18	0,00

A avaliação do único imóvel do OIC, efetuada em 2020, implicou uma desvalorização de 4.078.393,18 euros, o que representa cerca de 18% dos ativos imobiliários do OIC que constavam contabilizados em 31 de dezembro de 2019.

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 e numa acção declarativa com a empresa Zero Vinte & Oito, Lda.

NOTA 21: Acontecimentos após a Data de Balanço

O início de 2021 foi marcado pelo aparecimento da terceira vaga da pandemia do Covid-19 e cujo pico terá ocorrido no final do mês de janeiro. As medidas de confinamento entretanto implementadas no âmbito das sucessivas renovações do Estado de Emergência conduziram a uma inversão da incidência da pandemia. A confirmar-se uma progressiva dissipação da pandemia e a aceleração e sucesso dos planos de vacinação já em curso, perspectiva-se um processo gradual de desconfinamento e uma expectável recuperação da atividade económica.

Ainda que à presente data não seja possível apurar na plenitude os efeitos diretos e indiretos, atuais ou potenciais, do presente contexto pandémico, afigura-se que os eventuais constrangimentos ao prosseguimento da atividade da SICAFI 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.

NOTA 22: Impactos da COVID-19

Na sequência do surto pandémico da Covid-19 e num enquadramento de medidas de redução de exposição e transmissão do Covid-19, a Sociedade Gestora da SICAFI ativou o seu plano de continuidade de negócio e determinou que fosse de imediato implementada uma estratégia de segregação de equipas por recurso ao teletrabalho. Estas medidas permitiram à Sociedade Gestora assegurar a ordenada prestação dos serviços e as comunicações e interações por via remota, sem disrupções no seu funcionamento e na atividade da SICAFI.

No que respeita à atividade dos peritos avaliadores de imóveis, refira-se que as avaliações periódicas dos imóveis da carteira foram asseguradas com normalidade, inclusive durante os sucessivos períodos de Estado de Emergência decretados na sequência da pandemia do Covid-19, na observância da frequência prevista no artigo 144º do RGOIC e tendo por base a informação à data conhecida sobre as condições sanitárias e de mercado.

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.

SICAFI MONUMENTAL RESIDENCE

Relatório de Auditoria

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 SICAFI), gerida 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 2020 (que evidencia um total de 20 748 909 euros e um total de capital de 18 865 951 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 4 387 332 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 da **MONUMENTAL RESIDENCE - Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.**, em 31 de dezembro de 2020, 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 18 719 900 euros (em 31 de dezembro 2019: 22 773 000 euros), cujas avaliações efetuadas em outubro de 2020 pelos peritos avaliadores de imóveis, 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 consequentemente no valor de realização dos ativos, nomeadamente devido aos impactos e potenciais impactos da pandemia da COVID-19.

Conforme divulgado nas notas 3 e 7 do Anexo às demonstrações financeiras, as disponibilidades (depósitos bancários) da SICAFI ascendem, em 31 de dezembro de 2020 a cerca de 195 000 euros, ascendendo os custos operacionais anuais a cerca de 210 000 euros (considerando comissões, impostos e fornecimentos e serviços externos). Conforme divulgado no Relatório de Gestão, considerando que a SICAFI não apresenta quaisquer proveitos operacionais que permitam obter liquidez adicional, o desenvolvimento do projeto imobiliário em estudo e a continuidade das operações estão dependentes fundamentalmente da manutenção do suporte financeiro do Acionista único da SICAFI (Banco Comercial Português, SA) e da capacidade de obtenção de recursos financeiros externos.

Conforme divulgado no Relatório de Gestão e nas notas 1, 21 e 23 do Anexo às demonstrações financeiras, a Entidade Gestora considera que, relativamente à pandemia da COVID-19, ativou o seu plano de continuidade de negócio, não se verificando disrupções no seu funcionamento e na atividade da SICAFI, apesar que o início de 2021 foi marcado pelo aparecimento da terceira vaga desta pandemia. No que respeita à atividade dos peritos avaliadores de imóveis, refira-se que as avaliações periódicas dos imóveis da carteira foram asseguradas com normalidade, inclusive durante os sucessivos períodos de Estado de Emergência decretados na sequência da pandemia da COVID-19, na observância da frequência prevista no artigo 144º do RGOIC e tendo por base a informação à data conhecida sobre as condições sanitárias e de mercado, sendo que não se estimam impactos materiais posteriores às avaliações de outubro de 2020, na medida em que se trata de um projeto cujo licenciamento e desenvolvimento irão compreender um período alargado, para o qual não foi considerado adequado, a extrapolação de quaisquer cenários de eventuais impactos no âmbito da pandemia da COVID-19. É expetativa da Entidade Gestora que, ainda que à presente data não seja possível apurar na plenitude os efeitos diretos e indiretos, atuais ou potenciais, do presente contexto pandémico, os eventuais constrangimentos ao prosseguimento da atividade da SICAFI, numa ótica de continuidade, serão possíveis de gerir e, se tal se vier a revelar necessário, com recurso ao suporte financeiro do Acionista 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 90% 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,	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 e dos respetivos pressupostos utilizados (incluindo áreas,

<p>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.</p>	<p>pressupostos, cálculos e métodos de avaliação), nomeadamente no que respeita aos eventuais impactos decorrentes da situação da pandemia da COVID-19, e confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores;</p> <p>(iv) Confirmação da inscrição dos peritos avaliadores no regulamento de gestão e na lista de peritos avaliadores da CMVM;</p> <p>(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;</p> <p>(vi) Verificação do acompanhamento da Entidade Gestora sobre a eventual necessidade de serem efetuadas novas avaliações dos ativos imobiliários, considerando os eventuais impactos decorrentes da situação da pandemia da COVID-19; e</p> <p>(vii) Validação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras de acordo com as disposições regulamentares aplicáveis.</p>
<p>2. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares</p>	
<p>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.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <p>(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;</p> <p>(ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares; e</p> <p>(iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento, incluindo a análise das correspondentes comunicações com a CMVM.</p>

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 a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora 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-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

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, S.A. 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. Em 30 de junho de 2020 fomos nomeados para um mandato compreendido entre 2020 e 2023;
- (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 25 de março de 2021;
- (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.

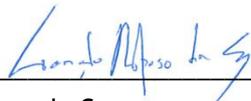
Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

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, republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, 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, 25 de março de 2021



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