

## SICAFI

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

### RELATÓRIO E CONTAS 30 DE JUNHO DE 2020

## Relatório de Atividade de junho 2020

### 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 30 de junho de 2020:	23.021.492,28 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 2020/06/30
-22,83%	-1,99% (Anualizado)

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

A eclosão e rápida disseminação da COVID-19 obrigou a generalidade dos países a implementar medidas de contenção que se revelaram muito nocivas para a economia global. Neste contexto, o Fundo Monetário Internacional (FMI) projeta uma contração do PIB mundial de 4,9% em 2020, seguida de uma rápida recuperação em 2021 (5,4%). Estas previsões, que incorporam os efeitos positivos decorrentes da reação assertiva das autoridades de política económica à escala global, não incluem, no entanto, o impacto de uma eventual segunda vaga do Coronavírus que exija novas medidas de confinamento.

A área do euro deverá ser a mais penalizada entre as principais economias mundiais, dada a forte incidência da pandemia em alguns dos seus Estados-membros. Com efeito, após a forte queda do PIB no primeiro trimestre (variação em cadeia de -3,6%), a Comissão Europeia (CE) estima uma redução adicional de 13,6% no segundo trimestre, o que se deverá saldar num recuo do PIB da UEM de 8,7% em 2020, com uma retoma parcial em 2021 (6,1%). Neste quadro, o Banco Central Europeu (BCE) reforçou a aquisição de títulos de dívida pública e privada e criou uma nova facilidade de liquidez dirigida aos bancos, mas não alterou as taxas diretoras.

A chegada da pandemia ao continente americano revelou-se mais demorada, o que se traduziu numa contração mais ténue da economia norte-americana no primeiro trimestre (-1,3%), quando comparada com as suas congéneres europeias. Todavia, a imposição de medidas restritivas de confinamento no decurso do segundo trimestre provocou uma queda apreciável dos níveis de atividade que tornam inevitável a materialização de uma forte recessão em 2020, que a Reserva Federal (Fed) estima traduzir-se numa contração do produto de 6,5%. Neste entorno, a Fed reduziu a sua taxa diretora para 0%, intensificou os montantes de aquisição de dívida pública, lançou um programa de compra de títulos de dívida privada e criou linhas de crédito dedicadas a empresas não-financeiras.

A chegada da COVID-19 ao Ocidente em março provocou uma forte correção nas valorizações das classes de ativos de maior risco, como as ações, a dívida empresarial e os ativos das economias emergentes. Porém, e apesar do clima recessivo da economia global, os mercados financeiros registaram uma surpreendente recuperação no segundo trimestre, o que sublinha a relevância da atuação das autoridades de política monetária e orçamental. A evolução da dívida soberana da periferia não diferiu deste padrão, já que o alargamento dos prémios de risco no final do primeiro trimestre foi em grande parte revertido com a postura expansionista do BCE. A melhoria do sentimento dos investidores refletiu-se favoravelmente no euro, enquanto que a dissipação das tensões no mercado de financiamento de curto prazo da UEM conduziu a uma convergência gradual das taxas de juro Euribor para patamares mais próximos da taxa de depósito do BCE.

Portugal tem sido um dos países europeus mais afetados pela pandemia, sobretudo devido à preponderância do turismo nas exportações e no emprego. No primeiro trimestre, a evolução do PIB saldou-se numa quebra homóloga de 2,3%, sendo que de acordo com a CE, no computo de 2020 a atividade económica irá contrair-se 9,8%, só recuperando 6,0% em 2021. A gravidade da situação impeliu o governo a implementar um conjunto de medidas para mitigar o impacto da COVID-19, incluindo linhas de crédito garantidas, moratórias de crédito e de obrigações contributivas para empresas e particulares, para além de um regime de layoff simplificado e outras medidas de proteção ao emprego. O ativismo da política orçamental combinado com a retração expressiva do PIB implicam uma deterioração marcada das finanças públicas em 2020.

## Análise da Atividade

A Sociedade tem como seu único ativo, 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.

A necessidade de visitar o plano anteriormente proposto e adaptar a solução urbanística aos novos parâmetros do Plano Diretor Municipal da Câmara de Santa Cruz e contingências territoriais de diversa natureza, culminou na contratação de equipas especializadas em urbanismo e impactos ambientais, de forma a desenvolverem uma solução que responda aos interesses económicos do projeto e respondam às contingências existentes.

Foram desenvolvidos diversos contactos com as edilidades locais e autoridades competentes, no sentido de se criarem condições para a aprovação de um instrumento territorial, por forma a permitir o desenvolvimento futuro do projeto ou a sua alienação.

Neste contexto, as equipas contratadas desenvolveram um projeto urbanístico, de características essencialmente turística e residencial, que será consubstanciado num Plano de Pormenor que segue os transmissões legais para apreciação e aprovação com vista à sua implementação.

## Expectativas Futuras

### EVOLUÇÃO PREVISIVEL DA SOCIEDADE

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

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

**I - Demonstração do Património**

(Valores em Euros)

Descritivo		Valor Total
ATIVOS		24.913.529,11
Imóveis	22.773.000,00	
Disponibilidades	305.077,98	
Outros ativos	1.835.451,13	
PASSIVOS		1.892.036,83
<b>CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>23.021.492,28</b>

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

Não se realizaram compras e vendas neste período.

**V - Movimentos Registados no OIC em junho de 2020**

(Valores em Euros)

Descritivo	Custos/ Perdas	Proveitos/ Ganhos
Outros Rendimentos		416,83
Comissões de Gestão	65.048,64	
Comissões de Depósito	6.256,08	
Outros Encargos e Taxas	147.328,99	
Impostos Liquidados no Exercício	13.573,63	
Valias de Investimento (Potenciais)	0,00	
<b>Total</b>	<b>232.207,34</b>	<b>416,83</b>
<b>Resultados Líquidos do Período</b>		<b>-231.790,51</b>

## VI - Evolução do OIC (2018 - 2020)

(Valores em Euros)

ANO (*)	VLGF (*)	VLGF (*) / Ação	N.º de Ações
2020/06/30	23.021.492,28	0,7598	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.

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

Porto Salvo, 27 de agosto de 2020

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

[Assinatura  
Qualificada]  
Maria Margarida  
Guerreiro  
Coelho

Assinado de forma digital  
por [Assinatura  
Qualificada] Maria  
Margarida Guerreiro  
Coelho  
Dados: 2020.08.27  
09:45:06 +01'00'  
Versão do Adobe Acrobat  
Reader: 2020.009.20063

[Assinatura  
Qualificada]  
JOSÉ CARLOS  
BENITO GARCIA  
DE OLIVEIRA

Assinado de forma  
digital por [Assinatura  
Qualificada] JOSÉ  
CARLOS BENITO  
GARCIA DE OLIVEIRA  
Dados: 2020.08.27  
11:17:40 +01'00'

# Interfundos

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

## SICAFI MONUMENTAL RESIDENCE

### Demonstrações Financeiras

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

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 30 / 06 / 2020					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ATIVO					CAPITAL E PASSIVO					
		30 junho 2020				31 dezembro 2019	Períodos					
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido	30 junho 2020	31 dezembro 2019				
	<b>ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>											
31	Terrenos	21.903.710,49	7.436.864,33	6.567.574,82	22.773.000,00	22.773.000,00						
32	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
35	Outros Ativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>21.903.710,49</b>	<b>7.436.864,33</b>	<b>6.567.574,82</b>	<b>22.773.000,00</b>	<b>22.773.000,00</b>						
	<b>CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>											
	<b>OBRIGAÇÕES</b>											
211+2171	Títulos da Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
213+214+2173	Obrigações Diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
22	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>						
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>											
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
412	Devedores por Rendas Vencidas	0,00	0,00	0,00	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						
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>	<b>1.835.199,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.835.199,10</b>	<b>1.905.433,62</b>						
	<b>DISPONIBILIDADES</b>											
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
12	Depósitos à Ordem	305.077,98	0,00	0,00	305.077,98	428.240,69						
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
18	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>305.077,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>305.077,98</b>	<b>428.240,69</b>						
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>											
51	Acréscimos de Proveitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
52	Despesas com Custo Diferido	252,03	0,00	0,00	252,03	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						
	<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>	<b>252,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>252,03</b>	<b>535,37</b>						
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>24.044.239,60</b>	<b>7.436.864,33</b>	<b>6.567.574,82</b>	<b>24.913.529,11</b>	<b>25.107.209,68</b>						
	<b>CAPITAL DO FUNDO</b>											
61	Unidades de Participação	30.300.000,00										
62	Variações Patrimoniais	0,00										
64	Resultados Transitados	-7.046.717,21										
65	Resultados Distribuídos	0,00										
66	Resultados Líquidos do Período	-231.790,51										
	<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>23.021.492,28</b>										
	<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>											
47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00										
48	Provisões Acumuladas	1.832.359,00										
	<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>	<b>1.832.359,00</b>										
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>											
421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00										
422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00										
423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	12.916,27										
424+...+429	Outras Contas de Credores	42.012,60										
431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00										
432	Empréstimos Não Titulados	0,00										
44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	0,00										
	<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>	<b>54.928,87</b>										
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>											
53	Acréscimos de Custos	4.748,96										
56	Receitas com Provento Diferido	0,00										
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00										
59	Contas Transitórias Passivas	0,00										
	<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>	<b>4.748,96</b>										
	<b>TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO</b>	<b>24.913.529,11</b>				<b>25.107.209,68</b>						

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 / 2020	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	30 junho 2020	30 junho 2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	30 junho 2020	30 junho 2019		
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>				
	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	75.503,72	92.160,97	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	25.293,18	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	0,00	453,14		De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00		
7412+7422	Impostos Indiretos	8.643,25	9.655,33	851	De Provisões para Encargos	0,00	0,00		
7418+7428	Outros Impostos	4.930,38	4.917,77	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	0,02	0,00		
752	Provisões para Encargos	0,00	457,93	87					
	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	15.444,37	4.795,60		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>	0,02	0,00		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	123,00	139,25		<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>				
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>	129.937,90	112.579,99	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00		
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>			882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,00		
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	416,81	0,00		
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00	884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00		
783	Perdas de Exercícios Anteriores	102.269,44	657,50		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>	416,81	0,00		
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	0,00						
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>	102.269,44	657,50		<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>	231.790,51	113.237,49		
66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>	0,00	0,00	66	<b>TOTAL</b>	232.207,34	113.237,49		
	<b>TOTAL</b>	232.207,34	113.237,49						
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	-101.852,63	-657,50		
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	-40.737,55	-4.795,60	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-231.790,51	-112.784,35		
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-231.790,51	-113.237,49		
B-A+74x1	Resultados Correntes	-129.937,88	-112.126,85						

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

(Valores em Euros)	DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS		Data: 30 / 06 / 2020	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30 junho 2020		30 junho 2019	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Subscrição de unidades de participação	0,00		0,00	
Aumento de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PAGAMENTOS</b>				
Resgates de unidades de participação	0,00		0,00	
Rendimentos pagos aos participantes	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Alienação de ativos imobiliários	0,00		0,00	
Rendimentos de ativos imobiliários	0,00		0,00	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	0,00		0,00	
Outros recebimentos de valores imobiliários	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PAGAMENTOS</b>				
Aquisição de ativos imobiliários	0,00		0,00	
Grandes reparações em ativos imobiliários	0,00		0,00	
Comissões em ativos imobiliários	0,00		0,00	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	0,00		0,00	
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	0,00		0,00	
Outros pagamentos de valores imobiliários	25.293,18	25.293,18	0,00	0,00
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		<b>-25.293,18</b>		<b>0,00</b>
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>	0,00		0,00	
<b>PAGAMENTOS</b>	0,00		0,00	
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Juros e proveitos similares recebidos	0,00		0,00	
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
<b>PAGAMENTOS</b>				
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
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

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

(Valores em Euros)	DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS		Data: 30 / 06 / 2020	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30 junho 2020		30 junho 2019	
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
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	65.115,93		76.092,97	
Comissão de depósito	6.264,50		7.636,63	
Taxa de supervisão	4.204,63		4.727,66	
Impostos e taxas	10.093,47		10.281,54	
Juros devedores de depósitos à ordem	0,00		0,00	
Outros pagamentos correntes	11.937,07	97.615,60	20.206,09	118.944,89
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-97.615,60</b>		<b>-118.944,89</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
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	253,93	253,93		657,50
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>-253,93</b>		<b>-657,50</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ..... (A)</b>		<b>-123.162,71</b>		<b>-119.602,39</b>
<b>Disponibilidades no início do período ..... (B)</b>		<b>428.240,69</b>		<b>879.322,35</b>
<b>Disponibilidades no fim do período ..... (C) = (B) + (A)</b>		<b>305.077,98</b>		<b>759.719,96</b>

## SICAFI Monumental Residence

### Anexo às Demonstrações Financeiras

**NOTA 1. Valias potenciais em imóveis**

(Valores em Euros)

<b>Imóvel</b>	<b>Localização</b>	<b>Valor Contabilístico (A)</b>	<b>Média dos Valores das Avaliações (B)</b>	<b>Valia Potencial (B) - (A)</b>
Terreno - Reis Magos - Caniço	Santa Cruz - Madeira	22.773.000,00	22.773.000,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>22.773.000,00</b>	<b>22.773.000,00</b>	<b>0,00</b>

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

(Valores em Euros)

Descrição	No Início (31/12/2019)	Subscrições	Resgates	Distrib. Resultados	Outros	Resultados Período	No Fim (30/06/2020)
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	-231.790,51	-231.790,51
<b>S O M A</b>	<b>23.253.282,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-231.790,51</b>	<b>23.021.492,28</b>
Nº de unidades de participação	30.300.000						30.300.000
Valor da unidade de participação	0,7674						0,7598

NOTA 3. Inventário dos ativos do OIC

(Valores em Euros)

Imóveis	Área (m <sup>2</sup> )	Data Aquisição	Valor Aquisição	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do Imóvel
				Data	Valor	Data	Valor	
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>								
1.1. Terrenos								
1.1.1. Urbanizados								
Terreno - Reis Magos - Caniço	36.269	20031030	21.903.710,49	20191012	22.378.000,00	20191012	23.168.000,00	22.773.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>36.269</b>		<b>21.903.710,49</b>		<b>22.378.000,00</b>		<b>23.168.000,00</b>	<b>22.773.000,00</b>
				Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
<b>7 - LIQUIDEZ</b>					EUR			<b>305.077,98</b>
7.1. À vista					EUR			305.077,98
7.1.1. Numerário					EUR			0,00
7.1.2. Depósitos à Ordem - BCP					EUR			305.077,98
7.2. A Prazo					EUR			0,00
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo					EUR			0,00
7.2.2. Certificados de depósito					EUR			0,00
7.2.3. Valores Imobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses					EUR			0,00
<b>8 - EMPRÉSTIMOS</b>					EUR			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
<b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>					EUR			<b>-56.585,70</b>
9.1. - Valores Ativos					EUR			1.976.076,30
9.1.1. Adiantamentos por conta de imoveis					EUR			0,00
9.1.4. Rendas Divida					EUR			0,00
9.1.5. Outros					EUR			1.976.076,30
9.2. - Valores Passivos					EUR			-2.032.662,00
9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis					EUR			0,00
9.2.5. Rendas Adiantadas					EUR			0,00
9.2.6. Outros					EUR			-2.032.662,00
<b>TOTAL</b>					EUR			<b>248.492,28</b>
<b>B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGF)</b>					EUR			<b>23.021.492,28</b>

Não se verificaram avaliações aos ativos do OIC no 1º semestre de 2020 e a Entidade Gestora não estima qualquer impacto nas avaliações a realizar no momento presente. Trata-se de um projeto cujo licenciamento e desenvolvimento irão compreender um período alargado, para o qual não foi considerado adequado, por aquela entidade, a extrapolação de quaisquer cenários de eventuais impactos no âmbito da pandemia da COVID-19.

## **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, havendo-os, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores, aplicando-se o disposto no n.º2 do artigo 52.º do Código do IRC.

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

Os OIC's passam também a encontrar-se sujeitos, com as necessárias adaptações, às obrigações previstas nos artigos 117.º a 123.º, 125.º, 128.º e 130.º do Código do IRC. (e.g. declaração Modelo 22 do IRC, IES, documentação fiscal, organização e centralização da contabilidade).

Na sequência da publicação da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para 2019, a partir de 1 de janeiro de 2019 as comissões de gestão e depósito deixam de beneficiar da isenção a imposto do selo de 4% (TGIS 17.3.4.).

Por outro lado, foi aditada a Verba 29 à Tabela Geral do Imposto do Selo, anexa ao Código do Imposto do Selo, aplicando-se aos OIC's a Verba “29.1 – Outros organismos de investimento coletivo” com uma taxa de 0,0125% incidente sobre o 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 (31/12/2019)	Aumentos	Reduções	No Fim (30/06/2020)
Numerário	0,00			0,00
Depósitos à ordem	428.240,69			305.077,98
Depósitos a prazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Certificados de depósitos	0,00	0,00	0,00	0,00
Unidades de participação de fundos de tesouraria	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras contas de disponibilidade	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>T O T A L</b>	<b>428.240,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>305.077,98</b>

**NOTA 8: Dívidas de cobrança duvidosa**

(Valores em Euros)

<b>Contas / Entidades</b>	<b>Devedores p/rendas vencidas</b>	<b>Outros devedores</b>	<b>Soma</b>
Empresa de Turismo Reis Magos, S.A.	0,00	1.830.692,84	1.830.692,84
<b>T O T A L</b>	<b>0,00</b>	<b>1.830.692,84</b>	<b>1.830.692,84</b>

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

(Valores em Euros)

CONTAS	No Início (31/12/2019)	Aumentos	Reduções	No Fim (30/06/2020)
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
<b>TOTAL</b>	<b>1.832.359,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.832.359,00</b>

(\*) Em 2019 foi reconhecido como um ativo o montante do sinal liquidado (1.830.692,84 Euros) no âmbito do CPCV celebrado com a Empresa de Turismo Reis Magos, S.A., cuja insolvência foi judicialmente requerida pela MONUMENTAL RESIDENCE, e o respetivo Ajustamento de Dívidas a Receber no passivo (ajustamento integral).

**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 2020.

Colaboradores	Montante (EUR)	Número
Fixa	777.297,05	
Variável	0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>777.297,05</b>	<b>26</b>

Comissões de desempenho - não aplicável

Órgãos de Administração e Fiscalização	Montante (EUR)	Número
Conselho de Administração:	126.464,52	4
Remunerações fixas e variáveis	104.167,98	
Encargos sociais obrigatórios	22.296,54	
Conselho Fiscal:	3.570,00	3
Remunerações	3.000,00	
Encargos sociais obrigatórios	570,00	
<b>TOTAL</b>	<b>130.034,52</b>	<b>7</b>

(\*) Parte do montante agregado das remunerações pagas a membros do Conselho de Administração nos exercícios findos em 30 de junho 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)

CONTAS	30 junho 2020	31 dezembro 2019
Imposto do Selo sobre VLG (Verba 29)	2.889,17	2.920,96
IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis	4.947,37	4.247,32
AIMI - Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis	2.811,90	0,00
Credores por fornecimentos e serviços de terceiros	31.364,16	0,00
<b>T O T A L</b>	<b>42.012,60</b>	<b>7.168,28</b>

**NOTA 16: Acréscimos de custos**

(Valores em Euros)

<b>CONTAS</b>	<b>30 junho 2020</b>	<b>31 dezembro 2019</b>
Juros e Custos Equiparados a Liquidar	0,00	0,00
Auditores Externos	3.066,58	0,00
Conselho Fiscal	1.682,38	437,50
Avenças e Honorários	0,00	964,50
<b>TOTAL</b>	<b>4.748,96</b>	<b>1.402,00</b>

**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.

## 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, SA** (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 30 de junho de 2020 (que evidencia um total de 24 913 529 euros e um total de capital de 23 021 492 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 231 791 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 do **MONUMENTAL RESIDENCE - Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, SA**, em 30 de junho de 2020, 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 SICAFI nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

#### Ênfases

Conforme divulgado nas notas 1 e 3 do Anexo às demonstrações financeiras, o ativo da SICAFI é constituído exclusivamente por um imóvel (Terreno para Construção), valorizado por 22 773 000 euros, cujas avaliações efetuadas em outubro de 2019 pelos peritos imobiliários de acordo com as regras preconizadas pela CMVM, têm implícito um conjunto de pressupostos, cuja verificação depende fundamentalmente da capacidade de transacionar os respetivos ativos e de execução dos respetivos projetos. As eventuais alterações dessas capacidades, poderão ter impacto nesses mesmos pressupostos e consequentemente no valor de realização dos ativos, nomeadamente devido aos impactos e potenciais impactos da pandemia da COVID-19.

Conforme divulgado no Relatório de Gestão e na Nota 1 do Anexo às demonstrações financeiras, a Entidade Gestora considera que, apesar de não ter avaliado no primeiro semestre o único ativo imobiliário detido pela SICAFI, não se estimam impactos materiais nas avaliações a realizar em 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 expectativa da Entidade Gestora que os eventuais constrangimentos à continuidade das operações serão possíveis de gerir, caso necessário, com recurso ao suporte financeiro do Acionista ou à 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 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
<b>1. Valorização dos ativos imobiliários</b>	
Os ativos imobiliários, que representam cerca de 91% do ativo e cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respetivas mais e menos-valias potenciais, têm um peso muito significativo no Balanço e Demonstração dos Resultados. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do Anexo, sendo de salientar que, conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, são obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.	Principais procedimentos de auditoria efetuados: (i) Compreensão e análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários; (ii) Procedimentos analíticos para entendimento das principais variações nos saldos das demonstrações financeiras; (iii) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; (iv) Confirmação da inscrição dos peritos avaliadores no regulamento de gestão e na lista de peritos avaliadores da CMVM; (v) Verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e da diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel; (vi) Validação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras de acordo com as disposições regulamentares aplicáveis.

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

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

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora da SICAFI;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da SICAFI para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a SICAFI descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o planeamento da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do 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 da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

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

### **Sobre 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 28 de agosto de 2020;
- (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face à SICAFI e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria; e
- (v) informamos que não prestámos à SICAFI quaisquer serviços distintos da auditoria.

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

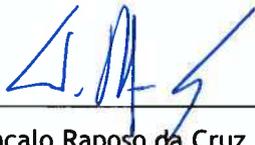
Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (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, 28 de agosto de 2020



---

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

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