

# Interfundos

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

## Relatório e Contas de 2021

**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 2021:	20.423.598,10 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 2020	Em 2021
-18,87%	-0.18%

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

### Enquadramento Económico

O Fundo Monetário Internacional prevê que, após a forte recuperação que se observou em 2021, a taxa de crescimento do PIB global abrande em 2022, de 5,9% para 4,4%. Esta projeção tem associado um importante conjunto de riscos descendentes, que englobam a evolução da pandemia, os efeitos das disrupções nas cadeias de fornecimento globais e a possibilidade de uma maior restritividade da política monetária, induzida por subidas acentuadas da inflação.

Na área do euro, a retoma da atividade tem vindo a avançar mais moderadamente, o que tem contribuído para manter as pressões inflacionistas controladas, permitindo ao Banco Central Europeu progredir muito gradualmente no processo de redução do grau de acomodação da política monetária. Com efeito, as taxas de juro Euribor mantiveram-se relativamente estáveis no decurso do ano.

Em Portugal, no quarto trimestre de 2021 o PIB cresceu 5,8%, em termos homólogos, o que representa uma aceleração face ao crescimento observado no período precedente. O desempenho da atividade reflete um forte dinamismo da procura doméstica, estimulada pelo aumento do consumo, que tem beneficiado da melhoria do mercado de trabalho e dos elevados níveis de poupança acumulada pelas famílias, a par com a retoma das exportações, designadamente no que respeita aos serviços.

No conjunto do ano de 2021, o PIB português apresentou um crescimento de 4,9% e a taxa de inflação registou uma subida anual de -0,1% para 0,9%.

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

- a manutenção do interesse no mercado imobiliário português no panorama internacional;
- o contributo do investimento estrangeiro, maioritariamente dos EUA, França e Espanha, que terá sido responsável por 70% do volume total investido, inclusive com a entrada de novos investidores, mas com o investimento nacional também a crescer, ascendendo este a 550 milhões de euros;
- o volume de investimento em imobiliário de rendimento manteve elevado volume de transações e terá atingido €2,0 mil milhões, menos 30% face a 2020, apesar da crise pandémica, explicada pelos atrasos na conclusão de operações de grande dimensão e escassez de produto para investimento em certos segmentos de mercado;
- as seis das dez maiores transações verificadas em 2021 representaram para os investidores internacionais a sua estreia em Portugal;
- os setores que captaram maior investimento foram os escritórios (40%), os segmentos alternativos (34%) e a hotelaria com 15%, não tendo o retalho apresentado investimento relevante;
- o volume de investimento em imobiliário residencial atingiu os 30 mil milhões de euros, o melhor ano de sempre e o número de habitações vendidas (190.000) cresceu 11% relativamente a 2020 com 89% das aquisições respeitantes ao mercado nacional e 11% a investidores estrangeiros;
- o mercado de escritórios da Grande Lisboa manteve um desempenho positivo com a absorção de escritórios a ascender a 159.000 m<sup>2</sup> valor 15% superior ao verificado no ano transato (138.630 m<sup>2</sup>), justificado sobretudo pela concretização de alguns negócios de grande dimensão. O comportamento do mercado conduziu a um aumento da taxa de desocupação em Lisboa para 5,4%. A reduzida disponibilidade de edifícios com melhor qualidade contribuiu para um aumento da renda prime no Prime CBD para os €23,5/m<sup>2</sup> (23€/m<sup>2</sup> em 2020). Na cidade do Porto registou-se uma absorção de 56.500 m<sup>2</sup>, o que representou um aumento de 5% face a 2020, e uma estabilização da renda prime na Boavista nos 18€/m<sup>2</sup>;
- o retalho, embora fortemente afetado pelas restrições ao seu funcionamento, viu na pandemia um acelerador das tendências no segmento, designadamente o reforço da oferta multi-canal, com destaque para o comércio online, e a alteração dos hábitos de consumo, com uma maior valorização do comércio de conveniência e proximidade. Foram registadas 460 novas aberturas, valor em linha com 2020. Apesar da predominância do comércio de rua com 63%, o aumento do interesse por lojas de grande dimensão contribuiu para que os formatos retail parks e unidades stand-alone tivessem sido os únicos a aumentar o seu peso, em 50% de forma agregada. Embora o sector da restauração tenha sido o mais ativo, com 48% dos novos arrendamentos, o setor alimentar quase duplicou o número de novas aberturas;
- a resiliência dos preços do retalho, com destaque para o comércio de rua, sobretudo nos centros urbanos de Lisboa e Porto, com a renda no Chiado (Lisboa) a contrair para os 122,5€/m<sup>2</sup> (125€/m<sup>2</sup> em 2020) e a prime yield a manter-se nos 4,25% e na Baixa-Santa Catarina (Porto) a manter-se nos 72,50€/m<sup>2</sup>;
- o setor hoteleiro, o segmento mais afetado pelo agravamento da pandemia em 2021, a registar quebras na ocupação e no desempenho mas a iniciar o processo de retoma, sobretudo alavancado na procura interna. O número de hóspedes (14,5 milhões) e de dormidas (37,5 milhões) registaram aumentos homólogos 39,4% e 45,2%, respetivamente, mas ainda abaixo dos valores verificados em 2019. Na componente de investimento, destaque para a conclusão de algumas operações de relevo em formato de sale & management back, salientando-se os negócios no Algarve dos Tivoli Marina e Tivoli Carvoeiro e de Vilalara;
- a atividade de promoção e reabilitação urbana (aquisições de edifícios para reabilitação ou terrenos para promoção), terá registado uma quebra de 10% face a 2020, com um volume alocado de cerca de 465 milhões de euros. Destacaram-se como maiores operações a aquisição do projeto Vilamoura, no Algarve, e a aquisição do projeto Madeira Palácio, na Madeira;

- o segmento residencial, um dos mais resilientes, com o número de habitações vendidas (190.000) a crescer 11% relativamente a 2020 e com 89% das aquisições respeitantes ao mercado nacional e 11% a investidores estrangeiros;
- o segmento industrial e de logística a evidenciar a manutenção do aumento de atividade já verificado em 2020, com a absorção total entre janeiro e setembro a registar um aumento homólogo de 44%, para 408.000 m<sup>2</sup>, refletindo um novo máximo histórico anual. O maior volume de atividade permitiu um incremento das rendas prime na zona 1 da Grande Lisboa (Alverca - Azambuja) para os 4,20€/m<sup>2</sup> e no Grande Porto (Maia - Via Norte) para os 4,00€/m<sup>2</sup>.

## Análise da Atividade

A Sociedade iniciou a sua atividade no dia 10 de dezembro de 2018.

A 31 de dezembro de 2021 o Valor Líquido Global da Sociedade atingiu os 20.423.598,10 euros. O património da Sociedade encontra-se representado por 32.859.181 unidades de participação. O valor da unidade de participação no final do ano de 2021 era de 0,6215 euros.

A Sociedade manteve o único ativo existente, um conjunto de terrenos em Santa Cruz, na Madeira, com cerca de 7 ha. A Sociedade pretende que seja aprovado um Plano de Pormenor que inclua os seus terrenos, e que possibilite o desenvolvimento de um projeto que prevê a construção de duas unidades hoteleiras, bem como a edificação de áreas residenciais. Os termos de Referência do Plano de Pormenor foram aprovados pela Câmara Municipal de Santa Cruz em 2021.

No contexto do Plano de Pormenor a aprovar, estão a ser desenvolvidos os projetos e os estudos necessários, com a colaboração de uma equipa multidisciplinar de prestadores de serviços, e em colaboração com as diversas entidades locais.

## Expectativas Futuras

A tendência de recuperação da economia portuguesa deverá prosseguir em 2022, sustentada pelas perspetivas de que o consumo se mantenha dinâmico, bem como o investimento, que continuará a ser impulsionado pela execução do Plano de Recuperação e Resiliência, e pela retoma do turismo para níveis mais próximos dos verificados pré-pandemia, num quadro de maior controlo da Covid.

Neste sentido, o Banco de Portugal prevê que o PIB português cresça 5,8% em 2022 e que a taxa de inflação seja de 1,8%.

Sem prejuízo de contexto adverso, e ainda incerto, a expectativa de maior controlo da pandemia e um previsível entorno de aceleração da 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 exetável impacto da crise pandémica e das recentes alterações legislativas, 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, sem prejuízo de eventuais ajustamentos, concorrerão para direcionar capital para o segmento imobiliário em complemento aos investidores tradicionais;
- a expetável manutenção de um nível de taxas de juro baixas, apesar das previsíveis alterações, poderá continuar a favorecer a procura de crédito à habitação, à semelhança do ocorrido em 2021;
- o aumento esperado da taxa de inflação será positivo para o mercado imobiliário uma vez que este poderá funcionar como refúgio de investimento face a outras alternativas de rendimento;
- o mercado português mantém intactos os seus fatores distintivos de atratividade, seja para a compra de produto final, seja para a compra como investimento, e o corrente ano apresenta-se com menos incerteza e com intervenientes mais preparados para enfrentar o atual contexto;
- as condições de fortalecimento que o mercado indicia, visíveis na subida dos níveis de confiança e na procura existente para escritórios e habitação, a par do posicionamento do país para atrair a elevada liquidez disponível a nível internacional, permitirão expectar volumes de investimento em níveis de pré-pandemia;
- o previsível comportamento do mercado não será homogéneo e com uma recuperação mais acentuada no segundo semestre, uma vez que os primeiros meses do ano poderão ainda ser caracterizados por uma cautela acrescida no mercado ocupacional;
- a potencial valorização subjacente à certificação ambiental dos edifícios poderá criar oportunidades de reposicionamento dos ativos a investidores com um perfil mais value add;
- a emergência de novos temas como a dicotomia trabalho escritório versus casa e as respetivas implicações para a função e a configuração de ambos os espaços, a forma como o consumidor final compra e acede

aos produtos (loja versus entrega) e a crescente importância de critérios ESG em todo o ciclo imobiliário (desde a construção até à ocupação e investimento);

- para o segmento de escritórios, o elevado nível de pré-arrendamentos em projetos que ficarão concluídos em 2022, assim como o expetável incremento nos níveis de procura, nomeadamente por parte de empresas tecnológicas e multinacionais, deverão contribuir para um ano com dinamismo e uma tendência moderada de melhoria da taxa de desocupação. Ainda que no curto prazo, a maioria das empresas procure flexibilidade dado o contexto de ainda alguma incerteza no processo de tomada de decisão, no médio-longo prazo manter-se-á a preferência por espaços em arrendamento tradicional sem um impacto proporcional à adoção de regimes de trabalho híbrido dado o aumento de áreas sociais e colaborativas;
- as rendas médias e prime deverão manter-se estabilizadas, com tendência para negociações de incentivos em benefício dos ocupantes. Em zonas com reduzida disponibilidade e/ou com projetos diferenciadores, nomeadamente com certificações ambientais, poderá observar-se uma pontual valorização das rendas;
- o contínuo interesse dos investidores internacionais em categorias que registam insuficiente oferta, nomeadamente logística e residencial para arrendamento (Built to Rent), que deverá beneficiar da extensão do regime de IVA a 6% à construção de habitação para arrendamento acessível, poderá concorrer para um acréscimo na promoção deste tipo de ativos;
- para o segmento hoteleiro, apesar de um difícil primeiro trimestre, resultante da quinta vaga da epidemia, vislumbra-se um segundo semestre com retoma da procura internacional e, na componente de investimento, fruto designadamente das consequências da pandemia e da expectável finalização dos processos de comercialização dos ativos geridos pelos fundos de reestruturação, perspetivam-se transações de compra e venda de hotéis;
- para o segmento residencial permanecerá a pressão sobre os preços, à exceção do segmento de luxo, atenta a reduzida oferta de produto 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, e 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 evoluir para segmentos alternativos de ocupação, especialmente de living, incluindo operações de edifícios destinados ao arrendamento residencial (multifamily), residências de estudantes e residências sénior;
- para a logística perspetiva-se uma acrescida atenção dos investidores, mas, atendendo à ainda insuficiente oferta qualificada, o crescimento manter-se-á sobretudo assente em projetos Built to Suit. O maior interesse no sector continuará a impulsionar os preços e o investimento em oferta de qualidade, com projetos de promoção especulativa sobretudo na área metropolitana de Lisboa.

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

- 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;
- 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 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;
- os ciclos de licenciamento e construção ainda muito longos, afastando investidores do mercado da promoção imobiliária e retardando os projetos dos operadores ativos;
- a escassez de mão-de-obra, a falta e o preço das matérias primas para a construção com a inerente escalada dos custos de construção concorrendo para a imprevisibilidade da margem de lucro dos promotores/investidores;
- uma maior dificuldade nas condições de acesso a financiamento bancário, nomeadamente com a potencial subida das taxas de juro tanto pela normalização da política monetária do BCE, como pela aplicação da EU Taxonomy, requerendo que os investidores diversifiquem as formas de financiamento e que passem a reportar de forma transparente a sua matriz de risco dos fatores ESG.

## EVOLUÇÃO PREVISIVEL DA SOCIEDADE

Em articulação com os consultores contratados, a Sociedade procurará alcançar, em 2022 a aprovação do Plano de Pormenor.

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

**I - Demonstração do Património**

(Valores em Euros)

Descritivo		Valor Total
<b>ATIVOS</b>		<b>22.306.580,06</b>
Imóveis	18.951.000,00	
Disponibilidades	1.521.380,96	
Outros ativos	1.834.199,10	
<b>PASSIVOS</b>		<b>1.882.981,96</b>
<b>CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>20.423.598,10</b>

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

Não se realizaram compras e vendas neste período.

**V - Movimentos Registados no OIC em 2021**

(Valores em Euros)

Descritivo	Custos/Perdas	Proveitos/ Ganhos
Outros Rendimentos		187,56
Comissões de Gestão	116.719,10	
Comissões de Depósito	10.839,88	
Outros Encargos e Taxas	121.084,75	
Impostos Liquidados no Exercício	24.996,33	
Valias de Investimento (Potenciais)		231.100,00
<b>Total</b>	<b>273.640,06</b>	<b>231.287,56</b>
<b>Resultado Líquido</b>		<b>-42.352,50</b>

## VI - Evolução do OIC (2019 - 2021)

(Valores em Euros)

ANO (*)	VLGF (**)	VLGF (**) / Ação	N.º de Ações
2021	20.423.598,10	0,6215	32.859.181
2020	18.865.950,64	0,6226	30.300.000
2019	23.253.282,79	0,7674	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").



## Informações sobre a valorização do património previstas no artigo 42º do Regulamento da CMVM nº 2/2015

Tendo presente o previsto no art.42.º do Regulamento CMVM 2/2015, sem prejuízo das informações a este propósito constantes do Regulamento de Gestão de cada um dos Organismos de Investimento Imobiliário, os pressupostos, critérios e metodologias a seguir identificados, são genérica e uniformemente adotados para efeitos de avaliação e valorização de ativos análogos nas carteiras sob gestão.

### Avaliação

Periodicamente a Entidade Gestora revê as avaliações de imóveis, num prazo nunca superior a um ano e sempre que ocorram situações excecionais que impliquem a reavaliação dos ativos em carteira conforme previsto na legislação em vigor.

O quadro seguinte prevê as regras e a periodicidade da avaliação de imóveis:

Tipologia de Imóvel	Momentos e Prazos Mínimos para desencadear a reavaliação	
	Avaliações Periódicas (*)	Avaliações extraordinárias
Terrenos	12 meses	1) em momento prévio à aquisição ou alienação (a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses face à data em que é fixado o preço da transação); 2) sempre que se registem alterações significativas no valor do imóvel; 3) sempre que se realizem Aumentos ou Reduções de Capital no OII - a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses; 4) na Fusão e Cisão do OII - a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses face à data de concretização da operação; 5) na Liquidação do OII - a data de avaliação deverá ser inferior a 6 meses face à data de concretização da operação.
Construções Acabadas	12 meses	
Projetos de Construção de Reabilitação	De acordo com a Circular relativa à Avaliação e valorização de Projetos de Construção desenvolvidos por organismos de investimento imobiliário	1) previamente ao início do projeto; 2) sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel; 3) em caso de Aumento ou Redução de Capital, de Fusão, Cisão ou liquidação do OII, a data das avaliações deverá ser inferior a 3 meses;

Tipologia de Imóvel	Momentos e Prazos Mínimos para desencadear a reavaliação	
	Avaliações Periódicas (*)	Avaliações extraordinárias
Outros Projetos de Construção	De acordo com a Circular relativa à Avaliação e valorização de Projetos de Construção desenvolvidos por organismos de investimento imobiliário	1) previamente ao início do projeto; 2) sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel; 3) em caso de Aumento ou Redução de Capital, de Fusão, Cisão ou liquidação do OII, a data das avaliações deverá ser inferior a 3 meses.

(\*) Periodicidade Mínima nos OII fechados: 12 meses; periodicidade Mínima nos OII abertos: de acordo com a periodicidade do resgate, se inferior a 12 meses; Fundo Aberto AF Portfólio - Periodicidade mínima: 12 meses.

## Valorização

### Imóveis

Numa primeira fase os imóveis são valorizados ao preço de aquisição, até ao momento em que se realizar a avaliação subsequente.

Após a primeira fase a regra é que todos os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores dos imóveis (as datas dos dois relatórios de avaliação não podem distar entre si mais de 30 dias). A exceção a esta regra é a seguinte:

- se as avaliações dos dois peritos avaliadores diferirem, entre si, tomando por referência o menor dos dois valores, mais de 20%, realizar-se-á uma nova avaliação por um terceiro perito avaliador de imóveis, caso em que o imóvel será valorizado na carteira do Fundo da seguinte forma:
  - pela média simples dos dois (entre os três) valores mais próximos entre si, ou;
  - pelo valor da terceira avaliação caso esta corresponda à média das duas primeiras avaliações.

Caso os imóveis sejam adquiridos em compropriedade os mesmos são valorizados na carteira de cada OII na proporção da parte por si adquirida por cada um dos comproprietários.

Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida (caso exista), ser inscrita no passivo.

Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando cumulativamente:

- o organismo de investimento imobiliário:
  - receba tempestivamente, nos termos previstos no contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
  - transfira para o promitente-comprador a posse, os riscos e as vantagens da propriedade do imóvel;
- o preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; e
- os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

## **Projetos de construção e Projetos de reabilitação**

O momento da avaliação dos projetos de construção obedece a critérios temporais e materiais. De acordo com o critério temporal, os projetos devem ser avaliados antes de se iniciarem e, posteriormente, com uma periodicidade mínima de 12 meses. De acordo com o critério material, os projetos devem ser avaliados sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir “alterações significativas no seu valor”, (face à última medição relevante que foi aquela que desencadeou a última avaliação realizada), bem como em caso de aumento ou redução de capital, fusão, cisão ou liquidação, nestes casos com uma antecedência máxima de três meses.

Considera-se uma “alteração significativa de valor” a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do Projeto (custo orçamentado da empreitada, tal como apresentado pelo construtor e previsto no contrato de empreitada celebrado com o OII/dono da obra), de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização, pelo que a periodicidade de realização dos autos de medição de situação de obra deve ser adequada a permitir a deteção de uma evolução do projeto com uma incorporação de valor superior a 20%;

Para efeitos da avaliação de Projetos, os autos de medição da situação da obra são obrigatoriamente facultados ao perito avaliador de imóveis e incluídos no respetivo relatório de avaliação.

Considerando que não existem regras específicas aplicáveis, aplicam-se à valorização dos projetos de construção e/ou de reabilitação de imóveis - que integrem o portfólio de ativos dos organismos de investimento imobiliário fechados sob gestão - as regras gerais de valorização de imóveis legalmente previstas: valorização de acordo com a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis, salvo se as avaliações dos dois peritos avaliadores diferirem, entre si, tomando por referência o menor dos dois valores, mais de 20%, caso em que o projeto em causa será novamente avaliado por um terceiro PAI, para ser valorizado pela média simples dos dois (de entre três) valores de avaliação mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso esta corresponda à média das anteriores.

Os projetos de reabilitação, melhoramento, ampliação, requalificação de imóveis, de “montante significativo” (considerando-se que os projetos/obras são de montante significativo quando representam, pelo menos, 50% do valor final do imóvel) ficam sujeitos ao regime aplicável aos projetos de construção.

A Entidade Gestora só pode alterar a valorização do projeto quando obtidas novas avaliações do PAI, nos termos/circunstâncias legal e regulamentarmente previstos.

## **Participações em sociedades imobiliárias**

Os critérios de avaliação relativos a participações em sociedades imobiliárias são os seguintes:

- a) Valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição;
- b) Transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos seis meses face ao momento da avaliação;
- c) Múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rentabilidade;
- d) Fluxos de caixa descontados.

## **Unidades de participação de outros OII**

As unidades de participação de outros OII são valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora.

## **Outros ativos**

Os outros ativos são valorizados ao preço de referência do 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 regime jurídico dos fundos.

### Regras específicas de valorização

Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OII, sendo a responsabilidade decorrente da contraparte valorizada no passivo.

Porto Salvo, 22 de março de 2022

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



# Interfundos

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

## SICAFI MONUMENTAL RESIDENCE

### Demonstrações Financeiras

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 31 / 12 / 2021			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ATIVO					CAPITAL E PASSIVO			
		2021				2020	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos	
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido			2021	2020
31	Terrenos	21.903.710,49	0,00	2.952.710,49	18.951.000,00	18.719.900,00	61	CAPITAL DO FUNDO		
32	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62	Unidades de Participação	32.859.181,00	30.300.000,00
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Variações Patrimoniais	-959.181,04	0,00
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Transitados	-11.434.049,36	-7.046.717,21
35	Outros Ativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Distribuídos	0,00	0,00
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>21.903.710,49</b>	<b>0,00</b>	<b>2.952.710,49</b>	<b>18.951.000,00</b>	<b>18.719.900,00</b>	66	Resultados Líquidos do Período	-42.352,50	-4.387.332,15
	<b>CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>							<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>20.423.598,10</b>	<b>18.865.950,64</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	47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	1.832.171,50	1.832.359,00
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>	<b>1.832.171,50</b>	<b>1.832.359,00</b>
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>									
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
412	Devedores por Rendias Vencidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
413+...+419	Outras Contas de Devedores	1.834.199,10	0,00	0,00	1.834.199,10	1.835.199,10	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>	<b>1.834.199,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.834.199,10</b>	<b>1.835.199,10</b>	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00
	<b>DISPONIBILIDADES</b>						423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	11.833,05	11.184,38
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	424+...+429	Outras Contas de Credores	38.175,41	37.996,12
12	Depósitos à Ordem	1.521.380,96	0,00	0,00	1.521.380,96	193.809,54	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	432	Empréstimos Não Titulados	0,00	0,00
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	0,00	0,00
18	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>	<b>50.008,46</b>	<b>49.180,50</b>
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>1.521.380,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.521.380,96</b>	<b>193.809,54</b>				
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>									
51	Acréscimos de Proveitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
52	Despesas com Custo Diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56	Acréscimos de Custos	802,00	1.418,50
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58	Receitas com Provento Diferido	0,00	0,00
59	Contas Transitórias Ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00
	<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>	<b>802,00</b>	<b>1.418,50</b>
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>25.259.290,55</b>	<b>0,00</b>	<b>2.952.710,49</b>	<b>22.306.580,06</b>	<b>20.748.908,64</b>		<b>TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO</b>	<b>22.306.580,06</b>	<b>20.748.908,64</b>

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

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 31 / 12 / 2021	
CÓDIGO	CUSTOS E PERDAS			CÓDIGO	PROVEITOS E GANHOS		
	DESIGNAÇÃO	2020	2020		DESIGNAÇÃO	2020	2020
	<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
	<b>COMISSÕES</b>			819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		<b>RENDIMENTO DE TÍTULOS</b>		
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	135.348,49	145.701,06	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
	<b>PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS</b>				<b>GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS</b>		
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	832	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
733	Em Ativos Imobiliários	0,00	4.078.393,18	833	Em Ativos Imobiliários	231.100,00	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
	<b>IMPOSTOS</b>				<b>REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES</b>		
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	89,24	0,00		De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indiretos	15.000,66	16.532,43	851	De Provisões para Encargos	187,50	0,00
7418+7428	Outros Impostos	9.906,43	9.906,33	852			
	<b>PROVISÕES DO EXERCÍCIO</b>				<b>RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00	86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,06	0,02
752	Provisões para Encargos	0,00	0,00	87	<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>	<b>231.287,56</b>	<b>0,02</b>
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	113.049,14	34.692,58		<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	246,00	246,00	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>	<b>273.639,96</b>	<b>4.285.471,58</b>	882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,00
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>			883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	416,81
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,46
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>	<b>0,00</b>	<b>417,27</b>
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	102.269,44				
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,10	8,42				
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>	<b>0,10</b>	<b>102.277,86</b>				
66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>	<b>42.352,50</b>	<b>4.387.332,15</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>273.640,06</b>	<b>4.387.749,44</b>		<b>TOTAL</b>	<b>273.640,06</b>	<b>4.387.749,44</b>
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	-0,10	-101.860,59
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	118.050,86	-4.113.085,76	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-42.263,26	-4.387.332,15
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-42.352,50	-4.387.332,15
B-A+74x1	Resultados Correntes	-42.263,16	-4.285.471,56				

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

(Valores em Euros)	DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS		Data: 31 / 12 / 2021	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2021		2020	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Subscrição de unidades de participação	1.599.999,96		0,00	
Aumento de capital	0,00	1.599.999,96	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>1.599.999,96</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	0,00	0,00	25.293,18	25.293,18
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		<b>0,00</b>		<b>-25.293,18</b>
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>	0,00		0,00	
<b>PAGAMENTOS</b>	0,00		0,00	
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Juros e proveitos similares recebidos	0,00		0,00	
Comissões em contratos futuros	0,00		0,00	
Outras Comissões	0,00		0,00	
Outros recebimentos op.a prazo e de divisas	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PAGAMENTOS</b>				
Juros e custos similares pagos	0,00		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
<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: 31 / 12 / 2021	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2021		2020	
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Cobranças de crédito vencido	0,00		0,00	
Compras com acordo de revenda	0,00		0,00	
Juros de depósitos bancários	0,00		0,00	
Juros de certificados de depósito	0,00		0,00	
Outros recebimentos correntes	0,06	0,06	0,02	0,02
<b>PAGAMENTOS</b>				
Comissão de gestão	116.179,10		127.203,70	
Comissão de depósito	10.772,38		12.150,47	
Taxa de supervisão	7.730,62		8.149,42	
Impostos e taxas	24.817,04		26.975,08	
Juros devedores de depósitos à ordem	0,00		0,00	
Outros pagamentos correntes	113.929,36	273.428,50	35.068,17	209.546,84
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-273.428,44</b>		<b>-209.546,82</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Ganhos extraordinários	0,00		0,00	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00		416,81	
Recuperação de incobráveis	0,00		0,00	
Outros recebimentos de operações eventuais	1.000,00	1.000,00	0,46	417,27
<b>PAGAMENTOS</b>				
Perdas extraordinários	0,00		0,00	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00		0,00	
Outros pagamentos de operações eventuais	0,10	0,10	8,42	8,42
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>999,90</b>		<b>408,85</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ..... (A)</b>		<b>1.327.571,42</b>		<b>-234.431,15</b>
<b>Disponibilidades no início do período ..... (B)</b>		<b>193.809,54</b>		<b>428.240,69</b>
<b>Disponibilidades no fim do período ..... (C) = (B) + (A)</b>		<b>1.521.380,96</b>		<b>193.809,54</b>

# Interfundos

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

## SICAFI MONUMENTAL RESIDENCE

### Anexo às Demonstrações Financeiras

**NOTA 1. Valias potenciais em imóveis**

(Valores em Euros)

Imóvel	Localização	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
Terreno - Reis Magos - Caniço	Santa Cruz - Madeira	18.951.000,00	18.951.000,00	
TOTAL		18.951.000,00	18.951.000,00	0,00

O Fundo detém exclusivamente um imóvel (Terreno para Construção), valorizado por 18.951.000 euros, cujas avaliações efetuadas em 14/05/2021 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.

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

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

(Valores em Euros)

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distrib. Resultados	Outros	Resultados Período	No Fim
Valor base	30.300.000,00	2.559.181,00					32.859.181,00
Diferença em subscrições e resgates	0,00	-959.181,04					-959.181,04
Resultados distribuídos	0,00						0,00
Resultados acumulados	-7.046.717,21				-4.387.332,15		-11.434.049,36
Ajustamentos em Imóveis							
Resultados do período	-4.387.332,15				4.387.332,15	-42.352,50	-42.352,50
<b>S O M A</b>	<b>18.865.950,64</b>	<b>1.599.999,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-42.352,50</b>	<b>20.423.598,10</b>
Nº de unidades de participação	30.300.000	2.559.181					32.859.181
Valor da unidade de participação	0,6226	0,6252					0,6215

Em 25 de junho de 2021, verificou-se o fluxo financeiro associado ao aumento de capital de 24 de junho de 2021, no montante de 1.599.999,96 euros, através da subscrição de 2.559.181 unidades de participação, pelo que o capital passou a ficar representado por 32.859.181 unidades de participação.

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

NOTA 3. Inventário dos ativos do OIC

(Valores em Euros)

Imóveis	Área (m2)	Data Aquisição	Valor Aquisição	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do Imóvel
				Data	Valor	Data	Valor	
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>								
1.1. Terrenos								
1.1.1. Urbanizados								
Terreno - Reis Magos - Caniço	36.269	20031030	21.903.710,49	20210514	18.823.000,00	20210514	19.079.000,00	18.951.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>36.269</b>		<b>21.903.710,49</b>		<b>18.823.000,00</b>		<b>19.079.000,00</b>	<b>18.951.000,00</b>
				Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
<b>7 - LIQUIDEZ</b>					EUR			<b>1.521.380,96</b>
7.1. À vista					EUR			1.521.380,96
7.1.1. Numerário					EUR			0,00
7.1.2. Depósitos à Ordem - BCP					EUR			1.521.380,96
7.2. A Prazo					EUR			0,00
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo					EUR			0,00
7.2.2. Certificados de depósito					EUR			0,00
7.2.3. Valores Imobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses					EUR			0,00
<b>8 - EMPRÉSTIMOS</b>					EUR			<b>0,00</b>
8.1 Empréstimos Obtidos					EUR			0,00
8.2 Descobertos					EUR			0,00
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos					EUR			0,00
<b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>					EUR			<b>-48.782,86</b>
9.1. - Valores Ativos					EUR			1.834.199,10
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					EUR			0,00
9.1.4. Rendas Dívida					EUR			0,00
9.1.5. Outros					EUR			1.834.199,10
9.2. - Valores Passivos					EUR			-1.882.981,96
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis					EUR			0,00
9.2.5. Rendas Adiantadas					EUR			0,00
9.2.6. Outros					EUR			-1.882.981,96
<b>TOTAL</b>					EUR			<b>1.472.598,10</b>
<b>B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGB)</b>					EUR			<b>20.423.598,10</b>

## NOTA 6 - PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos livros e registos contabilísticos do OIC, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos OIC's definido no Regulamento da CMVM nº 2/2005, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

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

### a) Especialização de exercícios

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

### b) Ativos imobiliários

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

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

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

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

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

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

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

#### d) Carteira de títulos e participações

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

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

#### e) Unidades de participação

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

#### f) Regime Fiscal

No decorrer do exercício de 2015, o regime fiscal aplicável aos Organismos de Investimento Coletivo (OIC's) sofreu uma profunda alteração. Foi publicado no dia 13 de janeiro de 2015 o Decreto-Lei n.º 7/2015, o qual procedeu à reforma do regime de tributação dos OIC's, alterando o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código do Imposto do Selo.

O novo regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 7/2015 entrou em vigor no dia 1 de julho de 2015, tendo sido estabelecido, no seu artigo 7.º, um regime transitório, a ser aplicado por referência a 30 de junho de 2015.

Nos termos do n. 3 do artigo 7.º do referido Decreto-Lei, os fundos de investimento imobiliários e outros OIC's que se encontrem em atividade aquando da produção de efeitos daquele diploma tinham que, com referência a 30 de Junho de 2015, proceder ao apuramento do imposto que se encontrava devido nos termos da redação do anterior regime plasmado no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), em vigor até à data de produção de efeitos do Decreto-Lei n.º 7/2015. O apuramento e liquidação de imposto ao abrigo do anterior regime teria que ser entregue no prazo de 120 dias a contar desta data.

No que respeita a mais-valias e menos-valias, o regime transitório estabelece que as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos na vigência da redação do artigo 22.º do EBF em vigor até 30 de junho de 2015, são tributadas, nos termos dessa redação, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redação do artigo 22.º do EBF em vigor a partir de 1 de julho de 2015, devendo o respetivo imposto ser entregue através da declaração de rendimentos a que se refere o artigo 120.º do Código do IRC correspondente ao período de tributação em que aqueles ativos sejam alienados.

Deste modo o regime em vigor até 30 de junho de 2015 para os OIC's a que estavam sujeitos, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), implicava o pagamento de imposto sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a natureza dos mesmos. Assim, os rendimentos distribuídos aos participantes seriam líquidos de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não fossem mais-valias prediais, estavam sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%. Relativamente às mais-valias prediais, estavam sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incida sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Relativamente a outros rendimentos que não prediais, nem mais-valias, seriam os mesmos tributados da seguinte forma:

- Por retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse;
- Às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a este sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efetuada pela entidade a quem compete;
- À taxa de 25% sobre o respetivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

Para o efeito, os rendimentos de juros de depósitos obtidos por residentes em território nacional estavam sujeitos a retenção na fonte à taxa de 21,5% (2011), 25% (de 1 de janeiro de 2012 a 29 de outubro de 2012) ou 26,5% (a partir de 30 de outubro de 2012) e 28% (a partir de 1 de janeiro de 2013). Quando obtidos fora do território português, estavam sujeitos à taxa liberatória de 25%.

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

A partir de 1 de julho de 2015 e como decorre da aplicação do Decreto-Lei nº 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo, a tributação passou a ser efetuada essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”).

Neste sentido, os OIC’s passam a ser tributados em IRC, à taxa geral prevista no Código do IRC (atualmente fixada em 21%), encontrando-se isentos de derrama municipal e estadual.

O lucro tributável dos OIC’s corresponde ao resultado líquido do exercício, apurado de acordo com as normas contabilísticas legalmente aplicáveis, não sendo, em regra, considerados os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, os gastos ligados aqueles rendimentos ou previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC, bem como os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para os OIC’s.

Os prejuízos fiscais apurados em determinado período de tributação são deduzidos aos lucros tributáveis, 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	193.809,54			1.521.380,96
Depósitos a prazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Certificados de depósitos	0,00	0,00	0,00	0,00
Unidades de participação de fundos de tesouraria	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras contas de disponibilidade	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>193.809,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.521.380,96</b>

Em 25 de junho de 2021, realizou-se um aumento de capital no montante de 1.599.999,96 euros, que contribuiu para a variação dos depósitos à ordem.

**MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO, SICAFI, S.A.****NOTA 8: Dívidas de cobrança duvidosa**

(Valores em Euros)

Contas/Entidades	Devedores p/rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Empresa de Turismo Reis Magos, S.A.	0,00	1.830.692,84	1.830.692,84
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>1.830.692,84</b>	<b>1.830.692,84</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 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	187,50	1.832.171,50
- Para outros Encargos	187,50		187,50	0,00
- 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>187,50</b>	<b>1.832.171,50</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 exercício de 2021.

Colaboradores	Montante (EUR)	Número
Fixa	1.553.216,26	
Variável	5.837,42	
<b>TOTAL</b>	<b>1.559.053,68</b>	<b>24</b>

Comissões de desempenho - não aplicável

Órgãos de Administração (*) e Fiscalização	Montante (EUR)	Número
Conselho de Administração (*): Remunerações fixas e variáveis Encargos sociais obrigatórios	274.826,98	4
	227.526,49	
	47.300,49	
Conselho Fiscal: Remunerações Encargos sociais obrigatórios	12.230,67	4
	10.290,00	
	1.940,67	
<b>TOTAL</b>	<b>287.057,65</b>	<b>8</b>

(\*) Parte do montante agregado das remunerações pagas a membros do Conselho de Administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 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.

**MONUMENTAL RESIDENCE - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO, SICAFI, S.A.****NOTA 15: Outras contas de credores**

(Valores em Euros)

	2021	2020
Imposto Sobre o Rendimento	0,00	0,00
IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado	0,00	16,16
Imposto do Selo sobre VLG-Verba 29	2.555,87	2.360,52
IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis	4.255,38	4.255,28
Fornecedores c/ Corrente	31.364,16	31.364,16
<b>TOTAL</b>	<b>38.175,41</b>	<b>37.996,12</b>

**NOTA 16: Acréscimos de custos**

(Valores em Euros)

	2021	2020
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	551,00	1.418,50
Avenças e Honorários	251,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>802,00</b>	<b>1.418,50</b>

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

(Valores em Euros)

Imóvel	Tipo	Perdas	Ganhos
Terreno - Reis Magos - Caniço	Ajustes desfavoráveis	0,00	
Terreno - Reis Magos - Caniço	Ajustes favoráveis		231.100,00
<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>	<b>231.100,00</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 e numa ação declarativa com a empresa Zero Vinte & Oito, Lda.



**NOTA 22: Impactos da COVID-19**

Na sequência dos novos surtos pandémicos da Covid-19 e num enquadramento de medidas de redução de exposição e transmissão do Covid-19, a Sociedade Gestora da SICAFI à semelhança do já ocorrido em 2020, ativou o seu plano de continuidade de negócio e determinou que fosse 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.

Ainda que o final de 2021 ficasse marcado pelo aparecimento de nova variante da Covid-19, as diferentes medidas entretanto implementadas e a aceleração e sucesso dos planos de vacinação possibilitaram, apesar do referido contexto, uma maior normalidade e a recuperação da atividade económica.

Ainda que à presente data não seja possível apurar quando se passará do atual contexto pandémico para um cenário de endemia, 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 do Acionista/Participante ou obtenção de recursos financeiros externos disponíveis.

# Interfundos

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

## SICAFI MONUMENTAL RESIDENCE

### Relatório de Governo Societário

# SICAFI MONUMENTAL RESIDENCE

## Relatório de Governo Societário

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

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

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

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

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

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

# Interfundos

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

## SICAFI MONUMENTAL RESIDENCE

### Relatório de Auditoria

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas 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 2021 (que evidencia um total de 22 306 580 euros e um total de capital de 20 423 598 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 42 353 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 2021, 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.

#### Ênfase

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 18 951 000 euros (em 31 de dezembro 2020: 18 719 900 euros), cujas avaliações efetuadas em maio de 2021 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. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

## Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do 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
<b>1. Valorização dos ativos imobiliários</b>	
<p>Os ativos imobiliários, que representam cerca de 85% do ativo e cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respectivas 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.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Compreensão e análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários;</li> <li>(ii) Procedimentos analíticos para entendimento das principais variações nos saldos das demonstrações financeiras;</li> <li>(iii) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação e dos respetivos pressupostos utilizados (incluindo áreas, 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;</li> <li>(iv) Confirmação da inscrição dos peritos avaliadores no regulamento de gestão e na lista de peritos avaliadores da CMVM;</li> <li>(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;</li> <li>(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</li> <li>(vii) Validação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras de acordo com as disposições regulamentares aplicáveis.</li> </ul>
<b>2. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares</b>	
<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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;</li> <li>(ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares; e</li> <li>(iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento, incluindo a análise das correspondentes comunicações com a CMVM.</li> </ul>

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

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

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

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

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou 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) concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas

significativas sobre a capacidade da SICAFI para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a SICAFI descontinue as suas atividades;

- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização 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 percecionadas 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 29.º-H 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 l) do n.º 1 do referido artigo.



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

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 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 2021;
- (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 23 de março de 2022;
- (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços distintos da auditoria proibidos nos termos do artigo 5.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014 e que mantivemos a nossa independência face à SICAFI e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria; e
- (v) informamos que, para além da auditoria das demonstrações financeiras, prestámos à SICAFI serviços permitidos pela lei e regulamentos em vigor consubstanciados na emissão de um Relatório de Garantia de Fiabilidade do Auditor sobre o cálculo do valor da unidade de participação para efeitos de um aumento de capital, nos termos do artigo 60.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

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

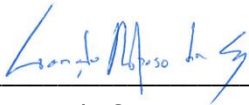
Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (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, 23 de março de 2022



---

Gonçalo Raposo da Cruz  
(ROC n.º 1189, inscrito na CMVM sob o n.º 20160800)  
em representação de BDO & Associados - SROC