

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

Relatório e Contas de 2013

Fundo Imobiliário

I-MAROPE

Relatório de Atividade de 2013

Fundo Imobiliário I-MAROPE

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

Elementos Identificativos

Tipo de Fundo:	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular
Data de Constituição:	11-05-2006
Sociedade Gestora:	Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.
Banco Depositário:	Banco Comercial Português, S.A.
Valor da Carteira em 31 de dezembro de 2013	7.972.317,92 euros

Política de Investimento

O Fundo tem como objectivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efectuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da actividade imobiliária. Os investimentos realizados neste tipo de activos ficarão limitados a Portugal, não estando, todavia, condicionados a limites de concentração geográfica.

O Fundo pode desenvolver projectos de construção para posterior venda ou arrendamento, podendo contrair dívida como forma de financiamento. O nível de endividamento não está sujeito a qualquer limite.

O Fundo, para além de incluir património de rendimento, pode adquirir prédios rústicos e mistos procurando gerar valor através de diversos projectos de desenvolvimento imobiliário.

O Fundo assume claramente a possibilidade de tomar riscos de concentração de arrendatários e de elevados níveis de investimento dentro de um mesmo espaço geográfico. A possibilidade de investimento em prédios rústicos ou mistos implica um aumento considerável de riscos associados.

Rendibilidade do Fundo (*)

Em 2012	Em 2013
-1,92%	-4,90%

(*) O fundo está isento de Comissões de Subscrição e de Resgate. Os valores divulgados representam dados passados, não constituindo garantia de rendibilidade 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.

O Mercado Imobiliário em 2013

O ano de 2013 foi marcado pelo processo de correção dos desequilíbrios económicos internos e externos da economia portuguesa enquadrado pelo Programa de Assistência Económica e Financeira (PAEF). Os segundo e terceiro trimestres evidenciaram já sinais de recuperação económica com um crescimento do PIB e reforço do clima de confiança.

O segmento da habitação, num contexto económico exigente para as famílias e de restrição de acesso ao crédito, assinalou em maio de 2013, pela primeira vez desde 2010, uma variação mensal positiva dos valores de venda. Os indicadores obtidos por inquéritos junto de promotores e mediadores imobiliários reforçam este sentimento positivo e apontam para uma desaceleração da queda de preços. No mercado do arrendamento, assistiu-se a um abrandamento do ritmo de descida das rendas relativamente aos períodos homólogos do ano anterior.

O investimento residencial beneficiou ainda das iniciativas legislativas respeitantes a vistos de autorização de residência para atividade de investimento (*Golden Visa*) e ao regime fiscal dos residentes não habituais, que permitiram atrair com sucesso investidores estrangeiros, maioritariamente de nacionalidade chinesa.

Na capital Portuguesa, no segmento de retalho, permaneceu a tendência de correção do valor das rendas, acompanhando as quebras verificadas no volume de negócios. Com tendência idêntica, o segmento de escritórios, registou uma contração contínua da procura em comparação com o ano anterior, evidenciando ainda um decréscimo da área média contratada. No segmento industrial, os valores de renda registaram quedas quer em termos trimestrais quer em termos homólogos.

Perspetivas para 2014

As perspetivas económicas para Portugal, em 2014, apontam para uma recuperação moderada da atividade económica, para a conclusão do PAEF, para a continuação do processo de consolidação orçamental assente na redução da despesa pública, para um reforço do clima de confiança e para um aumento progressivo da capacidade de financiamento da economia.

No setor da construção, o número de licenças emitidas sofreu no primeiro semestre de 2013 uma forte redução em termos homólogos, indiciando uma reorientação do setor para a vertente da reabilitação urbana, a qual beneficia de importantes incentivos fiscais e financeiros. Estimativas recentes apontam para um potencial elevado neste mercado, podendo o mesmo, pela sua importância, constituir um elemento atrativo para o investimento privado nos centros urbanos.

A revitalização do tecido urbano poderá, aliada a valores de renda reduzidos, contribuir como um elemento adicional de competitividade na oferta de espaço designadamente em Lisboa, onde o valor de renda por metro quadrado no segmento de escritórios é, atualmente, um dos mais baixos da Europa.

A consolidação da recuperação da economia que se espera poder concretizar-se em 2014 será chave para a retoma da confiança dos investidores, nacionais e internacionais, e poderá concorrer para a estabilização e recuperação do mercado imobiliário.

Relatório de Atividade

O Fundo Imobiliário I-Marope iniciou a sua atividade no dia 11 de maio de 2006. A 31 de dezembro de 2013 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 7.972.317,92 euros. O património do Fundo encontra-se representado por 77.000 unidades de participação no valor base de 100 euros. O valor da unidade de participação, no final de 2013, era de 103,5366 euros.

O Fundo prosseguiu a construção do empreendimento designado por condomínio Montevideu/Gondarém situado na Foz do Porto, encontrando-se este praticamente concluído. Os resultados comerciais têm revelado um comportamento favorável, face à conjuntura do mercado imobiliário, estando 70% do empreendimento já comercializado. Perspetiva-se o início da realização das escrituras de compra e venda no decorrer do primeiro trimestre de 2014.

Por outro lado, o Fundo tem efetuado a manutenção dos arrendamentos comerciais que tem em carteira.

Porto Salvo, 31 de março de 2014

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

I-MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 13 / 12 / 31				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ATIVO					CAPITAL E PASSIVO				
		Bruto	2013		2012		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos		
Mv / Af	mv / Ad		Líquido	Líquido	2013	2012					
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS										
31	Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61	Unidades de Participação	7.700.000,00	7.700.000,00	
32	Construções	15.017.609,93	1.003.279,16	122.712,01	15.898.177,08	13.878.714,98	62	Variações Patrimoniais	0,00	0,00	
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63	Imposto s/ Rendimento do Exercício	0,00	0,00	
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Resultados Transitados	682.829,23	846.990,17	
35	Outros ativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Distribuídos	0,00	0,00	
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	15.017.609,93	1.003.279,16	122.712,01	15.898.177,08	13.878.714,98	66	Resultado Líquido	-410.511,31	-164.160,94	
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	7.972.317,92	8.382.829,23	
	OBRIGAÇÕES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
211+2171	Títulos da Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	51.680,00	0,00	
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	10,62	10,62	
213+214+2173	Obrigações Diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	51.690,62	10,62	
22	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		CONTAS DE TERCEIROS			
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00	
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00	
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	5.212,07	5.223,00	
	CONTAS DE TERCEIROS						424+...+429	Outras Contas de Credores	381.241,35	233.519,56	
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00	
412	Devedores por Rendas Vencidas	56.848,00	0,00	0,00	56.848,00	5.000,00	432	Empréstimos Não Titulados	3.750.473,91	1.618.560,93	
413+...+419	Outras Contas de Devedores	0,00	0,00	0,00	0,00	1.539,96	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	3.987.000,00	3.837.000,00	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	56.848,00	0,00	0,00	56.848,00	6.539,96		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	8.123.927,33	5.694.303,49	
	DISPONIBILIDADES							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53	Acréscimos de Custos	91.884,74	22.949,72	
12	Depósitos à Ordem	6.502,82	0,00	0,00	6.502,82	58.170,63	56	Receitas com Provento Diferido	9.748,81	10.214,00	
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	288.000,00	0,00	0,00	288.000,00	166.787,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00	
18	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	101.633,55	33.163,72	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	294.502,82	0,00	0,00	294.502,82	224.957,63		TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	16.249.569,42	14.110.307,06	
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS										
51	Acréscimos de Proveitos	40,45	0,00	0,00	40,45	93,42					
52	Despesas com Custo Diferido	1,07	0,00	0,00	1,07	1,07					
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
59	Contas Transitórias Ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	41,52	0,00	0,00	41,52	94,49					
	TOTAL DO ATIVO	15.369.002,27	1.003.279,16	122.712,01	16.249.569,42	14.110.307,06					

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

I-MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 13/12/31	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2013	2012	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2013	2012
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
711+...+718	De Operações Correntes	187.712,01	102.951,96	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	4.667,67	13.906,09
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	21.586,50	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	79.312,58	77.998,74	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	122.712,01	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	8.186,93	19.395,70	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	15.000,00
7412+7422	Impostos Indiretos	24.797,42	11.340,45	852	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
7418+7428	Outros Impostos	28.937,16	22.000,00	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		124.423,19	110.786,00
PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00	1.617,97
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	51.680,00	0,00	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		129.090,86	141.310,06
752	Provisões para Encargos	0,00	10,62	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	25.505,60	21.694,29	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	10.758,46	28.492,74	882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,00
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		539.602,17	305.471,00	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		0,00	0,00
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		410.511,31	164.160,94
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	0,00	TOTAL		539.602,17	305.471,00
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	0,00	RESULTADOS DA CARTEIRA			
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		0,00	0,00	8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	0,00	0,00	8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	-23.794,42	67.505,21
TOTAL		539.602,17	305.471,00	8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
				B-A+74x1	Resultados Correntes	-402.324,38	-144.765,24
				D-C		0,00	0,00
				B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-402.324,38	-144.765,24
				B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-410.511,31	-164.160,94

I-MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 1. Valias potenciais em imóveis**

(Valores em Euros)

Imóvel	Localização	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
Ed. Cabo das Marés - Perafita	Rua Almeiriga, 2884	390.738,98	355.850,00	-34.888,98
Ed. D. Duarte	Rua Professor Mota Pinto. 170 a 188 - Ramalde	122.402,52	117.887,50	-4.515,02
Ed. D. Fernando	Rua Direita das Campinas. 354 - Ramalde	1.254.955,57	1.180.018,50	-74.937,07
Ed. D. Henrique	Rua Direita das Campinas. 318. 322 - Ramalde	145.037,18	137.612,50	-7.424,68
João de Deus	Rua João de Deus, 138 - Ramalde	249.010,74	231.975,00	-17.035,74
Nevogilde	Avenida Montevideu. 92 a 102 - Nevogilde	9.809.208,28	9.343.132,50	-466.075,78
Projecto Montebelo	Rua Monte Belo. 169/181 - Foz do Douro - Porto	3.029.600,00	3.029.600,00	0,00
Urb. Quatro Mares	Rua Helena Vieira da Silva 118 a 160-Leça da Palmeira	897.223,81	777.867,50	-119.356,31
Total		15.898.177,08	15.173.943,50	-724.233,58

I-MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

(Valores em Euros)

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distrib. Res.	Outros	Result. Per.	No Fim
Valor base	7.700.000,00						7.700.000,00
Diferença em subscrições e resgates	0,00						0,00
Resultados distribuídos	-100.007,60						-100.007,60
Resultados acumulados	946.997,77				-164.160,94		782.836,83
Resultados do período	-164.160,94				164.160,94	-410.511,31	-410.511,31
S O M A	8.382.829,23	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.511,31	7.972.317,92
Nº de unidades de participação	77.000						77.000
Valor da unidade de participação	108,8679						103,5366

I-MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
NOTA 3. Inventário dos ativos do fundo

(Valores em Euros)

Imóveis	Área (m2)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do Imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA						15.898.177,08
1.3.Outros Projetos de Construção						12.838.808,28
Habituação						12.838.808,28
Projecto Montebelo-Rua Monte Belo. 169/181 - Porto	6.151	20130921	2.811.286,00	20130921	3.247.914,00	3.029.600,00
Nevogilde- Avenida Montevideu. 92 a 102	2.778	20131031	9.058.000,00	20131031	9.628.265,00	9.809.208,28
1.4. Construções Acabadas						3.059.368,80
1.4.1 Arrendadas						2.014.160,18
Comércio						2.014.160,18
Ed. D. Fernando - Rua Direita das Campinas. 354 - Ramalde	720	20120410	1.125.551,00	20120410	1.234.486,00	1.254.955,57
Urb. Quatro Mares-Rua H. Vieira da Silva. 118 a 160 - Leça da Palmeira	319	20120410	649.000,00	20120410	690.500,00	759.204,61
1.4.2 Não Arrendadas						1.045.208,62
Comércio						1.045.208,62
Ed. Cabo das Marés - Rua Almeiriga. 2884 - Perafita	456	20120410	325.700,00	20120410	386.000,00	390.738,98
Ed. D. Duarte - Rua Professor Mota Pinto. 170 a 188 - Ramalde	81	20120410	116.300,00	20120410	119.475,00	122.402,52
Ed. D. Henrique - Rua Direita das Campinas. 318. 322 - Ramalde	71	20120410	133.125,00	20120410	142.100,00	145.037,18
João de Deus - Rua João de Deus. 138 - Ramalde	150	20120410	132.300,00	20120410	157.000,00	146.252,93
João de Deus - Rua João de Deus. 138 - Ramalde	98	20131220	83.150,00	20131220	91.500,00	102.757,81
Quatro Mares - Rua Helena Vieira da Silva. 118 a 160 - Leça da Palmeira	66	20120410	104.585,00	20120410	111.650,00	138.019,20
Total	10.890	-	14.538.997,00	-	15.808.890,00	15.898.177,08
7 - LIQUIDEZ		Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
7.1. À vista						294.543,27
7.1.1. Numerario						6.502,82
7.1.2. Depositos a Ordem - BCP			EUR			0,00
7.2. A Prazo						6.502,82
7.2.1. Depositos com pre-aviso e a prazo						288.040,45
BCP 18-12-2013 17-01-2014 0,5%			EUR		40,45	288.040,45
7.2.2. Certificados de depósito						0,00
7.2.3. Valores Imobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses						0,00
8 - EMPRÉSTIMOS						-3.825.150,95
8.1 Empréstimos Obtidos						-3.825.150,95
BCP 6,34% 10/09/09 10/03/14			EUR		-74.677,04	-3.825.150,95
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos						0,00
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR						-4.395.251,48
9.1. - Valores Ativos						56.849,07
9.1.1. Adiantamentos por conta de imoveis						0,00
9.1.2. Outros			EUR			56.849,07
9.2. - Valores Passivos						-4.452.100,55
9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis			EUR			-3.987.000,00
9.2.2. Outros			EUR			-465.100,55
TOTAL		-		-	-74.636,59	-7.925.859,16
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO		-		-	-	7.972.317,92

NOTA 6 - PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário 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 Fundo 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

Os imóveis são apresentados em Balanço por um valor compreendido entre o custo de aquisição e o seu valor de mercado, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido se fosse colocado para venda, em condições normais de mercado, no momento das avaliações.

Este valor corresponde à média aritmética simples das avaliações efetuadas por dois peritos independentes designados nos termos da lei, com uma periodicidade mínima de dois anos, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel.

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 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 Fundo 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 Fundo.

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa ao valor global do Fundo 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, com base em modelos representativos do justo valor destes títulos ou participações à data do 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 Fundo apurado no encerramento das contas no último dia do mês e o número de unidades de participação em circulação.

f) Imposto sobre o rendimento

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos, de acordo, com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre o rendimento de forma autónoma, considerando a natureza dos rendimentos. Desta forma, o valor das unidades de participação é, em cada momento, líquido de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos dos encargos de conservação e manutenção efetivamente suportados, bem como do imposto municipal sobre imóveis obtidos no território português, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%. Relativamente às mais-valias prediais, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício, apuradas de acordo com o Código do IRS.

Outros rendimentos que não prediais, são tributados da seguinte forma:

- Os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, nos casos em que a mesma sendo devida não é efetuada, pela entidade a quem compete, estão sujeitos a tributação autónoma 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 que, nos casos em que os rendimentos não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício.
- Os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias são tributados autonomamente, à taxa 20%, relativamente a rendimentos de títulos de dívida, a lucros distribuídos e a rendimentos de Fundos de investimento, e à taxa de 25%, nos restantes casos, incidente sobre o respetivo valor líquido obtido em cada ano.
- Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, as mesmas são tributadas à taxa de 25% sobre o saldo positivo obtido entre mais e menos-valias.

De acordo com o artigo 22º do EBF, o imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica Impostos e taxas da Demonstração dos Resultados. Os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respetivo valor bruto na respetiva rubrica da Demonstração dos Resultados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efetuada até ao final do mês de abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspeção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de quatro anos, contado a partir do ano a que respeitam.

I-MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 7: Discriminação da liquidez do fundo**

(Valores em Euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	58.170,63			6.502,82
Depósitos a prazo	166.787,00	1.417.193,00	1.295.980,00	288.000,00
TOTAL	224.957,63	1.417.193,00	1.295.980,00	294.502,82

I-MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 8: Dívidas de Cobrança Duvidosa**

(Valores em Euros)

Contas/Entidades	Devedores P/ Rendas Vencidas	Outros Devedores	Soma
Marope Imobiliária, SA	56.848,00		56.848,00
TOTAL	56.848,00	0,00	56.848,00

I-MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 10: Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais**

(Valores em Euros)

Rubricas do Balanço	Valores	Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Conta 43 - Empréstimos Obtidos	3.750.473,91	Hipoteca	6.000.000,00
		Bancária	2.728,42
TOTAL	3.750.473,91	-	6.002.728,42

I-MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 11: Movimento de Contas de Provisões**

(Valores em Euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
Conta 471 - Ajustamentos para crédito vencido	0,00	51.680,00	0,00	51.680,00
Conta 482 - Provisões para outros encargos	10,62	0,00	0,00	10,62
TOTAL	10,62	51.680,00	0,00	51.690,62

I-MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 12: Discriminação dos impostos retidos na fonte**

(Valores em Euros)

Tipo de rendimento	Montantes
Aplicações Financeiras	1.308,83
TOTAL	1.308,83

I-MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 13: Discriminação das responsabilidades com e de terceiros**

(Valores em Euros)

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	No início	No fim
Operações a prazo de venda - imóveis	6.945.000,00	7.695.000,00
Valores cedidos em garantia	6.002.728,42	6.002.728,42
TOTAL	12.947.728,42	13.697.728,42

I-MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2013

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2013	2012
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Resgates de unidades de participação	0,00	0,00
Rendimentos pagos aos participantes	0,00	0,00
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	0,00	0,00
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS		
Alienação de ativos imobiliários	0,00	0,00
Rendimentos de ativos imobiliários	223.960,83	319.523,26
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	150.000,00	3.092.000,00
Outros recebimentos de ativos imobiliários	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Aquisição de ativos imobiliários	2.142.174,11	2.988.960,01
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	25.505,60	21.694,29
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	0,00	0,00
Comissões em ativos imobiliários	0,00	21.586,50
Outros pagamentos de valores imobiliários	314,11	60.816,89
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	-1.794.032,99	318.465,57
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
RECEBIMENTOS		
Venda de títulos	0,00	0,00
Rendimentos carteira de títulos	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Pagamento em operações de taxa de juro	0,00	0,00
Fluxo das operações da carteira de títulos	0,00	0,00
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS		
RECEBIMENTOS		
Financiamentos externos	2.131.912,98	0,00
PAGAMENTOS		
Financiamentos externos	0,00	500.000,00
Juros e custos similares pagos	118.452,08	104.238,01
Fluxo das operações a prazo e de divisas	2.013.460,90	-604.238,01
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	3.411,81	10.610,58
Outros recebimentos correntes	0,00	1.617,97
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	48.000,00	48.000,00
Comissão de depósito	12.000,00	12.000,00
Taxa de supervisão	2.635,42	2.703,00
Impostos e taxas	72.297,23	48.800,59
Juros devedores de depósitos bancários	10,80	0,00
Outros pagamentos correntes	18.351,08	43.792,89
Fluxo das operações de gestão corrente	-149.882,72	-143.067,93
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros recebimentos de operações eventuais	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros pagamentos de operações eventuais	0,00	0,00
Fluxo das operações eventuais	0,00	0,00
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	69.545,19	-428.840,37
Disponibilidades no início do período (B)	224.957,63	653.798,00
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	294.502,82	224.957,63