

Interfundos

gestão de fundos de Investimento Imobiliário

Relatório e Contas de 2018

Fundo Imobiliário

I-MAROPE



Relatório de Atividade de 2018

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 2018	2.349.946,78 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 2017	Em 2018
26,41%	1,60%

(*) 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.

Enquadramento Económico

Em 2018, a economia portuguesa registou um abrandamento face ao ano anterior motivado pela perda de vigor do investimento e das exportações, não obstante a robustez do consumo privado e aceleração dos gastos do estado. Ainda assim, o ritmo de expansão de atividade em Portugal manteve-se acima do crescimento potencial, o que possibilitou o prolongamento da trajetória de redução da taxa de desemprego, a qual atingiu os valores mais baixos desde 2002.

Neste contexto, o Banco de Portugal prevê que o PIB português tenha crescido 2,1% em 2018, o que compara com uma taxa de variação de 2,8% no ano precedente.

A tendência positiva que se vinha manifestando no mercado imobiliário português ao longo dos últimos anos culminou com um 2018 de exceção.

O volume de investimento em imobiliário de rendimento, a absorção de escritórios, a atividade do retalho de rua, a dimensão dos negócios e o nível das taxas de rendibilidade refletem a forte dinâmica do setor.

Globalmente, a generalidade dos setores registou um assinalável dinamismo, quer ao nível da ocupação (escritórios e retalho), quer de investimento. Os valores de mercado, as rendas e as yields, traduzem o excelente momento que o mercado atravessa, nomeadamente:

- a consolidação do mercado imobiliário português, mais equilibrado, diversificado e com maior escala, no panorama internacional;
- o reforço do investimento estrangeiro, maioritariamente de origem europeia, que terá sido responsável por mais de 90% do volume total investido;
- o volume de investimento em imobiliário de rendimento deverá ter ascendido a cerca de €3.500 milhões, o que representa um novo máximo histórico. O setor que maior investimento captou foi o de retalho com mais 1.400 M€, seguindo-se os escritórios com mais de 1.000 M€ e a hotelaria com mais 200 M€;
- o mercado de escritórios da Grande Lisboa teve um dos seus melhores anos de sempre devendo a absorção de escritórios ter ascendido a cerca de 200.000 m², um máximo dos últimos 10 anos. Esta dinâmica de mercado associada aos baixos níveis de oferta conduziram a uma redução da taxa de desocupação em Lisboa para 6,6%, a par do aumento da renda *prime* para 21€/m²;
- o retalho, com destaque para o comércio de rua, sobretudo nos centros urbanos de Lisboa e Porto onde foram arrendadas cerca de 650 lojas, totalizando uma área superior a 220.000 m², com a renda no Chiado (Lisboa) a alcançar os 130€/m² e a *prime yield* a situar-se nos 4,0% e na Baixa-Santa Catarina (Porto) a alcançar 75€/m² e a *prime yield* a situar-se nos 5,0%;
- o setor hoteleiro, quer na componente de investimento (as transações ascenderam a cerca de € 200 milhões), quer na de ocupação, com a abertura de cerca de 50 novos projetos hoteleiros representando mais de 3.000 unidades de alojamento, maioritariamente em hotéis de 4 e 5 estrelas e com particular destaque para a região de Lisboa (7 aberturas);
- a promoção imobiliária, largamente decorrente de operações de reabilitação urbana (60 a 70% dos processos de licenciamento na cidade de Lisboa), em resposta à procura latente e em resultado do dinamismo revelado pelo turismo, com forte impacto ao nível do alojamento local, hotelaria e retalho, em especial na restauração;
- a habitação, com o número de casas vendidas em Portugal a crescer 19% e os preços a subirem acima de 10% no país e dos 20% em Lisboa;

Análise da Atividade

O Fundo Imobiliário I-Marope iniciou a sua atividade no dia 11 de maio de 2006. Em Assembleia de Participantes, realizada no dia 14 de outubro de 2015, foi deliberada a prorrogação do Fundo por um novo período adicional de 10 anos.

A 31 de dezembro de 2018, o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 2.349.946,78 euros. O património do Fundo encontra-se representado por 18.247 unidades de participação no valor base de 100 euros. O valor da unidade de participação, no final de 2018, era de 128,7854 euros.

O Fundo manteve a política de rentabilização dos seus ativos imobiliários através de operações no mercado de arrendamento, embora ainda permaneçam em carteira imóveis devolutos, atenta a maior dificuldade de colocação.

Ao longo do ano de 2018, não ocorreram alterações significativas no que se refere ao valor dos imóveis em carteira, o que proporcionou estabilidade ao nível da situação do Fundo.

A estratégia definida para 2019 estará enfocada no desinvestimento e/ou na colocação em mercado de arrendamento dos espaços comerciais que se encontram devolutos.

Expetativas Futuras

Cenário Macroeconómico

Para 2019 esperam-se dinâmicas qualitativamente semelhantes às observadas em 2018. O investimento deverá permanecer a componente mais dinâmica da procura agregada, num contexto de reposição do stock de capital delapidado durante os anos mais críticos da crise. As exportações também poderão continuar a evoluir de forma robusta, beneficiando do dinamismo do setor do turismo bem como das exportações de bens, designadamente no que se refere ao setor automóvel. Já o crescimento do consumo é estimado decrescer, perante a necessidade de reforço da taxa de poupança, que se encontra em mínimos históricos, e de algum arrefecimento do mercado de trabalho. Neste entorno, o Banco de Portugal projeta uma moderação adicional do PIB português, cuja taxa de variação, em 2019, se deverá quedar pelos 1,8%.

Os principais riscos para o desempenho macroeconómico em Portugal têm origem externa e radicam na possibilidade de correção significativa nos mercados financeiros internacionais e de degradação do panorama geopolítico mundial, em particular na Europa.

Um entorno de moderação do crescimento económico a par da permanência das taxas de juro a níveis baixos deverá contribuir para direcionar mais investimento para o mercado imobiliário, onde a maioria dos setores deverá manter em 2019 uma dinâmica positiva, em resultado de:

- expetável maior volume de projetos de promoção imobiliária (arranque da construção de alguns edifícios de escritórios bem como de projetos residenciais de grande dimensão nas cidades de Lisboa e Porto) impulsionado pela escassez da oferta;
- dinâmica dos escritórios que continuarão a ser um dos sectores mais relevantes, em resultado da procura de multinacionais para a instalação de centros de inovação, tecnológicos ou de serviços partilhados, assim como a proliferação de espaços de co-working, esperando-se também um forte crescimento do volume de transações no sector dos hotéis;
- pré-arrendamento, como nova tendência da ocupação de escritórios, para fazer face à falta de oferta, enquanto no comércio, o sector da restauração deverá continuar a registar forte dinamismo, quer em centros comerciais quer em comércio de rua, sustentado em certas localizações pelo crescimento do turismo;
- continuação do contributo da reabilitação urbana ao nível da habitação residencial, a par da construção nova, com maior diversificação geográfica, com maior escala e destinada à classe média, a qual deverá marcar a atividade em 2019, ainda assim longe dos níveis de produção históricos;
- interesse dos promotores pelos projetos de usos mistos pela possibilidade de originação de produto em todos os setores e pela escala que permitem;

Evolução Previsível do Fundo

Por deliberação da Assembleia de Participantes do Fundo datada de 5 de fevereiro de 2019 (ata nº 11) foi deliberada a dissolução, liquidação e partilha do Fundo, cujo período de liquidação se iniciou em 20 de fevereiro de 2019 e deverá ser concretizada em 2019.

Informações previstas no Esquema B do Anexo II do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (nº 1 do Artº 161.º)

Demonstração do Património

(Valores em Euros)

Descritivo		Valor Total
ATIVOS		2.374.801,47
Imóveis	2.050.550,00	
Saldos Bancários	324.250,40	
Outros ativos	1,07	
PASSIVOS		24.854,69
CAPITAL DO FUNDO		2.349.946,78

Transações Registadas no OII em 2018

(Valores em Euros)

Descritivo	Custos/Perdas	Proveitos/ Ganhos
Rendimentos de Ativos Imobiliários		69.578,43
Outros Rendimentos		28.165,59
Comissões de Gestão	48.000,00	
Comissões de Depósito	12.000,00	
Comissões de Intermediação Imobiliária	0,00	
Outros Encargos e Taxas	25.935,85	
Impostos Liquidados no Exercício	8.730,03	
Valias de Investimento (Potenciais)	32.250,00	66.150,00
Total	126.915,88	163.894,02
Lucro Líquido		36.978,14

Compras e Vendas de Ativos Imobiliários

Não se realizaram compras e vendas neste período.

Arrendamentos

(Valores em Euros)

Imóvel	Fração	Valor Renda Mensal
Arrendamentos		
Novos		
URB. QUATRO MARES	Fração HB	3.750,00
Terminados	-	-

EVOLUÇÃO DO OII DE 2016 A 2018

(Valores em Euros)

ANO	VLGF	VALOR UP	N.º de U.P.s em Circulação
2018	2.349.946,78	128,7854	18.247
2017	2.312.968,64	126,7588	18.247
2016	3.621.173,21	100,2762	36.112

Observação: Os valores das unidades de participação constantes deste quadro referem-se à última publicada no respectivo ano.

Porto Salvo, 11 de março de 2019

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



Interfundos

gestão de fundos de Investimento Imobiliário

Fundo Imobiliário I-MAROPE

Demonstrações Financeiras

+

I MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 31/12/2018			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ATIVO					CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	CAPITAL E PASSIVO	
		2018			2017				Períodos	
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido		2018	2017	
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS									
31	Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61	Unidades de Participação	1.824.700,00	1.824.700,00
32	Construções	3.161.019,95	189.530,38	1.300.000,33	2.050.550,00	2.016.650,00	62	Variações Patrimoniais	-1.074.394,24	-1.074.394,24
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Resultados Transitados	1.562.662,88	670.978,50
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Distribuídos	0,00	0,00
35	Outros ativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66	Resultado Líquido	36.978,14	891.684,38
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3.161.019,95	189.530,38	1.300.000,33	2.050.550,00	2.016.650,00		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	2.349.946,78	2.312.968,64
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES									
	OBRIGAÇÕES									
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	18.750,00
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	0,00	0,00
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0,00	18.750,00
	CONTAS DE TERCEIROS									
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
412	Devedores por Rendas Vencidas	0,00	0,00	0,00	0,00	18.750,00				
413+...+419	Outras Contas de Devedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	0,00	0,00	0,00	0,00	18.750,00				
	DISPONIBILIDADES									
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00
12	Depósitos à Ordem	324.250,40	0,00	0,00	324.250,40	600.856,68	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	5.200,00	5.200,00
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	424+...+429	Outras Contas de Credores	18.240,19	218.536,79
18	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	324.250,40	0,00	0,00	324.250,40	600.856,68	432	Empréstimos Não Titulados	0,00	0,00
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	0,00	0,00
51	Acréscimos de Proveitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	23.440,19	223.736,79
52	Despesas com Custo Diferido	1,07	0,00	0,00	1,07	1,07		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53	Acréscimos de Custos	1.414,50	80.802,32
59	Contas Transitórias Ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56	Receitas com Provento Diferido	0,00	0,00
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	1,07	0,00	0,00	1,07	1,07	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00
	TOTAL DO ATIVO	3.485.271,42	189.530,38	1.300.000,33	2.374.801,47	2.636.257,75	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00
								TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	1.414,50	80.802,32
								TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	2.374.801,47	2.636.257,75

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: 31 / 12 / 2018	
CUSTOS E PERDAS		2018		2017		PROVEITOS E GANHOS	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO			CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2018	2017
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
711+...+718	De Operações Correntes	0,00	0,50	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	35,56
	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	6.918,75	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	62.598,53	62.721,26	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	32.250,00	141.201,60	833	Em Ativos Imobiliários	66.150,00	1.093.450,00
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	46,22	77.727,32	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	18.750,00	0,00
7412+7422	Impostos Indiretos	1.178,01	1.751,84	852	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
7418+7428	Outros Impostos	7.505,80	7.977,09		RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			86		69.578,43	87.280,24
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	18.750,00	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	8.944,30	152,13
752	Provisões para Encargos	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	163.422,73	1.180.917,93
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	22.800,16	30.285,80		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	537,16	123,00	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	126.915,88	347.457,16	882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	57.439,26
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	884...888	Outros Ganhos Eventuais	471,29	3.364,82
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	471,29	60.804,08
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	0,00				
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	2.580,47				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0,00	2.580,47				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	36.978,14	891.684,38	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0,00	0,00
	TOTAL	163.894,02	1.241.722,01		TOTAL	163.894,02	1.241.722,01
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	471,29	58.223,61
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	80.678,27	1.002.324,09	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	37.024,36	969.411,70
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	36.978,14	891.684,38
B-A+74x1	Resultados Correntes	36.553,07	911.188,09				

I-MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2018

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2018	2017
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	0,00	2.199.888,95
Rendimentos pagos aos participantes	0,00	0,00
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	0,00	-2.199.888,95
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS		
Alienação de ativos imobiliários	0,00	2.500.000,00
Rendimentos de ativos imobiliários	65.828,43	86.462,23
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	0,00	0,00
Outros recebimentos de ativos imobiliários	0,00	2.663,30
PAGAMENTOS		
Aquisição de ativos imobiliários	0,00	0,00
Grandes reparações em ativos imobiliários	0,00	107.151,60
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	24.460,66	30.285,80
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	0,00	0,00
Comissões em ativos imobiliários	0,00	6.918,75
Outros pagamentos de ativos imobiliários	177.331,59	0,00
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	-135.963,82	2.444.769,38
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
RECEBIMENTOS		
Venda de títulos	0,00	0,00
Rendimento carteira de títulos	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Compra títulos	0,00	0,00
Fluxo das operações da carteira de títulos	0,00	0,00
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS		
RECEBIMENTOS		
Financiamentos externos	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Financiamentos externos	0,00	1.000,00
Juros e custos similares pagos	0,00	4,01
Fluxo das operações a prazo e de divisas	0,00	-1.004,01
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	0,00	60,56
Outros recebimentos correntes	8.944,30	152,13
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	48.000,00	48.000,00
Comissão de depósito	12.000,00	12.000,00
Taxa de supervisão	2.550,00	2.550,00
Impostos e taxas	86.451,07	9.659,69
Juros devedores de depósitos bancários	0,00	0,00
Outros pagamentos correntes	585,69	294,26
Fluxo das operações de gestão corrente	-140.642,46	-72.291,26
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00	57.439,26
Outros recebimentos de operações eventuais	0,00	905,56
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros pagamentos de operações eventuais		
Fluxo das operações eventuais	0,00	58.344,82
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	-276.606,28	229.929,98
Disponibilidades no início do período (B)	600.856,68	370.926,70
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	324.250,40	600.856,68

Interfundos

gestão de fundos de Investimento Imobiliário

Fundo Imobiliário I-MAROPE

Anexo às Demonstrações Financeiras



MARÓPE - 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	248.500,00	248.500,00	0,00
Ed. D. Duarte	Rua Professor Mota Pinto. 170 a 188 - Ramalde	94.750,00	94.750,00	0,00
Ed. D. Fernando	Rua Direita das Campinas. 354 - Ramalde	970.750,00	970.750,00	0,00
Ed. D. Henrique	Rua Direita das Campinas. 318. 322 - Ramalde	92.000,00	92.000,00	0,00
João de Deus	Rua João de Deus. 138 - Ramalde	140.400,00	140.400,00	0,00
Urb. Quatro Mares	Rua Helena Vieira da Silva 118 a 160-Leça da Palmeira	504.150,00	504.150,00	0,00
Total		2.050.550,00	2.050.550,00	0,00



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	1.824.700,00						1.824.700,00
Diferença em subscrições e resgates	-1.074.394,24						-1.074.394,24
Resultados distribuídos	0,00						0,00
Resultados acumulados	670.978,50				891.684,38		1.562.662,88
Resultados do período	891.684,38				-891.684,38	36.978,14	36.978,14
S O M A	2.312.968,64	0,00	0,00	0,00	0,00	36.978,14	2.349.946,78
Nº de unidades de participação	18.247						18.247
Valor da unidade de participação	126,7588						128,7854

+

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

(Valores em Euros)

Imóveis	Área (m2)	Data Aquisição	Valor Aquisição	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do Imóvel
				Data	Valor	Data	Valor	
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA								2.050.550,00
1.4. Construções Acabadas								2.050.550,00
1.4.1 Arrendadas								971.500,00
Comércio								971.500,00
João de Deus - Rua João de Deus. 138 - Ramalde	150	20060511	162.018,05	20181109	82.000,00	20181109	90.000,00	86.000,00
Ed. D. Fernando - Rua Direita das Campinas. 354 - Ramalde	720	20060511	1.256.954,32	20180403	862.000,00	20180403	909.000,00	885.500,00
Serviços								85.250,00
Ed. D. Fernando - Rua Direita das Campinas. 354 - Ramalde	192	20151027	71.888,15	20180403	81.500,00	20180403	89.000,00	85.250,00
1.4.2 Não Arrendadas								993.800,00
Comércio								993.800,00
Ed. Cabo das Marés - Rua Almeiriga. 2884 - Perafita	456	20060511	390.738,98	20181109	242.000,00	20181109	255.000,00	248.500,00
Ed. D. Duarte - Rua Professor Mota Pinto. 170 a 188 - Ramalde	81	20060511	122.402,52	20181109	93.500,00	20181109	96.000,00	94.750,00
Ed. D. Henrique - Rua Direita das Campinas. 318. 322 - Ramalde	71	20060511	145.037,18	20181109	90.000,00	20181109	94.000,00	92.000,00
João de Deus - Rua João de Deus. 138 - Ramalde	98	20060511	113.834,44	20180706	52.000,00	20180706	56.800,00	54.400,00
Quatro Mares - Rua Helena Vieira da Silva. 118 a 160 - Leça da Palmeira	385	20060511	898.146,31	20181109	494.300,00	20181109	514.000,00	504.150,00
Total	2.153	-	3.161.019,95	-	1.997.300,00	-	2.103.800,00	2.050.550,00
7 - LIQUIDEZ				Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
7.1. À vista								324.250,40
7.1.1. Numerário								324.250,40
7.1.2. Depósitos a Ordem - BCP					EUR			0,00
7.2. A Prazo								324.250,40
7.2.1. Depósitos com pre-aviso e a prazo								0,00
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								0,00
8.1 Empréstimos Obtidos								0,00
8.2 Descobertos								0,00
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos								0,00
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR								-24.853,62
9.1. - Valores Ativos								257.908,75
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis								0,00
9.1.4. Rendas Divida								0,00
9.1.5. Outros					EUR			257.908,75
9.2. - Valores Passivos								-282.762,37
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis								0,00
9.2.5. Rendas Adiantadas					EUR			-10.440,00
9.2.6. Outros					EUR			-272.322,37
TOTAL				-	-	-	-	299.396,78
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO				-	-	-	-	2.349.946,78

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 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

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 acrescer 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, 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 Fundo 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) 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 Fundos de Investimento Imobiliário, 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 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 fundos de investimento imobiliário 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 fundos 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 fundos 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 fundos.

Os prejuízos fiscais apurados em determinado período de tributação são deduzidos aos lucros tributáveis, nos termos n.º 1 e n.º 2 do artigo 52.º do Código do IRC.

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

Os fundos 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).

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 fundos de investimento imobiliário 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.

J

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	600.856,68			324.250,40
TOTAL	600.856,68	-	-	324.250,40

f

I MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

(Valores em Euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
Conta 471 - Ajustamentos para crédito vencido	18.750,00	0,00	18.750,00	0,00
TOTAL	18.750,00	0,00	18.750,00	0,00

f

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
Opções sobre imóveis URB. QUATRO MARES	500.000,00	0,00
Valores cedidos em garantia bancária	2.728,42	2.728,42
Valores recebidos em garantia bancária	349.091,50	357.716,50
TOTAL	851.819,92	360.444,92

+

I MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**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 2018.

Colaboradores	Montante (EUR)	Número
Fixa	1.387.053,00	
Variável	0,00	
TOTAL	1.387.053,00	24

Comissões de desempenho - não aplicável

Órgãos de Administração (*) e Fiscalização (**)	Montante (EUR)	Número
Fiscal Único (***)	26.000,00	
TOTAL	26.000,00	1

(*) O montante agregado das remunerações pagas a membros do Conselho de Administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi suportado pelo Banco Comercial Português S.A., de acordo com a política de remunerações fixada para as sociedades em relação de domínio ou de Grupo com o BCP, e conforme deliberação da Assembleia Geral da Sociedade Gestora.

(**) Em 2018 não foram pagas quaisquer remunerações aos membros do Conselho Fiscal, os quais se encontravam a aguardar autorização do Banco de Portugal para iniciarem o exercício das respetivas funções conforme pedido oportunamente formulado ao abrigo do disposto no art.º 30º B do RGICSF e da Instrução n.º 12/2015 do Banco de Portugal.

(***) Inclui honorários por serviços prestados de auditoria, designadamente por serviços de revisão legal.

f

I MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 15: Outras contas de credores**

(Valores em Euros)

	2018	2017
Imp.Selo sobre VLG-Verba 29	294,39	288,11
IMI	7.505,80	7.977,09
Credores por fornecimentos e serviços de terceiros	0,00	177.331,59
Caução-Rendas	10.440,00	32.940,00
TOTAL	18.240,19	218.536,79

f

I MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 16: Acréscimos de custos**

(Valores em Euros)

	2018	2017
Passivos Por Impostos Diferidos - Mais valias	0,00	77.727,32
Auditores Externos	1.414,50	3.075,00
TOTAL	1.414,50	80.802,32

+

I MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 17: Perdas e ganhos em ativos imobiliários**

(Valores em Euros)

Imóvel	Tipo	Perdas	Ganhos
Condom. JOÃO DE DEUS	Ajustes favoráveis		8.250,00
Ed. CABO DAS MARÉS	Ajustes favoráveis		6.400,00
Ed. D. DUARTE	Ajustes favoráveis		600,00
Ed. D. FERNANDO	Ajustes favoráveis		43.250,00
Ed. D. FERNANDO	Ajustes desfavoráveis	7.100,00	
Ed. D. HENRIQUE	Ajustes favoráveis		7.650,00
URB. QUATRO MARES	Ajustes desfavoráveis	25.150,00	
TOTAL		32.250,00	66.150,00

f

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

Fundo Imobiliário I-MAROPE

Relatório de Auditoria