

Interfundos

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

Relatório e Contas de 2020 Fundo Imobiliário I-MAROPE

Relatório de Atividade de 2020

Fundo Imobiliário I-MAROPE

Interfundos

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

Elementos Identificativos

Tipo de Fundo:	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular
Data de Constituição:	11-05-2006
Sociedade Gestora:	Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.
Banco Depositário:	Banco Comercial Português, S.A.
Valor da Carteira em 31 de dezembro de 2020	2 196 351,56 euros

Política de Investimento

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

O Fundo pode desenvolver projetos 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 projetos 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	Em
2019	2020
-2,31%	-4,31%

(*) 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

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

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

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

foi interrompida no último quartel do ano, em grande parte, devido à implementação de novas restrições sanitárias.

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

- a consolidação do mercado imobiliário português no panorama internacional;
- o contributo do investimento estrangeiro maioritariamente de origem europeia (Alemanha e Reino Unido), que terá sido responsável por 75% do volume total investido (revelando a manutenção do interesse dos investidores estrangeiros ao contrário do verificado na anterior crise económica) mas com o investimento nacional a crescer (designadamente de fundos de investimento imobiliário abertos e dos fundos de pensões), aumentando em 40% o volume investido;
- o volume de investimento em imobiliário de rendimento manteve elevado volume de transações e atingiu €2,8 mil milhões, tratando-se do terceiro melhor ano de sempre do mercado, apesar da crise pandémica. O setor que maior investimento captou foi o retalho com 1.120 milhões de euros, seguindo-se os escritórios com cerca de 970 M€ e a hotelaria com 490 M€;
- o registo de alguns dos maiores negócios de sempre no segmento comercial (entrada de investidores no Sierra Prime), de escritórios (venda do Lagoas Park) e hotelaria (venda da cadeia de hotéis Real);
- o volume de investimento em imobiliário residencial atingiu os 24 mil milhões de euros, o terceiro melhor ano de sempre;
- a redução do número de transações de habitação, prevendo-se um decréscimo de cerca de 10-15% em Lisboa e 20-25% no Porto relativamente a 2019 e a travagem na tendência de subida dos preços de venda;
- o mercado de escritórios da Grande Lisboa manteve um desempenho positivo com a absorção de escritórios a ascender a 138.630 m², valor 29% inferior ao verificado no ano transato, justificado sobretudo pela redução nas transações de grande dimensão. Este comportamento do mercado conduziu a um aumento da taxa de desocupação em Lisboa para 4,9%, a par da manutenção da renda prime em 23€ m². Na cidade do Porto registou-se uma absorção de 54.000 m², o que representou uma quebra de 17% face a 2019;
- o retalho foi dos segmentos mais afetados pela pandemia, com as restrições ao funcionamento do comércio ao longo do ano e à falta de turistas, com impacto quer nos centros comerciais quer no comércio de rua, a obrigar os retalhistas a reorganizar as suas operações. Apesar de ter contabilizado menos novas aberturas (correspondentes a uma área de 92.100 m²), ou seja, 60% abaixo do verificado em 2019, este segmento absorveu cerca de 40% do investimento. A restauração foi das áreas mais afetadas, mas setores como o de decoração e bricolage, além do desportivo e comércio de conveniência e de proximidade, beneficiaram das tendências que nasceram com o lockdown;
- a resiliência do retalho, com destaque para o comércio de rua, sobretudo nos centros urbanos de Lisboa e Porto, com a renda no Chiado (Lisboa) a alcançar os 125€/m² e a prime yield a situar-se nos 4,25% e na Baixa-Santa Catarina (Porto) a alcançar 72,5€/m² e a prime yield a situar-se nos 5,25%;
- o setor hoteleiro, o segmento mais afetado pela pandemia, a registar quebras na ocupação e no desempenho de 60% a 70% e cujas receitas deverão ter-se situado 57% abaixo das registadas em 2019. Na componente de investimento, destaque para venda das dez unidades hoteleiras da cadeia Hotéis Real por cerca de 300M€;
- a produção do sector da construção terá registado, em 2020, um acréscimo de 2,5%, para 13.739 milhões de euros, crescimento suportado principalmente pela produção do segmento dos edifícios residenciais que aumentou 4,5%, já que os não residenciais recuaram 0,5%;
- a atividade de promoção e reabilitação urbana (aquisições de edifícios para reabilitação ou terrenos para promoção), terá registado uma quebra de 60% face a 2019, com um volume alocado abaixo dos 500 milhões de euros. As duas maiores operações foram o projeto The Keys, na Quinta do Lago, em Almancil, por 95 milhões de euros, e a Herdade dos Pinheirinhos, em Grândola, no valor de 80 milhões de euros;
- o segmento residencial, um dos mais resilientes, e no qual, apesar do número de casas vendidas ter apresentado uma quebra anual de cerca de 10%, não se registou uma queda no volume das transações, tendo o sector ultrapassado, tal como em 2019, os 25 mil milhões de euros;
- o segmento industrial e de logística a evidenciar um comportamento em contraciclo, com um aumento expressivo da procura (duplicando o volume de 2019) devido ao disparar do e-commerce durante a pandemia.

Análise da Atividade

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 2020, o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 2 196 351,56 euros. O património do Fundo encontra-se representado por 18.247 unidades de participação. O valor da unidade de participação, no final de 2020, era de 120,3678 euros.

Por deliberação da Assembleia de Participantes do Fundo, datada de 11 de maio de 2020, foi aprovada a reversão do processo de liquidação do Fundo e retoma da atividade normal do Fundo.

Na atividade em 2020 saliente-se, no último trimestre, a venda de uma loja sita na Urbanização Quatro Mares em Matosinhos.

O Fundo manteve a política de rentabilização dos seus ativos imobiliários, mantendo os contratos de arrendamento, embora ainda permaneçam em carteira imóveis devolutos, que evidenciam maior dificuldade de colocação em mercado.

A estratégia definida para 2021 estará enfocada no desinvestimento e/ou na colocação em mercado de arrendamento dos espaços comerciais que se encontram devolutos, por forma a potenciar uma maior rentabilidade.

Expetativas Futuras

Cenário Macroeconómico

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

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

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

- as políticas de estímulo do Banco Central Europeu, que têm promovido a manutenção de baixas taxas de juro, concorrerão para direcionar novo capital para o segmento imobiliário em complemento aos investidores tradicionais;
- as taxas de juro muito baixas poderão continuar a favorecer a procura de crédito à habitação, à semelhança do ocorrido em 2020;
- o efeito das moratórias no crédito, ao suavizarem a pressão de venda de ativos imobiliários residenciais e ao garantirem liquidez à economia e aos agentes económicos, poderão contribuir para a manutenção da resiliência do mercado;
- o mercado português manteve intactos os seus fatores distintivos de atratividade e o corrente ano apresenta-se com menos incerteza e com intervenientes mais preparados para enfrentar o contexto vigente;
- o previsível comportamento do mercado não será homogéneo e com uma retoma mais acentuada na segunda metade do ano, atento o adiamento de algumas decisões no primeiro semestre: o retalho e os ativos turísticos continuarão a ser os segmentos mais afetados, forte pressão sobre os preços dos ativos de logística e produto habitacional destinado à classe média e menor pressão no segmento habitacional de luxo;
- para o segmento de escritórios já estão previstas várias operações, o que faz antever um ano com uma alguma dinâmica;
- para o segmento hoteleiro apenas se vislumbra para o 2º semestre uma eventual ativação das viagens de lazer, apontando-se como destinos preferenciais os países mais sustentáveis e mais próximos do local de residência e, na componente de investimento, fruto designadamente das conseqüências da pandemia, perspetivam-se transações de compra e venda de hotéis;
- para o segmento residencial continuará a verificar-se pressão sobre os preços, atenta a reduzida oferta de produto habitacional novo, em especial projetos destinados à classe média e adaptados às novas

tendências e transformações comportamentais que surgiram com a pandemia como o “upsizing” das habitações e a relocação, enquanto para o segmento de luxo se perspetiva menor pressão e um eventual arrefecimento da procura, em especial em consequência da recente alteração do Regime Jurídico das Autorizações de Residência para Investimento;

- para o segmento residencial, o novo paradigma tenderá a evoluir da promoção para venda para a construção de edifícios para arrendamento, sector no topo das preferências de investimento dos investidores institucionais pelo que, a par dos usos tradicionais, se prevê que possam surgir mais projetos para novas ocupações como as residências seniores ou de estudantes;
- para a logística perspetiva-se uma acrescida atenção dos investidores, designadamente devido ao disparar do e-commerce durante a pandemia que evidenciou a necessidade de unidades de armazenamento modernas e de qualidade, especialmente as chamadas last-mile, a qual apenas será colmatada com o desenvolvimento dos projetos em pipeline, sobretudo na área metropolitana de Lisboa.

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

- o prolongar dos lockdowns e de eventuais novas vagas e suas consequências na saúde e na confiança das empresas e dos investidores;
- a incerteza na procura por parte de estrangeiros e as quebras registadas no turismo, nomeadamente no segmento do Alojamento Local, poderão aumentar o risco de uma correção em baixa nos preços dos imóveis residenciais, que se têm mantido estáveis;
- a maior dilatação dos prazos de licenciamento, afastando investidores do mercado da promoção imobiliária e retardando os projetos dos operadores ativos;
- uma maior exigência nas condições de acesso a financiamento, com os bancos a adotarem estratégias mais conservadoras, e provavelmente, reduzindo o seu apetite pelo risco;
- novas alterações que perturbem a estabilidade fiscal e legislativa do país, fator essencial para a atração do investimento estrangeiro, o principal do motor do desenvolvimento do setor nos últimos anos;
- o impacto da futura entrada em vigor das alterações ao Regime Jurídico das Autorizações de Residência para Investimento com as restrições introduzidas ao investimento imobiliário nas regiões metropolitanas de Lisboa, do Porto e do litoral do país e das alterações ao regime fiscal para residentes não habituais com a introdução de uma taxa de tributação.

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		2 253 661,69
Imóveis	1 580 721,50	
Saldos Bancários	672 003,20	
Outros ativos	936,99	
PASSIVOS		57 310,13
CAPITAL DO FUNDO		2 196 351,56

Transações Registadas no OII em 2020

(Valores em Euros)

Descritivo	Custos/Perdas	Proveitos/ Ganhos
Rendimentos de Ativos Imobiliários		67 260,54
Outros Rendimentos		4 084,08
Comissões de Gestão	48 000,00	
Comissões de Depósito	12 000,00	
Outros Encargos e Taxas	29 917,11	
Impostos Liquidados no Exercício	8 818,86	
Valias de Investimento (Realizadas)	20 000,00	
Valias de Investimento (Potenciais)	58 573,00	6 644,50
Total	177 308,97	77 989,12
Lucro Líquido		-99 319,85

Compras e Vendas de Ativos Imobiliários

(Valores em Euros)

Imóvel	Data	Valor
Vendas		
URB. QUATRO MARES - FRACÇÃO HB	04-12-2020	360 000,00
Total Vendas		360 000,00
Compras	-	-

EVOLUÇÃO DO OII DE 2018 A 2020

(Valores em Euros)

ANO	VLGF	VALOR UP	N.º de U.P.s em Circulação
2020	2 196 351,56	120,3678	18 247
2019	2 295 671,41	125,8109	18 247
2018	2 349 946,78	128,7854	18 247

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

Porto Salvo, 24 de março de 2021

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Interfundos

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

Fundo Imobiliário I-MAROPE

Demonstrações Financeiras

I MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 31 / 12 / 2020			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ATIVO				CAPITAL E PASSIVO				
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido	Períodos			
		2020						2020	2019	
	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	2 287 200,32	115 156,50	821 635,32	1 580 721,50	2 012 650,00	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	1 545 365,65	1 599 641,02
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	Resultados Líquidos do Período	-99 319,85	-54 275,37
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	2 287 200,32	115 156,50	821 635,32	1 580 721,50	2 012 650,00		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	2 196 351,56	2 295 671,41
	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	904,70	0,00
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	35 000,00	35 000,00
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	35 904,70	35 000,00
	CONTAS DE TERCEIROS									
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
412	Devedores por Rendas Vencidas	936,99	0,00	0,00	936,99	0,00				
413+...+419	Outras Contas de Devedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	936,99	0,00	0,00	936,99	0,00				
	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	672 003,20	0,00	0,00	672 003,20	346 330,96	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	5 400,00	5 400,00
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	424+...+429	Outras Contas de Credores	16 005,43	17 818,08
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	672 003,20	0,00	0,00	672 003,20	346 330,96	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	21 405,43	23 218,08
52	Despesas com Custo Diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
59	Contas Transitórias Ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53	Acréscimos de Custos	0,00	0,00
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56	Receitas com Provento Diferido	0,00	5 091,47
	TOTAL DO ATIVO	2 960 140,51	115 156,50	821 635,32	2 253 661,69	2 358 980,96	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00
							59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00
								TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	0,00	5 091,47
								TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	2 253 661,69	2 358 980,96

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 / 2020	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2020	2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2020	2019
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+...+718	De Operações Correntes	0,00	0,00	812	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
719	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	811+818	Outros, de Operações Correntes	0,00	0,00
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		RENDIMENTO DE TÍTULOS		
723	Em Ativos Imobiliários	0,00	0,00	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	62 621,63	62 500,99	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	78 573,00	58 964,98	833	Em Ativos Imobiliários	6 644,50	71 064,98
731+738	Outras, em Operações Correntes	0,00	0,00	831+838	Outros, em Operações Correntes	0,00	0,00
739	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	839	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	0,00	0,00		De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indiretos	3 530,94	3 563,52	851	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
7418+7428	Outros Impostos	5 287,92	7 090,40	852			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	904,70	0,00	86		67 260,54	66 569,30
752	Provisões para Encargos	0,00	35 000,00	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	33,78	0,00
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	26 267,77	26 074,98		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	73 938,82	137 634,28
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	123,01	123,00		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	177 308,97	193 317,87	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,00
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	1 285,10
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00	884...888	Outros Ganhos Eventuais	4 050,30	232,50
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	109,38		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	4 050,30	1 517,60
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	0,00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0,00	109,38				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	0,00	0,00	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	99 319,85	54 275,37
	TOTAL	177 308,97	193 427,25		TOTAL	177 308,97	193 427,25
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	4 050,30	1 408,22
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	-30 935,73	52 594,32	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-99 319,85	-54 275,37
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-99 319,85	-54 275,37
B-A+74x1	Resultados Correntes	-103 370,15	-55 683,59				

I-MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2020

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020	2019
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	0,00
Rendimentos pagos aos participantes	0,00	0,00
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	0,00	0,00
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS		
Alienação de ativos imobiliários	360 000,00	50 000,00
Rendimentos de ativos imobiliários	61 232,08	71 660,77
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	0,00	0,00
Outros recebimentos de ativos imobiliários	0,00	1,07
PAGAMENTOS		
Aquisição de ativos imobiliários	0,00	0,00
Grandes reparações em ativos imobiliários	0,00	0,00
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	26 267,77	27 489,48
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	0,00	0,00
Comissões em ativos imobiliários	0,00	0,00
Outros pagamentos de ativos imobiliários	0,00	0,00
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	394 964,31	94 172,36
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
RECEBIMENTOS		
Venda de títulos	0,00	0,00
Rendimento 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	0,00
Juros e custos similares pagos	0,00	0,00
Fluxo das operações a prazo e de divisas	0,00	0,00
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	0,00	0,00
Outros recebimentos correntes	33,78	0,00
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	48 000,00	47 840,00
Comissão de depósito	12 000,00	11 960,00
Taxa de supervisão	2 562,52	2 434,38
Impostos e taxas	10 528,71	10 843,53
Juros devedores de depósitos bancários	0,00	0,00
Outros pagamentos correntes	182,12	189,61
Fluxo das operações de gestão corrente	-73 239,57	-73 267,52
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00	1 285,10
Outros recebimentos de operações eventuais	3 947,50	0,00
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00	109,38
Outros pagamentos de operações eventuais		
Fluxo das operações eventuais	3 947,50	1 175,72
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	325 672,24	22 080,56
Disponibilidades no início do período (B)	346 330,96	324 250,40
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	672 003,20	346 330,96

Fundo Imobiliário I-MAROPE

Anexo às Demonstrações Financeiras

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	232 500,00	232 500,00	0,00
Ed. D. Duarte	Rua Professor Mota Pinto. 170 a 188 - Ramalde	95 750,00	95 750,00	0,00
Ed. D. Fernando	Rua Direita das Campinas. 354 - Ramalde	1 011 521,50	1 011 521,50	0,00
Ed. D. Henrique	Rua Direita das Campinas. 318. 322 - Ramalde	90 500,00	90 500,00	0,00
João de Deus	Rua João de Deus, 138 - Ramalde	83 950,00	83 950,00	0,00
Urb. Quatro Mares	Rua Helena Vieira da Silva 118 a 160-Leça da Palmeira	66 500,00	66 500,00	0,00
TOTAL		1 580 721,50	1 580 721,50	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	1 599 641,02				-54 275,37		1 545 365,65
Resultados do período	-54 275,37				54 275,37	-99 319,85	-99 319,85
S O M A	2 295 671,41	0,00	0,00	0,00	0,00	-99 319,85	2 196 351,56
Nº de unidades de participação	18 247						18 247
Valor da unidade de participação	125,8109						120,3678

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								1 580 721,50
1.4. Construções Acabadas								1 580 721,50
1.4.1 Arrendadas								1 023 596,00
Comércio								1 023 596,00
João de Deus - Rua João de Deus. 138 - Ramalde	62	20060511	162 018,05	20200508	81 900,00	20200508	86 000,00	83 950,00
Ed. D. Fernando - Rua Direita das Campinas. 354 - Ramalde	720	20060511	1 256 954,32	20200325	933 322,00	20200325	945 970,00	939 646,00
Serviços								71 875,50
Ed. D. Fernando - Rua Direita das Campinas. 354 - Ramalde	192	20151027	71 888,15	20200325	70 009,00	20200325	73 742,00	71 875,50
1.4.2 Não Arrendadas								485 250,00
Comércio								485 250,00
Ed. Cabo das Marés - Rua Almeiriga. 2884 - Perafita	456	20060511	390 738,98	20200508	213 000,00	20200508	252 000,00	232 500,00
Ed. D. Duarte - Rua Professor Mota Pinto. 170 a 188 - Ramalde	81	20060511	122 402,52	20200508	91 500,00	20200508	100 000,00	95 750,00
Ed. D. Henrique - Rua Direita das Campinas. 318. 322 - Ramalde	71	20060511	145 037,18	20200508	88 000,00	20200508	93 000,00	90 500,00
Quatro Mares - Rua Helena Vieira da Silva. 118 a 160 - Leça da Palmeira	19	20060511	42 290,17	20200508	18 000,00	20200508	21 000,00	19 500,00
Quatro Mares - Rua Helena Vieira da Silva. 118 a 160 - Leça da Palmeira	47	20060511	95 870,95	20201116	47 000,00	20201116	47 000,00	47 000,00
Total	1 648	-	2 287 200,32	-	1 542 731,00	-	1 618 712,00	1 580 721,50
7 - LIQUIDEZ				Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
7.1. À vista								672 003,20
7.1.1. Numerario								672 003,20
7.1.2. Depósitos a Ordem - BCP					EUR			0,00
7.2. A Prazo								672 003,20
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								-56 373,14
9.1. - Valores Ativos								162 280,17
9.1.1. Adiantamentos por conta de imoveis								0,00
9.1.4. Rendas Divida					EUR			464,70
9.1.5. Outros					EUR			161 815,47
9.2. - Valores Passivos								-218 653,31
9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis								0,00
9.2.5. Rendas Adiantadas					EUR			-9 967,71
9.2.6. Outros					EUR			-208 685,60
TOTAL				-	-	-	-	615 630,06
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO				-	-	-	-	2 196 351,56

A dezembro de 2020 os depósitos bancários domiciliados no Banco Comercial Português (banco depositário) representam mais de 20% do valor líquido global, na sequência da venda de uma fração em 04 de dezembro de 2020, situação que contraria as alíneas a) a h) do n.º 1 do artigo 147.º do RGOIC, conforme definido no n.º 1 do artigo 148.º do RGOIC.

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).

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 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.

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	346 330,96			672 003,20
TOTAL	346 330,96	-	-	672 003,20

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
BCK BOOK COVER EDITORA LDA	904,70		904,70
Outros	32,29		32,29
TOTAL	936,99	-	936,99

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	0,00	904,70	0,00	904,70
Conta 482 - Provisões para outros encargos (*)	35 000,00	0,00	0,00	35 000,00
TOTAL	35 000,00	904,70	0,00	35 904,70

(*) Provisão constituída para fazer face à contingência do processo judicial em curso, movido pelo Condomínio do Edifício Jardins de Montevideu e por José Bonsingwa da Silva.

I MAROPE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 12: Fornecimento e Serviços Externos**

	2020	2019
Electricidade	282,90	0,00
Seguros	954,35	973,40
Condomínio	10 485,20	9 603,59
Reparações	4 450,22	7 868,06
Auditoria	3 198,00	2 829,00
Avaliação dos activos imobiliários do fundo	4 428,00	3 567,00
Avenças e Honorários	2 409,10	0,00
Contencioso e notariado	60,00	862,83
Outros	0,00	371,10
TOTAL	26 267,77	26 074,98

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
Valores cedidos em garantia bancária	2 728,42	2 728,42
Valores recebidos em garantia bancária	46 125,00	46 125,00
TOTAL	48 853,42	48 853,42

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 2020.

Colaboradores	Montante (EUR)	Número
Fixa	1 527 850,00	
Variável	30 541,00	
TOTAL	1 558 391,00	24

Comissões de desempenho - não aplicável

Órgãos de Administração (*) e Fiscalização	Montante (EUR)	Número
Conselho de Administração (*):	240 039,86	4
Renunerações fixas e variáveis	194 935,00	
Encargos sociais obrigatórios	45 104,86	
Conselho Fiscal:	10 710,00	3
Renunerações	9 000,00	
Encargos sociais obrigatórios	1 710,00	
TOTAL	250 749,86	7

(*) Parte do montante agregado das remunerações pagas a membros do Conselho de Administração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 foi suportado pelo Banco Comercial Português, S.A. ("BCP"), de acordo com a política de remunerações fixada para as sociedades em relação de domínio ou de Grupo com o BCP, e conforme deliberação da Assembleia Geral da Sociedade.

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

(Valores em Euros)

	2020	2019
Imp.Selo sobre VLGf - Verba 29	277,51	287,68
IMI	5 287,92	7 090,40
Caução - Rendas	10 440,00	10 440,00
TOTAL	16 005,43	17 818,08

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 desfavoráveis	2 550,00	
Ed. CABO DAS MARÉS	Ajustes desfavoráveis	19 500,00	
Ed. D. DUARTE	Ajustes desfavoráveis	250,00	
Ed. D. FERNANDO	Ajustes desfavoráveis	3 773,00	
Ed. D. FERNANDO	Ajustes favoráveis		6 144,50
Ed. D. HENRIQUE	Ajustes desfavoráveis	2 500,00	
URB. QUATRO MARES	Ajustes desfavoráveis	30 000,00	
URB. QUATRO MARES	Ajustes favoráveis		500,00
	Sub Total	58 573,00	6 644,50
URB. QUATRO MARES	Perdas na alienação	20 000,00	
	Sub Total	20 000,00	0,00
	TOTAL	78 573,00	6 644,50

A reavaliação da carteira do Fundo em 2020 gerou perdas potenciais em cerca de 52 000 euros e a venda de um imóvel gerou perdas de 20 000 euros.

NOTA 21: Acontecimentos após a Data de Balanço

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

Ainda que à presente data não seja possível apurar na plenitude os efeitos diretos e indiretos, atuais ou potenciais, do presente contexto pandémico, afigura-se que os eventuais constrangimentos ao prosseguimento da atividade do Fundo numa ótica de continuidade serão possíveis de gerir e, se tal se vier a revelar necessário, com recurso ao suporte financeiro dos Participantes ou obtenção de recursos financeiros externos disponíveis.

NOTA 22: Impactos da COVID-19

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

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

Interfundos

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

Fundo Imobiliário I-MAROPE Relatório de Auditoria

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **I MAROPE - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (adiante também designado por Fundo), gerido pela INTERFUNDOS - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 2 253 662 euros e um total de capital do fundo de 2 196 352 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 99 320 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 do I MAROPE - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, em 31 de dezembro de 2020, e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção, Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras, abaixo. Somos independentes do Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

Ênfases

1. Conforme mencionado no Relatório de Gestão, o Fundo foi constituído em 11 de maio de 2006 com uma duração inicial de dez anos, que foi posteriormente prorrogada por um período adicional de dez anos. Em 5 de fevereiro de 2019, a Assembleia de Participantes do Fundo deliberou a sua dissolução, liquidação e partilha, tendo o Fundo iniciado o seu período de liquidação em 20 de fevereiro de 2019. Considerando o disposto no artigo 45º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), a Entidade Gestora dispunha de um prazo de um ano para proceder à liquidação do fundo, o que não se verificou. De acordo com as informações prestadas à CMVM, não foram ainda reunidas as condições para a liquidação do Fundo por existência de um penhor sobre as unidades de participação. Neste contexto, e como também divulgado no Relatório de Gestão, em 20 de abril de 2020 foi revertido o processo de liquidação do Fundo, com a aprovação das demonstrações financeiras de reversão e a retoma da atividade normal do Fundo.

2. Conforme divulgado nas notas 3 e 7 do Anexo às demonstrações financeiras, o Fundo não pode deter, direta ou indiretamente, um valor superior a 20% do respectivo valor líquido global de ativos emitidos ou garantidos pelas entidades referidas nas alíneas a) a h) do n.º 1 do artigo 147.º do RGOIC, conforme definido no n.º 1 do artigo 148.º do mesmo Regime Geral. Em 31 de dezembro de 2020 os depósitos bancários domiciliados no Banco Comercial Português (banco depositário) representam 31% do valor líquido global, na sequência da venda de um imóvel em 4 de dezembro de 2020. Esta situação foi, entretanto, ultrapassada em janeiro de 2021, data a partir da qual os referidos depósitos bancários representam menos de 20% do valor líquido global do Fundo.

3. Em 31 de dezembro de 2020, o passivo do Fundo integra uma provisão de 35 000 euros, constituída em 2019, relacionada com as responsabilidades emergentes de um processo judicial (n.º 8731/18.2T8PRT) no qual foi apresentada contestação e deduzido incidente contra o Fundo. De acordo com a informação disponibilizada pelos consultores jurídicos do Fundo, ainda que não seja possível indicar, nesta fase processual, o valor da possível contingência que consistirá no valor da reparação dos defeitos e indemnização por essa reparação, pois o apuramento desse montante foi relegado para execução de sentença pelo Autor, a provisão contabilizada corresponde à estimativa da Administração da Entidade Gestora, suportada pelos consultores jurídicos, das responsabilidades que possam ser incorridas no âmbito deste processo. Salienta-se que se encontra agendada audiência de julgamento para o mês de março de 2021.

4. Conforme divulgado no Relatório de Gestão e nas notas 21 e 22 do Anexo às demonstrações financeiras a Entidade Gestora considera que, relativamente à pandemia da COVID-19, ativou o seu plano de continuidade de negócio, não se verificando disrupções no seu funcionamento e na atividade do Fundo, apesar que o início de 2021 foi marcado pelo aparecimento da terceira vaga desta pandemia. No que respeita à atividade dos peritos avaliadores de imóveis, refira-se que as avaliações periódicas dos imóveis da carteira foram asseguradas com normalidade, inclusive durante os sucessivos períodos de Estado de Emergência decretados na sequência da pandemia da COVID-19, na observância da frequência prevista no artigo 144º do RGOIC e tendo por base a informação à data conhecida sobre as condições sanitárias e de mercado. É expetativa da Entidade Gestora que, ainda que à presente data não seja possível apurar na plenitude os efeitos diretos e indiretos, atuais ou potenciais, do presente contexto pandémico, os eventuais constrangimentos ao prosseguimento da atividade do Fundo, numa ótica de continuidade, serão possíveis de gerir e, se tal se vier a revelar necessário, com recurso ao suporte financeiro dos Participantes ou obtenção de recursos financeiros externos disponíveis.

A nossa opinião não é modificada em relação a estas matérias.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias:

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos ativos imobiliários	
<p>Os ativos imobiliários, que representam cerca de 70% do ativo e cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respetivas mais e menos-valias potenciais, têm um peso muito significativo no Balanço e Demonstração dos Resultados. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do Anexo, sendo de salientar que, conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, são obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Compreensão e análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários; (ii) Procedimentos analíticos para entendimento das principais variações nos saldos das demonstrações financeiras; (iii) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação e dos respetivos pressupostos utilizados (incluindo áreas, 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; (iv) Confirmação da inscrição dos peritos avaliadores no regulamento de gestão e na lista de peritos avaliadores da CMVM; (v) Verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e da diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel; (vi) 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 (vii) Validação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras de acordo com as disposições regulamentares aplicáveis.
2. Reconhecimento do rédito	
<p>A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento, e a confirmação do adequado reconhecimento das vendas de ativos imobiliários e apuramento das respetivas mais e menos-valias, constituem uma área significativa de auditoria.</p>	<p>Para confirmação da plenitude e a exatidão do valor das rendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise dos contratos e da sua concordância com os registos contabilísticos, incluindo testes globais às rendas registadas e testes de revisão analítica sobre a variação das rendas reconhecidas nas contas; (ii) Verificação dos eventuais impactos decorrentes da pandemia da COVID-19, nomeadamente documentação de renegociação de rendas e acordos de pagamento de créditos por rendas vencidas; e (iii) Revisão dos critérios de reconhecimento do rédito com rendas. <p>Para confirmação da plenitude e exatidão do valor das vendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Confirmação da propriedade dos ativos imobiliários, através do registo nas conservatórias do registo predial e no cadastro da Autoridade Tributária e Aduaneira; e (ii) Análise específica dos contratos de venda, confirmação da correta identificação da propriedade a abater nos ativos imobiliários e validação do cálculo das mais e menos-valias.

3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
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 do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.	Principais procedimentos de auditoria efetuados: (i) Análise dos procedimentos de monitorização do cumprimento das regras e limites legais e regulamentares e do cumprimento das políticas de investimento estabelecidas no Regulamento de Gestão do Fundo; (ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares; e (iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento, incluindo a análise das correspondentes comunicações com a CMVM.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo 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 do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

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 do Fundo;

- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo 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 o Fundo descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o planeamento da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- (i) em 15 de junho de 2018 fomos nomeados auditores do Fundo, pela Entidade Gestora, para um primeiro mandato, que abrange os exercícios de 2018 e 2019. Em 30 de junho de 2020 fomos nomeados para um mandato compreendido entre 2020 e 2023;

- (ii) o órgão de gestão da Entidade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude;
- (iii) confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do Fundo em 25 de março de 2021;
- (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria; e
- (v) informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.

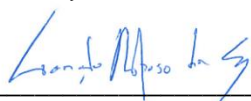
Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

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

- (i) o adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) a adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) o controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) o cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) o controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) o controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- (vii) o cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar, exceto quanto ao mencionado no parágrafo 2 da secção “Ênfases”.

Lisboa, 25 de março de 2021



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