

Relatório e Contas 2018

Refundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A

Sede: Av.Fontes Pereira de Melo, 14 -6º - 1050-121 Lisboa • NIPC.: 502 913 290

Capital Social 375.000 Euros • Mat. Cons. Reg. Com. De Lisboa sob o nº 502 913 290

REFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA

De acordo com a Lei e os estatutos vimos submeter a V. Exas, para análise e deliberação o Relatório e Contas da Refundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário SA, bem como a proposta de aplicação dos resultados, referente ao exercício do ano de 2018.

No horizonte 2018-21, de acordo com as projeções do Banco de Portugal, a economia portuguesa deverá prosseguir uma trajetória de crescimento da atividade, embora em desaceleração.

As projeções para o crescimento do PIB em Portugal encontram-se globalmente alinhadas com as publicadas para o conjunto da área do euro pelo Banco Central Europeu (BCE), no âmbito do exercício de projeção do Eurosistema de dezembro de 2018.

Após um crescimento significativamente superior da atividade em 2017 e 2018, o comércio internacional deverá apresentar uma evolução mais próxima da do PIB mundial, implicando uma relativa estabilidade do crescimento da procura externa dirigida a Portugal em 2019-21.

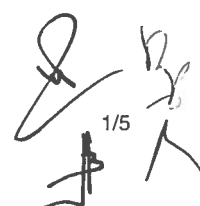
O período de recuperação que se seguiu a 2013 caracterizou-se pela continuação do aumento do peso das exportações no PIB, uma tendência extensível a todas as componentes, com destaque para o turismo, que apresentou o maior crescimento acumulado.

O investimento público e o investimento em habitação permanecem abaixo da média observada antes da crise financeira internacional. O peso do consumo privado no PIB manteve-se relativamente inalterado neste período.

A economia portuguesa deverá manter, à semelhança do observado desde 2012, uma situação de capacidade líquida de financiamento face ao exterior. O saldo conjunto das balanças corrente e de capital deverá situar-se em média em 1,3% do PIB em 2018-20, relativamente inalterado face ao nível de 2017, aumentando para 1,6%.

Após um crescimento muito dinâmico em 2017, o emprego deverá retomar em média no horizonte de projeção uma evolução mais em linha com a sua relação histórica com a atividade, o que permitirá a continuação de uma trajetória descendente da taxa de desemprego, embora mais moderada do que nos anos recentes. A evolução da população total e ativa constitui um fator estrutural de estrangimento da oferta da economia.

A inflação, medida pelo Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC), deverá manter-se em níveis relativamente contidos e inferiores aos projetados para a área do euro.



1/5

Relativamente à dívida pública, os juros mantêm-se em níveis muito baixos e as estimativas apontam para um total de 118,5% do PIB no final de 2019.

A desaceleração da economia tem sido encarada como natural, refletindo uma estabilização pós crise, com o mercado a ganhar um carácter mais maduro e com menor risco.

O ano de 2018 ficará na história do imobiliário Português, especialmente no que toca ao investimento em imobiliário comercial. O montante investido este ano – 3,35 mil milhões de euros – revela um ano extraordinário a todos os níveis e uma grande afirmação da vitalidade do mercado nacional no panorama europeu e mundial.

A tendência global de crescente alocação de capital a activos imobiliários como alternativa aos produtos financeiros tradicionais continua a dinamizar a actividade de investimento imobiliário. Portugal, favorecido pelo bom comportamento da economia, pelo dinamismo do mercado e pela relação risco/retorno favorável, tem beneficiado desta tendência.

Na área de actividade dos Fundos de Investimento, a 31 de Dezembro de 2018, o valor do património imobiliário por estes detido, totalizou 9.525,3 milhões de euros, o que representa uma diminuição de 5,4% do património gerido pelos Fundos de Investimento Imobiliário.

Na mesma data, o valor líquido global ascendeu a 9.314,7 milhões de euros. Desde o início do ano verificase uma diminuição de 1,2% do valor líquido sob gestão. A categoria de Fundos com maior volume de activos sob gestão é a dos Fundos Fechados com 4.888,2 milhões de euros seguida pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1.807,4 milhões de euros e pela dos Fundos Abertos de Rendimento com 1,743 milhões de euros.

O Conselho de Administração, tendo em conta o final do prazo de duração do Fundo em 2 de Junho de 2017, convocou uma Assembleia Geral de Participantes, conforme previsto no Regulamento de Gestão. A Assembleia realizada no dia 30 de Novembro de 2016, deliberou a prorrogação do prazo do Fundo por três anos, seis meses e vinte e nove dias, tendo o seu termo no em 31 de Dezembro de 2020.

Tendo existido Participantes que votaram contra a prorrogação do fundo, e exercendo o seu direito de resgate das respectivas unidades de participação, nos termos da lei em vigor, o capital do Fundo sofreu uma redução, na correspondência exacta ao valor das unidades de participação a liquidar.

A redução de capital do fundo, decorrente do resgate de unidades de participação, foi contabilizada a 02 de Junho de 2017, estando reflectida nas respectivas demonstrações financeiras do fundo.

Neste sentido a Refundos focou a sua gestão nas estratégias definidas, actuando proactivamente na manutenção dos contratos de arrendamento existentes e na procura de novos arrendatários para os

espaços devolutos, sempre com a preocupação de actuar no sentido de manter uma política de rentabilidade baseada na valorização da Unidade de Participação através do rendimento efectivo, assim como na definição de estratégias efectivas de gestão do património imobiliário que permitam cumprir o prazo de reembolso dos resgates efectuados.

Com o aproximar do prazo definido para a liquidação financeira do resgate, e perante as especificidades do mercado imobiliário, onde os activos possuem uma liquidez reduzida, a Refundos decidiu alterar a sua estratégia, alterando os planos iniciais de venda, de modo a garantir uma velocidade de vendas superior à registada à data de alteração de estratégia.

Mesmo com a alteração estratégica, a Refundos considerou que o plano e a velocidade do mesmo, não garantiam as disponibilidades suficientes para cumprir o estipulado. Posto isto, foi efectuado um pedido de prorrogação do prazo da liquidação financeira junto da CMVM, ao qual não foi obtida qualquer resposta.

A Administração da Refundos delineou uma estratégia alternativa, onde foi definido recorrer a financiamento bancário, para se proceder à liquidação financeira do resgate, durante o 1º Trimestre de 2018.

Durante o 1º Trimestre de 2018, conforme delineado, foi efectuada a contratação de uma linha de financiamento, conta corrente, junto do Novo Banco para liquidação financeira do resgate de unidades de participação. A operação foi concluída dentro dos prazos estabelecidos, sendo regularizada a posição credora junto dos participantes que efectuaram o resgate das suas unidades de participação.

Em 31 de Dezembro de 2018 o Valor Líquido Global do Maxirent atingiu o valor de 73.997.554 euros, representando um aumento de 3,52% face ao ano anterior, tendo a Unidade de Participação do Maxirent apresentado uma rendibilidade efectiva de 5,38%.

No mês de Maio do ano em análise procedeu-se à distribuição de rendimentos relativos ao ano de 2017 do Maxirent, no valor de 0,185 euros por cada unidade de participação, num valor total de 1.297.022 euros.



A actividade da Refundos durante o ano de 2018 desenrolou-se no ambiente macroeconómico conforme antes referido e consistiu no desenvolvimento e manutenção do Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, único fundo que administra, focando a sua gestão nas estratégias definidas, nomeadamente na manutenção dos contratos de arrendamento existentes, na procura de novos arrendatários para os espaços devolutos e desenvolvimento dos projectos imobiliários em carteira, assim como a definição de estratégias para a liquidação dos resgates.

O valor dos Activos Totais da Refundos, no final do ano de 2018, era de 2.074.535 euros, reflectindo um aumento de 33,5% em referência ao ano de 2017. Este aumento foi motivado pelo aumento do saldo a receber relativo a Comissões de Gestão (31,1%), registado em Outros Activos, bem como pelo aumento das rubricas referentes a Caixa, saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem (45,8%). A

rúbrica referente a Caixa, saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem representa 50,0% do valor dos Activos Totais. Os Passivos Totais totalizaram o valor de 461.432 euros, reflectindo um aumento de 49,6%.

No que diz respeito às rubricas da Demonstração dos Resultados referentes ao ano de 2018:

- A Margem Financeira totalizou 3.148 euros, tendo diminuído face ao ano anterior 5.458 euros, devido à constante diminuição das taxas de juro das aplicações financeiras contratadas no exercício de 2018.
- As Receitas de Taxas e Comissões apresentam um valor de 1.835.012 euros que face ao ano anterior é superior em 358.087 euros, i.e. um aumento de 24,2%. Esta variação decorre essencialmente da Comissão de Resgate e da Comissão de Gestão Variável.
- O Produto Bancário, como consequência da alínea anterior, registou um montante de 1.830.744 euros que, quando comparado com o ano anterior, foi superior em 359.898 euros (24,5%).
- O valor dos Gastos com o Pessoal, que totalizou 585.194 euros, aumentou 10.539 euros, o que representou um acréscimo de 1,8% relativamente ao ano anterior. O aumento verificado foi devido a ajustes e actualizações salariais.
- O valor dos Gastos Gerais Administrativos, num total de 205.275 euros, diminuiu em 35.311 euros, o que representa uma diminuição de 14,7% quando comparado com os custos de 2017. Esta diminuição decorreu essencialmente de uma tentativa de controlo de custos efectuado ao longo do ano em análise.
- As Depreciações do exercício referem-se na sua totalidade aos activos tangíveis e tiveram uma diminuição de 11.420 euros.
- O Lucro antes de impostos atingiu o valor de 1.027.370 euros, representando um aumento de 396.090 euros (62,7 %) face ao ano anterior. Contribuiu para este aumento, conforme antes referido, a componente da Comissão de gestão variável e a Comissão de resgate.
- O Lucro do Exercício foi de 791.173 euros (setecentos e noventa e um mil, cento e setenta e três euros), que se traduz num aumento de 64,1% quando comparado com o Lucro do Exercício do ano anterior.



4/5

O Conselho de Administração propõe que:

O Lucro do Exercício no montante de 791.172,66 euros tenha a seguinte aplicação:

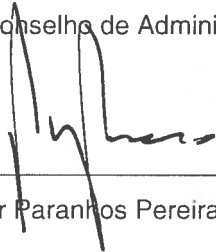
- Dividendos: 791.172,66 euros
(10.55 euros por acção)
- Participação dos Colaboradores nos lucros do exercício, montante já incluído no resultado líquido do período até: 126.948,08 euros

Caso não seja integralmente distribuído o montante afecto à participação nos lucros, o remanescente seja aplicado em Reservas Livres.

O Conselho de Administração manifesta o seu agradecimento aos colaboradores da Refundos e a todos os que, durante o exercício, colaboraram com a nossa sociedade e com o Maxirent, bem como ao Conselho Fiscal e respectivo Revisor Oficial de Contas.

Lisboa, 22 de Fevereiro de 2019

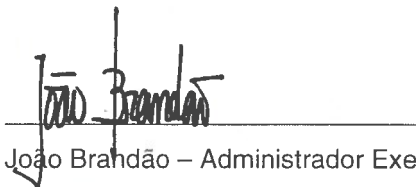
O Conselho de Administração da Refundos – SGFII,SA



Vitor Paranhos Pereira – Presidente



Frederico Arruda Moreira – Administrador Executivo



João Brandão – Administrador Executivo



Pedro Rebelo Pinto – Administrador

BALANÇO
em 31 de Dezembro de 2018 e 2017

Montantes expressos em euros

	Notas	31.12.2018	31.12.2017
Activos			
Caixa, saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem	11	1 038 234	712 198
Activos tangíveis	12	2 783	13 055
Activos por impostos	10	125 761	136 605
Outros Activos	13	907 756	692 226
Activos Totais		2 074 535	1 554 083
Passivos			
Passivos por impostos	10	236 197	149 087
Outros passivos	14	225 235	159 317
Passivos Totais		461 432	308 403
Capital Próprio			
Capital	15	375 000	375 000
Lucros retidos	16	56 406	-
Outras reservas	16	390 524	388 486
Resultados atribuíveis aos proprietários da empresa-mãe		791 173	482 193
Capital Próprio Total		1 613 103	1 245 680
Capital Próprio Total e Passivos Totais		2 074 535	1 554 083

A Administração

Vitor Paranhos Pereira (Presidente)

Frederico Amada Moreira

João Brandão

Pedro Rebelo Pinto

O Contabilista Certificado

Graça Ramalho

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS
em 31 de Dezembro de 2018 e 2017

Montantes expressos em euros

	Notas	31.12.2018	31.12.2017
Receitas de juros		3 149	8 608
Despesas com juros		1	2
Margem Financeira	4	3 148	8 606
Receitas de taxas e comissões	5	1 835 012	1 476 925
Despesas de taxas e comissões	5	875	1 062
Diferenças cambiais, valor líquido	6	-	17
Outras receitas operacionais	7	256	119
Outras despesas operacionais	7	6 797	13 759
Produto bancário		1 830 744	1 470 846
Despesas administrativas		790 469	815 241
Gastos com o pessoal	8	585 194	574 655
Gastos gerais administrativos	9	205 275	240 586
Depreciação	12	12 906	24 326
LUCROS OU PREJUÍZOS ANTES DE IMPOSTOS		1 027 370	631 280
Despesas ou receitas com impostos	10	(236 197)	(149 087)
LUCROS OU PREJUÍZOS APÓS DEDUÇÃO DE IMPOSTOS		791 173	482 193
LUCROS OU PREJUÍZOS DO EXERCÍCIO		791 173	482 193
Atribuíveis aos proprietários da empresa-mãe		791 173	482 193
Resultado do exercício por acção		10,549	6,429

A Administração


 Vitor Paçanhos Pereira (Presidente)


 Frederico Arruda Moreira


 João Brandão


 Pedro Rebelo Pinto

O Contabilista Certificado


 Graça Ramalho

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA
dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Fluxos de caixa de actividades operacionais		
Juros e proveitos recebidos	3 027	16 785
Juros e custos pagos	(1)	(2)
Serviços e comissões recebidas	1 619 745	1 639 017
Pagamentos de caixa a empregados	(248 430)	(262 067)
Pagamentos de caixa a fornecedores	(232 552)	(226 129)
Outros recebimentos /pagamentos relativos à actividade operacional	(252 679)	(262 935)
Fluxos de caixa líquidos das actividades operacionais antes de impostos sobre os lucros	889 109	904 669
Impostos sobre os lucros pagos/ recebidos	(135 814)	(246 781)
Distribuição de dividendos	(423 750)	(795 000)
Fluxos de caixa líquidos das actividades operacionais	329 546	(137 112)
Fluxos de caixa das actividades de investimento		
Pagamentos respeitantes a:		
Activos tangíveis	(2 633)	(16 533)
Recebimentos respeitantes a:		
Activos tangíveis	-	12 900
Fluxos de caixa líquidos das actividades de investimento	(2 633)	(3 633)
Variação líquida em caixa e seus equivalentes	326 912	(140 746)
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	710 361	851 106
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	1 037 273	710 361
Caixa e equivalentes engloba:		
Caixa	400	400
Depósitos à Ordem	11 873	34 961
Aplicações em Instituições de Crédito	1 025 000	675 000
	1 037 273	710 361

A Administração


Vitor Paranhos Pereira (Presidente)


Frederico Arruda Moreira


João Blandão


Pedro Rebelo Pinto

O Contabilista Certificado

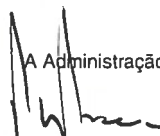

Graça Ramalho


Demonstração de Alterações no Capital Próprio
dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017

Montantes expressos em euros

	Capital	Lucros Retidos	Outras Reservas	Resultado Líquido do Período	Total do Capital Próprio
Saldo em 1 de Janeiro de 2017	375 000	-	388 088	795 399	1 558 486
Constituição de Reservas	-	-	399	(399)	-
Distribuição de Dividendos	-	-	-	(795 000)	(795 000)
Resultado Líquido do Período	-	-	-	482 193	482 193
Saldo em 31 de Dezembro de 2017	375 000	-	388 486	482 193	1 245 680
Constituição de Reservas	-	-	2 037	(2 037)	-
Distribuição de Dividendos	-	-	-	(423 750)	(423 750)
Resultado Líquido do Período	-	-	-	791 173	791 173
Outros Movimentos	-	56 406	-	(56 406)	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2018	375 000	56 406	390 524	791 173	1 613 103

A Administração

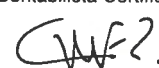

 Vitor Paranhos Pereira (Presidente)


 Frederico Arruda Moreira


 João Brandão


 Pedro Rebelo Pinto

O Contabilista Certificado


 Graça Ramalho

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2018**(Montantes expressos em euros)****Nota 1 – Actividade**

A Refundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. é uma Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, constituída em 26 de Janeiro de 1993. A sua actividade está regulada pela Lei nº 16/2015 de 24 de Fevereiro, alterada pelo Decreto-Lei 124/2015, de 7 de Julho. A sociedade tem a sua sede em Portugal, na Avenida Fontes Pereira de Melo nº14 - 6º, em Lisboa.

Em 31 de Dezembro de 2018, a Sociedade tinha sob gestão o Maxirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado que naquela data apresentava um Valor Líquido Global de 73.997.553,94 Euros.

Nota 2 – Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas**2.1. Bases de apresentação**

As Sociedades Gestoras de Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitas à supervisão do Banco de Portugal, com base no nº 1 do artigo 1º e da subalínea vi) da alínea b) do nº 1 do artigo 6º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras.

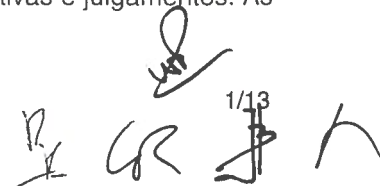
As demonstrações financeiras da Refundos – SGFII, SA, foram preparadas em conformidade com Normas Internacionais Contabilidade (NIC) – *International Accounting Standards/ International Financial Reporting Standards* (IAS/IFRS), tal como adotadas, em cada, momento, na União Europeia e tal como definido no Aviso do Banco de Portugal n.º5/2015, que se traduz na aplicação às demonstrações financeiras individuais das Normas Internacionais de Relato Financeiro (“IFRS”) tal como adotadas na União Europeia.

Os IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”) e as interpretações emitidas pelo *Internacional Financial Reporting Interpretation Comittee* (“IFRIC”), e pelos respectivos órgãos antecessores.

As políticas contabilísticas usadas na preparação das demonstrações financeiras referentes a 31 de dezembro de 2018 são consistentes com as políticas contabilísticas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras com referência a 31 de dezembro de 2017.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros e estas foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as NIC requer que a Refundos efectue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afectam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de rendimentos, gastos, activos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impactos sobre as actuais estimativas e julgamentos. As



1/13

áreas que envolvem um maior nível de julgamento ou complexidade, ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras encontram-se analisadas na Nota 3.

Com a entrada em vigor da Norma Internacional de Relato Financeiro (IFRS 9), foi adoptada uma nova estrutura das demonstrações financeiras convergente com as orientações do Regulamento de Execução (EU) 2017/1443 da Comissão, de 29 de junho de 2017.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício de 2018 foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 22 de Fevereiro de 2019.

As notas cuja numeração não se encontram neste anexo não são aplicáveis à sociedade ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras.

2.2. Principais Políticas Contabilísticas

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

2.2.1. Especialização dos Exercícios

A Refundos reconhece os rendimentos e os gastos à medida que estes são gerados, independentemente do seu recebimento ou pagamento.

2.2.2. Comissões

A Comissão de Gestão cobrada ao Fundo corresponde à remuneração da Sociedade Gestora pelo serviço que esta lhe presta de administração e gestão. Conforme estipulado no Prospecto do Fundo esta comissão é composta por duas parcelas: a parcela da componente fixa de 1,25% ao ano, cobrada mensalmente e calculada sobre o valor líquido global do Fundo apurado no último dia útil de cada mês, e pela parcela da componente variável, cobrada anualmente, calculada sobre a média dos valores líquidos globais do Fundo apurados nos últimos dias úteis de cada um dos meses do ano, a qual poderá variar entre zero e o limite máximo de 1,25 % ao ano.

A componente variável é em cada ano e sem prejuízo da limitação atrás referida, a que resultar da seguinte fórmula:

$$Cv = 0,25 [Rendibilidade anualizada - (Média anual da Euribor a 3 meses + 1,5\%)]$$

Com a aprovação do novo Prospecto em 19 de Junho de 2017, e decorrente do deliberado em Assembleia de Participantes do Fundo, procedeu-se à redução da comissão de gestão, a pagar à Refundos, passando a partir da data de entrada em vigor do novo Prospecto, a sua componente fixa para uma taxa de 1,125% ao ano (sendo que anteriormente a taxa aplicável era de 1,25% ao ano) e a sua componente variável para um limite máximo de 1,125% ao ano (sendo que anteriormente esse limite era de 1,25% ao ano). Adicionalmente, a referência realizada à média anual dos valores da

Euribor a três meses, para efeitos do cálculo da componente variável da comissão de gestão, passou a prever um Floor de 0,50%, resultando na seguinte fórmula:

$$Cv = 0,25 [\text{Rendibilidade anualizada} - (\text{Média anual da Euribor a 3 meses, com Floor de } 0.50\% + 1,5\%)]$$

2.2.3. Activos Financeiros

Os activos financeiros da Sociedade respeitam fundamentalmente a disponibilidades e aplicações em outras instituições de crédito.

2.2.4. Activos Tangíveis

Nos termos do IAS 16 – “Activos Fixos Tangíveis”, os activos tangíveis da Refundos encontram-se valorizados ao respectivo custo histórico deduzido das respectivas amortizações acumuladas, não tendo havido perdas por imparidades. O custo inclui despesas que são directamente atribuíveis à aquisição dos bens.

Os gastos subsequentes com os activos tangíveis são reconhecidos apenas se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros para a Refundos. Todos os custos de manutenção, reparação e outros custos associados ao seu uso são reconhecidas como gasto, de acordo com o princípio da especialização dos exercícios.

As amortizações dos activos tangíveis são calculadas segundo o método das quotas constantes, às taxas de amortização que reflectem o período de vida útil dos bens:

	Anos
Obras em Imóveis Arrendados	3
Equipamentos	
Mobiliário e Material	1 - 10
Máquinas e Ferramentas	4 - 5
Equipamento Informático	1 - 4
Instalações Interiores	5 - 10

Quando existe indicação de que um activo possa estar em imparidade, o IAS 36 exige que o seu valor recuperável seja estimado, devendo ser reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido de um activo exceda o seu valor recuperável. As perdas por imparidade são reconhecidas na demonstração dos resultados.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o seu preço de venda líquido e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor actual dos fluxos de caixa estimados futuros que se esperam vir a obter do uso continuado do activo e da sua alienação no fim da sua vida útil.

2.2.5. Activos Intangíveis

Nos termos do IAS 38 – “Activos Intangíveis”, os activos intangíveis da Refundos encontram-se valorizados ao respectivo custo histórico.

Os Activos intangíveis da Refundos respeitam a Aplicações Informáticas e foram amortizados ao longo do período de vida útil estimada destes activos, o qual corresponde a um período de três anos encontrando-se totalmente amortizados.

Os custos com a manutenção dos programas informáticos são reconhecidos como gasto na data em que ocorrem.

2.2.6. Impostos sobre lucros

A Refundos está sujeita ao regime fiscal consignado no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (CIRC). Os impostos sobre lucros compreendem os impostos correntes, os quais são os que se esperam que sejam pagos com base no resultado tributável apurado de acordo com as regras fiscais em vigor e utilizando a taxa de imposto aprovada ou substancialmente aprovada em cada jurisdição. São também considerados os efeitos resultantes das diferenças temporárias entre os resultados antes de impostos e o lucro tributável, originadas no período ou decorrentes de períodos anteriores, bem como o efeito dos prejuízos fiscais reportáveis existentes à data de balanço.

A Refundos não reconheceu impostos diferidos, por não existirem situações que se enquadrem nesse âmbito, pelo que o total dos impostos sobre lucros registados em resultados engloba apenas os impostos correntes.

2.2.7. Provisões, Passivos e Activos Contingentes

As provisões são reconhecidas pela Refundos quando, e somente quando, forem cumpridos os seguintes requisitos:

- Exista uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante de um evento passado;
- Seja provável que o seu pagamento venha a ser exigido; e
- Possa ser feita uma estimativa fiável do valor dessa obrigação.

Os activos e passivos contingentes, decorrentes de eventos passados, não são reconhecidos, sendo contudo objecto de divulgação no anexo às demonstrações financeiras.

Em 31 de Dezembro de 2018 não se encontravam registadas quaisquer provisões.

2.2.8. Reconhecimento de Juros

Os resultados referentes a juros de instrumentos financeiros são reconhecidos na rubrica de Juros e Rendimentos Similares, utilizando o método da taxa efectiva.

2.2.9. Reconhecimento de Rendimentos de Serviços e Comissões

Os rendimentos de comissões, os quais consistem exclusivamente nas comissões cobradas pela gestão do Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, são reconhecidos à medida que os serviços são prestados e estão de acordo com o estipulado no Prospeto do Fundo, cuja última versão foi aprovada em 19 de Junho de 2017, pela Comissão de Mercados e Valores Mobiliários (CMVM).

2.2.10. Reconhecimento de dividendos

Os rendimentos de instrumentos de capital (dividendos) são reconhecidos quando o direito de receber o seu pagamento é estabelecido.

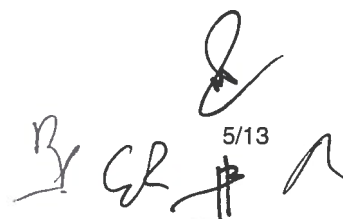
2.2.11. Caixa e equivalentes de caixa

A caixa e seus equivalentes englobam os valores registados no balanço com maturidade inferior a três meses a contar da data de balanço, onde se incluem a caixa e as disponibilidades em outras instituições de crédito.

Nota 3 – Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das demonstrações financeiras

As NIC estabelecem uma série de tratamentos contabilísticos e requerem que o Conselho de Administração efectue julgamentos e faça estimativas necessárias de forma a decidir qual o tratamento contabilístico mais adequado. As principais estimativas contabilísticas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos pela Refundos são discutidas nesta nota com o objectivo de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afecta os resultados reportados da Refundos e sua divulgação.

As demonstrações financeiras da Refundos não incluem estimativas significativas, para além das normais estimativas para Encargos a Pagar com Remunerações, Impostos e Gastos Gerais Administrativos.



5/13

Nota 4 – Margem Financeira

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Receitas de Juros		
Juros de Disponibilidades e Aplicações em Instituições de Crédito	3 149	8 608
	<u>3 149</u>	<u>8 608</u>
Despesas com Juros		
Juros e encargos Similares	1	2
	<u>1</u>	<u>2</u>
Margem Financeira	<u>3.148</u>	<u>8.606</u>

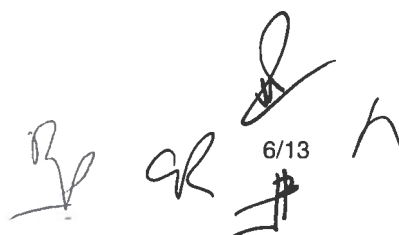
Nota 5 – Receitas e Despesas de Taxas e Comissões

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Receitas de Taxas e Comissões		
Outras Comissões Recebidas		
Comissão de Gestão Fixa	821.677	867.450
Comissão de Gestão Variável	822.337	609.475
Comissão de Resgate	190.997	-
	<u>1.835.012</u>	<u>1.476.925</u>
Despesas de Taxas e Comissões		
Outras Comissões Pagas		
Outros Serviços Bancários Prestados por Terceiros	875	1.062
	<u>875</u>	<u>1.062</u>

Nota 6 – Diferenças Cambiais

Esta rubrica inclui os resultados decorrentes da reavaliação cambial das notas e moedas estrangeiras existentes em Caixa, expressas em euros.



 6/13

Nota 7 – Outras Receitas e Despesas Operacionais

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Outras Receitas Operacionais		
Outros Ganhos e Rendimentos Operacionais		
Ganhos Relativos a Exercícios Anteriores	256	119
	256	119
Outras Despesas Operacionais		
Outros Encargos e Gastos Operacionais		
Quotizações e Donativos	6 611	6 236
Perdas relativas a exercícios anteriores	169	7 500
Outros Impostos Indirectos		
Imposto do Selo	17	23
	6 797	13 759



Nota 8 – Gastos com o Pessoal

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Gastos com Pessoal		
Remuneração dos Órgãos Sociais	201 128	63 109
Remuneração do Pessoal	280 517	410 440
Encargos Sociais Obrigatórios	83 651	83 584
Outros Custos com Pessoal	19 898	17 522
Total de Gastos com Pessoal	585 194	574 655

O montante das remunerações fixas atribuídas aos membros dos Órgãos sociais, durante o exercício de 2018, referem-se ao Conselho de Administração e ao Conselho Fiscal. Durante o exercício de 2017, referem-se unicamente ao Conselho de Administração.

A Refundos teve no seu quadro de pessoal, durante o exercício de 2018, para além do Conselho de Administração e Conselho Fiscal, um efectivo de 6 colaboradores até Setembro. Em Outubro um dos colaboradores passou a integrar o Conselho de Administração, passando o seu efectivo para 5 colaboradores.




 7/13


No que diz respeito à política de gratificações, a administração adoptou, a partir de 2017 uma política de distribuição de resultados aos seus colaboradores. De acordo com a NIC (IAS) 19 – Benefícios dos empregados, a empresa deve reconhecer as gratificações a atribuir aos seus colaboradores por participação nos lucros como gasto do período a que os lucros respeitam. Nesse sentido as Remunerações ao pessoal e à administração incluem o valor de 126.948 Euros referente ao montante máximo que a administração estimou distribuir aos seus colaboradores e administração, em 2019, referente ao resultado de 2018.

Nota 9 – Gastos gerais Administrativos

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Gastos gerais Administrativos		
Água, Energia e Combustíveis	4 511	6 636
Material de Consumo Corrente	1 540	4 830
Rendas e Alugueres	60 934	62 866
Comunicações	4 192	11 027
Deslocações, Estadas e Representação	19 309	16 529
Publicidade	4 920	36 602
Conservação e Reparação	4 811	901
Formação de Pessoal	6 851	1 933
Seguros		
<i>Seguro Automóvel</i>	1 508	2 002
<i>Seguro de Saúde</i>	4 667	3 606
<i>Outros Seguros</i>	893	923
Seviços Especializados		
<i>Avenças e Honorários</i>	21 008	44 922
<i>Judiciais, Contencioso e Notariado</i>	825	360
<i>Informática</i>	31 088	21 385
<i>Limpeza</i>	5 277	5 184
<i>Estudos e Consultas</i>	4 819	4 740
<i>Consultores e Auditores Externos</i>	10 417	-
Outros Serviços de Terceiros		
<i>Condomínio</i>	14 042	13 869
<i>Outros</i>	2 220	-
Outros fornecimentos de Terceiros	1 443	2 272
Total de Gastos gerais Administrativos	<u>205 275</u>	<u>240 586</u>

A rubrica Rendas e Alugueres inclui o montante de 39.192 Euros respeitante a rendas da sede da Refundos, o montante de 10.578 Euros respeitante a alugueres operacionais de viaturas e o montante de 7.305 Euros respeitante a rendas de estacionamento.

A rubrica Avenças e Honorários inclui honorários e avença mensal de serviços de Advogacia, no valor de 12.398 Euros e honorários de serviços de revisão oficial de contas, no valor de 8.610 Euros.

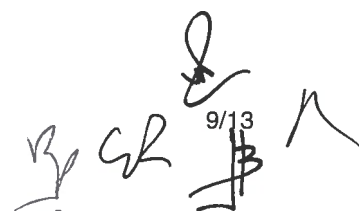
Nota 10 – Impostos

As rubricas de Activos e Passivos por impostos são compostas por:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Activos por Impostos sobre o Rendimento		
Activos por Impostos Correntes	125 761	136 605
	125 761	136 605
Passivos por Impostos sobre o Rendimento		
Passivos por Impostos Correntes	236 197	149 087
	236 197	149 087

A rubrica de despesas ou receitas com Impostos é composta por:

	<u>31/12/2018</u>		<u>31/12/2017</u>	
	<u>Taxa</u>	<u>Valor</u>	<u>Taxa</u>	<u>Valor</u>
Lucros ou Prejuízos antes de impostos		1 027 370		631 280
Imposto Apurado	21,00%	(214 298)	21,00%	(132 745)
Derrama	1,50%	(15 307)	1,50%	(9 482)
Tributação Autónoma	5,00%	(69)	5,00%	-
Tributação Autónoma	10,00%	(1 064)	10,00%	(1 416)
Tributação Autónoma	27,50%	-	27,50%	(1 503)
Tributação Autónoma	35,00%	(5 459)	35,00%	(3 941)
Imposto Corrente		(236 197)		(149 087)
Lucros ou Prejuízos do exercício		791 173		482 193



 9/13

Nota 11 – Caixa, Saldos de Caixa em Bancos Centrais e Outros Depósitos à Ordem

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Caixa e Disponibilidades	400	400
	<u>400</u>	<u>400</u>
Disponibilidades em Instituições de Crédito no País		
Depósitos à Ordem	11 873	34 961
	<u>11 873</u>	<u>34 961</u>
Aplicações em Instituições de Crédito no País		
Depósitos a Prazo	1 025 000	675 000
Rendimentos a receber	961	1 837
	<u>1 025 961</u>	<u>676 837</u>
Total de Caixa, Saldos de Caixa em Bancos Centrais e Outros Depósitos à Ordem	<u>1 038 234</u>	<u>712 198</u>

A maturidade das Aplicações é a seguinte:


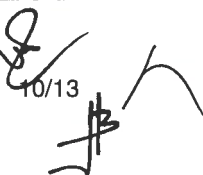
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Maturidade das Aplicações		
De 1 a 30 dias		675 000
De 60 a 90 dias	1 025 000	
	<u>1 025 000</u>	<u>675 000</u>

Em 31 de Dezembro de 2018 encontra-se constituído um único Depósito a Prazo com o capital de 1.025.000 Euros, constituído em 31 de Outubro de 2018, no Novo Banco e com vencimento em 29 de Janeiro de 2019.

Nota 12 – Activos Tangíveis

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Obras em Imóveis Arrendados	64 532	64 532
Equipamento		
Mobiliário e Material	51 872	51 420
Máquinas e Ferramentas	7 217	6 085
Equipamento Informático	44 797	43 747
Instalações Interiores	4 734	4 734
Amorizações Acumuladas	(170 369)	(157 463)
	<u>2 783</u>	<u>13 055</u>



 10/13

O movimento dos Activos Tangíveis é o seguinte:


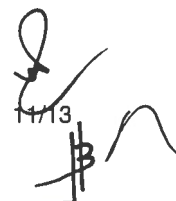
	31/12/2017		31/12/2018			Valor Líquido
	Valor Bruto	Deprec. Acum.	Aumentos Aquisições	Deprec. do Exerc.	Abates/ Red./ Transf. (Liq.)	
Obras em Imóveis Arrendados	64 532	54 396	-	10 136	-	-
Equipamento						
Mobiliário e Material	51 420	51 420	452	452	-	-
Máquinas e Ferramentas	6 085	5 546	1 132	496	-	1 175
Equipamento Informático	43 747	41 367	1 049	1 822	-	1 608
Instalações Interiores	4 734	4 734	-	-	-	-
	170 519	157 463	2 633	12 906	-	2 783

As Obras em Imóveis Arrendados, no montante de 64.532 Euros, que ocorreram em 2015 e 2016 dizem respeito à sede da Refundos. A sua vida útil prevista foi de 3 anos, de acordo com o contrato de arrendamento celebrado.

Nota 13 – Outros Activos

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2018	31/12/2017
Rendimentos a Receber		
Comissão de Gestão	893 055	677 788
Despesas com Encargos Diferidos		
Seguros	975	1 567
Rendas	3 892	3 834
Condomínio	-	1 000
Contrato Informática	8 530	5 058
Outras	73	1 065
Outros Activos		
FCT	1 231	488
Outras Operações Activas a Regularizar		
	-	1 426
Total de Outros Activos	907 756	692 226

 11/13

Nota 14 – Outros Passivos

O valor desta rubrica é composto por:

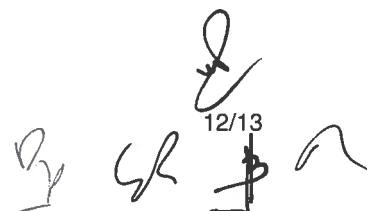
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Sector Público e Administrativo		
Imposto Sobre o Valor Acrescentado	20	911
Retenção na fonte de Trabalho Dependente	7 284	6 391
Contribuições para a Segurança Social	8 866	7 745
Credores Diversos	684	20 696
Especialização de Férias, Subsídio de Férias e Natal e Encargos	62 242	55 829
Gratificações de Balanço	126 948	56 406
Outros Encargos a Pagar	19 168	11 277
Outras Operações a Regularizar	22	62
Total de Outros Passivos	<u>225 235</u>	<u>159 317</u>

Nota 15 – Capital

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Capital Realizado	375 000	375 000
Tota do Capital	<u>375 000</u>	<u>375 000</u>

Em 31 de Dezembro de 2018, o Capital Social da Refundos encontra-se totalmente subscrito e realizado e é constituído por 75.000 acções, com um valor nominal de 5 euros cada.



12/13

Nota 16 – Lucros Retidos e outras reservas


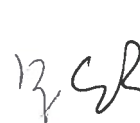
O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Lucros Retidos		
Resultados Transitados	56 406	-
	56 406	-
Outras reservas		
Reserva Legal	375 000	375 000
Reservas Livres	15 524	13 486
	390 524	388 486
Total de Lucros Retidos e outras Reservas	446 930	388 486

Na Assembleia Geral da Sociedade, realizada em 16 de Março de 2018 foi deliberado que a aplicação do Resultado Líquido da Refundos, referente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2017, fosse o seguinte:

Reservas Livres:	2 037 Euros
Distribuição de Dividendos:	423 750 Euros
Participação dos Colaboradores nos lucros do exercício até:	56 406 Euros

No que se refere às Reservas Obrigatórias, e aplicando a legislação vigente para o sector bancário, a reserva legal já detém um limite igual ao valor do capital social. A reserva legal não está disponível para distribuição e só pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos acumulados.

13/13

RSM & Associados – Sroc, Lda

Av. do Brasil, 15-1º 1749-112 Lisboa (Sede)
T: +351 21 3553 550 F: +351 21 3561 952 E: geral.lisboa@rsmpt.pt
Rua da Saudade, 132-3º 4150-682 Porto
T: +351 22 2074 350 F: +351 22 2081 477 E: geral.porto@rsmpt.pt
www.rsmpt.pt

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **Refundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 2.074.535 euros e um total de capital próprio de 1.613.103 euros, incluindo um resultado líquido de 791.173 euros), a demonstração dos resultados, a demonstração de alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **Refundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA** em 31 de dezembro de 2018, o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia, nos termos do Aviso nº5/2015 do Banco de Portugal.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes da Entidade 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 de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING



- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- 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;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- 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;
- 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;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- 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;

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. S. J.', is located in the bottom right corner of the page.

- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo Interno Identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da Informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a Informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 27 de março de 2019



RSM & ASSOCIADOS – SROC, Lda.

Representada por Carlos de Jesus Pinto de Carvalho (Roc n.º 622)
registado na CMVM com o n.º 20160268