

Relatório e Contas 2019

maxirent

Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

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

MAXIRENT - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Relatório de Gestão do Ano de 2019

Exm^{os}. Participantes,

O Conselho de Administração da Refundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA apresenta a V. Exas. o Relatório de Gestão do Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, relativo ao Ano de 2019.

Introdução

As atuais projeções para a economia portuguesa apontam para uma trajetória de desaceleração da atividade económica ao longo do horizonte de projeção, 2018-2022, de um crescimento de 2,4% em 2018 para 1,6% em 2022,

O enquadramento externo da economia portuguesa tornou-se menos favorável em 2019, perspetivando-se uma recuperação modesta do ritmo de crescimento do PIB e do comércio mundiais. Existe, no entanto, alguma incerteza em torno desta recuperação, em particular do comércio mundial. O comércio mundial desacelerou ao longo de 2018 e na primeira metade de 2019, refletindo causas interrelacionadas, tais como o anúncio e a adoção de medidas protecionistas e a prevalência de elevados níveis de incerteza política, aliadas ao contexto de maturação do ciclo económico global, com reflexo no investimento e atividade industrial.

O abrandamento das exportações e da indústria também se tem registado em Portugal. Em contraste, o setor dos serviços permanece relativamente imune, o que tem permitido a continuação de uma situação favorável no mercado de trabalho.

O crescimento em Portugal deverá manter um diferencial positivo face ao da área do euro em 2019-2022.

A inflação em Portugal deverá permanecer moderada. Em 2019, existiram alguns fatores que contribuíram para a redução da inflação para valores particularmente baixos (0,3%). Mesmo após a dissipação desses efeitos, a inflação deverá permanecer relativamente reduzida face ao comportamento de alguns dos seus determinantes habituais, em particular dos salários, estimando-se no final de 2022 em 1,4%.

De acordo com projeções, a capacidade de financiamento da economia portuguesa face ao exterior, medida pelo saldo conjunto das balanças corrente e de capital, deverá situar-se em média em 0,5% do PIB.

O crescimento potencial da economia portuguesa permanece condicionado por constrangimentos ao crescimento dos fatores produtivos e ao aumento da produtividade, sendo de referir a evolução demográfica adversa, os elevados níveis de endividamento, limitadores do investimento, e os ainda relativamente baixos níveis de capital humano.

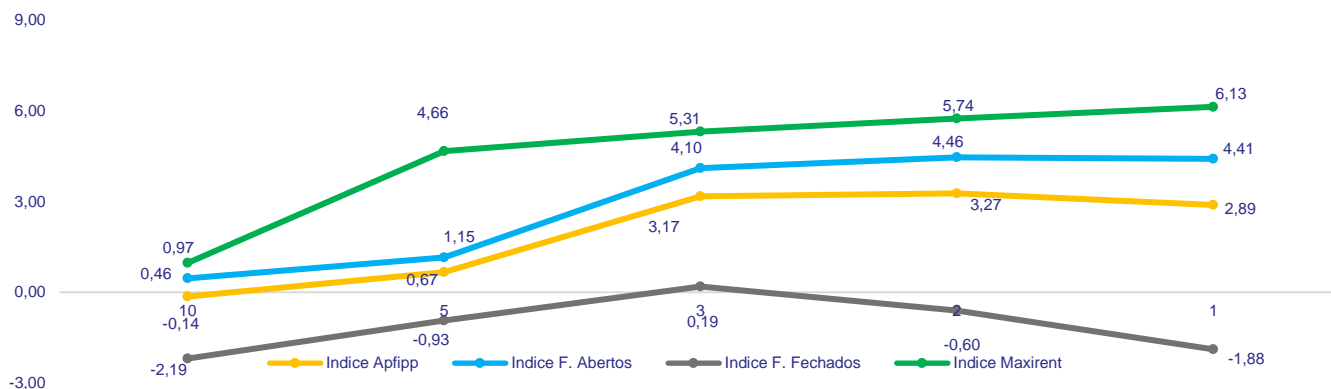
O emprego deverá continuar a crescer mas a um ritmo progressivamente menor. O crescimento do emprego reflete principalmente a absorção de trabalhadores vindos do desemprego e, em menor grau, o ligeiro aumento projetado para a população ativa, não obstante a continuação da tendência ligeiramente descendente da população total. A taxa de desemprego continuará a diminuir, ainda que a um ritmo inferior ao observado nos últimos anos.

Na área de actividade dos Fundos de Investimento, a 31 de Dezembro de 2019, o valor do património imobiliário por estes detido, totalizou 8.916,1 milhões de euros, o que representa uma diminuição de 6,4% do património gerido pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em período homólogo.

Na mesma data, o valor líquido global dos fundos de investimento imobiliário ascendeu a 9.037,6 milhões de euros. Desde o início do ano verifica-se uma diminuição de 2,7% do valor líquido sob gestão.

A categoria de Fundos com maior volume de activos sob gestão é a dos Fundos Fechados com 4.870,6 milhões de euros seguida pela dos Fundos Abertos de Rendimento com 1.963,6 milhões de euros e pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1.541,5 milhões de euros.

O quadro seguinte apresenta a rentabilidade obtida no período de 1 ano a 10 anos, terminado em 31 de Dezembro de 2019, pelos Fundos de Investimento Imobiliário geridos pelas sociedades gestoras associadas da APFIPP - Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios.



O Fundo Maxirent, em Dezembro de 2019, apresenta uma rentabilidade efectiva dos últimos 12 meses de 6,13% e a 24 meses de 5,74%.

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, com uma antecedência de seis meses. A Assembleia em referência realizou-se no dia 30 de Novembro de 2016, no decurso da qual foi deliberado prorrogar a duração do Fundo por três anos, seis meses e vinte e nove dias, tendo o seu termo em 31 de Dezembro de 2020. Tendo existido Participantes que votaram contra a prorrogação do fundo, 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.

Até ao termo do prazo legalmente definido, foi exercido o direito de resgate em relação a 989.070 unidades de participação, o que correspondia, na data do resgate, a 12,36% do Capital do Fundo.

O valor de resgate total, na correspondência das 989.070 unidades de participação resgatadas, foi de 9.549.866,48 euros. A posição dos participantes, que por decisão própria procederam ao resgate das suas unidades de participação, passou de participantes do fundo, para credores, até à data da sua liquidação financeira.

A operação de pagamento dos resgates foi concluída durante o 1º semestre de 2018, sendo regularizada a posição credora junto dos participantes que efectuaram o resgate das suas unidades de participação.

Durante o ano de 2019, a *Manim Acquisitions, S.à.r.l., société à responsabilité limitée*, com sede no Luxemburgo, adquiriu 3.581.369 (três milhões, quinhentas e oitenta e uma mil, trezentas e sessenta e nove) unidades de participação do Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, SA, o que corresponde a 51,08% (cinquenta e um, vírgula zero oito) do capital do mesmo. Em virtude de o Maxirent ser um fundo de investimento fechado, e não permitir subscrições, nem resgates, esta operação foi efectuada através de contrato de compra e venda directa entre entidades.

A 1 de Dezembro de 2019 a *Manim Acquisitions, S.à.r.l.*, tornou pública a decisão de lançar uma oferta de aquisição sobre 175.274 (cento e setenta e cinco mil duzentas e setenta e quatro) unidades de participação, representativas de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) do capital do Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

A Oferta não se encontra sujeita ao regime legal relativo às ofertas públicas de aquisição previsto no Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, em virtude da exceção prevista no artigo 111.º, n.º 1, al. m) daquele Código.

A contrapartida pela aquisição das Unidades de Participação Objeto da Oferta é de € 10,93 (dez euros e noventa e dois vírgula oitenta e dois cêntimos) por Unidade de Participação, que corresponde ao último valor divulgado da Unidade de Participação do Maxirent pela Entidade Gestora, em 31 de outubro de 2019,

A Oferta será efetuada através de uma ordem permanente de compra no Mercado Regulamentado do *Euronext Lisbon*

A *Manim Acquisitions, S.à.r.l.* requereu à Entidade Gestora a convocação de uma assembleia de participantes extraordinária do Maxirent, a ser realizada no dia 28 de fevereiro de 2020, ou em data aproximada, para deliberar sobre a extensão do período de duração do Maxirent para além de 31 de dezembro de 2020 e por um período de tempo indeterminado.

De acordo com o regulamento de gestão do Maxirent, a aprovação da extensão do período de duração encontra-se sujeita a votação por maioria simples dos votos dos participantes presentes na assembleia, não sendo exigida uma quantidade mínima de capital presente para que a assembleia possa reunir e deliberar.

A *Manim Acquisitions, S.à.r.l.* comprometeu-se a votar a favor da extensão do período de duração na assembleia de participantes, comprometendo-se a manter a titularidade, das unidades de participação, de um mínimo de 3.581.369 (três milhões quinhentas e oitenta e uma mil trezentas e sessenta e nove) unidades de participação, correspondentes a 51,08% (cinquenta e um vírgula zero oito por cento) do capital do Maxirent e sendo aplicável o *quórum*, na evidência de a *Manim Acquisitions, S.à.r.l.* votar a favor da extensão do período de duração resultará necessariamente na aprovação da deliberação de extensão do período de duração.

A Entidade Gestora comunicará ao mercado, através do sistema de difusão da CMVM, a deliberação aprovada na assembleia de participantes. Os participantes que votarem contra a deliberação sobre a extensão do período de duração do Maxirent terão direito ao resgate das respetivas unidades de participação, que poderá ser exercido no prazo de 1 mês a contar da data da assembleia de participantes (“Direito de Resgate”).

Tal como nos anos anteriores, a administração e gestão do Maxirent a cargo da Refundos, durante o ano, desenvolveu-se tendo como objectivo maximizar o valor da Unidade de Participação tendo em consideração o enquadramento macroeconómico conforme antes referido.

O resultado do Ano de 2019 do Maxirent-Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, SA foi de €4.463.802 (quatro milhões, quatrocentos e sessenta e três mil e oitocentos e dois euros).

Este valor comparado com idêntico período do ano anterior representa um aumento bastante significativo. Contribuiu de forma significativa, para o aumento do resultado positivo do Maxirent, a realização de mais-valias - na sequência da venda de património durante o ano em referência.

Em 31 de Dezembro de 2019 o valor da Unidade de Participação do Maxirent foi de €10,9063, o que correspondeu a uma rentabilidade efectiva de 6.13%.

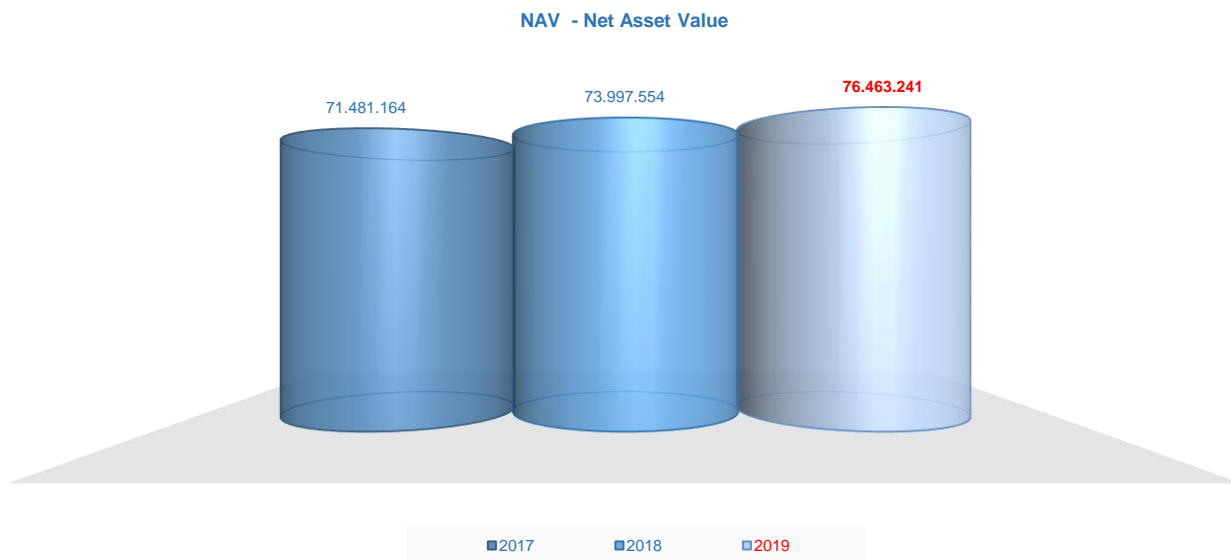
Distribuição de Rendimentos

Em Abril de 2019 procedeu-se à distribuição de rendimentos num valor total de €1.998.115, tendo sido distribuído €0,285 por cada Unidade de Participação.

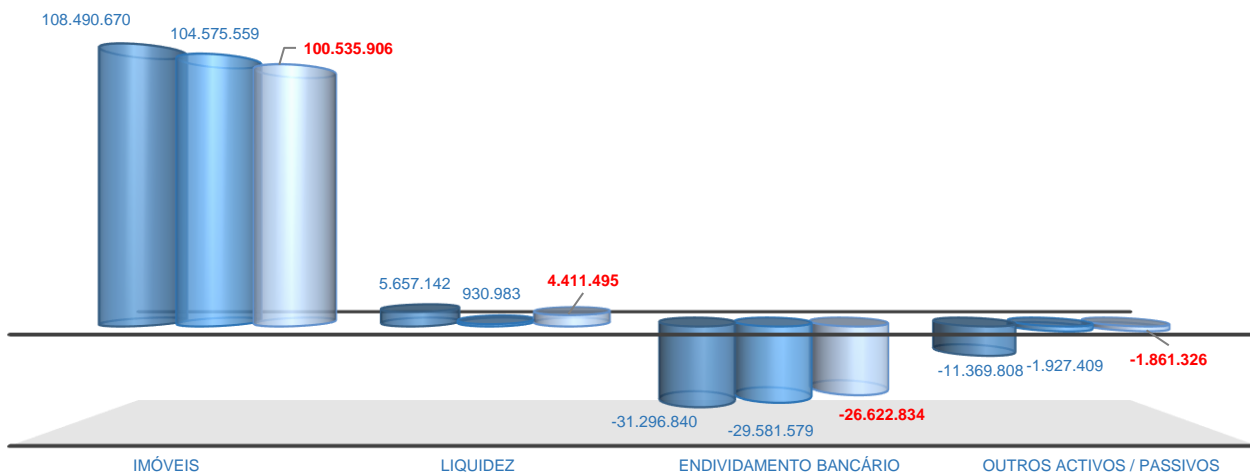
Actividade do Fundo

Valor Líquido Global do Fundo

O valor líquido global do Maxirent em 31 de Dezembro de 2019 atingiu o montante de €76,5 milhões (€73,9 milhões em 31/12/2018), o que representou um aumento de 3,33%.



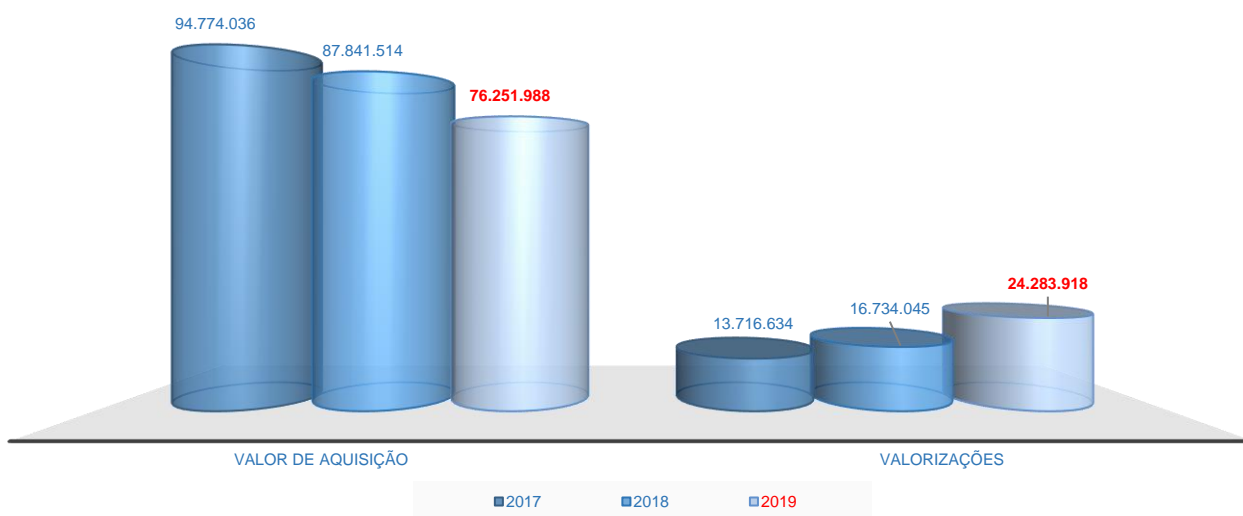
O valor líquido global do Maxirent é composto por €100,536 milhões de património imobiliário, €4,411 milhões de liquidez, deduzido de €1.861 milhões de saldo de outros activos e de outros passivos e de €26,623 milhões de endividamentos.



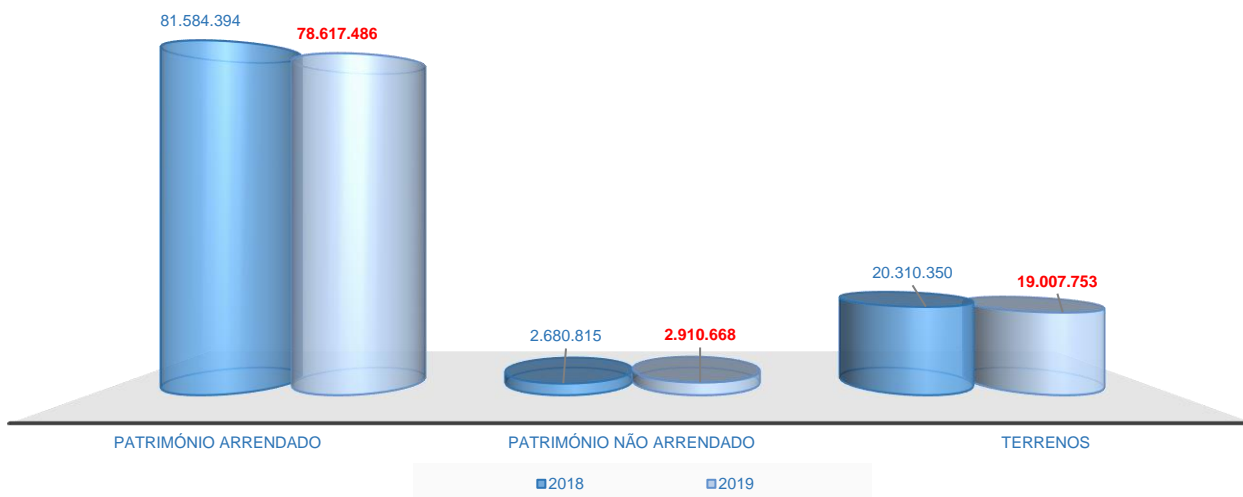
Património Imobiliário

O valor do património imobiliário é composto pelo valor de aquisição e pelas valorizações incorporadas.

A 31 de Dezembro de 2019, o valor de aquisição era de €76,252 milhões e os ajustamentos decorrentes das valorizações incorporadas, após a reavaliação total do património, eram de €24,284 milhões, sendo o total do valor do património imobiliário €100,536 milhões.



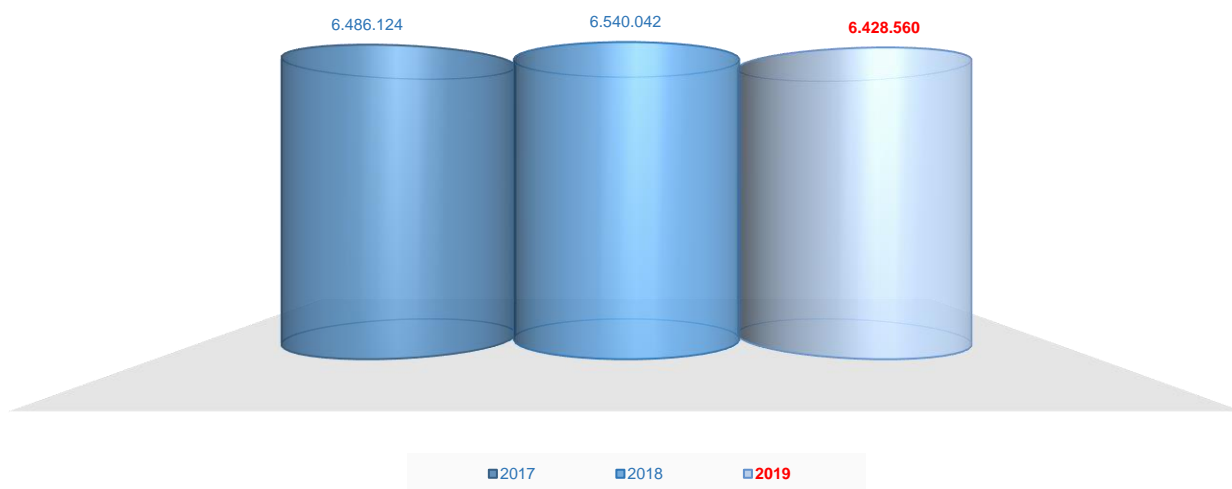
Analisando o valor do património imobiliário em função da ocupação verifica-se que o património de rendimento ascende a €81,53 milhões, dos quais 96,4% se encontra arrendado, e o valor de terrenos para Promoção / Reabilitação é de €19,01 milhões.



Rendimentos de Imóveis

No gráfico seguinte é apresentada a evolução, em valor, dos rendimentos em imóveis, nos últimos três anos.

Em relação aos Imóveis de Rendimento, o total de rendimentos foi de €6,428 milhões, representando um decréscimo de 1,70%, em relação ao período anterior. Relativamente a Dezembro de 2017, registou-se um decréscimo de aproximadamente 0,89%.



Durante o período em análise efectuaram-se várias operações na carteira de arrendatários, nomeadamente nos Imóveis Estação, Edifício Prime e Fontes Pereira de Melo 27, com a contração de novos arrendamentos e cedências de posição contratual, melhorando substancialmente o *rating* da carteira de arrendamentos.

Projectos em desenvolvimento

Terreno, Terra dos Pinheiros na Ajuda, Lisboa.

Terreno, Terra da Bica do Marquês na Ajuda, Lisboa.

Imóvel, Pátio das Damas na Ajuda, Lisboa.

Pelos atrasos verificados e pela complexidade de realizar um Plano de Pormenor para a zona envolvente ao Palácio da Ajuda, foi decidido propor à Câmara Municipal de Lisboa substituir esse instrumento territorial por uma Unidade de Execução para o desenvolvimento de um projecto de licenciamento de construção em parceria com o Estado (Tesouro). O desenho urbano da Unidade de Execução foi aprovada pela DGPC e o contrato de urbanização teve despacho positivo do Secretário de Estado do Tesouro, tendo o Projeto da Unidade de Execução sido entregue na Câmara Municipal de Lisboa.

Durante o 1º Semestre de 2017, foram efectuadas reuniões com a Câmara Municipal de Lisboa, com resultados bastante positivos em termos de desenvolvimento. No 2º Semestre de 2017 não existiram desenvolvimentos.

No decorrer de 2018, derivado de várias reuniões com as entidades competentes, existiram desenvolvimentos positivos, aguarda-se uma resposta da camara municipal ao projecto de unidade de execução apresentado.

Não existiram novos desenvolvimentos no período em análise.

Imóveis sitos na Aldeia das Açoteias, em Albufeira

Em reunião com a Câmara Municipal de Albufeira no dia 5 de Junho de 2014 concluiu-se que os técnicos juristas deveriam compatibilizar a interpretação dos serviços relativamente às alíneas do nº6 do artigo 28 do PDM e que o PIP a apresentar teria que ser reformulado de forma a incluir todos os alvarás que já foram emitidos sobre a área, 4 no total, de forma a clarificar a questão das cedências.

Em nova reunião com o Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, no dia 28 de Outubro de 2014, apelámos para que fosse encontrada uma solução relativamente à interpretação dos serviços sobre as alíneas do nº6 do artigo 28 do PDM tendo entretanto sido enviado um ofício pelo Presidente ao serviço jurídico nesse sentido.

Em 2016 obteve-se a informação de que os serviços jurídicos da Câmara Municipal de Albufeira terão concluído que as alíneas do nº6 do artigo 28 do PDM não deveriam ter uma interpretação cumulativa.

Em consequência, já no decurso do segundo semestre de 2016 foi entregue na Câmara Municipal de Albufeira um PIP com o objectivo de:

Harmonizar a Arquitectura Urbana

Resolver a denominação jurídica do Aldeamento

Devolver à Câmara Municipal de Albufeira as infraestruturas e espaços verdes com vista à realização de um acordo entre a Câmara e a Associação de Proprietários das Açoteias para a manutenção e construção de espaços verdes.

Foram efectuadas reuniões de acompanhamento e esclarecimento, relativas ao projecto, com os técnicos do departamento de urbanismo e jurídico da Câmara Municipal de Albufeira, bem como com o seu Presidente.

No final do 1º semestre de 2017 a Câmara emitiu uma notificação, relativa ao projecto em causa, dando aprovação à componente arquitectónica. No entanto, o departamento urbanístico emitiu um parecer desfavorável, semelhante ao que já tinha sido emitido em 2008, no que diz respeito ao artigo 28º do PDM, sem consultar o departamento jurídico, que pelo contrário tem um entendimento favorável sobre o mesmo artigo.

Na sequência desta notificação, foi agendada uma reunião com o Presidente da Câmara e apresentada resposta, fundamentada no entendimento do departamento jurídico, bem como na existência de projectos semelhantes, aprovados com base nesta interpretação do PDM e do regulamento urbano da Cidade de Albufeira, n.º 1 do artigo 24.º do PUCA, que por sua vez é baseado no PDM, onde é claro que alíneas do nº6 do artigo 28 do PDM não deveriam ter uma interpretação cumulativa.

Não existiram desenvolvimentos, no decorrer do 1º Semestre de 2018, também devido ao falecimento do presidente da camara de Albufeira neste período. No decorrer do segundo semestre de 2018, derivado de várias reuniões com os novos órgãos da camara municipal, existiram desenvolvimentos positivos.

No decorrer no ano de 2019, foram mantidas as reuniões com órgãos da camara municipal no sentido de encontrar uma solução de viabilidade para o PIP apresentado.

Não existiram desenvolvimentos materiais no período em análise.

Contenciosos

Imóvel na Rua das Chagas em Lisboa.

Edifício emblemático no centro de Lisboa, junto ao Chiado. Encontra-se arrendado à *The Boston Consulting Group*. Mantém-se em curso o processo judicial contra a Câmara Municipal de Lisboa relativo à não aprovação da alteração da fachada, tendo já sido ouvidas as testemunhas em 2009.

Como o processo se mantinha concluso aguardando decisão judicial desde Abril de 2009, foi apresentada, em 26 de Maio de 2015, uma reclamação ao Conselheiro Presidente do CSTAF (Conselho Superior dos Tribunais Administrativos e Fiscais) com conhecimento ao Provedor de Justiça. Em Novembro desse mesmo ano a conferência de juizes do Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa reconheceu o deferimento tácito do pedido de licenciamento de obras de alteração do edifício, dando assim

inteira razão ao Maxirent. No entanto, a Câmara Municipal de Lisboa apresentou recurso no mês de Dezembro, sendo que o Maxirent entregou as contra alegações em Fevereiro de 2016.

No decorrer do 1º semestre de 2017, o Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa proferiu uma sentença desfavorável ao Maxirent no recurso apresentado pela camara municipal, continuando o processo judicial principal ainda em curso.

No decorrer de 2018, existiram contactos com a camara municipal com o objectivo de chegar a um acordo neste diferendo.

No 1º Semestre de 2019 o Tribunal Administrativo do Círculo de Lisboa proferiu uma sentença parcialmente favorável ao Maxirent, sendo apresentado recurso sobre esta decisão.

Sem novos desenvolvimentos no decorrer do 2º Semestre de 2019.

Perspectivas Futuras

Atendendo à perspectiva de alteração do prazo do Maxirent, por tempo indeterminado, procurar-se-á maximizar rentabilidade do património imobiliário,

O Conselho de Administração da Refundos – SGFII,SA

Vitor Paranhos Pereira
Presidente do Conselho de Administração

Frederico Arruda Moreira
Administrador Executivo

João Brandão
Administrador Executivo

Pedro Rebelo Pinto
Administrador

MAXIRENT - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Balço em 31/12/2019

Montantes expressos em euros

ACTIVO	Notas	31/12/2019				31/12/2018		PASSIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
		Bruto	Mais Valias	Menos Valias	Líquido	Líquido					
IMÓVEIS							CAPITAL DO FUNDO				
Terrenos	1 e 3	4.971.820	9.046.244	471.562	13.546.502	18.230.250	Unidades de Participação	2	34.970.351	34.970.351	
Construções	1 e 3	71.280.169	17.607.187	1.897.952	86.989.404	86.345.309	Variações Patrimoniais	2	5.471.396	5.471.396	
		76.251.988	26.653.431	2.369.514	100.535.906	104.575.559	Resultados Transitados	2	33.555.807	31.039.417	
CONTAS DE TERCEIROS							Resultados distribuídos	2	-1.998.115	-1.297.022	
Devedores por rendas vencidas	8 e 14	512.195			512.195	302.343	Resultados Líquidos do Período	2	4.463.802	3.813.412	
Outras Contas de Devedores	8 e 14	542.182			542.182	530.878			76.463.241	73.997.554	
		1.054.377	-	-	1.054.377	833.221	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
DISPONIBILIDADES							Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	476.944	289.504	
Caixa	7	198			198	200			476.944	289.504	
Depósitos à Ordem	7	4.411.297			4.411.297	930.783	CONTAS DE TERCEIROS				
		4.411.495	-	-	4.411.495	930.983	Comissões e outros encargos a Pagar	16	887.826	825.287	
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Outras Contas de Credores	16	149.239	76.780	
Despesas com Custo Diferido	15	-			-	13.653	Empréstimos Não Titulados	16	26.622.834	29.581.579	
Outros Acréscimos e Diferimentos	15	3.700			3.700	-	Adiantamentos por venda de imóveis	16	106.000	249.300	
		3.700	-	-	3.700	13.653			27.765.899	30.732.946	
TOTAL DO ACTIVO		81.721.561	26.653.431	2.369.514	106.005.478	106.353.415	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
							Acréscimos de Custos	17	345.148	472.834	
							Receitas com Proveito Diferido	17	558.728	531.878	
							Outros Acréscimos e Diferimentos	17	395.518	328.699	
									1.299.394	1.333.411	
							TOTAL DO PASSIVO		106.005.478	106.353.415	
Total do Número de Unidades de Participação					7.010.930	7.010.930	Valor Unitário da Unidade de Participação		10,9063	10,5546	

A Administração

Vitor Paranhos Pereira
(Presidente)

Frederico Arruda Moreira

João Brandão

Pedro Rebelo Pinto

O Contabilista Certificado

Graça Ramalho

MAXIRENT - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31/12/2019

Montantes expressos em euros

CUSTOS E PERDAS	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018	PROVEITOS E GANHOS	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e Custos Equiparados				Juros e Proveitos Equiparados			
De Operações Correntes	18	442.297	532.211	Outros, de Operações Correntes	27	2.335	2.498
Comissões				Ganhos em Oper. Financ. e Act. Imobiliários			
Da Carteira de Títulos e Participações	19	148.214	323.970	Em Activos Imobiliários	24	9.793.161	5.837.030
Outras, de Operações Correntes	19	1.879.385	1.855.411	Reversões de Ajustamentos e de Provisões			
Perdas Oper. Financeiras e Act. Imobiliários				De ajustamentos de dívidas a receber	11	231.730	74.892
Em Activos Imobiliários	24	8.426.288	4.491.541	Rendimentos de Imóveis	23	6.428.560	6.540.042
Impostos				OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	25	4.068	6.338
Imposto sobre o rendimento	12	-	137	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		16.459.852	12.460.800
Impostos Indirectos	12	113.114	101.242	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Outros Impostos	12	238.125	305.066	Ganhos de Exercícios Anteriores	26	203.438	61.071
Provisões do Exercício				Outros Ganhos Eventuais	26	1.126	1.167
Ajustamentos de dívidas a receber	11	419.170	300.878	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		204.564	62.238
Fornecimentos e Serviços Externos	20	458.617	498.646				
Outros Custos e Perdas Correntes	21	64.759	172.396				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		12.189.969	8.581.498				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS							
Valores Incobráveis	22	463	2.250				
Perdas Extraordinárias	22	162	4.074				
Perdas de Exercícios Anteriores	22	1.079	121.805				
Outras Perdas Eventuais	22	8.941	-				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		10.645	128.129				
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		4.463.802	3.813.412				
TOTAL		16.664.416	12.523.038	TOTAL		16.664.416	12.523.038
Resultados de Activos Imobiliários		7.336.815	7.386.886	Resultados Eventuais		193.919	-65.891
Resultados Correntes		4.269.883	3.879.303	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		4.815.041	4.219.857
				Resultados Líquidos do Período		4.463.802	3.813.412

A Administração

Vitor Paranhos Pereira
(Presidente)

Frederico Arruda Moreira

João Brandão Estevão

Pedro Rebelo Pinto

O Contabilista Certificado

Graça Ramalho

MAXIRENT - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

Montantes expressos em euros

	31/12/2019	31/12/2018
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Pagamentos		
Resgates de unidades de participação	-	(9 549 866)
Rendimentos pagos aos participantes	(1 998 115)	(1 297 022)
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(1 998 115)	(10 846 889)
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos		
Venda de activos imobiliários	4 961 373	5 260 601
Rendimento activos imobiliários	6 534 644	6 552 420
Adiantamentos por conta de alienação de activos imobiliários	301 853	249 300
Pagamentos		
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	(892 706)	(1 046 165)
Fluxo das operações sobre activos imobiliários	10 905 163	11 016 156
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos		
Juros de depósitos bancários	-	1 156
Reembolso de impostos e taxas	5 193	-
Financiamentos	2 200 000	9 125 545
Outros recebimentos correntes	230 805	267 269
Pagamentos		
Comissão de gestão	(1 687 168)	(1 428 747)
Comissão de depósito	(97 402)	(91 043)
Impostos e taxas	(500 024)	(1 219 580)
Taxa de supervisão	(31 154)	(30 573)
Juros de financiamento	(472 209)	(559 427)
Financiamentos	(5 158 745)	(10 840 807)
Taxa de financiamento	(8 080)	(1 194)
Taxa de renovação	(7 500)	(7 500)
Outros pagamentos correntes	(56 616)	(146 675)
Fluxo das operações de gestão corrente	(5 582 900)	(4 931 576)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
Recebimentos		
Ganhos extraordinários	156 855	36 150
Pagamentos		
Perdas extraordinárias	(492)	-
Fluxo das operações eventuais	156 363	36 150
Saldo dos fluxos monetários do período	3 480 512	(4 726 159)
Disponibilidades no início do período	930 983	5 657 141
Disponibilidades no fim do período	4 411 495	930 983

A Administração

O Contabilista Certificado

Vitor Paranhos Pereira _____
(Presidente)

Graça Ramalho _____

Frederico Arruda Moreira _____

João Brandão _____

Pedro Rebelo Pinto _____

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2019
(Montantes expressos em euros)

1. Introdução

O Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado é um fundo de investimento imobiliário fechado, de rendimento, constituído por subscrição pública, inicialmente por um prazo indeterminado, e que por alteração do regulamento de gestão em 2010, passou a ter um prazo de duração determinada, de 7 anos, com início a 2 de Junho de 2010, prorrogável por períodos subsequentes de 7 anos, desde que deliberado em Assembleia de Participantes e comunicado à CMVM.

O Maxirent iniciou a sua actividade em 1 de Março de 1993, de acordo com a Portaria nº 367/92 do Ministério das Finanças, publicada no D.R., II série em 3/12/1992.

A actividade e o funcionamento do Fundo enquadram-se no disposto da Lei Nº 16/2015, de 24 de Fevereiro, que estabelece o Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, no Regulamento nº 2/2015 da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo.

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão do Fundo, o Maxirent é composto essencialmente por um conjunto de activos imobiliários e de activos líquidos, legalmente autorizados, pertencentes aos seus participantes, que podem ser pessoas singulares ou colectivas, e em que cada um deles é titular de quotas - partes dos valores que o integram (Unidades de Participação).

A sociedade gestora do Maxirent é a Refundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, e a entidade que exerce as funções de Banco Depositário é o Banco Santander Totta.

2. Bases de Apresentação e principais Políticas Contabilísticas

2.1 Bases de Apresentação

As demonstrações financeiras do Maxirent, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários, reportadas a 31 de Dezembro de 2019, foram preparadas e apresentadas com base nos registos contabilísticos e de acordo com as normas que estão regulamentadas no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, conforme Regulamento nº 2/2005 da CMVM.

Na preparação e apresentação das contas, foram respeitados os princípios contabilísticos referenciados no Regulamento atrás indicado, designadamente: continuidade, consistência, materialidade, substância sobre a forma, especialização, prudência, independência e unidade.

As notas que se seguem são apresentadas pela ordem sequencial exigida no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, sendo de referir que os números não indicados não têm aplicação ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

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

O Maxirent regista os proveitos e custos à medida que estes são gerados, independentemente do seu recebimento ou pagamento, conforme o princípio da especialização dos exercícios. As diferenças entre os valores recebidos e pagos e os correspondentes proveitos e custos gerados são registadas nas rubricas de acréscimos e diferimentos.

Activos Imobiliários

O património imobiliário adquirido pelo Maxirent é registado de acordo com o preço de aquisição, acrescido das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. Por imposição legal o património não é sujeito a amortização.

As aquisições e as alienações de bens imóveis, de acordo com o Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, são sempre precedidas de avaliações, de dois peritos avaliadores independentes, sujeitos a registo individual junto da CMVM, com uma antecedência máxima de seis meses.

Ao abrigo da Lei nº 16/2015 - Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, a avaliação dos imóveis deverá ser realizada com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, e a valorização do património imobiliário é efectuada pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.

As mais-valias ou menos valias potenciais, que resultem do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas Ganhos/Perdas em operações financeiras e activos imobiliários, conforme se trate de ajustamentos favoráveis ou desfavoráveis, tendo como contrapartida as rubricas Mais ou Menos valias do activo, também de acordo com o regulamento nº 2/2005 da CMVM.

As mais ou menos valias geradas pela alienação de património são reflectidas na demonstração dos resultados do exercício, na data da escritura da alienação do património, sendo calculadas com base na diferença entre o valor de venda e o valor de compra, sendo simultaneamente anulados os ajustamentos favoráveis ou desfavoráveis efectuados até essa data.

Os imóveis do Maxirent destinam-se, essencialmente, a arrendamento. As rendas são reconhecidas como proveitos no mês a que dizem respeito, sendo registadas pelo seu montante bruto na rubrica Rendimentos de Imóveis. As rendas recebidas antecipadamente são registadas na rubrica Acréscimos e Diferimentos – Receitas com Proveito Diferido.

2.2.3 Comissões e Taxas

De acordo com o estipulado na Lei a comissão de gestão e a comissão do banco depositário são encargos do Fundo, a título de remuneração pelos serviços que lhe são prestados.

A Comissão de Gestão corresponde à remuneração da Sociedade Gestora pelo serviço que esta lhe presta de administração e gestão. Conforme estipulado no Prospecto esta comissão é composta por duas parcelas: a parcela da componente fixa de 1,125% 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 1,125 % 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 um *Floor* de 0,50%.

A comissão do Banco Depositário corresponde à remuneração pelos serviços prestados ao Fundo. Esta comissão é calculada mensalmente sobre o valor líquido global do Fundo, a uma taxa de 0,12625% ao ano, apurada mensalmente e liquidada trimestralmente e acrescida das despesas relativas à compra e venda de valores por conta do Fundo conforme estipulado no Prospecto do Fundo.

Estas comissões são registadas na rubrica Comissões.

2.2.4 Taxa de Supervisão

A Taxa de Supervisão é cobrada pela CMVM. O Fundo é sujeito ao pagamento de uma taxa mensal de 0,00266% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo o encargo ser inferior a 200 euros nem superior a 20.000 euros.

2.2.5 Unidade de Participação

O valor de cada Unidade de Participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O Valor Líquido Global do Fundo é o resultado do somatório das rubricas Unidades de Participação, Variações Patrimoniais, Resultados Transitados, Resultados Distribuídos e Resultado Líquido do Exercício.

As Unidades de Participação do Maxirent estão admitidas à cotação no mercado regulamentado de cotações oficiais do *Eurolist by Euronext*.

O Maxirent tem vindo a distribuir anualmente rendimentos aos detentores das Unidades de Participação.

2.2.6 Regime Fiscal.

Regime aplicado até 30 de Junho de 2015:

Os Fundos de Investimento Imobiliário estiveram até esta data sujeitos a tributação, nos termos estabelecidos no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a natureza dos mesmos. Desta forma, os rendimentos distribuídos aos participantes são líquidos de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e do Imposto Municipal sobre Imóveis, obtidos no território português, são tributados à taxa autónoma de 25% encontrando-se dispensados de retenção na fonte. Tratando-se de mais-valias prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Relativamente a outros rendimentos que não prediais, são os mesmos tributados da seguinte forma:

° Os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício. A taxa de retenção na fonte incidente sobre rendimentos de capitais (tais como juros de depósitos bancários) é de 28%;

° Os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias, são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida, lucros distribuídos e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos;

° Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora, estão sujeitas a tributação autónoma, como se de pessoas singulares se tratasse, à taxa de 25% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

O imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica de Impostos da demonstração dos resultados; os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto em juros e proveitos equiparados.

Regime aplicado após 30 de Junho de 2015:

O Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro, veio introduzir um novo regime fiscal aplicável aos Organismos de Investimento Colectivo, onde se incluem os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos do direito português.

No âmbito deste novo regime, os fundos de investimentos imobiliário passaram a ser tributados em IRC, à taxa geral, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias obtidas, os gastos ligados aqueles rendimentos, ou previstos no artigo 23º-A do código de IRC, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor (excepto se provenientes de entidades offshore).

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de Junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de Junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de Junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de Junho de 2015.

Os fundos de investimento imobiliário estão, ainda, sujeitos às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontram-se isentos de qualquer derrama estadual ou municipal.

Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário podem deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores, para os prejuízos fiscais apurados até 31 de Dezembro de 2016 e de um mais dos 5 períodos de tributação posteriores para os prejuízos fiscais apurados em ou após 1 de Janeiro de 2017. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respectivo lucro tributável.

Segundo o Orçamento do Estado para 2016, aprovado pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de Março, os imóveis detidos em carteira pelos fundos de investimento imobiliário, fundos de pensões e fundos de poupança-reforma deixam de ter isenção de IMI e IMT.

Os fundos de investimento imobiliário passaram também a estar sujeitos a Imposto do Selo, trimestralmente, à taxa de 0.0125%, sobre o respectivo valor líquido global.

Adicionalmente os fundos de investimento imobiliário estão igualmente sujeitos desde 1 de Janeiro de 2019, a imposto de selo sobre operações financeiras, com incidência sobre as comissões de gestão e depósito (Verba 17 da TGIS).

Ao nível da tributação dos investidores, a mesma passará a ser feita à saída, ou seja, aquando da distribuição de rendimentos aos titulares das unidades de participação.

Nota 1 – Reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respectivo valor contabilístico e o valor resultante da média aritmética simples das avaliações periciais:

IMÓVEIS	VALOR DE AQUISIÇÃO	AJUSTAMENTOS	VALOR CONTABILÍSTICO (A)	MÉDIA DOS VALORES DE AVALIAÇÃO (B)	DIFERENÇA (B) - (A)
Prédio Urbano - Rua João Pinto Ribeiro , Lisboa	158.230	-104.790	53.440	53.440	-
Prédio Urbano - Edifício Estação , Parede	4.074.528	2.940.352	7.014.880	7.014.880	-
Prédio Urbano - Avenida Duque D'Ávila , Lisboa	589.680	-31.630	558.050	558.050	-
Prédio Urbano - Rua 5 de Outubro , Carcavelos	576.943	133.819	710.762	710.762	-
Prédio Urbano - Rua Major Afonso Pala , Setúbal	106.520	-63.190	43.330	43.330	-
Prédio Urbano - Tapada das Mercês , Mem Martins	162.035	-107.190	54.845	54.845	-
Prédio Urbano - Estrada de Alfragide , Alfragide	1.161.243	521.557	1.682.800	1.682.800	-
Prédio Misto - Aqualva , Cacem	1.437.225	-53.025	1.384.200	1.384.200	-
Prédio Urbano - Edifício PRIME , Alfragide	9.815.840	2.602.641	12.418.482	12.418.482	-
Prédio Urbano - Quinta da Francelha , Sacavém	2.945.197	-42.697	2.902.500	2.902.500	-
Prédio Urbano - Cidade de Cordova , Alfragide	8.391.427	238.373	8.629.800	8.629.800	-
Prédio Urbano - Rua das Chagas , Lisboa	4.412.863	3.843.287	8.256.150	8.256.150	-
Prédio Misto - Quinta do Meio II , Setúbal	512.578	-180.638	331.940	331.940	-
Prédio Urbano - Terra dos Pinheiros , Ajuda	1.950.642	-1.029.042	921.600	921.600	-
Prédio Urbano - Terra da Bica do Marquês , Ajuda	1.339.605	8.191.435	9.531.040	9.531.040	-
Prédio Urbano - Pátio das Damas , Ajuda	851.657	5.988.953	6.840.610	6.840.610	-
Prédio Urbano - Aldeia das Açoteias , Albufeira	1.227.658	-248.257	979.401	979.401	-
Prédio Urbano - Estrada do Alvor , Portimão	185.970	114.080	300.050	300.050	-
Prédio Urbano - Aldeia das Açoteias , Albufeira Terreno Vale Carro	131.368	-28.256	103.113	103.113	-
Prédio Urbano - Pombal - Avenida Heróis do Ultramar , Pombal	636.336	-168.886	467.450	467.450	-
Prédio Urbano - Ourém - Avenida D.Nuno Alvares Pereira , Ourém	331.449	-116.864	214.585	214.585	-
Prédio Urbano - Alcobaça - Alameda Mercado , Alcobaça	447.494	-195.049	252.445	252.445	-
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 7 , Lisboa	23.766.294	1.338.206	25.104.500	25.104.500	-
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 27 , Lisboa	11.039.205	740.730	11.779.935	11.779.935	-
Total	76.251.988	24.283.918	100.535.906	100.535.906	-

Montantes expressos em euros

O valor de 24.283.918 euros refere-se ao saldo das mais e menos-valias líquidas registadas, resultantes da avaliação periódica dos activos imobiliários.

As mais-valias registadas ascendem a 26.653.431 euros e as menos valias registadas ascendem a 2.369.514 euros.

Os movimentos no valor dos imóveis durante o ano em análise foram os seguintes:

IMÓVEIS	31/DEZ/2018	AQUISIÇÕES	CONSTRUÇÕES	ADIANTAMENTOS	AJUSTAMENTOS	ALIENAÇÕES	31/DEZ/2019
Terrenos	5.834.595	-	-	-	-	-862.775	4.971.820
Construções	82.006.919	-	-	-	-	-10.726.750	71.280.169
Mais Valias Potenciais Reconhecidas	16.734.045	-	-	-	713.225	6.836.647	24.283.917
Adiantamentos por Compra	-	-	-	-	-	-	-
Total	104.575.559	-	-	-	713.225	-4.752.878	100.535.906

Montantes expressos em euros

Os seguintes imóveis foram objecto de alienação por escrituras de compra e venda:

- Prédio Urbano - Rua Vanicelos
- Prédio Urbano - Rua.Dr.António Elvas
- Prédio Urbano - Avenida Rep.Guiné Bissau
- Prédio Urbano - Amadora - Av.General Humberto Delgado
- Prédio Urbano - Edifício Monte Belo, Loja 1 e Loja 5
- Prédio Urbano - Leiria - Pousos
- Prédio Misto - Quinta dos Carvalhos
- Prédio Urbano - Olhos d'Água
- Prédio Rústico - Fonte de Beber
- Prédio Urbano - Largo do Mercado
- Prédio Urbano - Largo do Marítimo

Os Ajustamentos nos Activos Imobiliários no decurso do ano em análise foram os seguintes:

<u>TERRENOS</u>	
Prédio Misto - Quinta do Meio II	-240.860
Prédio Rustico - Fonte de Beber	5.350
Prédio Misto - Quinta dos Carvalhos	13.350
Prédio Urbano - Terra dos Pinheiros	13.850
Prédio Urbano - Terra da Bica do Marquês	856.690
Prédio Urbano - Pátio das Damas	-682.940
Prédio Urbano - Estrada do Alvor	29.900
<u>CONSTRUÇÕES</u>	
Prédio Urbano - Rua João Pinto Ribeiro	-39.810
Prédio Urbano - Edifício Estação	-83.044
Prédio Urbano - Avenida Duque D'Ávila	37.050
Prédio Urbano - Rua 5 de Outubro	-15.538
Prédio Urbano - Rua Major Afonso Pala	-20.420
Prédio Urbano - Rua Vanicelos	-14.150
Prédio Urbano - Tapada das Mercês	-34.555
Prédio Urbano - Estrada de Alfragide	54.300
Prédio Misto - Aqualva	-54.300
Prédio Urbano - Edifício PRIME	49.690
Prédio Urbano - Quinta da Francelha	62.000
Prédio Urbano - Cidade de Cordova	7.300
Prédio Urbano - Rua das Chagas	-36.350
Prédio Urbano - Aldeia das Açoteias	36.213
Prédio Urbano - Largo do Mercado	-180.000
Prédio Urbano - Largo do Marítimo	-52.100
Prédio Urbano - Edifício Monte Belo	2.250
Prédio Urbano - Pombal - Avenida Heróis do Ultramar	-118.550
Prédio Urbano - Ourém - Avenida D.Nuno Alvares Pereira	-83.915
Prédio Urbano - Alcobaça - Alameda Mercado	-79.426
Prédio Urbano - Leiria - Pousos	-13.925
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 7	767.000
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 7	528.164
Total	713.225

Montantes expressos em euros

Nota 2 – Número de unidades de participação em circulação. Comparação do valor líquido global do fundo e da unidade de participação no início e no fim do período em referência, bem como dos factos geradores das variações ocorridas

O património do Maxirent está titulado por unidades de participação iguais, com um valor base de cinco euros cada, em que os seus titulares detêm um direito de propriedade sobre os valores do Fundo proporcional ao número de unidades de participação que possuem.

O capital do Maxirent encontra-se totalmente subscrito.

Pelo facto de as unidades de participação do Maxirent estarem admitidas à cotação em mercado regulamentado, o número de participantes está sujeito a variações de que não se tem conhecimento.

Sendo o Maxirent um fundo fechado, as unidades de participação só são reembolsáveis quando da liquidação ou redução do seu capital.

Decomposição do Valor Líquido Global do Fundo e respectiva Unidade de Participação:

IMÓVEIS	NO INÍCIO 31/DEZ/2018	SUBSCRIÇÕES	RESGATES	DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	OUTROS	RESULTADO DO PERÍODO	NO FIM 31/DEZ/2019
Valor Base	34.970.351	-	-	-	-	-	34.970.351
Diferença em Subs. Resgates	5.471.396	-	-	-	-	-	5.471.396
Resultados Distribuídos	-1.297.022	-	-	-1.998.115	1.297.022	-	-1.998.115
Resultados Transitados	31.039.417	-	-	-	2.516.390	-	33.555.807
Resultados do Período	3.813.412	-	-	-	-3.813.412	4.463.802	4.463.802
Soma	73.997.554	-	-	-1.998.115	-	4.463.802	76.463.241
Nº Unidades de Participação	7.010.930	-	-	-	-	-	7.010.930
Valor da Unidade de Participação	10,5546	-	-	-	-	-	10,9063

Montantes expressos em euros

A rubrica de Resultados Transitados aumentou pelo valor dos resultados do ano anterior, 3.813.412 euros, e diminuiu pelo valor dos resultados distribuídos em Maio de 2018, 1.297.022 euros. O resultado do período foi de 4.463.802 euros e em Abril de 2019 foram distribuídos 1.998.115 euros.

Nota 3 – Inventário dos Activos do fundo

Em 31 de Dezembro de 2019 esta rubrica é composta pelas seguintes aplicações em Activos Imobiliários:

IMÓVEIS	Area (m ²)	PREÇO AQUISIÇÃO	DATA AVALIAÇÃO 1	VALOR AVALIAÇÃO 1	DATA AVALIAÇÃO 2	VALOR AVALIAÇÃO 2	VALOR DO IMÓVEL	PAÍS	MUNICÍPIO
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA									
1.1. PROJECTOS DE CONTRUÇÃO									
		4.971.820		17.394.059		18.662.646	18.028.353		
TERRENOS									
Prédio Misto - Quinta do Meio II, Setúbal	120.044	4.971.820		17.394.059		18.662.646	18.028.353		
Prédio Urbano - Terra dos Pinheiros , Ajuda	20.904	512.578	28/11/2019	325.880	28/11/2019	338.000	331.940	Portugal	Setúbal
Prédio Urbano - Terra da Bica do Marquês , Ajuda	16.500	1.950.642	30/05/2019	907.500	30/05/2019	935.700	921.600	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - Pátio das Damas , Ajuda	10.500	1.339.605	30/05/2019	9.201.500	30/05/2019	9.860.580	9.531.000	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - Estrada do Alvor , Portimão	9.095	851.657	30/05/2019	6.563.479	30/05/2019	7.117.741	6.840.610	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - Aldeia das Açoteias , Albufeira Terreno Vale Carro	5.000	185.970	30/05/2019	294.100	30/05/2019	306.000	300.050	Portugal	Portimão
	58.045	131.368	30/05/2019	101.600	30/05/2019	104.625	103.113	Portugal	Albufeira
1.2. CONSTRUÇÕES ACABADAS									
	75.954	71.280.168		80.934.409		84.080.698	82.507.554		
1.2.1. ARRENDADAS									
	67.606	68.280.207		77.222.616		80.012.355	78.617.486		
COMÉRCIO									
Prédio Urbano - Rua João Pinto Ribeiro , Lisboa	5.670	4.175.979		4.302.381		4.626.312	4.464.347		
Prédio Urbano - Edifício Estação , Parede	144	158.230	28/11/2019	51.000	28/11/2019	55.880	53.440	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - Avenida Duque D'Ávila , Lisboa	2.482	1.467.947	30/05/2019	2.311.246	30/05/2019	2.445.538	2.378.392	Portugal	Cascais
Prédio Urbano - Rua 5 de Outubro , Carcavelos	128	589.680	30/05/2019	509.000	30/05/2019	607.100	558.500	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - Tapada das Mercês , Mem Martins	280	382.808	30/05/2019	465.815	30/05/2019	504.464	485.140	Portugal	Cascais
Prédio Urbano - Pombal - Avenida Heróis do Ultramar , Pombal	144	162.035	28/11/2019	53.690	28/11/2019	56.000	54.845	Portugal	Sintra
Prédio Urbano - Ourém - Avenida D.Nuno Alvares Pereira , Ourém	900	636.336	22/11/2019	451.900	22/11/2019	483.000	467.450	Portugal	Pombal
Prédio Urbano - Alcobça - Alameda Mercado , Alcobça	532	331.449	28/11/2019	214.000	28/11/2019	215.170	214.585	Portugal	Ourém
	1.060	447.494	28/11/2019	245.730	28/11/2019	259.160	252.445	Portugal	Alcobça
SERVIÇOS									
Prédio Urbano - Edifício Estação , Parede	38.382	56.605.524		65.300.591		67.424.257	66.362.424		
Prédio Urbano - Rua 5 de Outubro , Carcavelos	1.575	1.009.432	30/05/2019	1.837.765	30/05/2019	1.887.942	1.862.854	Portugal	Cascais
Prédio Urbano - Estrada de Alfragide , Alfragide	142	194.135	30/05/2019	224.100	30/05/2019	227.145	225.623	Portugal	Cascais
Prédio Urbano - Edifício PRIME , Alfragide	1.406	1.161.243	30/05/2019	1.680.600	30/05/2019	1.685.000	1.682.800	Portugal	Amadora
Prédio Urbano - Quinta da Françelha , Sacavém	7.915	7.601.649	30/05/2019	9.837.903	30/05/2019	10.274.128	10.055.966	Portugal	Amadora
Prédio Urbano - Cidade de Cordova , Alfragide	5.940	2.945.197	30/05/2019	2.900.000	30/05/2019	2.905.000	2.902.500	Portugal	Loures
Prédio Urbano - Rua das Chagas , Lisboa	7.846	7.623.497	30/05/2019	7.653.000	30/05/2019	8.075.400	7.864.200	Portugal	Amadora
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 7 , Lisboa	2.208	4.412.863	30/05/2019	8.233.300	30/05/2019	8.279.000	8.256.150	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 27 , Lisboa	7.696	22.207.072	30/05/2019	23.131.473	30/05/2019	23.809.722	23.470.598	Portugal	Lisboa
	3.654	9.450.436	28/11/2019	9.802.550	28/11/2019	10.280.920	10.041.735	Portugal	Lisboa
INDUSTRIAL									
Prédio Misto - Aqualva , Cacem	4.812	1.437.225		1.353.000		1.415.400	1.384.200		
	4.812	1.437.225	30/05/2019	1.353.000	30/05/2019	1.415.400	1.384.200	Portugal	Sintra
OUTROS									
Prédio Urbano - Edifício PRIME , Alfragide	18.742	6.061.479		6.266.644		6.546.386	6.406.515		
Prédio Urbano - Cidade de Cordova , Alfragide	10.224	2.145.557	30/05/2019	2.215.039	30/05/2019	2.322.586	2.268.813	Portugal	Amadora
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 7 , Lisboa	3.400	767.931		752.200		779.000	765.600	Portugal	Amadora
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 27 , Lisboa	2.730	1.559.222		1.583.805		1.684.000	1.633.903	Portugal	Lisboa
	2.388	1.588.769		1.715.600		1.760.800	1.738.200	Portugal	Lisboa
1.2.1. NÃO ARRENDADAS									
	8.348	2.999.961		3.711.793		4.068.343	3.890.068		
COMÉRCIO									
Prédio Urbano - Edifício Estação , Parede	362	381.153		536.242		570.660	553.451		
Prédio Urbano - Rua Major Afonso Pala , Setúbal	288	274.633	30/05/2019	495.242	30/05/2019	525.000	510.121	Portugal	Cascais
	74	106.520	28/11/2019	41.000	28/11/2019	45.660	43.330	Portugal	Setúbal
SERVIÇOS									
Prédio Urbano - Edifício Estação , Parede	247	155.493		291.424		295.617	293.521		
	247	155.493	30/05/2019	291.424	30/05/2019	295.617	293.521	Portugal	Cascais
OUTROS									
Prédio Urbano - Edifício Estação , Parede	7.739	2.463.315		2.884.127		3.202.066	3.043.097		
Prédio Urbano - Edifício PRIME , Alfragide	3.608	1.167.023	30/05/2019	1.844.500	30/05/2019	2.095.485	1.969.993	Portugal	Cascais
Prédio Urbano - Aldeia das Açoteias , Albufeira	440	68.634	30/05/2019	89.807	30/05/2019	97.600	93.704	Portugal	Amadora
	3.691	1.227.658	30/05/2019	949.820	30/05/2019	1.008.981	979.401	Portugal	Albufeira
TOTAL	195.998	76.251.988		98.328.468		102.743.344	100.535.906		

Montantes expressos em euros

	QUANT.	MOEDA	COTAÇÃO	JUROS DECORR.	VALOR GLOBAL
7 - LIQUIDEZ					
7.1. À vista					4.411.495
7.1.1. Numerário					198
7.1.2. Depósitos à Ordem					4.411.297
DO Banco BST					2.394.424
DO Banco BCP					25.896
DO Banco Novo Banco					143.952
DO Banco BST (Popular)					1.845.571
DO Banco Bankinter					1.453
8 - EMPRÉSTIMOS					
8.1 Empréstimos Obtidos					-26.622.834
BST 2.064% 20140711 20210710				14.115	-5.311.988
BST 1.488% 20140716 20220715				226.878	-15.569.177
BST 1.65% 20160701 20190723				-	-
NB 1.5% 20180316 20201231				34.922	-5.741.669
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR					
9.1. - Valores Activos					1.058.077
9.1.4. Rendas em Dívida					512.195
9.1.4. Outros					545.882
9.2. - Valores Passivos					-2.919.403
9.2.4. Cauções					-335.287
9.2.5. Rendas Adiantadas					-558.728
9.2.6. Outros					-2.025.389
TOTAL					-24.072.665
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO [VLGF]					76.463.241

Montantes expressos em euros

A Rubrica Outros, referente a Outros Valores a Regularizar, Valores Passivos, é composta essencialmente pela dívida referente a Comissões de Gestão, nomeadamente a Comissão de Gestão Variável 2019 e a respectiva Comissão de

Gestão Fixa de Dezembro, por acréscimos de custo registados ao longo do ano, nomeadamente os valores referentes a IMI, bem como Adiantamentos por Conta de Vendas de Imóveis, registados através dos respectivos Contratos Promessa de Compra e Venda e ainda Ajustamentos por dívidas de rendas vencidas.

Nota 6 – Critérios e princípios de valorização.

Os critérios e princípios de valorização encontram-se descritos na nota introdutória.

Nota 7 – Discriminação da liquidez do fundo

	SALDO INICIAL 31/12/2018	AUMENTOS	REDUÇÕES	SALDO FINAL 31/12/2019
Numerário	200	-	-2	198
Depósitos à Ordem	930.783	14.390.723	-10.910.209	4.411.297
Total	930.983	14.390.723	-10.910.211	4.411.495

Montantes expressos em euros

Nota 8 – Valor das dívidas de cobrança duvidosa incluídas em cada uma das rubricas de devedores constantes no balanço

A rubrica *Devedores por Rendas Vencidas* apresenta um saldo de 512.195 euros e a rubrica *Outros Devedores* apresenta um saldo de 64.107 euros. Relativamente à rubrica *Devedores por Rendas Vencidas* deste valor são consideradas *Dívidas de Cobrança Duvidosa* 444.660 euros, representando 86,81% do valor total. Da rubrica de *Outros Devedores*, é considerada como cobrança duvidosa 32.284 euros, representando 50,36%.

Encontram-se constituídas provisões para o total do valor das *Dívidas de Cobrança Duvidosa*, conforme indicado na nota 11.

Nota 9 – Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras do exercício são comparáveis com as do exercício anterior.

Nota 10 – Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais

A 31 de Dezembro de 2019 os valores de *Dívidas a Terceiros* cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo decompõem-se da seguinte forma:

RUBRICA DO BALANÇO	MONTANTE CONTRATADO	MONTANTE EM DÍVIDA	GARANTIAS PRESTADAS	
			NATUREZA	VALOR
Empréstimos Não-Titulados	20.407.800	15.569.177	Hipoteca Imóvel Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 7 , Lisboa	14.141.400
			Hipoteca Imóvel Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 27 , Lisboa	6.266.400
Empréstimos Não-Titulados	6.500.000	5.741.669	Hipoteca Imóvel Prédio Urbano - Edifício PRIME , Alfragide	6.500.000
Empréstimos Não-Titulados	9.549.455	5.311.988	Hipoteca Imóvel Prédio Urbano - Edifício Estação , Parede	9.549.455
			Hipoteca Imóvel Prédio Urbano - Avenida Marquês de Tomar , Lisboa	
			Hipoteca Imóvel Prédio Urbano - Quinta da Francelha , Sacavém	
Empréstimos Não-Titulados	5.000.000	0	Hipoteca Imóvel Prédio Urbano - Cidade de Cordova , Alfragide	5.000.000
			Total	41.457.255

Montantes expressos em euros

Nota 11 – Desdobramento das contas de provisões acumuladas e explicitação dos movimentos ocorridos no exercício

RUBRICA DO BALANÇO	SALDO INICIAL 31/12/2018	AUMENTO	REDUÇÃO	SALDO FINAL 31/12/2019
Ajustamento p/Crédito Vencido	289.504	419.170	231.730	476.944
Ajustamentos de Dividas a Receber	289.504	419.170	231.730	476.944

Montantes expressos em euros

O saldo final das provisões constituídas para crédito de cobrança duvidosa correspondem a dívidas de onze entidades.

Nota 12 - Impostos e Taxas

Em 31 de Dezembro de 2019, os impostos suportados apresentaram a seguinte composição:

	31/12/2019	31/12/2018
Impostos Directos		
Imposto sobre as Mais Valias	-	137
	-	137
Impostos Indirectos		
Imposto do Selo	113.114	101.242
	113.114	101.242
Outros Impostos		
IMI	236.117	301.898
Taxas	2.008	3.168
	238.125	305.066
Total	351.239	406.445

Montantes expressos em euros

O Imposto sobre mais-valias é resultante da alienação de imóveis, adquiridos antes de 1 de julho de 2015, na vigência das anteriores regras de tributação. Corresponde à tributação do saldo entre as mais e menos-valias obtidas, na parte proporcional ao período entre a data de aquisição e 30 de Junho de 2015.

Em 2019 não foi registado Imposto sobre mais-valias uma vez que foi apurada uma menos-valia fiscal a qual corresponde a uma menos-valia contabilística no montante de 6.183.001 euros.

O montante registado em imposto sobre mais-valias, em 2018, dizia respeito a acerto de imposto relativo a 2017.

O valor da rubrica de Imposto do Selo inclui o Imposto do Selo a que os fundos de investimento imobiliário estão sujeitos, conforme descrito no n.º 2.2.6 da Nota de Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas.

A rubrica de impostos e taxas apresenta, em 2019, um decréscimo de 13,58% em comparação com o período anterior.

Nota 13 – Discriminação das responsabilidades com e de terceiros, de acordo com o quadro seguinte:

TIPO DE RESPONSABILIDADE	MONTANTES	
	NO INÍCIO	NO FIM
Operações a prazo de venda - Imóveis	2.243.700	679.000
Valores cedidos em garantia	41.457.255	41.457.255
Outras	3.450.000	3.450.000
Total	47.150.955	45.586.255

Montantes expressos em euros

A rubrica operações a prazo de venda – imóveis, no montante de 2.243.700 euros diz respeito a valores a receber decorrente de contratos de promessa de compra e venda assinados para venda de imóveis.

Os valores cedidos em garantia, no montante de 41.457.255 euros, referem-se aos valores dos imóveis dados em garantia, conforme indicado na Nota 10.

Os montantes registados em “Outras” correspondem aos valores de exercício constantes nos contratos de arrendamento em que o arrendatário tem a opção de compra, sendo estes valores superiores ao valor contabilístico.

Nota 14 – Contas de Terceiros / Activo

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	31/12/2019	31/12/2018
Devedores por Rendas Vencidas	512.195	302.343
Outras Contas de Devedores	542.182	530.878
Total	1.054.377	833.221

Montantes expressos em euros

A rubrica *Devedores por Rendas Vencidas* apresenta um saldo de 512.195 euros. Para fazer face a perdas por imparidade nas contas a receber relativas a *Devedores por Rendas Vencidas* encontram-se constituídos ajustamentos de dívidas a receber, num valor total de 476.944 euros, conforme demonstrado na nota 11.

O saldo da rubrica *Outras Contas de Devedores* refere-se a valores refacturados de despesas por conta dos arrendatários, no montante de 64.107 euros bem como a imposto restituído a participantes isentos de IRC, no montante de 478.075 euros.

Nota 15 - Acréscimos e Diferimentos / Activo

Os saldos desta rubrica têm a seguinte decomposição:

	31/12/2019	31/12/2018
Despesas com Custo Diferido		
Outros	-	13.653
	-	13.653
Outros Acréscimos e Diferimentos		
Outros Valores a Regularizar	3.700	-
	3.700	-
Total	3.700	13.653

Montantes expressos em euros

A rubrica *Outros Valores a Regularizar* é referente à contabilização do Fundo de Promoção do Edifício Estação. Valores esses que serão posteriormente reclassificados com o apuramento final do referido Fundo de Promoção.

Nota 16 - Contas de Terceiros / Passivo

Esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	31/12/2019	31/12/2018
Comissões		
Comissão de Gestão	884.698	822.337
Autoridades de Supervisão	3.128	2.950
	887.826	825.287
Outras Contas de Credores		
IVA	50.817	45.502
Outros Impostos	-	135
Outros Valores a Pagar		
Credores por FSE	98.422	31.143
	149.239	76.780
Empréstimos		
Banco Santander Totta (Popular) - Contrato Mutuo com Hipoteca	15.569.177	16.490.819
Banco Santander Totta - Contrato Crédito Conta Corrente	-	525.001
Banco Santander Totta - Contrato Mutuo com Hipoteca	5.311.988	6.390.758
Novo Banco - Contrato Crédito Conta Corrente com Hipoteca	5.741.669	6.175.001
	26.622.834	29.581.579
Adiantamentos por venda de imóveis	106.000	249.300
	106.000	249.300
Total	27.765.899	30.732.945

Montantes expressos em euros

Expõe-se abaixo, em cada linha de financiamento, as condições acordadas:

Banco Santander Totta (Ex-Banco Popular)

Em 15 de Julho de 2009, o Maxirent celebrou um contrato de abertura de crédito mútuo com o Banco Popular, no montante de 20.407.800 euros, pelo prazo de 60 meses, destinando-se este empréstimo a financiar a aquisição de dois imóveis sitos na Av. Fontes Pereira de Melo nº 7 e Av. Fontes Pereira de Melo nº 27. Neste contrato o capital mutuado seria reembolsado numa única prestação de capital e juros correspondentes ao último período de contagem de juros que se verificaria em 14 de Julho de 2014.

Em 7 de Julho de 2014 celebrou-se, entre ambas as partes, uma adenda àquele contrato renegociando-se o vencimento do contrato para 15 de Julho de 2022, e amortizações trimestrais para 35% do capital mutuado sendo que os restantes 65% do capital mutuado serão reembolsados numa única prestação adicional, na data do termo do contrato. Os juros serão calculados à taxa variável nominal anual, com base na média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 3 meses, acrescida de um *spread*.

Em 15 de Julho de 2015 celebrou-se uma segunda adenda àquele contrato onde foi renegociado a redução do valor do *spread*.

Por processo de aquisição do Banco Santander Totta junto do Banco Popular, todas as obrigações e responsabilidades do contrato inicial, transitaram para o Banco Santander Totta, sem qualquer alteração em relação às condições descritas.

Banco Santander – Conta Corrente Caucionada

Em 28 de Dezembro de 2012 foi contratada com o Banco Santander uma linha de Conta Corrente Caucionada, pelo montante de 5.000.000 euros, por um prazo de um ano, renovável. O capital vence juros trimestrais, à taxa nominal anual, correspondente à média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 1 mês, acrescida de um *spread*.

Em 03 de Novembro de 2014 efectuou-se um aditamento a este contrato alterando o valor do *spread*.

Em 23 de Julho de 2015 efectuou-se um novo aditamento a este contrato onde ficou acordado que o capital vence juros semestrais, à taxa nominal anual, correspondente à média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 6 meses, acrescida de um *spread* de valor reduzido ao valor do *spread* do aditamento anterior.

Em 21 de Novembro de 2017 efectuou-se novo aditamento a este contrato, onde ficou acordado a redução do *spread*, assim como uma redução do valor da comissão de imobilização. Todas as demais cláusulas não sofreram alteração.

Banco Santander – Mútuo

Na data de 11 de Julho de 2014 foi contratada com o Banco Santander uma linha de médio longo prazo – Mútuo com Hipoteca e Consignação de Rendimentos, pelo montante de 10.000.000 euros, com um prazo de sete anos. A percentagem de 70 % do capital do empréstimo será paga com a última prestação e o remanescente do capital e juros serão pagos em prestações mensais. O capital vence juros mensais, à taxa nominal anual, correspondente à média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 1 mês, acrescida de um *spread*.

Em 12 de Agosto de 2015 foi celebrado um aditamento ao contrato de financiamento, onde foram fixadas as seguintes condições: O capital vence juros mensais, à taxa nominal anual, correspondente à média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 6 meses, acrescida de um *spread* de valor inferior ao inicialmente contratado. O prazo do contrato é de 85 meses contados de 11 de Julho de 2014.

As garantias reais prestadas para os dois financiamentos, contratados com o Banco Santander, foram as hipotecas de sete imóveis do Maxirent, nomeadamente: imóvel Praça 5 de Outubro e Rua Capitão Leitão, Parede, imóvel Quinta da Francelha de Baixo, lote 2 em Sacavém; imóvel R. Cidade de Córdoba, Alfragide na Amadora, num rácio de F/G máximo de 65%, e a consignação dos rendimentos destes imóveis, conforme consta na Nota 10.

Novo Banco – Conta Corrente

A 16 de Março de 2018 foi contrata contratada junto do Novo Banco uma linha de Conta Corrente Caucionada, pelo montante de 6.500.000 euros, por um prazo de um ano, com renovações automáticas, até 3 anos, com hipótese de denúncia por parte do Banco. A comunicação das condições para cada período anual será efectuada com uma antecedência de 120 dias da data do vencimento.

A taxa de juro corresponde À EURIBOR a 3 meses, arredondada à milésima, acrescida de um *spread*. A fixação da taxa de juro ocorre no primeiro dia de cada período de 3 meses. O Pagamento de juros tem uma periodicidade mensal. As Comissões consideradas foram: Comissão de Montagem e Comissão de Gestão.

Como garantias de cumprimento do contrato foram dadas como garantia real as trezentas e vinte fracções do imóvel Edifício Prime, na Av. Quinta Grande, Alfragide.

Nota 17 - Acréscimos e Diferimentos / Passivos

Os saldos desta rubrica têm a seguinte decomposição:

	31/12/2019	31/12/2018
Acréscimo de Custo		
Comissão de Gestão	76.001	70.718
Comissão Banco Depositário	25.384	23.619
Taxa de Supervisão	2.034	1.969
Passivos por Impostos	9.559	9.251
Outros Custos a Pagar	232.170	367.278
	345.148	472.834
Receitas com Provento Diferido	558.728	531.878
	558.728	531.878
Outros Acréscimos e Diferimentos		
Juros a Pagar	56.842	86.777
Caução de Rendas	335.287	241.260
Valores Pagos por Terceiros a Regularizar	3.389	662
	395.518	328.699
Total	1.299.394	1.333.411

Montantes expressos em euros

A rubrica *Passivos por Impostos* corresponde ao apuramento do Imposto de Selo, verba 29 da tabela geral do imposto de selo, devido pelos OIC, referente ao 4.º trimestre do ano de 2019.

O valor da rubrica *Outros Custos a Pagar* refere-se aos valores de IMI e AIMI a pagar.

As *Receitas com Provento Diferido* correspondem a rendas recebidas antecipadamente, conforme os termos contratuais dos contratos de arrendamento.

Nota 18 - Juros e Custos Equiparados

	31/12/2019	31/12/2018
Juros e Custos Equiparados	442.297	532.211

Montantes expressos em euros

O valor desta rubrica refere-se unicamente a juros suportados relativos aos financiamentos.

Comparativamente ao período anterior verifica-se uma redução de 16,89% do valor dos juros.

Nota 19 – Comissões

	31/12/2019	31/12/2018
Comissões em Activos Imobiliários		
Comissão de Intermediação Imobiliária	148.214	323.970
	148.214	323.970
Comissões de Operações Correntes		
Comissão de Gestão		
Componente Fixa	850.020	821.677
Componente Variável	850.671	822.337
Comissão Banco Depositário	95.353	92.174
Taxa de Supervisão	31.398	31.256
Comissão de Garantia	2.339	4.079
Outras Comissões	49.603	83.888
	1.879.385	1.855.411

Montantes expressos em euros

O valor da componente fixa da Comissão de Gestão foi superior em relação ao período homólogo, devido ao aumento do valor líquido do fundo.

Nota 20 - Fornecimento e Serviços Externos

Esta rubrica é composta pelas seguintes contas:

	31/12/2019	31/12/2018
Encargos com Imóveis	360.677	372.293
Seguros	44.542	51.836
Condomínios	19.522	33.409
Avaliações	29.986	31.150
Outros	3.889	9.958
Total	458.617	498.646

Montantes expressos em euros

Relativamente ao Fornecimento e Serviços Externos, verificou-se uma diminuição em todas as suas rubricas, resultando, na globalidade num decréscimo de 8,03%.

Nota 21 - Outros Custos e Perdas Correntes

	31/12/2019	31/12/2018
Judicial e Contencioso	1.102	24.967
Conservatórias	885	56.122
Despesas Bancárias	1.138	2.011
Serviços Especializados	3.264	18.618
Publicações	4.305	12.004
Avenças e Honorários	53.996	58.660
Outros	70	14
Total	64.759	172.396

Montantes expressos em euros

Nesta rubrica verificou-se uma diminuição de 62,44% em relação ao período homólogo, que ficou a dever-se essencialmente à diminuição das rubricas de Judicial e Contencioso, Conservatórias, Serviços Especializados e Publicações. A diminuição substancial destas rubricas deriva dos processos de distrate e amortização relativos ao financiamento junto do Banco Santander Totta e a consequente contratação de financiamento junto do Novo Banco, operações efectuadas no 1º semestre de 2018.

Nota 22 – Custos e Perdas Eventuais

	31/12/2019	31/12/2018
Valores Incobráveis	463	2.250
Perdas Extraordinárias	162	4.074
Perdas de Exercícios Anteriores	1.079	121.805
Outras Perdas Eventuais	8.941	-
Total	10.645	128.129

Montantes expressos em euros

O decréscimo desta rubrica deveu-se ao registo, em 2018, de um gasto extraordinário relativo a exercícios anteriores referente ao IVA Potencialmente dedutível, não recuperável, do imóvel Edifício Prime.

Nota 23 - Rendimentos de Activos Imobiliários

O valor desta rubrica é composto integralmente pelas rendas facturadas aos arrendatários dos imóveis do Maxirent.

No período análise foram efectuadas várias operações na carteira de arrendatários, com incidência nos imóveis Estação, Prime, Cidade de Córdoba, Tapada das Mercês e Fontes Pereira de Melo 27.

Com a contração de novos arrendamentos o *rating* da carteira de arrendamentos foi substancialmente melhorado.

Nota 24 – Perdas e Ganhos em Activos Imobiliários

	2019
PERDAS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	
PERDAS EM AJUSTAMENTOS	
TERRENOS	
Prédio Misto - Quinta do Meio II	-240.860
Prédio Urbano - Pátio das Damas	-682.940
CONSTRUÇÕES	
Prédio Urbano - Rua João Pinto Ribeiro	-39.810
Prédio Urbano - Edifício Estação	-83.044
Prédio Urbano - Rua 5 de Outubro	-15.538
Prédio Urbano - Rua Major Afonso Pala	-20.420
Prédio Urbano - Rua.Dr.António Elvas	-151.143
Prédio Urbano - Avenida Rep.Guiné Bissau	-3.957
Prédio Urbano - Tapada das Mercês	-34.555
Prédio Misto - Aqualva	-54.300
Prédio Urbano - Rua das Chagas	-36.350
Prédio Urbano - Pombal - Avenida Heróis do Ultramar	-118.550
Prédio Urbano - Ourém - Avenida D.Nuno Alvares Pereira	-83.915
Prédio Urbano - Alcobaça - Alameda Mercado	-79.426
Prédio Urbano - Amadora - Av.General Humberto Delgado	-38.091
	-1.682.899
PERDAS NA ALIENAÇÃO	
TERRENOS	
Prédio Rustico - Fonte de Beber	-277.649
Prédio Misto - Quinta dos Carvalhos	-225.126
Construções	
Prédio Urbano - Rua Vanicelos, Setúbal	-39.444
Prédio Urbano - Olhos De Água, Palmela	-131.919
Prédio Urbano - Largo do Mercado	-3.952.270
Prédio Urbano - Largo do Marítimo	-1.047.925
Prédio Urbano - Edifício Monte Belo	-17.067
Prédio Urbano - Leiria - Pousos	-1.051.989
	-6.743.389
TOTAL DE PERDAS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	-8.426.288
GANHOS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	
GANHOS EM AJUSTAMENTOS	
TERRENOS	
Prédio Rustico - Fonte de Beber	441.049
Prédio Misto - Quinta dos Carvalhos	241.876
Prédio Urbano - Terra dos Pinheiros	13.850
Prédio Urbano - Terra da Bica do Marquês	856.690
Prédio Urbano - Aldeia das Açoteias - Terreno Vale Carro	1.313
Prédio Urbano - Estrada do Alvor	29.900
CONSTRUÇÕES	
Prédio Urbano - Avenida Duque D'Ávila	37.050
Prédio Urbano - Rua Vanicelos	25.894
Prédio Urbano - Olhos De Água, Palmela	132.719
Prédio Urbano - Estrada de Alfragide	54.300
Prédio Urbano - Edifício PRIME	49.690
Prédio Urbano - Quinta da Francelha	62.000
Prédio Urbano - Cidade de Cordova	7.300
Prédio Urbano - Aldeia das Açoteias	34.901
Prédio Urbano - Largo do Mercado	3.816.370
Prédio Urbano - Largo do Marítimo	1.069.750
Prédio Urbano - Edifício Monte Belo	23.967
Prédio Urbano - Leiria - Pousos	1.038.989
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 7	767.000
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 27	528.164
	9.232.772
GANHOS NA ALIENAÇÃO	
CONSTRUÇÕES	
Prédio Urbano - Rua.Dr.António Elvas	273.643
Prédio Urbano - Avenida Rep.Guiné Bissau	48.455
Prédio Urbano - Amadora - Av.General Humberto Delgado	238.291
	560.389
TOTAL DE GANHOS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	9.793.161

Montantes expressos em euros

Em termos líquidos os ganhos e perdas dos imóveis alienados durante o período em análise foram os seguintes:

	Perdas / Ganhos Líquidos
TERRENOS	
Prédio Rustico - Fonte de Beber	163.400
Prédio Misto - Quinta dos Carvalhos	16.750
CONSTRUÇÕES	
Prédio Urbano - Rua Vanicelos	-13.550
Prédio Urbano - Rua.Dr.António Elvas	122.500
Prédio Urbano - Avenida Rep.Guiné Bissau	44.498
Prédio Urbano - Olhos De Água, Palmela	800
Prédio Urbano - Largo do Mercado	-135.900
Prédio Urbano - Largo do Marítimo	21.825
Prédio Urbano - Edifício Monte Belo	6.900
Prédio Urbano - Amadora - Av.General Humberto Delgado	200.200
Prédio Urbano - Leiria - Pousos	-13.000
TOTAL LÍQUIDO DE GANHOS/PERDAS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	414.423

Montantes expressos em euros

Nota 25 – Proveitos e Ganhos Correntes

	31/12/2019	31/12/2018
Diversos Proveitos e Ganhos Correntes	4.068	6.338

Montantes expressos em euros

O valor desta rubrica é composto integralmente por proveitos obtidos com produção de energia a partir de painéis fotovoltaicos.

Nota 26 – Proveitos e Ganhos Eventuais

	31/12/2019	31/12/2018
Ganhos de Exercícios Anteriores	203.438	61.071
Outros Ganhos Eventuais	1.126	1.167
Total	204.564	62.238

Montantes expressos em euros

A variação da rubrica *Ganhos de Exercícios Anteriores* é devido essencialmente ao reembolso de Imposto do Selo sobre operações financeiras, juros e comissões, cobrado em anos anteriores pelas entidades bancárias, bem como à reversão de montante de IMI estimado em excesso correspondente aos imóveis alienados.

Nota 27 – Juros e Proveitos Equiparados

	31/12/2019	31/12/2018
Juros de Disponibilidades	0	1.156
Juros de Contas de Terceiros	2.335	1.342
Total	2.335	2.498

Esta rubrica é composta por juros de depósitos à ordem e por juros de mora cobrados pelo atraso no pagamento de rendas por parte dos arrendatários.

Nota 28 – Informação Legal Adicional

Conforme o estipulado no nº2 do Artigo 161º, da Lei nº16/2015, de 24 de Fevereiro, identificam-se de seguida os custos com remunerações suportados pela Refundos, na sua qualidade de sociedade gestora, no âmbito da actividade de gestão do fundo Maxirent:

	31/12/2019	31/12/2018
Remuneração do Órgão Social		
Remuneração Fixa	171.228	139.010
Remuneração Variável	62.118	62.118
	233.346	201.128
Remunerações do Pessoal		
Remuneração Fixa	167.359	215.687
Remuneração Variável	53.247	64.830
	220.606	280.517
Total	453.952	481.645

Montantes expressos em euros

Os custos com remunerações suportados pela Refundos correspondem ao seguinte nº de beneficiários:

Órgão Social		
Administração	2	3
Órgão de fiscalização	3	3
	5	6
Pessoal		
Colaboradores	5	5
	5	5
Total	10	11

Montantes expressos em euros

Nota 29 – Eventos subsequentes

A Operação que se encontra a decorrer, conforme descrito no relatório de gestão, não tem qualquer impacto nas demonstrações financeiras de 31.12.2019, pelo que não se conhecem quaisquer eventos subsequentes que careçam de divulgação.



KPMG & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.
Edifício FPM41 – Avenida Fontes Pereira de Melo, 41 – 15º
1069-006 Lisboa – Portugal
+351 210 110 000 – www.kpmg.pt

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (o OIC) gerido pela **Refundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** ("Entidade Gestora"), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 106.005.478 euros e um total de capital próprio de 76.463.241 euros, incluindo um resultado líquido de 4.463.802 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos de caixa 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 **Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** gerido pela **Refundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de dezembro de 2019 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Coletivo.

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 OIC 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.

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.

Valorização dos ativos imobiliários

A valorização dos ativos imobiliários do OIC a 31 de dezembro de 2019, no montante de 100.535.906 euros é uma matéria relevante de auditoria uma vez que representa cerca de 95% do ativo total do OIC, conforme detalhado nas notas 1 – avaliações e 3 – inventário dos ativos do fundo do anexo às demonstrações financeiras, sendo o seu reconhecimento efetuado com base nas políticas contabilísticas apresentadas no ponto 2.2 das Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas.

O Risco

Conforme referido no ponto 2.2.2 do anexo às demonstrações financeiras, os imóveis encontram-se valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis independentes sujeitos a registos na CMVM. As referidas avaliações são efetuadas com periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

As avaliações imobiliárias têm por base pressupostos cuja influência das expectativas sobre o desempenho futuro da economia, da conjuntura económica e financeira e capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível é determinante, pelo que são estimativas com um elevado grau de incerteza.

Deste modo, a concretização do valor de avaliação determinado pelos peritos independentes está dependente da verificação dos pressupostos utilizados nas respetivas avaliações e a evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário poderão traduzir-se na alteração destes mesmos pressupostos, e consequentemente, ter impacto na recuperabilidade do valor de avaliação dos imóveis.

A nossa resposta ao risco identificado

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspetos:

- Análise do desenho e implementação pela Entidade Gestora dos procedimentos de controlo interno relevantes no que se refere à revisão da valorização dos ativos imobiliários;
- Reconciliação da carteira de ativos imobiliários com as demonstrações financeiras;
- Verificação e análise da valorização dos ativos do OIC conforme previsto na legislação e regulamentos emitidos pela CMVM, bem como dos pressupostos utilizados pelos peritos avaliadores;
- Análise do processo de avaliação e independência dos peritos avaliadores selecionados; e,
- Revisão das divulgações efetuadas de acordo com o normativo contabilístico aplicável.





Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora 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 do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Coletivo;
- 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 do OIC 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 Gestora do OIC;
- 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 do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos 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 OIC 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;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- 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,
- declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

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 o OIC, não identificámos incorreções materiais.

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

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez em 2018 para auditar as contas de 2018 e anos seguintes.
- O órgão de gestão 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.



- 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 em 2 de março de 2020.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC (e respetiva Entidade Gestora) durante a realização 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, alterado pelos Decretos-Lei n.º 124/2015, de 7 de julho, n.º 77/2017, de 30 de junho, n.º 56/2018, de 9 de julho e n.º 144/2019, de 23 de setembro e pelas Lei n.º 104/2017, de 30 de agosto e 35/2018, de 20 de julho, retificada em 7 de setembro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- 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;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- 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;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

3 de março de 2020

KPMG & Associados
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)
representada por
Paulo Alexandre Martins Quintas Paixão (ROC n.º 1427)