



Relatório de Gestão e Relatório e Contas

Ano de 2020



maxirent

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Índice

Relatório de Gestão do Ano de 2020.....	3
Enquadramento Económico.....	3
Enquadramento Sector de Actividade.....	5
Enquadramento Maxirent - FIIF	7
Distribuição de Rendimentos	8
Resumo Actividade do OIC.....	9
Valor Líquido Global do Fundo.....	9
Património Imobiliário.....	10
Rendimentos de Imóveis.....	11
Projectos em desenvolvimento	12
Contenciosos	13
Perspectivas Futuras.....	15
Demonstrações Financeiras	16
Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2020.....	20

MAXIRENT - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Relatório de Gestão do Ano de 2020

Exm^{os}. Participantes,

O Conselho de Administração da Refundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, SA apresenta a V. Exas. o Relatório de Gestão do Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, relativo ao ano de 2020.

Enquadramento Económico

A pandemia Covid-19 afetou profundamente a atividade económica em 2020, em Portugal e no resto do mundo. As medidas de contenção da crise de saúde pública e a atitude de precaução dos agentes económicos determinaram uma queda sem precedentes do PIB na primeira metade do ano.

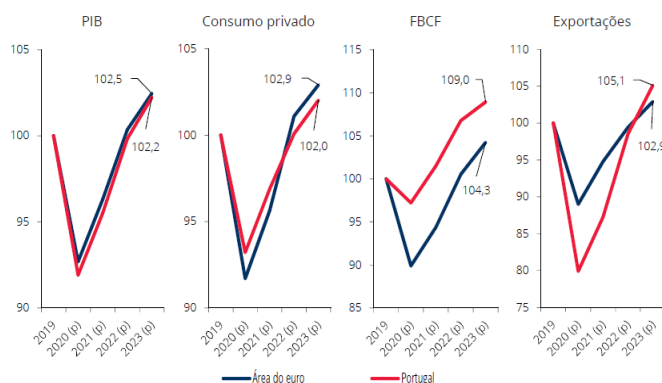
Assumindo que as restrições serão gradualmente retiradas a partir do primeiro trimestre de 2021, prevê-se que a atividade fique condicionada até ao início de 2022, altura em que uma solução médica eficaz se jugará plenamente implementada.

A ação das políticas monetárias, orçamentais e prudenciais foi decisiva na tentativa de mitigação da crise, e continuará a desempenhar um papel fundamental na dinâmica de recuperação.

Neste enquadramento, é projectado pelo Banco de Portugal, uma queda do PIB de 8,1% em 2020, prevendo-se um crescimento de 3,9% em 2021, 4,5% em 2022 e 2,4% em 2023. É expectável que a atividade retome o nível pré-pandemia no final de 2022.

A trajetória do PIB em Portugal em 2020-23 é relativamente semelhante à projetada pelo *Eurosistema* para a área do euro.

A queda no PIB em 2020 é ligeiramente maior em Portugal, para o que contribui o peso superior dos setores mais afetados pela pandemia na economia portuguesa, de onde se destacam os ligados ao turismo.



A queda mais acentuada das exportações em Portugal em 2020 é parcialmente compensada por uma menor redução do consumo privado e da FBCF, em particular, da construção.

Para 2022-23 antecipa-se um crescimento ligeiramente maior em Portugal, refletindo a recuperação do turismo.

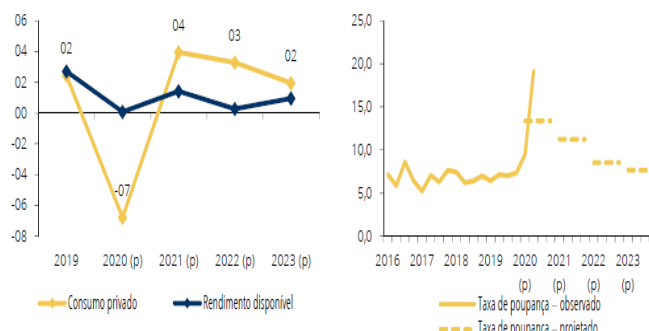
A recuperação da atividade traduz-se numa melhoria no mercado de trabalho, perspetivando-se um aumento do emprego e uma redução da taxa de desemprego a partir de meados do próximo ano.

O emprego deverá diminuir 2,3% em 2020, o que constitui uma queda inferior à que seria expectável dada a relação entre emprego e atividade observada em recessões anteriores. Esta reação atenuada refletiu o impacto das medidas de apoio às empresas, em particular, o regime de *layoff simplificado* e os apoios aos trabalhadores independentes. Em resultado, a produtividade por trabalhador caiu 5,9% em 2020.

Para 2021-23 antecipa-se uma recuperação gradual do emprego e um aumento da produtividade por trabalhador. A recuperação lenta do emprego decorre da evolução perspetivada para os setores mais expostos aos contatos pessoais, ligados ao alojamento, restauração, viagens e serviços recreativos. Neste quadro, o emprego deverá retomar o nível pré-pandemia apenas no final do horizonte de projeção.

O impacto no rendimento das famílias em 2020 foi amortecido pelas medidas governamentais, incluindo as moratórias ao crédito. A taxa de poupança no primeiro semestre do ano situou-se em 14,3% do rendimento disponível, um aumento de 6,9 pp face ao final de 2019, com uma reversão parcial na segunda metade do ano.

Com a dissipação das medidas de contenção e da incerteza acerca da pandemia, o consumo privado retoma a trajetória de recuperação em 2021. A melhoria gradual do mercado de trabalho e do rendimento e a manutenção de condições favoráveis de financiamento sustentam a recuperação do consumo das famílias.



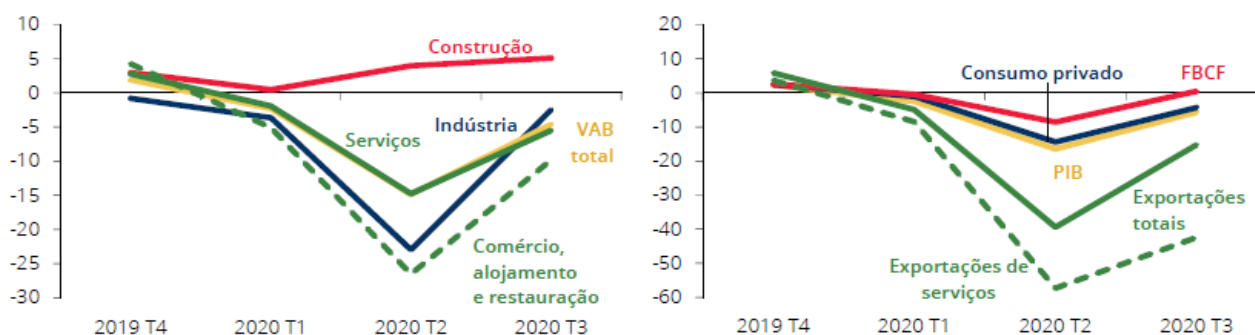
Anticipa-se uma recuperação diferenciada, mais lenta no consumo de serviços expostos a contatos pessoais.

A manutenção de um ambiente de alguma incerteza e a taxa de desemprego acima do nível pré-pandemia sugerem que a taxa de poupança permanecerá ao longo do horizonte acima do observado em 2019 embora com uma tendência decrescente.

No primeiro semestre de 2020, a atividade diminuiu 17,3%, em termos acumulados, face ao final de 2019. No terceiro trimestre, após o gradual levantamento das medidas de contenção, assistiu-se a uma recuperação rápida e acentuada da atividade, com um crescimento do PIB de 13,3% face ao trimestre anterior. Esta recuperação, superior à antecipada, beneficiou da realização de despesa adiada durante o período de confinamento e da recuperação da generalidade das atividades produtivas.

A trajetória de recuperação foi invertida no quarto trimestre com a implementação de novas medidas de contenção em Portugal e nos principais parceiros comerciais. É apontada uma queda da atividade no quarto trimestre de 1,8% face ao trimestre anterior.

A pandemia tem um impacto assimétrico na atividade económica, sendo mais negativo nos setores mais afetados pelas medidas de distanciamento social. Esta heterogeneidade é também visível quando se comparam empresas com dinâmicas de crescimento distintas antes da pandemia.



A inflação apresenta um aumento gradual e contido ao longo do horizonte de projeção, atingindo 1,1% em 2023, num quadro de prevalência de subutilização dos recursos produtivos e de manutenção das expectativas de inflação em níveis baixos.

As perspetivas para a economia portuguesa estão rodeadas de uma incerteza elevada associada à evolução da pandemia e à implementação no curto prazo de uma solução médica eficaz em larga escala. A resposta dos agentes económicos às medidas de proteção da saúde pública e o impacto das medidas de apoio também acarretam incertezas.

Enquadramento Sector de Actividade

Um Fundo de Investimento, é um património autónomo que resulta da agregação e aplicação de poupanças de entidades individuais e colectivas em valores mobiliários ou equiparados. Um Fundo de Investimento Imobiliário é aquele que faz as suas aplicações fundamentalmente em bens imóveis.

É um produto financeiro alternativo à aplicação das poupanças dos investidores designadamente nos depósitos bancários e ao investimento directo no mercado de capitais ou em valores imobiliários, tendo a vantagem de as suas aplicações serem acompanhadas e geridas por profissionais especializados no mercado de capitais e imobiliário.

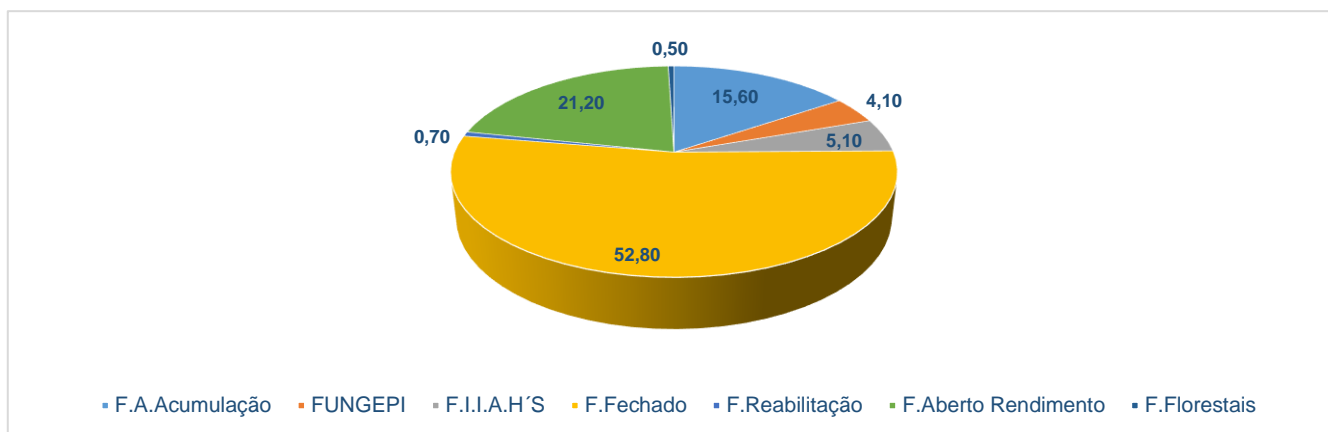
Este acompanhamento é realizado por uma Sociedade Gestora, em contrapartida de uma comissão de gestão (a pagar pelo Fundo). Estas entidades têm por objecto exclusivo a administração, em representação dos Participantes, de um ou mais Fundos de Investimento Imobiliário. O Fundo é composto por um conjunto de valores, constituído de acordo com regras previstas na legislação, de forma a salvaguardar os interesses dos Investidores/Participantes.

Além da Sociedade Gestora, existem outras entidades que intervêm neste processo. A Entidade Depositária (regra geral um Banco), que recebe em depósito os valores do Fundo e que, entre outras funções, recebe e satisfaz os pedidos de subscrição e de resgate das unidades de participação (UP's), títulos representativos do investimento realizado. Para além disso, é solidariamente responsável pelo cumprimento do regulamento de gestão do Fundo (documento que contém os elementos identificadores dos intervenientes no processo e onde são estabelecidas as regras, direitos e deveres que competem a cada um dos intervenientes no processo). Finalmente a Entidade Comercializadora (que pode ser mais do que uma), tem a seu cargo a tarefa de comercializar as unidades de participação do Fundo junto do público aforrador. A entidade Depositária, na maior parte das vezes, acumula esta função.

Na área de actividade dos Fundos de Investimento, a 31 de Dezembro de 2020, o valor do património imobiliário por estes detido, totalizou 10.543,2 milhões de euros, o que representa um aumento de 18,2% do património gerido pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em período homólogo.

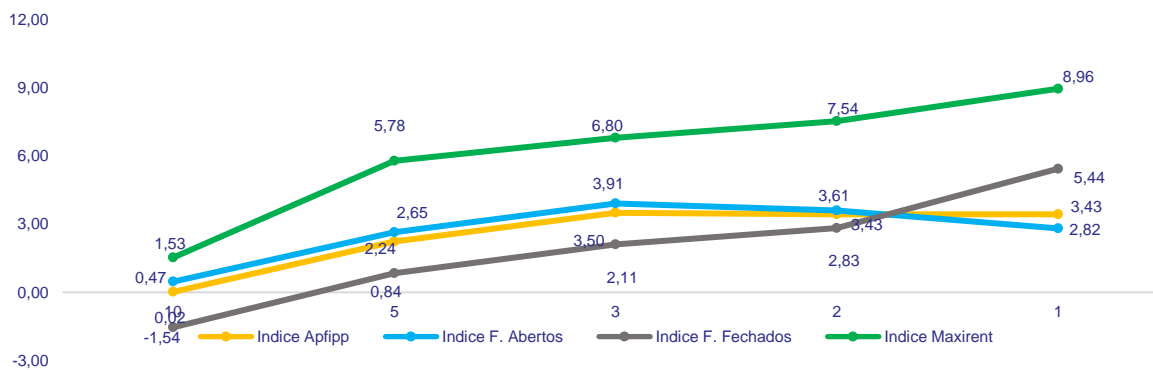
Desde o início do ano registou-se uma subida dos montantes sob gestão de 12,9%.

A composição do mercado de Organismos de Investimento Colectivos é a descrita pelo gráfico seguinte.



A categoria de Fundos com maior volume de activos sob gestão é a dos Fundos Fechados com 5.389,4 milhões de euros seguida pela dos Fundos Abertos de Rendimento com 2.158,8 milhões de euros e pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1.590,3 milhões de euros.

O quadro seguinte apresenta a rentabilidade obtida no período de 1 ano a 10 anos, terminado em 31 de Dezembro de 2020, 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 2020, apresenta uma rentabilidade efectiva dos últimos 12 meses de 8,96% e a 24 meses de 7,54%, superando os índices de referência em todos os períodos.

Enquadramento Maxirent - FIIF

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, em 2017, 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 foi 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 foi 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 unidades de participação, correspondentes a 51,08% 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”).

No dia 03 de Março de 2020 realizou-se uma Assembleia Geral de Participantes, 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.

A proposta de extensão do período de duração do Maxirent foi aprovada por maioria, obtendo 3.691.466 votos a favor, que correspondem a 53% da totalidade das unidades de participação presentes e representadas do Maxirent, contra 3.299.387 votos contra, correspondentes a 47% da totalidade das unidades de participação presentes e representadas do Maxirent. O valor da unidade de participação fixado pela Sociedade Gestora, para efeitos de resgate, foi de 11,1035€/up, valor esse verificado e validado pelo auditor do Fundo, através de parecer autónomo para o efeito.

O valor de resgate total, na correspondência das 3.711.043 unidades de participação resgatadas, foi de 36.640.295,30 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. O Pagamento deverá ser efectuado o mais tardar até ao dia 3 de Março de 2021, nos termos do n.º 13 do artigo 62.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

Devido ao nível significativo de resgates, a Refundos - a entidade gestora do Maxirent - delineou uma abordagem que visa proporcionar o reembolso desses resgates com bastante antecedência face ao dia 3 de março de 2021; e não prejudicar de modo irrazoável ou injusto os restantes titulares de unidades de participação e investidores minoritários.

Na sequência de interações com a Manim, participante majoritária do Maxirent (titular de 99,47% das unidades de participação em circulação), o Conselho de Administração recebeu uma carta na qual este propôs a adoção da seguinte abordagem:

- Subscrição de um aumento de capital correspondente a 72% dos pagamentos de resgate exigidos;
- Utilização de linhas de crédito correspondente a 22% dos pagamentos de resgate exigidos;
- Utilização do resultado líquido de 2019 correspondente a 6% dos pagamentos de resgate exigidos;

Considerando ainda que a operação de resgate e conseqüente redução de capital implicou uma redução muito significativa do Valor Líquido Global do Maxirent (referência para o cálculo da comissão de gestão, fixa e variável, cobrada pela Sociedade Gestora), a fórmula de cálculo da comissão de gestão cobrada ao Maxirent deixou de ser equilibrada, uma vez que se traduziu numa redução muito significativa do valor recebido pela Sociedade Gestora, mantendo-se todavia a necessidade de esta última continuar a gerir os mesmos ativos e sem que tenha havido uma diminuição correspondente dos recursos a alocar a tal função.

O reequilíbrio da comissão de gestão foi, neste contexto, um imperativo legal para assegurar que a Sociedade Gestora recebe o montante mínimo necessário ao cumprimento das suas obrigações regulatórias perante a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e os participantes do Maxirent. Através de Assembleia de Participantes, foi proposto pela Sociedade Gestora, a alteração da fórmula de cálculo da comissão de gestão, tendo por base o ativo total do Maxirent efetivamente gerido pela Sociedade Gestora, ao invés do Valor Global Líquido, como sucedia, dando-se desta forma continuidade aos valores cobrados até março de 2020. A proposta foi aprovada em Assembleia de Participantes, tendo efeitos desde Abril de 2020.

À data de elaboração e aprovação do presente relatório, a *Manim Acquisitions, S.à.r.l.* alienou as suas 3.710.819 unidades de participação, através de operação privada, à *Altaya, PTE*.

A 19 de Fevereiro de 2021 foi realizado um aumento de capital no valor de €39.950.008,95, com a conseqüente emissão de 3.478.875 novas unidades de participação, montante esse totalmente subscrito pelo participante Altaya, PTE.

Como conseqüência do aumento de capital, o processo de pagamento do resgate, efectuado a 03 de Março de 2020, foi concluído a 24 de Fevereiro de 2021.

Distribuição de Rendimentos

Em Julho de 2020 procedeu-se à distribuição de rendimentos, num valor total de €2.000.252,18, tendo sido distribuído €0,5390 por cada unidade de participação.

Resumo Actividade do OIC

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

O resultado líquido do ano 2020, do Maxirent -Fundo de Investimento Imobiliário Fechado foi de €4.209.922 (quatro milhões, duzentos e nove mil, novecentos e vinte e dois euros).

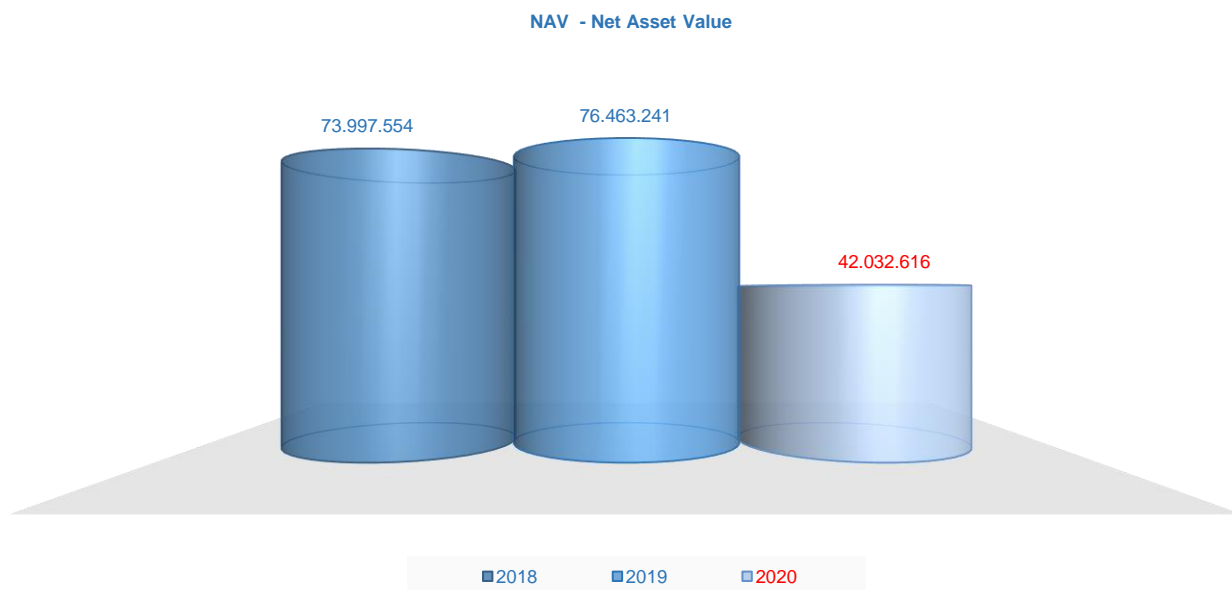
Este valor comparado com idêntico período do ano anterior representa uma diminuição de 5,69%. Contribuiu em parte, para a diminuição do resultado positivo do Maxirent, o ligeiro aumento das rubricas de outros custos e perdas correntes e outros custos e perdas eventuais.

Em 31 de Dezembro de 2020 o valor da Unidade de Participação do Maxirent-FIIF foi de €11,3264, o que correspondeu a uma rentabilidade efectiva de 8.9837%.

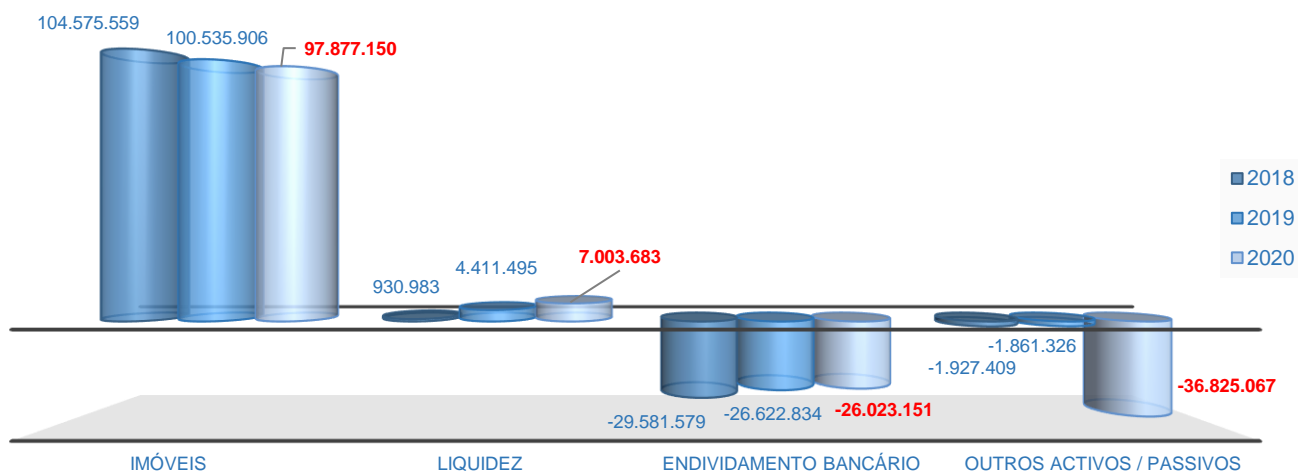
Valor Líquido Global do Fundo

O valor líquido global do Maxirent em 31 de Dezembro de 2020 atingiu o montante de €42,03 milhões (€76,5 milhões em 31/12/2019), o que representou uma diminuição de 45,03%.

Esta diminuição é explicada pelo resgate de unidades de participação efectuado.



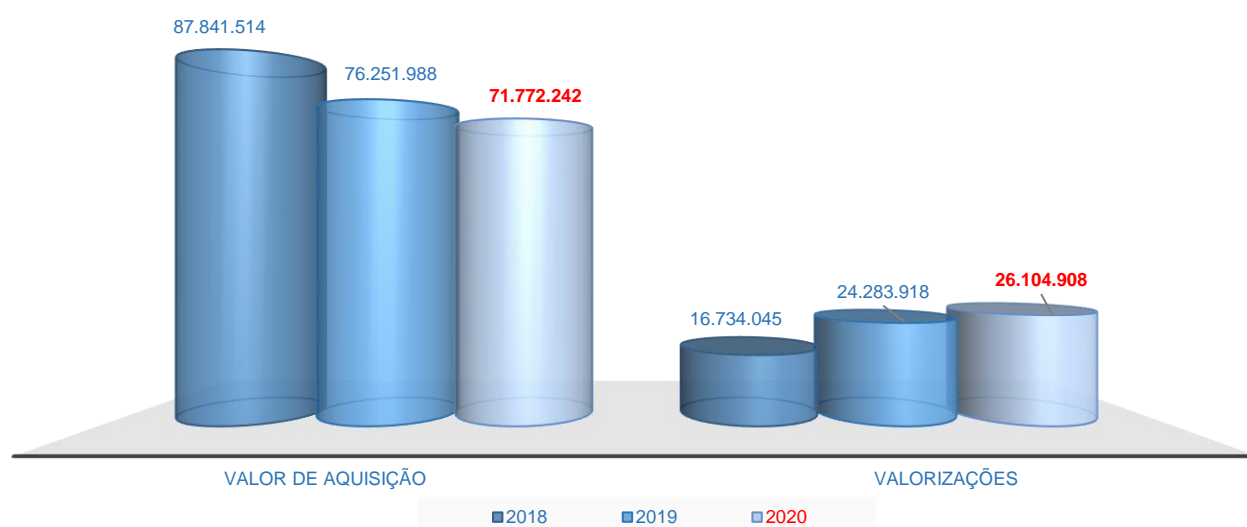
O valor líquido global do Maxirent é composto por €97,877 milhões de património imobiliário, €7,004 milhões de liquidez, deduzido de €36,825 milhões de saldo de outros activos e de outros passivos e de €26,023 milhões de endividamentos bancário.



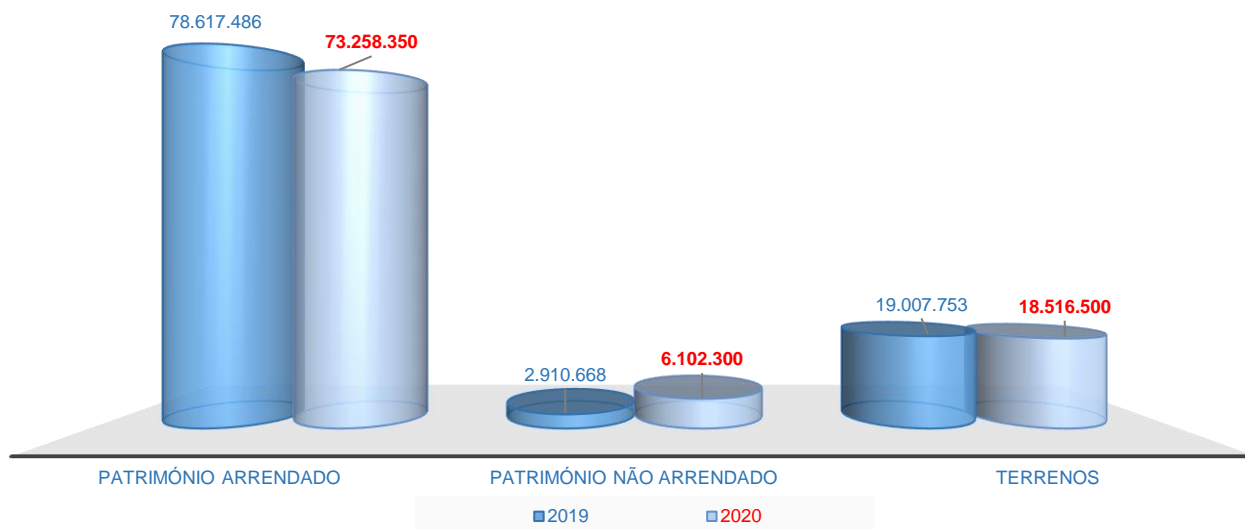
Património Imobiliário

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

A 31 de Dezembro de 2020, o valor de aquisição era de €71,772 milhões e os ajustamentos decorrentes das valorizações incorporadas, após a reavaliação total do património, eram de €26,105 milhões, sendo o total do valor do património imobiliário €97,877 milhões.



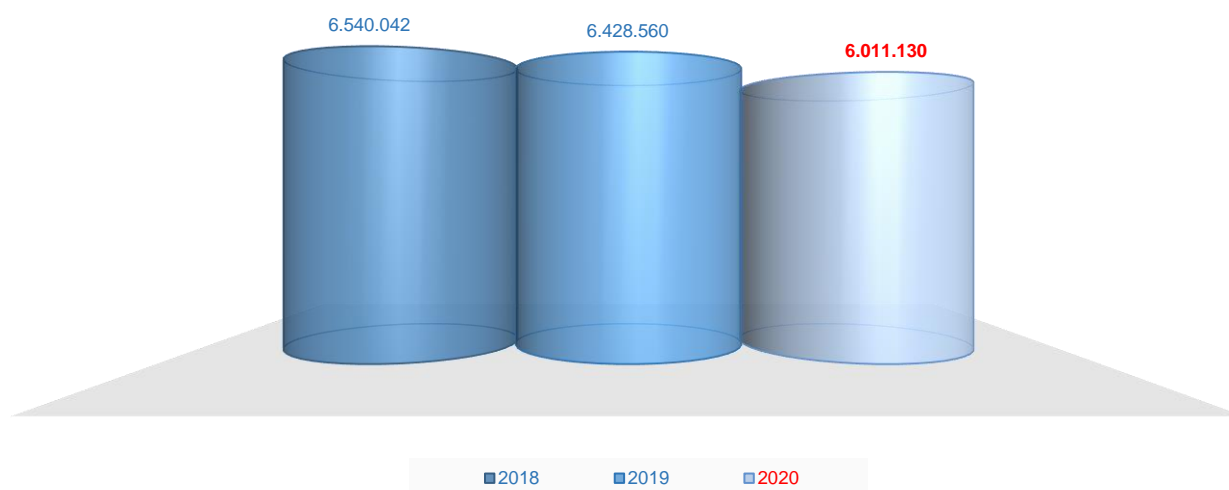
Analisando o valor do património imobiliário em função da ocupação verifica-se que o património de rendimento ascende a €79,361 milhões, dos quais 92,31% se encontra arrendado, e o valor de terrenos para Promoção / Reabilitação é de €18,517 milhões.



Rendimentos de Imóveis

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

Em relação aos Imóveis de Rendimento, o total de rendimentos no ano de 2020 foi de €6,011 milhões, representando um decréscimo de 6,49%, em relação ao período anterior. Relativamente a Dezembro de 2018, registou-se um decréscimo de aproximadamente 8,09%.



Durante o período em análise, também devido à Pandemia COVID-19, efectuaram-se algumas operações na carteira de arrendatários, por forma a mitigar o efeito das moratórias, enquadráveis por lei, assim como de pedidos de reanálise de valores de renda. As operações realizadas na carteira permitiram melhorar substancialmente o *rating* da mesma. A perda de rendimento é ao mesmo tempo justificada pela alienação de imóveis considerados não estratégicos.

Projectos em desenvolvimento

Terreno, Terra dos Pinheiros na Ajuda, Lisboa.

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

Imóvel, Páteo 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 Câmara Municipal ao projecto de unidade de execução apresentado.

Durante o 2º Semestre de 2020, foram efectuadas reuniões com a Câmara Municipal de Lisboa, com resultados bastante positivos em termos de desenvolvimento, tendo levado a que o departamento de urbanismo da Câmara Municipal Lisboa tivesse proposto a delimitação da Unidade de Execução e a mesma sido aprovada em sessão de Câmara do mesmo município. Sendo este o primeiro passo para a aprovação da Unidade de execução, seguindo-se um período de discussão pública desta Unidade de Execução e ao que após o mesmo a decisão final em sessão de Câmara do Município de Lisboa.

Imóveis sítos 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 Câmara de Albufeira neste período. No decorrer do segundo semestre de 2018, derivado de várias reuniões com os novos órgãos da Câmara Municipal, existiram desenvolvimentos positivos.

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

No decorrer no ano de 2020, foram mantidas reuniões com órgãos da Câmara Municipal, nomeadamente com o Presidente, no sentido de encontrar uma solução de viabilidade para o PIP apresentado. Neste sentido o Câmara Municipal informou que iria solicitar um parecer externo sobre a questão do artigo 28º do PDM, por forma a uniformização das respostas dadas nestes casos pela Câmara Municipal, dando assim conforto aos técnicos para o parecer expectável que o artigo e causa esta cumprido no caso das Açoteias. Aguarda-se que o pedido de parecer seja efectuado pela Câmara Municipal.

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 Câmara Municipal, continuando o processo judicial principal ainda em curso.

No decorrer de 2018, existiram contactos com a Câmara 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.

Aguarda-se a decisão do recurso pelo Tribunal Central Administrativo Sul.

Imóvel Quinta do Meio II em Setúbal.

O Maxirent intentou acção declarativa para restituição da posse de prédio urbano com o nº 5 correspondente a casa nº 2, sito na Quinta do Meio - Praias do Sado, ilegitimamente ocupado desde o falecimento da anterior inquilina do prédio.

Mais peticiona que seja proferida condenação ao pagamento de indemnização pelos danos causados com a ocupação ilegítima.

Foi contestada a acção peticionando que lhe seja reconhecido o direito ao arrendamento e, em reconvenção, o pagamento de € 84.000,00 a título de benfeitorias realizadas no imóvel.

Realizou-se em 27.11.2018 a audiência de partes, não tendo sido possível a conciliação. Em 1 de abril de 2019, foi iniciada a audiência final. Em 2 de maio foi realizada uma inspecção ao local, tendo sido determinada a realização de perícia. Em 21 de dezembro foi junto aos autos o relatório pericial, tendo sido agendada para 18 de fevereiro a continuação do julgamento.

Em abril foi proferida sentença com a qual o Maxirent não concordou, sendo interposto recurso da decisão para o Tribunal da Relação em Maio de 2020. Aguarda-se decisão do Tribunal da Relação.

Imóvel Edifício Prime em Alfragide.

Pisos 4 A, 4 B e 5 A do Edifício Prime

O Maxirent requereu o despejo do arrendatário Elevation - Engenharia S.A. Foi emitido o título de desocupação do locado em Novembro de 2020.

Em Novembro de 2020 o Maxirent intentou uma acção executiva para pagamento de quantia certa contra a Elevation-Engenharia S.A., para pagamento da quantia em dívida, no valor de €112.729,31.

Piso 2 do Edifício Prime

O Maxirent requereu o despejo do arrendatário Elevation - Engenharia S.A. Foi emitido o título de desocupação do locado em Novembro de 2019.

Em Novembro de 2020 o Maxirent intentou contra a Elevation - Engenharia S.A. uma acção executiva para pagamento de quantia certa no valor de €59.616,64.

Pisos 8 B, 8 C e 8 D do Edifício Prime

Em Julho de 2020 o Maxirent requereu o despejo do arrendatário Fuel TV Emea S.A. Aguarda-se informação sobre se foi deduzida oposição ao requerimento de despejo.

Em Julho de 2020 o Maxirent intentou contra a Fuel TV Emea S.A. uma acção executiva para pagamento de quantia certa no valor de €189.297,34.

Perspectivas Futuras

Atendendo à alteração do prazo do Maxirent, por tempo indeterminado, procurar-se-á maximizar a rentabilidade do património imobiliário, assim como realizar operações que permitam o crescimento dos activos da carteira, no pressuposto de maximização de valor para o participante, de acordo com a política de investimento definida.

Lisboa, 15 de Março de 2021

O Conselho de Administração da Refundos – SGOIC,SA

REFUNDOS
Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

Jacob Lyons
Presidente do Conselho de Administração

Frederico Arruda Moreira
Administrador Executivo

Stephen Benson
Administrador

Pedro Rebelo Pinto
Administrador

Demonstrações Financeiras

MAXIRENT - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Balço em 31/12/2020

Montantes expressos em euros

ACTIVO	Notas	31/12/2020				31/12/2019		PASSIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
		Bruto	Mais Valias	Menos Valias	Liquido	Liquido					
IMÓVEIS							CAPITAL DO FUNDO				
Terrenos	1 e 3	4.785.850	14.053.238	1.276.588	17.562.500	13.546.502	Unidades de Participação	2	18.510.514	34.970.351	
Construções	1 e 3	66.986.392	13.828.400	500.142	80.314.650	86.989.404	Variações Patrimoniais	2	2.896.133	5.471.396	
		71.772.242	27.881.638	1.776.730	97.877.150	100.535.906	Resultados Transitados	2	18.416.299	33.555.807	
CONTAS DE TERCEIROS							Resultados distribuídos	2	-2.000.252	-1.998.115	
Devedores por rendas vencidas	8 e 14	604.933			604.933	512.195					
Outras Contas de Devedores	8 e 14	46.906			46.906	542.182	Resultados Líquidos do Período	2	4.209.922	4.463.802	
		651.839	-	-	651.839	1.054.377			42.032.616	76.463.241	
DISPONIBILIDADES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
Caixa	7	198			198	198	Ajustamentos de dívidas a receber	11	642.955	476.944	
Depósitos à Ordem	7	7.003.485			7.003.485	4.411.297			642.955	476.944	
		7.003.683	-	-	7.003.683	4.411.495	CONTAS DE TERCEIROS				
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Resgates a Pagar a Participantes	16	34.640.295	-	
Despesas com Custo Diferido	15	41.666			41.666	-	Comissões e outros encargos a Pagar	16	906.781	887.826	
Outros Acréscimos e Diferimentos	15	7.766			7.766	3.700	Outras Contas de Credores	16	115.527	149.239	
		49.432	-	-	49.432	3.700	Empréstimos Não Titulados	16	26.023.151	26.622.834	
							Adiantamentos por venda de imóveis	16	-	106.000	
									61.685.754	27.765.899	
							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
							Acréscimos de Custos	17	363.682	345.148	
							Receitas com Provento Diferido	17	488.635	558.728	
							Outros Acréscimos e Diferimentos	17	368.462	395.518	
									1.220.779	1.299.394	
TOTAL DO ACTIVO		79.477.196	27.881.638	1.776.730	105.582.104	106.005.478	TOTAL DO PASSIVO		105.582.104	106.005.478	
Total do Número de Unidades de Participação						3.711.043	7.010.930	Valor Unitário da Unidade de Participação		11,3264	10,9063

A Administração

Jacob Simon Lyons
(Presidente)

Frederico Arruda Moreira

Stephen Michael Benson

Pedro Rebelo Pinto

O Contabilista Certificado

Graça Ramalho

MAXIRENT - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31/12/2020

Montantes expressos em euros

CUSTOS E PERDAS	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019	PROVEITOS E GANHOS	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e Custos Equiparados				Juros e Proveitos Equiparados			
De Operações Correntes	18	391.392	442.297	Outros, de Operações Correntes	27	843	2.335
Comissões				Ganhos em Oper. Financ. e Act. Imobiliários			
Em Activos Imobiliários	19	95.936	148.214	Em Activos Imobiliários	24	3.282.340	9.793.160
Outras, de Operações Correntes	19	1.843.418	1.879.385	Reversões de Ajustamentos e de Provisões			
Perdas Oper. Financeiras e Act. Imobiliários				De ajustamentos de dívidas a receber	11	497.050	231.730
Em Activos Imobiliários	24	1.541.096	8.426.288	Rendimentos de Imóveis	23	6.011.130	6.428.560
Impostos				OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	25	2.182	4.068
Impostos Indirectos	12	98.787	113.114	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		9.793.545	16.459.852
Outros Impostos	12	188.310	238.125	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Provisões do Exercício				Ganhos de Exercícios Anteriores	26	43.469	203.438
Ajustamentos de dívidas a receber	11	663.061	419.170	Outros Ganhos Eventuais	26	7.862	1.126
Fornecimentos e Serviços Externos	20	462.748	458.617	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		51.331	204.564
Outros Custos e Perdas Correntes	21	259.414	64.759				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		5.544.162	12.189.969				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS							
Valores Incobráveis	22	53.000	463				
Perdas Extraordinárias	22	-	162				
Perdas de Exercícios Anteriores	22	37.792	1.079				
Outras Perdas Eventuais	22	-	8.941				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		90.792	10.645				
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		4.209.922	4.463.802				
TOTAL		9.844.876	16.664.416	TOTAL		9.844.876	16.664.416
Resultados de Activos Imobiliários		7.289.626	7.336.815	Resultados Eventuais		-39.461	193.919
Resultados Correntes		4.249.383	4.269.884	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		4.497.019	4.815.041
				Resultados Líquidos do Período		4.209.922	4.463.802

A Administração

Jacob Simon Lyons
(Presidente)

Frederico Arruda Moreira

Stephen Michael Benson

Pedro Rebelo Pinto

O Contabilista Certificado

Graça Ramalho

MAXIRENT - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

Montantes expressos em euros

	31/12/2020	31/12/2019
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Pagamentos		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	(2.000.000)	-
Rendimentos pagos aos participantes	(2.000.252)	(1.998.115)
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(4.000.252)	(1.998.115)
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos		
Alienação de activos imobiliários	3.814.000	4.961.373
Rendimentos de activos imobiliários	5.953.013	6.534.644
Adiantamentos por conta venda de activos imobiliários	480.000	301.853
Pagamentos		
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	(886.403)	(892.706)
Fluxo das operações sobre activos imobiliários	9.360.610	10.905.163
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos		
Reembolso de impostos e taxas	478.075	5.193
Financiamentos	2.500.000	2.200.000
Outros recebimentos correntes	152.090	230.805
Pagamentos		
Comissão de gestão	(1.719.084)	(1.687.168)
Comissão de depósito	(74.917)	(97.402)
Impostos e taxas	(499.961)	(500.024)
Taxa de supervisão	(25.395)	(31.154)
Juros de financiamento	(393.992)	(472.209)
Financiamentos	(3.099.682)	(5.158.745)
Taxa de financiamento	(13.655)	(8.080)
Taxa de renovação	(7.500)	(7.500)
Outros pagamentos correntes	(44.161)	(56.616)
Fluxo das operações de gestão corrente	(2.748.182)	(5.582.900)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
Recebimentos		
Ganhos extraordinários	-	156.855
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	1.200	-
Outros recebimentos de operações eventuais	6.504	-
Pagamentos		
Perdas extraordinárias	-	(492)
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	(27.692)	-
Fluxo das operações eventuais	(19.988)	156.363
Saldo dos fluxos monetários do período	2.592.188	3.480.512
Disponibilidades no início do período	4.411.495	930.983
Disponibilidades no fim do período	7.003.683	4.411.495

A Administração

O Contabilista Certificado

Jacob Lyons _____
(Presidente)

Graça Ramalho _____

Frederico Arruda Moreira _____

Stephen Benson _____

Pedro Rebelo Pinto _____

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2020 (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. A 2 de Março de 2020, através de Assembleia de Participantes, foi deliberada a passagem do fundo Maxirent para prazo indeterminado, sendo tal facto 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 Organismos de Investimento Colectivo, 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 30 de Junho de 2020, 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.

2.2.2 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%.

Com a redução de capital operada, na sequência do exercício do direito de resgate pelos participantes que votaram contra a passagem do Maxirent a duração indeterminada e com a consequente redução do Valor Global Líquido do Fundo, a fórmula de cálculo deixou de ser equilibrada.

A Refundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (“Sociedade Gestora”) propôs, em assembleia de participantes, a alteração da fórmula de cálculo da comissão de gestão, tendo por base o ativo total do Maxirent efetivamente gerido pela Sociedade Gestora, ao invés do Valor Global Líquido.

Desta forma existe continuidade dos valores cobrados até março de 2020, estabelecendo um limite mínimo, com o objetivo de assegurar a cobertura dos custos fixos e operacionais da Sociedade Gestora.

Alterando a fórmula utilizada para calcular a componente variável da comissão de gestão, a qual passou a prever um fator adicional que atribui um peso acrescido ao aumento do valor global líquido do Fundo que resulta das vendas de ativos acima do valor contabilístico durante o ano; alterando o artigo 4.1. do Capítulo II, do Regulamento de Gestão, integrante do Prospeto do Maxirent nos termos seguintes:

A entidade gestora tem o direito de cobrar ao Fundo uma comissão de gestão composta pelas seguintes duas parcelas:

- a) Componente fixa de 0,83% ao ano, cobrada mensalmente, calculada sobre o valor do ativo total do Fundo apurado no último dia útil de cada mês, com um limite mínimo de 840.000 Euros anuais (70.000 Euros mensais), e
- b) Componente variável, cobrada anualmente, calculada sobre a média dos valores do ativo total 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 0,83% ao ano.

A componente variável referida no parágrafo anterior será, em cada ano e sem prejuízo da limitação atrás referida, a que resultar da seguinte fórmula:

$$Cv = 0,19 * [R - E] + 0,095 * [G - E]$$

Em que:

Cv – Componente variável

R – rentabilidade do Fundo entre o último dia útil do ano e o último dia útil do ano anterior, com um limite mínimo de 0,50%, calculada através da fórmula:

E – Média anual dos valores da Euribor a três meses, com um limite mínimo de 0,50%.

G – Componente do R que resulta da venda de ativos acima do valor contabilístico durante o ano, com um limite mínimo 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 derramam 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. Com as alterações introduzidas pela Lei nº 27-A/2020 de 24 de Julho, os prejuízos fiscais apurados em 2020 e 2021 passam, novamente, a poder ser deduzidos nos 12 períodos de tributação posteriores, bem como os períodos de tributação de 2020 e 2021 não relevam para efeitos de contagem do prazo de reporte dos prejuízos fiscais vigentes no primeiro dia do período de tributação de 2020. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respectivo lucro tributável, sendo este limite aumentado para 80% relativamente a prejuízos fiscais apurados nos períodos de tributação de 2020 e 2021.

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 - Edifício Estação, Parede	4.074.528	2.812.822	6.887.350	6.887.350	-
Prédio Urbano - Avenida Duque D'Ávila, Lisboa	589.680	1.320	591.000	591.000	-
Prédio Urbano - Rua 5 de Outubro, Carcavelos	576.943	156.557	733.500	733.500	-
Prédio Urbano - Tapada das Mercês, Mem Martins	162.035	-107.035	55.000	55.000	-
Prédio Urbano - Estrada de Alfragide, Alfragide	1.161.243	489.257	1.650.500	1.650.500	-
Prédio Misto - Aqualva, Cacem	1.437.225	177.775	1.615.000	1.615.000	-
Prédio Urbano - Edifício PRIME, Alfragide	9.815.840	2.528.660	12.344.500	12.344.500	-
Prédio Urbano - Cidade de Córdova, Alfragide	8.391.427	323.073	8.714.500	8.714.500	-
Prédio Urbano - Rua das Chagas, Lisboa	4.412.863	3.944.137	8.357.000	8.357.000	-
Prédio Misto - Quinta do Meio II, Setúbal	512.578	-178.578	334.000	334.000	-
Prédio Urbano - Terra dos Pinheiros, Ajuda	1.950.642	-1.077.142	873.500	873.500	-
Prédio Urbano - Terra da Bica do Marquês, Ajuda	1.339.605	7.522.895	8.862.500	8.862.500	-
Prédio Urbano - Pátio das Damas, Ajuda	851.657	6.530.343	7.382.000	7.382.000	-
Prédio Urbano - Aldeia das Açoteias, Albufeira	1.227.658	-273.658	954.000	954.000	-
Prédio Urbano - Aldeia das Açoteias, Albufeira Terreno Vale Carro	131.368	-20.868	110.500	110.500	-
Prédio Urbano - Ourém - Avenida D. Nuno Alvares Pereira, Ourém	331.449	-119.449	212.000	212.000	-
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 7, Lisboa	23.766.296	2.298.704	26.065.000	26.065.000	-
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 27, Lisboa	11.039.205	1.096.095	12.135.300	12.135.300	-
	71.772.242	26.104.908	97.877.150	97.877.150	

Montantes expressos em euros

O valor de 26.104.908 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 27.881.638 euros e as menos valias registadas ascendem a 1.776.730 euros.

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

IMÓVEIS	31/DEZ/2019	AQUISIÇÕES	CONSTRUÇÕES	ADIANTAMENTOS	AJUSTAMENTOS	ALIENAÇÕES	31/DEZ/2020
Terrenos	4.971.820	-	-	-	-	-185.970	4.785.850
Construções	71.280.169	-	-	-	-	-4.293.777	66.986.392
Mais Valias Potenciais Reconhecidas	24.283.917	-	-	-	1.382.334	438.657	26.104.908
Adiantamentos por Compra	-	-	-	-	-	-	-
Total	100.535.906	-	-	-	1.382.334	-4.041.090	97.877.150

Montantes expressos em euros

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

- Prédio Urbano – Rua João Pinto Ribeiro
- Prédio Urbano – Pombal - Avenida Heróis do Ultramar
- Prédio Urbano – Alcobaça - Alameda Mercado
- Prédio Urbano – Rua Major Afonso Pala
- Prédio Urbano – Quinta da Francelha
- Prédio Urbano – Estrada do Alvor

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

<u>TERRENOS</u>	
Prédio Misto - Quinta do Meio II	2.060
Prédio Urbano - Terra dos Pinheiros	-48.100
Prédio Urbano - Terra da Bica do Marquês	-668.540
Prédio Urbano - Pátio das Damas	541.390
Prédio Urbano - Estrada do Alvor	-1.335
<u>CONSTRUÇÕES</u>	
Prédio Urbano - Edifício Estação	-127.530
Prédio Urbano - Avenida Duque D'Ávila	32.950
Prédio Urbano - Rua 5 de Outubro	22.738
Prédio Urbano - Rua Major Afonso Pala	-830
Prédio Urbano - Tapada das Mercês	155
Prédio Urbano - Estrada de Alfragide	-32.300
Prédio Misto - Aqualva	230.800
Prédio Urbano - Edifício PRIME	-73.982
Prédio Urbano - Quinta da Francelha	24.040
Prédio Urbano - Cidade de Cordova	84.700
Prédio Urbano - Rua das Chagas	100.850
Prédio Urbano - Aldeia das Açoteias	-18.012
Prédio Urbano - Ourém - Avenida D.Nuno Alvares Pereira	-2.585
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 7	960.500
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 7	355.365
Total	1.382.334

Montantes expressos em euros

No âmbito da pandemia COVID-19 e tendo em consideração as repercussões económicas adjacentes, a Sociedade Gestora não previu, nos limites da sua análise, impactos relevantes na valorização dos activos do Fundo, na medida em que considera que os mesmos se encontram valorizados de forma conservadora.

Esta opinião é baseada nas avaliações históricas do património e análise do mercado imobiliário nacional, em conjunto com a carteira de peritos avaliadores.

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/2019	SUBSCRIÇÕES	RESGATES	DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	OUTROS	RESULTADO DO PERÍODO	NO FIM 31/DEZ/2020
Valor Base	34.970.351	-	-16.459.837	-	-	-	18.510.514
Diferença em Subs. Resgates	5.471.396	-	-2.575.263	-	-	-	2.896.133
Resultados Distribuídos	-1.998.115	-	-	-2.000.252	1.998.115	-	-2.000.252
Resultados Transitados	33.555.807	-	-17.605.195	-	2.465.687	-	18.416.299
Resultados do Período	4.463.802	-	-	-	-4.463.802	4.209.922	4.209.922
Soma	76.463.241	-	-36.640.295	-2.000.252	-	4.209.922	42.032.616
Nº Unidades de Participação	7.010.930	-	3.299.887	-	-	-	3.711.043
Valor da Unidade de Participação	10,9063	-	-	-	-	-	11,3264

Montantes expressos em euros

As rubricas de Valor Base, Diferenças em Subscrições e Resgates, diminuíram pela operação de resgate de 3.299.887 unidades de participação, na proporção da sua valorização contabilística.

A rubrica de Resultados Transitados aumentou pelo valor dos resultados do ano anterior, em 4.463.802 euros, deduzidos do valor de rendimentos pagos no ano anterior, no montante de 1.998.115, diminuindo ainda, pela operação de resgate em 17.605.195 euros.

Em Julho de 2020 foram distribuídos 2.000.252 euros.

O resultado do período foi de 4.209.922 euros.

Nota 3 – Inventário dos Activos do fundo

Em 31 de Dezembro de 2020 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									
	115.045	4.785.850		16.655.000		18.470.000	17.562.500		
TERRENOS									
	115.045	4.785.850		16.655.000		18.470.000	17.562.500		
Prédio Misto - Quinta do Meio II , Setúbal	20.904	512.578	06/10/2020	330.000	06/10/2020	338.000	334.000	Portugal	Setúbal
Prédio Urbano - Terra dos Pinheiros , Ajuda	16.500	1.950.642	19/10/2020	825.000	19/10/2020	922.000	873.500	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - Terra da Bica do Marquês , Ajuda	10.500	1.339.605	19/10/2020	8.303.000	19/10/2020	9.422.000	8.862.500	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - Pátio das Damas , Ajuda	9.096	851.657	19/10/2020	7.092.000	19/10/2020	7.672.000	7.382.000	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - Aldeia das Açoteias , Albufeira Terreno Vale Carro	58.045	131.368	06/10/2020	105.000	06/10/2020	116.000	110.500	Portugal	Albufeira
1.2. CONSTRUÇÕES ACABADAS									
	67.837	66.986.392		78.098.100		82.531.200	80.314.650		
1.2.1. ARRENDADAS									
	55.268	61.631.835		71.275.300		75.241.400	73.258.350		
COMÉRCIO									
	3.629	2.998.155		3.683.400		3.901.500	3.792.450		
Prédio Urbano - Edifício Estação , Parede	2.545	1.532.183	19/10/2020	2.434.400	19/10/2020	2.553.500	2.493.950	Portugal	Cascais
Prédio Urbano - Avenida Duque D'Ávila , Lisboa	128	589.680	06/10/2020	565.000	06/10/2020	617.000	591.000	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - Rua 5 de Outubro , Carcavelos	280	382.808	06/10/2020	421.000	06/10/2020	460.000	440.500	Portugal	Cascais
Prédio Urbano - Tapada das Mercês , Mem Martins	144	162.035	06/10/2020	52.000	06/10/2020	58.000	55.000	Portugal	Sintra
Prédio Urbano - Ourém - Avenida D.Nuno Alvares Pereira , Ourém	532	331.449	06/10/2020	211.000	06/10/2020	213.000	212.000	Portugal	Ourém
SERVIÇOS									
	38.372	55.436.003		64.078.500		67.565.900	65.822.200		
Prédio Urbano - Edifício Estação , Parede	1.228	780.873	19/10/2020	1.447.900	19/10/2020	1.647.000	1.547.450	Portugal	Cascais
Prédio Urbano - Rua 5 de Outubro , Carcavelos	142	194.135	06/10/2020	269.000	06/10/2020	317.000	293.000	Portugal	Cascais
Prédio Urbano - Edifício PRIME , Alfragide	7.080	6.851.206	19/10/2020	8.409.200	19/10/2020	9.010.700	8.709.950	Portugal	Amadora
Prédio Urbano - Cidade de Cordova , Alfragide	11.246	8.391.427	19/10/2020	8.455.200	19/10/2020	8.973.800	8.714.500	Portugal	Amadora
Prédio Urbano - Rua das Chagas , Lisboa	2.208	4.412.863	19/10/2020	8.234.000	19/10/2020	8.480.000	8.357.000	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 7 , Lisboa	10.426	23.766.294	19/10/2020	25.687.000	19/10/2020	26.443.000	26.065.000	Portugal	Lisboa
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 27 , Lisboa	6.042	11.039.205	19/10/2020	11.576.200	19/10/2020	12.694.400	12.135.300	Portugal	Lisboa
INDUSTRIAL									
	4.812	1.437.225		1.550.000		1.680.000	1.615.000		
Prédio Misto - Aqualva , Cacem	4.812	1.437.225	06/10/2020	1.550.000	06/10/2020	1.680.000	1.615.000	Portugal	Sintra
OUTROS									
	8.455	1.760.452		1.963.400		2.094.000	2.028.700		
Prédio Urbano - Edifício PRIME , Alfragide	8.455	1.760.452	19/10/2020	1.963.400	19/10/2020	2.094.000	2.028.700	Portugal	Amadora
1.2.1. NÃO ARRENDADAS									
	12.569	5.354.557		6.822.800		7.289.800	7.056.300		
COMÉRCIO									
	224	210.397		389.000		393.600	391.300		
Prédio Urbano - Edifício Estação , Parede	224	210.397	19/10/2020	389.000	19/10/2020	393.600	391.300	Portugal	Cascais
SERVIÇOS									
	2.836	2.295.739		3.350.000		3.621.000	3.485.500		
Prédio Urbano - Edifício Estação , Parede	595	384.053	19/10/2020	725.300	19/10/2020	799.000	762.150	Portugal	Amadora
Prédio Urbano - Estrada de Alfragide , Alfragide	1.406	1.161.243	19/10/2020	1.605.000	19/10/2020	1.696.000	1.650.500	Portugal	Cascais
Prédio Urbano - Edifício PRIME , Alfragide	835	750.443	19/10/2020	1.019.700	19/10/2020	1.126.000	1.072.850	Portugal	Amadora
OUTROS									
	9.509	2.848.421		3.083.800		3.275.200	3.179.500		
Prédio Urbano - Edifício Estação , Parede	3.608	1.167.023	19/10/2020	1.659.500	19/10/2020	1.725.500	1.692.500	Portugal	Amadora
Prédio Urbano - Edifício PRIME , Alfragide	2.210	453.740	19/10/2020	513.300	19/10/2020	552.700	533.000	Portugal	Amadora
Prédio Urbano - Aldeia das Açoteias , Albufeira	3.691	1.227.658	06/10/2020	911.000	06/10/2020	997.000	954.000	Portugal	Albufeira
TOTAL	182.882	71.772.242		94.753.100		101.001.200	97.877.150		

Montantes expressos em euros					
	QUANT.	MOEDA	COTAÇÃO	JUROS DECORR.	VALOR GLOBAL
7 - LIQUIDEZ					
7.1. À vista					
7.1.1. Numerário					7.003.683
7.1.2. Depósitos à Ordem					198
DO Banco BST					7.003.485
DO Banco BCP					2.797.798
DO Banco Novo Banco					35.468
DO Banco BST (Popular)					3.154.237
DO Banco Bankiter					1.014.803
					1.179
8 - EMPRÉSTIMOS					-26.023.151
8.1 Empréstimos Obtidos					
BST 2.064% 20140711 20210710				-4.295	-3.567.280
BST 1.488% 20140716 20220715				-43.891	-14.647.534
BST 1.65% 20160701 20210723				-	-2.500.000
NB 1.5% 20180316 20210316				-3.539	-5.308.337
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR					-36.825.067
9.1. - Valores Activos					
9.1.4. Rendas em Dívida					
9.1.4. Outros					701.270
					604.933
9.2. - Valores Passivos					-37.526.337
9.2.4. Cauções					96.337
9.2.5. Rendas Adiantadas					-314.347
9.2.6. Outros					-488.635
					-36.723.355
TOTAL				-51.725	-55.844.535
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO [VLGF]					42.032.616

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, por acréscimos de custo registados ao longo do ano, nomeadamente os valores referentes a IMI, , IVA a pagar e Ajustamentos por dívidas de rendas vencidas. Esta rubrica inclui ainda o valor correspondente ao resgate a pagar.

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/DEZ/2019	AUMENTOS	REDUÇÕES	SALDO FINAL 31/DEZ/2020
Numerário	198	-	-	198
Depósitos à Ordem	4.411.297	13.384.883	-10.792.695	7.003.485
Total	4.411.495	13.384.883	-10.792.695	7.003.683

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 604.933 euros e a rubrica *Outros Devedores* apresenta um saldo de 46.906 euros.

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

De referir que devido ao cenário de urgência sanitária provocada pela pandemia COVID-19, a Sociedade Gestora alterou a política de reconhecimento de *Dívidas de Cobrança Duvidosa*. Inicialmente era reconhecido como *Dívida de Cobrança Duvidosa*, toda a dívida acumulada superior a 3 meses. Com o cenário pandémico, toda a dívida enquadrada em moratórias, ou atraso de pagamento injustificado, foi classificada como *Dívidas de Cobrança Duvidosa*.

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 2020 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	14.647.534	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	5.308.337	Hipoteca Imóvel Prédio Urbano - Edifício PRIME , Alfragide	6.500.000
Empréstimos Não-Titulados	9.549.455	3.567.280	Hipoteca Imóvel Prédio Urbano - Edifício Estação , Parede	8.012.424
			Hipoteca Imóvel Prédio Urbano - Avenida Marquês de Tomar , Lisboa	
			Hipoteca Imóvel Prédio Urbano - Cidade de Cordova , Alfragide	
Empréstimos Não-Titulados	5.000.000	2.500.000	Hipoteca Imóvel Prédio Urbano - Cidade de Cordova , Alfragide	5.000.000
Total	41.457.255	26.023.151		39.920.224

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/DEZ/2019	AUMENTO	REDUÇÃO	SALDO FINAL 31/DEZ/2020
Ajustamento p/Crédito Vencido	476.944	663.061	497.050	642.955
Ajustamentos de Dívidas a Receber	476.944	663.061	497.050	642.955

Montantes expressos em euros

O saldo final das provisões constituídas para crédito de cobrança duvidosa corresponde a todas as dívidas registadas por falta, ou atraso de pagamento. O saldo é constituído por dívidas enquadradas em regime de moratórias, planos de pagamentos futuros de dívidas, situações estas enquadradas no regime de excepção devido à pandemia COVID-19.

Nota 12 - Impostos e Taxas

Em 31 de Dezembro de 2020, os impostos suportados apresentaram a seguinte composição:

	31/DEZ/2020	31/DEZ/2019
Impostos Indirectos		
Imposto do Selo	98.787	113.114
	98.787	113.114
Outros Impostos		
IMI/AIMI	185.513	236.117
Taxas	2.797	2.008
	188.310	238.125
Total	287.097	351.239

Montantes expressos em euros

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 2020, um decréscimo de 18,26% em comparação com o período anterior, em resultado da diminuição da base de imposto de IMI/AIMI, devido à alienação de imóveis e da diminuição da base de cálculo do imposto de selo do fundo, devido aos resgates.

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	679.000	-
Valores cedidos em garantia	41.457.255	39.920.224
Outras	3.450.000	-
Total	45.586.255	39.920.224

Montantes expressos em euros

A diminuição da rubrica operações a prazo de venda – imóveis, no montante de 679.000 euros diz respeito a valores recebidos decorrente de contratos de promessa de compra e venda assinados para venda de imóveis, durante o ano de 2019, cuja venda foi efectuada durante o ano de 2020.

Os valores cedidos em garantia, no montante de 39.920.224 euros, referem-se aos valores dos imóveis dados em garantia, conforme indicado na Nota 10.

A diminuição do montante registado em “Outras” corresponde à opção de compra do Imóvel Quinta da Francelha exercida por parte do arrendatário, durante o ano de 2020.

Nota 14 – Contas de Terceiros / Activo

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	31/DEZ/2020	31/DEZ/2019
Devedores por Rendas Vencidas	604.933	512.195
Outras Contas de Devedores	46.906	542.182
Total	651.839	1.054.377

Montantes expressos em euros

A rubrica Devedores por Rendas Vencidas apresenta um saldo de 604.933 euros. Para fazer face a perdas por imparidade nas contas a receber relativas a Devedores por Rendas Vencidas e outros valores a receber, encontram-se constituídos ajustamentos de dívidas a receber, num valor total de 642.955 euros, conforme demonstrado na nota 11.

O saldo da rubrica Outras Contas de Devedores refere-se a valores refaturados de despesas por conta dos arrendatários, no montante de 46.906 euros. A variação do saldo da rubrica é devido à restituição ao Fundo, por parte da Autoridade Tributária, do imposto restituído a participantes isentos de IRC.

Nota 15 - Acréscimos e Diferimentos / Activo

Os saldos desta rubrica têm a seguinte decomposição:

	31/DEZ/2020	31/DEZ/2019
Despesas com Custo Diferido		
Seguros	41.666	-
	41.666	-
Outros Acréscimos e Diferimentos		
Outros Valores a Regularizar	7.766	3.700
	7.766	3.700
Total	49.432	3.700

Montantes expressos em euros

A rubrica Seguros diz respeito a seguros pagos em 2020, referentes a períodos seguintes.

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/DEZ/2020	31/DEZ/2019
Contas de Terceiros		
Resgates a Pagar a Participantes	34.640.295	-
	34.640.295	-
Comissões		
Comissão de Gestão	905.493	884.698
Autoridades de Supervisão	1.288	3.128
	906.781	887.826
Outras Contas de Credores		
IVA	45.615	50.817
Outros Impostos	530	-
Outros Valores a Pagar		
Credores por FSE	69.381	98.422
	115.527	149.239
Empréstimos		
Banco Santander Totta (Popular) - Contrato Mutuo com Hipoteca	14.647.534	15.569.177
Banco Santander Totta - Contrato Crédito Conta Corrente	2.500.000	-
Banco Santander Totta - Contrato Mutuo com Hipoteca	3.567.280	5.311.988
Novo Banco - Contrato Crédito Conta Corrente com Hipoteca	5.308.337	5.741.669
	26.023.151	26.622.834
Adiantamentos por venda de imóveis		
	-	106.000
	-	106.000
Total	61.685.754	27.765.899

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 são 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 Córdova, 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 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/DEZ/2020	31/DEZ/2019
Acréscimo de Custo		
Comissão de Gestão	77.194	76.001
Comissão Banco Depositário	13.980	25.384
Taxa de Supervisão	1.120	2.034
Passivos por Impostos	5.255	9.559
Outros Custos a Pagar	266.133	232.170
	363.682	345.148
Receitas com Provento Diferido	488.635	558.728
	488.635	558.728
Outros Acréscimos e Diferimentos		
Juros a Pagar	51.725	56.842
Caução de Rendas	314.347	335.287
Valores Pagos por Terceiros a Regularizar	2.390	3.389
	368.462	395.518
Total	1.220.779	1.299.394

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 2020.

O valor da rubrica Outros Custos a Pagar refere-se aos valores de IMI 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/DEZ/2020	31/DEZ/2019
Juros e Custos Equiparados	391.392	442.297

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 11,51% do valor dos juros.

Nota 19 – Comissões

	31/DEZ/2020	31/DEZ/2019
Comissões em Activos Imobiliários		
Comissão de Intermediação Imobiliária	95.936	148.214
	95.936	148.214
Comissões de Operações Correntes		
Comissão de Gestão		
Componente Fixa	869.559	850.020
Componente Variável	870.666	850.671
Comissão Banco Depositário	63.952	95.353
Taxa de Supervisão	22.639	31.398
Comissão de Garantia	1.442	2.339
Outras Comissões	15.160	49.603
	1.843.418	1.879.385

Montantes expressos em euros

O valor da componente fixa da Comissão de Gestão foi superior em relação ao período homólogo, em parte, devido à alteração substancial do valor líquido do fundo e consequente alteração da sua fórmula de cálculo, conforme explicado no ponto 2.2.3 das Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas.

Nota 20 - Fornecimento e Serviços Externos

Esta rubrica é composta pelas seguintes contas:

	31/DEZ/2020	31/DEZ/2019
Encargos com Imóveis	340.616	360.677
Seguros	46.519	44.542
Condomínios	23.884	19.522
Avaliações	38.285	29.986
Outros	13.444	3.889
Total	462.748	458.617

Montantes expressos em euros

Relativamente ao Fornecimento e Serviços Externos, verificou-se, na sua globalidade um acréscimo de 0,90%. Este aumento é explicado pela necessidade de realização de avaliações imobiliárias para efeito do resgate ocorrido, bem como para a alienação de imóveis, conforme descrito na lei.

Nota 21 - Outros Custos e Perdas Correntes

	31/DEZ/2020	31/DEZ/2019
Judicial e Contencioso	949	1.102
Conservatórias	5.445	885
Despesas Bancárias	29.915	1.138
Serviços Especializados	151.723	3.264
Publicações	4.842	4.305
Avenças e Honorários	66.196	53.996
Outros	344	70
Total	259.414	64.759

Montantes expressos em euros

Nesta rubrica verificou-se um aumento de 300,58% em relação ao período homólogo. Este aumento deve-se, por um lado, ao aumento da rubrica de Despesas Bancárias, que integravam a rubrica de Outras Comissões e que, em 2020, passaram a integrar a rubrica de Outros Custos e Perdas Correntes, e por outro, ao aumento da rubrica de Serviços Especializados.

Nota 22 – Custos e Perdas Eventuais

	31/DEZ/2020	31/DEZ/2019
Valores Incobráveis	53.000	463
Perdas Extraordinárias	-	162
Perdas de Exercícios Anteriores	37.792	1.079
Outras Perdas Eventuais	-	8.941
Total	90.792	10.645

Montantes expressos em euros

O acréscimo desta rubrica deveu-se ao registo de uma operação de *write-off* de dívidas de clientes, referentes ao Prédio Misto - Aqualva, Cacém, bem como do reconhecimento de perdas de exercícios anteriores referente a processos judiciais relativos a imposto do selo.

Nota 23 - Rendimentos de Activos Imobiliários

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

Durante o período em análise, também devido à Pandemia COVID-19, efectuaram-se algumas operações na carteira de arrendatários, por forma a mitigar o efeito das moratórias, enquadráveis por lei, assim como de pedidos de reanálise de valores de renda. As operações realizadas na carteira permitiram melhorar substancialmente o *rating* da mesma.

Nota 24 – Perdas e Ganhos em Activos Imobiliários

		2020
PERDAS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
PERDAS EM AJUSTAMENTOS		
TERRENOS		
Prédio Urbano - Terra dos Pinheiros		-48.100
Prédio Urbano - Terra da Bica do Marquês		-668.539
Prédio Urbano - Estrada do Alvor		-114.080
CONSTRUÇÕES		
Prédio Urbano - Edifício Estação		-127.529
Prédio Urbano - Estrada de Alfragide		-32.300
Prédio Urbano - Edifício PRIME		-73.982
Prédio Urbano - Aldeia das Açoteias		-25.401
Prédio Urbano - Ourém - Avenida D.Nuno Alvares Pereira		-2.585
		-1.092.516
PERDAS NA ALIENAÇÃO		
Construções		
Prédio Urbano - Rua João Pinto Ribeiro		-93.230
Prédio Urbano - Rua Major Afonso Pala		-56.520
Prédio Urbano - Pombal - Avenida Heróis do Ultramar		-126.336
Prédio Urbano - Alcobaça - Alameda Mercado		-172.494
		-448.580
TOTAL DE PERDAS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		-1.541.096
GANHOS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
GANHOS EM AJUSTAMENTOS		
TERRENOS		
Prédio Urbano - Quinta do Meio II		2.060
Prédio Urbano - Pátio das Damas		541.389
Prédio Urbano - Aldeia das Açoteias		7.388
CONSTRUÇÕES		
Prédio Urbano - Rua João Pinto Ribeiro		104.790
Prédio Urbano - Avenida Duque D'Ávila		32.950
Prédio Urbano - Rua 5 de Outubro		22.738
Prédio Urbano - Rua Major Afonso Pala		63.190
Prédio Urbano - Tapada das Mercês		155
Prédio Urbano - Agualva		230.800
Prédio Urbano - Quinta da Francelha		42.697
Prédio Urbano - Cidade de Cordova		84.700
Prédio Urbano - Rua das Chagas		100.850
Prédio Urbano - Pombal - Avenida Heróis do Ultramar		168.886
Prédio Urbano - Alcobaça - Alameda Mercado		195.049
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 7		960.500
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 27		355.365
		2.913.507
GANHOS NA ALIENAÇÃO		
TERRENOS		
Prédio Urbano - Estrada do Alvor		164.030
CONSTRUÇÕES		
Prédio Urbano - Quinta da Francelha		204.803
		368.833
TOTAL DE GANHOS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		3.282.340

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 Urbano - Estrada do Alvor	49.950
CONSTRUÇÕES	
Prédio Urbano - Rua João Pinto Ribeiro	11.560
Prédio Urbano - Rua Major Afonso Pala	6.670
Prédio Urbano - Quinta da Francelha	247.500
Prédio Urbano - Pombal - Avenida Heróis do Ultramar	42.550
Prédio Urbano - Alcobaça - Alameda Mercado	22.555
TOTAL LÍQUIDO DE GANHOS/PERDAS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	
380.785	

Montantes expressos em euros

Nota 25 – Proveitos e Ganhos Correntes

	31/DEZ/2020	31/DEZ/2019
Diversos Proveitos e Ganhos Correntes	2.182	4.068

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/DEZ/2020	31/DEZ/2019
Ganhos de Exercícios Anteriores	43.469	203.438
Outros Ganhos Eventuais	7.862	1.126
Total	51.331	204.564

Montantes expressos em euros

A diminuição da rubrica Ganhos de Exercícios Anteriores deveu-se ao reembolso do valor da Taxa Municipal de Protecção Civil, em 2019, considerada inconstitucional, assim como ao reembolso de Imposto do Selo sobre operações financeiras, juros e comissões.

Nota 27 – Juros e Proveitos Equiparados

	31/DEZ/2020	31/DEZ/2019
Juros de Contas de Terceiros	843	2.335
Total	843	2.335

Montantes expressos em euros

Esta rubrica é composta 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/DEZ/2020	31/DEZ/2019
Remuneração do Órgão Social		
Remuneração Fixa	143.169	171.228
Remuneração Variável	81.000	62.118
	224.169	233.346
Remunerações do Pessoal		
Remuneração Fixa	180.920	167.359
Remuneração Variável	68.616	53.247
	249.536	220.606
Total	473.705	453.952

Nº de Beneficiários:

	31/DEZ/2020	31/DEZ/2019
Órgão Social		
Administração	4	2
Órgão de fiscalização	3	3
	7	5
Pessoal		
Colaboradores	5	5
	5	5
Total	12	10

Nota 29 – Eventos subsequentes

À data de elaboração deste relatório, não são expectáveis impactos nas demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2020.

Relativamente à evolução da pandemia por COVID-19, encontram-se reflectidas nas demonstrações financeiras, as medidas de gestão consideradas adequadas para mitigação dos riscos associados.

A 22 de Janeiro de 2021 Manim Acquisitions, S.à.r.l. alienou as suas 3.710.819 unidades de participação, através de operação privada, à Altaya, PTE.

A 19 de Fevereiro de 2021 foi realizado um aumento de capital no valor de €39.950.008,95, com a consequente emissão de 3.478.875 novas unidades de participação, montante esse totalmente subscrito pelo participante Altaya, PTE.

Como consequência do aumento de capital, o processo de pagamento do resgate, efectuado a 03 de Março de 2020, foi concluído a 24 de Fevereiro de 2021.

Não se conhecem eventos subsequentes adicionais 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 2020 (que evidencia um total de 105.582.104 euros e um total de capital do Fundo de 42.032.616 euros, incluindo um resultado líquido de 4.209.922 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** gerido pela **Refundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de dezembro de 2020 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 (97.877.150 euros)

A valorização dos ativos imobiliários do OIC a 31 de dezembro de 2020, no montante de 97.877.150 euros representa cerca de 93% do ativo total do OIC, conforme detalhado nas notas 1 e 3 do anexo às demonstrações financeiras.

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.

A evolução da conjuntura económica, decorrente das medidas tomadas com vista ao controlo e monitorização da propagação da COVID – 19, e respetivos efeitos, poderão ter impactos relevantes na determinação do justo valor dos imóveis, sendo que o contexto de incerteza atual pode constituir, para imóveis em setores de atividade mais expostos à incerteza económica, condições para induzir alterações significativas no valor dos imóveis.

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.

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 conseqüentemente, 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:

- Avaliação do desenho e implementação pela Entidade Gestora dos controlos internos relevantes no que se refere à revisão da valorização dos ativos imobiliários;
- Análise do processo de avaliação da independência, objetividade e competência dos peritos avaliadores selecionados;
- Análise da documentação dos pressupostos e metodologia utilizados pelos avaliadores e a sua aderência aos critérios definidos pelo Regulamento n.º 3/2015 da CMVM, bem como a sua razoabilidade e aderência às expectativas do mercado, à data de referência do balanço;
- Análise da apreciação da necessidade por parte do órgão de gestão de desencadear novas avaliações imobiliárias e, em caso positivo, análise se à data da apreciação as alterações que correspondem a circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel foram consideradas; e,
- Avaliámos a adequação das respetivas divulgações nas demonstrações financeiras, de acordo com o normativo contabilístico aplicável.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização 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 distorções materiais devido a fraude ou a 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.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- 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 concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o 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 os 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-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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



Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) 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 no Conselho de Administração da Entidade Gestora realizado em 16 de março de 2018. Esta nomeação ainda se mantém na presente data.
- 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 15 de março de 2021.
- 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.
- Informamos que, para além da auditoria, prestámos ao OIC os seguintes serviços permitidos por lei e regulamentos em vigor:
 - Relatório de garantia de fiabilidade sobre o valor de resgate fixado pela Entidade Gestora com referência ao dia 3 de março de 2020;
 - Relatório de garantia limitada de fiabilidade sobre o preço de subscrição de 18 fevereiro de 2021;
 - Relatório independente de garantia de limitada de fiabilidade sobre a taxa de encargos correntes.

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 (tal como sucessivamente alterada), 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.

15 de março de 2021

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