

Relatório e Contas 2019

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

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

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

REFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA
Relatório de Gestão do Ano de 2019

De acordo com a Lei e os estatutos vimos submeter a V. Exas, para análise e deliberação o Relatório e Contas da Refundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário SA, bem como a proposta de aplicação dos resultados, referente ao exercício do ano de 2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A 2 de agosto de 2019, a *Rivercrown Management Unipessoal, Lda.*, celebrou um contrato de compra e venda de ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social e direitos de voto da Refundos.

Na sequência da Aquisição da Refundos, a *Rivercrown Portugal* alienará uma participação de 20% (vinte por cento) do capital social da Refundos a um membro do atual conselho de administração da Refundos, reduzindo assim a sua participação para 80% (oitenta por cento) do capital social.

A conclusão da Aquisição da Refundos pela *Rivercrown Portugal*, e a correspondente alienação de 20% (vinte por cento) do capital social da Refundos encontra-se sujeita a confirmação escrita de não oposição, inicialmente, por parte do Banco de Portugal, no entanto com a passagem de competências da supervisão prudencial para a esfera da CMVM, o processo transitou para a esfera de aprovação da mesma, ou ausência de declaração de não oposição findo o período legalmente previsto para o efeito.

O procedimento de não-oposição, encontra-se concluído, não tendo existido oposição por parte das entidades reguladoras.

A *Rivercrown Portugal* é detida, de forma direta, pela *Beseder Holdings, S.à.r.l., société à responsabilité limitée*, com sede no Luxemburgo, com um capital social de 20.000,00 (vinte mil euros), totalmente subscrito e realizado.

Durante o ano de 2019, a *Manim Acquisitions, S.à.r.l.*, 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.

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

A Oferta 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.

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

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

Em 31 de Dezembro de 2019 o valor líquido global do Maxirent em 31 de Dezembro de 2019 atingiu o montante de €76,5 milhões, representando um aumento de 3,33% face a período homólogo.

No mês de Abril do ano em análise procedeu-se à distribuição de rendimentos Maxirent, no valor de 0,285 euros por cada unidade de participação, num valor total de 1.998.115 euros.

A actividade da Refundos durante o ano de 2019 desenrolou-se no ambiente macroeconómico conforme antes referido e consistiu na gestão do Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, único fundo que administra.

O valor dos Activos Totais da Refundos, no final do ano de 2019, era de 2.179.014 euros, reflectindo um aumento de 5,0% em referência ao ano de 2018.

Este aumento foi motivado pela variação das rubricas “Caixa, saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem” (-16,9%), “Ativos Tangíveis” (+4.880,1%), devido à adopção da norma contabilística IFRS 16, “Ativos por Impostos” (+61,4%) e “Outros Ativos” (+7,3%).

Os Passivos Totais totalizaram o valor de 621.272 euros, reflectindo um aumento de 34,6%, motivado pela adopção da norma contabilística IFRS 16.

No que diz respeito às rubricas da Demonstração dos Resultados referentes ao ano de 2019:

- A Margem Financeira totalizou -4.814 euros, sendo negativa devido ao impacto da diminuição das taxas de juros dos depósitos e aplicações financeiras, assim como do efeito da adopção da norma contabilística IFRS 16.
- As Receitas de Taxas e Comissões apresentam um valor de 1.700.691 euros que face ao ano anterior é inferior em 134.321 euros, i.e. uma diminuição de 7,3%. Esta variação decorre essencialmente da Comissão de Resgate registada em 2018 no valor de 190.997,32.
- O Produto Bancário, como consequência da alínea anterior, registou um montante de 1.691.009 euros que, quando comparado com o ano anterior, foi inferior em 139.735 euros (-7,6%).
- O valor dos Gastos com o Pessoal, que totalizou 564.034 euros, diminuiu 21.160 euros, o que representou um decréscimo de 3,6% relativamente ao ano anterior. A diminuição verificada foi devido a ajustes na estrutura de recursos humanos da sociedade.
- O valor dos Gastos Gerais Administrativos, num total de 165.556 euros, diminuiu em 39.718 euros, o que representa uma diminuição de 19,3% quando comparado com os custos de 2018. Esta diminuição decorreu essencialmente da norma contabilística IFRS 16.
- As Depreciações do exercício referem-se na sua totalidade aos activos tangíveis e tiveram um aumento de 27.270 euros, mais uma vez, devido à adopção da norma contabilística IFRS 16.
- O Lucro antes de impostos atingiu o valor de 921.243 euros, representando uma diminuição de 106.127 euros (-10,3%) face ao ano anterior, devido essencialmente à referida comissão de resgate.
- O Lucro do Exercício foi de 694.358 euros (seiscentos e noventa e quatro mil, trezentos e cinquenta e oito euros), que se traduz numa diminuição de 12,2% quando comparado com o Lucro do Exercício do ano anterior.

O Conselho de Administração propõe que:

O Lucro do Exercício no montante de 694.358,03 euros tenha a seguinte aplicação:

- Dividendos: 654.000,00 euros
(8,72 euros por acção)
- Reservas livres: 40.358,03 euros
- Participação dos Colaboradores nos lucros do exercício, montante já incluído no resultado líquido do período até: 53.246,90 euros

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

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

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2020

O Conselho de Administração da Refundos – SGFII,SA

Vitor Paranhos Pereira – Presidente

Frederico Arruda Moreira – Administrador Executivo

João Brandão – Administrador Executivo

Pedro Rebelo Pinto – Administrador

BALANÇO
em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Montantes expressos em euros

	Notas/ Quadros anexos	31.12.2019	31.12.2018
Activos			
Caixa, saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem	10	863 189	1 038 234
Ativos tangíveis	11	138 574	2 783
Ativos por impostos	9	202 918	125 761
Outros Ativos	12	974 332	907 756
Activos Totais		2 179 014	2 074 535
Passivos			
Passivos por impostos	9	226 885	236 197
Outros passivos	13	394 388	225 235
Passivos Totais		621 272	461 432
Capital Próprio			
Capital	14	375 000	375 000
Lucros retidos	15	56 406	56 406
Outras reservas	15	431 977	390 524
Resultados atribuíveis aos proprietários da empresa-mãe		694 358	791 173
Capital Próprio Total		1 557 741	1 613 103
Capital Próprio Total e Passivos Totais		2 179 014	2 074 535

A Administração

O Contabilista Certificado

Vitor Paranhos Pereira (Presidente)

Graça Ramalho

Frederico Arruda Moreira

João Brandão

Pedro Rebelo Pinto

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS
em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Montantes expressos em euros

	Notas / Quadros anexos	31.12.2019	31.12.2018
Receitas com juros		960	3 149
Despesas com juros		5 774	1
Margem Financeira	4	(4 814)	3 148
Receitas de taxas e comissões	5	1 700 691	1 835 012
Despesas de taxas e comissões	5	930	875
Outras receitas operacionais	6	3 796	256
Outras despesas operacionais	6	7 733	6 797
Produto bancário		1 691 009	1 830 744
Despesas administrativas		729 591	790 469
Gastos com o pessoal	7	564 034	585 194
Gastos gerais administrativos	8	165 556	205 275
Depreciação	11	40 176	12 906
Lucros ou Prejuízos antes de Impostos		921 243	1 027 370
Despesas ou receitas com impostos	9	(226 885)	(236 197)
Lucros ou Prejuízos após dedução de Impostos		694 358	791 173
Lucros ou Prejuízos do Exercício		694 358	791 173
Atribuíveis aos proprietários da empresa-mãe		694 358	791 173
Resultado do exercício por accção		9,258	10,549

A Administração

O Contabilista Certificado

Vitor Paranhos Pereira (Presidente)

Graça Ramalho

Frederico Arruda Moreira

João Brandão

Pedro Rebelo Pinto

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2019
(Montantes expressos em euros)**

Nota 1 – Actividade

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

Em 31 de Dezembro de 2019, a Sociedade tinha sob gestão o Maxirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado que naquela data apresentava um Valor Líquido Global de 76.463.241,17 Euros.

Nota 2 – Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas

2.1. Bases de apresentação

As Sociedades Gestoras de Fundos de Investimento Imobiliário estão, até 31 de Dezembro de 2019, sujeitas à supervisão do Banco de Portugal, com base no nº 1 do artigo 1º e da subalínea vi) da alínea b) do nº 1 do artigo 6º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras. A partir de 1 de Janeiro de 2020, as competências de supervisão passarão a pertencer à CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, de acordo com Decreto-Lei nº 144/2019.

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

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

As políticas contabilísticas usadas na preparação das demonstrações financeiras referentes a 31 de dezembro de 2019 são consistentes com as políticas contabilísticas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras com referência a 31 de dezembro de 2018.

A Refundos adoptou em 1 de Janeiro de 2019 a norma contabilística IFRS 16, tendo sido aplicada a abordagem de transição simplificada prevista nos parágrafos C3 b), C7 e C8 da norma, pelo que não reexpressou a informação comparativa do exercício anterior. Os principais impactos da aplicação da IFRS 16 na demonstração dos resultados da Refundos foram a redução do valor da rubrica de rendas e alugueres em gastos gerais e administrativos e o aumento das rubricas de depreciações, bem como o aumento de juros e encargos similares em despesas com juros. No Balanço os principais impactos foram o aumento da rubrica de activos tangíveis bem como o aumento da rubrica de credores diversos em outros passivos.

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

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as NIC requer que a Refundos efectue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afectam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de rendimentos, gastos, activos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impactos sobre as actuais estimativas e julgamentos. As áreas que envolvem um maior nível de julgamento ou complexidade, ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras encontram-se analisadas na Nota 3.

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

As demonstrações financeiras relativas ao exercício de 2019 foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 31 de Janeiro de 2020.

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

2.2. Principais Políticas Contabilísticas

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

2.2.1. Especialização dos Exercícios

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

2.2.2. Comissões

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

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

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

Com a aprovação do novo Prospecto em 19 de Junho de 2017, e decorrente do deliberado em Assembleia de Participantes do Fundo, procedeu-se à redução da comissão de gestão, a pagar à Refundos, passando a partir da data de entrada em vigor do novo Prospecto, a sua componente fixa para uma taxa de 1,125% ao ano (sendo que anteriormente a taxa aplicável era de 1,25% ao ano) e a sua componente variável para um limite máximo de 1,125% ao ano (sendo que anteriormente esse limite era de 1,25% ao ano). Adicionalmente, a referência realizada à média anual dos valores da Euribor a três meses, para efeitos do cálculo da componente variável da comissão de gestão, passou a prever um Floor de 0,50%, resultando na seguinte fórmula:

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

2.2.3. Activos Financeiros

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

2.2.4. Activos Tangíveis

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

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

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

	Anos
Equipamentos	
Mobiliário e Material	1 - 8
Máquinas e Ferramentas	4 - 5
Equipamento Informático	1 - 3

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

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

2.2.5. Activos Intangíveis

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

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

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

2.2.6. Impostos sobre lucros

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

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

2.2.7. Provisões, Passivos e Activos Contingentes

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

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

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

Em 31 de Dezembro de 2019 não se encontravam registadas quaisquer provisões.

2.2.8. Reconhecimento de Juros

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

2.2.9. Reconhecimento de Rendimentos de Serviços e Comissões

Os rendimentos de comissões, os quais consistem exclusivamente nas comissões cobradas pela gestão do Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, são reconhecidos à medida que os serviços são prestados e estão de acordo com o estipulado no Prospeto do Fundo, cuja última versão foi aprovada em 11 de Outubro de 2019, pela Comissão de Mercados e Valores Mobiliários (CMVM).

2.2.10. Reconhecimento de dividendos

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

2.2.11. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.2.12. Locações

De acordo com a IFRS 16, estamos perante um activo de locação quando o um contrato transmite para o seu locatário o direito de uso e controlo de um activo identificável (activo subjacente), durante um período de tempo, em troca de um remuneração.

Na Refundos os activos de locação são mensurados e reconhecidos pelo seu custo, que corresponde ao valor inicial do passivo acrescido de eventuais pagamentos efectuados ao locador antes ou na data inicial da locação e deduzidos de quaisquer incentivos recebidos e custos indirectos incorridos e acrescidos de eventuais gastos de desmantelamento, remoção ou restauro.

Os passivos de locação são mensurados e reconhecidos pelo valor presente dos pagamentos futuros a efectuar até à maturidade. A taxa de desconto usada para apuramento do valor presente referido será a taxa implícita, que não sendo facilmente determinável, poderá dar lugar à taxa de juro incremental. O activo de locação é depreciado entre a data de início e o termo da locação.

2.2.13 Pagamento com base em acções

De acordo com a IFRS 2 quando uma entidade empreende uma transacção de pagamento com base em acções, esta deve reflectir no seu resultado e posição financeira os efeitos destas transações.

De acordo com a sua política de remunerações, a Refundos concede unidades remuneratórias, equiparadas a direitos de valorização de acções à sua direcção de topo e equiparados como parte do seu pacote remuneratório, pelo que os mesmos terão direito a um futuro pagamento em dinheiro (em vez de um instrumento de capital próprio), com base na variação da situação líquida da empresa, a partir de um nível especificado e durante um período de tempo especificado. O passivo é mensurado, pelo seu justo valor no final de cada período de relato até que seja liquidado.

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

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

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

Nota 4 – Margem Financeira

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Receitas de Juros		
Juros de Disponibilidades e Aplicações em Instituições de Crédito	960	3 149
	<u>960</u>	<u>3 149</u>
Despesas com Juros		
Juros e encargos Similares	5 774	1
	<u>5 774</u>	<u>1</u>
Margem Financeira	<u>-4.814</u>	<u>3.148</u>

A rubrica de juros e encargos similares registou, em 2019, um grande aumento em consequência da adopção da norma contabilística IFRS 16 a partir de 1 de Janeiro de 2019.

Nota 5 – Receitas e Despesas de Taxas e Comissões

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Receitas de Taxas e Comissões		
Outras Comissões Recebidas		
Comissão de Gestão Fixa	850 020	821 677
Comissão de Gestão Variável	850 671	822 337
Comissão de Resgate	-	190 997
	<u>1.700.691</u>	<u>1.835.012</u>
Despesas de Taxas e Comissões		
Outras Comissões Pagas		
Outros Serviços Bancários Prestados por Terceiros	930	875
	<u>930</u>	<u>875</u>

Nota 6 – Outras Receitas e Despesas Operacionais

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Outras Receitas Operacionais		
Outros Ganhos e Rendimentos Operacionais		
Ganhos Relativos a Exercícios Anteriores	3 796	256
	<u>3 796</u>	<u>256</u>
Outras Despesas Operacionais		
Outros Encargos e Gastos Operacionais		
Quotizações e Donativos	6 819	6 611
Perdas relativas a exercícios anteriores	900	169
Outros Impostos Indirectos		
Imposto do Selo	14	17
	<u>7 733</u>	<u>6 797</u>

Nota 7 – Gastos com o Pessoal

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Gastos com Pessoal		
Remuneração dos Órgãos Sociais	233 346	201 128
Remuneração do Pessoal	220 606	280 517
Encargos Sociais Obrigatórios	80 439	83 651
Outros Custos com Pessoal	29 643	19 898
Total de Gastos com Pessoal	<u>564 034</u>	<u>585 194</u>

O montante das remunerações fixas atribuídas aos membros dos Órgãos sociais, durante o exercício de 2019 bem como durante o exercício de 2018, referem-se ao Conselho de Administração e ao Conselho Fiscal.

A Refundos teve no seu quadro de pessoal, durante o exercício de 2019, para além do Conselho de Administração e Conselho Fiscal, um efectivo de 5 colaboradores.

No que diz respeito à política de gratificações, a administração tem adoptado, desde 2017, uma política de distribuição de resultados aos seus colaboradores. De acordo com a NIC (IAS) 19 – Benefícios dos empregados, a empresa deve reconhecer as gratificações a atribuir aos seus colaboradores por participação nos lucros como gasto do período a que os lucros respeitam. Nesse sentido as Remunerações do pessoal incluem o valor de 53.247 euros referente a gratificações por participação nos lucros e 62.118 euros referente a remuneração variável a atribuir à direcção de topo e equiparados.

De acordo com a política de remunerações da Refundos, a remuneração variável a atribuir à direcção de topo e equiparados será paga 50% em numerário e 50% em unidades remuneratórias, com incentivos idênticos ao da atribuição de acções.

Nota 8 – Gastos gerais Administrativos

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Gastos gerais Administrativos		
Água, Energia e Combustíveis	2 994	4 511
Material de Consumo Corrente	4 060	1 540
Rendas e Alugueres	10 979	60 934
Comunicações	6 317	4 192
Deslocações, Estadas e Representação	31 409	19 309
Publicidade	843	4 920
Conservação e Reparação	2 365	4 811
Formação de Pessoal	7 959	6 851
Seguros		
<i>Seguro Automóvel</i>	1 580	1 508
<i>Seguro de Saúde</i>	6 176	4 667
<i>Outros Seguros</i>	1 055	893
Serviços Especializados		
<i>Avenças e Honorários</i>	22 817	21 008
<i>Judiciais, Contencioso e Notariado</i>	1 462	825
<i>Informática</i>	35 322	31 088
<i>Limpeza</i>	5 578	5 277
<i>Estudos e Consultas</i>	4 652	4 819
<i>Consultores e Auditores Externos</i>	13 838	10 417
Outros Serviços de Terceiros		
<i>Condomínio</i>	6 051	14 042
<i>Outros</i>	102	2 220
Outros fornecimentos de Terceiros	-	1 443
Total de Gastos gerais Administrativos	<u>165 556</u>	<u>205 275</u>

A rubrica Rendas e Alugueres observou um decréscimo acentuado em 2019, em consequência da adopção da norma contabilística IFRS 16. Assim, tanto as rendas da sede da Refundos, bem como os alugueres operacionais de viaturas, deixaram de ser registados como rendas e alugueres, passando a ser classificados como activos de locação. A rubrica de Rendas e Alugueres passou a incluir essencialmente gastos com alugueres de estacionamento e equipamento administrativo.

A rubrica Avenças e Honorários inclui honorários e avença mensal de serviços de Advogacia, no valor de 14.207 Euros e honorários de serviços de revisão oficial de contas, no valor de 8.610 Euros.

Nota 9 – Impostos

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Activos por Impostos sobre o Rendimento		
Activos por Impostos Correntes	202 918	125 761
	202 918	125 761
Passivos por Impostos sobre o Rendimento		
Passivos por Impostos Correntes	226 885	236 197
	226 885	236 197

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

	<u>31/12/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
	<u>Taxa</u>	<u>Valor</u>	<u>Taxa</u>	<u>Valor</u>
Lucros ou Prejuízos antes de impostos		921 243		1 027 370
Imposto Apurado	21,00%	(200 617)	21,00%	(214 298)
Derrama	1,50%	(14 746)	1,50%	(15 307)
Tributação Autónoma	5,00%	(192)	5,00%	(69)
Tributação Autónoma	10,00%	(1 171)	10,00%	(1 064)
Tributação Autónoma	35,00%	(4 099)	35,00%	(5 459)
Imposto de Exercícios anteriores	21,00%	(5 828)		-
Juros compensatórios	4,00%	(233)		-
Imposto Corrente		(226 885)		(236 197)
Lucros ou Prejuízos do exercício		694 358		791 173

Nota 10 – Caixa, Saldos de Caixa em Bancos Centrais e Outros Depósitos à Ordem

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Caixa e Disponibilidades	400	400
	400	400
Disponibilidades em Instituições de Crédito no País		
Depósitos à Ordem	637 032	11 873
	637 032	11 873
Aplicações em Instituições de Crédito no País		
Depósitos a Prazo	225 000	1 025 000
Rendimentos a receber	757	961
	225 757	1 025 961
Total de Caixa, Saldos de Caixa em Bancos Centrais e Outros Depósitos à Ordem	863 189	1 038 234

A maturidade das Aplicações é a seguinte:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Maturidade das Aplicações		
De 60 a 90 dias	225 000	1 025 000
	225 000	1 025 000

Em 31 de Dezembro de 2019 encontra-se constituído um Depósito a Prazo com o capital de 225.000 Euros, constituído em 26 de Outubro de 2019, no Novo Banco e com vencimento em 24 de Janeiro de 2020.

Nota 11 – Activos Tangíveis

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Obras em Imóveis Arrendados	-	64 532
Equipamento		
Mobiliário e Material	9 538	51 872
Máquinas e Ferramentas	3 507	7 217
Equipamento Informático	12 718	44 797
Instalações Interiores	-	4 734
Activos de Locação		
Imóveis	148 458	-
Material de Transporte	24 073	-
Amorizações Acumuladas	(59 720)	(170 369)
	138 574	2 783

O movimento dos Activos Tangíveis é o seguinte:

	31/12/2018		31/12/2019			Valor Líquido
	Valor Bruto	Deprec. Acum.	Aumentos Aquisições	Deprec. do Exerc.	Abates/ Red./ Transf. (Liq.)	
Obras em Imóveis Arrendados	64 532	64 532	-	-	-	-
Equipamento						
Mobiliário e Material	51 872	51 872	-	-	-	-
Máquinas e Ferramentas	7 217	6 042	-	496	-	679
Equipamento Informático	44 797	43 189	3 435	2 403	-	2 640
Instalações Interiores	4 734	4 734	-	-	-	-
Activos de Locação						
Imóveis	-	-	148 458	29 692	-	118 767
Material de Transporte	-	-	24 073	7 585	-	16 488
	173 152	170 369	175 967	40 176	-	138 574

Em 2019 a Refundos procedeu ao abate de bens que se encontravam no seu activo. Estes bens tinham valor líquido zero e encontravam-se na sua maioria obsoletos, não gerando nem podendo vir a gerar qualquer benefício económico futuro para a empresa.

Por outro lado, a rubrica de Activos Tangíveis recebeu um incremento considerável decorrente da aplicação da norma contabilística IFRS 16 e do consequente reconhecimento como activo, dos contratos de locação referentes aos escritórios da Refundos bem como às viaturas, conforme explicado no ponto 2.2.12, das Políticas Contabilísticas.

Nota 12 – Outros Activos

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2019	31/12/2018
Devedores Diversos		
Comissão de Gestão	960 699	-
Rendimentos a Receber		
Comissão de Gestão	-	893 055
Despesas com Encargos Diferidos		
Seguros	1 064	975
Rendas	494	3 892
Contrato Informática	9 225	8 530
Congressos Imobiliários	284	-
Outras	387	73
Outros Activos		
FCT	2 020	1 231
Outras Operações Activas a Regularizar	159	-
Total de Outros Activos	974 332	907 756

Nota 13 – Outros Passivos

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Sector Público e Administrativo		
Imposto Sobre o Valor Acrescentado	889	20
Retenção na fonte de Trabalho Dependente	5 804	7 284
Imposto de Selo sobre Juros e Comissões	36 890	-
Contribuições para a Segurança Social	7 483	8 866
Credores Diversos	144 623	684
Especialização de Férias, Subsídio de Férias e Natal e Encargos	48 262	62 242
Gratificações de Balanço	53 247	64 830
Remunerações Variáveis	89 868	62 118
Outros Encargos a Pagar	7 263	19 168
Outras Operações a Regularizar	59	22
Total de Outros Passivos	<u>394 388</u>	<u>225 235</u>

Os fundos de investimento imobiliário passaram a estar sujeitos desde 1 de Janeiro de 2019, a imposto de selo sobre operações financeiras, com incidência sobre a comissão de gestão (Verba 17 da TGIS), pelo que a Refundos passou a cobrar ao Maxirent o respectivo imposto de selo.

A rubrica de Credores Diversos teve um aumento considerável decorrente da aplicação da norma contabilística IFRS 16 e do conseqüente reconhecimento como passivo, do montante referente aos contratos de locação dos escritórios da Refundos e viaturas, conforme explicado no ponto 2.2.12, das Políticas Contabilísticas.

A rubrica Remunerações Variáveis corresponde, tal como descrito na nota 7, à remuneração variável atribuída à direcção de topo e equiparados a qual se encontra de acordo com a política de remunerações da Refundos, sendo 50% da remuneração variável paga em numerário e 50% em unidades remuneratórias com incentivos de efeito idêntico ao da atribuição de acções. O passivo associado à estimativa da parte variável dependente do valor da unidade remuneratória, será remensurado para o seu justo valor a cada data de relato.

Nota 14 – Capital

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Capital Realizado	375 000	375 000
Tota do Capital	<u>375 000</u>	<u>375 000</u>

Em 31 de Dezembro de 2019, o Capital Social da Refundos encontra-se totalmente subscrito e realizado e é constituído por 75.000 acções, com um valor nominal de 5 euros cada.

Nota 15 – Lucros Retidos e outras reservas

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Lucros Retidos		
Resultados Transitados	56 406	56 406
	<u>56 406</u>	<u>56 406</u>
Outras reservas		
Reserva Legal	375 000	375 000
Reservas Livres	56 977	15 524
	<u>431 977</u>	<u>390 524</u>
Total de Lucros Retidos e outras Reservas	<u>488 383</u>	<u>446 930</u>

Na Assembleia Geral da Sociedade, realizada em 22 de Fevereiro de 2019 foi deliberado que a aplicação do Resultado Líquido da Refundos, referente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2018, fosse o seguinte:

Dividendos:

791.172,66 euros

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

RSM & Associados – Sroc, Lda

Av. do Brasil, 15-1º 1749-112 Lisboa(Sede)

T: +351 21 3553 550 **F:** +351 21 3561 952 **E:** geral.lisboa@rsmpt.pt

Rua da Saudade, 132-3º 4150-682 Porto

T: +351 22 2074 350 **F:** +351 22 2081 477 **E:** geral.porto@rsmpt.pt

www.rsmpt.pt

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **Refundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 2.179.014 euros e um total de capital próprio de 1.557.741 euros, incluindo um resultado líquido de 694.358 euros), a demonstração dos resultados, a demonstração de alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **Refundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA** em 31 de dezembro de 2019, o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia, nos termos do Aviso nº5/2015 do Banco de Portugal.

Bases para a opinião

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

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

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING



- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.



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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

Lisboa, 4 de março de 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carlos de Jesus Pinto Carvalho'.

RSM & Associados - Sroc, Lda

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

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Relativos ao Exercício de 2019

Exmos. Accionistas da
REFUNDOS – SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

1. O Conselho Fiscal da “Refundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.” (de ora em diante Refundos), apresenta o Relatório da sua actividade fiscalizadora e o Parecer sobre o Relatório de Gestão, as demonstrações financeiras e a proposta de aplicação de resultados apresentadas pelo Conselho de Administração referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2019, em cumprimento do disposto na alínea g) do número 1 e no número 6 do artigo 420º e do artigo 452º do Código das Sociedades Comerciais.
2. Averiguámos a observância do cumprimento do Código das Sociedades Comerciais (CSC), do Regime Geral das Instituições de Crédito e das Sociedades Financeiras (RGICSF), do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, das normas das entidades de supervisão, dos Estatutos e Políticas da Refundos.
3. Através de reuniões realizadas com o Conselho de Administração e dos esclarecimentos e de informação recolhida junto dos responsáveis das funções administrativas, *compliance* e risco, acompanhámos regularmente o desenvolvimento da gestão e da atividade da Refundos.
4. O Conselho Fiscal reuniu também com o revisor oficial de contas, o qual prestou todos os esclarecimentos, técnicos e contabilísticos, considerados necessários.
5. O nosso trabalho consistiu, sempre, em cumprir com as matérias consagradas legalmente, em acompanhar de modo permanente a atividade da Refundos, e em verificar que os critérios valorimétricos adoptados na preparação das contas estão de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas que têm como base a aplicação das Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) em vigor e adotados na União Europeia.
6. O Conselho Fiscal efectuou nove reuniões, tendo desenvolvido várias ações, das quais destaca as seguintes:
 - 6.1. Apreciação da eficácia dos sistemas de controlo interno, da gestão de riscos e dos ajustamentos às contas. Neste quadro, analisou o Relatório sobre a qualidade do sistema de controlo interno da Refundos e a Opinião global do Conselho de Administração, tendo emitido o correspondente parecer, nos Termos da Alínea a) do n.º 5 do Artigo 25º do Aviso n.º 5/2008, de 25 de junho do Banco de Portugal;
 - 6.2. Verificação da informação financeira produzida no decurso do exercício de 2019, efetuando as análises que considerámos adequadas;
 - 6.3. Apreciação das políticas contabilísticas seguidas pela Refundos quanto à sua adequação e consistência, incluindo o impacto da adopção da IFRS – 16 (Locações);
 - 6.4. Verificação da conformidade das demonstrações financeiras com os requisitos legais aplicáveis.

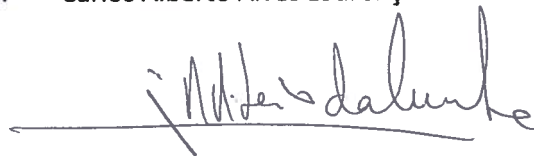
7. Tomou, igualmente, conhecimento do conteúdo da certificação legal das contas, emitida sem reservas e sem ênfases, pelo revisor oficial de contas, documento este que mereceu a nossa concordância.
8. No exercício das nossas competências, verificámos que o Relatório do Conselho de Administração menciona os factos mais significativos, complementa as contas e contém referências à atividade da Refundos, esclarecendo adequadamente a gestão do exercício.
9. Cumpre-nos referir que a informação do relatório de gestão e as demonstrações financeiras
 - i) Foram elaboradas em conformidade com as normas contabilísticas aplicáveis, dando uma imagem verdadeira e apropriada do ativo e passivo, da situação financeira e dos resultados da Refundos,
 - ii) Expõem fielmente a evolução dos negócios, o desempenho e a posição da Refundos;pelo que merecem o nosso acordo.
10. Com base no relatório acima exposto, somos de parecer:
 - 1º. Que sejam aprovados o relatório de gestão e os documentos de prestação de contas referentes ao exercício de 2019;
 - 2º. Que seja aprovada a proposta de aplicação do resultado líquido do período.
11. Por último os membros do Conselho Fiscal manifestam ao Conselho de Administração, aos principais responsáveis e demais colaboradores da Refundos o seu reconhecimento e agradecimento pela colaboração prestada.

Lisboa, 13 de Março de 2020

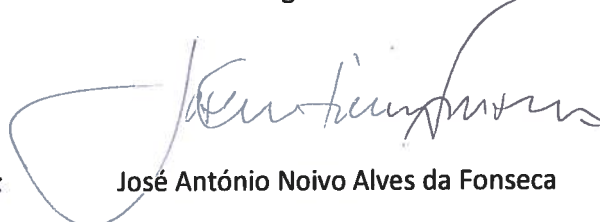
O Conselho Fiscal



Presidente: Carlos Alberto Alves Lourenço



Vogal: José Maria Rego Ribeiro da Cunha



Vogal: José António Noivo Alves da Fonseca