

Relatório de Gestão e Relatório e Contas

Ano de 2020

Índice

Relatório de Gestão do Ano de 2020	3
Enquadramento Económico.....	3
Enquadramento da actividade dos Organismos de Investimento Colectivo	4
Enquadramento dos Organismos sob Gestão.....	5
Enquadramento actividade da Sociedade Gestora	7
Perspetivas Futuras	8
Proposta de aplicação de Resultados	9
Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2020	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2020	15

REFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO, SA**Relatório de Gestão do Ano de 2020**

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 Organismos de Investimento Colectivo, SA., bem como a proposta de aplicação dos resultados, referente ao exercício do 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 projectada 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 contactos 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.

Antecipa-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 da actividade dos Organismos de Investimento Colectivo

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 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.

Enquadramento dos Organismos sob Gestão

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 Management Unipessoal, Lda* alienou 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 Management Unipessoal, Lda*, e a correspondente alienação de 20% (vinte por cento) do capital social da Refundos encontrava-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 directa, 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 foi de € 10,93 (dez euros e noventa e dois vírgula oitenta e dois cêntimos) por Unidade de Participação, que correspondia 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, realizada no dia 28 de fevereiro de 2020, 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 resultaria necessariamente na aprovação da deliberação de extensão do período de duração.

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

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.

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 é, 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.

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.

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 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.

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.

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%.

No contexto acima referido e com as boas rentabilidades históricas atingidas no veículo sob gestão, continua-se a perspetivar a manutenção da gestão do Maxirent FIIF, e o crescimento dos veículos sob gestão através da criação/captação de novos veículos de investimento, nomeadamente através das Sociedades de Investimento Imobiliário.

Enquadramento actividade da Sociedade Gestora

A actividade da Refundos durante o ano de 2020 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 2020, era de 2.410.948 euros, reflectindo um aumento de 10,64% em referência ao ano de 2019.

Este aumento foi motivado pela variação das rubricas “Caixa, saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem” (13,85%), “Ativos por Impostos” (+10,31%) e “Outros Ativos” (+3,40%).

Os Passivos Totais totalizaram o valor de 741.539 euros, reflectindo um aumento de 19,36%, motivado pela variação das rubricas “Passivos por impostos (+3,79%) e “Outros passivos” (+28,32%).

No que diz respeito às rubricas da Demonstração dos Resultados referentes ao ano de 2020:

- A Margem Financeira totalizou -5.674 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 1.740.225 euros que face ao ano anterior é superior em 39.535 euros, i.e. um aumento de 2,32%.
- O Produto Bancário, como consequência da alínea anterior, registou um montante de 1.730.812 euros que, quando comparado com o ano anterior, foi superior em 39.803 euros (+2,35%).
- O valor dos Gastos com o Pessoal, que totalizou 567.074 euros, aumentou 3.040 euros, o que representou um acréscimo de 0,54% relativamente ao ano anterior.
- O valor dos Gastos Gerais Administrativos, num total de 146.270 euros, diminuiu em 19.287 euros, o que representa uma diminuição de 11,65% quando comparado com os custos de 2019. Esta diminuição decorreu essencialmente da redução dos encargos nas rubricas de Consultores externos, e Deslocações e estadas.
- As Depreciações do exercício referem-se na sua totalidade aos activos tangíveis e tiveram um aumento de 5.183 euros, devido, na sua maioria, à amortização de activos sob direito de uso enquadrados na norma contabilística IFRS 16.
- O Lucro antes de impostos atingiu o valor de 972.110 euros, representando um aumento de 50.867 euros (+5,52 %) face ao ano anterior, devido essencialmente ao aumento das Receitas de taxas e comissões e diminuição das Despesas administrativas.
- O Lucro do Exercício foi de 753.520 euros (setecentos e cinquenta e três mil, quinhentos e vinte euros), que se traduz num aumento de 8,52% quando comparado com o Lucro do Exercício do ano anterior.

Perspetivas Futuras

No actual enquadramento macroeconómico o imobiliário continua a afigurar-se como uma das melhores alternativas de investimento, quer em termos de rentabilidade quer em termos de solidez. Assim, é de esperar que o investimento no sector imobiliário continue a crescer nos próximos anos, em particular em Portugal, onde a oferta de produto de qualidade continua a ser muito atractiva.

Neste contexto e considerando as boas rentabilidades históricas atingidas no veículo sob gestão, continua-se a perspetivar a manutenção da gestão do Maxirent, e o crescimento dos veículos sob gestão através da criação/captação de novos veículos de investimento, nomeadamente através das Sociedades de Investimento Imobiliário.

Proposta de aplicação de Resultados

O Conselho de Administração propõe que:

O Lucro do Exercício no montante de 753.520,06 euros tenha a seguinte aplicação:

- Dividendos: 753.520,06 euros
(10,047 euros por acção)
- Participação dos Colaboradores nos lucros do exercício, montante já incluído no resultado líquido do período até: 53.016,00 euros

Caso não seja integralmente distribuído o montante afecto à participação nos lucros, dos colaboradores, 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, 15 de Março de 2021

O Conselho de Administração da Refundos – SGOIC, SA

Jacob Lyons – Presidente

Frederico Arruda Moreira – Administrador Executivo

Stephen Benson – Administrador

Pedro Rebelo Pinto – Administrador

Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2020

BALANÇO
em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Montantes expressos em euros

	Notas/ Quadros anexos	31.12.2020	31.12.2019
Activos			
Caixa, saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem	10	982 778	863 189
Ativos tangíveis	11	196 925	138 574
Ativos por impostos	9	223 830	202 918
Outros Ativos	12	1 007 414	974 332
Activos Totais		2 410 948	2 179 014
Passivos			
Passivos por impostos	9	235 477	226 885
Outros passivos	13	506 062	394 388
Passivos Totais		741 539	621 272
Capital Próprio			
Capital	14	375 000	375 000
Lucros retidos	15	56 406	56 406
Outras reservas	15	484 482	431 977
Resultados atribuíveis aos proprietários da empresa-mãe		753 520	694 358
Capital Próprio Total		1 669 408	1 557 741
Capital Próprio Total e Passivos Totais		2 410 948	2 179 014

A Administração

O Contabilista Certificado

Jacob Lyons (Presidente)

Graça Ramalho

Frederico Arruda Moreira

Stephen Benson

Pedro Rebelo Pinto

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS
em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Montantes expressos em euros

	Notas / Quadros anexos	31.12.2020	31.12.2019
Receitas com juros		272	960
Despesas com juros		5 946	5 774
Margem Financeira	4	(5 674)	(4 814)
Receitas de taxas e comissões	5	1 740 225	1 700 691
Despesas de taxas e comissões	5	761	930
Outras receitas operacionais	6	4 261	3 796
Outras despesas operacionais	6	7 239	7 733
Produto bancário		1 730 812	1 691 009
Despesas administrativas		713 344	729 591
Gastos com o pessoal	7	567 074	564 034
Gastos gerais administrativos	8	146 270	165 556
Depreciação	11	45 359	40 176
Lucros ou Prejuízos antes de Impostos		972 110	921 243
Despesas ou receitas com impostos	9	(218 590)	(226 885)
Lucros ou Prejuízos após dedução de Impostos		753 520	694 358
Lucros ou Prejuízos do Exercício		753 520	694 358
Atribuíveis aos proprietários da empresa-mãe		753 520	694 358
Resultado do exercício por accção		10,047	9,258

A Administração

O Contabilista Certificado

 Jacob Lyons (Presidente)

 Graça Ramalho

 Frederico Arruda Moreira

 Stephen Benson

 Pedro Rebelo Pinto

Demonstração de Alterações no Capital Próprio
dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019

Montantes expressos em euros

	Capital	Lucros Retidos	Outras Reservas			Resultado Líquido do Período	Total do Capital Próprio
			Reservas Legais	Reservas Livres	Total		
Saldo em 1 de Janeiro de 2019	375 000	56 406	375 000	15 524	390 524	791 173	1 613 103
Constituição de Reservas	-	-	-	41 453	41 453	-	41 453
Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	(791 173)	(791 173)
Resultado Líquido do Período	-	-	-	-	-	694 358	694 358
Saldo em 31 de Dezembro de 2019	375 000	56 406	375 000	56 977	431 977	694 358	1 557 741
Constituição de Reservas	-	-	-	52 505	52 505	(40 358)	12 147
Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	(654 000)	(654 000)
Resultado Líquido do Período	-	-	-	-	-	753 520	753 520
Saldo em 31 de Dezembro de 2020	375 000	56 406	375 000	109 482	484 482	753 520	1 669 408

A Administração

O Contabilista Certificado

Jacob Lyons (Presidente)

Graça Ramalho

Frederico Arruda Moreira

Stephen Benson

Pedro Rebelo Pinto

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA
dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Fluxos de caixa de actividades operacionais		
Juros e proveitos recebidos	222	873
Juros e custos pagos	(5 775)	(5 774)
Serviços e comissões recebidas	1 719 084	1 669 997
Pagamentos de caixa a empregados	(244 813)	(249 761)
Pagamentos de caixa a fornecedores	(183 673)	(186 834)
Outros recebimentos /pagamentos relativos à actividade operacional	(405 849)	(249 375)
Fluxos de caixa líquidos das actividades operacionais antes de impostos sobre os lucros	879 195	979 125
Impostos sobre os lucros pagos/ recebidos	(230 835)	(321 342)
Distribuição de dividendos	(486 576)	(791 173)
Fluxos de caixa líquidos das actividades operacionais	161 784	(133 390)
Fluxos de caixa das actividades de investimento		
Pagamentos respeitantes a:		
Activos tangíveis	(42 172)	(41 451)
Fluxos de caixa líquidos das actividades de investimento	(42 172)	(41 451)
Varição líquida em caixa e seus equivalentes	119 612	(174 841)
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	862 432	1 037 273
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	982 044	862 432
	119 612	(174 841)
Caixa e equivalentes engloba:		
Caixa	137	400
Depósitos à Ordem	756 907	637 032
Aplicações em Instituições de Crédito	225 000	225 000
	982 044	862 432

A Administração

O Contabilista Certificado

Jacob Lyons (Presidente)

Graça Ramalho

Frederico Arruda Moreira

Stephen Benson

Pedro Rebelo Pinto

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2020 (Montantes expressos em euros)

Nota 1 – Actividade

A Refundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. é uma Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, 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 2020, a Sociedade tinha sob gestão o Maxirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado que naquela data apresentava um Valor Líquido Global de 42.032.615,54 euros.

Nota 2 – Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas

2.1. Bases de apresentação

As Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Colectivo estiveram, 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 passaram a pertencer à CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, de acordo com Decreto-Lei nº 144/2019.

As demonstrações financeiras da Refundos – SGOIC, SA, foram preparadas em conformidade com Normas Internacionais de Contabilidade (NIC) – *International Accounting Standards/ International Financial Reporting Standards* (IAS/IFRS), tal como adotadas, em cada, momento, na União Europeia e tal como definido na Circular da CMVM, emitida em 17/01/2020, que se traduz na aplicação às demonstrações financeiras individuais das Normas Internacionais de Relato Financeiro (“IFRS”) tal como adotadas na União Europeia.

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

As políticas contabilísticas usadas na preparação das demonstrações financeiras referentes a 31 de dezembro de 2020 são consistentes com as políticas contabilísticas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras com referência a 31 de dezembro de 2019.

A Refundos adoptou a partir de 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, a partir dessa data, 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 2020 foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 28 de Janeiro de 2021.

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, até 2017, esta comissão era 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 poderia variar entre zero e o limite máximo de 1,25 % ao ano.

A componente variável era em cada ano e sem prejuízo da limitação atrás referida, a que resultasse 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 dessa data, 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:

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

Durante o ano de 2020, com a redução de capital operada, na sequência do exercício do direito de resgate pelos participantes do Maxirent, 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.

Em 2020, em assembleia de participantes do Maxirent, foi aprovada a proposta da Refundos, para alteração da fórmula de cálculo da comissão de gestão, tendo por base o Activo Total do fundo efectivamente gerido pela Sociedade Gestora, ao invés do Valor Global Líquido, por forma a existir uma continuidade dos valores cobrados até Março de 2020, estabelecendo um limite mínimo, com o objectivo de assegurar a cobertura dos custos fixos e operacionais da Sociedade Gestora.

A Comissão de Gestão cobrada ao Fundo passou a ser composta pelas seguintes parcelas:

- a) Componente fixa de 0,83% ao ano, cobrada mensalmente, calculada sobre o valor do activo 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 activo 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 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 – Rendibilidade 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 activos acima do valor contabilístico durante o ano, com um limite mínimo de 0,50%.

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.

Durante o ano de 2020, a Refundos reconheceu activos impostos diferidos relativos a diferenças temporárias relacionadas com o pagamento diferido de remunerações variáveis a administradores bem como à função de Compliance Officer, pelo que o total dos impostos sobre lucros registados em resultados engloba tanto impostos correntes, como impostos diferidos.

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 2020 não se encontravam registadas quaisquer provisões.

2.2.8. Reconhecimento de Juros

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

2.2.9. Reconhecimento de Rendimentos de Serviços e Comissões

Os rendimentos de comissões, os quais consistem exclusivamente nas comissões cobradas pela gestão do Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, são reconhecidos à medida que os serviços são prestados e estão de acordo com o estipulado no Prospeto do Fundo, cuja última versão foi aprovada em 19 de Fevereiro de 2021, 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 uma 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 transacções.

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 Normas Internacionais de Contabilidade (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>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Receitas de Juros		
Juros de Disponibilidades e Aplicações em Instituições de Crédito	272	960
	272	960
Despesas com Juros		
Juros e encargos Similares	5 946	5 774
	5 946	5 774
Margem Financeira	-5.674	-4.814

A rubrica de receitas com juros diz respeito a juros de aplicações de depósito a prazo e tesouraria.

A rubrica de despesas com juros engloba na sua quase totalidade os juros relacionados com a aplicação da norma contabilística IFRS 16 aos activos em locação.

Nota 5 – Receitas e Despesas de Taxas e Comissões

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Receitas de Taxas e Comissões		
Outras Comissões Recebidas		
Comissão de Gestão Fixa	869 559	850 020
Comissão de Gestão Variável	870 666	850 671
	<u>1.740.225</u>	<u>1.700.691</u>
Despesas de Taxas e Comissões		
Outras Comissões Pagas		
Outros Serviços Bancários Prestados por Terceiros	761	930
	<u>761</u>	<u>930</u>

A rubrica de receitas de taxas e comissões diz respeito, na sua totalidade, à comissão de gestão cobrada pela Refundos ao fundo Maxirent, tal como explicado no ponto 2.2.2, da nota 2.

A rubrica de taxas e comissões engloba as comissões pagas a entidades bancárias e financeiras, pelos seus serviços prestados.

Nota 6 – Outras Receitas e Despesas Operacionais

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Outras Receitas Operacionais		
Ganhos em Activos não financeiros		
Ganhos em Activos não Financeiros	2 163	-
Outros Ganhos e Rendimentos Operacionais		
Ganhos Relativos a Exercícios Anteriores	2 099	3 796
	<u>4 261</u>	<u>3 796</u>
Outras Despesas Operacionais		
Outros Encargos e Gastos Operacionais		
Quotizações e Donativos	6 956	6 819
Perdas em Activos não Financeiros	213	-
Perdas relativas a exercícios anteriores	60	900
Outros Impostos Indirectos		
Imposto do Selo	10	14
	<u>7 239</u>	<u>7 733</u>

Em 2020, a rubrica de ganhos em activos não financeiros diz respeito, na sua totalidade, ao desrecolhecimento do activo sob direito de uso referente ao contrato de locação dos escritórios da Refundos, pela sua mudança de escritórios. Os outros ganhos e rendimentos operacionais são referentes à reversão de acréscimo de gastos estimados em exercícios anteriores, não concretizados.

A rubrica de outras despesas operacionais inclui na sua maioria quotizações pagas à Associação Portuguesa de Fundos de Investimento - APFIPP.

Nota 7 – Gastos com o Pessoal

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Gastos com Pessoal		
Remuneração dos Órgãos Sociais	224 169	233 346
Remuneração do Pessoal	249 536	220 606
Encargos Sociais Obrigatórios	76 441	80 439
Outros Custos com Pessoal	16 929	29 643
Total de Gastos com Pessoal	<u>567 074</u>	<u>564 034</u>

O montante das remunerações fixas atribuídas aos membros dos Órgãos sociais, durante o exercício de 2020 bem como durante o exercício de 2019, referem-se ao Conselho de Administração e ao Conselho Fiscal.

A Refundos teve no seu quadro de pessoal, durante o exercício de 2020, 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 53.016 euros referente a gratificações por participação nos lucros e 94.490 euros referente a remuneração variável a atribuir à direcção de topo e colaboradores com funções de controlo interno.

De acordo com a política de remunerações da Refundos, a remuneração variável a atribuir à direcção de topo e colaboradores com funções de controlo interno, será paga 50% em numerário e 50% em unidades remuneratórias, com incentivos idênticos ao da atribuição de acções. No caso da direcção de topo, a remuneração variável, assim que atribuída, será paga 50% de imediato, sendo o pagamento dos restantes 50% diferidos durante um período de 3 anos e pagos numa base proporcional ao longo do período de diferimento. No caso dos colaboradores com funções de controlo interno, a remuneração variável, assim que atribuída, será paga 60% de imediato, sendo o pagamento dos restantes 40% diferidos durante um período de 3 anos e pagos numa base proporcional ao longo do período de diferimento. Em ambos os casos, o pagamento quer a parte diferida, quer a parte não diferida, é composto, na mesma proporção por 50% em numerário e 50% em unidades remuneratórias.

Nota 8 – Gastos gerais Administrativos

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Gastos gerais Administrativos		
Água, Energia e Combustíveis	3 832	2 994
Material de Consumo Corrente	1 647	4 060
Rendas e Alugueres	12 142	10 979
Comunicações	6 046	6 317
Deslocações, Estadas e Representação	19 622	31 409
Publicidade	4 350	843
Conservação e Reparação	1 774	2 365
Formação de Pessoal	2 762	7 959
Seguros		
<i>Seguro Automóvel</i>	1 546	1 580
<i>Seguro de Saúde</i>	5 658	6 176
<i>Outros Seguros</i>	446	1 055
Serviços Especializados		
<i>Avenças e Honorários</i>	22 573	22 817
<i>Judiciais, Contencioso e Notariado</i>	638	1 462
<i>Informática</i>	39 493	35 322
<i>Limpeza</i>	6 077	5 578
<i>Informações</i>	215	-
<i>Bancos de Dados</i>	569	-
<i>Estudos e Consultas</i>	4 661	4 652
<i>Consultores e Auditores Externos</i>	-	13 838
Outros Serviços de Terceiros		
<i>Condomínio</i>	9 550	6 051
<i>Outros</i>	1 270	102
Outros fornecimentos de Terceiros	1 399	-
Total de Gastos gerais Administrativos	<u>146 270</u>	<u>165 556</u>

A rubrica Rendas e Alugueres é composta essencialmente pelo aluguer de estacionamento e de equipamento administrativo.

Em 2020 e 2019 a rubrica Avenças e Honorários inclui honorários e avença mensal de serviços de Advogacia, no valor de 13.963 Euros e 14.207 Euros respectivamente e honorários de serviços de revisão oficial de contas, no valor de 8.610 Euros em ambos os períodos.

A rubrica Informática inclui o contrato anual referente ao software de gestão de fundos, FundManager, bem como o contrato referente ao software Sendys.

Nota 9 – Impostos

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Activos por Impostos sobre o Rendimento		
Activos por Impostos Correntes	196 910	202 918
Activos por Impostos Diferidos	26 920	-
	<u>223 830</u>	<u>202 918</u>
Passivos por Impostos sobre o Rendimento		
Passivos por Impostos Correntes	235 477	226 885
	<u>235 477</u>	<u>226 885</u>

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

	<u>31/12/2020</u>		<u>31/12/2019</u>	
	<u>Taxa</u>	<u>Valor</u>	<u>Taxa</u>	<u>Valor</u>
Lucros ou Prejuízos antes de impostos		972 110		921 243
Imposto Apurado	21,00%	(214 663)	21,00%	(200 617)
Derrama	1,50%	(15 333)	1,50%	(14 746)
Tributação Autónoma	5,00%	(212)	5,00%	(192)
Tributação Autónoma	10,00%	(1 059)	10,00%	(1 171)
Tributação Autónoma	35,00%	(4 210)	35,00%	(4 099)
Imposto de Exercícios anteriores	21,00%	-		(5 828)
Juros compensatórios	4,00%	-		(233)
Imposto Corrente		<u>(235 477)</u>		<u>(226 885)</u>
Correcção de Imposto relativa a exercício anteriores		(10 033)		-
Imposto de Exercícios anteriores		<u>(10 033)</u>		<u>-</u>
Rendimentos por Impostos Diferidos		26 920		-
Imposto Diferido		<u>26 920</u>		<u>-</u>
Total de Imposto		<u>(218 590)</u>		<u>(226 885)</u>
Lucros ou Prejuízos do exercício		<u>753 520</u>		<u>694 358</u>

Em 2020, a rubrica Correcção de Imposto relativa a exercícios anteriores refere-se a insuficiência de estimativa de imposto sobre o rendimento relativa ao exercício de 2019.

A rubrica Activos por Impostos Diferidos e Rendimentos por Impostos Diferidos dizem respeito à componente diferida do pagamento da remuneração variável (conforme nota 7), atribuída em 2019 e 2020.

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

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Caixa e Disponibilidades	137	400
	137	400
Disponibilidades em Instituições de Crédito no País		
Depósitos à Ordem	756 907	637 032
	756 907	637 032
Aplicações em Instituições de Crédito no País		
Depósitos a Prazo	225 000	225 000
Rendimentos a receber	734	757
	225 734	225 757
Total de Caixa, Saldos de Caixa em Bancos Centrais e Outros Depósitos à Ordem	982 778	863 189

A maturidade das Aplicações é a seguinte:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Maturidade das Aplicações		
De 60 a 90 dias	225 000	225 000
	225 000	225 000

Em 31 de Dezembro de 2020 encontra-se constituído um Depósito a Prazo com o capital de 225.000 Euros, constituído em 15 de Outubro de 2020, no Novo Banco e com vencimento em 13 de Janeiro de 2021.

Nota 11 – Activos Tangíveis

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Obras em Imóveis Arrendados	4 264	-
Equipamento		
Mobiliário e Material	9 538	9 538
Máquinas e Ferramentas	3 507	3 507
Equipamento Informático	16 224	12 718
Activos de Locação		
Imóveis	193 570	148 458
Material de Transporte	25 589	24 073
Amorizações Acumuladas	(55 765)	(59 720)
	<u>196 925</u>	<u>138 574</u>

O movimento dos Activos Tangíveis é o seguinte:

	<u>31/12/2019</u>		<u>31/12/2020</u>			<u>Valor Líquido</u>
	<u>Valor Bruto</u>	<u>Deprec. Acum.</u>	<u>Aumentos Aquisições</u>	<u>Deprec. do Exerc.</u>	<u>Abates/ Red./ Transf. (Liq.)</u>	
Obras em Imóveis Arrendados	-	-	4 264	853	-	3 411
Equipamento						
Mobiliário e Material	9 538	9 538	-	-	-	0
Máquinas e Ferramentas	3 507	2 828	-	226	-	453
Equipamento Informático	12 718	10 078	3 506	2 786	-	3 360
Instalações Interiores	-	-	-	-	-	-
Activos de Locação						
Imóveis	148 458	29 692	193 570	34 203	(103 921)	174 213
Material de Transporte	24 073	7 585	6 974	7 290	(682)	15 489
	<u>198 294</u>	<u>59 720</u>	<u>208 313</u>	<u>45 359</u>	<u>(104 603)</u>	<u>196 925</u>

Em 2019, a rubrica de Activos Tangíveis tinha recebido um incremento considerável decorrente da aplicação da norma contabilística IFRS 16 e do conseqüente 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. Em 2020 o aumento verificado nesta rubrica deveu-se ao novo contrato de locação referente à mudança de escritórios da Refundos bem como à substituição de uma das viaturas.

Nota 12 – Outros Activos

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Devedores Diversos		
Maxirent - FIIF	982 686	960 699
Despesas com Encargos Diferidos		
Seguros	7 667	1 064
Rendas	1 055	494
Contrato Informática	10 433	9 225
Congressos Imobiliários	-	284
Bases de dados	2 844	-
Outras	279	387
Outros Activos		
FCT	2 451	2 020
Outras Operações Activas a Regularizar	-	159
Total de Outros Activos	<u>1 007 414</u>	<u>974 332</u>

A rubrica de Devedores Diversos, diz respeito à comissão de gestão fixa referente a Dezembro de 2020, à comissão de gestão variável de 2020 e respectivos impostos de selo, em dívida pelo Maxirent, em 31 de Dezembro de 2020, a liquidar em Janeiro de 2021.

Nota 13 – Outros Passivos

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Sector Público e Administrativo		
Imposto Sobre o Valor Acrescentado	1 507	889
Retenção na fonte de Trabalho Dependente	5 580	5 804
Imposto de Selo sobre Juros e Comissões	37 796	36 890
Contribuições para a Segurança Social	7 466	7 483
Credores Diversos	198 135	144 623
Especialização de Férias, Subsídio de Férias e Natal e Encargos	53 601	48 262
Gratificações de Balanço	53 016	53 247
Remunerações Variáveis	144 048	89 868
Outros Encargos a Pagar	4 825	7 263
Outras Operações a Regularizar	89	59
Total de Outros Passivos	<u>506 062</u>	<u>394 388</u>

A rubrica de Imposto de Selo sobre Juros e Comissões diz respeito ao imposto de selo sobre operações financeiras que os fundos de investimento imobiliário passaram a estar sujeitos desde 1 de Janeiro de 2019, com incidência sobre a comissão de gestão (Verba 17 da TGIS), imposto este cobrado pela Refundos ao Maxirent.

O aumento da rubrica de Credores Diversos deveu-se à mudança de escritórios da Refundos e consequente reconhecimento de novo contrato de locação no passivo, em consequência da aplicação da norma contabilística IFRS 16, bem como à substituição de uma viatura e respectivo reconhecimento de novo contrato de locação.

A rubrica Remunerações Variáveis corresponde, tal como descrito na nota 7, à remuneração variável atribuída à direcção de topo e colaboradores com funções de controlo interno 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 valor em 2020 reflecte os montantes acumulados ainda em diferimento desde 2018. 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>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Capital Realizado	375 000	375 000
Tota do Capital	<u>375 000</u>	<u>375 000</u>

Em 31 de Dezembro de 2020, 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>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</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	109 482	56 977
	<u>484 482</u>	<u>431 977</u>
Total de Lucros Retidos e outras Reservas	<u>540 888</u>	<u>488 383</u>

Em deliberação unânime por escrito, em 27 de Março de 2020, com força equivalente a deliberação da Assembleia Geral da Sociedade, foi deliberado que a aplicação do Resultado Líquido da Refundos de 694.358,03 Euros, referente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2019, fosse o seguinte:

Dividendos:	654.000,00 Euros
Reservas Livres:	40.358,03 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 Organismos de Investimento Coletivo, SA** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 2.410.948 euros e um total de capital próprio de 1.669.408 euros, incluindo um resultado líquido de 753.520 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 Organismos de Investimento Coletivo, SA** em 31 de dezembro de 2020, 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.

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 e do órgão de fiscalização 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 distorções materiais 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.

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

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, 22 de março de 2021

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




Senhores Acionistas da

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

1. RELATÓRIO

1.1 Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, o Conselho Fiscal da REFUNDOS – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., apresenta o Relatório sobre a ação fiscalizadora realizada, bem como o Parecer sobre o relatório de gestão, as demonstrações financeiras e a proposta de aplicação de resultados apresentados pelo Conselho de Administração referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

1.2 Durante o exercício, o Conselho Fiscal acompanhou a gestão da Sociedade, a evolução da sua atividade, não tomando conhecimento de quaisquer atos ou factos que contrariem a lei vigente e as estatutos e políticas da Refundos.

1.3 O Conselho Fiscal promoveu com regularidade reuniões com a frequência e extensão que considerou adequadas. Estas reuniões contaram, tendo em conta as matérias em análise, com a presença dos responsáveis da área financeira e Conselho de Administração. Mantivemos igualmente contacto com o Revisor Oficial de Contas que nos manteve informados da natureza e conclusões das auditorias realizadas. No cumprimento destas funções o Conselho Fiscal sempre obteve da Administração, dos diversos serviços da sociedade e do Revisor Oficial de Contas, todas as informações e esclarecimentos solicitados, nomeadamente, para a devida compreensão e avaliação da evolução dos negócios, do desempenho e da posição financeira, bem como dos sistemas de gestão de riscos e de controlo interno.

1.4 Acompanhou ainda o processo de preparação e de divulgação de informação financeira, bem como a revisão aos documentos de prestação de contas da sociedade, tendo recebido o Revisor Oficial de Contas todas as informações e esclarecimentos solicitados. Adicionalmente, no âmbito das suas atribuições, o Conselho Fiscal examinou as demonstrações relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 que foram elaboradas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

1.5 Procedeu ainda à apreciação do relatório de gestão emitido pelo Conselho de Administração e a certificação legal das contas, documento este que mereceu a nossa concordância.

2. PARECER

Em consequência do acima referido, o Conselho Fiscal é de opinião que estão reunidas as condições para que a Assembleia-Geral aprove:

- a) o Relatório de Gestão e os restantes documentos de prestação de contas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, tal como foram apresentados pelo Conselho de Administração;*
- b) a proposta de aplicação do resultado líquido de 2020 apresentada pelo Conselho de Administração.*

3. Por último os membros do Conselho Fiscal manifestam o seu apreço pela colaboração recebida do Conselho de Administração, aos demais responsáveis e demais colaboradores da Refundos o seu reconhecimento e agradecimento pela colaboração prestada.

Lisboa, 22 de março de 2021

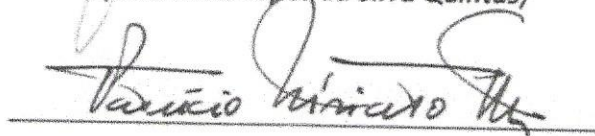
O Conselho Fiscal

Presidente:



(José Elísio Lopes da Silva Quintas)

Vogal:



(Patrício Viriato da Cruz)

Vogal:



(António Sérgio Gameiro Rosa)