

SUMÁRIO DO PROSPETO SIMPLIFICADO DE ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DE 3.478.875 (TRÊS MILHÕES QUATROCENTAS E SETENTA E OITO MIL OITOCENTAS E SETENTA E CINCO) UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO NO VALOR DE €39.950.008,95 EUROS (TRINTA E NOVE MILHÕES NOVECENTOS E CINQUENTA MIL E OITO EUROS E NOVENTA E CINCO CÊNTIMOS)

CAPÍTULO 1 - SUMÁRIO

Secção A – Introdução e Advertências
A.1. Introdução
1.1 Nome e ISIN dos valores mobiliários
3.478.875 (três milhões, quatrocentas e setenta e oito mil, oitocentas e setenta e cinco) Unidades de Participação do Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado com o código ISIN temporário PTMXR9IM0025, que será fundido no código ISIN definitivo PTMXR0IM00008, após a admissão à negociação das Unidades de Participação.
1.2 Identidade e dados de contacto do Emitente, incluindo LEI
O Emitente é o Maxirent – Fundo Investimento Imobiliário Fechado, contactável através da Refundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo (“ Refundos ”), uma sociedade anónima com sede em Lisboa, na Av. Fontes Pereira de Melo, 14 - 6º, 1050-121, registada na 3ª secção do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de pessoa coletiva 502913290, com o capital social totalmente subscrito e realizado de €375.000,00, com número de telefone (+351) 213021763 e endereço de e-mail refundos@refundos.pt . Código LEI do Emitente: 549300L3P8UKUF90PS96. Código LEI da Refundos: 549300I39EQSGQIZK726
1.3 Identidade e dados de contacto da autoridade competente que aprova o Prospeto
Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“ CMVM ”), com sede na Rua Laura Alves, n.º 4, Lisboa, com número de telefone (+351) 213177000 e endereço de e-mail cmvm@cmvm.pt .
1.4 Data de aprovação do Prospeto
25 de junho de 2021
A.2. Advertências e informações relativas à utilização subsequente do Prospeto
Este sumário deve ser lido como uma introdução ao prospeto (o " Prospeto "). Qualquer decisão de investir nas Unidades deverá basear-se numa análise do Prospeto como um todo pelo investidor. Sempre que uma ação relativa às informações contidas no Prospeto for apresentada perante tribunal, o investidor queixoso pode, nos termos da legislação nacional dos Estados-Membros da União Europeia, suportar despesas de tradução do Prospeto, antes do início do processo judicial. O investimento nas Unidades de Participação envolve riscos e os investidores podem perder a totalidade ou parte do seu investimento em resultado da subscrição das Unidades de Participação. A responsabilidade civil em relação a este sumário, incluindo qualquer tradução do mesmo, apenas poder ser assacada aos responsáveis por este Prospeto, mas apenas se este sumário for enganador, impreciso ou inconsistente quando lido em conjunto com as outras partes do Prospeto ou não fornecer, quando lido em conjunto com as outras partes do Prospeto, informações-chave para ajudar os investidores a considerar se devem investir nas Unidades de Participação. O Emitente não consente na utilização do Prospeto para a posterior revenda ou colocação das Unidades de Participação por intermediários financeiros.

Secção B – Informação fundamental sobre o Emitente
B.1. Quem é o Emitente dos valores mobiliários?
a) domicílio, forma jurídica, LEI, legislação ao abrigo da qual exerce a sua atividade e o seu país de registo
<p>O Emitente tem a sua sede em Lisboa, na Av. Fontes Pereira de Melo, 14 - 6º, 1050-121, e foi constituído e autorizado pela CMVM, ao abrigo da lei portuguesa, como fundo alternativo de investimento imobiliário (<i>fundo de investimento imobiliário</i>), sendo regido pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, conforme versão em vigor (“RGOIC”), e o regime de AIFMD. A sociedade gestora do Emitente é a Refundos, uma sociedade anónima com sede em Lisboa, na Av. Fontes Pereira de Melo, 14 - 6º, 1050-121, registada na 3ª secção do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de pessoa coletiva 502913290, com o capital social totalmente subscrito e realizado de €375.000,00.</p> <p>Código LEI do Emitente: 549300L3P8UKUF90PS96. Código LEI da Refundos: 549300I39EQSGQIZK726.</p>
b) Principais atividades
<p>Investimento em imóveis nos termos previstos no RGOIC.</p> <p>O Emitente investe com base em critérios de segurança e rentabilidade com vista a salvaguardar os interesses dos Participantes. A maior parte do capital disponível será investido em ativos imobiliários, considerando não só o lucro imediato, mas também a futura valorização dos ativos, bem como uma política de diversificação de riscos.</p>
c) Principais Participantes, incluindo se o Emitente for controlado direta ou indiretamente e por quem
<p>À data do presente Prospeto, a Altaya Pte. Ltd. detém 99,997% das unidades de participação do Emitente. O Emitente é gerido pela Refundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA, uma sociedade constituída ao abrigo da lei portuguesa, com sede na Avª Fontes Pereira de Melo, nº 14 - 6.º - 1050-121 Lisboa.</p>
d) Identidade dos principais administradores
<p>O Conselho de Administração da Refundos, sociedade gestora do Emitente, é composto por um presidente, o Sr. Jacob Simon Lyons, e três vogais o Sr. Frederico Bastos Andersen d'Arruda Moreira, o Sr. Pedro Miguel Marques Rebelo Pinto e o Sr. Stephen Michael Benson.</p> <p>Os membros dos órgãos sociais da Refundos foram eleitos pela assembleia de acionistas da Refundos de 27 de março de 2020, tendo iniciado funções a 29 de maio de 2020, para o mandato 2020-2022.</p>
e) Identidade do revisor oficial de contas
<p>O auditor do Emitente é a KPMG & Associados, Sociedade de Revisores Auditores, S.A., com sede no Edifício FPM41 Avenida Fontes Pereira de Melo 41 15-º 1069-006, Lisboa, Portugal, registada na CMVM sob o nº 20161489 e na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o nº 189, sendo representada por Paulo Alexandre Martins Quintas Paixão, registado na CMVM sob o nº 20161037 e na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o nº 1427. O auditor do Emitente foi nomeado pela Refundos em abril de 2018, tendo iniciado as suas funções nessa mesma data e assim continuando até à data deste Prospeto.</p> <p>O revisor oficial de contas do Emitente é a RSM & Associados - SROC, Lda., com sede na Avenida do Brasil, nº 15, 1º, 1749-112 Lisboa, registada na CMVM sob o nº 20161380 e na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o nº 21, sendo representada por Carlos de Jesus Pinto de Carvalho, registado na CMVM sob o nº 20160268 e na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o nº 622. O revisor oficial de contas dos Refundos foi eleito em Assembleia Geral de Acionistas da Refundos em 27 de março de 2020, tendo iniciado as suas funções em 29 de maio de 2020 para o mandato de 2020-2022.</p>

B.2. Quais são as informações financeiras fundamentais sobre o Emitente?**a) Seleção de informação financeira histórica fundamental**

Informação Financeira Histórica	Exercício Certificado	Exercício Certificado
	31/12/2020	31/12/2019
Volume de Rendas	6 011 130	6 428 560
Outros Proveitos	53 513	208 631
Gastos e Perdas	-812 955	-534 021
Impostos	-287 097	-351 239
Comissões	-1 939 354	-2 027 598
EBITDA (não auditado)	3 025 238	3 724 332
Provisões	-166 011	-187 440
Ganhos e Perdas em Ativos Imobiliários	1 741 244	1 366 872
EBIT (não auditado)	4 600 470	4 903 765
Resultados Financeiros Líquidos	-390 548	-439 962
Resultados Antes de Impostos	4 209 922	4 463 802
Imposto sobre o Lucro	0	0
Lucros do Exercício	4 209 922	4 463 802
Lucros Atribuíveis aos participantes	4 209 922	4 463 802
Ativos sob Gestão	105 582 104	106 005 478
Ativos Imobiliários	97 877 150	100 535 906
Disponibilidades	7 003 683	4 411 495
Empréstimos Garantidos	26 023 151	26 622 834
Valor Líquido Global do Fundo (VLG)	42 032 616	76 463 241
Valor Unitário da Unidade de Participação	11,3264	10,9063
Unidades de Participação em Circulação	3 711 043	7 010 930
<i>Margem EBITDA (não auditado)</i>	<i>49,88%</i>	<i>56,11%</i>
<i>Margem EBIT (não auditado)</i>	<i>75,86%</i>	<i>73,88%</i>
<i>Rácio de Alavancagem (não auditado)</i>	<i>24,65%</i>	<i>25,11%</i>
<i>% Ativos Imobiliários/ Ativos Sob Gestão (não auditado)</i>	<i>92,70%</i>	<i>94,84%</i>

b) Breve descrição de eventuais reservas no relatório dos auditores relativas à informação financeira histórica

Não aplicável, uma vez que o relatório do auditor não expressa qualquer reserva relativa à informação financeira

B.3. Quais são os principais riscos específicos do Emitente?

Riscos relacionados com a capacidade do Emitente em atingir os seus objetivos de investimento, bem como, para maximizar o seu valor patrimonial líquido, situação comercial, financeira, económica e patrimonial e os resultados, decorrente do desempenho do mercado imobiliário. A principal atividade do Emitente é a aquisição de imóveis adequados para arrendamento ou natureza equivalente. Os resultados do Emitente estão em grande parte expostos à evolução do mercado imobiliário. Qualquer futura deterioração no mercado imobiliário pode, entre outras aspetos, (i) criar dificuldades aos ao Emitente para atrair novos arrendatários para os seus imóveis, (ii) conduzir a um aumento do nível de incumprimento pelos arrendatários, (iii) conduzir a uma redução do financiamento disponível para o Emitente, (iv) conduzir o Emitente a realizar os seus investimentos com valores mais baixos e/ou (v) atrasar os investimentos do Emitente. À data deste Prospeto, a Refundos, em nome do Emitente, estima que este risco tenha um impacto potencial

baixo sobre lucros e situação financeira do Emitente, como seja, sobre o valor dos ativos sob gestão e sobre o valor das rendas a receber pelo Emitente.

Riscos relacionados com os lucros e a situação financeira do Emitente resultantes da pandemia da Covid-19. A atual pandemia e quaisquer possíveis surtos futuros podem ter um efeito adverso nas contrapartes e/ou clientes do Emitente, resultando em riscos adicionais no cumprimento das obrigações assumidas por estes perante o Emitente, à medida que e quando os mesmos se vencem, e acabando por expor o Emitente a um número crescente de insolvências entre as suas contrapartes e/ou clientes. Qualquer um destes fatores pode ter um efeito adverso nos lucros e na situação financeira do Emitente. À data deste Prospeto, a Refundos, em nome do Emitente e como sua sociedade gestora, estima, com base nos dados históricos recentes e nas circunstâncias verificadas durante os primeiros 12 (doze) meses da pandemia da Covid-19, que o impacto negativo potencial seja inferior a dez por cento (10%) das rendas a serem pagas ao Emitente.

Riscos relacionados com os lucros e a situação financeira do Emitente decorrentes do processo de *due diligence* prévio ao investimento em ativos imobiliários. Antes de adquirir qualquer imóvel, a Refundos, na qualidade de sociedade gestora do Emitente, em nome do Emitente, realiza uma *due diligence* ao investimento proposto. Na medida em que a Refundos, em nome do Emitente, subestime ou não detete as contingências associadas ao investimento em causa, o Emitente pode incorrer, direta ou indiretamente, em passivos ou passivos imprevistos de maior valor do que o inicialmente previsto. Neste sentido, qualquer análise prévia que não detete tais defeitos, contingências ou riscos pode conduzir à aquisição de ativos que não estejam de acordo com a estratégia de investimento do Emitente, e pode conduzir a uma redução dos rendimentos do Emitente e/ou custos imprevisíveis, que podem ter um impacto substancial e negativo na posição comercial, financeira, económica ou patrimonial do Emitente. À data deste Prospeto, a Refundos, em nome do Emitente e como sua sociedade gestora, estima que este risco terá um impacto potencialmente baixo sobre os lucros e situação financeira do Emitente, como seja, sobre o valor dos ativos sob gestão e sobre o valor das rendas a receber pelo Emitente.

Riscos relacionados com a situação financeira, económica e patrimonial do Emitente, bem como, com os seus resultados, objetivos de rentabilidade e liquidez, decorrentes da incapacidade do Emitente em implementar ou ocorrerem atrasos na implementação, dos seus planos de investimento O Emitente encontrará concorrência de outros investidores em ativos imobiliários, que podem ter mais recursos financeiros do que o Emitente e uma maior capacidade de financiamento para a aquisição de ativos. Tal facto poderá, também, afetar negativamente a situação financeira, económica e patrimonial do Emitente, os seus resultados, os objetivos de rentabilidade e a liquidez. O referido acima poderá, igualmente, afetar negativa e significativamente o valor ou o preço das Unidades de Participação.

Riscos relativos à capacidade do Emitente em cumprir com as suas obrigações decorrentes dos seus rácios de liquidez e de alavancagem. Por referência a 31 de maio de 2021, o Emitente tem 20.166.240 euros de financiamento bancário em dívida, correspondente a 19,04% dos seus ativos, pelo que se encontra dentro do limite legal de endividamento de 33% dos ativos do Emitente. Adicionalmente, o Emitente é responsável pelo pagamento das remunerações devidas à Refundos, na qualidade de sociedade gestora do Emitente, ao Depositário, aos avaliadores imobiliários, ao auditor, à CMVM, aos prestadores de serviços e pelas despesas relacionadas com os ativos do Emitente, conforme estabelecido nos seus Documentos Constitutivos. Os ativos imobiliários detidos pelo Emitente têm uma liquidez limitada, o que pode dificultar a saída dos investimentos através da alienação de ativos, a fim de gerar os fluxos de caixa necessários para pagar as suas dívidas à medida que estas se vençam. Qualquer deterioração futura no mercado imobiliário, tal como a diminuição do valor dos imóveis ou a vacância dos imóveis detidos pelo Emitente, pode ter um impacto na capacidade do Emitente em cumprir com as suas obrigações de pagamento.

Secção C – Informação fundamental sobre os valores mobiliários

C.1. Quais são as principais características dos valores mobiliários?

a) Tipo, categoria e ISIN

As Unidades de Participação foram emitidas sob a forma escritural, nominativa, todas pertencentes ao mesmo tipo e categoria, e integradas e registadas na, e detidas através da, Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A. ("**Interbolsa**"), como operadora portuguesa do sistema de

compensação centralizado de valores mobiliários (Central de Valores Mobiliários ou **CVM**). As Unidades de Participação têm o Código ISIN temporário PTMXR9IM0025, que será fundido no Código ISIN definitivo PTMXR0IM0008, após a sua admissão à negociação.

As Unidades foram emitidas e subscritas a 19 de fevereiro através de um aumento de capital sujeito a subscrição particular reservado à Altaya Pte. Ltd., com um preço de subscrição de 11,4836 euros por unidade, de acordo com as deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Participantes do Emitente, de 26 de janeiro de 2021.

b) Moeda, denominação, valor nominal e número de valores mobiliários emitidos

As 3.478.875 (três milhões quatrocentos e setenta e oito mil oitocentos e setenta e cinco) unidades emitidas tiveram um preço de subscrição de 11,4836 euros por unidade e são denominadas em Euros (€) ("**Unidades**").

c) Direitos inerentes aos valores mobiliários

As Unidades conferem aos investidores o direito:

- a) à titularidade da sua parte dos ativos que fazem parte da carteira do Emitente e à receção dessa parte em caso de liquidação do Emitente;
- b) A receber, suficientemente antes da subscrição, o prospeto do Emitente com as informações fundamentais destinadas ao investidor, independentemente dos meios de comercialização utilizados para a colocação das Unidades de Participação;
- c) A obter o regulamento de gestão do Emitente na sede da Refundos, a sociedade gestora do Emitente, junto do Depositário e das entidades comercializadoras, independentemente dos meios de comercialização utilizados para a colocação da Unidades de Participação;
- d) A consultar os documentos contabilísticos do Emitente, que serão fornecidos gratuitamente aos investidores que os solicitem;
- e) A receber a sua parte dos rendimentos do Emitente que sejam distribuídos;
- f) A deliberar a liquidação do Emitente por sua iniciativa;
- g) A receber o produto da liquidação das Unidades de Participação;
- h) A ser compensado pela Refundos, a sociedade gestora do Emitente, pelos prejuízos sofridos devido a erros relacionados com o cálculo do valor da Unidade de Participação, sem prejuízo do exercício do direito à indemnização que lhe for reconhecido, nos termos gerais da lei; e
- i) votar relativamente às matérias estabelecidas no Artigo 61.º do RGOIC e outras conforme esteja estabelecido nos Documentos Constitutivos do Emitente.

d) Restrição à livre transferência dos valores mobiliários

Não se aplica qualquer restrição. De acordo com os Documentos Constitutivos do Emitente, os titulares atuais das Unidades de Participação não têm direito de preferência em relação à emissão de novas unidades de participação.

e) Política de dividendos

O Emitente implementa uma política de distribuição de rendimentos. A distribuição, total ou parcialmente, dos rendimentos obtidos pelo Emitente é efetuada anualmente, sem prejuízo do facto de, se tal for do interesse do Emitente e dos titulares das Unidades, mediante decisão da Refundos, o reinvestimento total dos resultados pode ser efetuado para satisfazer as necessidades financeiras em curso existentes.

f) Antiguidade relativa dos valores mobiliários na estrutura de capital do Emitente em caso de insolvência

As Unidades de Participação graduam-se como *pari passu* entre si e, igualmente, com todas as outras unidades de participação emitidas pelo Emitente e em circulação. As Unidades de Participação não têm um valor garantido. Em caso de insolvência do Emitente, os Participantes só receberão qualquer montante resultante da sua detenção das Unidades de Participação, depois de todos os terceiros credores do Emitente terem sido integralmente reembolsados.

C.2. Onde serão negociados os valores mobiliários?

O Emitente solicitou a admissão à negociação das novas Unidades na Euronext Lisbon a partir de 28 de junho de 2021. Na data deste Prospeto, o Emitente tem admitidas à negociação 3.711.043 unidades na Euronext Lisbon.

C.3. Existe uma garantia associada aos valores mobiliários?

Não.

C.4. Quais são os principais riscos específicos dos valores mobiliários?

Riscos aplicáveis aos montantes investidos pelos Participantes relacionados com a ausência de garantia das Unidades de Participação ou de regresso contra terceiros. Não existem garantias para o investidor quanto à preservação do capital investido ou ao retorno do seu investimento, pelo que existe o risco de este perder parte do investimento. As Unidades representam direitos de crédito sobre o Emitente, de acordo com as disposições legais aplicáveis, pelos quais apenas respondem os ativos do Emitente.

Riscos aplicáveis aos montantes investidos pelos Participantes relacionados com o mercado secundário e a ausência de resgate opcional. O Emitente é um fundo de investimento alternativo fechado de duração indeterminada, pelo que não é concedido aos investidores qualquer direito de resgate opcional. Foi solicitada a admissão à negociação das Unidades de Participação no mercado regulamentado da Euronext Lisbon. No entanto, a admissão à negociação não garante por si só uma liquidez efetiva das Unidades de Participação. A iliquidez poderá ter um efeito negativo sobre o valor de mercado das Unidades de Participação.

Riscos aplicáveis aos Participantes minoritários relacionados com o controlo do Emitente por um Participante maioritário. Atualmente, a Altaya Pte. Ltd. detém 99,997% das Unidades de Participação do Emitente. A capacidade do Participante maioritário de decidir por si sobre determinados assuntos do Emitente pode originar impactos negativos nas expectativas dos Participantes minoritários relativamente ao seu investimento e não existem garantias de que a posição deste Participante maioritário coincidirá sempre com a opinião e interesses do Emitente ou dos Participantes minoritários.

Riscos aplicáveis aos montantes investidos pelos Participantes decorrentes das alterações à lei aplicável. Os direitos dos investidores na sua qualidade de Participantes são regidos pela legislação portuguesa, o que pode diferir em alguns aspetos dos direitos normalmente reconhecidos aos Participantes em veículos de investimento coletivo regidos por sistemas jurídicos que não o português. Alterações legais (incluindo fiscais) ou regulamentares poderão ocorrer, e quaisquer alterações na interpretação ou aplicação das normas legais poderão ter um efeito adverso sobre os direitos e as obrigações do Emitente e/ou dos investidores nas Unidades de Participação.

Secção D – Informação fundamental sobre a admissão à negociação no mercado regulamentado

D.1. Em que condições e calendário posso investir neste valor mobiliário?

a) Termos e condições gerais

De acordo com as deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Participantes de 26 de janeiro de 2021, todas as novas Unidades de Participação foram subscritas por um único Participante do Emitente.

b) Calendário
As Unidades foram subscritas em 19 de fevereiro de 2021.
c) Admissão à negociação
O Emitente solicitou a admissão à negociação das novas Unidades de Participação na Euronext Lisbon a partir de 28 de junho de 2021. Atualmente, o Emitente tem admitidas à negociação 3.711.043 unidades de participação na Euronext Lisbon.
d) Distribuição das Unidades
As Unidades de Participação foram colocadas através de subscrição particular, tendo sido totalmente subscritas pela Altaya Pte. Ltd., em 19 de fevereiro de 2021, por um preço de 11,4836 euros por unidade.
e) Diluição resultante da subscrição das Unidades
Os Participantes que não subscreveram as Unidades de Participação foram diluídos numa percentagem de 51,61% por comparação com a percentagem de Unidades de Participação do Emitente que detinham antes da emissão.
f) Estimativa dos custos totais relacionados com a emissão das Unidades
Com exceção da taxa de supervisão cobrada pela CMVM relativamente à aprovação do presente Prospeto, nenhuma outra taxa ou comissão foi cobrada pelo Emitente ou pela Refundos, a sociedade gestora do Emitente, em relação à emissão das Unidades de Participação.
D.2. Por que razão está a ser elaborado este Prospeto?
Este Prospeto é ser elaborado nos termos e para os efeitos do Artigo 3, n.º 3 do Regulamento (UE) 2017/1129 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de junho de 2017, de modo a permitir que o Emitente cumpra a obrigação estabelecida nos seus Documentos Constitutivos de ter as suas unidades admitidas à negociação em mercado regulamentado.
a) Utilização e receitas líquidas estimadas
Os resultados líquidos da emissão das Unidades foram de 39.950.008,95 euros (trinta e nove milhões novecentos e cinquenta mil e oito euros e noventa e cinco cêntimos). O produto do aumento de capital foi utilizado para o pagamento dos reembolsos dos ex-participantes do Emitente, no montante de 34.640.295,30 euros (trinta e quatro milhões seiscentos e quarenta mil duzentos e noventa e cinco euros e trinta cêntimos). Os restantes montantes foram utilizados pelo Emitente para o reembolso da sua dívida financeira perante o Novo Banco, S.A.
b) Oferta sujeita a um acordo de colocação ou subscrição
Não aplicável.
c) Indicação de conflitos de interesses relacionados com a admissão à negociação
Não aplicável. Não existe qualquer conflito de interesses quanto à admissão à negociação das Unidades de Participação.

