

## INFORMAÇÕES FUNDAMENTAIS DESTINADAS AOS INVESTIDORES

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos investidores sobre este Fundo. Não é material promocional. Estas informações são obrigatórias por lei para o ajudar a compreender o carácter e os riscos associados ao investimento neste Fundo. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir

**Maxirent (Código ISIN PTMXR0IM0008)**  
Este Fundo é gerido pela Southcap - SGOIC, S.A.,

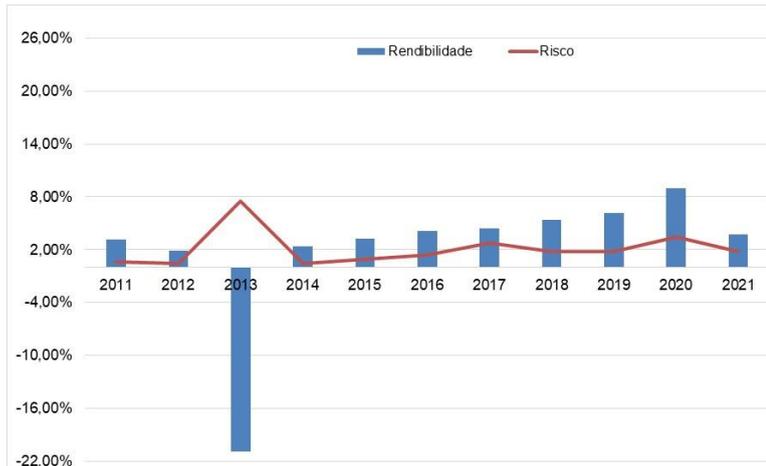
### Objetivos e Política de Investimento

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• O Fundo tem como objetivo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital baseada em critérios de segurança e rentabilidade, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, localizados preferencialmente em Portugal, sem privilegiar nenhuma zona do país, podendo também investir em imóveis localizados em outros Estados Membros da União Europeia.</li> <li>• Na gestão do Fundo será adotada a média anual da Euribor a 3 meses como parâmetro de referência.</li> <li>• A carteira de ativos do Fundo obedecerá aos seguintes limites:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo;</li> <li>• O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo total do Fundo.</li> <li>• O investimento em imóveis só pode ser efetuado em imóveis localizados em Estados membros da União Europeia ou da OCDE, não podendo os investimentos fora da União Europeia representar mais de 25% do ativo total do Fundo, limitando o Fundo o investimento a imóveis localizados somente em estados-membros da União Europeia.</li> <li>• O investimento em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário não poderá representar mais de 25% do ativo total do Fundo.</li> <li>• O endividamento não pode representar mais de 33% do ativo total do Fundo.</li> <li>• A sociedade gestora não pode adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.</li> </ul> </li> <li>• A SICAFI não representa um produto financeiro de promoção de características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, nem tem como objetivo explícito, direto e/ou indireto, investimentos sustentáveis, para efeitos do artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019.</li> <li>• As características ambientais e/ou sociais e/ou de governação podem ser definidas como:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambientais: características relacionadas com a qualidade e bom-funcionamento do meio ambiente e dos sistemas naturais, tais como a qualidade do ar, da água e do solo, carbono e clima, ecologia e biodiversidade, emissões de CO2 e mudanças climáticas, eficiência energética, escassez de recursos naturais e gestão de resíduos.</li> <li>• Sociais: características relacionadas com os direitos, bem-estar e interesses dos indivíduos e comunidades, tais como os direitos humanos, condições e hábitos de trabalho, educação, igualdade de género, e proibição de trabalho infantil e forçado.</li> <li>• Governação: características relacionadas com as boas práticas de governo de empresas e outras entidades nas quais a Sociedade Gestora investe, tais como a independência e supervisão dos conselhos de administração, as boas práticas e transparência, a remuneração dos administradores, os direitos dos funcionários, a estrutura de gestão, e as medidas aplicadas para combater a corrupção e o mau uso de informação privilegiada.</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• As participações em sociedades imobiliárias admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral não podem representar mais de 25% do ativo total do Fundo.</li> <li>• Não serão utilizados instrumentos financeiros derivados, reportes nem empréstimos.</li> <li>• Não existe qualquer tipo de garantia para o participante quanto a preservação do capital investido ou à rentabilidade do seu investimento pelo que existe um risco de perda.</li> <li>• Os rendimentos do Fundo serão distribuídos anualmente pelos participantes sem prejuízo de, se for esse o interesse do Fundo e dos participantes, se poder proceder ao reinvestimento integral dos resultados para fazer face a necessidades existentes.</li> <li>• Aquando de aumentos de capital do Fundo, o preço de subscrição das unidades de participação a ser definido pela Sociedade Gestora deverá situar-se no intervalo entre o valor da unidade de participação do dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do Fundo, e o valor da última cotação verificada no período de referência definido no prospeto de emissão.</li> <li>• O Fundo não admite resgates, sendo que é permitido aos subscritores, com respeito pelas normas aplicáveis, o reembolso do valor da totalidade das unidades de participação de que sejam titulares quando haja liquidação e partilha do Fundo ou quando em casos excecionais a CMVM não deduza oposição à redução do capital do Fundo.</li> <li>• O Fundo destina-se a ser colocado junto de investidores não qualificados com um perfil de risco moderado, com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário com uma perspetiva de estabilidade de valorização do seu capital no médio e longo prazo compatível com as condições do mercado imobiliário e seu potencial de rentabilidade.</li> <li>• Os investimentos subjacentes ao Fundo não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.</li> </ul> <p><b>Recomendação: este Fundo poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no curto prazo.</b></p> |
|---|---|

### Perfil de Risco e Remuneração

<p><b>Indicador sintético de risco</b>  <i>A área sombreada da escala abaixo evidencia a classificação do Fundo em termos do seu risco, calculado com base em dados históricos</i></p> <p style="text-align: center;"> <span style="margin-right: 100px;">Risco Baixo</span> <span>Risco Elevado</span> </p> <p style="text-align: center;"> <span style="margin-right: 100px;">Remuneração Potencialmente mais baixa</span> <span>Remuneração potencialmente mais elevada</span> </p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">1</td> <td style="width: 12.5%;">2</td> <td style="width: 12.5%; background-color: #d3d3d3;">3</td> <td style="width: 12.5%;">4</td> <td style="width: 12.5%;">5</td> <td style="width: 12.5%;">6</td> <td style="width: 12.5%;">7</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do Fundo.</li> <li>A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo.</li> <li>A categoria de risco mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco.</li> <li>O nível de risco e rentabilidade é devido à natureza dos investimentos e às flutuações das suas rentabilidades no passado.</li> <li>O Fundo evolui em função do valor dos ativos integrantes da carteira, pelo que pode aumentar ou diminuir de valor.</li> </ul>	1	2	3	4	5	6	7	<p><b>Descrição dos riscos materialmente relevantes para o Fundo que não sejam refletidos de forma adequada pelo indicador sintético:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Risco de crédito:</b> possibilidade de perdas resultantes do não recebimento de valores contratados com arrendatários em decorrência da incapacidade económico-financeira destes últimos.</li> <li><b>Risco de mercado imobiliário:</b> risco da oscilação das condições do segmento económico relevante para o Fundo, incluindo o de mercado de arrendamento.</li> <li><b>Risco de liquidez:</b> risco decorrente da maior ou menor capacidade de alienação de ativos imobiliários.</li> <li><b>Riscos operacionais:</b> incluindo o risco com a guarda de ativos e de erro humano e falhas no sistema.</li> <li><b>Risco de taxa de juro:</b> risco decorrente da oscilação das taxas de juro.</li> </ul>									
1	2	3	4	5	6	7											
<p><b>Encargos</b></p> <p><b>Os encargos suportados pelo investidor são utilizados para cobrir os custos de funcionamento do Fundo, incluindo custos de comercialização e distribuição. Estes encargos reduzem o potencial de crescimento do investimento.</b></p>																	
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2" style="background-color: #d3d3d3;">Encargos cobrados antes ou depois do seu investimento</td> </tr> <tr> <td style="width: 20%;"><b>Encargos de Subscrição</b></td> <td>Por cada unidade de participação subscrita, em aumento de capital do Fundo, a comissão de subscrição não poderá exceder 2% sobre o valor da unidade de participação.</td> </tr> <tr> <td><b>Encargos de Resgate</b></td> <td>Por cada unidade de participação resgatada, por redução do capital do Fundo, a comissão de resgate é de 2% sobre o valor da unidade de participação.</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Este é o valor máximo que pode ser retirado ao seu dinheiro antes de ser investido e antes de serem pagos os rendimentos do seu investimento.</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="background-color: #d3d3d3;">Encargos cobrados ao Fundo ao longo do ano</td> </tr> <tr> <td><b>Taxa de Encargos Correntes</b></td> <td style="text-align: center;">1,3073%</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="background-color: #d3d3d3;">Encargos cobrados ao Fundo em condições específicas</td> </tr> <tr> <td><b>Comissão de Gestão Variável</b></td> <td>Não aplicável</td> </tr> </table>	Encargos cobrados antes ou depois do seu investimento		<b>Encargos de Subscrição</b>	Por cada unidade de participação subscrita, em aumento de capital do Fundo, a comissão de subscrição não poderá exceder 2% sobre o valor da unidade de participação.	<b>Encargos de Resgate</b>	Por cada unidade de participação resgatada, por redução do capital do Fundo, a comissão de resgate é de 2% sobre o valor da unidade de participação.	<b>Este é o valor máximo que pode ser retirado ao seu dinheiro antes de ser investido e antes de serem pagos os rendimentos do seu investimento.</b>		Encargos cobrados ao Fundo ao longo do ano		<b>Taxa de Encargos Correntes</b>	1,3073%	Encargos cobrados ao Fundo em condições específicas		<b>Comissão de Gestão Variável</b>	Não aplicável	<p>Os <b>encargos de subscrição e de resgate</b> correspondem aos montantes máximos. Em alguns casos o investidor poderá pagar menos, devendo essa informação ser confirmada junto das entidades comercializadoras.</p> <p>A <b>Taxa de Encargos Correntes (TEC)</b> refere-se ao ano que terminou em 2021. O valor pode variar de ano para ano. Este exclui, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Comissão de gestão variável;</li> <li>Custos de transação exceto no caso de encargos de subscrição/resgate cobrados ao Fundo aquando da subscrição/resgate de unidades de participação de outro organismo de investimento coletivo.</li> </ul> <p><b>Para mais informação sobre encargos, consulte o Prospeto do Fundo, que poderá ser obtido gratuitamente:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Na sede da Sociedade Gestora e do Depositário; ou</li> <li>Na página de internet da CMVM, <a href="http://www.cmvm.pt">http://www.cmvm.pt</a></li> </ul>
Encargos cobrados antes ou depois do seu investimento																	
<b>Encargos de Subscrição</b>	Por cada unidade de participação subscrita, em aumento de capital do Fundo, a comissão de subscrição não poderá exceder 2% sobre o valor da unidade de participação.																
<b>Encargos de Resgate</b>	Por cada unidade de participação resgatada, por redução do capital do Fundo, a comissão de resgate é de 2% sobre o valor da unidade de participação.																
<b>Este é o valor máximo que pode ser retirado ao seu dinheiro antes de ser investido e antes de serem pagos os rendimentos do seu investimento.</b>																	
Encargos cobrados ao Fundo ao longo do ano																	
<b>Taxa de Encargos Correntes</b>	1,3073%																
Encargos cobrados ao Fundo em condições específicas																	
<b>Comissão de Gestão Variável</b>	Não aplicável																

### Rentabilidades Históricas



- As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura.
- Medidas de rentabilidade não líquidas de comissão de subscrição, não dispensando a consulta da Tabela de Encargos imputáveis diretamente ao Participante.
- As rentabilidades têm como referência o período compreendido entre 1 de Janeiro de 2008 a 31 de dezembro de 2021.
- O Fundo foi constituído em 20 de novembro de 1992.
- A divisa de cálculo das rentabilidades é o Euro.

### Informações Práticas

O Fundo é um organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, pelo que na circunstância de haver aumentos de capital a subscrição poderá ser efetuada nas instalações da entidade responsável pela gestão ou através da rede de agências do depositário.

Informações detalhadas sobre o Fundo, incluindo cópias dos documentos constitutivos, o relatório anual atualizado, o valor das unidades de participação e informação prática adicional podem ser obtidas sem custos a partir do seguinte *website*: <http://www.cmvm.pt>, junto dos balcões do depositário e na sede social da entidade responsável pela gestão através dos contactos indicados em baixo. Estes documentos estão disponíveis em português.

***A Sourhcap - SGOIC, S.A. pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes do presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, inexatas ou incoerentes com as partes correspondentes do prospeto do Fundo.***

***O Fundo está sujeito às leis fiscais e regulamentos da República de Portugal. Tal facto pode ter impacto no seu investimento, dependendo do seu país de residência. Para mais informações, deverá procurar consultoria fiscal profissional.***

Identificação e contactos das seguintes entidades:

- Entidade responsável pela gestão: Southcap – SGOIC, S.A., Avenida da Liberdade, n.º 240, 3.º Piso, 1250-148 Lisboa, geral@southcap.pt, Tel.: +351212444084.
- Depositário: Banco Santander Totta, S.A., Rua Áurea, n.º 88, 1100-063 Lisboa, custodia\_conservadoria@santander.pt, Tel.: +351 213704841
- Auditor: KPMG & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A., Av. Fontes Pereira de Melo, 41, 1069-006 Lisboa, Tel.: +351 210110000.

O Fundo foi constituído em 28 de janeiro de 1993, sendo atualmente um organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular de duração determinada, com prazo de duração de vinte (20) anos, até 1 de abril de 2042, o qual poderá ser prorrogável por períodos sucessivos, com um máximo de até vinte (20) anos cada, em virtude do deliberado em Assembleia de Participantes no dia 10 de janeiro de 2022.

O Fundo está autorizado em Portugal e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM.

A Southcap - SGOIC, S.A. está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão prudencial e comportamental da CMVM.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 7 de fevereiro de 2023.