

# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

## 2023

---



Rua Dr. Bastos Gonçalves, nº 5 B  
1600-898 Lisboa PORTUGAL  
NIPC 508048222

# RELATÓRIO DE GESTÃO

---





## RELATÓRIO DE GESTÃO

### INTRODUÇÃO

Em cumprimento do preceituado no artigo 65º do Código das Sociedades Comerciais e nos estatutos da Maximatéria, SA, apresenta-se e submete-se à apreciação da Assembleia Geral de Accionistas, o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, e os demais documentos de prestação de contas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

### A ATIVIDADE DA EMPRESA

A **MAXIMATÉRIA** tem como objeto social a compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, a administração e gestão, incluindo arrendamento, de bens imóveis próprios e alheios, bem como a sua compra, venda e administração.

No ano de 2023, atividade operacional da MAXIMATÉRIA consistiu no arrendamento de ativos, adquiridos para revenda e ainda em carteira.

### AValiação DOS RESULTADOS NO EXERCÍCIO

A Empresa apresenta um total de Balanço de Euros 7.037.646 e um total de Capital Próprio de Euros 2.180.636. Decorrente das operações do período, o resultado líquido do período (prejuízo) foi de Euros 148.188.

### OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Relativamente ao processo judicial em curso, em 31 de Maio de 2023 foi celebrado um Acordo de Transação Extrajudicial entre a empresa "LX INVESTMENT" e a MAXIMATÉRIA, com o objetivo de extinguir o litígio pendente e desonerar os Imóveis do registo de ação inscrito no âmbito da Ação judicial, colocando assim termo à Ação judicial. Com a liquidação do crédito acordado, a "LX INVESTMENT" foi extinto o pedido na Ação judicial.

Em 8 de Março de 2023 foram alienadas à Sociedade CURIOSAMANIA SELF-STORAGE, UNIPESSOAL, LDA, 97,2% das ações do Capital Social da Maximatéria.

Não se verificaram acontecimentos subsequentes ao fecho das contas que requeiram ajustamento ou divulgação nas Demonstrações Financeiras.

Não se verificaram, também, as situações referidas nas alíneas d), e), g) e h) do número 5 do artigo 66.º do Código das Sociedades Comerciais.

Não existem quaisquer dívidas em mora ao "Estado e Outros Entes Públicos" nem à Segurança Social.

### **PERSPETIVAS FUTURAS**

Apesar das circunstâncias atuais a nível mundial decorrentes do conflito na Ucrânia e também no Médio Oriente, a Maximatéria está determinada na concretização do seu plano estratégico de crescimento, continuando a amortecer com sucesso quaisquer impactos ou disrupções.

### **PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS**

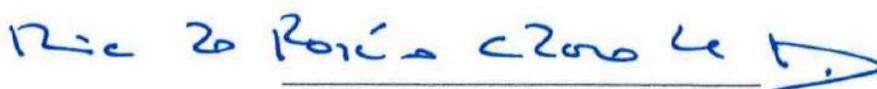
Tendo presentes as Demonstrações Financeiras em anexo, e no respeito pela legislação aplicável, designadamente, o disposto no artigo 33º, nº. 1 e artigo 295º, nº. 1, ambos do Código das Sociedades Comerciais, propõe-se que o resultado líquido negativo do exercício no montante de Euros 148.187,66 seja transferido para a conta de Resultados Transitados.

### **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Expressamos os nossos agradecimentos a todos quantos nos manifestaram a sua confiança e apoio.

Lisboa, 30 de junho de 2024

O Administrador Único



(Maria do Rosário Cardoso de Moura)

**BALANÇO**  
**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

---



<b>ACTIVO</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Activo não Corrente</b>		
Activos Fixos Tangíveis	6.041.890,23	4.787.249,77
Outros Activos Financeiros	22,20	22,20
	<b>6.041.912,43</b>	<b>4.787.271,97</b>
<b>Activo Corrente</b>		
Inventários	903.181,54	903.181,54
Diferimentos	3.406,88	1.350,97
Outros Créditos a Receber	85.795,22	148.414,02
Caixa e Depósitos Bancários	3.350,42	37.182,82
	<b>995.734,06</b>	<b>1.090.129,35</b>
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>7.037.646,49</b>	<b>5.877.401,32</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO e PASSIVO</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>		
Capital Subscrito	128.000,00	128.000,00
Ações (Quotas) Próprias	-40.000,00	-40.000,00
Reservas Legais	65.600,00	65.600,00
Resultados Transitados	2.175.224,08	2.205.745,68
Resultado Líquido do Período	<b>-148.187,66</b>	<b>-30.521,60</b>
<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO</b>	<b>2.180.636,42</b>	<b>2.328.824,08</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>Passivo não Corrente</b>		
Financiamentos Obtidos	948.437,73	0,00
	<b>948.437,73</b>	<b>0,00</b>
<b>Passivo Corrente</b>		
Fornecedores	4.031,68	22.868,92
Estados e Outros Entes Públicos	867,82	342,84
Financiamentos Obtidos	617.620,31	435.050,00
Diferimentos	200,00	200,00
Outros Passivos Correntes	3.285.852,53	3.090.115,48
	<b>3.908.572,34</b>	<b>3.548.577,24</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>4.857.010,07</b>	<b>3.548.577,24</b>
<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>	<b>7.037.646,49</b>	<b>5.877.401,32</b>

O Administrador Único

O Contabilista Certificado

*Luís Roberto C. Soares*

*[Handwritten Signature]*



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS  
31.DEZEMBRO.2023  
Euros

RENDIMENTOS E GASTOS	2023	2022
Vendas e Serviços Prestados	118.743,24	121.693,64
Gastos com o Pessoal	-12.761,18	0,00
Outros Rendimentos e Ganhos	1.792,04	0,00
Outros Gastos e Perdas	-19.627,44	-20.997,47
<b>Resultado Antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos</b>	<b>-7.249,32</b>	<b>29.771,64</b>
Gastos/ Reversões de Depreciação e de Amortização	-95.359,54	-52.739,88
<b>Resultado Operacional (Antes de Gastos de Financiamento e Impostos)</b>	<b>-102.608,86</b>	<b>-22.968,24</b>
Juros e Gastos Similares Suportados	-45.342,26	-7.444,18
<b>Resultado Antes de Impostos</b>	<b>-147.951,12</b>	<b>-30.412,42</b>
Imposto sobre o Rendimento do Período	-236,54	-109,18
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>-148.187,66</b>	<b>-30.521,60</b>

O Administrador Único

O Contabilista Certificado

*Rui José Rosário Cláudio*

*[Handwritten signature]*

# INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR

---



---

## INFORMAÇÃO ADICIONAL / COMPLEMENTAR

Exercício findo em 31/12/2023

1. Em 31 de Maio de 2023 foi celebrado um Acordo de Transação Extrajudicial entre a LX INVESTMENT e a Maximatéria, ficando extinto o litígio pendente decorrente da Ação Pauliana interposta pelo Banco Comercial Português (BCP), relativamente aos prédios rústicos sitos na Quinta do Queimado em Vila Nova da Rainha, no montante máximo assegurado de Euros 2.356.640, e em que esta instituição reclama a ineficácia dos atos translativos do direito de propriedade dos imóveis detidos pela empresa Renit - Construções e Obras Públicas, SA a favor da Maximatéria, SA, que se encontram registados no balanço desta pelo valor de 5.005.000 Euros, e o reconhecimento da possibilidade de executar esses bens como bens do devedor Renit para amortizar a dívida existente.
2. Ainda nessa data, a Maximatéria procedeu à liquidação do crédito à LX INVESTMENT, pelo que se extinguiu o pedido da Ação judicial, ou seja, deu-se por extinta a instância por desistência do pedido no processo judicial.
3. Não existem à data de 31/12/2023 compromissos financeiros não incluídos no balanço.
4. Não existem à data de 31/12/2023 garantias nem ativos e passivos contingentes não incluídos no balanço para além da situações referidas na nota 1.
5. Existem à data de 31/12/2023 garantias reais prestadas a favor do Banco BIC, pela hipoteca a favor do mesmo dos prédios sitos em (i) Barrada do Paulinho (R1524), (ii) Quinta da Alegria (U2560 e M1526), (iii), Barrada do Paulinho (M1523), (iv) Quinta da Alegria (U2394, U2554, U2555, U2556, U2557, U2558, U2559, U2553, U2552 e M1522), (v) Quinta do Queimado (R257), (vi) Barrado dos Rodos (R318), (vii) Cerrado Queimado (R326), (viii) Cerrado Queimado (U994 e M327), e (ix) Barrado dos Rodos (R319).
6. Não existem à data de 31/12/2023 compromissos em matéria de pensões.
7. Não existem à data de 31/12/2023 compromissos assumidos face a empresas coligadas ou associadas.
8. Não existem à data de 31/12/2023 adiantamentos nem créditos concedidos aos membros dos órgãos de administração, de direção ou supervisão.
9. Durante o exercício de 2023, a Maximatéria, SA foram não efetuou qualquer transação com ações próprias para efeitos da alínea d) no nº 5 do Artigo 66.º do Código das Sociedades Comerciais.

10. Apesar das circunstâncias atuais a nível mundial decorrentes do conflito na Ucrânia e também no Médio Oriente, a Maximatéria está determinada na concretização do seu plano estratégico de crescimento, continuando a amortecer com sucesso quaisquer impactos ou disrupções.
11. A Administração procedeu à avaliação da capacidade de a Empresa operar em continuidade, tendo por base toda a informação relevante, factos e circunstâncias, de natureza financeira, ou outra, incluindo acontecimentos subsequentes à data de referência das demonstrações financeiras, disponível sobre o futuro.
12. Em resultado da avaliação efetuada, a Administração considerou adequado o uso do pressuposto da continuidade das operações na preparação das demonstrações financeiras.

Lisboa, 30 de junho de 2024

O Administrador Único



(Maria do Rosário Cardoso de Moura)

**CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS**  
**PARECER DO FISCAL ÚNICO**

---





## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### OPINIÃO

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da "MAXIMATÉRIA, SA" (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de Dezembro de 2023 (que evidencia um total de 7 037 646 euros e um total de capital próprio de 2 180 636 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 148 188 euros) e a demonstração dos resultados por naturezas, relativas ao ano findo naquela data, e a informação complementar.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas estão preparadas, em todos os aspetos materiais, de acordo com a Norma Contabilística para Microentidades adotada em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

#### BASES PARA A OPINIÃO

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

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

#### RESPONSABILIDADES DO ÓRGÃO DE GESTÃO PELAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras de acordo com a Norma Contabilística para Microentidades adotada em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.



## RESPONSABILIDADES DO AUDITOR PELA AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou a 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 de acordo com a Norma Contabilística para Microentidades adotada em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística;
- 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;
- 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 identificada durante a auditoria.

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



VITOR OLIVEIRA, HÉLIA FÉLIX & ASSOCIADOS, SROC, LDA

## RELATÓRIO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### SOBRE O RELATÓRIO DE GESTÃO

Dando cumprimento aos requisitos legais aplicáveis, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Miraflores, 31 de julho de 2024

VITOR OLIVEIRA, HÉLIA FÉLIX & ASSOCIADOS, SROC, LDA  
representada por  
Vítor Manuel Rodrigues de Oliveira



VITOR OLIVEIRA, HÉLIA FÉLIX & ASSOCIADOS, SROC, LDA

## RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Em conformidade com a legislação em vigor e o mandato que nos foi conferido, cumpre-nos apresentar o Relatório sobre a nossa atividade fiscalizadora e o Parecer sobre os documentos de prestação de contas da “MAXIMATÉRIA, SA” referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2023, emitidos sob a responsabilidade e assinados pela Administração.

Desenvolvemos os trabalhos específicos no âmbito da auditoria e da fiscalização de sociedades, de acordo com a lei, as normas e os procedimentos estabelecidos, examinámos as demonstrações financeiras e o relatório de gestão do exercício de 2023, integrando este a proposta de aplicação dos resultados e emitimos a certificação legal das contas.

A Certificação legal das contas faz parte integrante deste Relatório e Parecer.

Os resultados líquidos negativos do exercício de 2023 cifraram-se em 148 187,66 Euros.

Nestas circunstâncias, somos de parecer favorável à aprovação das demonstrações financeiras do exercício de 2023, do relatório de gestão e da proposta de aplicação dos resultados nos termos em que foram apresentados pela Administração.

Miraflores, 31 de julho de 2024

VITOR OLIVEIRA, HÉLIA FÉLIX & ASSOCIADOS, SROC, LDA  
representada por  
Vítor Manuel Rodrigues de Oliveira



maximateria

Rua Dr. Bastos Gonçalves, nº 5 B  
1600-898 Lisboa PORTUGAL  
NIPC 508048222