



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado MULTINVEST

RELATÓRIO E CONTAS 2019





ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

No ano de 2019, a economia mundial denotou um abrandamento acentuado face ao ano transato, em resultado da fraqueza do comércio internacional e do investimento, com as estimativas a apontarem para o ritmo de crescimento mais baixo desde a crise financeira de 2008. Com efeito, de acordo com o Fundo Monetário Internacional (FMI), o crescimento real do PIB global desacelerou de 3,6% em 2018 para 3,0% em 2019. Esta trajetória descendente foi transversal ao bloco desenvolvido (de 2,3% em 2018 para 1,7% em 2019) e ao emergente (de 4,5% em 2018 para 3,9% em 2019). No que concerne à evolução de preços, a inflação pautou-se por níveis moderados nos dois blocos económicos, com a exceção de alguns países (e.g. Argentina e Venezuela), o que confluiu em políticas monetárias mais acomodáticas a nível global.

Indicadores Económicos

Taxas de variação homólogas, em %, exceto taxa de desemprego

	PIB real		Inflação		Taxa de desemprego	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Global	3,6	3,0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
EUA	2,9	2,4	2,4	1,8	3,9	3,7
União Europeia ^(a)	2,0	1,4	1,9	1,5	6,8	6,3
Área Euro	1,9	1,1	1,8	1,2	8,2	7,6
Alemanha	1,5	0,4	1,9	1,3	3,4	3,2
França	1,7	1,3	2,1	1,3	9,1	8,5
Espanha	2,4	1,9	1,7	0,9	15,3	13,9
Itália	0,8	0,1	1,2	0,6	10,6	10,0
Reino Unido	1,4	1,2	2,5	1,8	4,1	3,8
Japão	0,8	0,9	1,0	1,0	2,4	2,4
Rússia	2,3	1,1	2,9	4,7	4,8	4,6
China	6,6	6,1	2,1	2,3	3,8	3,8
Índia	6,8	6,1	3,4	3,4	n.d.	n.d.
Brasil	1,1	0,9	3,7	3,8	12,3	11,8

Nota: (a) valores da União Europeia, Área Euro e respetivos Estados-Membros são retirados da Comissão Europeia; n.d. não disponível; os dados da inflação correspondem à taxa de variação média anual e os da taxa de desemprego à média anual.

Fonte: FMI, World Economic Outlook, outubro 2019; Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2019.

Especificamente, a atividade económica dos EUA observou uma moderação, ao passar de 2,9% em 2018 para 2,4% em 2019, segundo as projeções do FMI. Apesar da desaceleração, este ritmo de crescimento continua superior à média desta expansão, que já constitui a mais longa de sempre. A resiliência da componente doméstica adveio principalmente do consumo que, por sua vez, beneficiou da robustez do mercado de trabalho e de algum crescimento salarial. Neste âmbito, a taxa de desemprego prolongou a tendência descendente, tendo atingido o valor mais baixo de 50 anos. Por seu lado, a elevada incerteza decorrente das tensões comerciais entre os EUA e a China condicionou a evolução do investimento e da indústria. Este contexto, conjuntamente com a inflação abaixo do objetivo de 2% da Reserva Federal Americana (*Fed*), motivou que o banco central procedesse a uma redução da taxa diretora em 75 pontos base (p.b.) no decorrer do ano para sustentar a expansão.

Por seu turno, o crescimento económico da Área Euro apresentou um abrandamento significativo, de 1,9% em 2018 para 1,1% em 2019, segundo as perspetivas de outono da Comissão Europeia. No decorrer do ano, denotou-se uma dicotomia na atividade da região, com os setores e os países mais expostos ao comércio internacional e à indústria (tais como a Alemanha e a Itália) a evidenciarem menores ritmos de crescimento. Por seu lado, os Estados-membros mais dependentes da atividade doméstica, nomeadamente do setor dos serviços, registaram níveis de crescimento relativamente superiores (e.g. França e Espanha), embora também tenham observado uma moderação. O mercado de trabalho da região



permaneceu resiliente, com a taxa de desemprego a descer para valores anteriores à crise financeira, o que permitiu suportar o consumo. Deste enquadramento, de abrandamento económico conjugado com a inflação aquém do objetivo (próximo, mas inferior a 2%) do Banco Central Europeu (BCE), resultou a implementação de um novo pacote de medidas expansionistas por parte da autoridade monetária. De entre as anunciadas, salienta-se (i) o corte de 10p.b. da taxa de juro de depósito para -0,50% e a orientação que as taxas diretas deverão permanecer nos níveis atuais ou mais baixas até que a inflação convirja de forma robusta para o objetivo; (ii) o reinício do programa de compra de ativos num montante mensal de 20 mil milhões de euros, sem data de término e (iii) a introdução de um sistema de dois níveis para a remuneração de reservas, no qual uma parte dos montantes excedentários será isenta da taxa de depósito negativa.

Já a economia portuguesa deverá ter registado uma desaceleração de 2,4% em 2018 para 2,0% em 2019, de acordo as perspetivas de outono da Comissão Europeia. O PIB português permaneceu alicerçado na procura interna, da qual se destacou a aceleração do investimento. Porém, o enfraquecimento da envolvente externa condicionou a evolução das exportações portuguesas. O mercado de trabalho permaneceu um fator de suporte para o consumo, com a taxa de desemprego a prolongar a trajetória de descida e a atingir níveis comparáveis aos de 2002. No que se refere à inflação, a mesma revelou um abrandamento significativo de 1,2% em 2018 para 0,3% em 2019. Este comportamento derivou de uma queda acentuada do preço dos bens energéticos (influenciado pela diminuição do preço do petróleo bem como do preço da eletricidade e do gás, neste caso em resultado de medidas administrativas) e de uma descida dos preços de alguns bens e serviços por via de um conjunto de alterações legislativas (e.g. preços passes sociais e propinas do ensino superior).

Indicadores da Economia Portuguesa

Taxas de variação homólogas, em %, exceto onde indicado

	2017	2018	2019
PIB real	3,5	2,4	2,0
Consumo privado	2,1	3,1	2,3
Consumo público	0,2	0,9	0,8
Formação Bruta de Capital Fixo	11,5	5,8	6,5
Exportações	8,4	3,8	2,7
Importações	8,1	5,8	4,6
Inflação	1,6	1,2	0,3
Taxa de desemprego	9,0	7,0	6,3
Saldo orçamental (em % do PIB)	-3,0	-0,4	-0,1
Dívida Pública (em % do PIB)	126,0	122,2	119,5

Fonte: Comissão Europeia, Perspetivas de outono de 2019.

Nas economias emergentes, o abrandamento económico e a inflação controlada justificaram a descida das taxas de referência por alguns bancos centrais, tais como os do Brasil, da Índia, da Rússia, e o corte do rácio de reservas legais pelo Banco Central da China. Este aglomerado de países também testemunhou um enfraquecimento da indústria, do investimento e dos fluxos de comércio resultante da elevada incerteza em torno do comércio internacional e da desaceleração económica da China, enquanto o setor dos serviços exibiu uma maior resiliência.



MERCADO IMOBILIÁRIO

A mudança de posição do Banco Central Europeu em 2019, com a retoma de uma linha acomodatória e consequente manutenção de diminutas taxas de juro, beneficiaram o segmento imobiliário. À luz deste enquadramento, registou-se um novo recorde nos volumes de capital investidos, nomeadamente, mas sem limitar, no de rendimento com um total de 3.550 M€ angariados pelo setor.

No que concerne aos escritórios em Lisboa, foram contratados mais de 190.000 m² em 2019, nos quais integram diversos contratos de pré-arrendamento. Apesar de no final do ano ter-se iniciado a construção de alguns projetos neste segmento, a produção mínima prevista entre 18 a 24 meses impõe que a oferta de alternativas continue reduzida no próximo anos, cuja taxa de disponibilidade deverá manter-se abaixo dos 5%. Por outro lado, a procura continuou a ser muito elevada, visto que há muitas empresas que necessitam de espaço de escritórios.

Paralelamente, no Porto, as empresas internacionais continuaram à procura de espaços de escritórios para a instalação de áreas de investigação e desenvolvimento (R&D), assim como diversas empresas do sector tecnológico, tanto nacionais como estrangeiras. Prevê-se a manutenção desta tendência em 2020.

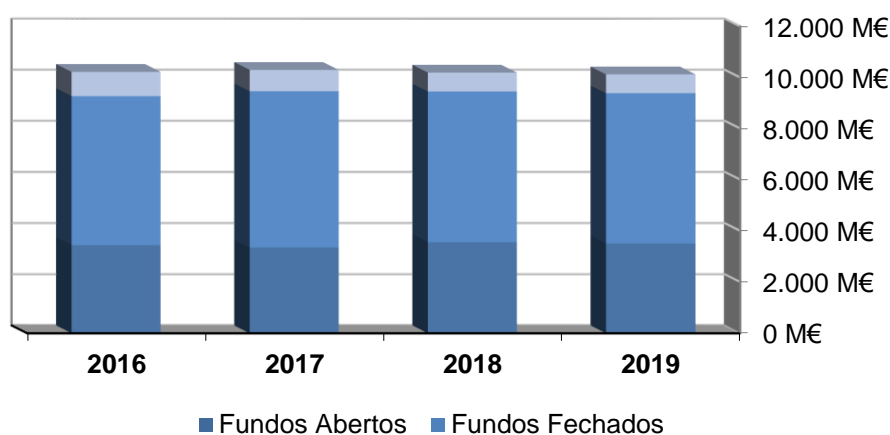
Nos centros comerciais, mesmo que não tivessem surgido novos empreendimentos, continuou-se a assistir ao desenvolvimento de projetos de expansão, admitindo-se a manutenção desta tendência para o corrente ano. Tal conjuntura estendeu-se, também, aos retail parks, inclusivamente quanto à emergência de novos projetos de expansão.

Atentas as operações em curso, a par de outras que se encontram a ser projetadas para 2020, crê-se que o investimento em imobiliário de rendimento supere novamente a fasquia dos 3.000 milhões de euros.

MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No final de 2019, o valor dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário era de 10.121,8 M€, o que traduz um decréscimo de 69 milhões de euros face ao final de 2018.

No período em análise, a totalidade do investimento encontrava-se aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 76% em construções acabadas, 14% em terrenos e 9% em projetos de construção. Os imóveis enquadram-se predominantemente no sector dos serviços (38%), do comércio (24%), industrial (4%) e habitação (14%).



Fontes: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas

No final do ano, existiam 207 fundos imobiliários em atividade, menos 5 do que no fim do ano anterior. As dez maiores gestoras concentravam 71% do mercado. A Interfundos (12,9%), a Square AM (11,3%), a Norfin (9,6%) e a Fundger (7,9%) detinham as quotas de mercado mais elevadas.



ATIVIDADE DO FUNDO

Caracterização

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado MULTINVEST iniciou a sua atividade em 29 de dezembro de 2006, com um capital social inicial de 15.000.000 euros e com uma duração de 10 anos, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos.

O Fundo tem como principal objectivo alcançar uma valorização crescente do capital investido, numa perspetiva de médio e longo prazo, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários de acordo com a legislação em vigor, do qual farão parte prédios urbanos enquadrados no mercado de arrendamento e compra e venda destinado a comércio, serviços, habitação e terrenos destinados à execução de programas de construção.

Estratégia

Ao longo do ano de 2019 a atividade do Fundo manteve-se em linha com a estratégia definida anteriormente, cujos principais desenvolvimentos foram a gestão da carteira de arrendamentos e a dinamização comercial dos ativos, na sua maioria localizados em Coimbra e zonas limítrofes. Foram efetuadas as vendas de dois apartamentos, uma loja na Quinta de S. Mateus e de uma garagem na Lomba Chão do Bispo, por um valor global de 0,39 Milhões de Euros.

Ao longo do ano foi liquidada a dívida bancária, através das vendas realizadas e dos suprimentos concedidos pelos Participantes.

Para 2020 a gestão continuará a seguir a estratégia de acompanhamento e monitorização de parque imobiliário do Fundo, tendo em vista a sua valorização e rentabilização.

Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo evidenciava um valor líquido global de 10.380.141 euros. Os Proveitos totalizaram 548.466 euros, sendo 295.384 euros de Rendas; os Custos, por seu lado, ascenderam a 892.162 euros, para o qual contribuíram as perdas decorrentes de operações com imóveis, no valor de 446.365 euros e os juros de empréstimos no valor de 73.615 euros, apurando-se um Resultado Líquido do Exercício negativo de -343.696 euros que correspondeu a uma rentabilidade de - 3,20%.

**Dados Históricos**

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade
2009	14.536.570,72 €	30.000	484,5524 €	0,03%
2010	13.941.515,49 €	30.000	464,7172 €	- 4,09%
2011	13.336.329,26 €	30.000	444,5443 €	- 4,35%
2012	11.510.877,92 €	30.000	383,6959 €	- 13,62%
2013	11.292.861,68 €	30.000	376,4287 €	- 1,89%
2014	9.869.213,64 €	30.000	328,9738 €	- 12,61%
2015	9.235.338,41 €	30.000	307,8446 €	- 6,42%
2016	11.115.554,59 €	39.721	279,8408 €	- 12,12%
2017	10.610.958,19 €	39.721	267,1372 €	- 4,54%
2018	10.723.837,12 €	39.721	269,9790 €	1,06%
2019	10.380.141,47 €	39.721	261,3263 €	- 3,20%

Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP).

A Rendibilidade e a Classe de Risco referem-se aos últimos doze meses. As rendibilidades divulgadas representam dados passados e não garantem rendibilidades futuras. O valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do nível de risco que varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo)

Valores em euros

	2015	2016	2017	2018	2019
Proveitos	439.745	856.552	400.479	837.196	548.466
Custos	1.073.620	1.976.081	905.075	724.318	892.162
Resultado Líquido	-633.875	-1.119.529	-504.596	112.879	-343.696

Valores em euros

Alguns custos suportados pelo fundo	2015	2016	2017	2018	2019
- Impostos	105.506	53.441	61.563	53.322	54.015
- Comissão de Gestão	61.043	57.399	52.948	51.081	50.703
- Comissão de Depósito	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
- Taxa de Supervisão	3.074	3.637	3.414	3.328	3.319
- Custos de Auditoria	3.075	4.305	3.075	3.075	3.075

Lisboa, 17 de fevereiro de 2020

Tiago Ravara Marques

Paula Cristina Cândido Geada



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO							PASSIVO							
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2019			2018		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos			
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido				2019	2018		
ACTIVOS IMOBILIARIOS							CAPITAL DO FUNDO							
31	Terrenos	1 e 3	6.419.849	-	-2.696.849	3.723.000	3.821.200	61	Unidades de Participação	2	19.860.500	19.860.500		
32	Construções	1 e 3	13.185.038	169.318	-3.271.581	10.082.775	10.672.915	62	Variações Patrimoniais	2	-1.860.755	-1.860.755		
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	-7.275.908	-7.388.787		
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-	-		
35	Outros activos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	-343.696	112.879		
TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			19.604.887	169.318	-5.968.430	13.805.775	14.494.115	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			10.380.141	10.723.837		
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES							
OBRIGAÇÕES:							PROVISÕES ACUMULADAS							
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	166.927	-		
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas		-	-		
13+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS			166.927	-		
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-							
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-							
26	Outros títulos		-	-	-	-	-							
TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.			-	-	-	-	-							
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS							
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-		
412	Devedores por rendas vencidas	8	188.676	-	-	188.676	28.021	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-		
113+...+419	Outras Contas de Devedores		-	-	-	-	-	423	Comissões e outros encargos a Pagar	14	2.167	2.083		
TOTAL DOS VALORES A RECEBER			188.676	-	-	188.676	28.021	424+...+429	Outras Contas de Credores	14	9.304	20.699		
DISPONIBILIDADES							DISPONIBILIDADES							
11	Caixa		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-		
12	Depósitos à ordem	7	104.079	-	-	104.079	10.602	432	Empréstimos Não Titulados	14	3.330.000	3.650.000		
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-		
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-	TOTAL DOS VALORES A PAGAR			3.341.471	3.672.782		
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-							
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES			104.079	-	-	104.079	10.602							
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							
51	Acréscimos de proveitos		-	-	-	-	-	53	Acréscimos de Custos	15	185.450	112.514		
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	56	Receitas com Provento Diferido	15	24.642	24.362		
58	Outros acréscimos e diferimentos		101	-	-	101	757	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-		
59	Contas Transitórias Activas		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-		
TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS			101	-	-	101	757	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS			210.092	136.876		
TOTAL DO ACTIVO			19.897.743	169.318	-5.968.430	14.098.631	14.533.495	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO			14.098.631	14.533.495		
Total do Nº de Unidades de Participação							39.721		39.721		Valor Unitário da Unidade de Participação		261,3263	269,9790

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis


DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2019	2018	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2019	2018
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
711+...+718	De Operações Correntes	16	73.615	86.166	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		-	-
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-		RENDIMENTO DE TÍTULOS			
723	Em Activos Imobiliários	18	20.172	14.760	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	18	66.044	71.160	828	De outras operações correntes		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS					GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Activos Imobiliários	17	446.365	281.885	833	Em Activos Imobiliários	17	151.025	414.500
731+738	Outras, de Operações Correntes		-	-	831+838	Outros, em Operações Correntes		-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento		-	-	851	De ajustamentos de dívidas a receber		-	-
7412+7422	Impostos Indirectos	12	54.015	53.322	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		295.384	292.034
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-	130.663
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	166.927	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		446.409	837.197
752	Provisões para Encargos		-	-					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	64.815	216.901		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		184	123	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		892.137	724.318	882	Ganhos Extraordinários		-	-
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				883	Ganhos de Exercícios Anteriores	20	102.057	-
781	Valores Incobráveis		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	-
782	Perdas extraordinárias		-	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		102.057	-
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-					
784+...+788	Outras perdas eventuais		25	-					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		25	-					
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		-	112.879	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		343.696	-
	TOTAL		892.162	837.197		TOTAL		892.162	837.197
	Resultados da Carteira de Títulos		-	-		Resultados Eventuais		102.032	-
	Resultados de Activos Imobiliários		-251.870	192.988		Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		-343.696	112.879
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-		Resultados Líquidos do Período		-343.696	112.879
	Resultados Correntes		-445.728	112.879					

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2019	2018
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Rendimentos pagos aos participantes	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	-
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de activos imobiliários	393.000	295.500
Rendimentos de activos imobiliários	135.010	295.105
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	-	-
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	-
	528.010	590.605
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de activos imobiliários	-	-
Comissões em activos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	55.152	105.361
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários	-	-
	55.152	105.361
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	472.858	485.244
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	-	-
Reembolsos de impostos e taxas	18.775	-
Empréstimo	255.000	1.703.000
Outros recebimentos correntes	-	-
	273.775	1.703.000
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	52.693	51.131
Comissão de depósito	5.100	5.000
Impostos e taxas	3.526	59.869
Empréstimo	575.000	2.013.000
Juros de disponibilidades e Empréstimos	5.202	52.824
Outros pagamentos correntes	11.610	14.044
	653.131	2.195.868
Fluxo das operações de gestão corrente	-379.356	-492.868
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	-	-
Ganhos imputáveis a exercicios anteriores	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinários	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais	25	-
	25	-
Fluxo das operações eventuais	-25	-
Saldo dos fluxos monetários do período	93.477	-7.624
Disponibilidades no início do período	10.602	18.226
Disponibilidades no fim do período	104.079	10.602

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(montantes expressos em Euros)

INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado MULTINVEST, adiante designado por “Fundo”, foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 21 de dezembro de 2006. O Fundo constituiu-se como organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, não tendo ocorrido qualquer alteração ao tipo de organismo ao longo da sua vida.

O Fundo tem uma duração inicial de dez anos, contados a partir da data da sua constituição que ocorreu em 29 de dezembro de 2006, prorrogável por períodos subsequentes de cinco anos, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes.

Em 27 de junho de 2016 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de cinco anos com efeitos a partir de 29 de dezembro de 2016, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 18 de maio de 2016.

Foi realizado, em 31 de março de 2016, um aumento de capital no valor de 2.999.745,06 euros, correspondente a 9.721 unidades de participação.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela CAIXA GESTÃO DE ATIVOS Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. (sociedade incorporante da FUNDGER - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.), adiante designada por Sociedade Gestora, sendo as funções de entidade depositária (depositário) asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos S.A..

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário. As notas cuja numeração se encontra ausente não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLITICAS CONTABILISTICAS**Bases de apresentação**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

Este Regulamento impõe a divulgação de informação que se destina não só a desenvolver e a comentar os valores incluídos nas referidas Demonstrações Financeiras, mas também informações consideradas úteis para os participantes do Fundo de investimento.

Principais políticas contabilísticas

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

a) Comissão de gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão de seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora, sendo registada na rubrica de “Comissões”.

Pelo exercício da sua atividade, a entidade responsável pela gestão cobrará uma comissão de gestão, a qual resulta da aplicação de uma taxa de 0,0292% (taxa nominal) ao mês (a que



corresponde uma taxa anual de 0,35%), calculada sobre o valor do Ativo do Fundo. A comissão será calculada diariamente, produzindo efeitos a partir do dia de início da atividade do Fundo. A comissão será paga até ao último dia útil do mês seguinte àquele a que respeita. A partir de 1 de janeiro de 2019, passou a incidir sobre esta comissão Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

b) Comissão de depositário

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao Fundo.

Pelo exercício da sua atividade, o depositário cobrará uma comissão de depósito no valor de € 5.000 ao ano. O valor anual desta comissão nunca será superior ao valor anual cobrado no âmbito da comissão de gestão. Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente. A Comissão será paga semestralmente, sendo efetuada a liquidação financeira até ao final do mês seguinte. A partir de 1 de janeiro de 2019, passou a incidir sobre esta comissão Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

c) Comissão de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa global do Fundo no final de cada mês. Esta taxa ascende a 0,0026%. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 Euros ou superior a 20.000 Euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

d) Ativos imobiliários

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoria ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados.

A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, e reanalisada periodicamente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes, correspondendo a valorização de cada imóvel à média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação.

O novo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, veio estabelecer uma periodicidade mínima de 12 meses para a avaliação e valorização dos imóveis.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários –” da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

Na data da escritura as mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados desse exercício, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço, o qual reflete as valorizações efetuadas até essa data.

O Fundo investirá os seus capitais predominantemente em bens imóveis, tais como terrenos e edifícios preferencialmente para arrendamento ou outras formas de exploração onerosa legalmente permitidas, pontualmente para a realização de mais-valias, e outros valores imobiliários.

e) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber. Neste sentido, o Fundo provisionou a totalidade das rendas e condomínios vencidos com uma antiguidade superior a três meses. As situações em contencioso são provisionadas na totalidade.

f) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo, pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

g) Política de rendimentos

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.

A distribuição de rendimentos incide sobre parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante o caso, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados. A periodicidade da distribuição de rendimentos é semestral.

1. DIFERENÇA ENTRE O VALOR CONTABILÍSTICO E O VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

Imóveis	31-12-2019				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Bord. Coimbra 61 Fog	1.462.445	-376.945	1.085.500	1.085.500	-
Cent. Com. Visconde	50.398	-23.948	26.450	26.450	-
Hotel Quiaios 2ª Fas	5.153.299	-977.199	4.176.100	4.176.100	-
Lomba Chão Bispo L14	201.755	-88.255	113.500	113.500	-
Lomba Chão Bispo L15	367.176	-122.276	244.900	244.900	-
Lomba Chão Bispo L16	305.434	-119.234	186.200	186.200	-
Lomba Chão Bispo L17	554.814	-229.364	325.450	325.450	-
Lomba Chão Bispo L18	332.886	-131.936	200.950	200.950	-
Lomba Chão Bispo L19	322.789	-135.489	187.300	187.300	-
Lomba Chão L 4	45.495	-6.095	39.400	39.400	-
Praia Quiaios L 6	5.204	-454	4.750	4.750	-
Praia Quiaios L 7 8	6.212	-937	5.275	5.275	-
Praia Quiaios L 9	6.212	3.588	9.800	9.800	-
Praia Quiaios L17	38.454	-12.154	26.300	26.300	-
Praia Quiaios L18	504.319	-130.119	374.200	374.200	-
Praia Quiaios Lote O	1.151.938	-273.338	878.600	878.600	-
Praia Quiaios LP 1ªF	179.741	22.159	201.900	201.900	-
Praia Quiaios LP 2ªF	2.016.514	-434.964	1.581.550	1.581.550	-
Qta. Cruzes	1.412.045	-479.545	932.500	932.500	-
Qta. de S. Mateus - Lote D	153.912	-42.412	111.500	111.500	-
Qta. S. Mateus Lote 3	979.898	-70.398	909.500	909.500	-
Quiaios II 204 Fogos	3.545.358	-1.840.358	1.705.000	1.705.000	-
R. Abel Dias Urbano	808.589	-329.439	479.150	479.150	-
	<u>19.604.887</u>	<u>-5.799.112</u>	<u>13.805.775</u>	<u>13.805.775</u>	<u>-</u>



Em 31 de dezembro de 2019, o montante negativo de 5.799.112 euros refere-se ao valor líquido das mais-valias e menos-valias potenciais registadas resultantes da valorização e desvalorização dos imóveis.

O valor de avaliação considerado corresponde à média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

Em 31 de dezembro de 2019 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 3.692.825 euros.

As vendas ocorridas durante o exercício de 2019 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
Lomba Chão Bispo L18	13.000	13.250	-	-250
Qta. S. Mateus Lote 3	310.000	298.600	11.400	-
Qta. S. Mateus Lote 3	70.000	76.500	-	-6.500
	<u>393.000</u>	<u>388.350</u>	<u>11.400</u>	<u>-6.750</u>

2. NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação, com características iguais e sem valor nominal, as quais conferem aos seus titulares o direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades que representam.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o exercício de 2019, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2018	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2019
Valor base	19.860.500	-	-	-	19.860.500
Variações patrimoniais	-1.860.755	-	-	-	-1.860.755
Resultados transitados	-7.388.787	-	112.879	-	-7.275.908
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	112.879	-	-112.879	-343.696	-343.696
	<u>10.723.837</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-343.696</u>	<u>10.380.141</u>
Número de unidades de participação	<u>39.721</u>				<u>39.721</u>
Valor da unidade de participação	<u>269,9790</u>				<u>261,3263</u>

O Fundo constituiu-se com um capital inicial de 15.000.000 euros, representado por 30.000 unidades de participação com o valor unitário de 500 euros.

Foi realizado, em 31 de março de 2016, um aumento de capital no valor de 2.999.745,06 euros, correspondente a 9.721 unidades de participação.



3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

A 31 de Dezembro de 2019, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da Carteira de Activos

	Município	Área (m ²)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel		
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UE											
1.1 TERRENOS											
112 NÃO URBANIZADOS											
Préd. Urb - Bord. Coimbra 61 Fog - Santa Clara	Coimbra	18.234	29/12/2006	1.462.446	20/09/2019	1.080.000	20/09/2019	1.091.000	1.085.500		
Préd. Urb - Qta. Cruzes - S. Mart. Bispo	Coimbra	14.615	29/12/2006	1.412.045	20/09/2019	915.000	20/09/2019	950.000	932.500		
Préd. Urb - Quiaios II 204 Fogos - Quiaios	Figueir. da Foz	129.593	29/12/2006	3.545.358	20/09/2019	1.660.000	20/09/2019	1.750.000	1.705.000		
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS											
141 ARRENDADAS											
Préd. Urb - Hotel Quiaios 2º Faz	Figueir. da Foz	7.471	29/12/2006	5.153.299	20/09/2019	4.125.200	20/09/2019	4.227.000	4.176.100		
Préd. Urb - Praia Quiaios Lote O	Figueir. da Foz	1.644	29/12/2006	1.151.938	20/09/2019	869.200	20/09/2019	888.000	878.600		
Préd. Urb - Praia Quiaios LP 1ºF	Figueir. da Foz	602	29/12/2006	55.887	20/09/2019	117.300	20/09/2019	122.700	120.000		
Préd. Urb - Praia Quiaios LP 2ºF	Figueir. da Foz	592	29/12/2006	512.350	20/09/2019	494.000	20/09/2019	518.200	506.100		
Préd. Urb - Qta. S. Mateus Lote 3	Cantanhede	211	22/12/2009	212.619	25/07/2019	225.000	25/07/2019	235.000	230.000		
Préd. Urb - R. Abel Dias Urbano	Coimbra	246	29/12/2006	429.244	20/09/2019	246.100	20/09/2019	256.600	251.350		
Préd. Urb - R. Abel Dias Urbano	Coimbra	219	01/03/2007	379.346	20/09/2019	222.400	20/09/2019	233.200	227.800		
142 NÃO ARRENDADAS											
Préd. Urb - Cent. Com. Visconde	Coimbra	27	29/12/2006	50.398	20/09/2019	25.500	20/09/2019	27.400	26.450		
Préd. Urb - Lomba Chão Bispo L14	Coimbra	320	29/12/2006	201.755	20/09/2019	109.200	20/09/2019	117.800	113.500		
Préd. Urb - Lomba Chão Bispo L15	Coimbra	606	29/12/2006	367.176	20/09/2019	237.000	20/09/2019	252.800	244.900		
Préd. Urb - Lomba Chão Bispo L16	Coimbra	483	29/12/2006	305.434	20/09/2019	178.100	20/09/2019	194.300	186.200		
Préd. Urb - Lomba Chão Bispo L17	Coimbra	875	29/12/2006	554.814	20/09/2019	311.800	20/09/2019	339.100	325.450		
Préd. Urb - Lomba Chão Bispo L18	Coimbra	537	29/12/2006	332.886	20/09/2019	193.800	20/09/2019	208.100	200.950		
Préd. Urb - Lomba Chão Bispo L19	Coimbra	531	29/12/2006	322.789	20/09/2019	182.100	20/09/2019	192.500	187.300		
Préd. Urb - Lomba Chão L 4	Coimbra	59	29/12/2006	45.495	20/09/2019	39.000	20/09/2019	39.800	39.400		
Préd. Urb - Praia Quiaios L 6	Figueir. da Foz	18	29/12/2006	5.204	20/09/2019	4.500	20/09/2019	5.000	4.750		
Préd. Urb - Praia Quiaios L 7 8	Figueir. da Foz	20	29/12/2006	6.212	20/09/2019	5.050	20/09/2019	5.500	5.275		
Préd. Urb - Praia Quiaios L 9	Figueir. da Foz	38	29/12/2006	6.212	20/09/2019	9.600	20/09/2019	10.000	9.800		
Préd. Urb - Praia Quiaios LP 1ºF	Figueir. da Foz	133	29/12/2006	123.854	20/09/2019	80.700	20/09/2019	83.100	81.900		
Préd. Urb - Praia Quiaios LP 2ºF	Figueir. da Foz	1.755	29/12/2006	1.504.164	20/09/2019	1.057.700	20/09/2019	1.093.200	1.075.450		
Préd. Urb - Praia Quiaios L17	Figueir. da Foz	102	29/12/2006	38.454	20/09/2019	25.900	20/09/2019	26.700	26.300		
Préd. Urb - Praia Quiaios L18	Figueir. da Foz	377	29/12/2006	504.319	20/09/2019	351.400	20/09/2019	397.000	374.200		
Préd. Urb - Qta. de S. Mateus	Cantanhede	247	29/12/2006	153.912	25/07/2019	106.000	25/07/2019	117.000	111.500		
Préd. Urb - Qta. S. Mateus Lote 3	Cantanhede	745	22/12/2009	767.279	25/07/2019	662.000	25/07/2019	697.000	679.500		
Sub Total				<u>19.604.887</u>		<u>13.533.550</u>		<u>14.078.000</u>	<u>13.805.775</u>		
				Quant.	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
7 - LIQUIDEZ											
7.1. À VISTA											
712 DEPÓSITOS À ORDEM											
Conta D.O. CGD 0.00%					EUR				-	104.079	
8 - EMPRÉSTIMOS											
8.1 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS											
FAP 2% 20170407 20191231					EUR				-14.142	-14.142	
FAP 2% 20170804 20211231					EUR				-12.470	-267.470	
FAP 2% 20171007 20211231					EUR				-40.750	-940.750	
FAP 2% 20171205 20211231					EUR				-10.698	-265.698	
FAP 2% 20180407 20201231					EUR				-8.984	-263.984	
FAP 2% 20180801 20201231					EUR				-7.255	-262.255	
FAP 2% 20181004 20201231					EUR				-22.700	-922.700	
FAP 2% 20181206 20211231					EUR				-5.540	-260.540	
FAP 2% 20190407 20200430					EUR				-3.812	-258.812	
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR											
9.1 VALORES ACTIVOS											
914 RENDAS EM DÍVIDA											
Rendas em dívida					EUR					188.676	
915 OUTROS											
Outros					EUR					101	
9.2 VALORES PASSIVOS											
925 RENDAS ADIANTADAS											
Rendas adiantadas					EUR					-24.643	
926 OUTROS											
Outros					EUR					-237.496	
Sub Total									<u>-126.351</u>	<u>-3.425.634</u>	
B - Valor líquido global do fundo (VLGF):											
										<u>10.380.141</u>	
C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):											
										<u>39.721</u>	



6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

6.1 Momento de referência da valorização

- a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.
- b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:
 - i. Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;
 - ii. Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

6.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

Valorização dos imóveis

- a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.
- b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
- c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.
- d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passem a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. b).
- f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
- g) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

Salienta-se que a recuperabilidade do valor pelo qual os imóveis se encontram registados nas demonstrações financeiras está dependente da concretização dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor, os quais podem ser afetados pela falta de liquidez no mercado.



7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o exercício de 2019 foi o seguinte:

	31-12-2018	Aumentos	Reduções	31-12-2019
Depósitos à ordem	10.602			104.079
	<u>10.602</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>104.079</u>

Os depósitos à ordem encontram-se domiciliados na Caixa Geral de Depósitos, SA (CGD).

8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

A 31 de dezembro de 2019 o valor das dívidas de cobrança duvidosa em cada uma das rubricas de devedores constantes no balanço era o seguinte:

Entidade	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
Quiaios Hotel - Empreendimentos Turísticos, SA	166.927	-	166.927
	<u>166.927</u>	<u>-</u>	<u>166.927</u>

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No primeiro semestre de 2019 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2018	Reforços	Anulações	31-12-2019
Rendas vencidas	-	166.927	-	166.927
	<u>-</u>	<u>166.927</u>	<u>-</u>	<u>166.927</u>

12. IMPOSTOS E TAXAS

12.1. Imposto sobre o rendimento

Em 13 de janeiro de 2015 foi publicado o Decreto-Lei nº 7/2015 que veio aprovar o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC), o qual passa a ser efetuado essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”).



Assim, a partir de 1 de julho de 2015 o Fundo é tributado, à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As regras aplicáveis ao novo regime de tributação são aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de julho de 2015, estando previsto um regime transitório ao abrigo do qual os OIC tiveram, com referência a 30 de junho de 2015, de apurar o imposto devido nos termos do artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) vigente até essa data, e de o entregar no prazo de 120 dias.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

12.2. Impostos sobre o património

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), às taxas legalmente aplicáveis.

12.3. Imposto sobre o valor líquido global do fundo

O mencionado Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de janeiro, veio instituir, a partir de 1 de julho de 2015, uma tributação em sede de Imposto do Selo, correspondente a 0,0125% da média do valor líquido global do fundo comunicado à CMVM ou divulgado pela entidade gestora em cada trimestre, sendo que o imposto é liquidado trimestralmente pelo Fundo, até ao último dia do mês subsequente ao do nascimento da obrigação tributária.

Os impostos suportados pelo Fundo durante os exercícios de 2019 e 2018 foram os seguintes:

	31-12-2019	31-12-2018
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	46.196	46.314
Imposto do Selo (Verba 29)	5.321	5.331
Imposto do Selo sobre Comissão de Gestão	2.198	-
Imposto do Selo sobre Comissão de Depósito	300	-
Imposto do Selo sobre Empréstimos	-	1.677
	<u>54.015</u>	<u>53.322</u>

**13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS**

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	31-12-2019	31-12-2018
Valores cedidos em garantia		
Hipotecas	-	5.984.565
	<u>-</u>	<u>5.984.565</u>

14. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Comissões e outros encargos a Pagar		
Banco Depositário	2.167	2.083
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar	9.304	20.699
Empréstimos não titulados	3.330.000	3.650.000
	<u>3.341.471</u>	<u>3.672.782</u>

A totalidade dos empréstimos não titulados foram concedidos pelo participante “Fapricela Indústria de Trefilaria, S.A..”

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Acréscimos de custos		
Juros e custos equiparados - empréstimos	126.350	57.936
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	4.277	4.239
Imposto do Selo (Verba 29)	1.298	1.340
Comissão de Depósito	433	417
Taxa de supervisão	270	279
Outros custos a pagar		
IMI	34.000	35.400
Honorários Diversos	8.947	-
Avaliação Activos Imobiliários	7.277	-
Auditoria	1.537	-
Condomínio	628	12.260
Taxa de majoração CMVM	433	422
Seguros	-	221
	<u>185.450</u>	<u>112.514</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	24.642	24.362
	<u>210.092</u>	<u>136.876</u>

**16. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS**

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 esta rubrica diz respeito com juros de empréstimos do participante Fabricela – Indústria e Trefilaria, S.A., bem como a juros suportados com empréstimos não titulados que o Fundo tinha junto da CGD.

17. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	139.625	340.500
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-	35.350
Ganhos na alienação de construções	11.400	38.650
	<u>151.025</u>	<u>414.500</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-341.415	-262.235
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-98.200	-19.650
Perdas na alienação de construções	-6.750	-
	<u>-446.365</u>	<u>-281.885</u>
	<u>-295.340</u>	<u>132.615</u>

18. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Comissões e taxas		
Em ativos imobiliários		
Transacção imóveis	20.172	14.760
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	50.703	51.081
Comissão de depositário	5.000	5.000
Taxa de supervisão	3.319	3.328
Outras	7.022	11.751
	<u>66.044</u>	<u>71.160</u>
	<u>86.216</u>	<u>85.920</u>

**19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Fornecimentos e serviços externos		
Condomínio	23.040	23.446
Avaliação Activos Imobiliários - reavaliações	14.808	15.286
Honorários	11.665	-
Seguros	11.275	12.075
Auditoria	3.075	3.075
Registos e Notariado	498	163
Certificação Energética	363	289
Reparações	91	161.843
Avaliação dos Activos Imobiliários - Venda	-	724
	64.815	216.901

20. GANHOS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

Em 31 de dezembro de 2019 a rubrica de ganhos de exercícios anteriores diz essencialmente respeito à devolução de Imposto do Selo sobre Financiamentos referentes aos anos de 2014 a 2017, no valor de 72.005 euros.

21. CUSTOS EFETIVOS DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA

Dando cumprimento ao exigido do n.º2 do art.º 161 do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2019 suportadas pela Caixa Gestão de Ativos Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.:

	31-12-2019	31-12-2018 "Pró-forma"
Remunerações fixas:		
Órgão de gestão	420 009	453 999
Empregados	4 492 761	4 760 508
	4 912 770	5 214 507
Remunerações variáveis:		
Órgão de gestão	60 100	6 300
Empregados	210 100	114 100
	270 200	120 400
Nº Colaboradores remunerados:		
Órgão de gestão	5	4
Empregados	109	124
	114	128



O número de colaboradores não inclui os colaboradores cedidos por outras empresas do Grupo, cujos respetivos gastos se encontram registados na rubrica "Outros encargos administrativos".

Adicionalmente, importa referir que, em 23 dezembro de 2019, ocorreu a fusão por incorporação da Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. na Caixa Gestão de Ativos Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A, pelo que, os valores apresentados para 31 de dezembro de 2018, correspondem à soma dos valores verificados naquele exercício nas duas Sociedades.



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Multinvest** (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora Caixa Gestão de Ativos Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 14 098 631 euros e um total de capital do fundo de 10 380 141 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 343 696 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui 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 do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Multinvest em 31 de dezembro de 2019 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

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 do Fundo 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.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos ativos imobiliários	
<p>Os ativos imobiliários, cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respetivas mais e menos-valias potenciais, têm um peso muito significativo no Balanço e Demonstração dos Resultados. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do Anexo, sendo de salientar que, conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, são obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários; (ii) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; (iii) Verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e a diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel.
2. Reconhecimento do rédito	
<p>A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento, e a confirmação do adequado reconhecimento das vendas de ativos imobiliários e apuramento das respetivas mais e menos-valias, constituem áreas significativas de auditoria.</p>	<p>Para confirmação da plenitude e a exatidão do valor das rendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilístico; (ii) Verificação global das rendas contabilizadas. <p>Para confirmação da plenitude e exatidão do valor das vendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Confirmação da propriedade dos ativos imobiliários; (ii) Análise específica de contratos de venda, confirmação da correta identificação da propriedade a abater nos ativos imobiliários e validação do cálculo das mais e menos-valias.
3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
<p>A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise dos procedimentos de monitorização do cumprimento das regras e limites legais e regulamentares e do cumprimento das políticas de investimento estabelecidas no Regulamento de Gestão do Fundo; (ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares; (iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

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:

- (i) 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;
- (ii) 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 Gestora do Fundo;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) 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 do Fundo 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 o Fundo descontinue as suas atividades;

- (v) 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;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, 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.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- (i) Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez, pela Entidade Gestora, para um mandato que corresponde ao exercício de 2015, e fomos subsequentemente nomeados para um segundo mandato compreendido entre 2016 e 2019.
- (ii) O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- (iii) Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora em 2 de março de 2020.
- (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.
- (v) Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;



- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 2 de março de 2020

A handwritten signature in blue ink that reads 'António José Correia de Pina Fonseca'. The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

António José Correia de Pina Fonseca, em representação de
BDO & Associados - SROC
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)