



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado MULTINVEST

RELATÓRIO E CONTAS 2020



Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.

Sede Social: Av. João XXI, 63 - 1000-300 Lisboa - Capital Social € 9.300.000 - CRL de Lisboa e contribuinte 502 454 563



ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

No ano de 2020, a economia mundial registou uma contração significativa em consequência da pandemia COVID-19. Com efeito, o Fundo Monetário Internacional (FMI) estima que, após um crescimento de 2,8% em 2019, o PIB real global tenha evidenciado uma contração de 4,4% em 2020. De acordo com estas perspetivas, tanto o crescimento do agregado de países desenvolvidos (que deverá ter passado de 1,7% em 2019 para -5,8% em 2020) como o de emergentes (de 3,7% em 2019 para -3,3% em 2020) foi impactado pela crise sanitária mundial e pelas respetivas medidas de confinamento que, por sua vez, acarretaram uma supressão alargada de atividades. No que concerne à evolução de preços, a inflação observou um abrandamento considerável, particularmente no bloco desenvolvido, devido ao efeito negativo da pandemia na procura de diversos setores, em especial, dos serviços.

	Indicadores Económicos					
	Taxas de variação em %, exceto taxa de desemprego					
	PIB real		Inflação		Taxa de desemprego	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Global	2,8	-4,4	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
EUA	2,2	-4,3	1,8	1,5	3,7	8,9
União Europeia ^(a)	1,5	-7,4	1,4	0,7	6,7	7,7
Área Euro	1,3	-7,8	1,2	0,3	7,5	8,3
Alemanha	0,6	-5,6	1,4	0,4	3,1	4,0
França	1,5	-9,4	1,3	0,5	8,5	8,5
Espanha	2,0	-12,4	0,8	-0,2	14,1	16,7
Itália	0,3	-9,9	0,6	-0,1	10,0	9,9
Reino Unido	1,5	-9,8	1,8	0,8	3,8	5,4
Japão	0,7	-5,3	0,5	-0,1	2,4	3,3
Rússia	1,3	-4,1	4,5	3,2	4,6	5,6
China	6,1	1,9	2,9	2,9	3,6	3,8
Índia	4,2	-10,3	4,8	4,9	n.d.	n.d.
Brasil	1,1	-5,8	3,7	2,7	11,9	13,4

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 2020; Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2020.

Especificamente, as projeções de outubro da referida instituição apontavam para que a atividade económica dos EUA, após ter crescido 2,2% em 2019, contraísse 4,3% em 2020. Porém, de acordo com os dados oficiais entretanto divulgados, do *Bureau of Economic Analysis*, a contração, apesar de ter sido significativa, foi de menor magnitude, ficando nos 3,5%. Com o objetivo de amenizar as consequências económico-sociais da pandemia, o governo americano aprovou um conjunto de medidas fiscais num valor superior a 3 biliões de dólares, as quais incluem, entre outras, transferências diretas para as famílias e o alargamento da abrangência e aumento dos beneficiários de subsídio de desemprego. No que respeita ao mercado de trabalho, de acordo com os dados oficiais do *Bureau of Labor Statistics*, denotou-se uma deterioração significativa, com a taxa de desemprego a subir de 3,5% em fevereiro, o mínimo em 50 anos, para quase 15% em abril, o máximo histórico, tendo posteriormente verificado uma trajetória descendente, situando-se no final do ano a 6,7%. Esta dinâmica encontrava-se perspetivada pelo FMI,



que estimava um aumento da taxa média anual de 3,7% em 2019 para 8,9% em 2020. Por seu turno, segundo as projeções do FMI, a inflação apresentou um abrandamento, ao ter descido de 1,8% em 2019 para 1,5% em 2020. Perante este contexto, conjuntamente com a necessidade de repor o normal funcionamento dos mercados financeiros, motivou a que a Reserva Federal Americana (*Fed*) procedesse à implementação de várias medidas de cariz acomodatório. De entre estas, destacaram-se o corte das taxas diretoras para o limite mínimo efetivo, a compra avultada de obrigações do tesouro e de títulos com dívida hipotecária como colateral, a criação de linhas de cedência de liquidez e de concessão de crédito e, também, a adoção de um objetivo de inflação média.

Indicadores Económicos da União Europeia e Área Euro

Taxas de variação em %, exceto onde indicado

	União Europeia		Área Euro	
	2019	2020	2019	2020
PIB real	1,5	-7,4	1,3	-7,8
Consumo privado	1,6	-8,2	1,3	-8,7
Consumo público	2,0	2,1	1,9	1,9
Formação Bruta de Capital Fixo	5,7	-10,3	5,8	-11,2
Exportações	2,7	-11,3	2,5	-11,5
Importações	3,8	-10,0	3,9	-10,1
Inflação	1,4	0,7	1,2	0,3
Taxa de desemprego (em %)	6,7	7,7	7,5	8,3
Saldo orçamental (em % do PIB)	-0,5	-8,4	-0,6	-8,8

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2020.

Na Área Euro, as perspetivas de outono da Comissão Europeia indicavam uma contração da atividade em 2020 mais acentuada do que a dos EUA, de 7,8%, após ter crescido 1,3% em 2019. O *Eurostat*, a entidade oficial de estatística da região, estimou uma queda de 6,8% em 2020. Para o pior desempenho económico desta região contribuiu a implementação de medidas de confinamento consideravelmente mais restritivas. Perante este enquadramento, os governos dos Estados-membros executaram um conjunto de políticas fiscais expansionistas, as quais foram coadjuvadas pelas das instituições supranacionais, tendo-se destacado a aprovação do fundo de recuperação europeu, “*Next Generation EU*”, no montante de 750 mil milhões de euros. No que respeita ao mercado de trabalho, este foi suportado por programas de retenção de emprego aplicados em vários países, permitindo que o aumento da taxa de desemprego fosse inferior ao verificado nos EUA (desde fevereiro, período pré-criese, aumentou 1,1 pontos percentuais, situando-se a 8,3% em dezembro de 2020, segundo os dados oficiais do *Eurostat*). As perspetivas da Comissão Europeia também indicavam uma subida moderada, de 7,5% em 2019 para 8,3% em 2020. Relativamente à inflação, esta foi particularmente impactada pela crise económica, situando-se em território negativo desde agosto até dezembro, de acordo com a informação oficial do *Eurostat*. Esta descida também se encontrava perspetivada pela Comissão Europeia. Neste contexto, o Banco Central Europeu (BCE) procedeu a um incremento substancial do grau acomodatório da política monetária. De entre as várias medidas anunciadas, salientaram-se (i) a criação do programa de compra de ativos para resposta à emergência pandémica (conhecido pela sigla em inglês *PEPP*), dotado de elevada flexibilidade no ritmo mensal de aquisições, nas jurisdições dos emitentes e no tipo de obrigações adquiridas, (ii) o aumento do programa de compra de ativos em 120 mil milhões de euros e (iii) as condições significativamente mais favoráveis para as operações de refinanciamento de prazo alargado direcionadas (vulgo *TLTRO-III*).



Para a economia portuguesa, as perspetivas de outono da Comissão Europeia apontavam para uma contração mais significativa em 2020 que a da maioria dos Estados-membros, com uma queda do PIB real de 9,3%, após ter registado um crescimento de 2,2% em 2019. No entanto, segundo o instituto nacional de estatística, a quebra, apesar de ter sido bastante acentuada, foi menor, tendo-se fixado a 7,6%. Esta evolução deriva da maior relevância para a atividade económica de setores mais impactados pelo confinamento, tais como os ligados ao turismo. No que diz respeito do mercado de trabalho, à semelhança de outros países europeus, a deterioração foi atenuada pelas medidas de retenção de emprego, embora se tenha observado uma subida da taxa de desemprego. No que se refere à inflação, esta prolongou a trajetória de abrandamento significativo, influenciada, em especial, pela evolução negativa dos preços da energia.

Indicadores da Economia Portuguesa

Taxas de variação homólogas em %, exceto onde indicado

	2018	2019	2020
PIB real	2,8	2,2	-9,3
Consumo privado	2,6	2,4	-7,9
Consumo público	0,6	0,7	1,0
Formação Bruta de Capital Fixo	6,2	5,4	-10,2
Exportações	4,1	3,5	-21,0
Importações	5,0	4,7	-15,6
Inflação	1,2	0,3	-0,1
Taxa de desemprego (em %)	7,1	6,5	8,0
Saldo orçamental (em % do PIB)	-0,3	0,1	-7,3
Dívida Pública (em % do PIB)	122	117	135

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2020.

Por fim, de acordo com as projeções do FMI, as economias emergentes, quando comparadas com as do bloco desenvolvido, deverão ter registado uma contração menor da atividade em 2020, de 3,3%, após terem evidenciado um crescimento de 3,7% em 2019. Perante este enquadramento e dada a inflação controlada, os bancos centrais dos países do bloco emergente adotaram também uma política monetária consideravelmente mais acomodatória, com várias destas autoridades monetárias a terem introduzido programas de compra de ativos, tais como o da Índia, o da África do Sul, o da Hungria e o da Polónia. Importa realçar, no entanto, a dinâmica da atividade da China, que se destacou pela positiva, ao ter evidenciado um crescimento de 2,3% em 2020, segundo o *China National Bureau of Statistics*. O melhor comportamento económico deste país, que constituiu o primeiro a ser afetado pela pandemia, poderá refletir a maior eficácia no controlo das infeções e das políticas de estímulo implementadas.

MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

Na área de escritórios, e a partir de março, registou-se uma forte redução da procura quer para possíveis expansões quer para possíveis mudanças. O teletrabalho ganhou relevância, provocando um direcionamento para uma cultura híbrida e um aumento da taxa de desocupação, assim como a suspensão de um número significativo de novos projetos que estavam na iminência de avançar, e que pretendiam dar resposta à elevada procura que se registava até então.



No setor do retalho, os confinamentos e consequentes limitações laterais, levaram ao fecho da maioria dos espaços tendo-se instalado enormes dúvidas e receios neste setor. Apesar de muitos operadores terem procurado inovar com novas formas de realizar comércio, apostando nomeadamente no on-line, este redirecionamento não supriu, na grande maioria dos casos, a redução física de Clientes, nacionais e estrangeiros.

No que concerne à habitação, correlacionadas as limitações referentes a visitas, com um clima de grande volatilidade e incerteza, o número de transações sofreu uma forte redução. Neste contexto, assinala-se que, relativamente ao arrendamento, principalmente nos grandes centros urbanos, registou-se uma acentuada transformação de unidades direcionadas para o alojamento de curta duração para o arrendamento de longa duração, com consequente redução dos preços das rendas.

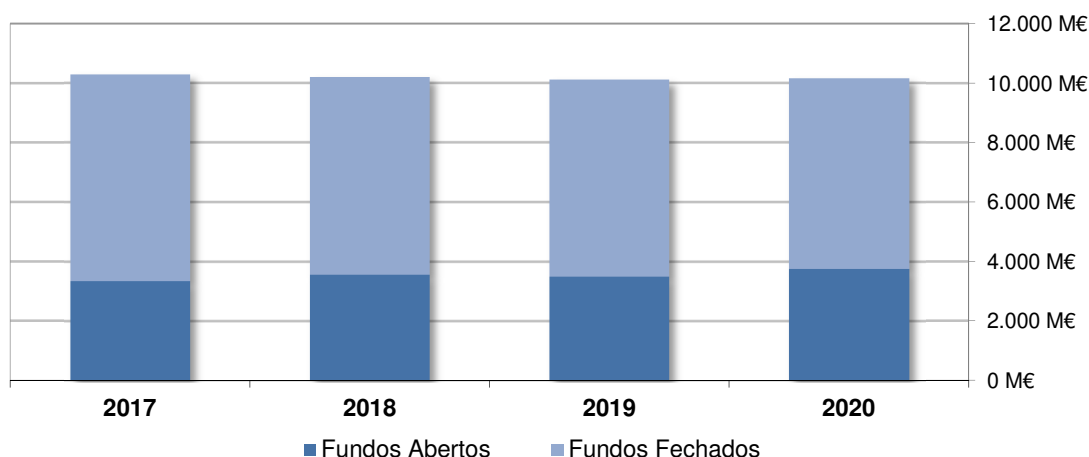
Apesar da pandemia ter impactado fortemente o setor imobiliário, registou-se um número significativo de transações nos vários segmentos.

Perante o quadro pandémico, e com as inerentes limitações de mobilidade, registou-se uma forte redução da procura, mas também da oferta de produto de investimento, porquanto os diversos vendedores e compradores continuam na expectativa sobre a evolução do quadro económico.

Por sua vez, e não obstante as elevadas dúvidas que pairam sobre a economia, os setores hoteleiro, pela redução de turistas, e o retalho, pelo impacto da lei das moratórias, sofreram uma diminuição de interesse e alargamento das yields.

MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No final de 2020, o somatório dos valores dos ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário ascendia a 10.161,7 milhões de euros (M€), o que traduz um crescimento de 40M€ face ao final de 2019.



Fontes: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas 31 de dezembro de 2020

Analisando o ano de 2020, verifica-se que a totalidade do investimento se encontrava aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 77% em construções acabadas, 14% em terrenos e 9% em projetos de construção. Numa análise setorial, conclui-se que estes imóveis se enquadravam predominantemente no sector dos serviços (38%), do comércio (24%) e habitacional (14%).

No final do ano, existiam 196 fundos imobiliários em atividade, menos 11 do que no fim do ano anterior. As dez maiores gestoras concentravam 66% do mercado, destacando-se a Interfundos com uma quota de 12,5%, a Square AM com uma quota de 11,3%, a Caixa Gestão de Ativos com uma quota de 9,2% e a GNB Real Estate com uma quota de 6,3%.



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 2020 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. Foi efetuada a venda de um apartamento no empreendimento Quinta de S. Mateus, por um valor global de 140 mil euros.

Para 2021, a gestão continuará a seguir a estratégia de acompanhamento e monitorização do parque imobiliário do Fundo, tendo em vista a sua valorização e rentabilização.

Medidas tomadas no âmbito da pandemia Covid-19

Na sequência do surto pandémico Covid-19, o Conselho de Administração da sociedade gestora do Fundo tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia e ativou o plano de contingência, passando a atividade a ser desenvolvida no edifício sede e em regime de teletrabalho.

Os peritos avaliadores consideram que as avaliações efetuadas após decretado o Estado de Emergência foram realizadas tendo por base os pressupostos e dados de mercado conhecidos à data, não sendo possível prever os efeitos futuros que possam advir da evolução da pandemia.

Para gestão do Fundo, e tendo presente informação disponível, os efeitos da pandemia não são suscetíveis de induzir a alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património gerido, considerando suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144.º do RGOIC na avaliação dos ativos imobiliários sob sua gestão.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excecionais decorrentes do subsequente agravamento da pandemia no início de 2021 não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 13.405.250 euros e um valor líquido global de 9.937.793 euros. Os Proveitos totalizaram 465.571 euros, sendo 297.072 euros de Rendimentos, e os Custos ascenderam a 907.919 euros. O Resultado Líquido do Exercício negativo foi de -442.348 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade anual de - 4,25%.

**Dados Históricos**

Valores em euros

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade
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%
2020	9.937.793,46 €	39.721	250,1899 €	- 4,25%

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Proveitos	856.552	400.479	837.196	548.466	465.571
Custos	1.976.081	905.075	724.318	892.162	907.919
Resultado Líquido	-1.119.529	-504.596	112.879	-343.696	-442.348

Valores em euros

Alguns custos suportados pelo fundo	2016	2017	2018	2019	2020
- Impostos	53.441	61.563	53.322	54.015	51.094
- Comissão de Gestão	57.399	52.948	51.081	50.703	49.318
- Comissão de Depósito	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
- Taxa de Supervisão	3.637	3.414	3.328	3.319	3.180
- Custos de Auditoria	4.305	3.075	3.075	3.075	3.075

Lisboa, 23 de fevereiro de 2021



Tiago Ravara Marques

Paula Cristina Geada



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**BALANÇOS**

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO							PASSIVO					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2020			2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos		
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido				Líquido	2020	2019
ATIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO					
31	Terrenos	1 e 3	6.419.849	-	-2.902.249	3.517.600	3.723.000	61	Unidades de Participação	2	19.860.500	19.860.500
32	Construções	1 e 3	13.056.132	221.602	-3.390.084	9.887.650	10.082.775	62	Variações Patrimoniais	2	-1.860.755	-1.860.755
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	-7.619.604	-7.275.908
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-	-
35	Outros ativos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	-442.348	-343.696
TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS			19.475.981	221.602	-6.292.333	13.405.250	13.805.775	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			9.937.793	10.380.141
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							OBRIGAÇÕES:					
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	404.965	166.927
13+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas		-	-
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS			404.965	166.927
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-	CONTAS DE TERCEIROS				
26	Outros títulos		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.			-	-	-	-	-	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS					
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	423	Comissões e outros encargos a Pagar	14	2.426	2.167
412	Devedores por rendas vencidas	8	433.649	-	-	433.649	188.676	424+...+429	Outras Contas de Credores	14	8.231	9.304
113+...+419	Outras Contas de Devedores		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-
TOTAL DOS VALORES A RECEBER			433.649	-	-	433.649	188.676	432	Empréstimos Não Titulados	14	3.330.000	3.330.000
DISPONIBILIDADES							DISPONIBILIDADES					
11	Caixa		-	-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-
12	Depósitos à ordem	7	115.489	-	-	115.489	104.079	TOTAL DOS VALORES A PAGAR			3.340.657	3.341.471
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-	53	Acréscimos de Custos	15	246.307	185.450
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-	56	Receitas com Provento Diferido	15	24.768	24.642
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES			115.489	-	-	115.489	104.079	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
51	Acréscimos de proveitos		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS			271.075	210.092
58	Outros acréscimos e diferimentos		102	-	-	102	101	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
59	Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	-	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO			13.954.490	14.098.631
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS			102	-	-	102	101	TOTAL DO ATIVO				
TOTAL DO ATIVO			20.025.221	221.602	-6.292.333	13.954.490	14.098.631	TOTAL DO ATIVO				
Total do N° de Unidades de Participação							Valor Unitário da Unidade de Participação					
		2				39.721	39.721	2			250,1899	261,3263

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 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2020	2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2020	2019
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:				
711+...+718	De Operações Correntes	16	67.731	73.615	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		-	-
COMISSÕES					RENDIMENTO DE TÍTULOS				
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
723	Em Ativos Imobiliários	18	6.888	20.172	828	De outras operações correntes		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	18	57.723	66.044	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				
PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS					Na Carteira de Títulos e Participações				
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Ativos Imobiliários	17	402.230	446.365	833	Em Ativos Imobiliários	17	141.706	151.025
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	11	25.249	-
7412+7422	Impostos Indiretos	12	51.094	54.015	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		297.072	295.384
PROVISÕES DO EXERCÍCIO					OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	263.287	166.927	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-	-
752	Provisões para Encargos		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	58.843	64.815				<u>464.027</u>	<u>446.409</u>
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		123	184	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)					Recuperação de Incobráveis				
			<u>907.919</u>	<u>892.137</u>	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					Ganhos Extraordinários				
781	Valores Incobráveis		-	-	882	Ganhos Extraordinários		1.544	-
782	Perdas extraordinárias		-	-	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		-	102.057
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	-
784+...+788	Outras perdas eventuais		-	25	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)								<u>1.544</u>	<u>102.057</u>
			<u>-</u>	<u>25</u>	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		-	-	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		442.348	343.696
TOTAL					TOTAL				
			<u>907.919</u>	<u>892.162</u>				<u>907.919</u>	<u>892.162</u>
Resultados da Carteira de Títulos					Resultados Eventuais				
			-	-				1.544	102.032
Resultados de Ativos Imobiliários					Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento				
			-267.221	-251.870				-442.348	-343.696
Resultados das Operações Extrapatrimoniais					Resultados Líquidos do Período				
			-	-				-442.348	-343.696
Resultados Correntes									
			-443.892	-445.728					

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020	2019
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 ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de ativos imobiliários	140.000	393.000
Rendimentos de ativos imobiliários	52.225	135.010
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-	-
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	-
	<u>192.225</u>	<u>528.010</u>
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	-	-
Comissões em ativos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	70.451	55.152
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários	-	-
	<u>70.451</u>	<u>55.152</u>
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	<u>121.774</u>	<u>472.858</u>
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	-	-
Reembolsos de impostos e taxas	-	18.775
Empréstimo	-	255.000
Outros recebimentos correntes	-	-
	<u>-</u>	<u>273.775</u>
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	51.335	52.693
Comissão de depósito	5.200	5.100
Impostos e taxas	52.134	3.526
Empréstimo	-	575.000
Juros de disponibilidades e Empréstimos	-	5.202
Outros pagamentos correntes	3.239	11.610
	<u>111.908</u>	<u>653.131</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>-111.908</u>	<u>-379.356</u>
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	1.544	-
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	1.544
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinárias	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais	-	25
	<u>-</u>	<u>25</u>
Fluxo das operações eventuais	<u>1.544</u>	<u>-25</u>
Saldo dos fluxos monetários do período	11.410	93.477
Disponibilidades no início do período	104.079	10.602
Disponibilidades no fim do período	115.489	104.079

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

(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, SGOIC, 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 POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**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	31-12-2020				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Bord. Coimbra 61 Fog	1.462.446	-502.496	959.950	959.950	-
Cent. Com. Visconde	50.398	-24.298	26.100	26.100	-
Hotel Quiaios 2ª Fas	5.153.299	-1.097.599	4.055.700	4.055.700	-
Lomba Chão Bispo L14	201.755	-87.655	114.100	114.100	-
Lomba Chão Bispo L15	367.176	-123.176	244.000	244.000	-
Lomba Chão Bispo L16	305.434	-118.834	186.600	186.600	-
Lomba Chão Bispo L17	554.814	-232.864	321.950	321.950	-
Lomba Chão Bispo L18	332.886	-130.336	202.550	202.550	-
Lomba Chão Bispo L19	322.789	-131.889	190.900	190.900	-
Lomba Chão L 4	45.495	-7.395	38.100	38.100	-
Praia Quiaios L 6	5.204	-454	4.750	4.750	-
Praia Quiaios L 7 8	6.212	-812	5.400	5.400	-
Praia Quiaios L 9	6.212	3.588	9.800	9.800	-
Praia Quiaios L17	38.454	-10.604	27.850	27.850	-
Praia Quiaios L18	504.319	-131.969	372.350	372.350	-
Praia Quiaios Lote O	1.151.938	-281.838	870.100	870.100	-
Praia Quiaios LP 1ªF	179.741	34.109	213.850	213.850	-
Praia Quiaios LP 2ªF	2.016.514	-361.914	1.654.600	1.654.600	-
Qta. Cruzes	1.412.045	-523.545	888.500	888.500	-
Qta. de S. Mateus - Lote D	153.912	-49.036	104.876	104.876	-
Qta. S. Mateus Lote 3	850.991	-80.267	770.724	770.724	-
Quiaios II 204 Fogos	3.545.358	-1.876.208	1.669.150	1.669.150	-
R. Abel Dias Urbano	808.589	-335.239	473.350	473.350	-
	<u>19.475.981</u>	<u>-6.070.731</u>	<u>13.405.250</u>	<u>13.405.250</u>	<u>-</u>



Em 31 de dezembro de 2020, o montante negativo de 6.070.731 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 2020 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 3.613.657 euros.

As vendas ocorridas durante o exercício de 2020 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
Qta. S. Mateus Lote 3	140.000	120.500	19.500	-
	<u>140.000</u>	<u>120.500</u>	<u>19.500</u>	<u>-</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 2020, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2019	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2020
Valor base	19.860.500	-	-	-	19.860.500
Variações patrimoniais	-1.860.755	-	-	-	-1.860.755
Resultados transitados	-7.275.908	-	-343.696	-	-7.619.604
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-343.696	-	343.696	-442.348	-442.348
	<u>10.380.141</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-442.348</u>	<u>9.937.793</u>
Número de unidades de participação	<u>39.721</u>				<u>39.721</u>
Valor da unidade de participação	<u>261,3263</u>				<u>250,1899</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 2020, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da Carteira de Ativos

	Município	Área (m2)	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									
	Coimbra	18.234	29/12/2006	1.462.446	18/09/2020	947.900	18/09/2020	972.000	959.950
	Coimbra	14.615	29/12/2006	1.412.045	18/09/2020	869.000	18/09/2020	908.000	888.500
	Figueir. da Foz	129.593	29/12/2006	3.545.358	18/09/2020	1.588.300	18/09/2020	1.750.000	1.669.150
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS									
141 ARRENDADAS									
	Figueir. da Foz	7.471	29/12/2006	5.153.299	18/09/2020	3.997.000	18/09/2020	4.114.400	4.055.700
	Figueir. da Foz	1.644	29/12/2006	1.151.938	18/09/2020	835.300	18/09/2020	904.900	870.100
	Figueir. da Foz	602	29/12/2006	55.887	18/09/2020	130.000	18/09/2020	134.200	132.100
	Figueir. da Foz	592	29/12/2006	512.350	18/09/2020	506.400	18/09/2020	529.200	517.800
	Cantanhede	211	22/12/2009	212.619	18/09/2020	219.685	18/09/2020	230.200	224.943
	Coimbra	465	29/12/2006	808.589	18/09/2020	463.200	18/09/2020	483.500	473.350
142 NÃO ARRENDADAS									
	Coimbra	27	29/12/2006	50.398	18/09/2020	25.500	18/09/2020	26.700	26.100
	Coimbra	320	29/12/2006	201.755	18/09/2020	109.200	18/09/2020	119.000	114.100
	Coimbra	606	29/12/2006	367.176	18/09/2020	235.300	18/09/2020	252.700	244.000
	Coimbra	483	29/12/2006	305.434	18/09/2020	178.100	18/09/2020	195.100	186.600
	Coimbra	875	29/12/2006	554.814	18/09/2020	308.500	18/09/2020	335.400	321.950
	Coimbra	537	29/12/2006	332.886	18/09/2020	193.800	18/09/2020	211.300	202.550
	Coimbra	531	29/12/2006	322.789	18/09/2020	182.100	18/09/2020	199.700	190.900
	Coimbra	59	29/12/2006	45.495	18/09/2020	37.200	18/09/2020	39.000	38.100
	Figueir. da Foz	18	29/12/2006	5.204	18/09/2020	4.500	18/09/2020	5.000	4.750
	Figueir. da Foz	20	29/12/2006	6.212	18/09/2020	5.000	18/09/2020	5.800	5.400
	Figueir. da Foz	38	29/12/2006	6.212	18/09/2020	9.600	18/09/2020	10.000	9.800
	Figueir. da Foz	102	29/12/2006	38.454	18/09/2020	26.700	18/09/2020	29.000	27.850
	Figueir. da Foz	377	29/12/2006	504.319	18/09/2020	367.100	18/09/2020	377.600	372.350
	Figueir. da Foz	133	29/12/2006	123.854	18/09/2020	80.500	18/09/2020	83.000	81.750
	Figueir. da Foz	1.755	29/12/2006	1.504.164	18/09/2020	1.074.700	18/09/2020	1.198.900	1.136.800
	Cantanhede	247	29/12/2006	153.912	18/09/2020	103.852	18/09/2020	105.900	104.876
	Cantanhede	612	22/12/2009	638.372	18/09/2020	539.531	18/09/2020	552.032	545.781
	Sub Total			19.475.981		13.037.968		13.772.532	13.405.250
		Quant.	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
7 - LIQUIDEZ									
7.1. À VISTA									
712 DEPÓSITOS À ORDEM									
			EUR					-	115.489
8 - EMPRÉSTIMOS									
8.1 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS									
			EUR					-14.142	-14.142
			EUR					-17.656	-272.656
			EUR					-59.050	-959.050
			EUR					-15.885	-270.885
			EUR					-14.170	-269.170
			EUR					-12.441	-267.441
			EUR					-41.000	-941.000
			EUR					-10.727	-265.727
			EUR					-9.011	-264.011
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR									
9.1 VALORES ATIVOS									
									433.649
			EUR						
			EUR						102
9.2 VALORES PASSIVOS									
			EUR						-24.768
			EUR						-467.847
	Sub Total							-194.082	-3.467.457
<u>B - Valor líquido global do fundo (VLGF):</u>									
									9.937.793
<u>C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):</u>									
									39.721



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 2020 foi o seguinte:

	31-12-2019	Aumentos	Reduções	31-12-2020
Depósitos à ordem	104.079			115.489
	104.079	-	-	115.489

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 2020 o valor das dívidas vencidas com mais de três meses e 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	404.965	-	404.965
	404.965	-	404.965

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No exercício de 2020 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2019	Reforços	Anulações	31-12-2020
Rendas vencidas	166.927	263.287	-25.249	404.965
	166.927	263.287	-25.249	404.965

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 2020 e 2019 foram os seguintes:

	31-12-2020	31-12-2019
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	43.828	46.196
Imposto do Selo (Verba 29)	5.093	5.321
Imposto do Selo sobre Comissão de Gestão	1.973	2.198
Imposto do Selo sobre Comissão de Depósito	200	300
	<u>51.094</u>	<u>54.015</u>

14. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Comissões e outros encargos a Pagar		
Banco Depositário	2.167	2.167
Autoridade de supervisão	259	-
	<u>2.426</u>	<u>2.167</u>
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar	8.231	9.304
Empréstimos não titulados	3.330.000	3.330.000
	<u>3.340.657</u>	<u>3.341.471</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 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Acréscimos de custos		
Juros e custos equiparados - empréstimos	194.081	126.350
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	4.233	4.277
Imposto do Selo (Verba 29)	1.242	1.298
Comissão de Depósito	433	433
Taxa de supervisão	258	270
Outros custos a pagar		
IMI	34.000	34.000
Honorários Diversos	8.947	8.947
Avaliação Ativos Imobiliários	1.183	7.277
Auditoria	1.538	1.537
Taxa de majoração CMVM	392	433
Condomínio	-	628
	<u>246.307</u>	<u>185.450</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	24.768	24.642
	<u>271.075</u>	<u>210.092</u>

16. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 esta rubrica diz respeito essencialmente a juros de empréstimos do participante Fabricela – Indústria e Trefilaria, S.A.

17. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	122.206	139.625
Ganhos na alienação de construções	19.500	11.400
	<u>141.706</u>	<u>151.025</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-196.830	-341.415
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-205.400	-98.200
Perdas na alienação de construções	-	-6.750
	<u>-402.230</u>	<u>-446.365</u>
	<u>-260.524</u>	<u>-295.340</u>

18. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Comissões e taxas		
Em ativos imobiliários		
Transação imóveis	6.888	20.172
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	49.318	50.703
Comissão de depositário	5.000	5.000
Taxa de supervisão	3.180	3.319
Outras	225	7.022
	<u>57.723</u>	<u>66.044</u>
	<u>64.611</u>	<u>86.216</u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Fornecimentos e serviços externos		
Condomínio	26.773	23.040
Avaliação Ativos Imobiliários - reavaliações	15.004	14.808
Seguros	11.909	11.275
Auditoria	3.075	3.075
Registos e Notariado	1.346	498
Honorários	539	11.665
Certificação Energética	197	363
Reparações	-	91
	<u>58.843</u>	<u>64.815</u>

20. 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 2020 suportadas pela Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.:

	31-12-2020	31-12-2019
Remunerações fixas:		
Orgão de gestão	379 026	420 009
Empregados	5 707 123	4 492 761
	<u>6 086 149</u>	<u>4 912 770</u>
Remunerações variáveis:		
Orgão de gestão	38 000	60 100
Empregados	224 180	210 100
	<u>262 180</u>	<u>270 200</u>
Nº Colaboradores remunerados:		
Orgão de gestão	4	5
Empregados	109	109
	<u>113</u>	<u>114</u>



21. EVENTOS CONTINGENTES – COVID 19

Na sequência do surto pandémico Covid-19, o Conselho de Administração da sociedade gestora do Fundo tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia e ativou o plano de contingência, passando a atividade a ser desenvolvida no edifício sede e em regime de teletrabalho.

Os peritos avaliadores consideram que as avaliações efetuadas após decretado o Estado de Emergência foram realizadas tendo por base os pressupostos e dados de mercado conhecidos à data, não sendo possível prever os efeitos futuros que possam advir da evolução da pandemia.

Para gestão do Fundo, e tendo presente informação disponível, os efeitos da pandemia não são suscetíveis de induzir a alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património gerido, considerando suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144.º do RGOIC na avaliação dos ativos imobiliários sob sua gestão.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excecionais decorrentes do subsequente agravamento da pandemia no início de 2021 não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.



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 designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 13 954 490 euros e um total de capital do fundo de 9 937 793 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 442 348 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 2020 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.

Ênfase

Conforme divulgado no Relatório de Gestão e na nota 21 do anexo às demonstrações financeiras, na sequência do surto pandémico Covid-19, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia e ativou o plano de contingência, sendo sua intenção continuar a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excecionais decorrentes do agravamento da Pandemia ocorrido no início de 2021 não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo. Tendo em atenção que os peritos avaliadores salientam que as avaliações efetuadas após decretado o Estado de Emergência tiveram por base os pressupostos e dados de mercado conhecidos à data, não sendo possível prever os efeitos futuros que possam advir da evolução da pandemia, o

Conselho de Administração da Sociedade Gestora considera ainda que, tendo presente a informação disponível, os efeitos da pandemia não são suscetíveis de induzir a alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património do Fundo por si gerido, considerando suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo na avaliação dos ativos imobiliários sob sua gestão. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

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	
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 de Resultados. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria, sendo igualmente relevante o acompanhamento da sua evolução face à Pandemia do Covid-19. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do anexo às demonstrações financeiras, 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.	Principais procedimentos de auditoria efetuados: (i) 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 dois peritos avaliadores; (ii) 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; (iii) Verificação dos eventuais impactos da Pandemia do Covid-19.
2. Reconhecimento do rédito	
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, constitui uma área significativa de auditoria.	Para confirmação da plenitude e a exatidão do valor das rendas: (i) Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilístico; (ii) Verificação global das rendas contabilizadas; (iii) Verificação da documentação de atualização de rendas e impactos da pandemia Covid-19; (iv) Revisão dos critérios de reconhecimento do rédito com rendas e correspondentes ajustamentos de imparidade.

3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
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.	Principais procedimentos de auditoria efetuados: (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 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 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-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

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) n.º 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 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 primeiro mandato que correspondeu ao exercício de 2015, para um segundo mandato compreendido entre 2016 e 2019 e para um terceiro mandato compreendido entre 2020 e 2023.
- (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 1 de março de 2021.
- (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, 1 de março de 2021



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