



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado MULTINVEST

RELATÓRIO E CONTAS 2021



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 2021, a economia mundial registou uma recuperação expressiva, após a grave contração verificada no ano anterior resultante da pandemia de COVID-19. De facto, o Fundo Monetário Internacional (FMI) nas perspetivas publicadas em outubro de 2021, estimou que, depois da queda de 3,1% em 2020, o PIB real global tenha evidenciado um crescimento de 5,9% em 2021. Segundo esta perspetiva, o crescimento do agregado de países desenvolvidos (que deverá ter passado de -4,5% em 2020 para 5,2% em 2021) bem como o de emergentes (de -2,1% em 2020 para 6,4% em 2021) foi impulsionado pelo progresso na vacinação contra a COVID-19, pelo apoio das políticas macroeconómicas e pelo contínuo suporte de condições financeiras em níveis acomodaticios. Relativamente à evolução de preços, a inflação denotou uma aceleração considerável, advinda de vários fatores designadamente: (1) de efeitos base (comparação favorável com o ano anterior), (2) de disrupções na oferta mais intensas e persistentes do que o previsto, que pressionaram sobretudo em alta a componente de bens duradouros, (3) do desequilíbrio resultante de uma forte recuperação da procura conjugada com uma oferta condicionada e (4) de um forte aumento dos preços das matérias-primas, nomeadamente dos de energia.

Indicadores Económicos

Valores em %

	PIB real		Inflação		Taxa de desemprego	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Global	-3,1	5,9	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
EUA	-3,4	6,0	1,2	4,3	8,1	5,4
União Europeia ^(a)	-5,9	5,0	0,7	2,6	7,1	7,1
Área Euro	-6,4	5,0	0,3	2,4	7,9	7,9
Alemanha	-4,6	2,7	0,4	3,1	3,8	3,6
França	-7,9	6,5	0,5	1,9	8,0	8,0
Espanha	-10,8	4,6	-0,3	2,8	15,5	15,2
Itália	-8,9	6,2	-0,1	1,8	9,2	9,8
Reino Unido	-9,8	6,8	0,9	2,2	4,5	5,0
Japão	-4,6	2,4	0,0	-0,2	2,8	2,8
Rússia	-3,0	4,7	3,4	5,9	n.d.	n.d.
China	2,3	8,0	2,4	1,1	n.d.	n.d.
Índia	-7,3	9,5	6,2	5,6	n.d.	n.d.
Brasil	-4,1	5,2	3,2	7,7	n.d.	n.d.

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 2021; Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2021.

Concretamente, as projeções de outubro da supramencionada instituição indicavam que a atividade económica dos EUA, após uma contração de 3,4% em 2020, terá crescido 6,0% em 2021. A retoma económica norte-americana impulsionada pelo progresso na vacinação contra a COVID-19, permitiu a reabertura gradual da atividade, e também pelo contínuo apoio da política fiscal que se prolongou a 2021, destacando-se a aprovação de um novo pacote de estímulos de 1,9 biliões de dólares, e da política monetária expansionista em curso. No que concerne ao mercado de trabalho, foi observada uma



recuperação robusta, com a descida da taxa de desemprego de 6,7%, em dezembro de 2020, para 3,9%, em dezembro de 2021, e a criação líquida de 6,1 milhões de postos de trabalho para o mesmo período, de acordo com os dados oficiais do *Bureau of Labor Statistics*. Para o conjunto do ano, o FMI estimava uma descida da taxa de desemprego média anual de 8,1% em 2020 para 5,4% em 2021. Por seu lado, as métricas de preços de referência denotaram um aumento assinalável, com a variação homóloga do índice de preços no consumidor (IPC) a ter subido de 1,4%, em dezembro de 2020, para 7,0%, em dezembro de 2021, o registo mais elevado desde junho de 1982, segundo o *Bureau of Labor Statistics*. De forma similar, o índice de preços *Personal Consumption Expenditures* (PCE), a métrica de referência para a Reserva Federal americana (Fed), acelerou de uma variação homóloga de 1,3%, em dezembro de 2020, para 5,7% em novembro (último dado disponível à data de elaboração do relatório), constituindo também a taxa mais elevada desde julho de 1982, de acordo com o *Bureau of Economic Analysis*. Para o agregado do ano, o FMI projetava uma inflação média de 4,3% em 2021. Perante este enquadramento, a *Federal Reserve* anunciou a redução do programa de compras de ativos a partir do mês de novembro e com data de término prevista para março de 2022.

Na Área Euro, as perspetivas de outono da Comissão Europeia apontavam para um crescimento do PIB real de 5,0% em 2021, após uma contração de 6,4% em 2020. A retoma, tal como nos EUA, foi impulsionada pelo progresso na vacinação para prevenção da COVID-19 que permitiu a diminuição das medidas de restritividade em meados do ano, apesar do aumento de casos no final de 2021 ter acarretado um novo incremento das mesmas. Em adição, o suporte da política fiscal, do qual se destaca o início dos desembolsos ao abrigo do programa “*Next Generation EU*”, e a política monetária acomodatória também foram relevantes para a recuperação económica da região. Relativamente ao mercado de trabalho, foi registada uma evolução favorável, com a taxa de desemprego a diminuir de 8,1%, em dezembro de 2020, para 7,2%, em novembro de 2021, de acordo com o *Eurostat*. Importa recordar que o mercado laboral europeu foi suportado por vários programas de retenção de emprego. As perspetivas da Comissão Europeia indicavam a manutenção a 7,9% em 2021.

Indicadores Económicos da União Europeia e Área Euro

Taxas de variação em %, exceto onde indicado

	União Europeia		Área Euro	
	2020	2021	2020	2021
PIB real	-5,9	5,0	-6,4	5,0
Consumo privado	-7,3	3,5	-7,9	3,2
Consumo público	1,3	3,4	1,3	3,6
Formação Bruta de Capital Fixo	-6,3	5,5	-7,0	5,2
Exportações	-8,5	9,7	-9,1	9,7
Importações	-8,3	8,6	-9,1	8,2
Inflação	0,7	2,6	0,3	2,4
Taxa de desemprego (em%)	7,1	7,1	7,9	7,9
Saldo orçamental (em % do PIB)	-6,9	-6,6	-7,2	-7,1

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2021.

No que respeita à inflação, observou-se um aumento significativo, ao ter acelerado de uma variação homóloga de -0,3%, em dezembro de 2020, para 5,0%, em dezembro de 2021, o máximo da série, de acordo com a informação oficial do *Eurostat*. No caso europeu, importa salientar dois fatores específicos, que somam aos inicialmente citados para o aumento da inflação a nível global, que correspondem à



atualização dos ponderadores do cabaz de compras e à reversão do corte do IVA na Alemanha o qual perdurou durante o segundo semestre de 2020. Este aumento também se encontrava refletido nas perspetivas da Comissão Europeia. Neste enquadramento, o Banco Central Europeu (BCE) procedeu a ajustes na política monetária no decorrer do ano. Inicialmente, após um primeiro trimestre de crescimento económico negativo, decretou o aumento das aquisições ao abrigo do programa de compra de ativos para resposta à emergência pandémica (conhecido pela sigla em inglês PEPP) durante o segundo e terceiro trimestres. Posteriormente, com a melhoria do crescimento, para patamares considerados mais robustos, e com a subida da inflação para valores superiores ao esperado, o BCE anunciou a redução das aquisições sob o PEPP no quarto trimestre de 2021 e no primeiro trimestre de 2022 e formalizou o fim do referido esquema em março de 2022. Todavia, o programa de compras de ativos APP (*Asset Purchase Programme*) que se encontrava ao ritmo mensal de 20 mil milhões de euros, será aumentado para 40 mil milhões de euros por mês no segundo trimestre de 2022, descendo posteriormente para 30 mil milhões de euros por mês durante o terceiro trimestre de 2022 e para 20 mil milhões de euros por mês a partir de outubro de 2022, não havendo, para já, data de término.

Para a economia portuguesa, as perspetivas de outono da Comissão Europeia indicavam um crescimento económico de 4,5% em 2021, após uma recessão de 8,4% em 2020. Este comportamento refletiu o controlo da pandemia de COVID-19 e o progresso na vacinação, bem como o apoio da política orçamental. No que concerne ao mercado de trabalho, em que o impacto da crise foi amenizado pelas medidas de retenção de emprego, tais como o *layoff* simplificado, foi registado uma descida da taxa de desemprego de 7,3% no quarto trimestre de 2020 para 6,1% no terceiro trimestre de 2021, segundo o Instituto Nacional de Estatística. Para o conjunto do ano, a Comissão Europeia projetava uma descida de 6,9% em 2020 para 6,7% em 2021. No que se refere à inflação, esta evidenciou uma aceleração, embora menos pronunciada do que em outras economias avançadas, ao ter passado, de -0,3%, em dezembro de 2020, para 2,6%, em novembro de 2021, recorrendo à métrica harmonizada divulgada pelo *Eurostat*.

Indicadores da Economia Portuguesa

Taxas de variação homólogas em %, exceto onde indicado

	2019	2020	2021
PIB real	2,7	-8,4	4,5
Consumo privado	3,3	-7,1	4,6
Consumo público	2,1	0,4	4,5
Formação Bruta de Capital Fixo	5,4	-2,7	5,4
Exportações	4,1	-18,6	11,1
Importações	4,9	-12,1	10,9
Inflação	0,3	-0,1	0,8
Taxa de desemprego (em %)	6,5	6,9	6,7
Saldo orçamental (em % do PIB)	0,1	-5,8	-4,5
Dívida Pública (em % do PIB)	117	135	128

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2021.

A Comissão Europeia apontava para uma recuperação de -0,1%, em 2020, para 0,8%, em 2021.



Por último, de acordo com as projeções do FMI, as economias emergentes deverão ter registado uma taxa de variação do PIB real de 6,4% em 2021, após -2,1% em 2020. Neste bloco, importa realçar o crescimento económico projetado para a China de 8,0% em 2021. Neste país, em que vigora uma política de COVID zero para o controlo da pandemia, a atividade económica foi também condicionada pelo abrandamento do setor imobiliário e por disrupções no fornecimento de energia. Ademais, verificou-se a subida de inflação em vários países emergentes que acarretou o aumento das taxas diretoras por parte dos bancos centrais, tais como o da Rússia, o do Brasil e o da República Checa, entre outros.

Por outro lado, o ano foi prolífero em eventos de índole política, com a China a captar as preocupações dos investidores perante a possível falência de vários promotores imobiliários, sinalizando a fragilidade deste setor e as possíveis implicações para outras vertentes da economia. Será ainda de destacar a emergência de maiores tensões no continente europeu derivadas (i) da crise energética, espoletada pelo aumento exponencial do preço de gás natural, (ii) do aumento da presença militar da Rússia na sua fronteira junto à Ucrânia, (iii) da manutenção da incerteza em torno do processo do “Brexit” e (iv) de divergências entre a UE e alguns Estados-membros, em particular com a Polónia. Neste último ponto, será de salientar a possibilidade de a Comissão Europeia utilizar o mecanismo da “condicionalidade”, que prevê a suspensão de transferências de fundos, inscritos no Programa de Recuperação e Resiliência, para os Estados-membros que não cumpram com os princípios políticos da união. Adicionalmente, 136 países chegaram a acordo sobre um enquadramento fiscal a nível global, que inclui a implementação de uma taxa de imposto corporativa mínima, a ser aplicada em 2023. Nos EUA, o presidente, *J. Biden*, promulgou o aumento do limite de endividamento do governo e foi aprovado um novo plano de infraestruturas. No domínio da política externa americana, um dos eventos de maior relevância foi o anúncio da suspensão das tarifas sobre o aço e o alumínio, impostas em 2018 sobre as importações oriundas da UE, tendo as autoridades deste bloco decidido remover as taxas sobre um conjunto de produtos americanos. Por último, no Japão, destacou-se a eleição de *F. Kishida* para primeiro-ministro e a posterior apresentação de um plano de estímulos sem precedentes para a economia nipónica.

MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

O atual enquadramento macroeconómico e o ambiente de reduzidas taxas de juro favoreceram a procura por investimentos alternativos, nomeadamente, mas sem limitar, a procura pela classe de ativos imobiliários. As expectativas crescentes inflacionistas subjacentes nos mercados financeiros fomentaram um possível comportamento positivo futuro dos ativos imobiliários dadas as características inerentes a estes mesmos ativos.

Em termos segmentais, o investimento no segmento de Escritórios apresentou uma recuperação ao longo do ano, apesar de ainda se encontrar em níveis inferiores aos do ano de 2020. No que concerne ao arrendamento e do ponto de vista geográfico, a zona do Parque das Nações foi a zona que apresentou maior volume da área contratada, sendo que em termos setoriais se destacaram pela positiva a Tecnologia, os Media e as Telecomunicações. Acresce que ao longo do ano, os preços das rendas por m² apresentaram uma variação positiva em todas as zonas da cidade de Lisboa.

No setor da Logística o volume total de absorção apresentou um nível máximo histórico, impulsionado pelas alterações comportamentais derivadas da pandemia Covid-19, designadamente o crescimento abrupto do comércio online. Os operadores de logística continuaram a enfrentar um desafio na procura de espaços de qualidade, que escasseiam, e no investimento tecnológico que lhes permita concretizarem as suas entregas com o maior nível de eficiência possível. Consequentemente é já visível uma pressão nos valores de renda de mercado nas zonas periféricas às cidades principais, sendo esperado que esta trajetória de preços se continue a verificar enquanto não surgir em mercado nova oferta com elevados padrões de qualidade.

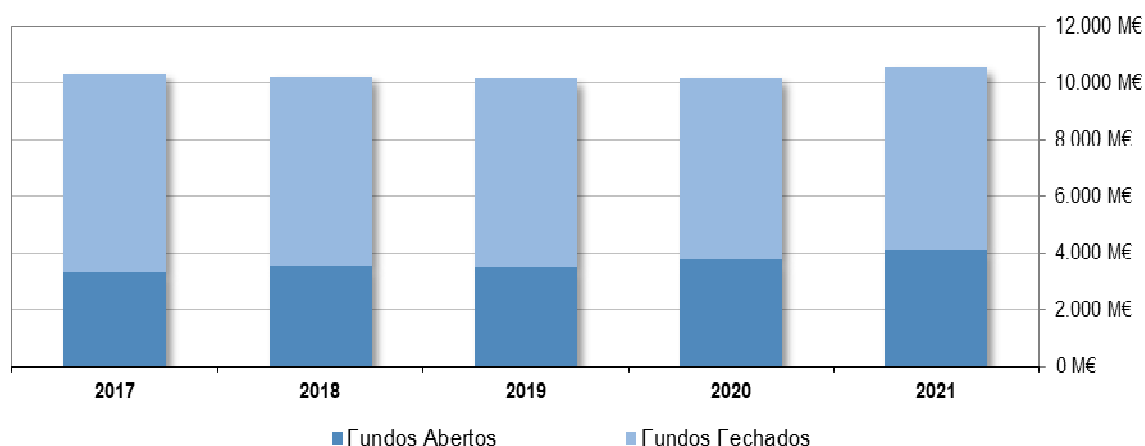


O ano transato representou também um ano de recuperação para os setores mais afetados pelo ambiente pandémico, nomeadamente o setor do Retalho e da Hotelaria que apresentaram em 2021 um comportamento positivo versus o ano anterior.

A expectativa de controlo da pandemia em 2022, conjugada com as expectativas otimistas macroeconómicas e as tendências inflacionistas implícitas no mercado suportam um provável comportamento positivo do mercado imobiliário no médio prazo.

MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No final de 2021, o montante dos ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário ascendia a 10.521,2 milhões de euros (M€), o que traduz um crescimento de 454M€ face ao final de 2020.



Analisando o ano de 2021, verifica-se que a totalidade do investimento se encontrava aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 77% em construções acabadas, 12% em terrenos e 10% em projetos de construção. Numa análise setorial, conclui-se que estes imóveis se enquadravam predominantemente no sector dos serviços (42%), do comércio (24%) e habitacional (13%).

No final do ano, existiam 193 fundos imobiliários em atividade, menos 3 do que no fim do ano anterior. As dez maiores gestoras concentravam 63% do mercado, destacando-se a Square AM com uma quota de 11,6%, a Interfundos com uma quota de 11,2% e a Caixa Gestão de Ativos com uma quota de 8,5%

Fonte: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas - Valores a 31 de dezembro de 2021



ATIVIDADE DO FUNDO

Caracterização

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado MULTINVEST ainda está em outubro 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 2021 a atividade do Fundo manteve-se em linha com a estratégia definida anteriormente. Os 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 vendas no empreendimento Quinta S. Mateus, num valor total de 439 mil euros, um apartamento pelo montante de 155 mil euros e quatro lojas pelo valor global de 284 mil euros.

Em 29 de outubro de 2021 foi realizada uma Assembleia de Participantes, na qual foi deliberada a prorrogação do Fundo por um período de 5 anos.

Para 2022, a gestão continuará a seguir a estratégia de acompanhamento e monitorização da carteira imobiliária do Fundo, tendo em vista a sua valorização e rentabilização.

Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 12.932.625 euros e um valor líquido global de 10.116.570 euros. Os Proveitos totalizaram 731.643 euros, sendo 210.793 euros de Rendas, e os Custos, por seu lado, ascenderam a 552.866 euros, para o qual contribuíram os juros de empréstimos no valor de 57.653 euros. O Resultado Líquido do Exercício foi de 178.777 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade anual de 1,80%.

Dados Históricos

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade
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%
2021	10.116.570,51 €	39.721	254,6907 €	1,80%

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Proveitos	400.479	837.196	548.466	465.571	731.643
Custos	905.075	724.318	892.162	907.919	552.866
Resultado Líquido	-504.596	112.879	-343.696	-442.348	178.777

Valores em euros

Alguns custos suportados pelo fundo	2017	2018	2019	2020	2021
- Impostos	61.563	53.322	54.015	51.094	46.733
- Comissão de Gestão	52.948	51.081	50.703	49.318	46.521
- Comissão de Depósito	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
- Taxa de Supervisão	3.414	3.328	3.319	3.180	3.140
- Custos de Auditoria	3.075	3.075	3.075	3.075	3.075

Avaliação dos ativos imobiliários

Os imóveis que compõem os ativos imobiliários são registados inicialmente de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. A valorização posterior de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, e reanalisada com uma periodicidade mínima de 12 meses, correspondendo a valorização de cada imóvel à média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação. Os peritos avaliadores dos imóveis utilizam pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento. Nas suas avaliações, os peritos avaliadores têm em conta os pressupostos que acham mais adequados tendo em conta os métodos utilizados e os imóveis a avaliar.

Sustentabilidade

A adesão em junho de 2019 aos Princípios para o Investimento Responsável das Nações Unidas (PRI), o mais relevante compromisso da comunidade de investidores institucionais a nível global para o reconhecimento do papel do investimento responsável na prossecução dos princípios universais nas áreas dos direitos humanos, meio ambiente e combate à corrupção, representou um passo relevante na afirmação da estratégia de Sustentabilidade da Caixa Gestão de Ativos, reforçando a importância estratégica que a incorporação de fatores ESG (“Environmental, Social and Governance”) assume no processo de investimento dos fundos sob gestão.

A incorporação desta temática na estratégia de investimentos da Caixa Gestão de Ativos está enquadrada na Política de Investimento Socialmente Responsável, Política de Envolvimento e da Política de Exercício dos Direitos de Voto, que estão disponíveis no sítio da internet da Caixa Gestão de Ativos (www.caixagestaodeativos.pt). É entendimento da Caixa Gestão de Ativos que a concretização do definido nas citadas Políticas permite cumprir o desígnio estratégico de constituir-se como um exemplo na realização de Investimentos Socialmente Responsáveis, centrando a sua atuação nas dimensões principais, integração e envolvimento.

Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020, conhecido por Regulamento da Taxonomia, que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de



novembro de 2019, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Lisboa, 14 de fevereiro de 2022



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO							PASSIVO					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2021			2020	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos		
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido				Líquido	2021	2020
ATIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO					
31	Terrenos	1 e 3	6.419.849	-	-2.980.999	3.438.850	3.517.600	61	Unidades de Participação	2	19.860.500	19.860.500
32	Construções	1 e 3	12.551.564	224.309	-3.282.098	9.493.775	9.887.650	62	Variações Patrimoniais	2	-1.860.755	-1.860.755
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	-8.061.952	-7.619.604
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-	-
35	Outros ativos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	178.777	-442.348
TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS			18.971.413	224.309	-6.263.097	12.932.625	13.405.250	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			10.116.570	9.937.793
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES					
OBRIGAÇÕES:							PROVISÕES ACUMULADAS					
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	-	404.965
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas		12.773	-
13+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS			12.773	404.965
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		-	-	-	-	433.649	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-
113+...+419	Outras Contas de Devedores		-	-	-	-	-	423	Comissões e outros encargos a Pagar	14	2.429	2.426
TOTAL DOS VALORES A RECEBER			-	-	-	-	433.649	424+...+429	Outras Contas de Credores	14	1.754	8.231
DISPONIBILIDADES							EMPRÉSTIMOS E ADIANTAMENTOS					
11	Caixa		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-
12	Depósitos à ordem	7	29.881	-	-	29.881	115.489	432	Empréstimos Não Titulados	14	2.545.000	3.330.000
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-	TOTAL DOS VALORES A PAGAR			2.549.183	3.340.657
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-					
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES			29.881	-	-	29.881	115.489					
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
51	Acréscimos de proveitos		-	-	-	-	-	53	Acréscimos de Custos	15	257.890	246.307
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	56	Receitas com Provento Diferido	15	26.193	24.768
58	Outros acréscimos e diferimentos		103	-	-	103	102	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-
59	Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS			103	-	-	103	102	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS			284.083	271.075
TOTAL DO ATIVO			19.001.397	224.309	-6.263.097	12.962.609	13.954.490	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO			12.962.609	13.954.490
Total do Nº de Unidades de Participação							Valor Unitário da Unidade de Participação					
						39.721	39.721	2			254.6907	250.1899

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 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2021	2020	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2021	2020
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
711+...+718	De Operações Correntes	16	57.652	67.731	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 Ativos Imobiliários	18	11.956	6.888	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	18	55.721	57.723	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 Ativos Imobiliários	17	129.059	402.230	833	Em Ativos Imobiliários	17	93.434	141.706
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	427.413	25.249
7412+7422	Impostos Indiretos	12	46.732	51.094	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		210.793	297.072
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-	-
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	22.448	263.287		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		731.640	464.027
752	Provisões para Encargos	11	12.773	-					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	58.724	58.843		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		135	123	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		395.200	907.919	882	Ganhos Extraordinários		-	1.544
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				883	Ganhos de Exercícios Anteriores		-	-
781	Valores Incobráveis		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		3	-
782	Perdas extraordinárias		-	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		3	1.544
783	Perdas de exercícios anteriores	20	157.666	-					
784+...+788	Outras perdas eventuais		-	-					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		157.666	-					
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		178.777	-	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		-	442.348
	TOTAL		731.643	907.919		TOTAL		731.643	907.919
	Resultados da Carteira de Títulos		-	-		Resultados Eventuais		-157.663	1.544
	Resultados de Ativos Imobiliários		509.453	-267.221		Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		178.777	-442.348
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-		Resultados Líquidos do Período		178.777	-442.348
	Resultados Correntes		336.440	-443.892					

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2021	2020
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	439.500	140.000
Rendimentos de ativos imobiliários	488.202	52.225
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-	-
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	-
	927.702	192.225
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	-	-
Comissões em ativos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	85.620	70.451
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	-	-
Construções/Projetos em Curso+Grandes Reparações	-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários	-	-
	85.620	70.451
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	842.082	121.774
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	-	-
Reembolsos de Impostos e taxas	-	-
Empréstimo	-	-
Outros recebimentos correntes	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	46.810	51.335
Comissão de depósito	5.000	5.200
Impostos e taxas	53.288	52.134
Empréstimo	785.000	-
Juros de disponibilidades e Empréstimos	32.555	-
Outros pagamentos correntes	2.537	-
	925.190	3.239
Fluxo das operações de gestão corrente	-925.190	-111.908
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	-	1.544
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinários	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais	2.500	-
	2.500	-
Fluxo das operações eventuais	-2.500	1.544
Saldo dos fluxos monetários do período	-85.608	11.410
Disponibilidades no início do período	115.489	104.079
Disponibilidades no fim do período	29.881	115.489



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(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.

Em 11 de novembro de 2021 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 2021, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 29 de outubro de 2021.

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 melhoramento 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	31-12-2021			
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)
Bord. Coimbra 61 Fog	1.462.446	-516.196	946.250	946.250
Cent. Com. Visconde	50.398	-26.398	24.000	24.000
Hotel Quiaios 2ª Fas	5.153.299	-1.059.549	4.093.750	4.093.750
Lomba Chão Bispo L14	201.755	-87.455	114.300	114.300
Lomba Chão Bispo L15	367.176	-122.026	245.150	245.150
Lomba Chão Bispo L16	305.434	-117.384	188.050	188.050
Lomba Chão Bispo L17	554.814	-230.164	324.650	324.650
Lomba Chão Bispo L18	332.886	-128.786	204.100	204.100
Lomba Chão Bispo L19	322.789	-129.889	192.900	192.900
Lomba Chão L 4	45.495	-8.395	37.100	37.100
Praia Quiaios L 6	5.204	-754	4.450	4.450
Praia Quiaios L 7 8	6.212	-1.187	5.025	5.025
Praia Quiaios L 9	6.212	3.088	9.300	9.300
Praia Quiaios L17	38.453	-12.353	26.100	26.100
Praia Quiaios L18	504.319	-137.869	366.450	366.450
Praia Quiaios Lote O	1.151.938	-296.638	855.300	855.300
Praia Quiaios LP 1ªF	179.741	34.559	214.300	214.300
Praia Quiaios LP 2ªF	2.016.514	-369.764	1.646.750	1.646.750
Qta. Cruzes	1.412.045	-538.695	873.350	873.350
Qta. S. Mateus Lote 3	500.336	-33.686	466.650	466.650
Quiaios II 204 Fogos	3.545.358	-1.926.108	1.619.250	1.619.250
Rua Abel Dias Urbano	808.589	-333.139	475.450	475.450
	<u>18.971.413</u>	<u>-6.038.788</u>	<u>12.932.625</u>	<u>12.932.625</u>



Em 31 de dezembro de 2021, o montante negativo de 6.038.788 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 2021 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 2.823.025 euros.

As vendas ocorridas durante o exercício de 2021 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
Qta. de S. Mateus - Lote D	54.000	53.706	294	-
Qta. S. Mateus Lote 3	383.000	364.404	18.596	-
	<u>437.000</u>	<u>418.109</u>	<u>18.891</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 2021, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2020	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2021
Valor base	19.860.500	-	-	-	19.860.500
Variações patrimoniais	-1.860.755	-	-	-	-1.860.755
Resultados transitados	-7.619.604	-	-442.348	-	-8.061.952
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	<u>-442.348</u>	<u>-</u>	<u>442.348</u>	<u>178.777</u>	<u>178.777</u>
	<u>9.937.793</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>178.777</u>	<u>10.116.570</u>
Número de unidades de participação	<u>39.721</u>				<u>39.721</u>
Valor da unidade de participação	<u>250,1899</u>				<u>254,6907</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 2021, 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	17-09-2021	929.200	17-09-2021	963.300	946.250		
	Coimbra	14.615	29-12-2006	1.412.045	17-09-2021	854.100	17-09-2021	892.600	873.350		
	Figueir. da Foz	129.593	29-12-2006	3.545.358	17-09-2021	1.551.000	17-09-2021	1.687.500	1.619.250		
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS											
141 ARRENDADAS											
	Figueir. da Foz	7.471	29-12-2006	5.153.299	17-09-2021	3.894.600	17-09-2021	4.292.900	4.093.750		
	Figueir. da Foz	1.644	29-12-2006	1.151.938	17-09-2021	853.300	17-09-2021	857.300	855.300		
	Figueir. da Foz	602	29-12-2006	55.887	17-09-2021	130.400	17-09-2021	139.500	134.950		
	Figueir. da Foz	1.128	29-12-2006	976.152	17-09-2021	1.010.400	17-09-2021	1.053.600	1.032.000		
	Cantanhede	58	29-12-2006	59.575	22-12-2021	78.600	22-12-2021	80.000	79.300		
	Coimbra	466	29-12-2006	808.589	17-09-2021	463.500	17-09-2021	487.400	475.450		
142 NÃO ARRENDADAS											
	Coimbra	27	29-12-2006	50.398	17-09-2021	22.000	17-09-2021	26.000	24.000		
	Coimbra	320	29-12-2006	201.755	17-09-2021	113.100	17-09-2021	115.500	114.300		
	Coimbra	606	29-12-2006	367.176	17-09-2021	242.800	17-09-2021	247.500	245.150		
	Coimbra	483	29-12-2006	305.434	17-09-2021	187.000	17-09-2021	189.100	188.050		
	Coimbra	866	29-12-2006	554.814	17-09-2021	323.400	17-09-2021	325.900	324.650		
	Coimbra	537	29-12-2006	332.886	17-09-2021	202.800	17-09-2021	205.400	204.100		
	Coimbra	523	29-12-2006	322.789	17-09-2021	192.400	17-09-2021	193.400	192.900		
	Coimbra	59	29-12-2006	45.495	17-09-2021	36.100	17-09-2021	38.100	37.100		
	Figueir. da Foz	18	29-12-2006	5.204	17-09-2021	4.400	17-09-2021	4.500	4.450		
	Figueir. da Foz	20	29-12-2006	6.212	17-09-2021	4.800	17-09-2021	5.250	5.025		
	Figueir. da Foz	38	29-12-2006	6.212	17-09-2021	9.200	17-09-2021	9.400	9.300		
	Figueir. da Foz	102	29-12-2006	38.454	17-09-2021	25.500	17-09-2021	26.700	26.100		
	Figueir. da Foz	377	29-12-2006	504.319	17-09-2021	359.900	17-09-2021	373.000	366.450		
	Figueir. da Foz	133	29-12-2006	123.854	17-09-2021	78.500	17-09-2021	80.200	79.350		
	Figueir. da Foz	1.219	29-12-2006	1.040.361	17-09-2021	594.300	17-09-2021	635.200	614.750		
	Cantanhede	444	29-12-2006	440.762	22-12-2021	375.100	22-12-2021	399.600	387.350		
	Sub Total			18.971.413		12.536.400		13.328.850	12.932.625		
				Quant.	Mbada	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
7 - LIQUIDEZ											
7.1. À VISTA											
712 DEPÓSITOS À ORDEM											
				EUR				-	29.881		
8 - EMPRÉSTIMOS											
8.1 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS											
				EUR				-71.831	-441.831		
				EUR				-21.057	-276.057		
				EUR				-19.342	-274.342		
				EUR				-17.613	-272.613		
				EUR				-59.250	-959.250		
				EUR				-15.899	-270.899		
				EUR				-14.183	-269.183		
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR											
9.1 VALORES ATIVOS											
914 RENDAS EM DÍVIDA											
				EUR							
915 OUTROS											
				EUR					103		
9.2 VALORES PASSIVOS											
925 RENDAS ADIANTADAS											
				EUR					-26.193		
926 OUTROS											
				EUR					-55.671		
	Sub Total							-219.175	-2.816.055		
<u>B - Valor líquido global do fundo (VLGF):</u>											
									10.116.570		
<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 2021 foi o seguinte:

	31-12-2020	Aumentos	Reduções	31-12-2021
Depósitos à ordem	115.489			29.881
	115.489	-	-	29.881

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

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No exercício de 2021 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2020	Reforços	Anulações	31-12-2021
Rendas vencidas	404.965	22.448	-427.413	-
Provisões acumuladas	-	12.773	-	12.773
	404.965	35.221	-427.413	12.773

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 2021 e 2020 foram os seguintes:

	31-12-2021	31-12-2020
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	39.434	43.828
Imposto do Selo (Verba 29)	5.037	5.093
Imposto do Selo sobre Comissão de Gestão	1.861	1.973
Imposto do Selo sobre Comissão de Depósito	200	200
Imposto do Selo - Arrendamento (verba 2)	200	-
	<u>46.732</u>	<u>51.094</u>

14. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Comissões e outros encargos a Pagar		
Banco Depositário	2.167	2.167
Autoridade de supervisão	262	259
	<u>2.429</u>	<u>2.426</u>
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar	1.754	8.231
Empréstimos não titulados	<u>2.545.000</u>	<u>3.330.000</u>
	<u>2.549.183</u>	<u>3.340.657</u>

A 31 de Dezembro de 2020, a totalidade dos empréstimos não titulados do Fundo tinham sido concedidos pelo participante Fapricela - Indústria de Trefilaria, S.A..

A 31 de Dezembro de 2021, a totalidade dos empréstimos passaram para o novo participante: ATEX INVEST – Investimentos Imobiliários, S.A..

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Acréscimos de custos		
Juros e custos equiparados - empréstimos	219.175	194.081
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	3.932	4.233
Imposto do Selo (Verba 29)	1.265	1.242
Comissão de Depósito	433	433
Taxa de supervisão	263	258
Outros custos a pagar		
IMI	30.905	34.000
Auditoria	1.538	1.538
Taxa de majoração CMVM	379	392
Honorários Diversos	-	8.947
Avaliação Ativos Imobiliários	-	1.183
	<u>257.890</u>	<u>246.307</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	<u>26.193</u>	<u>24.768</u>
	<u>284.083</u>	<u>271.075</u>

16. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 esta rubrica diz respeito essencialmente a juros de empréstimos (nota 14).

17. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	74.543	122.206
Ganhos na alienação de construções	18.891	19.500
	<u>93.434</u>	<u>141.706</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-50.309	-196.830
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-78.750	-205.400
	<u>-129.059</u>	<u>-402.230</u>
	<u>-35.625</u>	<u>-260.524</u>



18. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Comissões e taxas		
Em ativos imobiliários		
Transação imóveis	11.956	6.888
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	46.521	49.318
Comissão de depositário	5.000	5.000
Taxa de supervisão	3.140	3.180
Outras	1.060	225
	55.721	57.723
	67.677	64.611

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Fornecimentos e serviços externos		
Condomínio	25.833	26.773
Avaliação Ativos Imobiliários - reavaliações	15.140	15.004
Seguros	8.724	11.909
Registos e Notariado	3.300	1.346
Auditoria	3.075	3.075
Certificação Energética	1.748	197
Honorários	904	539
	58.724	58.843

20. PERDAS DE EXERCÍCIO ANTERIORES

No exercício de 2021, foram registadas Perdas de exercícios anteriores, no valor de 157.666 euros, resultado da renegociação do contrato de arrendamento com o Inquilino Quiaios Hotel - Empreendimentos Turísticos, SA. Esta reestruturação da dívida levou à reversão de ajustamentos para as dívidas vencidas deste inquilino, conforme evidenciado na Nota 11.



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 2021 suportadas pela Caixa Gestão de Ativos, SGOIC S.A.:

	31-12-2021	31-12-2020
Remunerações fixas:		
Orgão de gestão	519 290	379 026
Empregados	5 604 459	5 707 123
	<u>6 123 748</u>	<u>6 086 149</u>
Remunerações variáveis:		
Orgão de gestão	84 500	38 000
Empregados	321 948	224 180
	<u>406 448</u>	<u>262 180</u>
Nº Colaboradores remunerados:		
Orgão de gestão	4	4
Empregados	113	109
	<u>117</u>	<u>113</u>

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".

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 n.º 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 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, SGOIC, S.A. (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 12 962 609 euros e um total de capital do fundo de 10 116 570 euros, incluindo um resultado líquido de 178 777 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 2021 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 de 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 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.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> (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.
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, constitui uma área significativa 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; (iii) Verificação da documentação de atualização de rendas; (iv) Revisão dos critérios de reconhecimento do rédito com rendas e correspondentes ajustamentos de imparidade.
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 a 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 16 de fevereiro de 2022;
- (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, 16 de fevereiro de 2022



António José Correia de Pina Fonseca,
(ROC nº 949, inscrito na CMVM sob o nº 20160566)
em representação de
BDO & Associados - SROC