

**Multi Properties Fundo de
Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 22.957.521/0001-74

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Demonstrações Financeiras

relatório dos auditores independentes

sobre as demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2019

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 22.957.521/0001-74

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanco patrimonial..... 3

Demonstração do resultado 4

Demonstração das mutações do patrimônio líquido..... 5

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto..... 6

Notas explicativas às demonstrações financeiras 7

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela Banco Modal S.A., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto contido na seção a seguir intitulada "Base para Opinião com Ressalvas" as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião com ressalva

Conforme nota explicativa nº7, em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía participações em quatro Shopping Centers, que somados, montavam de R\$ 13.589 mil, aproximadamente 103,26% do patrimônio Líquido do Fundo. Durante os procedimentos de auditoria, através do exame dos laudos de avaliação de cada empreendimento, que essas participações somadas montavam R\$ 12.737 mil. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2019 o resultado do exercício, o ativo e conseqüentemente o patrimônio líquido do fundo estavam superavaliadas em R\$ 852 mil.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo mantinha em seu passivo um montante de R\$ 410 mil a título de alugueis a conciliar. Este montante é referente a alugueis recebidos, porém não identificados. Pelo fato de não obtermos a composição e conciliação deste valor, não obtivemos segurança razoável sobre este montante.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a nota explicativa 9.d., que indica que o Fundo não gerou saldo positivo no regime de caixa durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, esses eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos no nosso parágrafo de outros assuntos, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional dos investimentos do Fundo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 17 às demonstrações financeiras, que descreve que em 06 de março de 2020, o Fundo realizou a venda dos imóveis localizados na Rua Marcílio Dias, adquiridos através de permuta e avaliados pelo valor de R\$ 1.700 mil em 2019 e vendidos em 2020 por R\$ 1.170 mil, acarretando um resultado negativo para o fundo de R\$ 530 mil. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedade para Investimento

O Fundo tem por objeto preponderante investir, direta ou indiretamente, (i) em um portfólio de empreendimentos imobiliários, dentre eles – mas não exclusivamente - bens imóveis de natureza comercial, residencial e industrial, em terrenos e shopping centers (“Empreendimentos Imobiliários”); e (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários e quaisquer outros valores mobiliários cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo (“Valores Mobiliários”).

Realizamos testes de movimentação, custódia e valorização das propriedades para investimento (compradas, vendidas e mantidas na carteira) e do registro da respectiva receita operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras.

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 5; (ii) por ter sido constituído sob a forma de condomínio fechado, onde somente permitido o resgate de cotas pelo encerramento do Fundo; (iii) pelo fato dos investimentos do Fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”).

Desta forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:(i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Outros assuntos

Efeitos da COVID-19

Além daqueles efeitos descritos na nota explicativa nº17, identificamos que devido a diversas medidas adotadas pelo governo em tentativa a contenção a COVID-19, incluindo o fechamento de Shopping Centers, onde seus resultados financeiros foram impactados diretamente negativamente no primeiro trimestre de 2020 e além, mas a extensão e duração deste impacto no longo prazo é incerta e não pode ser razoavelmente mensurável neste momento. Desta forma, identificamos um aumento significativo nos riscos aos quais o fundo está exposto, em especial os riscos Macroeconômicos e risco de crédito relacionado as locatárias.

Responsabilidade dos responsáveis pela governança das demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 516/11 da CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 516/11 da CVM, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com à administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 22 de junho de 2020.

UHY BENDORAYTES & Cia
Audidores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 22.957.521/0001-74

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Demonstrações das posições financeiras

Em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa equivalentes de caixa		<u>88</u>	<u>513</u>
Bancos	4	25	11
Aplicações financeiras com lastro – LFT	6	63	502
Outros ativos		<u>57</u>	<u>50</u>
IRRF a Compensar		57	50
Investimentos		<u>13.589</u>	<u>21.559</u>
Propriedades para investimento – Germânia	7	7.125	12.884
Propriedades para investimento – Xangri-lá	7	2.886	2.886
Propriedades para investimento – Marcilio Dias	7	1.840	-
Propriedades para investimento – Bento Gonçalves	7	1.738	2.656
Propriedades para investimento – Bagé	7	-	3.133
Valores a receber		<u>16</u>	<u>-</u>
Despesas antecipadas		-	1
Total do ativo		<u><u>13.750</u></u>	<u><u>22.123</u></u>
Passivo			
Circulante			
Provisões e contas a pagar		<u>590</u>	<u>182</u>
Aluguel a conciliar		410	50
Taxa de administração	10	110	110
Seguro		50	-
Auditoria e custódia	11	20	22
Total do passivo		<u><u>590</u></u>	<u><u>182</u></u>
Patrimônio líquido	9.b		
55.727.500,00 cotas a R\$ 0,2362		13.160	
55.727.500,00 cotas a R\$ 0,3937			21.941
Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>13.750</u></u>	<u><u>22.123</u></u>

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 22.957.521/0001-74

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Demonstrações dos resultados

Em 31 de dezembro de

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Composição do resultado dos exercícios			
Resultado com ativos de natureza imobiliária		(6.562)	(17.875)
Receita de aluguel		207	823
Despesa com ajuste a valor justo		(5.823)	(17.438)
Despesa condomínio vacância		(615)	(749)
Despesa serviço técnico especializado		(38)	(272)
Despesa de comercialização de lojas		(275)	(239)
Receita de venda		43	-
Despesa com fundo de promoção		(64)	-
Receita imposto de renda		3	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	5	11	14
Receitas com operações compromissadas		11	14
Despesas operacionais		(2.230)	(3.256)
Outras despesas operacionais	11	(1.058)	(1.870)
Taxa de administração	11	(660)	(660)
Taxas e impostos	11	(219)	(93)
Honorários advocatícios	11	(136)	(479)
Auditoria e custódia	11	(64)	(45)
Laudo	11	(64)	-
Despesa com seguros	11	(19)	(96)
Taxa de Fiscalização CVM	11	(10)	(13)
Lucro líquido dos exercícios		(8.781)	(21.117)
Quantidade de cotas		55.727.500	55.727.500
Resultado líquido por cota - R\$		(0,1576)	(0,3789)
Valor patrimonial da cota - R\$		0,2362	0,3937

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 22.957.521/0001-74

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Demonstrações das evoluções do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>51.727</u>	<u>(11.760)</u>	<u>39.967</u>
Cotas emitidas			
4.000 cotas	3.091	-	3.091
Prejuízo líquido do exercício	-	(21.117)	(21.117)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>54.818</u>	<u>(32.877)</u>	<u>21.941</u>
Cotas emitidas	-	-	-
Prejuízo líquido do exercício	-	(8.781)	(8.781)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>54.818</u>	<u>(41.658)</u>	<u>13.160</u>

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 22.957.521/0001-74

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Demonstrações dos fluxo de caixa - método direto

Em 31 de dezembro de

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo líquido dos exercícios	(8.781)	(21.117)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Receita com ajuste a valor justo	5.823	17.438
Receita aluguel	(16)	-
IRRF s/ aplicação financeira	(6)	-
Provisão Cetip/Selic	(2)	12
Demais pagamentos	410	(38)
Prejuízo na venda de lojas	-	985
Provisão taxa de administração	-	55
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(2.572)</u>	<u>(2.665)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de shoppings	(1.904)	-
Venda de shoppings	4.051	-
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	<u>2.147</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	-	3.091
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>-</u>	<u>3.091</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(425)</u>	<u>426</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	<u>513</u>	<u>87</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	<u>88</u>	<u>513</u>

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

1. Contexto operacional

O Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pelo Banco Modal S.A., foi constituído em 20 de dezembro de 2016, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11. A gestão da carteira compete a Capitânia S.A. (Até 28 de abril de 2017 competia à Modal Administradora de Recursos Ltda).

O Fundo terá prazo de duração de 20 (vinte) anos, contados da data da primeira integralização de cotas. O prazo será automaticamente prorrogado por períodos subsequentes de 20 (vinte) anos, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo tem por objeto preponderante investir, direta ou indiretamente, (i) em um portfólio de empreendimentos imobiliários, dentre eles – mas não exclusivamente - bens imóveis de natureza comercial, residencial e industrial, em terrenos e shopping centers ("Empreendimentos Imobiliários"); e (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários e quaisquer outros valores mobiliários cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo ("Valores Mobiliários").

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Artigo 9º- B, da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.

O Fundo foi constituído com o propósito específico de consolidar em um único veículo, os investimentos em 190 Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI, que se encontravam vencidos, e apresentavam-se na carteira de investimentos de 10 investidores, de modo a otimizar o processo de execução das garantias atreladas aos respectivos títulos. Desta forma, os investidores subscreveram 51.727.500 cotas do Fundo, no total de R\$ 51.727, sendo que R\$ 47.025 foram integralizados com a entrega dos CRIs. O valor atribuído aos CRIs para fins da integralização levou em consideração o PU dos mesmos apresentados na carteira de cada investidor, no momento imediatamente ao da integralização, líquido dos custos estimados considerados necessários para o processo de execução das garantias.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, as garantias atreladas aos CRIs foram executadas e o Fundo recebeu quatro empreendimentos imobiliários que estão classificados na carteira como propriedade para investimentos.

O Fundo passou a ter suas cotas habilitadas para negociação na BM&F Bovespa - Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros desde 28 de março de 2017, entretanto, até 31 de dezembro de 2019 não ocorreu negociação de cotas.

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Não obstante a diligência do administrador no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o seu patrimônio, pelas características dos ativos que o compõem, os quais o sujeitam a oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente de tais ativos.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

O Fundo adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pela CVM e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2019.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras, foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo, conforme Nota 5. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferente dos estimados.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

c) Títulos públicos de renda fixa

Os títulos públicos de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor de mercado. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Os ganhos e as perdas referentes a valorização/desvalorização a preço de mercado e os lucros ou prejuízos apurados (diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior) nas negociações são registrados nas demonstrações do resultado do exercício na rubrica "Receitas com títulos públicos - LFT", quando aplicável.

d) Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. A metodologia e as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo estão descritas detalhadamente na Nota Explicativa 6 e estão em conformidade com o artigo 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

e) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2019	2018
Bancos	12	11
Operações compromissadas – NTN	12	502
Total	24	513

5. Títulos e valores mobiliários

a) Títulos públicos

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo não possuía posição em títulos públicos.

b) Títulos privados

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o Fundo executou as garantias atreladas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários em atraso, seguem características dos CRIs:

CRI Senior – Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

CRI Seniores	CRI Subordinadas
Emissor da CRI: Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	Emissor da CRI: Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.
Série: 35 ^a	Série: 36 ^a
Quantidade de CRI: 114	Quantidade de CRI: 76
Valor Global da Série: R\$ 38.043	Valor Global da Série: R\$ 25.362
Valor Nominal Unitário: R\$ 334	Valor Nominal Unitário: R\$ 334
Indicador e taxa de juros: 10% a.a.	Indicador e taxa de juros: 15,06% a.a.
Indexador: IGP-DI	Indexador: IGP-DI
Forma de pagamento de juros e amortização do principal: Mensal	Forma de pagamento de juros e amortização do principal: Mensal
Data do vencimento: 20/06/2026	Data do vencimento: 20/06/2026
Garantias: Fiança e alienação fiduciárias	Garantias: Fiança e alienação fiduciárias

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são integrantes da 35^a série da 1^a emissão da Emissora. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios (10% a.a.), principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, cujo juros remuneratórios são de 15,06% a.a., sendo que as despesas de responsabilidades do Patrimônio Separado, são pagas antes que os CRI Seniores.

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Com todo contexto de discussão judicial, e utilizando as prerrogativas do Certificado de Recebíveis Imobiliários, o credor considerou a dívida vencida e concentrou os esforços no processo de execução. Em 19 de janeiro de 2017 foi emitido o termo de quitação plena e total da dívida com a entrega dos imóveis.

Os imóveis em garantia dos CRI's foram objeto de avaliação econômica realizada pela SETAPE em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, apresentando os seguintes valores:

Empreendimento	2019	2018
Shopping Bento Gonçalves	R\$ 1.738	R\$ 2.656
Shopping Germânia	R\$ 7.125	R\$ 12.884
Shopping Xangri-lá	R\$ 2.886	R\$ 2.886
Shopping Bagé	R\$ -	R\$ 3.133
Rua Marcilio Dias	R\$ 1.840	R\$ -

6. Fatores de riscos

Risco de liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

Risco dos empreendimentos imobiliários

Os Empreendimentos Imobiliários podem não alcançar os retornos desejados. Adicionalmente, o Comitê de Investimentos, o Gestor ou o Administrador podem não conseguir (a) administrar os Empreendimentos Imobiliários de forma eficiente; ou (b) identificar compradores interessados na aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, ocasião em que o Fundo poderá continuar a ser titular de um Empreendimento Imobiliário deficitário, demandante de aporte por parte dos Cotistas. Qualquer uma dessas situações poderá acarretar em prejuízos aos Cotistas

Risco de desapropriação

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, cotas de emissão do Fundo que representem percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

As regras tributárias dos fundos estão vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, mas existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco macroeconômicos gerais

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros e bolsa, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Risco jurídico

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de patrimônio negativo

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no fundo.

7. Propriedades para investimento

	R\$ mil
Saldo em 31 de dezembro de 2017	39.982
Ajuste a valor justo	(17.438)
Prejuízo com a venda de lojas	(985)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	21.559
Aquisição	1.700
Venda de lojas	(3.890)
Ajuste a valor justo	(5.823)
Prejuízo com a venda de lojas	42
Saldo em 31 de dezembro de 2019	13.589

Em 30 de setembro de 2018, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado concluiu o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Shopping Bento Gonçalves referente ao período findo em 30 de setembro de 2019, considerando o valor justo de R\$ 1.738 (R\$ 2.656 em 2018), cujo Fundo possui 100%.

Em 31 de dezembro de 2019, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado concluiu o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Shopping Germânia referente ao período findo em 31 de outubro de 2019, considerando o valor justo de R\$ 7.125 (R\$ 12.884 em 2018), cujo Fundo possui 100%.

Em 31 de dezembro de 2019, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado concluiu o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Shopping Xangri-lá referente ao período findo em Em 31 de dezembro de 2019, considerando o valor de liquidação imediata de R\$ 2.886 (R\$ 2.886 em 2018), cujo Fundo possui 26,2%.

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Em 14 de março de 2019, a Assembleia Geral de Cotista, deliberou e aprovou a venda do imóvel objeto da matrícula nº 43.850 do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves – RS, localizado no empreendimento Shopping Bento Gonçalves, imóvel LUC N°33 pelo valor de R\$100; e a venda do imóvel objeto da matrícula nº 43.872 do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves – RS, localizado no empreendimento Shopping Bento Gonçalves, imóvel LUC N°55 pelo valor de R\$130.

Em 28 de maio de 2019, a Assembleia Geral de Cotista, deliberou e aprovou: (i) a venda do imóvel objeto da matrícula nº 43.852 do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves – RS, localizado no empreendimento Shopping Bento Gonçalves, imóvel LUC N°35 pelo valor de R\$170; (ii) a venda do imóvel objeto da matrícula nº 43.853 do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves – RS, localizado no empreendimento Shopping Bento Gonçalves, imóvel LUC N°36 pelo valor de R\$100; (iii) a venda do imóvel objeto da matrícula nº 43.866 do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves – RS, localizado no empreendimento Shopping Bento Gonçalves, imóvel LUC N°49 pelo valor de R\$125; (iv) aprovou a permuta do Shopping Bagé, sendo atribuído ao prédio o valor de R\$ 2.958 pelo permutante Fundo, pelos Imóveis da Rua Marcilio Dias sendo atribuído aos imóveis a importância de R\$ 1.700 (um milhão e setecentos mil reais), correspondendo R\$ 80 (oitenta mil reais) aos Box nº 8, 10, 21 e 22, , correspondendo a R\$ 20 (vinte mil reais), cada um; e R\$ 1.620 (um milhão e seiscentos e vinte mil reais), aos apartamentos nº 403, 404, 503 e 504, correspondendo a R\$ 405 (quatrocentos e cinco mil reais), cada um.

Em 02 de julho de 2019, a Escritura Pública De Permuta que fazem entre o Multi Properties Fundo De Investimento Imobiliário - FII e Abasto Construtora E Incorporadora Ltda., declarou e aprovou a permuta do Shopping Bagé, sendo atribuído ao prédio o valor de R\$ 2.958 pelo permutante Fundo, pelos Imóveis da Rua Marcilio Dias sendo atribuído aos imóveis a importância de R\$ 1.700 (um milhão e setecentos mil reais), correspondendo R\$ 80 (oitenta mil reais) aos Box nº 8, 10, 21 e 22, , correspondendo a R\$ 20 (vinte mil reais), cada um; e R\$ 1.620 (um milhão e seiscentos e vinte mil reais), aos apartamentos nº 403, 404, 503 e 504, correspondendo a R\$ 405 (quatrocentos e cinco mil reais), cada um.

Em 25 de outubro de 2019, foi celebrado o Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, que deliberou e aprovou: (i) a venda do imóvel objeto da matrícula nº43.887 do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves – RS, localizado no empreendimento Shopping Bento Gonçalves, imóvel LUC N°70 pelo valor de R\$182.

Com base nas características físicas do imóvel, tendências, práticas do mercado imobiliário na região na qual se insere o imóvel, riscos e premissas apresentadas, as condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Método utilizado.

O método utilizado para o cálculo do valor econômico dos empreendimentos foi o do valor presente do seu fluxo de caixa operacional livre projetado, método que procura determinar o valor de uma empresa com base na sua capacidade de remunerar seus provedores de capital no longo prazo.

Assim, segundo essa metodologia, supõe-se que o valor da empresa corresponde ao valor atual do seu fluxo de caixa operacional livre projetado, descontado a taxas que reflitam adequadamente a remuneração real esperada, em função do risco associado ao ramo de atividade e à própria empresa avaliada.

Entende-se por fluxo de caixa operacional livre projetado os recursos líquidos gerados pelas operações da empresa para distribuição a seus provedores de capital (acionistas, debenturistas, credores de empréstimos de longo prazo e outros componentes da estrutura de capitais da empresa).

A aplicação do método requer a determinação de três componentes principais:

- (a) o Fluxo de Caixa Operacional Livre Projetado, determinado a partir de um modelo de simulação aplicável à empresa. Esse modelo leva em conta as variáveis de natureza econômico-financeira que têm o maior impacto na formação dos fluxos de caixa futuros da empresa. Foram utilizados fluxos de caixa projetados por 10 anos;
- (b) o Valor Residual, que é o valor da empresa no final do período em análise calculado a parte de um crescimento na perpetuidade de 0,5% a.a.;
- (c) a Taxa de Desconto, utilizada para calcular o valor presente do fluxo de caixa futuro e do valor residual. Essa taxa é determinada pelo método internacionalmente aceito do Custo Médio Ponderado do Capital (WACC) que calcula, proporcionalmente à participação na estrutura de capitais da empresa, o custo de oportunidade dos acionistas e o custo de capital de terceiros. Utilizou-se uma taxa de desconto de 15% a.a.

Para os Shoppings que utilizaram a método de liquidação imediata, foram aplicadas as seguintes premissas:

A metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliado.

Em função das características do imóvel avaliado e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do terreno e das benfeitorias, optou-se pela adoção de uma conjugação de métodos, quais sejam:

Para obtenção do valor de mercado do terreno adotaram o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, para obtenção dos valores das benfeitorias adotaram o “Método da Quantificação do Custo”. Para a obtenção do valor de mercado do imóvel como um todo realiza-se a composição do valor do terreno, valor

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

das edificações e benfeitorias e o fator de comercialização, metodologia está denominada “Método Evolutivo”.

8. Instrumentos financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender a suas estratégias e necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pela Administradora do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, nem outros ativos de risco. O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado nas Notas 4 e 5.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados por meio de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, a Administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos e avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e o monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

A seguir as descrições dos riscos do Fundo:

Risco de mercado

É o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado nas Notas 4 e 5.

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*”/ “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos, aplicações financeiras e Créditos de Recebíveis Imobiliários. O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital por meio de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro, o Fundo apresenta patrimônio líquido de R\$ 13.160 (R\$ 21.941), sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 está representado por 55.727.500,00 escriturais e nominativas (55.727.500,00 cotas em 2018).

b) Emissão de cotas

Em 20 de dezembro 2016, o Fundo realizou a emissão de uma única série de 51.727.500,00 cotas a R\$1,00 (um real) cada, totalizando R\$ 51.727, as quais foram totalmente integralizadas sendo R\$4.702 em espécie e R\$ 47.025 com a entrega de certificado de recebíveis imobiliários (Nota 1).

Em 11 de janeiro de 2018 foi aprovada a 2ª emissão privada de novas cotas do Fundo com valor total de emissão de R\$ 3.090 referentes a 4.000.000 cotas. Todas as cotas foram integralizadas em moeda corrente durante o exercício 2018.

c) Amortização de cotas

Não ocorreu amortizações de cotas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

d) Política de distribuição de rendimentos

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

Os rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo deduzidos de qualquer investimento, serão distribuídos ao Cotista, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas. No período não houve base para distribuição de rendimentos conforme a seguir demonstrado:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
(=) Lucro Líquido do exercício	(8.781)	(21.117)
Estorno de receitas/despesas não transitadas pelo Caixa	6.231	17.505
Resultado conforme regime de caixa	(2.550)	(3.612)

10. Remuneração da administração

Taxa de administração

Pelos serviços de administração, gestão e custódia qualificada dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de administração de 0,25% (Até 28/04/17 - 0,1%) a.a. sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com o valor de remuneração mínima mensal de R\$ 55 (Até 28/04/17 - R\$ 10). A remuneração mínima mensal será atualizada anualmente pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas do Rio de Janeiro – RJ, ou por outro índice que por ventura venha a substituí-lo.

O valor da Taxa de Administração, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis, deverá ser paga mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

A remuneração do Gestor será deduzida da Taxa de Administração, sendo certo que tal despesa será paga diretamente pelo Fundo.

Foi apropriada durante o exercício findo a 31 de dezembro de 2019, a título de taxa de administração, a despesa de R\$ 660 (R\$ 660 em 2018).

Taxa de ingresso, saída e performance

Não é cobrado qualquer valor a título de taxa de ingresso, saída e performance.

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

11. Despesa de serviços de terceiros

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Outras despesas operacionais	(1.058)	(1.870)
Honorários advocatícios	(136)	(479)
Taxa de administração (Nota 10)	(660)	(660)
Taxas e impostos	(219)	(93)
Despesa com seguros	(19)	(96)
Auditoria e custódia	(64)	(45)
Laudo	(64)	-
Taxa de fiscalização	(10)	(13)
Total	<u>(2.230)</u>	<u>(3.256)</u>

12. Legislação tributária

a) Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93, não é contribuinte de impostos, tais como Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, estando porém obrigado à retenção do IRRF incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 28 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, o qual poderá ser compensado quando do recolhimento do IRRF sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha, como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

“Parágrafo único. Para efeito do disposto no ‘caput’, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - pessoa física

a) Os seus parentes até o 2º grau; e

b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau.

II - pessoa jurídica

A pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.”

b) Cotistas

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

As distribuições de rendimentos aos cotistas que não sejam isentos, estão sujeitas à retenção de 20% a título de IRRF.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas à cotista pessoa física, nas seguintes condições:

- i) Cotas do fundo admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas.
- iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%.

13. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, as rentabilidades do Fundo são demonstradas a seguir:

<u>Exercícios findos em</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor patrimonial da cota - R\$</u>	<u>Rentabilidade do Fundo(*)</u>
31 de dezembro de 2019	20.497	0,2362	(40,02)
31 de dezembro de 2018	39.752	0,3937	(49,04)

14. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 40 - Instrumentos Financeiros, e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de Valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos financeiros do Fundo que estão mensurados a valor justo em 31 de dezembro de 2019:

	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:		
Aplicações em operações compromissadas (Nota 4)	63	-
Propriedades para investimentos	-	13.589
Total:	63	13.589

15. Outras informações

i) Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

ii) Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 472/08, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviço prestado pela UHY Bendoraytes & Cia. - Auditores Independentes relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente, tampouco promover os interesses deste.

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

iii) Demandas judiciais

A Ápice e Shopping Germânia é parte em ações de natureza cível, tanto na ponta ativa como passiva podendo refletir no Fundo. As ações cíveis, classificadas como risco possível, totalizam um risco potencial de R\$96, distribuídos em oito ações.

iv) Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo possuía os seguintes saldos com o Administrador:

	2019	2018
Disponibilidades	25	11
Operações compromissadas	63	502

16. Alterações estatutárias

Em 17 de abril de 2017, a Assembleia Geral de Cotistas deliberou e aprovou, dentre outros, os seguintes assuntos: (i) substituição da gestão do Fundo da Modal Administradora de Recursos Ltda. pela Capitânia S.A. no fechamento de 28 de abril de 2017; (ii) alteração da Taxa de Administração para 0,25% a.a., calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis, observando o valor mínimo mensal de R\$ 55.

17. Eventos subsequentes

Em 17 de fevereiro de 2020, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado concluiu o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária dos imóveis da Rua Marcílio Dias referente ao período findo em 31 de dezembro de 2019, considerando o valor de liquidação imediata de R\$ 1.720, cujo Fundo possui 100%, sendo ajustada na data na carteira do Fundo.

Em 19 de março de 2020, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado concluiu o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do shopping Xangri-lá referente ao período findo em 31 de março de 2020, considerando o valor de liquidação imediata de R\$ 2.510, cujo Fundo possui 26,20%, sendo ajustada em 27 de abril de 2020 na carteira do Fundo.

Em 06 de março de 2020, o Fundo realizou a venda dos imóveis localizados na Rua Marcílio Dias, adquiridos através de permuta pelo valor de R\$ 1.700 mil e vendidos por R\$ 1.170 mil, acarretando um resultado negativo para o fundo de R\$ 530 mil.

Multi Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de corona vírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao corona vírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

Bruno Jose Albuquerque de Castro
Diretor

Ronaldo Rodrigues de Gouveia Junior
Contador
CRC-RJ-114.341-O