



# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Multinvest

## RELATÓRIO & CONTAS

2007

## ÍNDICE

<b>ACTIVIDADE DO FUNDO</b>	<b>2</b>
<b>BALANÇO</b>	<b>4</b>
<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS</b>	<b>5</b>
<b>DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS</b>	<b>6</b>
<b>ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>7</b>

## ACTIVIDADE DO FUNDO

Durante o ano de 2007 o Fundo manteve como principal objectivo o alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital, através da constituição, desenvolvimento e gestão de uma carteira de valores, predominantemente, imobiliários, de acordo com a legislação em vigor e o previsto no Regulamento de Gestão.

Em 31 de Dezembro de 2007, o valor do Fundo, era de € 14.843.880,15, apurando-se uma variação em relação a 31 de Dezembro de 2006 de - 1,04%.

A carteira imobiliária do Fundo, no mesmo período, atingiu os € 19.405.564,11, sendo a mesma composta por imóveis no valor de € 19.405.564,11.

O total das disponibilidades no final do ano de 2007, era constituído por Depósitos à Ordem, no valor de € 88.268,93.

No final de 2007 o total dos Proveitos atingiu os € 234.942,49. Por outro lado o total dos Custos era de € 390.381,11. Como consequência da evolução verificada nos proveitos e nos custos, foi apurado um resultado líquido no exercício de € -155.438,62.

Lisboa, 15 de Fevereiro de 2008

Composição Discriminada da Carteira de Aplicações em 2007/12/31

**COMPOSIÇÃO DISCRIMINADA DA CARTEIRA DE ACTIVOS - MULTINVEST**

	Valor Global
	(em euros)
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL</b>	
<b>1.1. Terrenos</b>	
<b>1.1.1. Urbanizados</b>	
1 Terreno Quiaios II 204 Fogos - Quiaios	3.545.357,70
1 Terreno Bord. Coimbra 61 Fog - Santa Clara	1.461.738,51
1 Terreno Qta. Cruzes - Bencanta - Coimbra	1.411.338,04
1 Terreno Lote 7 - Cantanhede	63.511,22
1 Terreno Lote 8 - Cantanhede	241.550,87
<b>1.4. Construções Acabadas</b>	
<b>1.4.2. Não Arrendadas</b>	
<b>Outros</b>	
Rua Abel Dias Urbano - Coimbra	806.582,45
Lomba Chão Bispo L14 - St.º Ant. Olivais	201.591,11
Lomba Chão Bispo L15 - St.º Ant. Olivais	403.202,52
Lomba Chão Bispo L16 - St.º Ant. Olivais	305.433,87
Lomba Chão Bispo L17 - St.º Ant. Olivais	554.403,74
Lomba Chão Bispo L18 - St.º Ant. Olivais	554.423,92
Lomba Chão Bispo L19 - St.º Ant. Olivais	322.564,69
Praia Quiaios L 6 - Quiaios	5.040,05
Praia Quiaios L 7 8 - Quiaios	6.048,06
Praia Quiaios L 9 - Quiaios	6.048,07
Praia Quiaios L 11 - Quiaios	7.005,67
Praia Quiaios L17 - Quiaios	41.328,41
Praia Quiaios LP 1ªF - Quiaios	262.751,35
Praia Quiaios LP 2ªF - Quiaios	2.097.397,35
Lomba Chão L 4 - St.º Ant. Olivais	115.925,28
Hotel Quiaios 2ª Fas - Quiaios	5.132.609,35
Praia Quiaios Lote O - Quiaios	1.151.592,57
Cent. Com. Visconde - S. Bartolomeu	50.173,03
Qta. de S. Mateus - Cantanhede	153.912,28
Praia Quiaios L18 - Quiaios	504.034,00
<b>7 - LIQUIDEZ</b>	
7.1. À vista	
7.1.2. Depósitos à Ordem	88.268,93
<b>8 - EMPRESTIMOS</b>	
8.1. Empréstimos Obtidos	-4.420.000,00
<b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>	
9.1. Valores activos	<b>22.641,36</b>
9.1.2. Outros	22.641,36
9.2. Valores passivos	<b>-252.595,25</b>
9.2.2. Outros	-252.595,25
<b>VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGF)</b>	<b>14.843.879,15</b>

## BALANÇO

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO MULTINVEST

## BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	2007			2006		CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO	2007	2006
	Activo bruto	Mv/Af	mv/df	Activo líquido	Activo líquido			
<b>ACTIVOS IMOBILIARIOS</b>						<b>CAPITAL DO FUNDO</b>		
31 Terrenos	6.418.434	-	-	6.418.434	6.390.000	61 Unidades de participação	15.000.000	15.000.000
32 Construções	12.987.130	-	-	12.987.130	12.804.940	62 Variações patrimoniais	-	-
34 Adiantamentos por compra de imóveis	-	-	-	-	-	64 Resultados transitados	(682)	-
<b>TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>19.405.564</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.405.564</b>	<b>19.194.940</b>	66 Resultado líquido do exercício	(155.439)	(682)
<b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>						<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>14.843.879</b>	<b>14.999.318</b>
24 Unidades de participação	-	-	-	-	-	<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>		
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>						47 Ajustamentos de dívidas a receber	-	-
412 Devedores por rendas vencidas	-	-	-	-	-	48 Provisões acumuladas	-	-
413+...+419 Outras contas de devedores	-	-	-	-	-	<b>TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>		
<b>DISPONIBILIDADES</b>						422 Rendimentos a pagar aos participantes	-	-
12 Depósitos à ordem	88.269	-	-	88.269	805.060	423 Comissões e outros encargos a pagar	11.089	863
13 Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	-	-	-	-	424+...+429 Outras contas de credores	26.966	45
<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>88.269</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>88.269</b>	<b>805.060</b>	432 Empréstimos não titulados	4.420.000	5.000.000
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>						44 Adiantamentos por venda de imóveis	-	-
51 Acréscimos de proveitos	22.641	-	-	22.641	227	<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>	<b>4.458.055</b>	<b>5.000.909</b>
52 Despesas com custo diferido	-	-	-	-	-	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>		
58 Outros acréscimos e diferimentos	-	-	-	-	-	55 Acréscimos de custos	54.962	-
<b>TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS</b>	<b>22.641</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.641</b>	<b>227</b>	56 Receitas com proveito diferido	5.000	-
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>19.516.474</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.516.474</b>	<b>20.000.227</b>	58 Outros acréscimos e diferimentos	154.578	-
Número total de unidades de participação em circulação				30.000	30.000	<b>TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS</b>	<b>214.540</b>	<b>-</b>
						<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>19.516.474</b>	<b>20.000.227</b>
						Valor unitário da unidade de participação	494,80	499,98

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

## MULTINVEST

## DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS	2007	2006		PROVEITOS	2007	2006
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
De operações correntes	217.789	-	812	Da carteira de títulos e participações	-	-
COMISSÕES			811+818	Outros, de operações correntes	23.641	227
Da carteira de títulos e participações	-	-		RENDIMENTO DE TITULOS		
Em activos imobiliarios	-	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações	-	-
Outras, de operações correntes	81.241	863	828	De outras operações correntes	-	-
PERDAS EM OPER.FINAN E ACT.IMOBILIARIOS				GANHOS EM OPER.FINAN E ACT.IMOBILIARIOS		
Na carteira de títulos e participações	-	-	832	Na carteira de títulos e participações	-	-
Em activos imobiliarios	-	-	833	Em activos imobiliarios	156.203	-
Outras, de operações correntes	-	-	831+838	Outros, de operações correntes	-	-
IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
Impostos sobre o rendimento	26.904	-	851	De ajustamentos de dividas a receber	-	-
Impostos indirectos	29.721	-	852	De provisões para encargos	-	-
Outros impostos	265	45				
PROVISÕES DO EXERCICIO			86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIARIOS	55.000	-
Ajustamentos de dividas a receber	-	-				
Provisões para encargos	-	-	87	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES	-	-
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	31.207	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	234.844	227
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	3.255	-				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	390.381	909		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
			882	Ganhos extraordinários	-	-
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			883	Ganhos de exercicios anteriores	98	-
Perdas extraordinárias	-	-	884+...+888	Outros ganhos eventuais	-	-
Perdas de exercicios anteriores	-	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS	98	-
Outras perdas eventuais	-	-				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	-	-				
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	-	-	66	RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	155.439	682
TOTAL	390.381	909		TOTAL	390.381	909
Resultados da carteira de títulos	-	-		Resultados eventuais	98	-
Resultados de activos imobiliarios	179.996	-		Resultados antes de imposto s/ rendimento	(128.535)	(682)
Resultados correntes	(155.537)	(682)		Resultados Liquidos do periodo	(155.439)	(682)

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2007		2006	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	0,00	0,00	15.000.000,00	15.000.000,00
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		<b>0,00</b>		<b>15.000.000,00</b>
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	305.000,00		0,00	
Rendimentos de activos imobiliários	216.000,00		0,00	
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	0,00		0,00	
Outros recebimentos de activos imobiliários	0,00	521.000,00	0,00	0,00
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários	358.870,83		19.194.940,00	
Comissões em activos imobiliários	0,00		0,00	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	18.109,24		0,00	
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	0,00		0,00	
Outros pagamentos de activos imobiliários	0,00	376.980,07	0,00	19.194.940,00
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		<b>144.019,93</b>		<b>-19.194.940,00</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	978,44		0,00	
Outros recebimentos correntes	794,16		0,00	
Empréstimos	320.000,00	321.772,60	5.000.000,00	5.000.000,00
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	64.690,88		0,00	
Comissão de depósito	41,10		0,00	
Impostos e taxas	20.381,10		0,00	
Reembolso de Empréstimos	900.000,00		0,00	
Juros de Empréstimo	169.350,37		0,00	
Outros pagamentos correntes	28.120,15	1.182.583,60	0,00	0,00
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-860.811,00</b>		<b>5.000.000,00</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>-716.791,07</b>		<b>805.060,00</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>805.060,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>88.268,93</b>		<b>805.060,00</b>

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO  
MULTINVEST

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007  
(Montantes expressos em Euros)

INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Mobiliário Fechado “MULTINVEST” foi autorizado em 21 de Dezembro de 2006, tendo iniciado a sua actividade em 29 de Dezembro de 2006.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. As funções de banco depositário são exercidas pela Caixa Geral de Depósitos, S.A. (CGD).

BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, conforme o Regulamento nº2/2005.

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.

Os principais critérios contabilísticos seguidos foram os seguintes:

- na preparação das contas foram respeitados todos os princípios contabilísticos referenciados no Regulamento atrás indicado;
- os imóveis estão valorizados pelo seu valor venal contabilístico

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo. As notas, cuja numeração se encontra ausente não são exigidas para efeitos do anexo às contas anuais, ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

1.

Valor Contabilístico versus Valor Médio das Avaliações			(em euros)
IMÓVEIS	Valor Contabilístico em 31/12/2007 (A)	Média dos Valores de Avaliação (B)	Diferença (B) - (A)
1 Terreno Quiaios II 204 Fogos - Quiaios	3.545.357,70	3.546.500,00	1.142,30
1 Terreno Bord. Coimbra 61 Fog - Santa Clara	1.461.738,51	1.482.500,00	20.761,49
1 Terreno Qta. Cruzes - Bencanta - Coimbra	1.411.338,04	1.499.590,50	88.252,46
1 Terreno Lote 7 - Cantanhede	63.511,22	79.500,00	15.988,78
1 Terreno Lote 8 - Cantanhede	241.550,87	306.112,50	64.561,63
Rua Abel Dias Urbano - Coimbra	806.582,45	813.614,05	7.031,59
Lomba Chão Bispo L14 - St.º Ant. Olivais	201.591,11	206.000,00	4.408,89
Lomba Chão Bispo L15 - St.º Ant. Olivais	403.202,52	422.500,00	19.297,48
Lomba Chão Bispo L16 - St.º Ant. Olivais	305.433,87	305.521,38	87,51
Lomba Chão Bispo L17 - St.º Ant. Olivais	554.403,74	567.279,40	12.875,66
Lomba Chão Bispo L18 - St.º Ant. Olivais	554.423,92	586.359,05	31.935,13
Lomba Chão Bispo L19 - St.º Ant. Olivais	322.564,69	340.375,83	17.811,14
Praia Quiaios L 6 - Quiaios	5.040,05	5.495,83	455,78
Praia Quiaios L 7 8 - Quiaios	6.048,06	6.409,79	361,73
Praia Quiaios L 9 - Quiaios	6.048,07	10.325,00	4.276,93
Praia Quiaios L 11 - Quiaios	7.005,67	8.321,32	1.315,65
Praia Quiaios L17 - Quiaios	41.328,41	42.441,00	1.112,59
Praia Quiaios LP 1ªF - Quiaios	262.751,35	329.426,26	66.674,91
Praia Quiaios LP 2ªF - Quiaios	2.097.397,35	2.120.626,22	23.228,87
Lomba Chão L 4 - St.º Ant. Olivais	115.925,28	125.462,50	9.537,22
Hotel Quiaios 2ª Fas - Quiaios	5.132.609,35	5.634.531,25	501.921,90
Praia Quiaios Lote O - Quiaios	1.151.592,57	1.152.000,00	407,43
Cent. Com. Visconde - S. Bartolomeu	50.173,03	50.582,94	409,90
Qta. de S. Mateus - Cantanhede	153.912,28	153.801,10	-111,18
Praia Quiaios L18 - Quiaios	504.034,00	513.409,00	9.375,00
<b>TOTAL</b>	<b>19.405.564,11</b>	<b>20.308.684,88</b>	<b>903.120,77</b>

## 2. CAPITAL 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 os exercícios de 2006 e 2007, apresenta o seguinte detalhe:

(em euros)

Descrição	No início	Subs.	Resgates	Dist. Res.	Outros	Res. Per.	No Fim
Valor Base	15.000.000,00	-	-	-	-	-	15.000.000,00
Diferença em Sub. Resgates	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Transitados	-682,23	-	-	-	-	-	-682,23
Resultados Período	-	-	-	-	-	-155.438,62	-155.438,62
SOMA	14.999.317,77	-	-	-	-	-155.438,62	14.843.879,15
Nº Unidade de participação	30.000	-	-	-	-	-	30.000
Valor Unidade Participação (unitário)	499,98	-	-	-	-	-	494,80

## 3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

Inventário das Aplicações em Imóveis:

(em euros)

	Área (m <sup>2</sup> )	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 2	Data da Avaliação 2	Valor do Imóvel
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL</b>						
<b>1.1. Projectos em Construção</b>						
<b>1.1.1. Urbanizados</b>						
1 Terreno Quiaios II 204 Fogos - Quiaios	129.593	3.543.000,00	15-12-2006	3.550.000,00	15-12-2006	3.545.357,70
1 Terreno Bord. Coimbra 61 Fog - Santa Clara	18.234	1.424.000,00	15-12-2006	1.541.000,00	15-12-2006	1.461.738,51
1 Terreno Qta. Cruzes - Bencanta - Coimbra	14.615	1.431.181,00	15-12-2006	1.568.000,00	15-12-2006	1.411.338,04
1 Terreno Lote 7 - Cantanhede	1.724	75.000,00	28-12-2007	84.000,00	28-12-2007	63.511,22
1 Terreno Lote 8 - Cantanhede	2.040	290.725,00	28-12-2007	321.500,00	28-12-2007	241.550,87
<b>1.4. Construções Acabadas</b>						
<b>1.4.2. Não Arrendadas</b>						
<b>Outros</b>						
Rua Abel Dias Urbano - Coimbra	483	797.000,00	15-12-2006	830.228,09	15-12-2006	806.582,45
Lomba Chão Bispo L14 - St.º Ant. Olivais	320	190.000,00	15-12-2006	222.000,00	15-12-2006	201.591,11
Lomba Chão Bispo L15 - St.º Ant. Olivais	666	390.500,00	15-12-2006	454.500,00	15-12-2006	403.202,52
Lomba Chão Bispo L16 - St.º Ant. Olivais	483	286.000,00	15-12-2006	325.042,75	15-12-2006	305.433,87
Lomba Chão Bispo L17 - St.º Ant. Olivais	875	524.000,00	15-12-2006	610.558,79	15-12-2006	554.403,74
Lomba Chão Bispo L18 - St.º Ant. Olivais	894	547.000,00	15-12-2006	625.718,10	15-12-2006	554.423,92
Lomba Chão Bispo L19 - St.º Ant. Olivais	531	316.000,00	15-12-2006	364.751,66	15-12-2006	322.564,69
Praia Quiaios L 6 - Quiaios	18	5.000,00	15-12-2006	5.991,65	15-12-2006	5.040,05
Praia Quiaios L 7 8 - Quiaios	20	6.000,00	15-12-2006	6.819,58	15-12-2006	6.048,06
Praia Quiaios L 9 - Quiaios	38	10.000,00	15-12-2006	10.650,00	15-12-2006	6.048,07
Praia Quiaios L 11 - Quiaios	35	8.000,00	15-12-2006	8.642,63	15-12-2006	7.005,67
Praia Quiaios L17 - Quiaios	117	41.882,00	15-12-2006	43.000,00	15-12-2006	41.328,41
Praia Quiaios LP 1ºF - Quiaios	825	329.352,51	15-12-2006	329.500,00	15-12-2006	262.751,35
Praia Quiaios LP 2ºF - Quiaios	2.441	2.110.252,44	15-12-2006	2.131.000,00	15-12-2006	2.097.397,35
Lomba Chão L 4 - St.º Ant. Olivais	142	120.000,00	15-12-2006	130.925,00	15-12-2006	115.925,28
Hotel Quiaios 2º Fas - Quiaios	7.471	5.385.062,50	15-12-2006	5.884.000,00	15-12-2006	5.132.609,35
Praia Quiaios Lote O - Quiaios	1.644	1.095.000,00	15-12-2006	1.209.000,00	15-12-2006	1.151.592,57
Cent. Com. Visconde - S. Bartolomeu	27	49.000,00	15-12-2006	52.165,87	15-12-2006	50.173,03
Qta. de S. Mateus - Cantanhede	247	150.102,19	15-12-2006	157.500,00	15-12-2006	153.912,28
Praia Quiaios L18 - Quiaios	377	503.818,00	15-12-2006	523.000,00	15-12-2006	504.034,00
<b>TOTAL</b>						<b>19.405.564,11</b>



## 7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido na rubrica de disponibilidades durante os exercícios de 2006 e 2007, foi o seguinte:

<b>CONTAS</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Reduções</b>	<b>Saldo final</b>
Depósitos à ordem	805.060	958.200	(1.674.991)	88.269
Depósitos a prazo	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>805.060</b>	<b>958.200</b>	<b>(1.674.991)</b>	<b>88.269</b>

## 12. IMPOSTOS E TAXAS

Nos termos do disposto no artigo 22<sup>a</sup> do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os rendimentos dos fundos de investimento imobiliário constituídos de acordo com a legislação nacional são objecto de um regime específico de tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada:

### Rendimentos prediais

Os rendimentos prediais são tributados autonomamente a uma taxa de 20%, a qual incide sobre o valor das rendas auferidas, após dedução dos encargos de conservação e de manutenção que tenham sido efectivamente suportados com os prédios em causa, desde que tais encargos se mostrem devidamente documentados.

### Mais-valias prediais

As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente à taxa de 25%. No entanto, apenas 50% da diferença ou saldo positivo entre as mais e as menos-valias realizadas numa base anual é passível de imposto, pelo que a taxa efectiva é de 12,5%.

Não são registados impostos diferidos relativamente às mais-valias potenciais reconhecidas no capital do Fundo.

### Outros rendimentos

No tocante às mais-valias que não as decorrentes da alienação de imóveis, a sua tributação é efectuada autonomamente, à taxa de 10%, nas mesmas condições que se verificariam caso o respectivo titular fosse uma pessoa singular residente em território português. A referida taxa incide sobre a diferença positiva entre as mais e as menos-valias obtidas em cada ano.

No que respeita aos rendimentos obtidos em território português que não tenham a natureza de mais-valias, a tributação é efectuada por retenção na fonte, como se de pessoa singular residente em território português se tratasse, isto é, são tributadas apenas por retenção na fonte, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes.

Os impostos suportados pelo Fundo durante o exercício de 2007 foram os seguintes:

	2007	2006
Impostos directos :		
Imposto sobre o rendimento	7.378	-
Imposto de mais-valias	19.525	-
Outros	-	-
	<u>26.904</u>	<u>-</u>
Impostos indirectos :		
Imposto de selo	29.721	-
Outros	-	-
	<u>29.721</u>	<u>-</u>
Outros impostos :		
Aplicações financeiras - juros de depositos	265	45
	<u>56.890</u>	<u>45</u>

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO  
**MULTINVEST**

***RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA***

*1. PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO*

*2. OPINIÃO*

***EXERCÍCIO DE 2007***

25 DE FEVEREIRO DE 2008

## RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA

### 1. PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO

#### I - INTRODUÇÃO

---

O presente Relatório sobre os Procedimentos de Verificação utilizados na auditoria efectuada às contas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO MULTINVEST**, reportadas a 31 de Dezembro de 2007, tem por finalidade garantir que a auditoria foi orientada com expresse cumprimento de todos os deveres específicos cometidos ao Auditor que o subscreve. Do ponto de vista formal e substancial garante igualmente que o auditor dispôs de informação suficiente em todas as análises e verificações.

#### II - ÂMBITO

---

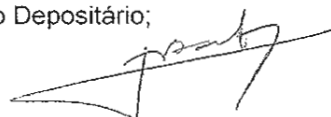
Auditámos as contas do **FUNDO MULTINVEST**, relativas ao exercício de 2007, que se reportam ao período de 29 de Dezembro a 31 de Dezembro de 2007, de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas (com particular incidência no cumprimento das Directrizes 700 e 705) com a profundidade julgada necessária nas circunstâncias.

Para além das Normas e Directrizes acima referidas observámos o cumprimento das normas imperativas contidas no Decreto-Lei nº 60/2002 de 20 de Março, aplicáveis aos Fundos Fechados e sua compatibilização com o Regulamento da C.M.V.M. nº 2/2005.

Em consequência do exame efectuado, que inclui, igualmente, a análise do Relatório de Gestão apresentado pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, emitimos, nesta data, a respectiva Opinião sobre as Demonstrações Financeiras objecto de Auditoria.

Previamente, revimos o Regulamento de Gestão do **Fundo**, reportado a 24 de Dezembro de 2006, que dá cumprimento a todos os quesitos que obrigatoriamente lhe são cometidos pelo Regulamento nº 8/2002 da C.M.V.M. de 18 de Julho, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Regulamento nº 1/2005 da C.M.V.M., nomeadamente:

I. Identificação do **Fundo**, da Sociedade Gestora e do Banco Depositário;



- ii. Definição de direitos e obrigações dos Participantes, da Sociedade Gestora e Banco Depositário, evidenciando a responsabilidade solidária destas duas entidades, nos termos do artº 15º do Decreto-Lei nº 60/2002 de 20 de Março;
- iii. Duração do **Fundo**;
- iv. Fixação da Política Global de investimentos do **Fundo**, visando alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, sendo os rendimentos gerados investidos em valores susceptíveis de integrar o património do **Fundo**;
- v. Normas de Valorização dos Activos;
- vi. Elencagem das comissões e dos encargos a suportar pelo **Fundo**;
- vii. Características Gerais das Unidades de Participação (montante e valor unitário);
- viii. Aquisição da Qualidade de Participante;
- ix. Condições de Subscrição e subsequentes aumentos ou reduções do Capital do **Fundo**;
- x. Direitos e Obrigações dos Participantes;
- xi. Titularidade do **Fundo** e Autonomia do seu Património;
- xii. Assembleia de Participantes e suas competências;
- xiii. Identificação dos Peritos Avaliadores;
- xiv. Regras de Avaliação de Imóveis, com observância do disposto no artº 29º, do Decreto-Lei nº 60/2002;
- xv. Inscrição dos Factos Sujeitos a Registo relativamente aos Imóveis;
- xvi. Cômputo do Valor Líquido Global do **Fundo** e da Unidade de Participação;
- xvii. Composição Discriminada da Carteira do **Fundo** e sua publicitação;
- xviii. Condições de Liquidação e Partilha;
- xix. Regime Fiscal do **Fundo** e dos rendimentos dos Participantes.
- xx. Caracterização da Política de Rendimento.

### III - PROCEDIMENTOS EXECUTADOS

---

No final do exercício efectuámos, entre outros, os seguintes procedimentos:

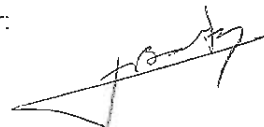
- 3.1) Validámos as operações realizadas pelo **FUNDO MULTINVEST** através da informação financeira e dos contactos com o Conselho de Administração da Sociedade Gestora e com os Serviços.



- 3.2) Apreciamos a adequação das políticas e procedimentos contabilísticos adoptados pelo **FUNDO MULTINVEST**. Esta apreciação revela o integral cumprimento dos princípios contabilísticos da continuidade, da materialidade, da substância sobre a forma, da especialização, da prudência, da independência e da unidade.
- 3.3) Testámos a conformidade das Demonstrações Financeiras, compreendendo o Balanço, a Demonstração de Resultados e respectivo Anexo e a Demonstração dos Fluxos de Caixa com o Plano Contabilístico para os Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido de acordo com o Regulamento nº 2/2005 da C.M.V.M.
- 3.4) Constatámos a consonância das Demonstrações Financeiras divulgadas com os registos contabilísticos e documentos originais que lhes serviram de suporte.
- 3.5) Concluímos pela bondade das asserções contidas nas Notas inscritas no Anexo às Demonstrações Financeiras e, ao mesmo tempo, demos o nosso acordo à supressão das Notas que, por falta de conteúdo ou atributos despidiendos, não merecem relevação.
- 3.6) Ficámos seguros de que não foram realizadas quaisquer operações vedadas, nos termos do artigo 27º do Decreto-lei nº 60/2002.
- 3.7) Certificámo-nos de que não existiram quaisquer conflitos de interesses, nomeadamente, no âmbito dos nºs 2, 3 e 6 do artigo 28º do Decreto-Lei nº 60/2002.
- 3.8) Relativamente ao Sistema de Controlo Interno implementado pela Sociedade Gestora no ano de 1995, com os necessários ajustamentos posteriores, qualificámos em bom nível, a forma, atributos e funcionalidade:
- do Manual de Procedimentos, englobando todas as áreas de actividade do **Fundo**, particularmente as de Subscrições e Resgates, Investimentos Imobiliários, Aplicações Financeiras e Plano e Controlo Orçamental;
  - do Organigrama e dos processos de delegação de autoridade e responsabilidade;
  - da Descrição de Funções, que pôde ser levada à exaustão, em virtude do limitado número de funções existentes;
  - do Lay-Out e da programação e cronologia dos "outputs" legalmente obrigatórios e daqueles que permitem ao Órgão de Gestão melhor suportar as suas decisões e opções.

É nossa opinião que o **Controlo Interno** implementado continua a garantir:

- Confiança e fiabilidade da informação;
- Salvaguarda de activos;



- ◉ Avaliações bienais de todos os imóveis em carteira por equipas rotativas de peritos em cumprimento da alínea d) do nº 1 do artº 29º do Decreto-Lei nº 60/2002, que permitem uma comparação dinâmica com os registos contabilísticos e uma definição suportada do valor venal de cada elemento patrimonial constante da carteira do **Fundo**;
- Utilização eficiente dos recursos;
- Realização dos objectivos estabelecidos para o **Fundo**;
- Produção de Informação atempada para a gestão e para os participantes.

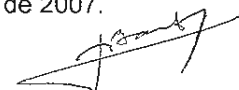
**3.9)** Da análise da informação financeira divulgada, concluímos da necessidade de serem efectuados alguns testes substantivos, dimensionados em função dos valores envolvidos:

- a) Verificámos as reconciliações preparadas pelos Serviços da Sociedade Gestora relativamente à conta do **Fundo** junto do Banco Depositário (C.G.D.);
- b) Conferimos os relatórios das avaliações das construções em curso, que integram a rubrica 31 do Balanço do **Fundo** em 31 de Dezembro de 2007, uma vez que os restantes imóveis foram avaliados em 2006;
- c) Concluímos pelo cumprimento das divulgações previstas no Regulamento de Gestão;
- d) Efectuámos testes às diversas contas de Proveitos e Ganhos e Custos e Perdas concluindo pela correcção dos registos contabilísticos que os suportam;
- e) Averiguámos a observância das regras de Composição do **Fundo** de acordo com os parâmetros legalmente estabelecidos, que estão vertidos nas alíneas c) e d) do artº 9º, e no nº 1 do artº 10º do Regulamento de Gestão, tendo obtido o resultado que segue:

Normativo Aplicável	Natureza	Limites Mínimos	Valor em 31.12.07	Limites Máximos
artº 9º, alínea c)	Imóveis	75,0 %	93,9 0 %	---
artº 9º, alínea d)	U.P.s Outros Fundos	---	0,0 %	25,0 %
artº 10º - nº 1	Empréstimos	---	4.420.000 €	s/ limite

- f) Confirmámos o cômputo do Imposto sobre o Rendimento do exercício, que ascendeu a € 26.904.

**3.10)** Compulsámos, finalmente, o Relatório apresentado pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora sobre a actividade do **Fundo** donde ressalta a sua conformidade com as Demonstrações Financeiras referidas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2007.



#### IV - CONCLUSÕES

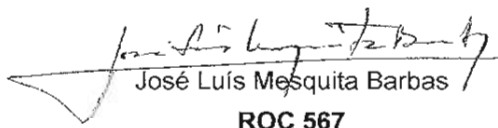
De acordo com o mencionado no ponto II, dá-se aqui como reproduzido o conteúdo da *Opinião emitida sem Reservas*, já que foram integralmente respeitadas as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, e observadas todas as disposições específicas do Decreto-Lei nº 60/2002 de 20 de Março e dos Regulamentos da C.M.V.M. aplicáveis.

A emissão da *Opinião sem Reservas* decorreu das conclusões que abaixo se discriminam:

- É fiável o Controlo Interno em vigor;
- O Relatório do Conselho de Administração da Sociedade Gestora satisfaz os requisitos legais e está bem elaborado, sendo conciso e conclusivo;
- O exame efectuado às contas – numa base quase universal – se relevou esclarecedor quanto à bondade dos registos e da sua adequada relevância e consonância com as Demonstrações Financeiras;
- As políticas de investimento e capitalização observaram o normativo do Regulamento de Gestão;
- As valorizações dos activos e passivos foram efectuadas nos justos termos da legislação e regulamentação aplicáveis;
- Não foram realizadas quaisquer operações vedadas ao **Fundo**, nem houve transacções com qualquer dos outros Fundos geridos pela Sociedade Gestora;
- Não houve transacções de imóveis com as entidades relacionadas nas alíneas a) a f) do nº 3 do artº 28º Do Decreto-Lei nº 60/2002;
- Não tivemos conhecimento de quaisquer factos que pudessem indiciar infracções às normas legais e regulamentares que tutelam o exercício da actividade do **Fundo**;
- Não detectámos quaisquer actos ou omissões de que pudesse decorrer escusa de opinião ou emissão de opinião adversa ou com reservas.

Lisboa, 25 de Fevereiro de 2008

O Auditor do **FUNDO**

  
José Luís Mesquita Barbas  
**ROC 567**

Em representação de **Barbas, Martins, Mendonça & Associado, S.R.O.C., Lda.**  
*Sociedade de Revisores Oficiais de Contas nº 100*  
(Inscrição C.M.V.M. nº. 8968)



## RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA

### 2. OPINIÃO

#### INTRODUÇÃO

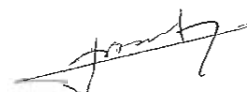
---

1. Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e com a redacção actual do nº 3 do artigo 31º do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31.12.2007, do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Multinvest**, gerido pela *Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A.*, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 19.516.474 euros e um total de capital do fundo de 14.843.879 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 155.439 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, e no correspondente Anexo.

#### RESPONSABILIDADES

---

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da *Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A.*:
  - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
  - b) a preparação da informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo CVM;
  - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
  - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e
  - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade do fundo, posição financeira ou resultados.
3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.



## ÂMBITO

---

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos por o Conselho de Administração da *Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A.*, utilizadas na sua preparação;
  - a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do fundo;
  - a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do fundo;
  - a verificação da adequada valorização dos valores do fundo;
  - a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela sociedade gestora) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da C.M.V.M. nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
  - a verificação da não existência de operações de subscrição e resgate de unidades de participação do fundo;
  - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
  - a verificação dos princípios contabilísticos, da consistência, da materialidade, da substância sobre a forma, da especialização do exercício, da prudência, da independência e da unidade;
  - a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
  - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.
5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

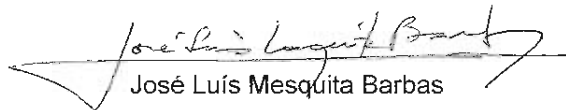


## OPINIÃO

---

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira de **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Multinvest**, gerido pelo Conselho de Administração *Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A.*, em 31.12.2007, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 25 de Fevereiro de 2008



Handwritten signature of José Luís Mesquita Barbas in black ink, written over a horizontal line.

José Luís Mesquita Barbas

**ROC 567**

Em representação de **Barbas, Martins, Mendonça & Associado, S.R.O.C., Lda.**

*Sociedade de Revisores Oficiais de Contas n.º 100*

*(Inscrição C.M.V.M. n.º 8968)*