



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado MULTINVEST

RELATÓRIO & CONTAS

2006

ÍNDICE

Actividade do Fundo	2
Balanço.....	5
Demonstração de Resultados.....	5
Demonstração dos Fluxos Monetários	6
Anexo às Demonstrações Financeiras	7

ACTIVIDADE DO FUNDO

A Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, em reunião do Conselho Directivo, deliberou em reunião de 21 de Dezembro de 2006, autorizar a constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado MULTINVEST, tendo como característica ser um fundo fechado de subscrição particular, iniciando a sua actividade em 29 de Dezembro de 2006.

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

O Fundo teve o seu início com a subscrição de 30.000 unidades de participação, ao valor unitário de € 500,00.

O Valor do Fundo no final de 2006 era de € 14.999.317,77.

A carteira imobiliária do Fundo, em 31 de Dezembro de 2006, era de € 19.194.940,00, sendo consequência de das aquisições efectuadas nesse montante.

As disponibilidades, que eram constituídas por depósitos à ordem, apresentavam no final do ano um total de € 805.060,00.

No final de Dezembro de 2006, o total dos proveitos era de € 226,56, composto, por Juros e Proveitos Equiparados. Por outro lado, o total dos custos, no mesmo período, foi de € 908,79. Como consequência desse movimento os Resultados Líquidos foram negativos, no valor de € 682,23.

Lisboa, 16 de Fevereiro de 2007

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Filipe Raimond da Silva Amado (Presidente)

Nomeado por Caixa-Participações, S.G.P.S., SA

Maria José Marrafinha Pardana Constâncio

Nomeada por Caixa Geral de Depósitos, SA

Fernando Manuel Domingos Maximiano
Nomeado por Caixa – Gestão de Activos, SGPS, SA

Jorge Fernando Alves Ferreira Guimarães

Paulo Alexandre Duarte Sousa

Composição Discriminada da Carteira de Aplicações em 2006/12/31

	Valor Global
	(em euros)
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL	
1.1. Terrenos	
1.1.1. Urbanizados	
1 Terreno Quiaios II 204 Fogos - Quiaios	3.540.000,00
1 Terreno Bord. Coimbra 61 Fog - Santa Clara	1.450.000,00
1 Terreno Qta. Cruzes - Bencanta - Coimbra	1.400.000,00
1.4. Construções Acabadas	
1.4.2. Não Arrendadas	
Outros	
Lomba Chão Bispo L14 - St.º Ant. Olivais	199.980,00
Lomba Chão Bispo L15 - St.º Ant. Olivais	399.980,00
Lomba Chão Bispo L16 - St.º Ant. Olivais	304.980,00
Lomba Chão Bispo L17 - St.º Ant. Olivais	549.970,00
Lomba Chão Bispo L18 - St.º Ant. Olivais	549.990,00
Lomba Chão Bispo L19 - St.º Ant. Olivais	319.990,00
Praia Quiaios L 6 - Quiaios	5.000,00
Praia Quiaios L 7 8 - Quiaios	6.000,00
Praia Quiaios L 9 - Quiaios	6.000,00
Praia Quiaios L 11 - Quiaios	6.950,00
Praia Quiaios L17 - Quiaios	41.000,00
Praia Quiaios LP 1ªF - Quiaios	260.150,00
Praia Quiaios LP 2ªF - Quiaios	2.079.960,00
Rua Abel Dias Urbano - Coimbra	800.000,00
Lomba Chão L 4 - St.º Ant. Olivais	115.000,00
Hotel Quiaios 2ª Fas - Quiaios	5.044.000,00
Praia Quiaios Lote O - Quiaios	1.151.000,00
Cent. Com. Visconde - S. Bartolomeu	49.990,00
Rua Simões Castro - Coimbra	115.000,00
Qta. de S. Mateus - Cantanhede	300.000,00
Praia Quiaios L18 - Quiaios	500.000,00
7 - LIQUIDEZ	
7.1. À vista	
7.1.2. Depósitos à Ordem	805.060,00
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR	
9.1. Valores activos	226,56
9.1.2. Outros	226,56
9.2. Valores passivos	-5.000.908,79
9.2.2. Outros	-5.000.908,79
VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGF)	14.999.317,77

BALANÇO

(valores em euros)

2006/12/31

Código	Designação	ACTIVO				Código	Designação	2006
		2006						
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido			
31	Terrenos	6.390.000,00			6.390.000,00	61	CAPITAL DO FUNDO	
32	Construções	12.804.940,00			12.804.940,00	66	Unidades de Participação	15.000.000,00
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	19.194.940,00	0,00		19.194.940,00		Resultados Líquidos do Período	-682,23
							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	14.999.317,77
	DISPONIBILIDADES						CONTAS DE TERCEIROS	
12	Depósitos à ordem	805.060,00			805.060,00	423	Comissões e outros encargos a Pagar	863,48
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	805.060,00			805.060,00	424+...+429	Outras Contas de Credores	45,31
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					432	Empréstimos não titulados	5.000.000,00
51	Acréscimos de Proveitos	226,56			226,56		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	5.000.908,79
	TOTAL dos ACRÉSC. E DIFERIM. ACTIVOS	226,56			226,56			
	TOTAL DO ACTIVO	20.000.226,56	0,00	0,00	20.000.226,56		TOTAL DO PASSIVO	20.000.226,56

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

(valores em euros)

2006/12/31

Código	CUSTOS E PERDAS		Código	PROVEITOS E GANHOS	
	Designação	2006		Designação	2006
724+...+728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES		811+818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	
	COMISSÕES			JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS	226,56
	Outras, de Operações Correntes	863,48		Outros, de Operações Correntes	
	IMPOSTOS			TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	226,56
7418	Outros Impostos	45,31			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	908,79			
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	-682,23			
	TOTAL	226,56		TOTAL	226,56
	Resultados de Activos Imobiliários	0,00		Resultados Antes de Impostos s/ Rendimento	-636,92
	Resultados Correntes	-682,23		Resultados Líquidos do Período	-682,23

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2006	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	15.000.000,00	15.000.000,00
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		15.000.000,00
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de activos imobiliários	19.194.940,00	19.194.940,00
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		-19.194.940,00
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Contratação Emprestimos	5.000.000,00	5.000.000,00
Fluxo das operações de gestão corrente		5.000.000,00
Saldo dos fluxos monetários do período		805.060,00
Disponibilidades no início do período		0,00
Disponibilidades no fim do período		805.060,00

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Na apresentação deste anexo, tem que se ter em atenção que o Fundo teve o seu início em 29 de Dezembro de 2006.

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração de Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários estão preparadas de acordo com as normas que estão regulamentadas no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, conforme o Regulamento nº. 2/2005 da CMVM.

Esse 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 referidas informações constam das notas seguintes, apresentadas pela ordem sequencial exigida, sendo de referir que os números não indicados neste Anexo não têm aplicação.

NOTA 1

Valor Contabilístico versus Valor Médio das Avaliações

(em euros)

IMÓVEIS	Valor Contabilístico em 31/12/2006 (A)	Média dos Valores de Avaliação (B)	Diferença (B) - (A)
1 Terreno Quiaios II 204 Fogos - Quiaios	3.540.000,00	3.546.500,00	6.500,00
1 Terreno Bord. Coimbra 61 Fog - Santa Clara	1.450.000,00	1.482.500,00	32.500,00
1 Terreno Qta. Cruzes - Bencanta - Coimbra	1.400.000,00	1.499.590,50	99.590,50
Lomba Chão Bispo L14 - St.º Ant. Olivais	199.980,00	206.000,00	6.020,00
Lomba Chão Bispo L15 - St.º Ant. Olivais	399.980,00	422.500,00	22.520,00
Lomba Chão Bispo L16 - St.º Ant. Olivais	304.980,00	305.521,38	541,38
Lomba Chão Bispo L17 - St.º Ant. Olivais	549.970,00	567.279,40	17.309,40
Lomba Chão Bispo L18 - St.º Ant. Olivais	549.990,00	586.359,05	36.369,05

Lomba Chão Bispo L19 - St.º Ant. Olivais	319.990,00	340.375,83	20.385,83
Praia Quiaios L 6 - Quiaios	5.000,00	5.495,83	495,83
Praia Quiaios L 7 8 - Quiaios	6.000,00	6.409,79	409,79
Praia Quiaios L 9 - Quiaios	6.000,00	10.325,00	4.325,00
Praia Quiaios L 11 - Quiaios	6.950,00	8.321,32	1.371,32
Praia Quiaios L17 - Quiaios	41.000,00	42.441,00	1.441,00
Praia Quiaios LP 1ªF - Quiaios	260.150,00	329.426,26	69.276,26
Praia Quiaios LP 2ªF - Quiaios	2.079.960,00	2.120.626,22	40.666,22
Rua Abel Dias Urbano - Coimbra	800.000,00	813.614,05	13.614,04
Lomba Chão L 4 - St.º Ant. Olivais	115.000,00	125.462,50	10.462,50
Hotel Quiaios 2ª Fas - Quiaios	5.044.000,00	5.634.531,25	590.531,25
Praia Quiaios Lote O - Quiaios	1.151.000,00	1.152.000,00	1.000,00
Cent. Com. Visconde - S. Bartolomeu	49.990,00	50.582,94	592,93
Rua Simões Castro - Coimbra	115.000,00	123.750,74	8.750,74
Qta. de S. Mateus - Cantanhede	300.000,00	307.628,85	7.628,84
Praia Quiaios L18 - Quiaios	500.000,00	513.409,00	13.409,00
TOTAL	19.194.940,00	20.200.650,87	1.005.710,87

NOTA 2

Unidades de Participação e Valor Global do Fundo

(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	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do Período	-	-	-	-	-	-682,23	-682,23
SOMA	-	15.000.000,00	-	-	-	-682,23	14.999.317,77
Nº. de Unidades de Participação	-	30.000	-	-	-	-	30.000
Valor Unidade Participação (unitário)	-	500,00	-	-	-	-	499,98

NOTA 3

Inventário das Aplicações em Imóveis:

(em euros)

	Área (m ²)	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 2	Data da Avaliação 2	Valor do Imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL						
1.1. Projectos em Construção						
1.1.1. Urbanizados						
1 Terreno Quiaios II 204 Fogos - Quiaios	129.593	3.543.000,00	15-12-2006	3.550.000,00	15-12-2006	3.540.000,00
1 Terreno Bord. Coimbra 61 Fog - Santa Clara	18.234	1.424.000,00	15-12-2006	1.541.000,00	15-12-2006	1.450.000,00
1 Terreno Qta. Cruzes - Bencanta - Coimbra	14.615	1.431.181,00	15-12-2006	1.568.000,00	15-12-2006	1.400.000,00
1.4. Construções Acabadas						
1.4.2. Não Arrendadas						
Outros						
Lomba Chão Bispo L14 - St.º Ant. Olivais	320	190.000,00	15-12-2006	222.000,00	15-12-2006	199.980,00
Lomba Chão Bispo L15 - St.º Ant. Olivais	666	390.500,00	15-12-2006	454.500,00	15-12-2006	399.980,00
Lomba Chão Bispo L16 - St.º Ant. Olivais	483	286.000,00	15-12-2006	325.042,75	15-12-2006	304.980,00
Lomba Chão Bispo L17 - St.º Ant. Olivais	875	524.000,00	15-12-2006	610.558,79	15-12-2006	549.970,00
Lomba Chão Bispo L18 - St.º Ant. Olivais	894	547.000,00	15-12-2006	625.718,10	15-12-2006	549.990,00
Lomba Chão Bispo L19 - St.º Ant. Olivais	531	316.000,00	15-12-2006	364.751,66	15-12-2006	319.990,00
Praia Quiaios L 6 - Quiaios	18	5.000,00	15-12-2006	5.991,65	15-12-2006	5.000,00
Praia Quiaios L 7 8 - Quiaios	20	6.000,00	15-12-2006	6.819,58	15-12-2006	6.000,00
Praia Quiaios L 9 - Quiaios	38	10.000,00	15-12-2006	10.650,00	15-12-2006	6.000,00
Praia Quiaios L 11 - Quiaios	35	8.000,00	15-12-2006	8.642,63	15-12-2006	6.950,00
Praia Quiaios L17 - Quiaios	117	41.882,00	15-12-2006	43.000,00	15-12-2006	41.000,00
Praia Quiaios LP 1ºF - Quiaios	825	329.352,51	15-12-2006	329.500,00	15-12-2006	260.150,00
Praia Quiaios LP 2ºF - Quiaios	2.441	2.110.252,44	15-12-2006	2.131.000,00	15-12-2006	2.079.960,00
Rua Abel Dias Urbano - Coimbra	483	797.000,00	15-12-2006	830.228,09	15-12-2006	800.000,00
Lomba Chão L 4 - St.º Ant. Olivais	142	120.000,00	15-12-2006	130.925,00	15-12-2006	115.000,00
Hotel Quiaios 2ª Fas - Quiaios	7.471	5.385.062,50	15-12-2006	5.884.000,00	15-12-2006	5.044.000,00
Praia Quiaios Lote O - Quiaios	1.644	1.095.000,00	15-12-2006	1.209.000,00	15-12-2006	1.151.000,00
Cent. Com. Visconde - S. Bartolomeu	27	49.000,00	15-12-2006	52.165,87	15-12-2006	49.990,00
Rua Simões Castro - Coimbra	131	113.501,47	15-12-2006	134.000,00	15-12-2006	115.000,00
Qta. de S. Mateus - Cantanhede	508	305.257,69	15-12-2006	310.000,00	15-12-2006	300.000,00
Praia Quiaios L18 - Quiaios	377	503.818,00	15-12-2006	523.000,00	15-12-2006	500.000,00
TOTAL						19.194.940,00

NOTA 7

Discriminação da liquidez do Fundo.

(em euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	-	805.060,00	-	805.060,00
Total	-	805.060,00	-	805.060,00

NOTA 12

Ao Impostos Retidos na Fonte aos Rendimentos do Fundo, conforme estabelecido no artigo 19º. Do Estatuto dos Benefícios Fiscais com a redacção dada pela Lei 75/99 de 20 de Dezembro, são os seguintes (em euros):

	<u>2006</u>
▪ imposto retido nas aplicações financeiras	45,31

O TÉCNICO DE CONTAS

Américo Jorge Pereira Abrantes

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Filipe Raimond da Silva Amado (Presidente)
Nomeado por Caixa-Participações, S.G.P.S., SA

Maria José Marrafinha Pardana Constâncio
Nomeada por Caixa Geral de Depósitos, SA

Fernando Manuel Domingos Maximiano
Nomeado por Caixa – Gestão de Activos, SGPS, SA

Jorge Fernando Alves Ferreira Guimarães

Paulo Alexandre Duarte Sousa

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

MULTINVEST

RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA

Procedimentos de Verificação Adoptados

EXERCÍCIO DE 2006

1 DE MARÇO DE 2007

ÍNDICE

I	-	INTRODUÇÃO.....	1
II	-	ÂMBITO.....	1
III	-	PROCEDIMENTOS EXECUTADOS.....	2
IV	-	CONCLUSÕES.....	4

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 2006, tem por finalidade garantir que a auditoria foi orientada, com expresso 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 2006, que se reportam ao período de 29 de Dezembro a 31 de Dezembro de 2006, 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**, aprovado pela C.M.V.M, 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) Concluimos 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 despiciendos, 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 do **Fundo** relativamente à conta do Banco Depositário (C.G.D.);
- b) Conferimos os relatórios das avaliações dos terrenos, e das construções acabadas, que integram a rubrica 31 do Balanço do **Fundo** em 31 de Dezembro de 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. 9, e no nº. 1 do artº. 10º. do Regulamento de Gestão, tendo obtido o resultado que segue:

Normativo Aplicável	Natureza	Limites Mínimos	Valor em 31.12.06	Limites Máximos
al. c) do artº. 9 do R.G.	Imóveis	75,0 %	90,2 %	---
al. d) do artº. 9 do R.G.	Ups Outros Fundos	---%	---	25,0 %
Nº. 1 do artº. 10º. o R.G.	Empréstimos	---	5.000.000,00 €	s/limite

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 2006.

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 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 n.º 3 do art.º 28.º. Do Decreto-Lei n.º 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, 1 de Março de 2007

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 n.º 100

(Inscrição C.M.V.M. n.º 8968)

RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA

OPINIÃO

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e com a redacção actual do n.º 3 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31.12.2006, 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 20.000.226,56 euros e um total de capital do fundo de 14.999.317,77 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 682,23 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 CMVM nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
 - a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das 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 dos 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:
 - a) 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 31.12.2006, 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, 1 de Março de 2007

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)