



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado MULTINVEST

Relatório e Contas 2018

www.fundger.pt



RELATÓRIO DE GESTÃO

ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

A economia mundial alcançou em 2018 o nono ano consecutivo de expansão, embora com um menor grau de sincronia entre os EUA e os restantes países desenvolvidos. De acordo com o Fundo Monetário Internacional (FMI), a economia mundial registou um crescimento real de 3.7% em 2018 (3.8% em 2017). A desaceleração marginal deveu-se à moderação observada quer no bloco desenvolvido, que registou um ritmo de expansão anual de 2.3% após 2.4% em 2017, quer no emergente, onde se assistiu também a um arrefecimento de 0.1 p.p. do ritmo de progressão do crescimento, neste caso para 4.6%.

Na economia norte-americana, a implementação de estímulos fiscais resultou numa aceleração do consumo das famílias, que beneficiou para além disso do aumento da massa salarial. Ao inverso, na Europa e nas restantes geografias desenvolvidas, a atividade económica foi moderada, devido ao agravamento de diversos fatores com impacto negativo no sentimento das famílias, dos empresários e dos investidores financeiros. Não obstante, o aumento do emprego e, aliado a isso, do rendimento disponível, permitiram que o consumo privado permanecesse também nestas regiões como o principal pilar da expansão, num ano em que a formação bruta de capital fixo foi mais moderada, ainda que tenha mantido um registo de expansão.

INDICADORES ECONÓMICOS

	PIB		Inflação		Desemprego	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
	Taxas (em %)					
União Europeia	2.4	1.9	1.7	1.9	7.6	6.9
Área do Euro	2.4	1.9	1.5	1.7	9.1	8.4
Alemanha	2.2	1.5	1.7	1.9	3.8	3.5
França	2.2	1.5	1.2	2.1	9.4	9.0
Reino Unido	1.8	1.4	2.7	2.5	4.4	4.3
Espanha	3.0	2.5	2.0	1.7	17.2	15.6
Itália	1.6	1.0	1.3	1.2	11.2	10.7
EUA	2.2	2.9	2.1	2.4	4.4	3.8
Japão	1.9	0.9	0.5	1.2	2.9	2.9
Rússia	1.5	1.7	3.7	2.8	5.2	5.5
China	6.9	6.6	1.6	2.2	3.9	4.0
Índia	6.7	7.3	3.6	4.7	n.d.	n.d.
Brasil	1.1	1.3	3.4	3.7	12.8	11.8

Fontes: FMI: World Economic Outlook – Update; Comissão Europeia: Previsões do inverno de 2018.
n.d. – não disponível

Nos EUA, a conjuntura melhorou em 2018 devendo o ritmo de expansão ter correspondido a um valor ligeiramente inferior a 3.0%, alicerçado nos estímulos fiscais expansionistas e no contributo, uma vez mais muito positivo, do consumo privado. Este encontrou uma vez mais suporte num mercado de trabalho que continuou a evidenciar sinais de forte robustez, assistido a uma aceleração dos salários, num ano em que a taxa de desemprego chegou ao valor mais baixo desde 1969.

De acordo com os dados preliminares divulgados pelo Eurostat e as Previsões do Outono da Comissão Europeia, a atividade económica na Área Euro abrandou em 2018. Depois de ter crescido 2.4% em 2017, a região registou uma expansão de 2.1% nos primeiros três trimestres do ano, uma desaceleração que se deveu, sobretudo, ao impacto negativo do arrefecimento da procura externa e à existência de fatores pontuais em alguns países que afetaram a procura interna, como foi o caso da produção industrial, face às novas imposições de novas medidas e regulamentos na indústria de produção automóvel.

Segundo as Projeções do Outono de 2018 divulgadas pela Comissão Europeia, em 2018 registaram-se taxas de crescimento positivas do PIB em todos os Estados Membros da UE, sem exceção, tendo os valores oscilado entre 1.1% em Itália e 7.8% na Irlanda. O desempenho das restantes economias foi positivo, destacando-se a manutenção da retoma em Espanha e em Portugal segundo valores acima da média da Área Euro, com a primeira, inclusivamente, a registar melhor desempenho entre as quatro maiores economias da União Económica e Monetária.

O mercado de trabalho na Área Euro continuou a revelar melhorias, com o desemprego na região a registar uma nova redução em 2018. A taxa de desemprego cifrou-se em 8.4%, menos 0.7 pontos percentuais do que 2017, e o melhor resultado da última década. A inflação, medida pelo Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC), em termos anuais, cifrou-se em 1.8%, valor acima dos 1.5% observados em 2017.

INDICADORES ECONÓMICOS DA UNIÃO EUROPEIA E ÁREA DO EURO

Taxas de variação (em %)	União Europeia		Área do Euro	
	2017	2018	2017	2018
Produto Interno Bruto (PIB) (a)	2.4	2.1	2.4	2.1
Consumo privado	1.9	1.8	1.6	1.6
Consumo público	1.0	1.2	1.2	1.3
FBCF	3.1	3.2	2.6	3.3
Procura Interna	1.9	2.0	1.7	1.8
Exportações	5.4	3.4	5.2	3.3
Importações	4.2	3.2	3.9	3.0
Taxas (em %)				
Taxa de Inflação (IHPC) (a)	1.7	2.0	1.5	1.8
Taxa de desemprego (a)	7.6	6.9	9.1	8.4
Saldo do Setor Púb. Adm. (em % do PIB)	-1.0	-0.7	-1.0	-0.6

Fonte: Comissão Europeia: Previsões do outono de 2018 – novembro de 2018
Valores observados

A economia portuguesa registou em 2018 o quinto ano consecutivo de expansão. De acordo com o Instituto Nacional de Estatística, o PIB registou nos primeiros três trimestre do ano um crescimento de 2.2%, em termos reais, superior ao resultado da Área Euro, mas inferior em 0.5 p.p. ao verificado durante igual período de 2017. O abrandamento do PIB resultou do contributo mais reduzido da procura interna, sobretudo devido à desaceleração do investimento fixo, cujo crescimento decresceu de 10.3% para 4.3%, e ao contributo negativo da procura externa. Neste período, o consumo privado acelerou de 2.3% para 2.4%, enquanto o consumo público aumentou 0.7%, mais 0.6 p.p. do que em 2017.

O peso das exportações no PIB voltou a aumentar em 2018. Nos primeiros três trimestres do ano atingiu 47.2%, valor que compara favoravelmente com o observado em igual período de 2017 (46.0%). As importações registaram de igual forma um incremento no peso do PIB, passando de 48.7% em 2017, para com 50.3% em 2018. O peso da componente das importações de bens e serviços no produto alcançou pela primeira vez, desde o início da série, um valor igual ou superior a 50%.

A economia portuguesa conservou em 2018 uma capacidade de financiamento face ao exterior pelo sexto ano consecutivo. Segundo o Banco de Portugal, o excedente conjunto das balanças corrente e do capital deverá ter revelado um decréscimo, ao passar de 1.4% para 1.3% do PIB.

A retoma da atividade económica levou em 2018 a uma melhoria da notação de *rating* soberano de Portugal por parte da agência *Moody's*, em outubro, de “Ba1” (primeiro nível de “risco especulativo”) para “Baa3” (primeiro nível de “risco de investimento”). A decisão assentou na expectativa de uma trajetória

gradual, mas sustentável, de descida da dívida pública, na extensão dos fatores de suporte ao crescimento e na melhoria estrutural da posição externa da economia.

INDICADORES DA ECONOMIA PORTUGUESA

Taxas de variação (em %)	2016	2017	2018
Produto Interno Bruto	1.9	2.8	2.1
Consumo privado	2.5	2.4	2.6
Consumo público	0.8	0.2	0.8
FBCF	2.3	9.2	4.4
Procura Interna (b)	2.0	3.0	2.7
Exportações	4.4	7.8	3.7
Importações	4.7	8.1	4.9

Taxas (em %)			
Taxa de Inflação (IHPC)	0.6	1.4	1.0
Taxa de desemprego	11.1	8.9	7.0
Défice do SPA (em % do PIB)	-2.0	-3.0	-0.7*
Dívida Pública (em % do PIB)	129.2	124.8	121.5*

Fonte: INE, Comissão Europeia

Previsões do outono de 2018 - novembro de 2018, quando identificados com (*)
Contributo para o crescimento do PIB (pontos percentuais)

O Índice Harmonizado de Preços ao Consumidor português registou, em 2018, uma taxa de variação anual de 1.0%, após 1.4% em 2017.

O mercado de trabalho continuou a progredir favoravelmente, com a taxa de desemprego média dos três primeiros trimestres a atingir 7.1%, registo que corresponde ao mais baixo desde 2004, num ano em que a criação de emprego manteve um ritmo de crescimento considerável, destacando-se o contributo do setor dos serviços, nomeadamente do segmento relacionado com o turismo.

Relativamente à situação das finanças públicas, de acordo com as recentes Estimativas do Outono da Comissão Europeia, o défice das Administrações Públicas deverá ter-se cifrado em 0.7% do PIB em 2018, um resultado mais favorável do que em 2017 (3.0%), enquanto o rácio da dívida se aproximou de 120% ao estabelecer-se em 121.5%, menos 3.3 p.b. do que em 2017.

MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

Em 2018, o segmento de escritórios manteve uma diminuição da taxa de desocupação, contribuindo para uma inevitável subida dos preços nas diversas zonas centrais e secundárias de Lisboa e Porto, nomeadamente da renda prime.

O desenvolvimento dos comércios off-line e on-line, bem assim a contínua alteração nas experiências dos consumidores, irão manter a alteração nas formas de consumo, com o Omnichannel a imperar como a grande tendência. Nos escritórios, continuou a verificar-se uma subida dos valores de renda.

Alavancados pelo aumento das importações e exportações e do comércio on-line, os operadores logísticos tiveram dificuldade em encontrar espaços de qualidade em boas localizações, atenta a reduzida oferta e elevada procura que se faz sentir. Assiste-se a uma crescente tendência de criação de pólos logísticos, ainda que de menor dimensão, nas envolventes de Lisboa e Porto.

O mercado habitacional registou um aumento da procura, paralelamente promovida por adquirentes nacionais e internacionais. Prevê-se que em Lisboa e Porto haja um aumento da oferta que contribuirá para uma estabilização dos preços, ou até para uma convexidade descendente.

A hotelaria continuou a apresentar taxas de ocupação assinaláveis em várias geografias nacionais, em linha com o aumento do preço médio por quarto.

O volume de investimento imobiliário apresentou valores historicamente elevados, prevendo-se que em 2019 exista uma redução dos montantes investidos, não por falta de interesse dos investidores – maioritariamente estrangeiros –, mas por falta de produto.

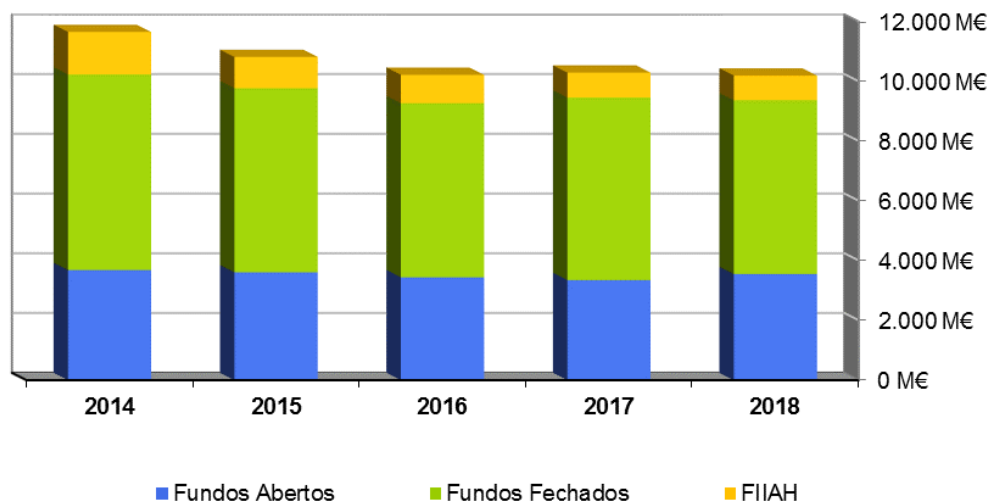
MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL

No final de 2018, o valor dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário era de 10.194 milhões de euros (M€), o que traduz um decréscimo de 100 milhões de euros face ao final de 2017.

No período em análise, a totalidade do investimento encontrava-se aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 89% em Construções acabadas, 4% em terrenos e 2% em projetos de construção.

Os imóveis enquadram-se predominantemente no sector dos Serviços (43%), do Comércio (22,5%), Industrial (4,8%) e Habitação (3,1%)

Os fundos Abertos cresceram 203 milhões de euros, a categoria de fundos imobiliários Fechados de subscrição particular baixou 244 milhões de euros e os FIIAH diminuíram 39 milhões de euros.



Fontes: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas

No ano de 2018 o número de fundos imobiliários em atividade baixou de 226 para 211. O número de gestoras de fundos imobiliário sedeadas em Portugal diminuiu de 32 para 30. As sociedades Patris, a TDF e Orey Financial deixaram de gerir fundos e a Fidelidade iniciou a sua atividade com a gestão de 2 fundos.

No final do mês de dezembro, as dez maiores gestoras concentravam 75% do mercado. A Interfundos (13,3%), a Norfin (11,4%) e a GNB (10,3%) detinham as quotas de mercado mais elevadas. A Fundger (7,6%) detinha a quinta maior quota de mercado em termos de montante gerido.

ATIVIDADE DO FUNDO

Caracterização

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado MULTINVEST iniciou a sua atividade em 29 de dezembro de 2006, com um capital social inicial de 15.000.000 euros e com uma duração de 10 anos, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos.

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

Estratégia

Ao longo do ano de 2018 a atividade do Fundo manteve-se em linha com a estratégia definida anteriormente, cujos principais desenvolvimentos foram a gestão da carteira de arrendamentos e a dinamização comercial dos ativos, na sua maioria localizados em Coimbra e zonas limítrofes. Foram efetuadas as vendas de uma loja e de um apartamento na Quinta de São Mateus em Cantanhede, por um valor global de 0,24 M€.

Ao longo do ano a dívida à CGD foi reduzida de 2,3 M€ para 0,32 M€, por contrapartida das vendas realizadas e dos empréstimos concedidos ao Fundo pelo Participante Fapricela Indústria Trefilaria, S.A.

Para 2019 a gestão continuará a seguir a estratégia de acompanhamento e monitorização de parque imobiliário do Fundo, tendo em vista a sua valorização e rentabilização.

Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 14.494.115 euros e um valor líquido global de 10.723.837 euros.

Durante o exercício, o Fundo obteve 837.196 euros de Proveitos, sendo 292.034 euros de Rendas e 414.500 euros de reavaliações positivas de Imóveis, e suportou 724.318 euros de Custos, para o qual contribuíram as reavaliações negativas de Imóveis no valor de 281.885 euros e os juros de empréstimos no valor de 86.166 euros, apurando-se um Resultado Líquido do Exercício de 112.879 euros.

Dados Históricos

Valores em euros

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade *
2009	14.536.570,72 €	30.000	484,5524 €	0,03%
2010	13.941.515,49 €	30.000	464,7172 €	- 4,09%
2011	13.336.329,26 €	30.000	444,5443 €	- 4,35%
2012	11.510.877,92 €	30.000	383,6959 €	- 13,62%
2013	11.292.861,68 €	30.000	376,4287 €	- 1,89%
2014	9.869.213,64 €	30.000	328,9738 €	- 12,61%
2015	9.235.338,41 €	30.000	307,8446 €	- 6,42%
2016	11.115.554,59 €	39.721	279,8408 €	- 12,12%
2017	10.610.958,19 €	39.721	267,1372 €	- 4,54%
2018	10.723.837,12 €	39.721	269,9790 €	1,06%

* Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP).

A Rendibilidade e a Classe de Risco referem-se aos últimos doze meses. As rendibilidades divulgadas representam dados passados e não garantem rendibilidades futuras. O valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do nível de risco que varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo)

Valores em euros

	2014	2015	2016	2017	2018
Proveitos	452.398	439.745	856.552	400.479	837.196
Custos	1.876.046	1.073.620	1.976.081	905.075	724.318
Resultado Líquido	-1.423.648	-633.875	-1.119.529	-504.596	112.879

Valores em euros

Alguns custos suportados pelo fundo	2014	2015	2016	2017	2018
- Impostos	145.820	105.506	53.441	61.563	53.322
- Comissão de Gestão	65.051	61.043	57.399	52.948	51.081
- Comissão de Depósito	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
- Taxa de Supervisão	3.478	3.074	3.637	3.414	3.328
- Custos de Auditoria	4.920	3.075	4.305	3.075	3.075

Lisboa, 11 de março de 2019

Fernando Maximiano

Paula Cristina Cândido Geada

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO							PASSIVO					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2018			2017	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos		
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido				Líquido	2018	2017
ACTIVOS IMOBILIARIOS							CAPITAL DO FUNDO					
31	Terrenos	1 e 3	6.419.849	-	-2.598.649	3.821.200	3.805.500	61	Unidades de Participação	2	19.860.500	19.860.500
32	Construções	1 e 3	13.571.457	269.778	-3.168.320	10.672.915	10.851.500	62	Variações Patrimoniais	2	-1.860.755	-1.860.755
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	-7.388.787	-6.884.190
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-	-
35	Outros activos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	112.879	-504.596
TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			19.991.306	269.778	-5.766.969	14.494.115	14.657.000	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			10.723.837	10.610.958
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES					
OBRIGAÇÕES:							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS					
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas		-	-
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS			-	-
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-	CONTAS DE TERCEIROS				
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
26	Outros títulos		-	-	-	-	-	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-
TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.			-	-	-	-	-	423	Comissões e outros encargos a Pagar	14	2.083	2.359
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS					
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	424+...+429	Outras Contas de Credores	14	20.699	39.933
412	Devedores por rendas vencidas		28.021	-	-	28.021	30.823	431	Empréstimos Titulados		-	-
413+...+419	Outras Contas de Devedores		-	-	-	-	-	432	Empréstimos Não Titulados	10 e 14	3.650.000	3.960.000
TOTAL DOS VALORES A RECEBER			28.021	-	-	28.021	30.823	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-
DISPONIBILIDADES							TOTAL DOS VALORES A PAGAR					
11	Caixa		-	-	-	-	-	TOTAL DOS VALORES A PAGAR			3.672.782	4.002.292
12	Depósitos à ordem	7	10.602	-	-	10.602	18.226	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-	53	Acréscimos de Custos	15	112.514	68.818
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-	56	Receitas com Provento Diferido	15	24.362	24.092
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES			10.602	-	-	10.602	18.226	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS					
51	Acréscimos de proveitos		-	-	-	-	-	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO			14.533.495	14.706.161
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
58	Outros acréscimos e diferimentos		757	-	-	757	112	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO			14.533.495	14.706.161
59	Contas Transitórias Activas		-	-	-	-	-	Valor Unitário da Unidade de Participação				
TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS			757	-	-	757	112	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO			14.533.495	14.706.161
TOTAL DO ACTIVO			20.030.686	269.778	-5.766.969	14.533.495	14.706.161	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO			14.533.495	14.706.161
Total do Nº de Unidades de Participação					39.721		39.721	Valor Unitário da Unidade de Participação		2	269,9790	267,1372

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2018	2017	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2018	2017
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
711+...+718	De Operações Correntes	16	86.166	104.244	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		-	-
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-		RENDIMENTO DE TÍTULOS			
723	Em Activos Imobiliários	18	14.760	7.503	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	18	71.160	84.679	828	De outras operações correntes		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS					GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Activos Imobiliários	17	281.885	561.875	833	Em Activos Imobiliários	17	414.500	79.975
731+738	Outras, de Operações Correntes		-	-	831+838	Outros, em Operações Correntes		-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento		-	-	851	De ajustamentos de dívidas a receber		-	16.978
7412+7422	Impostos Indirectos	12	53.322	61.563	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		292.034	303.526
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		130.663	-
751	Ajustamentos de dívidas a receber		-	15.515		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		837.197	400.479
752	Provisões para Encargos		-	-					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	216.901	69.573		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		123	123	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		724.318	905.075	882	Ganhos Extraordinários		-	-
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				883	Ganhos de Exercícios Anteriores		-	-
781	Valores Incobráveis		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	-
782	Perdas extraordinárias		-	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		-	-
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-					
784+...+788	Outras perdas eventuais		-	-		PROVEITOS E GANHOS RESULTANTES DO PERÍODO (se <0)		-	504.596
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		-	-		TOTAL		837.197	905.075
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		112.879	-	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		-	504.596
	TOTAL		837.197	905.075		TOTAL		837.197	905.075
	Resultados da Carteira de Títulos		-	-		Resultados Eventuais		-	-
	Resultados de Activos Imobiliários		192.988	-253.987		Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		112.879	-504.596
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-		Resultados Líquidos do Período		112.879	-504.596
	Resultados Correntes		112.879	-504.596					

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2018	2017
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Rendimentos pagos aos participantes	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	-
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de activos imobiliários	295.500	126.500
Rendimentos de activos imobiliários	295.105	308.009
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	-	-
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	434.509
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de activos imobiliários	-	-
Comissões em activos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	105.361	58.104
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários	-	58.104
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	485.244	376.405
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	-	-
Empréstimo	1.703.000	1.755.000
Outros recebimentos correntes	-	1.755.000
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	51.131	53.123
Comissão de depósito	5.000	5.000
Impostos e taxas	59.869	70.138
Juros de disponibilidades e Empréstimos	52.824	91.686
Empréstimo	2.013.000	1.872.000
Outros pagamentos correntes	14.044	26.515
Fluxo das operações de gestão corrente	-492.868	-363.462
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	-	-
Ganhos imputáveis a exercicios anteriores	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinários	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais	-	-
Fluxo das operações eventuais	-	-
Saldo dos fluxos monetários do período	-7.624	12.943
Disponibilidades no início do período	18.226	5.283
Disponibilidades no fim do período	10.602	18.226

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017*(montantes expressos em Euros)***INTRODUÇÃO**

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Multinvest foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 21 de dezembro de 2006. O Fundo constituiu-se como organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, não tendo ocorrido qualquer alteração ao tipo de organismo ao longo da sua vida.

O Fundo tem uma duração inicial de dez anos, contados a partir da data da sua constituição que ocorreu em 29 de dezembro de 2006, prorrogável por períodos subsequentes de cinco anos, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes.

Em 27 de junho de 2016 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de cinco anos com efeitos a partir de 29 de dezembro de 2016, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 18 de maio de 2016.

Foi realizado, em 31 de março de 2016, um aumento de capital no valor de 2.999.745,06 euros, correspondente a 9.721 unidades de participação.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária (depositário) asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos S.A..

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário. As notas cuja numeração se encontra ausente não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLITICAS CONTABILISTICAS**Bases de apresentação**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

Este Regulamento impõe a divulgação de informação que se destina não só a desenvolver e a comentar os valores incluídos nas referidas Demonstrações Financeiras, mas também informações consideradas úteis para os participantes do Fundo de investimento.

Principais políticas contabilísticas

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

a) Comissão de gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão de seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora, sendo registada na rubrica de “Comissões”.

Pelo exercício da sua atividade, a entidade responsável pela gestão cobrará uma comissão de gestão, a qual resulta da aplicação de uma taxa de 0,0292% (taxa nominal) ao mês (a que corresponde uma taxa anual de 0,35%), calculada sobre o valor do Ativo do Fundo. A comissão será

calculada diariamente, produzindo efeitos a partir do dia de início da atividade do Fundo. A comissão será paga até ao último dia útil do mês seguinte àquele a que respeita.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

b) Comissão de depositário

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao Fundo.

Pelo exercício da sua atividade, o depositário cobrará uma comissão de depósito no valor de € 5.000 ao ano. O valor anual desta comissão nunca será superior ao valor anual cobrado no âmbito da comissão de gestão. Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente. A Comissão será paga semestralmente, sendo efetuada a liquidação financeira até ao final do mês seguinte.

c) Comissão de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa global do Fundo no final de cada mês. Esta taxa ascende a 0,0026%. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 Euros ou superior a 20.000 Euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

d) Ativos imobiliários

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados.

A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, e reanalisada periodicamente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes, correspondendo a valorização de cada imóvel à média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação.

O novo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, veio estabelecer uma periodicidade mínima de 12 meses para a avaliação e valorização dos imóveis.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários –” da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

Na data da escritura as mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados desse exercício, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço, o qual reflete as valorizações efetuadas até essa data.

O Fundo investirá os seus capitais predominantemente em bens imóveis, tais como terrenos e edifícios preferencialmente para arrendamento ou outras formas de exploração onerosa legalmente permitidas, pontualmente para a realização de mais-valias, e outros valores imobiliários.

e) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber. Neste sentido, o Fundo provisionou a totalidade das rendas e condomínios vencidos com uma antiguidade superior a três meses. As situações em contencioso são provisionadas na totalidade.

f) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo, pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

g) Política de rendimentos

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.

A distribuição de rendimentos incide sobre parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante o caso, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados. A periodicidade da distribuição de rendimentos é semestral.

1. DIFERENÇA ENTRE O VALOR CONTABILÍSTICO E O VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

Imóveis	31-dez-18				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Bord. Coimbra 61 Fog	1.462.446	-373.496	1.088.950	1.088.950	-
Cent. Com. Visconde	50.398	-20.598	29.800	29.800	-
Hotel Quiaios 2ª Fase	5.153.299	-1.088.699	4.064.600	4.064.600	-
Lomba Chão Bispo L14	201.755	-77.355	124.400	124.400	-
Lomba Chão Bispo L15	367.176	-95.126	272.050	272.050	-
Lomba Chão Bispo L16	305.434	-101.334	204.100	204.100	-
Lomba Chão Bispo L17	554.814	-192.014	362.800	362.800	-
Lomba Chão Bispo L18	350.558	-112.308	238.250	238.250	-
Lomba Chão Bispo L19	322.789	-108.239	214.550	214.550	-
Lomba Chão L 4	45.495	5.605	51.100	51.100	-
Praia Quiaios L 6	5.204	-804	4.400	4.400	-
Praia Quiaios L 7 8	6.212	-812	5.400	5.400	-
Praia Quiaios L 9	6.212	2.938	9.150	9.150	-
Praia Quiaios L17	38.454	-13.854	24.600	24.600	-
Praia Quiaios L18	504.319	-108.569	395.750	395.750	-
Praia Quiaios Lote O	1.151.938	-257.823	894.115	894.115	-
Praia Quiaios LP 1ªF	179.741	50.559	230.300	230.300	-
Praia Quiaios LP 2ªF	2.016.514	-334.314	1.682.200	1.682.200	-
Qta. Cruzes	1.412.045	-463.645	948.400	948.400	-
Qta. de S. Mateus - Lote D	153.912	-49.762	104.150	104.150	-
Qta. S. Mateus Lote 3	1.348.644	-73.694	1.274.950	1.274.950	-
Quiaios II 204 Fogos	3.545.358	-1.761.508	1.783.850	1.783.850	-
Rua Abel Dias Urbano	808.589	-322.339	486.250	486.250	-
	<u>19.991.306</u>	<u>-5.497.191</u>	<u>14.494.115</u>	<u>14.494.115</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2018, o montante negativo de 5.497.191 euros refere-se ao valor líquido das mais-valias e menos-valias potenciais registadas resultantes da valorização e desvalorização dos imóveis.

O valor de avaliação considerado corresponde à média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

Em 31 de dezembro de 2018 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 4.325.200 euros.

As vendas ocorridas durante o exercício de 2018 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
Qta. S. Mateus Lote 3	240.000	216.900	23.100	-
Lomba Chão Bispo L18	55.500	39.950	15.550	-
	<u>295.500</u>	<u>256.850</u>	<u>38.650</u>	<u>-</u>

2. NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação, com características iguais e sem valor nominal, as quais conferem aos seus titulares o direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades que representam.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o exercício de 2018, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2017	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2018
Valor base	19.860.500	-	-	-	19.860.500
Variações patrimoniais	-1.860.755	-	-	-	-1.860.755
Resultados transitados	-6.884.190	-	-504.596	-	-7.388.787
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-504.596	-	504.596	112.879	112.879
	<u>10.610.958</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>112.879</u>	<u>10.723.837</u>
Número de unidades de participação	<u>39.721</u>				<u>39.721</u>
Valor da unidade de participação	<u>267,1372</u>				<u>269,9790</u>

O Fundo constituiu-se com um capital inicial de 15.000.000 euros, representado por 30.000 unidades de participação com o valor unitário de 500 euros.

Foi realizado, em 31 de março de 2016, um aumento de capital no valor de 2.999.745,06 euros, correspondente a 9.721 unidades de participação.

3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

A 31 de Dezembro de 2018, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da Carteira de Activos

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel		
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UE											
1.1 TERRENOS											
112 NÃO URBANIZADOS											
Prédio Urbano - Bord. Coimbra 61 Fog	Coimbra	18.234	29/12/2006	1.462.446	21/09/2018	1.076.900	21/09/2018	1.101.000	1.088.950		
Prédio Urbano - Qta. Cruzes	Coimbra	14.615	29/12/2006	1.412.045	21/09/2018	923.000	21/09/2018	973.800	948.400		
Prédio Urbano - Quaiãos II 204 Fogos	Fig. da Foz	129.593	29/12/2006	3.545.358	21/09/2018	1.750.000	21/09/2018	1.817.700	1.783.850		
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS											
141 ARRENDADAS											
Prédio Urbano - Hotel Quaiãos 2ª Fase	Fig. da Foz	7.471	29/12/2006	5.153.299	21/09/2018	3.922.300	21/09/2018	4.206.900	4.064.600		
Prédio Urbano - Praia Quaiãos Lote O	Fig. da Foz	1.644	29/12/2006	1.151.938	21/09/2018	863.200	21/09/2018	925.030	894.115		
Prédio Urbano - Praia Quaiãos LP 1ªF	Fig. da Foz	602	29/12/2006	55.887	21/09/2018	138500	21/09/2018	149200	143.850		
Prédio Urbano - Praia Quaiãos LP 2ªF	Fig. da Foz	592	29/12/2006	512.350	21/09/2018	513.000	21/09/2018	561.600	537.300		
Prédio Urbano - Qta. S. Mateus Lote 3	Coimbra	211	22/12/2009	212.619	21/09/2018	215.200	21/09/2018	228.000	221.600		
Prédio Urbano - Rua Abel Dias Urbano G, H	Coimbra	246	29/12/2006	429.244	21/09/2018	243.400	21/09/2018	273.800	258.600		
Prédio Urbano - Rua Abel Dias Urbano I, J	Coimbra	219	01/03/2007	379.346	21/09/2018	220.600	21/09/2018	234.700	227.650		
142 NÃO ARRENDADAS											
Prédio Urbano - Cent. Com. Visconde	Sabrosa	27	29/12/2006	50.398	21/09/2018	27.900	21/09/2018	31.700	29.800		
Prédio Urbano - Lomba Chão Bispo L14	Coimbra	320	29/12/2006	201.755	21/09/2018	122.800	21/09/2018	126.000	124.400		
Prédio Urbano - Lomba Chão Bispo L15	Coimbra	606	29/12/2006	367.176	21/09/2018	267.900	21/09/2018	276.200	272.050		
Prédio Urbano - Lomba Chão Bispo L16	Coimbra	483	29/12/2006	305.434	21/09/2018	201.100	21/09/2018	207.100	204.100		
Prédio Urbano - Lomba Chão Bispo L17	Coimbra	875	29/12/2006	554.814	21/09/2018	351.300	21/09/2018	374.300	362.800		
Prédio Urbano - Lomba Chão Bispo L18	Coimbra	565	29/12/2006	350.558	21/09/2018	232.000	21/09/2018	244.500	238.250		
Prédio Urbano - Lomba Chão Bispo L19	Coimbra	531	29/12/2006	322.789	21/09/2018	210.200	21/09/2018	218.900	214.550		
Prédio Urbano - Lomba Chão L 4 - Bispo - D	Coimbra	59	29/12/2006	45.495	21/09/2018	49.100	21/09/2018	53.100	51.100		
Prédio Urbano - Praia Quaiãos L 6 - Quaiãos - N	Fig. da Foz	18	29/12/2006	5.204	21/09/2018	4.300	21/09/2018	4.500	4.400		
Prédio Urbano - Praia Quaiãos L 7 8	Fig. da Foz	20	29/12/2006	6.212	21/09/2018	5.000	22/09/2017	5.800	5.400		
Prédio Urbano - Praia Quaiãos L 9	Fig. da Foz	38	29/12/2006	6.212	21/09/2018	8.900	22/09/2017	9.400	9.150		
Prédio Urbano - Praia Quaiãos LP 1ªF	Fig. da Foz	114	29/12/2006	105.945	21/09/2018	75.400	22/09/2017	87.200	81.300		
Prédio Urbano - Praia Quaiãos LP 1ªF	Fig. da Foz	19	29/12/2006	17.910	21/09/2018	4.800	21/09/2018	5.500	5.150		
Prédio Urbano - Praia Quaiãos LP 2ªF	Fig. da Foz	1.755	29/12/2006	1.504.164	21/09/2018	1.061.000	21/09/2018	1.228.800	1.144.900		
Prédio Urbano - Praia Quaiãos L17	Fig. da Foz	102	29/12/2006	38.454	21/09/2018	23.500	22/09/2017	25.700	24.600		
Prédio Urbano - Praia Quaiãos L18	Fig. da Foz	377	29/12/2006	504.319	21/09/2018	394.100	22/09/2017	397.400	395.750		
Prédio Urbano - Qta. de S. Mateus - Lote D	Cantanhede	247	29/12/2006	153.912	25/07/2018	102.300	25/07/2018	106.000	104.150		
Prédio Urbano - Qta. S. Mateus Lote 3	Coimbra	1.077	22/12/2009	1.136.025	25/07/2018	1.016.600	25/07/2018	1.090.100	1.053.350		
Sub Total				19.991.306		14.024.300		14.963.930	14.494.115		
				Quant.	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
7 - LIQUIDEZ											
7.1. À VISTA											
712 DEPÓSITOS À ORDEM											
Conta D.O. CGD 0.00%									EUR	-	10.602
8 - EMPRÉSTIMOS											
8.1 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS											
CGD 2.5% 20091222 20190407									EUR	-2.915	-322.915
FAP 2% 20170407 20191231									EUR	-8.984	-263.984
FAP 2% 20170804 20191231									EUR	-7.298	-262.298
FAP 2% 20171007 20191231									EUR	-22.500	-922.500
FAP 2% 20171205 20191231									EUR	-5.526	-260.526
FAP 2% 20180407 20190430									EUR	-3.812	-258.812
FAP 2% 20180801 20190831									EUR	-2.083	-257.083
FAP 2% 20181004 20191031									EUR	-4.450	-904.450
FAP 2% 20181206 20191231									EUR	-368	-255.368
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR											
9.1 VALORES ACTIVOS											
914 RENDAS EM DÍVIDA											
Rendas em dívida											28.021
915 OUTROS											
Outros									EUR		757
9.2 VALORES PASSIVOS											
925 RENDAS ADIANTADAS											
Rendas adiantadas									EUR		-24.362
926 OUTROS											
Outros									EUR		-77.360
Sub Total										-57.936	-3.770.278
<u>B - Valor líquido global do fundo (VLGF):</u>											
											10.723.837
<u>C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):</u>											
											39.721

6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

6.1 Momento de referência da valorização

a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.

b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:

i. Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;

ii. Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

6.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

Valorização dos imóveis

a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.

b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.

d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passem a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. b).

f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.

g) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto.

h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

Salienta-se que a recuperabilidade do valor pelo qual os imóveis se encontram registados nas demonstrações financeiras está dependente da concretização dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor, os quais podem ser afetados pela falta de liquidez no mercado.

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o exercício de 2018 foi o seguinte:

	31-12-2017	Aumentos	Reduções	31-12-2018
Depósitos à ordem	18.226			10.602
	18.226	-	-	10.602

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

10. DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo tinha as seguintes dívidas cobertas por garantias reais prestadas:

Rubrica do Balanço	Valor	Garantias Prestadas	Valor
		Natureza	
Empréstimos não titulados CGD	320.000	Hipoteca sobre Imóvel	5.984.565
	<u>320.000</u>		<u>5.984.565</u>

12. IMPOSTOS E TAXAS12.1. Imposto sobre o rendimento

Em 13 de janeiro de 2015 foi publicado o Decreto-Lei nº 7/2015 que veio aprovar o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC), o qual passa a ser efetuado essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”).

Assim, a partir de 1 de julho de 2015 o Fundo é tributado, à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As regras aplicáveis ao novo regime de tributação são aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de julho de 2015, estando previsto um regime transitório ao abrigo do qual os OIC tiveram, com referência a 30 de junho de 2015, de apurar o imposto devido nos termos do artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) vigente até essa data, e de o entregar no prazo de 120 dias.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

12.2. Impostos sobre o património

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), às taxas legalmente aplicáveis.

12.3. Imposto sobre o valor líquido global do fundo

O mencionado Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de janeiro, veio instituir, a partir de 1 de julho de 2015, uma tributação em sede de Imposto do Selo, correspondente a 0,0125% da média do valor líquido global do fundo comunicado à CMVM ou divulgado pela entidade gestora em cada trimestre, sendo que o imposto é liquidado trimestralmente pelo Fundo, até ao último dia do mês subsequente ao do nascimento da obrigação tributária.

Os impostos suportados pelo Fundo durante os exercícios de 2018 e 2017 foram os seguintes:

	31-12-2018	31-12-2017
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	46.314	46.499
Imposto selo s/ Empréstimos	1.677	9.592
Imposto selo (verba 29)	5.331	5.472
	<u>53.322</u>	<u>61.563</u>

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	31-12-2018	31-12-2017
Valores cedidos em garantia		
Hipotecas	5.984.565	5.935.150
	<u>5.984.565</u>	<u>5.935.150</u>

14. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2018	31-12-2017
Comissões e outros encargos a Pagar		
Banco Depositário	2.083	2.083
Autoridade de supervisão	-	276
	<u>2.083</u>	<u>2.359</u>
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar	20.699	39.933
Empréstimos não titulados	<u>3.650.000</u>	<u>3.960.000</u>
	<u>3.672.782</u>	<u>4.002.292</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2018	31-12-2017
Acréscimos de custos		
Juros e custos equiparados - empréstimos	57.936	26.520
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	4.239	4.289
Imposto Selo (Verba 29)	1.340	1.326
Comissão de Depósito	417	417
Taxa de supervisão	279	276
Outros custos a pagar		
IMI	35.400	35.990
Condomínio	12.260	-
Taxa de majoração CMVM	422	-
Seguros	221	-
	<u>112.514</u>	<u>68.818</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	24.362	24.092
	<u>136.876</u>	<u>92.910</u>

16. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 esta rubrica diz respeito a juros suportados com empréstimos não titulados que o Fundo tem junto da CGD e com juros de empréstimos do participante Fabricela – Indústria e Trefilaria, S.A..

17. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2018	31-12-2017
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	340.500	44.125
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	35.350	21.450
Ganhos na alienação de construções	38.650	14.400
	<u>414.500</u>	<u>79.975</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-262.235	-486.725
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-19.650	-75.150
	<u>-281.885</u>	<u>-561.875</u>
	<u>132.615</u>	<u>-481.900</u>

18. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<hr/>		
Comissões e taxas		
Em ativos imobiliários		
Transacção imóveis	14.760	7.503
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	51.081	52.948
Comissão de depositário	5.000	5.000
Taxa de supervisão	3.328	3.414
Outras	11.751	23.317
	<u>71.160</u>	<u>84.679</u>
<hr/>		
	<u>85.920</u>	<u>92.182</u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<hr/>		
Fornecimentos e serviços externos		
Reparações	161.843	-
Condomínio	23.446	40.988
Avaliação Activos Imobiliários - reavaliações	15.286	13.481
Seguros	12.075	11.576
Auditoria	3.075	3.075
Avaliação dos Activos Imobiliários - Venda	724	369
Certificação Energética	289	-
Registos e Notariado	163	84
	<u>216.901</u>	<u>69.573</u>

20. CUSTOS EFETIVOS DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA

Dando cumprimento ao exigido do n.º2 do art.º 161 do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2018 suportadas pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A.:

Remunerações fixas:	
Orgão de gestão	23 359
Empregados	1 157 260
	1 180 619
Remunerações variáveis:	
Orgão de gestão	
Empregados	31 700
	31 700
Nº médio de Colaboradores remunerados:	
Orgão de gestão	-
Empregados	35
	35

O número de colaboradores não inclui os cedidos por outras empresas do Grupo, cujos respetivos gastos se encontram registados na rubrica “Outros encargos administrativos”.

21. IMPOSTO DE SELO

O Fundo contestou junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) a liquidação de imposto cobrado por instituições de crédito no âmbito da utilização/concessão de crédito, bem como juros e comissões relacionadas, através da apresentação de reclamações gratuitas para os anos de 2015 a 2017, e de pedido de revisão oficiosa para 2014. Estas contestações baseiam-se na qualificação dos fundos de investimento imobiliário como instituições financeiras, sendo assim aplicável à utilização de crédito e respetivos juros e comissões a isenção estabelecida na alínea e) do n.º 1 do artigo 7.º do Código do Imposto do Selo, conforme reconhecido em Informação Vinculativa já veiculada pela AT. Em 11 de janeiro e 6 de fevereiro de 2019 o Fundo foi notificado das decisões finais sobre as reclamações gratuitas relativas ao imposto liquidado em 2016 e 2017, tendo sido estabelecida a “restituição do tributo indevidamente pago”, no montante total de 17.812 euros, valor que será reconhecido como proveito no exercício de 2019. Em relação ao imposto liquidado em 2014, 2015 e a uma parte do imposto liquidado em 2016, houve um indeferimento dos pedidos de restituição apresentados, decisões que o Fundo tem vindo a contestar através da entrega de “recursos hierárquicos”.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Multinvest** (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 14 533 495 euros e um total de capital do fundo de 10 723 837 euros, incluindo um resultado líquido de 112 879 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Multinvest em 31 de dezembro de 2018 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos ativos imobiliários	
<p>Os ativos imobiliários, cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respetivas mais e menos-valias potenciais, têm um peso muito significativo no Balanço e Demonstração dos Resultados. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do Anexo, sendo de salientar que, conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, são obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários; (ii) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; (iii) Verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e a diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel.
2. Reconhecimento do rédito	
<p>A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento, e a confirmação do adequado reconhecimento das vendas de ativos imobiliários e apuramento das respetivas mais e menos-valias, constituem uma área significativa de auditoria.</p>	<p>Para confirmação da plenitude e a exatidão do valor das rendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilístico; (ii) Verificação global das rendas contabilizadas. <p>Para confirmação da plenitude e exatidão do valor das vendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Confirmação da propriedade dos ativos imobiliários; (ii) Análise específica de contratos de venda, confirmação da correta identificação da propriedade a abater nos ativos imobiliários e validação do cálculo das mais e menos-valias.
3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
<p>A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise dos procedimentos de monitorização do cumprimento das regras e limites legais e regulamentares e do cumprimento das políticas de investimento estabelecidas no Regulamento de Gestão do Fundo; (ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares; (iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;

- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- (i) Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez, pela Entidade Gestora, para um mandato que corresponde ao exercício de 2015, e fomos subsequentemente nomeados para um segundo mandato compreendido entre 2016 e 2019.
- (ii) O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- (iii) Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora em 15 de março de 2019.
- (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.
- (v) Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.



Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 15 de março de 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.P.T.C.F.', written over a horizontal line.

João Paulo Torres Cunha Ferreira, em representação de
BDO & Associados - SROC
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)