

RELATÓRIO E CONTAS

RENDIFUNDO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



31 de Dezembro de 2010

1 Descrição do Fundo

O RENDIFUNDO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado é um fundo de investimento imobiliário de subscrição particular gerido pela ESAF – Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

Foi constituído no dia 27 de Março de 2006, através de deliberação do Conselho Directivo da C.M.V.M., de acordo com o Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, alterado pelo Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro, que estabelece o Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário. O depositário dos valores que constituem o Fundo é o Banco Espírito Santo, S.A..

O Fundo foi constituído por um prazo de 10 anos, a contar da data da sua constituição, com um capital inicial de 6.600.000 Euros correspondente a 6.600 Unidades de Participação (UP's) com um valor unitário de subscrição inicial de 1.000 Euros. O Fundo tem 2 participantes.

O Fundo caracteriza-se por ser um Fundo de Distribuição, ou seja, privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis¹. Assim sendo, e caso a Sociedade Gestora entenda que deve haver lugar à referida distribuição, esta terá uma periodicidade trimestral.

O Fundo tem em vista a valorização das participações e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras. Poderão integrar os activos do Fundo valores imobiliários ou outros activos equiparáveis, participações em sociedades imobiliárias, unidades de participação de outros fundos imobiliários e/ou liquidez. Assim sendo, e como forma de atingir o objectivo definido, o Fundo privilegia:

- O desenvolvimento de projectos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, exploração ou arrendamento;
- A aquisição de imóveis urbanos ou fracções autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias;
- A promoção de projectos de loteamento para construção, em terrenos situados em solos urbanos (conforme o definido no P.D.M.), para posterior venda, construção ou promoção.

¹ Consideram-se como resultados distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez do Fundo, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios urbanos ou fracções autónomas e devem estar localizados em Portugal.

Para a prossecução dos seus objectivos, o Fundo pode endividar-se sem qualquer limite.

2 Actividades do Fundo

Em 31 de Dezembro de 2010, o Valor Líquido Global do Fundo era de 11.079.634 Euros, o que representa uma variação de 59,45% face a 31 de Dezembro de 2009.

Durante o ano de 2010 não se registou qualquer aquisição ou alienação de imóveis, não tendo sido celebrados novos contratos de arrendamento. Durante o período em apreço foi rescindido um contrato de arrendamento com um inquilino. Da actividade do fundo no decorrer do ano relevam-se os seguintes acontecimentos:

Distribuição de resultados:

Data	Valor
12 de Janeiro de 2010	220.000 €
16 de Abril de 2010	95.000 €

O Regulamento de Gestão foi alterado nas seguintes datas:

Data	Descrição da Alteração
30 de Abril de 2010	Actualização Anual da informação dos Regulamentos de Gestão.
24 de Agosto de 2010	Adaptação ao Regime Fiscal aplicável aos Fundos, decorrente de alterações legislativas.
10 de Dezembro de 2010	Alteração do Fiscal Único efectivo da Sociedade Gestora.

Balanço

Fundo: RENDIFUNDO - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2010

ACTIVO

(valores em Euros)

Código	Designação	PERÍODO N			PERÍODO N-1	
		Bruto	Mais valias	Menos valias	Líquido	Líquido
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						
32	Construções					
3211+3212	Construções acabadas	7 093 975	3 976 025	-	11 070 000	7 093 975
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	7 093 975	3 976 025	-	11 070 000	7 093 975
CONTAS DE TERCEIROS						
413+...+419+424	Outras contas de devedores	-	-	-	-	96 463
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	-	-	-	-	96 463
DISPONIBILIDADES						
12	Depósitos à ordem	8 537			8 537	190 439
13	Depósitos a prazo com pré-aviso	130 000			130 000	-
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	138 537			138 537	190 439
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
51	Acréscimos de proveitos	253			253	-
52	Despesas com custo diferido	1 877			1 877	2 314
58	Outras acréscimos e diferimentos	11 478			11 478	-
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	13 608			13 608	2 314
	TOTAL DO ACTIVO	7 246 120	3 976 025	-	11 222 145	7 383 191

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Balanço

Fundo: RENDIFUNDO - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2010

PASSIVO E CAPITAL

(valores em Euros)

Código	Designação	PERÍODO N	PERÍODO N-1
CAPITAL DO FUNDO			
61	Unidades de participação	6 600 000	6 600 000
64	Resultados transitados	348 753	216 968
65	Resultados distribuídos	(315 000)	(741 969)
66	Resultados líquidos do período	4 445 881	873 754
	TOTAL CAPITAL DO FUNDO	11 079 634	6 948 753
CONTAS DE TERCEIROS			
423	Comissões e outros encargos a pagar	5 986	4 078
424+...+429	Outras contas de credores	132 782	330 487
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	138 768	334 565
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
53	Acréscimos de custos	3 743	3 409
56	Receitas com proveito diferido	-	96 464
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	3 743	99 873
	TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL	11 222 145	7 383 191
	Número de unidades de participação	6 600	6 600
	Valor unitário das unidades de participação	1678, 73	1052, 84

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : RENDIFUNDO - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2010

CUSTOS E PERDAS

(valores em Euros)

Código	Designação	Período N	Período N-1
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES		
724+...+728	Comissões Outras, de operações correntes	48 827	37 828
7411+7421	Impostos Impostos sobre o rendimento	132 804	230 526
7412+7422	Impostos indirectos	8	248
76	Fornecimentos e serviços externos	22 524	15 938
77	Outros custos e perdas correntes	193	309
	TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	204 356	284 849
RL	Resultado líquido do período (se > 0)	4 445 881	873 754
	TOTAL	4 650 237	1 158 603

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : RENDIFUNDO - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2010

PROVEITOS E GANHOS

(valores em Euros)

Código	Designação	Período N	Período N-1
	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
811+818	Juros e proveitos equiparados Outros, de operações correntes	569	949
833	Ganhos em operações financeiras e act. imobiliários Em activos imobiliários	3 976 025	-
86	Rendimentos de activos imobiliários	673 643	1 157 559
87	Outros proveitos e ganhos correntes	-	95
	TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	4 650 237	1 158 603
RL	Resultado líquido do período (se < 0)	-	-
	TOTAL	4 650 237	1 158 603

RESUMO

Resultados de activos imobiliários	4 627 144	1 139 155
Resultados correntes = (B)-(A)+7411+7421	4 578 685	883 913
Resultados antes de impostos sobre o rendimento	4 578 693	1 119 054
Resultados líquidos do período	4 445 881	883 913

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Fluxos Monetários

Fundo: Rendifundo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2010

(valores em Euros)

Discriminação dos Fluxos	De 01.01.10 a 31.12.10		De 01.01.09 a 31.12.09	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
Pagamentos				
Rendimentos pagos aos Participantes	315 000		741 969	
Fluxo das Operações sobre as Unidades do Fundo		(315 000)		(741 969)
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
Recebimentos				
Juros de Depos.Banc.	295		759	
Out.Receb.Oper.Corr.	-		95	
	295		854	
Pagamentos				
Comissão de Gestão	37 157		30 000	
Comissão de Depósito	6 700		5 431	
Impostos e Taxas	231 688		232 371	
Taxa de Supervisão	3 062		2 400	
Out.Pag.Oper.Correntes	11 478		50 309	
	290 085		320 511	
Fluxo das Operações Gestão Corrente		(289 790)		(319 657)
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
Recebimentos				
Rend. de Imóveis	673 643		1 061 096	
	673 643		1 061 096	
Pagamentos				
Aquisição Imóveis	100 000		-	
Fornecimentos e serv.externos com imóveis	20 554		3 557	
Outros pagamentos Val.Imobiliários	-		11 599	
	120 554		15 156	
Fluxo das Operações com Valores Imobiliários		553 089		1 045 940
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
Pagamentos				
Perdas Extraordinárias	201		-	
		(201)		-
Saldo dos Fluxos Monetários do Período.....(A)		(51 902)		(15 686)
Disponibilidades no Início do Período.....(B)		190 439		206 125
Disponibilidades no Fim do Período.....(C)		138 537		190 439

A. Composição discriminada da Carteira de Activos

31-12-2010

	Area (m2)	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO						11.070.000,00
1.4. Construções Acabadas						11.070.000,00
1.4.2 Não Arrendadas						11.070.000,00
Comércio						11.070.000,00
Prédio Urbano Im. Quinta do Pinheiro	18.822,00	26-02-2010	10.640.000,00	26-02-2010	11.500.000,00	11.070.000,00
Total						11.070.000,00

RENDIFUNDO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

(Valores expressos em Euros)

INTRODUÇÃO

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, de 14 de Abril de 2005, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que estabeleceu o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII).

As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. As notas adicionais pretendem complementar a informação mínima prevista no PCFII, com o objectivo do conteúdo do Anexo permitir uma melhor compreensão do conjunto das demonstrações financeiras.

CONSTITUIÇÃO E ACTIVIDADE DO FUNDO

O Fundo RENDIFUNDO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (doravante denominado o Fundo) é um fundo de investimento imobiliário fechado, gerido pela ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., (com sede na Avenida Álvares Cabral n.º 41, em Lisboa) e foi constituído em 27 de Março de 2006 por um prazo inicial de 10 anos, podendo a duração do Fundo ser prorrogada por um ou mais períodos não superiores a 10 anos. A actividade encontra-se regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 252/2003, de 17 de Outubro, pelo Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de Janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 357-A/2007, de 31 de Outubro e pelo Decreto-Lei n.º 211-A/2008, de 3 de Novembro, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário. O objectivo do Fundo é alcançar, numa perspectiva de longo prazo, uma valorização do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

O Banco Espírito Santo, S.A. assume as funções de Banco Depositário do Fundo e nessa qualidade tem a custódia de todos os activos mobiliários que compõem o RENDIFUNDO.

As unidades de participação foram colocadas junto dos investidores pelo Banco Espírito Santo, S.A. e pela Sociedade Gestora, ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

APRESENTAÇÃO DAS CONTAS E RESUMO DOS PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

(a) Apresentação das contas

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico em vigor para os Fundos de Investimento Imobiliário, que entrou em vigor em 15 de Abril de 2005.

(b) Especialização dos exercícios

Na preparação das contas do RENDIFUNDO foi respeitado o princípio da especialização dos exercícios. Assim, a generalidade dos custos e proveitos são contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente da data do seu recebimento ou pagamento.

(c) Imóveis

Os imóveis são apresentados em Balanço por um valor compreendido entre o custo de aquisição e o seu valor de mercado, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido se fosse colocado para venda, em condições normais de mercado, no momento das avaliações.

Este valor corresponde à média aritmética simples das avaliações efectuadas por dois peritos independentes, com uma periodicidade mínima de dois anos, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel.

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra, incluindo os custos de construção, conforme aplicável, acrescido das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto, que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no activo, respectivamente, a acrescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Ganhos ou Perdas em activos imobiliários da Demonstração dos Resultados.

(d) Unidades de participação

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente, tendo por base o valor líquido global do Fundo apurado no encerramento das contas no último dia do mês e o número de unidades de participação em circulação.

(e) Comissões de gestão e depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário. A comissão de gestão é calculada sobre o activo total do Fundo sendo de 0,375%, no entanto, esta comissão tem um mínimo mensal de 2 500 Euros.

A comissão de depositário é também calculada sobre o activo total do Fundo, sendo de 0,075%. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do Fundo.

As comissões de gestão e depositário são liquidadas mensalmente, e encontram-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados.

(f) Imposto sobre o rendimento

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos a IRC de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), considerando a natureza dos rendimentos. Desta forma, o valor das unidades de participação é, em cada momento, líquido de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não sejam mais-valias prediais, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 20%. Relativamente às mais-valias prediais, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Outros rendimentos que não prediais, são tributados da seguinte forma:

- os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso a retenção não ocorra, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício, a exemplo do que acontece com os rendimentos, que não sejam mais-valias obtidos no estrangeiro;
- relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 10%, que incide sobre a diferença entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

Ao imposto assim apurado é ainda deduzido o imposto restituído aos participantes que sejam sujeitos passivos isentos de imposto sobre o rendimento.

De acordo com o artigo 22º do EBF, o imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica Impostos e taxas da Demonstração dos Resultados. Os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto na respectiva rubrica da Demonstração dos Resultados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efectuada até ao final do mês de Abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do ano a que respeitam.

NOTA 1 - VALIAS POTENCIAIS EM IMÓVEIS

De acordo com a política contabilística descrita na alínea c), os imóveis em carteira encontram-se registados por um valor compreendido entre o seu custo de aquisição e o respectivo valor de mercado, determinado como a média aritmética simples de duas avaliações efectuados por peritos independentes.

O imóvel em carteira está valorizado entre o custo de aquisição e a média dos valores das avaliações porque ainda existe a expectativa de se vir a incorrer em custos com esses imóveis.

O quadro abaixo apresenta a diferença entre o valor contabilístico do imóvel assim determinado, com os respectivos valores de avaliação.

(valores em Euros)

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações	Diferença
Imóvel Quinta do Pinheiro	11 070 000	11 070 000	-
Total	11 070 000	11 070 000	-

NOTA 2 – UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CAPITAL DO FUNDO

(valores em Euros)

Descrição	Saldo inicial	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados Período	Saldo Final
Valor base	6 600 000	-	-	-	-	-	6 600 000
Resultados distribuídos	(741 969)	-	-	-	426 969	-	(315 000)
Resultados acumulados	216 968	-	-	(741 969)	873 754	-	348 753
Resultados do período	873 754	-	-	-	(873 754)	4 445 881	4 445 881
Total	6 948 753	-	-	(741 969)	426 969	4 445 881	11 079 634
N.º de unidades participação	6 600						6 600
Valor unid. participação (em Euros)	1052,84						1678,73

NOTA 3 – IMÓVEIS

As aplicações em imóveis apresentam-se em anexo.

Durante o exercício de 2010 não ocorreram quaisquer aquisições ou alienações na carteira de imóveis do Fundo.

NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

(valores em Euros)

Descrição	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	190 439			8 537
Certificados de depósito	-	130 000	-	130 000
Total	190 439	130 000	-	138 537

NOTA 9 – VALORES COMPARATIVOS

Durante o presente exercício não se verificaram alterações de políticas contabilísticas, e ou critérios contabilísticos com efeitos relevantes nas demonstrações financeiras, pelo que os valores são comparáveis, em todos os aspectos significativos, com os valores do exercício anterior.

NOTA 12 – RETENÇÃO DE IMPOSTOS

Durante o exercício de 2010, não foram efectuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a alteração introduzida pelo Orçamento de Estado para 2002.

NOTA 14 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA A APRECIACÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14.1 Acréscimos e diferimentos activos

O saldo da rubrica Despesas com custo diferido é apresentado como segue:

Descrição	(valores em Euros)	
	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Despesas com custo diferido		
Seguros	1 877	2 314
Outros acréscimos e diferimentos		
Operações a regularizar	11 478	-
Total	<u>13 355</u>	<u>2 314</u>

14.2 Contas de terceiros do passivo

A rubrica Comissões e outros encargos a pagar inclui valores e taxas a pagar relativos às Comissões de gestão e depósito, bem como taxa de supervisão. Em 31 de Dezembro de 2010, a desagregação da rubrica apresenta-se como segue:

Descrição	(valores em Euros)	
	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Sociedade gestora	3 571	2 500
Banco depositário	2 120	1 378
Autoridades de supervisão	295	200
Total	<u>5 986</u>	<u>4 078</u>

A 31 de Dezembro de 2010, a rubrica Outras contas de credores inclui o montante de imposto a pagar de rendimentos de imóveis no montante de 132 728 Euros (31 de Dezembro de 2009: 230 337 Euros).

Adicionalmente, a 31 de Dezembro de 2009, esta rubrica inclui também um valor a pagar relativo a imóveis adquiridos pelo Fundo, cujo valor da transacção não foi integralmente liquidado pelo Fundo na data da compra no valor de 100 000 Euros.

14.3 Acréscimos e diferimentos passivos

A 31 de Dezembro de 2009, a rubrica Receitas com proveito diferido regista as rendas pagas ao Fundo, de acordo com os respectivos contratos de arrendamento, no valor de 99 463 Euros.

14.4 Comissões

Em 31 de Dezembro de 2010, o Fundo suportou os seguintes valores de comissões:

Descrição	(valores em Euros)	
	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Comissão de gestão	38 228	30 000
Comissão de depósito	7 442	5 428
Taxa de supervisão	3 157	2 400
Total	<u>48 827</u>	<u>37 828</u>

14.5 Impostos

Em 31 de Dezembro de 2010, a rubrica Impostos é composta como segue:

Descrição	(valores em Euros)	
	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Sobre rendimentos prediais	132 728	230 336
Sobre rendimentos de capitais	76	190
Outros rendimentos	8	248
Total	<u>132 812</u>	<u>230 774</u>

14.6 Proveitos e ganhos correntes

A 31 de Dezembro de 2010, a rubrica de Juros e proveitos equiparados, regista um montante de 569 Euros, relativos a juros de depósitos à ordem (2009: 949Euros).

A 31 de Dezembro de 2010, a rubrica Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários, regista o montante de 3 976 025 Euros, relativos a ajustamentos efectuados no imóvel em carteira.

Em 31 de Dezembro de 2010, o saldo da rubrica Rendimentos de imóveis regista o montante de rendas recebidas pelo Fundo no valor de 673 643 Euros (31 de Dezembro de 2009: 1 157 559 Euros).

NOTA 15 - ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de Dezembro de 2010.

- : - : - : - : - : -



**KPMG & Associados - Sociedade de Revisores
Oficiais de Contas, S.A.**
Edifício Monumental
Av. Praia da Vitória, 71 - A, 11.º
1069-006 Lisboa
Portugal

Telefone: +351 210 110 000
Fax: +351 210 110 121
Internet: www.kpmg.pt

RENDIFUNDO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

RELATÓRIO DE AUDITORIA

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, republicado no Anexo II do Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2010, do **Fundo Rendifundo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela entidade gestora **ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 11.222.145 euros e um total de capital do Fundo de 11.079.634 euros, incluindo um resultado líquido de 4.445.881 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 entidade gestora **ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, 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) que a informação financeira histórica, preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites, seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
 - 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) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados; e
 - f) o ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do Fundo nos termos e condições regulamentarmente previstas.

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 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 pelo Conselho de Administração da entidade gestora, 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 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 apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
 - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.
5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.



Opinião

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Rendifundo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** gerido pela entidade gestora **ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de Dezembro de 2010, 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.

Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 31 de Março de 2011



KPMG & Associados
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (nº 189)
representada por
Sílvia Cristina de Sá Velho Corrêa da Silva Gomes (ROC nº 1131)