

RELATÓRIO E CONTAS

UNICAMPUS

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



31 de Dezembro de 2010

1 Descrição do Fundo

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

Foi autorizado em 4 de Junho de 2009, por 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, e constituído a 6 de Julho de 2009. O depositário dos valores que constituem o Fundo é o Banco Espírito Santo, S.A.. O Fundo tem 7 participantes.

O Fundo foi constituído por um prazo de 10 anos, a contar da data da sua constituição, com um capital inicial de 12.000.000 Euros correspondente a 12.000 unidades de participação (UP's) com um valor unitário de subscrição inicial de 1.000 Euros.

O Fundo caracteriza-se como um fundo de distribuição, privilegiando a distribuição dos resultados distribuíveis.¹ A periodicidade da distribuição dos resultados será 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 a aquisição de imóveis urbanos para arrendamento.

O Fundo poderá endividar-se, na prossecução dos seus objectivos, não se encontrando o endividamento sujeito a qualquer limite.

2 Actividades do Fundo

Em 31 de Dezembro de 2010, o Valor Líquido Global do Fundo era de 12.091.863 Euros, o que representa uma variação de 0,17% face a 31 de Dezembro de 2009.

¹ São distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do Fundo, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios, cabendo à Sociedade Gestora definir estas necessidades.

Durante o ano de 2010 não se registou qualquer aquisição ou alienação de imóveis, não tendo sido também celebrado ou renovado qualquer contrato de arrendamento. Da actividade do fundo no ano em apreço relevam-se os seguintes acontecimentos:

Distribuição de resultados:

| Data | Valor |
|-------------------------|--------------|
| 03 de Fevereiro de 2010 | 118.483 € |
| 07 de Maio de 2010 | 139.723 € |
| 04 de Agosto de 2010 | 140.322 € |
| 03 de Novembro de 2010 | 132.270 € |

O Regulamento de Gestão do fundo 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: Unicampus - Fundo Especial 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 | | | | | | |
| 321 | Construções Acabadas | - | - | - | - | 3 225 760 |
| 334 | Superfície | 11 930 272 | - | - | 11 930 272 | 8 704 512 |
| | TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS | 11 930 272 | - | - | 11 930 272 | 11 930 272 |
| DISPONIBILIDADES | | | | | | |
| 12 | Depósitos à ordem | 75 289 | | | 75 289 | 21 255 |
| 13 | Depósitos a prazo e Pré Aviso | 250 000 | | | 250 000 | - |
| 14 | Certificados de depósito | - | | | - | 200 000 |
| | TOTAL DAS DISPONIBILIDADES | 325 289 | | | 325 289 | 221 255 |
| ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS | | | | | | |
| 51 | Acréscimos de proveitos | 1 381 | | | 1 381 | 11 |
| 52 | Despesas com custo diferido | - | | | - | 7 490 |
| | TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS | 1 381 | | | 1 381 | 7 501 |
| | TOTAL DO ACTIVO | 12 256 942 | - | - | 12 256 942 | 12 159 027 |

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Balanço

Fundo: Unicampus - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2010

PASSIVO

Valores em Euros

| Código | Designação | PERÍODO N | PERÍODO N-1 |
|----------------------------------|---|-------------------|--------------------|
| CAPITAL DO FUNDO | | | |
| 61 | Unidades de participação | 12 000 000 | 12 000 000 |
| 64 | Resultados transitados | 250 407 | - |
| 65 | Resultados Distribuídos | (709 495) | (178 696) |
| 66 | Resultados líquidos do período | 550 951 | 250 407 |
| | TOTAL CAPITAL DO FUNDO | 12 091 863 | 12 071 711 |
| CONTAS DE TERCEIROS | | | |
| 423 | Comissões e outros encargos a pagar | 6 036 | 6 022 |
| 424+...+429 | Outras contas de credores | 154 502 | 77 093 |
| | TOTAL DOS VALORES A PAGAR | 160 538 | 83 115 |
| ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS | | | |
| 53 | Acréscimos de custos | 4 541 | 4 202 |
| | TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. PASSIVOS | 4 541 | 4 202 |
| | TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL | 12 256 942 | 12 159 028 |
| | Número de unidades de participação | 12 000 | 12 000 |
| | Valor unitário das unidades de participação | 1007,66 | 1005,98 |

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : Unicampus - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2010

CUSTOS E PERDAS

Valores em Euros Valores em Euros

| <i>Código</i> | <i>Designação</i> | <i>Período N</i> | <i>Período N-1</i> |
|---------------|---|------------------------------|------------------------------|
| | CUSTOS E PERDAS CORRENTES | | |
| 724+...+728 | Comissões Outras, de operações correntes | 53 810 | 26 245 |
| 7411+7421 | Impostos Impostos sobre o rendimento | 165 781 | 77 094 |
| 7412+7422 | Impostos indirectos | 20 | 6 508 |
| 76 | Fornecimentos e serviços externos | 11 732 | 29 620 |
| 77 | Outros custos e perdas correntes | 225 | 206 |
| | TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A) | <u>231 568</u> | <u>139 673</u> |
| RL | Resultado líquido do período (se > 0) | <u>550 951</u> | <u>250 407</u> |
| | TOTAL | <u><u>782 519</u></u> | <u><u>390 080</u></u> |

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : Unicampus - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2010

PROVEITOS E GANHOS

Valores em Euros

| <i>Código</i> | <i>Designação</i> | <i>Período N</i> | <i>Período N-1</i> |
|----------------------|---|-------------------------|---------------------------|
| | PROVEITOS E GANHOS CORRENTES | | |
| 811+818 | Juros e proveitos equiparados Outros, de operações correntes | 2 519 | 11 |
| 86 | Rendimentos de activos imobiliários | 780 000 | 390 000 |
| 87 | Outros proveitos e ganhos correntes | - | 69 |
| | TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B) | 782 519 | 390 080 |
| | TOTAL | 782 519 | 390 080 |
| RESUMO | | | |
| | Resultados activos imobiliários | 768 268 | 360 380 |
| | Resultados correntes = (B)-(A)+7411+7421 | 716 732 | 327 501 |
| | Resultados antes de impostos sobre o rendimento | 716 752 | 327 501 |
| | Resultados líquidos do período (RL) | 550 951 | 250 407 |

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Fluxos Monetários

Fundo: Unicapmus - Fundo Especial 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 06.07.09 a 31.12.09 | |
|---|------------------------|------------|------------------------|--------------|
| OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO | | | | |
| Recebimentos | | | | |
| Subscrição Unid.Participação | - | | 12 000 000 | |
| Pagamentos | | | | |
| Rendimentos pagos aos Participantes | 530 798 | | 178 696 | |
| | (530 798) | | 11 821 304 | |
| | | (530 798) | | 11 821 304 |
| Fluxo das Operações sobre as Unidades do Fundo | | | | |
| OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE | | | | |
| Recebimentos | | | | |
| Juros de Depos.Banc. | 624 | | - | |
| Juros de Cert.Depos. | 284 | | - | |
| Out.Receb.Oper.Corr. | - | | 69 | |
| | 908 | | 69 | |
| Pagamentos | | | | |
| Comissão de Gestão | 40 800 | | 16 452 | |
| Comissão de Depósito | 9 138 | | 2 164 | |
| Impostos e Taxas | 77 092 | | 6 866 | |
| Taxa de Supervisão | 3 859 | | 1 609 | |
| Out.Pag.Oper.Correntes | - | | 205 | |
| | 130 889 | | 27 296 | |
| | | (129 981) | | (27 227) |
| Fluxo das Operações Gestão Corrente | | | | |
| OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS | | | | |
| Recebimentos | | | | |
| Rend. De Imóveis | 780 000 | | 390 000 | |
| | 780 000 | | 390 000 | |
| Pagamentos | | | | |
| Aquisição Imóveis | - | | 11 930 272 | |
| Fornecimentos e serv.externos com imóveis | 14 941 | | 20 520 | |
| Outros pagamentos Val.Imobiliários | - | | 12 030 | |
| | 14 941 | | 11 962 822 | |
| | | 765 059 | | (11 572 822) |
| Fluxo das Operações com Valores Imobiliários | | | | |
| OPERAÇÕES EVENTUAIS | | | | |
| Pagamentos | | | | |
| Perdas Extraordinárias | 246 | | - | |
| | | (246) | | - |
| Saldo dos Fluxos Monetários do Período.....(A) | | 104 034 | | 221 255 |
| Disponibilidades no Início do Período.....(B) | | 221 255 | | - |
| Disponibilidades no Fim do Período.....(C) | | 325 289 | | 221 255 |

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 EUROPEIA | | | | | | 11.930.271,69 |
| 1.5. Direitos | | | | | | 11.930.271,69 |
| Superfície | | | | | | 11.930.271,69 |
| Prédio Urbano Im. Quinta ou Cerca do Seminário, Viseu - 2689, | 6.936,00 | 15-06-2009 | 12.595.000,00 | 15-06-2009 | 13.000.000,00 | 11.930.271,69 |
| Total | | | | | | 11.930.271,69 |

UNICAMPUS - FUNDO ESPECIAL 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, 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 Unicampus – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (doravante denominado o Fundo) é um fundo especial 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 6 de Julho de 2009 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 o de alcançar, numa perspectiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de activos, 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 Fundo.

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 Fundo Unicampus 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 contrapartidas 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 e a comissão de depositário são calculadas sobre o activo total do Fundo sendo respectivamente de 0,3% e 0,075%. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do Fundo, que estabelece ainda um mínimo mensal para a comissão de gestão (3 400 Euros).

As comissões de gestão e depositário são liquidadas mensal e trimestralmente, respectivamente, 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 de 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), o imóvel em carteira encontra-se registado 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 encontra-se 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 esse imóvel.

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 |
|---|----------------------|----------------------------------|-----------|
| Im. Quinta ou Cerca do Seminário, Viseu | 11 930 272 | 12 797 500 | 867 228 |
| Total | 11 930 272 | 12 797 500 | 867 228 |

NOTA 2 - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CAPITAL DO FUNDO

(valores em euros)

| Descrição | Saldo inicial | Subscrições | Resgates | Distribuição de Resultados | Outros | Resultado Período | Saldo Final |
|-------------------------------------|---------------|-------------|----------|----------------------------|------------|-------------------|-------------|
| Valor base | 12 000 000 | - | - | - | - | - | 12 000 000 |
| Resultados Aprovados | - | - | - | - | 250 407 | - | 250 407 |
| Resultados distribuídos | (178 696) | - | - | - | (530 799) | - | (709 495) |
| Resultados do período | 250 407 | - | - | - | (250 407) | 550 951 | 550 951 |
| Total | 12 071 711 | - | - | - | (530 799) | 550 951 | 12 091 863 |
| N.º de unidades participação | 12 000 | | | | | | 12 000 |
| Valor unid. participação (em Euros) | 1 005,98 | | | | | | 1 007,66 |

NOTA 3 – IMÓVEIS

As aplicações em imóveis apresentam-se em Anexo.

No decorrer do exercício de 2010, o Fundo não adquiriu nem vendeu imóveis.

NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

(valores em euros)

| Descrição | Saldo Inicial | Aumentos | Reduções | Saldo Final |
|-------------------------------|----------------|----------|----------------|----------------|
| Depósitos à ordem | 21 255 | | | 75 289 |
| Depósitos a prazo e Pré Aviso | - | | | 250 000 |
| Certificados de depósito | 200 000 | - | 200 000 | - |
| Total | 221 255 | - | 200 000 | 325 289 |

NOTA 9 – VALORES COMPARATIVOS

O Fundo Unicampus foi constituído em 6 de Julho de 2009, pelo que os valores apresentados do período anterior referem-se apenas ao período compreendido entre 6 de Julho e 31 de Dezembro de 2009.

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 APRECIAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14.1 Acréscimos e diferimentos Activos

Em 31 de Dezembro de 2010, não existem Acréscimos e diferimentos Activos. A 31 de Dezembro de 2009 o saldo da rubrica incluía despesas antecipadas com seguros associados ao imóvel em carteira, no montante de 7 490 Euros.

14.2 Contas de terceiros do Passivo

Em 31 de Dezembro de 2010, a rubrica Comissões e outros encargos a pagar inclui valores e taxas a pagar relativos à comissão de gestão, no montante de 3 400 Euros (2009: 3 400 Euros), comissão de depósito, no montante de 2 314 Euros (2009: 2 301 Euros), e taxa de supervisão, no montante de 322 Euros (2009: 321 Euros).

14.3 Outras contas de credores

Em 31 de Dezembro de 2010, a rubrica Outras contas de credores, no montante de 154 502 Euros (2009: 77 093 Euros), refere-se a impostos a pagar decorrentes de rendimentos prediais obtidos pelo Fundo.

14.4 Comissões

Durante o exercício de 2009, 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 | 40 800 | 19 852 |
| Comissão de depósito | 9 151 | 4 464 |
| Taxa de supervisão | 3 859 | 1 929 |
| Total | <u><u>53 810</u></u> | <u><u>26 245</u></u> |

14.5 Impostos

A rubrica Impostos, no montante de 165 801 Euros (2009: 83 602 Euros), inclui o valor de 165 781 Euros (2009: 77 094 Euros) referente a impostos sobre rendimentos prediais suportados pelo Fundo no decorrer do exercício de 2010, e o montante de 20 Euros (2009: 6 508 Euros) referente a imposto de selo.

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, 11º
1069-006 Lisboa
Portugal

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

UNICAMPUS - FUNDO ESPECIAL 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 Unicampus - Fundo Especial 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 12.256.942 euros e um total de capital do Fundo de 12.091.863 euros, incluindo um resultado líquido de 550.951 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 **Unicampus - Fundo Especial 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)