

RELATÓRIO E CONTAS

UNICAMPUS

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



31 de Dezembro de 2012

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

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.

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 2012, o Valor Líquido Global do Fundo era de 12.089.640,93 Euros, o que representa uma variação positiva face a 31 de Dezembro de 2011.

Durante o ano de 2012 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
31 de Janeiro de 2012	135.856,80 €
30 de Abril de 2012	132.222,00 €
31 de Julho de 2012	140.257,20 €
30 de Outubro de 2012	132.856,80 €

- O Regulamento de Gestão do Fundo foi alterado nas seguintes datas:

Data	Descrição da Alteração
24 de janeiro de 2012	Alteração da Listagem de Peritos Avaliadores
30 de Abril de 2012	Actualização Anual da informação dos Regulamentos de Gestão e adaptação às alterações fiscais ocorridas.

Balanço

Fundo: Unicampus - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2012

ACTIVO

Valores em Euros

Código	Designação	PERÍODO N			PERÍODO N-1	
		Bruto	Mais valias	Menos valias	Líquido	Líquido
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
334	Superfície	11 930 272	-	-	11 930 272	11 930 272
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	<u>11 930 272</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11 930 272</u>	<u>11 930 272</u>
	DISPONIBILIDADES					
12	Depósitos à ordem	8 233			8 233	68 074
13	Depósitos a prazo e Pré Aviso	305 000			305 000	245 000
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	<u>313 233</u>			<u>313 233</u>	<u>313 074</u>
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
51	Acréscimos de proveitos	994			994	1 557
52	Despesas com custo diferido	6 686			6 686	8 418
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	<u>7 680</u>			<u>7 680</u>	<u>9 975</u>
	TOTAL DO ACTIVO	<u>12 251 185</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12 251 185</u>	<u>12 253 321</u>

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Balanço

Fundo: Unicampus - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2012

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	89 113	91 863
65	Resultados Distribuídos	(541 193)	(538 404)
66	Resultados líquidos do período	541 721	535 654
TOTAL CAPITAL DO FUNDO		12 089 641	12 089 113
CONTAS DE TERCEIROS			
423	Comissões e outros encargos a pagar	6 028	6 035
424+...+429	Outras contas de credores	150 838	153 595
TOTAL DOS VALORES A PAGAR		156 866	159 630
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
53	Acréscimos de custos	4 678	4 578
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. PASSIVOS		4 678	4 578
TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		12 251 185	12 253 321
Número de unidades de participação		12 000	12 000
Valor unitário das unidades de participação		1007,47	1007,43

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : Unicampus - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2012

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	53 824	53 824
7411+7421	Impostos Impostos sobre o rendimento	173 585	176 585
7412+7422	Impostos indirectos	1	2
76	Fornecimentos e serviços externos	18 159	21 835
77	Outros custos e perdas correntes	159	182
	TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	<u>245 728</u>	<u>252 428</u>
RL	Resultado líquido do período (se > 0)	<u>541 720</u>	<u>535 654</u>
	TOTAL	<u>787 448</u>	<u>788 082</u>

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : Unicampus - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2012

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	7 448	8 082
831+838	Outros, em Operações correntes		
86	Rendimentos de activos imobiliários	780 000	780 000
	TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	787 448	788 082
	TOTAL	787 448	788 082
RESUMO			
= 8x3+86-7x3-76	Resultados activos imobiliários	761 841	758 165
= (B)-(A)+742	Resultados correntes	541 720	712 239
= (B)-(A)+74	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	715 306	712 241
= (B)-(A)	Resultados líquidos do período (RL)	541 720	535 654

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Fluxos Monetários

Fundo: Unicampus - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2012

(valores em Euros)

Discriminação dos Fluxos	De 01.01.12 a 31.12.12		De 01.01.11 a 31.12.11	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
Pagamentos				
Rendimentos pagos aos Participantes	541 193		538 404	
Fluxo das Operações sobre as Unidades do Fundo		(541 193)		(538 404)
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
Recebimentos				
Juros de Depos.Banc.	6 009		6 206	
	6 009		6 206	
Pagamentos				
Comissão de Gestão	40 800		40 800	
Comissão de Depósito	9 171		9 166	
Impostos e Taxas	153 621		154 562	
Taxa de Supervisão	3 860		3 859	
Out.Pag.Oper.Correntes	4 551		-	
	212 003		208 387	
Fluxo das Operações Gestão Corrente		(205 994)		(202 181)
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
Recebimentos				
Rend. De Imóveis	780 000		780 000	
	780 000		780 000	
Pagamentos				
Fornecimentos e serv.externos com imóveis	32 495		51 444	
	32 495		51 444	
Fluxo das Operações com Valores Imobiliários		747 505		728 556
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
Pagamentos				
Perdas Extraordinárias	159		186	
		(159)		(186)
Saldo dos Fluxos Monetários do Período.....(A)		159		(12 215)
Disponibilidades no Início do Período.....(B)		313 074		325 289
Disponibilidades no Fim do Período.....(C)		313 233		313 074

A. Composição discriminada da Carteira de Activos

31-12-2012

(Valores em Euros)

	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, 2770	6.936,00	15-06-2011	12.594.000,00	15-06-2011	12.766.200,00	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 2012

(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, republicado no Anexo II do Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, 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 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 de encargos de conservação e manutenção, devidamente documentados, bem como de Imposto Municipal sobre Imóveis, 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.
- tratando-se de rendimentos decorrentes de títulos de dívida, de lucros distribuídos e de rendimentos de fundos de investimentos, obtidos fora do território português, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 20%.
- caso os rendimentos não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício, a exemplo do que acontece com os outros 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 21,50%, que incide sobre a diferença positiva 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
Prédio Urbano Im. Quinta ou Cerca do Seminário, Viseu	11 930 272	12 680 100	749 828
Total	11 930 272	12 680 100	749 828

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 distribuídos	(538 404)	-	-	(541 193)	538 404	-	(541 193)
Resultados acumulados	91 863	-	-	-	(2 750)	-	89 113
Resultados do período	535 654	-	-	-	(535 654)	541 721	541 721
Total	12 089 113	-	-	(541 193)	-	541 721	12 089 641
N.º de unidades participação	12 000						12 000
Valor unid. participação (em Euros)	1007,43						1007,47

NOTA 3 – IMÓVEIS

As aplicações em imóveis apresentam-se em Anexo.

No decorrer do exercício de 2012, 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	68 074			8 233
Certificados de depósito	245 000	60 000	-	305 000
Total	313 074	60 000	-	313 233

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 2012, 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

A 31 de Dezembro de 2012 a decomposição da rubrica apresenta-se como segue:

Descrição	(valores em euros)	
	31.12.2012	31.12.2011
Acréscimos de proveitos de depósitos a prazo	<u>994</u>	<u>1 557</u>
	<u>994</u>	<u>1 557</u>
Despesas com custo diferido despesas com imóveis	<u>6 686</u>	<u>8 418</u>
	<u>6 686</u>	<u>8 418</u>

14.2 Contas de terceiros do Passivo

Em 31 de Dezembro de 2012, 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 (2011: 3 400 Euros), comissão de depósito, no montante de 2 306 Euros (2011: 2 313 Euros), e taxa de supervisão, no montante de 322 Euros (2011: 322 Euros).

14.3 Outras contas de credores

Em 31 de Dezembro de 2012, a rubrica Outras contas de credores, no montante de 150 838 Euros (2011: 153 595 Euros), refere-se a impostos a pagar decorrentes de rendimentos prediais obtidos pelo Fundo.

14.4 Comissões

Durante o exercício de 2012, o Fundo suportou os seguintes valores de comissões:

Descrição	(valores em euros)	
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Comissão de gestão	40 800	40 800
Comissão de depósito	9 164	9 165
Taxa de supervisão	3 860	3 859
Total	<u><u>53 824</u></u>	<u><u>53 824</u></u>

14.5 Impostos

Em 31 de Dezembro de 2012, a rubrica de Impostos era composta por:

Descrição	(valores em euros)	
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Sobre rendimentos prediais	150 837	153 595
Sobre rendimentos de capitais	1 917	1 738
IMI	20 831	21 252
Imposto do selo	1	2
Total	<u><u>173 586</u></u>	<u><u>176 587</u></u>

NOTA 15 – PARTES RELACIONADAS

Conforme já referido no presente Anexo, o Fundo é gerido pela ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., e o Banco Espírito Santo, S.A. (BES) assume as funções de Banco Depositário do Fundo.

Neste âmbito, são apresentadas de seguida as transacções do Fundo com estas entidades e outras entidades relacionadas, no decorrer do exercício de 2012:

- Em 31 de Dezembro de 2012, o Fundo detém um depósito à ordem junto do BES, cujo saldo ascende nesta data de referência a Euros 8 233 e depósitos a prazo junto do Banco no montante de Euros 305 000. Os juros e proveitos equiparados associados a estas aplicações reconhecidos no decorrer deste exercício ascenderam a Euros 7 448.
- O detalhe das comissões suportadas pelo Fundo, cobradas pela Sociedade Gestora e pelo BES, no âmbito das suas competências de entidades gestora e depositária, respectivamente, é apresentado na Nota 14.

NOTA 16 – ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de Dezembro de 2012.

- : - : - : - : - : -

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 2012, 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 12.251.185 euros e um total de capital do Fundo de 12.089.641 euros, incluindo um resultado líquido de 541.721 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 da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela mesma Sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
 - a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras;
 - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita; e
 - a verificação do 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.
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 2012, 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.

Ênfase

8. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para o facto da actual conjuntura económica e financeira, a escassez de liquidez e o número reduzido de transacções comparáveis no mercado, tornarem mais difícil concluir sobre a razoabilidade e aderência dos pressupostos utilizados nas avaliações dos imóveis do Fundo conforme previsto no artigo n.º 29 do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário. Apesar de ter sido cumprido o disposto no referido artigo, salientamos que a recuperabilidade do valor pelo qual os referidos imóveis se encontram registados em balanço à data de 31 de Dezembro de 2012 está dependente da verificação dos pressupostos utilizados nas respectivas avaliações e que, a continuação do cenário de crise económica e financeira e, em particular, de liquidez, poderá ter um impacto na recuperabilidade desse valor.

Relato sobre outros requisitos legais

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

Lisboa, 11 de Abril de 2013



KPMG & Associados
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)
representada por

Fernando Gustavo Duarte Antunes (ROC n.º 1233)