

RELATÓRIO E CONTAS

RENDIFUNDO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



31 de Dezembro de 2012

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

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.

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.

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 2012, o Valor Líquido Global do Fundo era de 10.395.988,42 Euros, o que representa uma variação de -6,27% face a 31 de Dezembro de 2011.

Durante o ano de 2012 não se registou qualquer aquisição ou alienação de imóveis, tendo sido efetuado um aditamento ao único contrato de arrendamento existente.

Da actividade do fundo no decorrer do ano relevam-se os seguintes acontecimentos:

- Distribuição de resultados:

Data	Valor
29 de Fevereiro de 2012	70.000 €
31 de Maio de 2012	50.000 €

- O Regulamento de Gestão 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: RENDIFUNDO - Fundo 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						
32	Construções					
3211+3212	Construções acabadas	7 096 845	3 223 355	-	10 320 200	11 070 000
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	7 096 845	3 223 355	-	10 320 200	11 070 000
CONTAS DE TERCEIROS						
412	Devedores por rendas vencidas	213 316	-	106 658	106 658	59 535
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	213 316	-	106 658	106 658	59 535
DISPONIBILIDADES						
12	Depósitos à ordem	12 727			12 727	24 885
13	Depósitos a prazo com pré-aviso	90 000			90 000	40 000
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	102 727			102 727	64 885
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
51	Acréscimos de proveitos	16			16	292
52	Despesas com custo diferido	2 710			2 710	2 689
58	Outras acréscimos e diferimentos				-	9 472
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	2 726			2 726	12 453
	TOTAL DO ACTIVO	7 415 614	3 223 355	106 658	10 532 311	11 206 873

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Balanço

Fundo: RENDIFUNDO - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2012

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	4 491 544	4 479 634
65	Resultados distribuídos	(120 000)	(100 056)
66	Resultados líquidos do período	(575 556)	111 966
	TOTAL CAPITAL DO FUNDO	10 395 988	11 091 544
CONTAS DE TERCEIROS			
423	Comissões e outros encargos a pagar	5 655	5 980
424+...+429	Outras contas de credores	85 406	46 062
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	91 061	52 042
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
53	Acréscimos de custos	4 324	3 752
56	Receitas com proveito diferido	40 938	59 535
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	45 262	63 287
	TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL	10 532 311	11 206 873
	Número de unidades de participação	6 600	6 600
	Valor unitário das unidades de participação	1575, 15	1680, 54

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : RENDIFUNDO - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2012

CUSTOS E PERDAS

(valores em Euros)

<i>Código</i>	<i>Designação</i>	<i>Período N</i>	<i>Período N-1</i>
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES		
711+718	Juros e custos equiparados De Operações correntes	12	-
724+...+728	Comissões Outras, de operações correntes	50 923	53 872
733	Perdas em operações financeiras e act. imobiliários Em Activos imobiliários	2 472 887	2 870
7411+7421	Impostos Impostos sobre o rendimento	136 907	46 306
7412+7422	Impostos indirectos	1	5 954
751	Provisões do exercício Ajustamentos de dívidas a receber	106 658	-
76	Fornecimentos e serviços externos	23 543	18 680
77	Outros custos e perdas correntes	137	137
	TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	2 791 068	127 818
RL	Resultado líquido do período (se > 0)		111 966
	TOTAL	2 791 068	239 784

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : RENDIFUNDO - Fundo 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	884	1 646
833	Ganhos em operações financeiras e act. imobiliários Em activos imobiliários	1 723 087	-
86	Rendimentos de activos imobiliários	491 259	238 138
87	Outros proveitos e ganhos correntes	282	-
	TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	<u>2 215 512</u>	<u>239 784</u>
RL	Resultado líquido do período (se < 0)	<u>575 556</u>	-
	TOTAL	<u>2 791 068</u>	<u>239 784</u>

RESUMO

= 8x3+86-7x3-76	Resultados de activos imobiliários	(282 084)	216 588
= (B)-(A)+742	Resultados correntes	(438 649)	158 271
= (B)-(A)+74	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	(575 536)	164 225
= (B)-(A)	Resultados líquidos do período	(575 556)	111 966

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

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						10.320.200,00
1.4. Construções Acabadas						10.320.200,00
1.4.1 Arrendadas						10.320.200,00
Comércio						10.320.200,00
Prédio Urbano Im. Quinta do Pinheiro	18.822,00	24-02-2012	10.050.000,00	24-02-2012	10.590.400,00	10.320.200,00
Total						10.320.200,00

RENDIFUNDO

FUNDO 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 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, 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 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 de 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 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 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	10 320 200	10 320 200	-
Total	10 320 200	10 320 200	-

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	6 600 000						6 600 000
Resultados distribuídos	(100 056)			(120 000)	100 056		(120 000)
Resultados acumulados	4 479 634				11 910		4 491 544
Resultados do período	111 966				(111 966)	(575 556)	(575 556)
Total	11 091 544	-	-	(120 000)	-	(575 556)	10 395 988
N.º de unidades participação	6 600						6 600
Valor unid. participação (em Euros)	1 680,54						1575,15

NOTA 3 – IMÓVEIS

As aplicações em imóveis apresentam-se em anexo.

Durante o exercício de 2012 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	24 885			12 727
Depósitos a prazo	40 000	50 000	-	90 000
Total	64 885	50 000	-	102 727

NOTA 8 – DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

Em 31 de Dezembro de 2012, a rubrica de Devedores por rendas vencias apresenta um saldo de 213 316 Euros referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado (106 658 Euros) pelo facto de as rendas se apresentarem de difícil cobrança (ver Nota 11).

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 11 – PROVISÕES E AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

(valores em Euros)

Descrição	31.12.2011	Aumentos	Reduções	31.12.2012
Ajustamentos de dívidas a receber	-	106.658	-	106 658
Total	-	106.658	-	106 658

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 APRECIACÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14.1 Acréscimos e diferimentos activos

O saldo das rubricas é apresentado como segue:

Descrição	(valores em Euros)	
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de Depósitos a Prazo	16	292
Despesas com custo diferido		
Seguros	2 710	2 689
Outros acréscimos e diferimentos		
Outras operações a regularizar	-	9 472
TOTAL	<u><u>2 726</u></u>	<u><u>12 453</u></u>

14.2 Contas de terceiros do passivo

A rubrica Comissões e outros encargos a pagar inclui valores e taxas a liquidar relativos às Comissões de gestão e depósito, bem como taxa de supervisão. Em 31 de Dezembro de 2012, a desagregação da rubrica apresenta-se como segue:

Descrição	(Valores em Euros)	
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Sociedade gestora	3 379	3 566
Banco depositário	1 999	2 118
Autoridades de supervisão	277	295
Total	<u><u>5 655</u></u>	<u><u>5 980</u></u>

A 31 de Dezembro de 2012, a rubrica Outras contas de credores, no montante de 85 406 Euros (2011: 46 062 Euros) inclui essencialmente valores de a pagar de imposto de rendimentos de imóveis.

14.3 Acréscimos e diferimentos passivos

A rubrica Receitas com proveito diferido regista as rendas pagas, de acordo com os respectivos contratos de arrendamento.

14.4 Comissões

Em 31 de Dezembro 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	39 653	41 949
Comissão de depósito	7 931	8 390
Taxa de supervisão	3 339	3 533
Total	<u><u>50 923</u></u>	<u><u>53 872</u></u>

14.5 Impostos

Em 31 de Dezembro de 2012, a rubrica Impostos é composta como segue:

Descrição	(valores em euros)	
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Sobre rendimentos prediais	85 344	46 008
Sobre rendimentos de capitais	225	297
IMI	51 338	-
Imposto do Selo	1	5 954
Total	<u><u>136 908</u></u>	<u><u>52 259</u></u>

14.6 Ganhos e perdas em operações financeiras e activos imobiliários

Em 31 de Dezembro de 2012, o saldo das rubricas de Ganhos e perdas em activos imobiliários refere-se a mais e menos valias não realizadas resultantes das avaliações de imóveis.

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 12 727 e depósitos a prazo junto do Banco no montante de Euros 90 000. Os juros e proveitos equiparados associados a estas aplicações reconhecidos no decorrer deste exercício ascenderam a Euros 884.
- Também durante o decorrer do exercício de 2012, foram registados os juros suportados relativos a descobertos bancários que existiram no montante de Euros 12.
- 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.

- : - : - : - : - : -



**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

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 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 10.532.311 euros e um total de capital do Fundo de 10.395.988 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 575.556 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 **Rendifundo – Fundo 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.

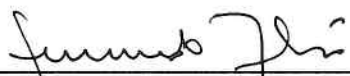
Ênfase

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)