

# RELATÓRIO E CONTAS

## UNICAMPUS

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



31 de Dezembro de 2013

## 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.<sup>1</sup> 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

---

<sup>1</sup> 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 2013, o Valor Líquido Global do Fundo era de 12.079.039,05 Euros, o que representa uma variação de -0,09% face a 31 de Dezembro de 2012.

Durante o ano de 2013 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 2013	133.512,12 €
30 de Abril de 2013	128.394,55 €
31 de Julho de 2013	127.676,12 €
31 de Outubro de 2013	131.249,19 €

**Balanço**

Fundo: Unicampus - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2013

**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	5 239			5 239	8 233
13	Certificados de depósito	335 000			335 000	305 000
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	<u>340 239</u>			<u>340 239</u>	<u>313 233</u>
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
51	Acréscimos de proveitos	683			683	994
52	Despesas com custo diferido	7 510			7 510	6 686
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	<u>8 193</u>			<u>8 193</u>	<u>7 680</u>
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<u><b>12 278 704</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>12 278 704</b></u>	<u><b>12 251 185</b></u>

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

**Balanço**

Fundo: Unicampus - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2013

**PASSIVO**

Valores em Euros

<b>Código</b>	<b>Designação</b>	<b>PERÍODO N</b>	<b>PERÍODO N-1</b>
<b>CAPITAL DO FUNDO</b>			
61	Unidades de participação	12 000 000	12 000 000
64	Resultados transitados	( 43 871)	89 113
65	Resultados Distribuídos	( 387 320)	( 541 193)
66	Resultados líquidos do período	510 230	541 721
	<b>TOTAL CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>12 079 039</b>	<b>12 089 641</b>
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>			
423	Comissões e outros encargos a pagar	6 040	6 028
424+...+429	Outras contas de credores	189 004	150 838
	<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>	<b>195 044</b>	<b>156 866</b>
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>			
53	Acréscimos de custos	4 621	4 678
	<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. PASSIVOS</b>	<b>4 621</b>	<b>4 678</b>
	<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL</b>	<b>12 278 704</b>	<b>12 251 185</b>
	Número de unidades de participação	12 000	12 000
	Valor unitário das unidades de participação	1006, 59	1007, 47

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

## *Demonstração dos Resultados*

Fundo : Unicampus - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2013

### **CUSTOS E PERDAS**

Valores em Euros    Valores em Euros

<b>Código</b>	<b>Designação</b>	<b>Período N</b>	<b>Período N-1</b>
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>		
724+...+728	Comissões Outras, de operações correntes	53 820	53 824
732	Perdas em operações financeiras e act. imobiliários Na Carteira de títulos e participações	227	-
7411+7421	Impostos Impostos sobre o rendimento	204 560	173 585
7412+7422	Impostos indirectos	11	1
7418+7428	Outros impostos	2	-
76	Fornecimentos e serviços externos	16 507	18 159
77	Outros custos e perdas correntes	335	159
	<b>TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>	<b>275 462</b>	<b>245 728</b>
RL	Resultado líquido do período (se > 0)	510 230	541 720
	<b>TOTAL</b>	<b>785 692</b>	<b>787 448</b>

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

## *Demonstração dos Resultados*

Fundo : Unicampus - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2013

### **PROVEITOS E GANHOS**

Valores em Euros

<b>Código</b>	<b>Designação</b>	<b>Período N</b>	<b>Período N-1</b>
<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
811+818	Juros e proveitos equiparados Outros, de operações correntes	3 749	7 448
832	Ganhos em operações financeiras e act. imobiliários Na Carteira de Títulos	1 943	-
86	Rendimentos de activos imobiliários	780 000	780 000
<b>TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>		<b>785 692</b>	<b>787 448</b>
RL	Resultado líquido do período (se < 0)	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>785 692</b>	<b>787 448</b>

### **RESUMO**

8x2-7x2-7x3	Resultado da carteira de títulos	1 716	-
= 8x3+86-7x3-76	Resultados activos imobiliários	763 493	761 841
= (B)-(A)+742	Resultados correntes	510 230	541 720
= (B)-(A)+74	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	714 803	715 306
= (B)-(A)	Resultados líquidos do período (RL)	510 230	541 720

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

## Demonstração dos Fluxos Monetários

Fundo: Unicampus - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2013

(valores em Euros)

Discriminação dos Fluxos	De 01.01.13 a 31.12.13		De 01.01.12 a 31.12.12	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
Pagamentos				
Rendimentos pagos aos Participantes	520 832		541 193	
<b>Fluxo das Operações sobre as Unidades do Fundo</b>		( 520 832)		( 541 193)
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>				
Recebimentos				
Venda de Títulos	196 717		-	
	196 717		-	
Pagamentos				
Compras de Títulos	195 000		-	
	195 000		-	
<b>Fluxo das Operações da Carteira de Títulos</b>		1 717		-
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>				
Recebimentos				
Juros de Depos.Banc.	2 928		6 009	
	2 928		6 009	
Pagamentos				
Comissão de Gestão	40 800		40 800	
Comissão de Depósito	9 164		9 171	
Impostos e Taxas	150 838		153 621	
Taxa de Supervisão	3 844		3 860	
Out.Pag.Oper.Correntes	4 428		4 551	
	209 074		212 003	
<b>Fluxo das Operações Gestão Corrente</b>		( 206 146)		( 205 994)
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>				
Recebimentos				
Rend. De Imóveis	780 000		780 000	
	780 000		780 000	
Pagamentos				
Fornecimentos e serv.externos com imóveis	27 745		32 495	
	27 745		32 495	
<b>Fluxo das Operações com Valores Imobiliários</b>		752 255		747 505
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
Recebimentos				
Ganhos Extraordinários	361		-	
Pagamentos				
Perdas Extraordinárias	349		159	
		12		(159)
Saldo dos Fluxos Monetários do Período.....(A)		27 006		159
Disponibilidades no Início do Período.....(B)		313 233		313 074
Disponibilidades no Fim do Período.....(C)		340 239		313 233



## A. Composição discriminada da Carteira de Activos

31-12-2013

(Valores em Euros)

	Area (m2)	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>						11.930.271,69
<b>1.5. Direitos</b>						11.930.271,69
<b>Superfície</b>						11.930.271,69
Prédio Urbano Im. Quinta ou Cerca do Seminário, Viseu - 2689, 2770	6.936,00	14-06-2013	11.905.700,00	14-06-2013	12.581.000,00	11.930.271,69
<b>Total</b>						11.930.271,69

# **UNICAMPUS - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

## **ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013**

**(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.

## 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	12 243 350	313 078
Total	11 930 272	12 243 350	313 078

## 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	( 541 193)			( 387 320)	541 193		( 387 320)
Resultados acumulados	89 113			( 133 512)	528		( 43 871)
Resultados do período	541 721				( 541 721)	510 230	510 230
Total	12 089 641	-	-	( 520 832)	-	510 230	12 079 039
N.º de unidades participação	12 000						12 000
Valor unid. participação (em Euros)	1007,47						1006,59

## NOTA 3 – IMÓVEIS

As aplicações em imóveis apresentam-se em Anexo.

No decorrer do exercício de 2013, o Fundo não adquiriu nem vendeu imóveis.

## **NOTA 6 – PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS**

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.

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

### **(a) 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.

### **(b) 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.

### **(c) 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.

### **(d) 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 de 3.400 Euros caso não seja desenvolvida construção ou reabilitação sobre qualquer um dos activos que integrem o Fundo ou caso contrário de 6 000 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.

#### **(e) 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 25%. 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 25%, 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 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

(valores em euros)

Descrição	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	8 233			5 239
Depósitos a prazo	305 000	30 000	-	335 000
<b>Total</b>	<b>313 233</b>	<b>30 000</b>	<b>-</b>	<b>340 239</b>

## 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 2013, 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

A 31 de Dezembro de 2013 a decomposição da rubrica apresenta-se como segue:

Descrição	(valores em euros)	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Acréscimos de proveitos		
de depósitos a prazo	<u>683</u>	<u>994</u>
	<u>683</u>	<u>994</u>
Despesas com custo diferido		
despesas com imóveis	<u>7 510</u>	<u>6 686</u>
	<u>7 510</u>	<u>6 686</u>

## 14.2 Contas de terceiros do Passivo

Em 31 de Dezembro de 2013, 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 (2012: 3 400 Euros), comissão de depósito, no montante de 2 319 Euros (2012: 2 306 Euros), e taxa de supervisão, no montante de 321 Euros (2012: 322 Euros).

## 14.3 Outras contas de credores

Em 31 de Dezembro de 2013, a rubrica Outras contas de credores, no montante de 189 004 Euros (2012: 150 838 Euros), refere-se a impostos a pagar decorrentes de rendimentos prediais obtidos pelo Fundo.

## 14.4 Comissões

Durante o exercício de 2013, o Fundo suportou os seguintes valores de comissões:

Descrição	(valores em euros)	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Comissão de gestão	40 800	40 800
Comissão de depósito	9 176	9 164
Taxa de supervisão	3 844	3 860
<b>Total</b>	<u>53 820</u>	<u>53 824</u>

## 14.5 Impostos

Em 31 de Dezembro de 2013, a rubrica de Impostos era composta por:

Descrição	(valores em euros)	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Sobre rendimentos prediais	189 004	150 837
Sobre rendimentos de capitais	1 074	1 917
IMI	14 481	20 831
Imposto do selo	11	1
Outros	3	-
<b>Total</b>	<u>204 573</u>	<u>173 586</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 2013:

- Em 31 de Dezembro de 2013, o Fundo detém um depósito à ordem junto do BES, cujo saldo ascende nesta data de referência a 5 239 Euros e depósitos a prazo junto do Banco no montante de 335 000 Euros. Os juros e proveitos equiparados associados a estas aplicações reconhecidos no decorrer deste exercício ascenderam a 3 749 Euros.
- 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 2013.

- : - : - : - : - : -



## 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 2013, 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 12.278.704 euros e um total de capital do Fundo de 12.079.039 euros, incluindo um resultado líquido de 510.230 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos Monetários 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 monetários;
  - 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
  - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados.
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 2013, o resultado das suas operações e os fluxos monetários 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.

## Ênfases

8. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para a seguinte situação:
  - 8.1 A 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 na aferição do valor realizável líquido dos imóveis incluídos nos inventários do Fundo, de acordo com a política contabilística divulgada na nota 6 do Anexo às demonstrações financeiras. Salientamos que a recuperabilidade do valor pelo qual os referidos imóveis se encontram registados nas demonstrações financeiras à data de 31 de Dezembro de 2013 está dependente da verificação dos pressupostos utilizados na aferição do seu valor realizável líquido 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, 23 de Abril de 2014



---

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

Fernando Gustavo Duarte Antunes (ROC n.º 1233)