

RELATÓRIO E CONTAS

RENDIFUNDO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



31 de Dezembro de 2013

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 2013, o Valor Líquido Global do Fundo era de 10.196.591,88 Euros, o que representa uma variação de -1,92% face a 31 de Dezembro de 2012.

Durante o ano de 2013 não se registou qualquer aquisição ou alienação de imóveis, tendo sido efectuado um contrato de arrendamento para a área não ocupada.

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

O arrendatário Newalban, que ocupa grande parte do imóvel do Fundo, entrou em processo de PER tendo sido chumbado o respectivo Plano de Revitalização passando para a insolvência.

Celebração de contratos de arrendamento correspondentes aos seguintes imóveis:

Imóvel	Data de início	Data de vencimento
Prédio Urbano Im. Quinta do Pinheiro (parte do imóvel)	01-11-2013	31-10-2023

Balanço

Fundo: RENDIFUNDO - Fundo 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						
32 3211+3212	Construções Construções acabadas	7 096 845	3 223 355	-	10 320 200	10 320 200
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	<u>7 096 845</u>	<u>3 223 355</u>	<u>-</u>	<u>10 320 200</u>	<u>10 320 200</u>
CONTAS DE TERCEIROS						
412	Devedores por rendas vencidas	372 378	-	372 378	-	106 658
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	<u>372 378</u>	<u>-</u>	<u>372 378</u>	<u>-</u>	<u>106 658</u>
DISPONIBILIDADES						
12	Depósitos à ordem	27 757			27 757	12 727
13	Depósitos a prazo com pré-aviso	-			-	90 000
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	<u>27 757</u>			<u>27 757</u>	<u>102 727</u>
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
51	Acréscimos de proveitos	-			-	16
52	Despesas com custo diferido	2 629			2 629	2 710
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	<u>2 629</u>			<u>2 629</u>	<u>2 726</u>
	TOTAL DO ACTIVO	<u>7 499 609</u>	<u>3 223 355</u>	<u>372 378</u>	<u>10 350 586</u>	<u>10 532 311</u>

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Balanço

Fundo: RENDIFUNDO - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2013

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	3 795 988	4 491 544
65	Resultados distribuídos	-	(120 000)
66	Resultados líquidos do período	(199 396)	(575 556)
	TOTAL CAPITAL DO FUNDO	10 196 592	10 395 988
CONTAS DE TERCEIROS			
423	Comissões e outros encargos a pagar	5 717	5 655
424+...+429	Outras contas de credores	125 785	85 406
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	131 502	91 061
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
53	Acréscimos de custos	4 320	4 324
56	Receitas com proveito diferido	18 172	40 938
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	22 492	45 262
	TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL	10 350 586	10 532 311
	Número de unidades de participação	6 600	6 600
	Valor unitário das unidades de participação	1544,94	1575,15

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : RENDIFUNDO - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2013

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		
	Juros e custos equiparados		
711+718	De Operações correntes	-	12
	Comissões		
724+...+728	Outras, de operações correntes	51 229	50 923
	Perdas em operações financeiras e act. imobiliários		
733	Em Activos imobiliários	-	2 472 887
	Impostos		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	74 892	136 907
7412+7422	Impostos indirectos	1 817	1
	Provisões do exercício		
751	Ajustamentos de dívidas a receber	265 720	106 658
76	Fornecimentos e serviços externos	54 100	23 543
77	Outros custos e perdas correntes	134	137
	TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	447 892	2 791 068
RL	Resultado líquido do período (se > 0)		
	TOTAL	447 892	2 791 068

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : RENDIFUNDO - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2013

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	324	884
833	Ganhos em operações financeiras e act. imobiliários Em activos imobiliários	-	1 723 087
831+838	Outros, em Operações correntes		
86	Rendimentos de activos imobiliários	248 172	491 259
87	Outros proveitos e ganhos correntes	-	282
	TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	248 496	2 215 512
RL	Resultado líquido do período (se < 0)	199 396	575 556
	TOTAL	447 892	2 791 068
RESUMO			
= 8x3+86-7x3-76	Resultados de activos imobiliários	194 072	(282 084)
= (B)-(A)+742	Resultados correntes	(199 396)	(438 649)
= (B)-(A)+74	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	(122 687)	(575 536)
= (B)-(A)	Resultados líquidos do período	(199 396)	(575 556)

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Fluxos Monetários

Fundo: Rendifundo - Fundo 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	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
Pagamentos				
Rendimentos pagos aos Participantes	-		120 000	
Fluxo das Operações sobre as Unidades do Fundo		-		(120 000)
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
Recebimentos				
Juros de Depos.Banc.	244		876	
Out.Receb.Oper.Corr.	-		9 472	
	244		10 348	
Pagamentos				
Comissão de Gestão	39 899		39 840	
Comissão de Depósito	7 955		8 051	
Impostos e Taxas	52 282		46 653	
Taxa de Supervisão	3 313		3 358	
Out.Pag.Oper.Correntes	10 483		7 718	
	113 932		105 620	
Fluxo das Operações Gestão Corrente		(113 688)		(95 272)
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
Recebimentos				
Rend. de Imóveis	102 689		318 881	
	102 689		318 881	
Pagamentos				
Fornecimentos e serv.externos com imóveis	62 019		66 158	
	62 019		66 158	
Fluxo das Operações com Valores Imobiliários		40 670		252 723
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
Recebimentos				
Ganhos Extraordinários	-		528	
Pagamentos				
Perdas Extraordinárias	1 951		137	
		(1 951)		391
Saldo dos Fluxos Monetários do Período.....(A)		(74 969)		37 842
Disponibilidades no Início do Período.....(B)		102 727		64 885
Disponibilidades no Fim do Período.....(C)		27 758		102 727

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
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 2013

(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..

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	(120 000)				120 000		-
Resultados acumulados	4 491 544				(695 556)		3 795 988
Resultados do período	(575 556)				575 556	(199 396)	(199 396)
Total	10 395 988	-	-	-	-	(199 396)	10 196 592
N.º de unidades participação	6 600						6 600
Valor unid. participação (em Euros)	1575,15						1544,94

NOTA 3 – IMÓVEIS

As aplicações em imóveis apresentam-se em anexo.

Durante o exercício de 2013 não ocorreram quaisquer aquisições ou alienações na carteira de imóveis do Fundo.

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.

A actual situação financeira do Fundo revela a existência de indícios quanto à capacidade de prosseguir a sua actividade numa óptica de continuidade. As demonstrações financeiras foram preparadas com base na continuidade das operações, a qual poderá depender do suporte financeiro dos Participantes, do sucesso futuro das suas operações, e da capacidade de obtenção de recursos financeiros externos.

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

(a) 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.

(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 crescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida 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 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.

(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 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 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

(Valores em Euros)

Descrição	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	12 727			27 757
Depósitos a prazo	90 000	-	90 000	-
Total	102 727	-	90 000	27 757

NOTA 8 – DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

Em 31 de Dezembro de 2013, a rubrica de Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de Euros 372 378 (2012: Euros 213 316), referente a rendas em atraso, que se encontra integralmente provisionado pelo facto das 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	31.12.2012	Aumentos	Reduções	31.12.2013
Ajustamentos de dívidas a receber	106 658	265 720	-	372 378
Total	106 658	265 720	-	372 378

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

O saldo das rubricas é apresentado como segue:

Descrição	(valores em Euros)	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de Depósitos a Prazo	-	16
Despesas com custo diferido		
Seguros	2 629	2 710
Total	<u>2 629</u>	<u>2 726</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 2013, a desagregação da rubrica apresenta-se como segue:

Descrição	(Valores em Euros)	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Sociedade gestora	3 416	3 379
Banco depositário	2 030	1 999
Autoridades de supervisão	271	277
Total	<u>5 717</u>	<u>5 655</u>

A 31 de Dezembro de 2013, a rubrica Outras contas de credores, no montante de 89 440 Euros (2012: 85 406 Euros) corresponde a valores a pagar de imposto de rendimentos de imóveis.

14.3 Acréscimos e diferimentos passivos

A rubrica Receitas com proveito diferido no montante de Euros 18 172, regista as rendas pagas, de acordo com os respectivos contratos de arrendamento.

14.4 Comissões

Em 31 de Dezembro 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	39 934	39 653
Comissão de depósito	7 987	7 931
Taxa de supervisão	3 308	3 339
Total	<u>51 229</u>	<u>50 923</u>

14.5 Impostos

Em 31 de Dezembro de 2013, a rubrica Impostos é composta como segue:

Descrição	(valores em euros)	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Sobre rendimentos prediais	54 728	85 344
Sobre rendimentos de capitais	91	225
IMI	20 073	51 338
Imposto do Selo	1 817	1
Total	<u>76 709</u>	<u>136 908</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 Euros 27 757. Os juros e proveitos equiparados associados a estas aplicações reconhecidos no decorrer deste exercício ascenderam a 324 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 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 10.350.586 euros e um total de capital do Fundo de 10.196.592 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 199.396 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 **Rendifundo – Fundo 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 as seguintes situações:
 - 8.1 Conforme referido na nota 6 do Anexo a actual situação financeira do Fundo revela a existência de indícios quanto à capacidade de prosseguir a sua actividade numa óptica de continuidade. As demonstrações financeiras foram preparadas com base na continuidade das operações, a qual depende do suporte financeiro dos Participantes, do sucesso futuro das suas operações, e da capacidade de obtenção de recursos financeiros externos, não incluindo qualquer ajustamento caso se venha a constatar que esta base não foi a apropriada.
 - 8.2 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, 15 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)