

RELATÓRIO E CONTAS

GESPATRIMÓNIO RENDIMENTO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO



31 de Dezembro de 2010

1. Evolução do Mercado Imobiliário Português

Em 2010 foram várias as iniciativas que decorreram com vista a dinamizar o mercado imobiliário, no entanto a discussão do Orçamento de Estado e o colapso financeiro vivido pela Grécia agudizaram a instabilidade económica, provocando danos colaterais em todos os sectores do mercado imobiliário e do mercado da construção. No segundo semestre assistiu-se a uma paralisação da maior parte das transacções previstas e dos projectos anunciados.

A limitação das isenções de IMI e IMT aplicável aos FII Fechados teve implicações directas na eficiência fiscal deste veículo, o que, por consequência fez diminuir a atractividade deste tipo de investimento e a competitividade do mercado português face aos demais países da União Europeia. No entanto, o enquadramento legal e fiscal, para os FII Abertos, continua a ser vantajoso.

Os Fundos de Investimento Imobiliário registaram, desde a sua criação no final dos anos 80, um forte crescimento e desenvolvimento. Esta indústria é hoje responsável pela gestão de activos no valor de €11,6 mil milhões de euros (€4,9 mil milhões de activos nos FII Abertos e €6,7 mil milhões de activos nos FII Fechados), distribuídos por todos os sectores e zonas geográficas do país.

1.1 Segmento de Retalho

O Sector do Retalho tem sido desde a década de 90 o protagonista do mercado imobiliário em Portugal. O surgimento dos primeiros centros comerciais modernos no país revelou uma enorme adesão por parte de consumidores e retalhistas para este formato de negócio. Estes projectos, que desde o seu início registaram excelentes desempenhos e crescimentos sustentados de

rentabilidade, foram os principais responsáveis pela atracção de muitos dos investidores estrangeiros que ainda hoje detêm activos imobiliários em Portugal.

No primeiro semestre de 2010 a oferta total de conjuntos comerciais (centros comerciais, retail parks e factorey outlet) em Portugal ultrapassava os 3,5 milhões de m2. A oferta destes conjuntos comerciais caracteriza-se por projectos de qualidade reconhecida internacionalmente. As cidades de Lisboa e Porto concentram grande parte dos grandes centros comerciais do país.

Relativamente ao nível de rendas, os valores praticados em Portugal (rendas prime dos C.C de 85€/m2/mês e dos retail parks 10,50€/m2/mês) são inferiores aos que se praticam nas restantes cidades europeias, à excepção de Praga. O valor das rendas praticado em 2010 manteve-se face ao ano de 2009 .

Apesar do seu menor dinamismo o comércio de rua em Lisboa, na zona prime do Chiado, é o segmento que pratica o nível de rendas mais elevado (As rendas prime relativas ao comércio de rua de Lisboa e Porto são respectivamente de 80€/m2/mês e de 35€/m2/ mês)

1.2 Segmento de Escritórios

O mercado de escritórios desenvolve-se especialmente na cidade de Lisboa e desde os anos 90 tem vindo a registar um importante crescimento, com uma oferta que ultrapassa hoje os 4.4 milhões de m2. Após um crescimento mais intensivo na década de 90 e principio da passada década, com a oferta de área de escritório a verificar taxas de crescimento anuais na ordem dos 3%, os últimos 5 anos foram caracterizados por uma maior cautela por parte dos promotores, traduzindo-se em taxas anuais de crescimento da oferta inferiores a 2%.

O volume de procura médio anual na cidade de Lisboa situa-se nos 120.000m², tendo vindo a evoluir de forma positiva desde o início da passada década. Em 2008 foi atingido o maior volume de procura de escritórios na Grande Lisboa, tendo sido ultrapassados os 240.000m² de espaços transaccionados. Em 2009 o mercado acusou a crise económica, regressando ao nível dos valores negociados em 2003. A absorção de escritórios no exercício de 2010 (106.400m²) foi inferior em 8% à registada em 2009.

A renda prime do mercado de Lisboa situava-se no final do ano nos 19€/m²/mês, traduzindo-se este valor num decréscimo de -2,6% em 2010 face ao ano anterior. O abrandamento da procura ao longo de todo o ano e o aumento da taxa de disponibilidade foram os principais impulsionadores desta descida.

Numa análise de longo prazo, no decorrer de mais de 20 anos de observações, é visível a estabilidade das rendas no mercado lisboeta. A variação da renda prime, quando comparada com outras capitais europeias, retrata uma estabilidade que garante níveis de risco inferiores.

1.3 Segmento Industrial

Apesar da oferta disponível se manter elevada, a procura de espaços de qualidade em zonas prime tem registado um ligeiro aumento. Os novos projectos em comercialização ou em construção disponibilizam instalações de qualidade que se adequam aos padrões de exigência dos operadores logísticos internacionais.

O programa do governo, Portugal Logístico, que prevê criar uma rede de plataformas situadas estrategicamente junto a infra-estruturas de transporte de mercadorias e junto às fronteiras com

Espanha, deverá também contribuir no futuro para uma maior qualidade da oferta e para um maior desenvolvimento desta actividade em Portugal.

Os valores de renda em 2010 registaram uma variação negativa na ordem dos 7% (3,5€/m2/mês grande Lisboa e 3,75€/m2/mês Porto). Os níveis de renda em Portugal, quando comparados à escala europeia, reflectem uma situação equivalente à dos restantes sectores imobiliários, apresentando-se como uns dos mais baixos da Europa.

1.4 Segmento Habitação

O sector residencial foi sempre um mercado esquecido na actividade de investimento, facto que se explica por um mercado de arrendamento pouco profissionalizado e com um enquadramento legal que não se adapta aos requisitos dos investidores institucionais. No entanto, com o lançamento dos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional verifica-se um maior volume de investimento destinado ao mercado residencial.

O ano de 2010 continuou a ser marcado pela restrição das linhas de crédito. A necessidade dos bancos nacionais reforçarem os seus capitais próprios fará com que esta situação se mantenha. O produto residencial terá de ser repensado em termos de preços e soluções, na medida em que o financiamento para a compra continuará a ser restritivo.

2. Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário

A indústria de Fundos de Investimento Imobiliário tem actualmente sob gestão activos no valor de cerca de €11,6 mil milhões, de acordo com os dados mais recentes da APFIPP. Estes activos estão

distribuídos por mais de 250 fundos de investimento, na sua maioria fechados (94%) sob a administração de 52 sociedades gestoras. Apesar do número pouco representativo de fundos abertos, o valor sob gestão destes totaliza cerca de €4,86 mil milhões, representando 46% do sector. Nos últimos 15 anos esta indústria registou uma taxa de crescimento média anual de 14%.

A análise do investimento dos FII por tipo de utilização dos imóveis evidencia historicamente um domínio do sector de serviços, que tem vindo a esbater-se nos últimos anos totalizando actualmente cerca €3,818 milhões. O peso deste sector diminuiu gradualmente desde o final de 2005. Por outro lado a representação do sector da habitação aumentou significativamente no final de 2009, atingindo em Junho de 2010 mais €800 milhões de activos sob gestão.

No que se refere ao tipo de investidores, o mercado português é dominado pelos investidores institucionais. Os Fundos internacionais concentram a sua atenção nos sectores de retalho e escritórios prime.

No que se refere ao ranking do volume de activos sob gestão, os primeiros três fundos de investimento concentram mais de 20% do valor total. A sociedade gestora Fundimo, integrada no grupo Caixa Geral de Depósitos, gere o maior FII nacional. O Fundo Gespatrimónio Rendimento ocupa a segunda posição neste ranking. O terceiro maior FII nacional é o Novimovest, gerido pelo Santander Asset Management, do grupo Santander-Totta.

3. Fundo Imobiliário Gespatrimónio Rendimento

Em 31 de Dezembro de 2010, o Fundo de Investimento Imobiliário Gespatrimónio Rendimento apresentava um volume sob gestão de 827.521.757,59€, o que representa um crescimento de

3,14% face ao ano anterior, e um total de 27.939 participantes, representando um aumento de 1.359 participantes. Em 2010, há ainda a registar um saldo líquido entre subscrições e resgates de 1.573.701€

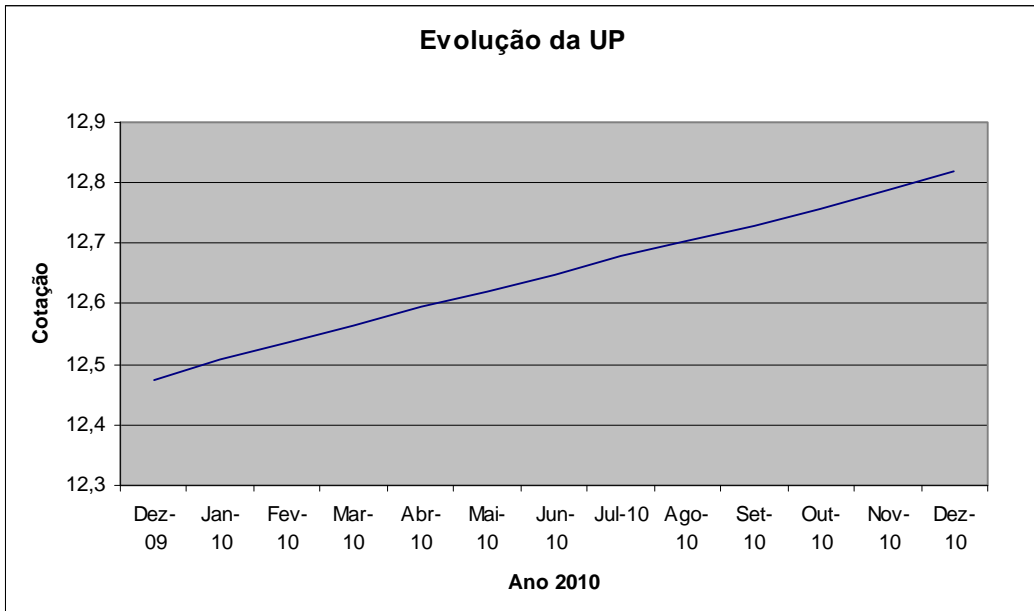
Tal como em 2009, a estratégia seguida em 2010 foi caracterizada pela consolidação do volume sob gestão através da renegociação dos contratos de arrendamento existentes e a compra de um activo expressivo (Continente de Leiria) agregado a um contrato de duração longa, incrementando a rentabilidade intrínseca dos activos do fundo.

A carteira do Fundo Gespatrimónio Rendimento tem uma estrutura que reflecte um peso relativo de imóveis acabados de 99,66% (dos quais 88% eram imóveis arrendados), construções em curso 0,21% e outros 0.13%

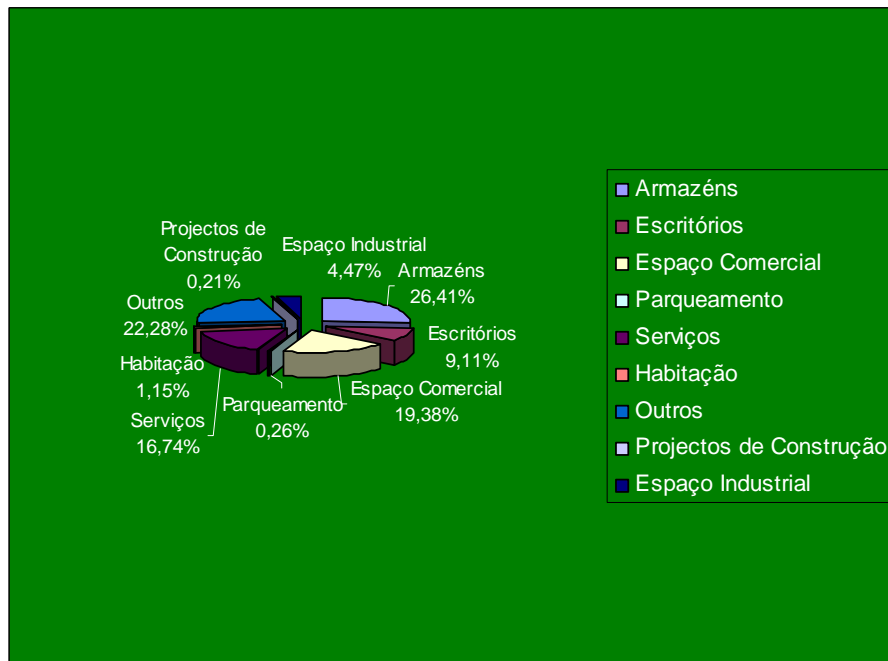
Verificou-se um ligeiro aumento do volume sob gestão e do rácio de "*Vacancy Rate*", sobre o volume global líquido em gestão, representando um acréscimo de 14%.

O saldo das transacções (activos comprados e vendidos), do ano de 2010 foi de 22.496.855€.

Evolução da cotação:



4. Composição da Carteira do Fundo em 31 de Dezembro de 2010



5. Perspectivas para 2011

Os mercados imobiliários dependem essencialmente da situação económica e financeira do país, à excepção do segmento conhecido por turismo-residencial.

Tendo vindo a observar-se, durante 2010, uma recuperação da economia mundial, embora ainda permaneça um elevado grau de incerteza sobre a sua sustentabilidade, assiste-se, em contraciclo, a um sensível agravamento da situação da economia portuguesa, reforçada pelas políticas anti-crise adoptadas pelo Governo. Assim, o ano de 2011 perspectiva-se particularmente difícil, quer para a economia portuguesa em geral, quer para o sector imobiliário.

Estima-se que o segmento residencial volte a apresentar um desempenho negativo. A procura dirigida a este segmento encontra-se a um nível muito reduzido devido, por um lado, à forte deterioração das condições económicas das famílias e, por outro, às fortes restrições impostas pelos bancos na concessão de crédito à aquisição de habitação.

No mercado de reabilitação perspectiva-se em 2011 e nos anos seguintes um significativo potencial de crescimento e desenvolvimento.

Quanto ao segmento não residencial é provável que se assista a um ajustamento, moderado, dos preços de arrendamento, para baixo, na medida em que se considera que os preços actuais já estão próximos dos seus limites mínimos.

No plano legislativo espera-se a revisão, há muito anunciada, de diplomas fundamentais para o desenvolvimento do mercado, nomeadamente a revisão do Novo Regime de Arrendamento Urbano e a revisão do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, a nova Lei dos Solos e o novo Regime das Actividades da Construção e do Imobiliário.

A política de gestão para o fundo durante o ano de 2011 traduzir-se-à na continuidade da estratégia implementada nos últimos três anos. Uma política que terá como objectivo focalizar a rentabilidade do fundo em segmentos de actividade com bons níveis de risco de crédito. O aumento de produção que se verifica na Autoeuropa irá fomentar uma maior procura de imóveis logísticos na área de Palmela, onde o Fundo Gespatrimónio detém alguns activos, contraindo a "*Vacancy Rate*" actual.

Novas oportunidades de investimento serão sempre analisadas numa perspectiva de diversificação do "*asset allocation*" e consolidação da rentabilidade do Fundo, dentro dos parâmetros de "*Yields*" do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.

Balanço

Fundo: Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2010

ACTIVO

Valores em Euros

Código	Designação	PERÍODO N			PERÍODO N-1	
		Bruto	Mais valias	Menos valias	Líquido	Líquido
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						
32	Construções					
3211+3212	Construções Acabadas	742 369 205	82 469 283	11 510 375	813 328 113	790 406 995
322	Construções em Curso	1 786 498	28 907	85 146	1 730 259	2 274 471
33	Direitos	9 606 926	1 805 624	-	11 412 550	11 412 550
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	171 750			171 750	171 750
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	<u>753 934 379</u>	<u>84 303 814</u>	<u>11 595 521</u>	<u>826 642 672</u>	<u>804 265 766</u>
CONTAS DE TERCEIROS						
412	Devedores por Rendas Vencidas	11 025 000		6 262 486	4 762 514	2 602 849
413+...+419+424	Outras Contas de Devedores	15 033 895			15 033 895	15 223 374
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	<u>26 058 895</u>	<u>-</u>	<u>6 262 486</u>	<u>19 796 409</u>	<u>17 826 223</u>
DISPONIBILIDADES						
12	Depósitos à Ordem	1 196 009			1 196 009	35 541
13	Depósitos a Prazo	19 000 000			19 000 000	-
14	Certificados de Depósito	-			-	17 650 000
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	<u>20 196 009</u>			<u>20 196 009</u>	<u>17 685 541</u>
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
51	Acréscimos de Proveitos	128 250			128 250	1 961
58	Outras Acréscimos e Diferimentos	1 312 623			1 312 623	2 125 621
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. ACTIVOS	<u>1 440 873</u>			<u>1 440 873</u>	<u>2 127 582</u>
	TOTAL DO ACTIVO	<u>801 630 156</u>	<u>84 303 814</u>	<u>17 858 007</u>	<u>868 075 963</u>	<u>841 905 112</u>

Balanço

Fundo: Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2010

PASSIVO

Valores em Euros

Código	Designação	PERÍODO N	PERÍODO N-1
CAPITAL DO FUNDO			
61	Unidades de Participação	322 001 847	320 848 156
62	Variações Patrimoniais	(72 814 049)	(73 234 059)
64	Resultados Transitados	554 741 350	526 669 777
66	Resultados Líquidos do Período	23 592 610	28 071 573
TOTAL CAPITAL DO FUNDO		827 521 758	802 355 447
AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
48	Provisões Acumuladas	5 200 000	2 200 000
CONTAS DE TERCEIROS			
423	Comissões e outros encargos a Pagar	866 586	840 518
424+...+429	Outras Contas de Credores	12 569 000	14 122 210
44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	20 460 928	20 543 569
TOTAL DOS VALORES A PAGAR		33 896 514	35 506 297
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
53	Acréscimos de Custos	62 356	11 791
56	Receitas com Provento Diferido	1 395 335	1 831 577
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. PASSIVOS		1 457 691	1 843 368
TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		868 075 963	841 905 112
Número de Unidades de Participação		64 555 574	64 324 280
Valor Unitário das Unidades de Participação		12,82	12,47

Demonstração dos Resultados

Fundo : Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2010

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	-	354 718
724+...+728	Comissões Outras, de Operações Correntes	9 788 827	9 006 700
732	Perdas em Operações Financeiras e Act. Imobiliários Na Carteira de Títulos e Participações	-	10 980
733	Em Activos Imobiliários	4 892 443	14 410 498
7411+7421	Impostos Impostos sobre o Rendimento	9 527 071	10 680 556
7412+7422	Impostos Indirectos	1 155	200 643
751	Provisões do Exercício Ajustamentos de dívidas a receber	21 072	1 408 320
752	Provisões para Encargos	3 000 000	2 200 000
76	Fornecimentos e Serviços Externos	3 153 267	5 642 082
77	Outros Custos e Perdas Correntes	65 214	162 806
	TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	30 449 049	44 077 303
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		
781	Valores Incobráveis	44 658	15
782	Perdas extraordinárias	6 776	-
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	51 434	15
RL	Resultado Líquido do Período	23 592 610	28 071 573
	TOTAL	54 093 093	72 148 891

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2010

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	2 043 025	223 741
832	Ganhos em Operações Financeiras e Act. Imobiliários Na Carteira de Títulos	-	89 652
833	Em Activos Imobiliários	4 286 994	14 611 280
851	Reversões de Ajustamentos e Provisões De ajustamentos de dívidas a receber	256 147	2 070 000
86	Rendimentos de Activos Imobiliários	47 419 856	52 147 488
87	Outros Proveitos e Ganhos Correntes	7 994	4 755
	TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	54 014 016	69 146 916
	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
882	Ganhos Extraordinários	79 077	-
884...888	Outros Ganhos Eventuais	-	3 001 975
	TOTAL PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	79 077	3 001 975
	TOTAL	54 093 093	72 148 891
RESUMO			
	Resultado da Carteira de Títulos	(4 814 521)	(14 532 469)
	Resultados Activos Imobiliários	43 661 140	46 706 188
	Resultado das Operações Extrapatrimoniais	-	-
	Resultados Correntes = (B)-(A) + 7411+7421	33 092 038	35 750 169
	Resultados Eventuais = (D)-(C)	27 643	3 001 960
	Resultados Antes de Impostos sobre o Rendimento	33 120 836	38 952 772
	Resultados Líquidos do Período = (RL)	23 592 610	28 071 573

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Fluxos Monetários

Fundo: Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2010

Valores em Euros

Discriminação dos Fluxos	De 01.01.10 a 31.12.10	De 01.01.09 a 31.12.09
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Recebimentos		
Subscrição Unid.Participação	174 035 188	289 093 645
Pagamentos		
Resgates de Unid.Participação	172 461 487	316 626 653
Fluxo das Operações sobre as Unidades do Fundo	1 573 701	(27 533 008)
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
Recebimentos		
Venda de Títulos	-	39 428 672
Pagamentos		
Compras de Títulos	-	39 428 672
	-	39 350 000
	-	39 350 000
Fluxo da Operações da Carteira de Títulos	-	78 672
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos		
Juros de Depos.Banc.	1 800 933	161 091
Juros de Cert.Depos.	16 678	23 640
Reembolso de Impostos e Taxas	56 496	11 094 462
Out.Receb.Oper.Corr.	1 722 739	1 118 765
	3 596 846	12 397 958
Pagamentos		
Comissão de Gestão	9 092 690	8 366 262
Comissão de Depósito	430 068	399 012
Juros Devedores de Depos. Banc.	-	359 692
Impostos e Taxas	15 360 541	17 900 633
Taxa de Supervisão	240 000	239 855
Out.Pag.Oper.Correntes	882 645	17 119 345
	26 005 944	44 384 799
Fluxo das Operações Gestão Corrente	(22 409 098)	(31 986 841)
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos		
Alienação de Imóveis	6 968 076	3 142 692
Rend. De Imóveis	49 741 029	57 627 967
Adiant.p/conta de venda de imóveis	18 000	75 450
Out. Receb.Valores Imobiliários	116 562	441 453
	56 843 667	61 287 562
Pagamentos		
Aquisição Imóveis	29 540 631	1 000 000
Fornecimentos e serv.externos com imóveis	3 192 012	6 536 815
Outros pagamentos Val.Imobiliários	735 702	479 311
	33 468 345	8 016 126
Fluxo das Operações com Valores Imobiliários	23 375 322	53 271 436
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
Recebimentos		
Ganhos Extraordinários	92 049	3 003 959
Pagamentos		
Perdas Extraordinárias	121 506	156 855
Fluxo das Operações Eventuais	(29 457)	2 847 104
Saldo dos Fluxos Monetários do Período.....(A)	2 510 468	(3 322 637)
Disponibilidades no Início do Período.....(B)	17 685 541	21 008 178
Disponibilidades no Fim do Período.....(C)	20 196 009	17 685 541

A. Composição discriminada da Carteira de Activos

31-12-2010

	Area (m2)	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA						826.470.923,89
1.3. Outros Projectos de Construção						1.730.259,99
Habitação						444.662,69
Prédio Urbano Qt Seara Baixo - Gaia I - 6 Outros Projectos de Construção, AV,BB,BI,BJ,C,DC	412,00	29-05-2009	405.000,00	29-05-2009	406.655,00	444.662,69
Outros						1.285.597,30
Prédio Urbano Armazém C - S. Caetano - 6 Outros Projectos de Construção, A,B,C,D,E,F	4.535,00	11-01-2010	2.336.000,00	06-01-2010	2.582.000,00	1.056.588,43
Prédio Urbano Espaço Comercial Canelas - 1 Outros Projectos de Construção	382,00	11-01-2010	261.700,00	06-01-2010	301.000,00	229.008,87
1.4. Construções Acabadas						813.328.113,90
1.4.1 Arrendadas						710.532.206,10
Comércio						111.036.632,50
Prédio Urbano Ed. Comercial Braga - 4 Espaço Comercial	4.935,00	27-08-2010	7.000.000,00	27-08-2010	7.200.000,00	7.100.000,00
Prédio Urbano Pr Padim da Graça - 1 Espaço Comercial	2.595,00	29-05-2009	1.515.210,00	29-05-2009	1.550.000,00	1.532.605,00
Prédio Urbano 1 Fr. Im. R. Manuel M. Barros, 530 V.N. Gaia - 1 Espaço Comercial	4.516,00	28-09-2009	14.140.000,00	28-09-2009	14.300.000,00	14.113.000,00
Prédio Urbano Edifício Península - 2 Espaço Comercial, VL,VM	112,00	29-05-2009	595.000,00	29-05-2009	610.000,00	602.500,00
Prédio Urbano Continente Hipermercado, Loures - 1 Espaço Comercial, A	21.907,00	26-05-2010	23.531.500,00	26-05-2010	23.790.000,00	23.660.750,00
Prédio Urbano Continente Hipermercado, Montijo - 1 Espaço Comercial, A	16.075,00	30-10-2009	21.580.900,00	30-10-2009	21.970.000,00	21.775.450,00
Prédio Urbano Supermercado ELLOS Vila Viçosa - 1 Espaço Comercial	5.900,00	14-12-2009	1.228.700,00	14-12-2009	1.290.000,00	1.259.350,00
Prédio Urbano Supermercado ELLOS V.N. Gaia - 1 Espaço Comercial	4.150,00	14-12-2009	2.833.000,00	14-12-2009	2.905.800,00	2.869.400,00
Prédio Urbano Supermercado ELLOS Nazaré - 1 Espaço Comercial	2.000,00	14-12-2009	1.590.400,00	14-12-2009	1.675.000,00	1.632.700,00
Prédio Urbano Supermercado ELLOS Águeda - 1 Espaço Comercial	3.600,00	14-12-2009	1.990.000,00	14-12-2009	2.052.200,00	2.021.100,00
Prédio Urbano Supermercado ELLOS Portalegre - 1 Espaço Comercial	3.116,00	14-12-2009	1.620.000,00	14-12-2009	1.800.000,00	1.710.000,00
Prédio Urbano Supermercado ELLOS Coimbra - 1 Espaço Comercial	2.100,00	14-12-2009	2.004.000,00	14-12-2009	2.019.700,00	2.011.850,00
Prédio Urbano Supermercado ELLOS Santarém - 1 Espaço Comercial	2.775,00	14-12-2009	1.560.400,00	14-12-2009	1.693.000,00	1.626.700,00
Prédio Urbano Continente Leiria - 4	19.402,00	02-11-2010	29.045.455,00	02-11-2010	29.197.000,00	29.121.227,50
Serviços						366.804.872,81
Prédio Urbano 1 Fr. Im. R. Montepio, Abrantes - 1 Agência, A	1.080,00	02-04-2009	899.895,00	02-04-2009	971.000,00	935.447,50
Prédio Urbano 1 Fr. Im. R. Elias Garcia, Amadora - 1 Agência, A	2.000,00	29-05-2009	3.166.000,00	29-05-2009	3.534.207,00	3.350.103,50
Prédio Urbano 1 Fr. Im. Est. Benfica, Lisboa - 1 Agência, A	796,00	29-05-2009	1.763.000,00	29-05-2009	1.767.000,00	1.765.000,00
Prédio Urbano 1 Fr. Im. Av. Cons. Fern. Sousa, Lx - 1 Agência, B	447,00	29-05-2009	981.000,00	29-05-2009	1.020.000,00	1.000.500,00
Prédio Urbano 1 Im. R. Fraternidade Operária, Carnaxide - 1 Agência	13.602,00	29-05-2009	15.085.000,00	29-05-2009	15.247.980,00	15.166.490,00
Prédio Urbano Im. Av. Sá da Bandeira, Coimbra - 1 Agência	3.170,00	29-05-2009	4.046.143,00	29-05-2009	4.504.000,00	4.275.071,50
Prédio Urbano 1 Fr. Im. Praça da República, Elvas - 1 Agência, A	791,00	29-05-2009	972.500,00	29-05-2009	982.942,00	977.721,00
Prédio Urbano 1 Fr. Im. Arc. Parque Nascente, Estoril - 1 Agência, A	552,00	29-05-2009	1.200.000,00	29-05-2009	1.348.142,00	1.274.071,00
Prédio Urbano Im. R. da Alfândega, Funchal - 1 Agência	2.580,00	29-05-2009	4.538.352,00	29-05-2009	4.585.000,00	4.561.676,00

A. Composição discriminada da Carteira de Activos

31-12-2010

PrédioUrbano Im. Pr. D. Afonso Henriques, Guimarães - 1 Agência	1.064,00	29-05-2009	1.345.423,00	29-05-2009	1.474.000,00	1.409.711,50
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Av. José Costa Mealha, Loulé - 1 Agência, AH	751,00	29-05-2009	1.193.500,00	29-05-2009	1.209.930,00	1.201.715,00
PrédioUrbano Im. Largo do Rossio, Mangualde - 1 Agência	648,00	29-05-2009	722.949,00	29-05-2009	801.000,00	761.974,50
PrédioUrbano 2 Fr. Im. R. Horta de Fanares, Sintra - 2 Agência, A,B	446,00	29-05-2009	660.542,00	29-05-2009	764.000,00	712.271,00
PrédioUrbano Im. Pr. República, Montijo - 3 Agência	960,00	29-05-2009	1.198.000,00	29-05-2009	1.246.037,00	1.222.018,50
PrédioUrbano 3 Fr. Im. R. República, Moura - 1 Agência, A	568,00	29-05-2009	536.898,00	29-05-2009	553.000,00	544.949,00
PrédioUrbano Im. Largo 5 de Outubro, Oeiras - 1 Agência	615,00	29-05-2009	1.100.252,00	29-05-2009	1.225.000,00	1.162.626,00
PrédioUrbano Fr. Im. Av República, Olhão - 2 Agência, A,A	696,00	29-05-2009	735.000,00	29-05-2009	837.283,00	786.141,50
PrédioUrbano Im. Pr. Gonçalo Velho, Ponta Delgada - 1 Agência	1.150,00	29-05-2009	1.037.174,00	29-05-2009	1.175.000,00	1.106.087,00
PrédioUrbano 2 Fr. Im. Pr. Liberdade, Monsaraz - 2 Agência, A,B	502,00	29-05-2009	566.930,00	29-05-2009	575.000,00	570.965,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Av. Dr. Roberto F. Fonseca, S.Magos - 1 Agência, A	590,00	29-05-2009	503.265,00	29-05-2009	520.000,00	511.632,50
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Pr. Luis Ribeiro, São João Madeira - 1 Agência, A	1.266,00	29-05-2009	1.300.000,00	29-05-2009	1.367.582,00	1.333.791,00
PrédioUrbano 10 Fr. Im. Av. 5 Outubro, Setúbal - 2 Agência, AH,M, 8 Parqueamento,	1.123,00	29-05-2009	1.906.596,00	29-05-2009	1.912.500,00	1.909.548,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Av. Norton de Matos, Tomar - 1 Agência, A	1.003,00	29-05-2009	1.067.858,00	29-05-2009	1.139.000,00	1.103.429,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. R. D. Pedro V, Trofa - 1 Agência, R	577,00	29-05-2009	838.000,00	29-05-2009	934.115,00	886.057,50
PrédioUrbano Im. Av. 5 de Outubro, Lisboa - 1 Agência, 1 Escritório	2.676,00	29-05-2009	5.570.000,00	29-05-2009	5.830.000,00	5.700.000,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Av. 25 Abril, Almada - 1 Agência, AD	750,00	29-05-2009	1.252.750,00	29-05-2009	1.383.012,00	1.317.881,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Av. Rio Janeiro, Lisboa - 1 Agência, A	494,00	29-05-2009	1.155.493,00	29-05-2009	1.166.000,00	1.160.746,50
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Urb. A. Adegas, Bobadela - 1 Agência, A	387,00	29-05-2009	515.844,00	29-05-2009	531.250,00	523.547,00
PrédioUrbano Im. Largo Barão S. Martinho, Braga - 1 Agência	637,00	29-05-2009	1.063.000,00	29-05-2009	1.140.000,00	1.101.500,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. EN 10, Corroios - 1 Agência, A	380,00	29-05-2009	601.923,00	29-05-2009	665.000,00	633.461,50
PrédioUrbano Im. R. Santarém, Coruche - 1 Agência	347,00	29-05-2009	481.000,00	29-05-2009	515.000,00	498.000,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. R. 20, Espinho - 1 Agência	736,00	29-05-2009	965.000,00	29-05-2009	1.009.000,00	987.000,00
PrédioUrbano 3 Fr. Im. R. Vitor Gordon, Estremoz - 2 Agência, A,C	820,00	29-05-2009	871.500,00	29-05-2009	918.000,00	894.750,00
PrédioUrbano Im. R. José M. R. Silva, Lordelo - 2 Agência	384,00	29-05-2009	450.000,00	29-05-2009	488.000,00	469.000,00
PrédioUrbano Im. R. Marquês Pombal, Marinha Grande - 3 Agência	600,00	29-05-2009	608.192,00	29-05-2009	651.000,00	629.596,00
PrédioUrbano Fr. Im. Av. G. Coutinho, Montemor - 1 Agência, A	500,00	29-05-2009	474.207,00	29-05-2009	514.000,00	494.103,50
PrédioUrbano Im. Av. Liberdade, Portalegre - 1 Agência	730,00	29-05-2009	883.159,00	29-05-2009	968.000,00	925.579,50
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Av. S. José, Sacavém - 1 Agência, A	416,00	29-05-2009	618.203,00	29-05-2009	650.000,00	634.101,50
PrédioUrbano 2 Fr. Santiago do Cacém - 2 Agência, A,B	459,00	29-05-2009	429.336,00	29-05-2009	502.000,00	465.668,00
PrédioUrbano Fr. Im. R. 4 Caminhos, Senhora da Hora - 1 Agência	480,00	29-05-2009	725.000,00	29-05-2009	738.000,00	731.500,00
PrédioUrbano 2 Fr. Im. Pr. Luis Camões, Vila Conde - 2 Agência, D,E	460,00	29-05-2009	697.000,00	29-05-2009	723.000,00	710.000,00
PrédioUrbano Im. Vila Franca Xira - 1 Agência	516,00	29-05-2009	735.000,00	29-05-2009	750.000,00	742.500,00
PrédioUrbano Fr. Im. Av. 1º Maio, Vila Real - 1 Agência, D	533,00	29-05-2009	815.000,00	29-05-2009	829.000,00	822.000,00
PrédioUrbano 3 Fr. Im. Av. José Rufino, Alijó - 1 Agência, A	332,00	29-05-2009	302.300,00	29-05-2009	337.000,00	319.650,00
PrédioUrbano Fr. Im. R. Elias Garcia, Amadora - 1 Agência, A	265,00	29-05-2009	317.100,00	29-05-2009	364.000,00	340.550,00
PrédioUrbano Fr. Im. R. Gomes Palma, Beja - 1 Agência, A	632,00	29-05-2009	931.000,00	29-05-2009	958.000,00	944.500,00

A. Composição discriminada da Carteira de Activos

31-12-2010

PrédioUrbano 1 Fr. Im. Av. Brasil, Figueira Foz - 1 Agência, L	446,00	29-05-2009	650.729,00	29-05-2009	688.000,00	669.364,50
PrédioUrbano Fr. Urb. Solátia, Carnaxide - 1 Agência, E	463,00	29-05-2009	955.000,00	29-05-2009	1.045.000,00	1.000.000,00
PrédioUrbano Fr. Oliveira de Azeméis - 1 Agência, A	275,00	29-05-2009	270.501,00	29-05-2009	289.000,00	279.750,50
PrédioUrbano 1 Fr. Im. R. Manut. Militar, Coimbra - 1 Agência, A	475,00	29-05-2009	624.659,00	29-05-2009	711.000,00	667.829,50
PrédioUrbano 2 Fr. Im. Av. Praia, Ovar - 2 Agência, AA,AB	413,00	29-05-2009	334.000,00	29-05-2009	335.483,00	334.741,50
PrédioUrbano 1 Fr. Im. R. Boble, Freixo Espada Cinta - 1 Agência, A	300,00	29-05-2009	211.143,00	29-05-2009	221.000,00	216.071,50
PrédioUrbano 1 Fr. Im. R. Padre Ant. P. Figueiredo, Mação - 1 Agência, A	548,00	29-05-2009	378.027,00	29-05-2009	426.000,00	402.013,50
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Pr. República, Alcoutim - 1 Agência, A	177,00	29-05-2009	165.042,00	29-05-2009	173.000,00	169.021,00
PrédioUrbano 1 Im. R. S. João, Angra do Heroísmo - 1 Agência, A	412,00	29-05-2009	556.495,00	29-05-2009	615.000,00	585.747,50
PrédioUrbano 1 Fr. Im. R. Forças Armadas, Barrancos - 1 Agência, A	110,00	29-05-2009	85.869,00	29-05-2009	92.000,00	88.934,50
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Av. Albino Marques, Delães - 1 Agência, AL	240,00	29-05-2009	229.119,00	29-05-2009	242.000,00	235.559,50
PrédioUrbano 2 Fr. Im. R. República, Gouveia - 1 Agência, A	365,00	29-05-2009	415.000,00	29-05-2009	444.000,00	429.500,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. R. Mj. Caldas Xavier, Odivelas - 1 Agência, A	398,00	29-05-2009	612.432,00	29-05-2009	674.000,00	643.216,00
PrédioUrbano 2 Fr. Im. Insua, Penalva do Castelo - 1 Agência, A	290,00	29-05-2009	224.500,00	29-05-2009	237.000,00	230.750,00
PrédioUrbano 2 Fr. Im. Av. 25 Abril, Pontinha - 2 Agência, D,E	816,00	29-05-2009	771.478,00	29-05-2009	844.000,00	807.739,00
PrédioUrbano 2 Fr. Im. R. Cons. João Matoso, Soure - 2 Agência, A,B	479,00	29-05-2009	556.000,00	29-05-2009	597.400,00	576.700,00
PrédioUrbano 1 Im. R. Central do Sobreiro, Vermoim Maia - 1 Agência	527,00	29-05-2009	638.582,00	29-05-2009	702.000,00	670.291,00
PrédioUrbano 2 Fr. Av. 25 Abril, Ilhavo - 2 Agência, A,B	352,00	29-05-2009	378.214,00	29-05-2009	404.000,00	391.107,00
PrédioUrbano 1 Im. R. Actor Ant. Silva, Lisboa - 2 Espaço Comercial	6.959,00	29-05-2009	14.300.000,00	29-05-2009	14.674.243,25	14.487.121,63
PrédioUrbano Imóvel Alfragide - 3 Armazém	2.134,00	29-05-2009	3.187.800,01	29-05-2009	3.309.175,33	3.248.487,67
PrédioUrbano 1 Im. R. Abade Tagilde, Guimarães - 1 Agência	670,00	29-05-2009	975.000,00	29-05-2009	1.166.000,00	1.070.500,00
PrédioUrbano Im. R. Vale do Pereiro 16, Lisboa - 6 Escritório, AD,AE,AF,AG,AH, 26	1.628,00	30-01-2009	5.700.000,00	30-01-2009	5.970.000,00	5.835.000,02
PrédioUrbano Hotel Astória, Termas de Monfortinho - 1 Outros	5.328,00	30-09-2010	3.634.000,00	30-09-2010	3.838.400,00	3.736.200,00
PrédioUrbano Centro Saúde e Hidroterapia, Termas de Monfortinho - 1 Outros	1.543,00	30-09-2010	989.000,00	30-09-2010	1.085.400,00	1.037.200,00
PrédioUrbano Hotel Almansor - 1 Outros	32.262,00	29-05-2009	23.536.600,00	29-05-2009	23.900.000,00	23.718.300,00
PrédioUrbano Vilamoura Marinotel - 1 Outros	49.518,00	29-05-2009	38.700.000,00	29-05-2009	45.510.000,00	42.105.000,00
PrédioUrbano Hotel Tivoli - 1 Outros	23.605,00	29-05-2009	42.800.000,00	29-05-2009	43.400.000,00	43.100.000,00
PrédioUrbano Ed. 8 Qta. Beloura - 1 Escritório	3.621,00	29-05-2009	8.010.000,00	29-05-2009	8.846.500,00	8.428.250,00
PrédioUrbano Im. Lote 7, Tagus Park - 10 Escritório, A,B,C,D,E,F,G,H,I,J	2.221,00	20-02-2009	4.707.500,00	18-02-2009	4.840.000,00	4.773.750,00
PrédioUrbano Im. Lote 8, Tagus Park - 1 Escritório	2.776,00	18-12-2009	5.636.000,00	18-12-2009	5.750.000,00	5.693.000,00
PrédioUrbano Im. Lote 9, Tagus Park - 4 Escritório	6.515,00	12-11-2010	16.330.000,00	12-11-2010	16.500.000,00	16.414.999,99
PrédioUrbano Ginásio Telheiras - 1 Espaço Comercial	3.965,00	24-08-2009	14.046.000,00	24-08-2009	14.465.000,00	14.255.500,00
PrédioUrbano Hospital Cuf Infante Santo - 1 Outros	16.500,00	31-08-2010	15.326.000,00	31-08-2010	15.696.150,00	15.511.075,00
PrédioUrbano 2 Fr. Pr. Urbano Alta de Lisboa, Lumiar - 2 Agência	149,00	12-11-2010	299.600,00	12-11-2010	353.000,00	326.300,00
PrédioUrbano Im. Lote 4 Montes da Luz, Lagos - 1 Agência, V	337,00	29-10-2010	380.000,00	29-10-2010	396.000,00	388.000,00
PrédioUrbano 1 Fr. Prédio Urbano Parchal, Lagoa - 1 Agência, A	112,00	29-10-2010	150.000,00	29-10-2010	157.900,00	153.950,00
PrédioUrbano 10 Fr. Santa Maria dos Olivais, Lisboa - 10 Agência,	428,00	29-10-2010	700.550,00	29-10-2010	771.500,00	736.025,00

A. Composição discriminada da Carteira de Activos

31-12-2010

Prédio Urbano Im. Alto da Castelhana, Alcabideche - 1 Agência, A	126,00	22-12-2010	299.000,00	22-12-2010	315.000,00	307.000,00
Prédio Urbano Im. Rua António da Conceição Bento, Peniche - 1 Agência, B	103,00	22-12-2010	180.900,00	22-12-2010	215.000,00	197.950,00
Prédio Urbano Im. Rua Nova de Santa Cruz, Braga - 1 Agência, D	128,00	22-12-2010	118.500,00	22-12-2010	122.000,00	120.250,00
Prédio Urbano Im. Lugar do Bom Nome, Vila das Aves - 1 Agência, R	120,00	22-12-2010	120.100,00	22-12-2010	130.400,00	125.250,00
Prédio Urbano Im. Rua Dr. Fernão de Ornelas, Funchal - 1 Agência, B	250,00	22-12-2010	488.000,00	22-12-2010	503.000,00	495.500,00
Prédio Urbano Edifício Maristas, Porto - 1 Agência	15.676,00	22-12-2010	8.008.000,00	22-12-2010	9.504.000,00	8.756.000,00
Prédio Urbano Im. Rua 5 de Outubro, Ericeira - 1 Agência, A	162,00	22-12-2010	414.000,00	22-12-2010	433.000,00	423.500,00
Prédio Urbano Im. Rua António Aleixo, Sines - 1 Agência, A	142,00	22-12-2010	177.300,00	22-12-2010	182.650,00	179.975,00
Prédio Urbano Edifício Via Norte, Maia - 5 Agência, AV,AW,AX,AY,AZ	532,00	22-12-2010	546.200,00	22-12-2010	554.000,00	550.100,00
Prédio Urbano Im. Avenida de Londres, Guimarães - 2 Agência, C,D	380,00	22-12-2010	602.500,00	22-12-2010	640.000,00	621.250,00
Prédio Urbano Edifício Arriaga, Funchal - 1 Agência, B	1.021,00	22-12-2010	2.822.000,00	22-12-2010	2.885.000,00	2.853.500,00
Prédio Urbano Im. Rua Tomáz Ribeiro 4, Lisboa - 1 Agência	4.198,00	22-12-2010	8.986.000,00	22-12-2010	9.070.000,00	9.028.000,00
Prédio Urbano Im. Av. Maria Helena Vieira da Silva, Lisboa - 10 Agência,	986,00	22-12-2010	1.195.300,00	22-12-2010	1.199.200,00	1.197.250,00
Prédio Urbano Im. Estrada da Barruncheira, Carnaxide - 1 Agência, B	1.416,00	22-12-2010	2.362.700,00	22-12-2010	2.666.600,00	2.514.650,00
Prédio Urbano Im. Av. Xanana Gusmão, Matosinhos - 1 Agência, F	148,00	22-12-2010	150.000,00	22-12-2010	166.200,00	158.100,00
Prédio Urbano Im. Estrada Municipal 541, Leiria - 1 Agência, A	248,00	22-12-2010	243.000,00	22-12-2010	249.400,00	246.200,00
Prédio Urbano 3 Fr. Av.ª. Bernardo Santareno 41, Santarém - 3 Agência, E,F,G	605,00	22-12-2010	547.000,00	22-12-2010	554.000,00	550.500,00
Prédio Urbano Im. Urb. Casal da Eira Lt 4/5 R/C, Coimbra - 2 Agência, Q,S	240,00	22-12-2010	661.000,00	22-12-2010	734.000,00	697.500,00
Prédio Urbano Im. Praça 1º de Maio Lt 4, Camarate - 1 Agência, A	171,00	22-12-2010	379.000,00	22-12-2010	393.000,00	386.000,00
Prédio Urbano Edifício Sol Jardim, Torres Vedras - 1 Agência, D	184,00	22-12-2010	154.170,00	22-12-2010	171.000,00	162.585,00
Prédio Urbano Im. Av. Marquês Pombal Lt 14, Sobral Monte Agraço - 1 Agência, B	302,00	22-12-2010	253.900,00	22-12-2010	270.000,00	261.950,00
Prédio Urbano Im. Av. Antero de Quental nº 34, Ponta Delgada - 1 Agência	1.393,00	22-12-2010	542.400,00	22-12-2010	586.000,00	564.200,00
Prédio Urbano 1 Fr. Rua do Alecrim, S. Domingos de Rana - 1 Agência, B	142,00	22-12-2010	383.000,00	22-12-2010	401.000,00	392.000,00
Prédio Urbano 1 Fr. Av. Dr. Carlos Pinto Ferreira, Caxinas - 1 Agência, A	248,00	22-12-2010	271.000,00	22-12-2010	284.650,00	277.825,00
Prédio Urbano 3 Fr. Av. Luísa Todi nºs 81 a 91, Setúbal - 3 Agência, E,F,G	239,00	16-01-2009	519.000,00	16-01-2009	534.600,00	526.800,00
Prédio Urbano Gafanha da Nazaré, Ilhavo - 1 Agência, A	86,00	16-01-2009	125.000,00	16-01-2009	125.000,00	125.000,00
Prédio Urbano Pr. Urbano em Lavradio Facal, Caldas da Rainha - 1 Agência	1.525,00	12-11-2010	983.900,00	12-11-2010	1.075.000,00	1.029.450,00
Prédio Urbano Rua Gil Vicente nº 5 e 7, Évora - 1 Agência, Fr	1.033,00	22-12-2010	506.700,00	22-12-2010	546.000,00	526.350,00
Prédio Urbano Calçada Moinho de Vento 18 A a D, Lisboa - 1 Agência, P	146,00	22-12-2010	348.400,00	22-12-2010	379.000,00	363.700,00
Prédio Urbano Estrada Monumental nº456, Sítio Piornais, Funchal - 1 Agência, AP	202,00	22-12-2010	362.000,00	22-12-2010	392.000,00	377.000,00
Prédio Urbano Av. Liberdade, São Brás de Alportel - 1 Agência, C	131,00	22-12-2010	170.130,00	22-12-2010	180.300,00	175.215,00
Prédio Urbano Rua Cruz de Portugal nº 9, Silves - 1 Agência, A	179,00	22-12-2010	267.600,00	22-12-2010	296.000,00	281.800,00
Prédio Urbano Av. 3 de Julho, Lote 1, Ribeirão - 1 Agência, I	130,00	22-12-2010	148.000,00	22-12-2010	162.200,00	155.100,00
Prédio Urbano 2 Fr. Trav. João Rosa, 1 - C. E. Évora - 2 Escritório, A,B	348,00	30-03-2009	621.515,00	30-03-2009	630.000,00	625.757,50
Prédio Urbano 1 Fr. Rua da República 95, Aveiro - 1 Agência, C	141,00	20-03-2009	306.000,00	20-03-2009	359.000,00	332.500,00
Prédio Urbano Im. Rua Cesaltina Fialho Gouveia, Alcabideche - 1 Agência, D	76,00	09-04-2009	402.100,00	09-04-2009	453.000,00	427.550,00
Prédio Urbano 1 Fr. Av. Manuel da Fonseca 10, Seixal - 1 Agência, A	372,00	09-04-2009	360.000,00	09-04-2009	410.000,00	385.000,00

A. Composição discriminada da Carteira de Activos

31-12-2010

Prédio Urbano 3 Fr. Rua do Regil, Almada - 3 Agência, B,C,D	201,00	30-04-2009	595.000,00	30-04-2009	595.766,00	595.383,00
Prédio Urbano Pç. S. Francisco Assis nº 1 e 1A/B, Carnide - 1 Agência, A	269,00	18-05-2009	880.000,00	18-05-2009	1.047.000,00	963.500,00
Prédio Urbano Im. Rua de Olivença 1, Mafra - 1 Agência	600,00	15-05-2009	150.000,00	15-05-2009	177.000,00	163.500,00
Prédio Urbano Im. Av. 23 de Julho, Almada - 2 Agência, A,B	281,00	21-05-2009	690.000,00	21-05-2009	770.000,00	730.000,00
Prédio Urbano 3 Fr. Rua de Portugal nº 37 a 41, Faro - 3 Agência, A,B,F	280,00	01-06-2009	953.854,00	01-06-2009	1.075.000,00	1.014.427,00
Prédio Urbano 1 Fr. Quinta do Lago, esp. 116 Bl.3, Almancil - 1 Agência, BP	137,00	04-09-2009	735.000,00	04-09-2009	740.000,00	737.500,00
Prédio Urbano 1 Fr. Largo dos Arautos Lote 2.06.05, Lisboa - 1 Agência, AF	138,00	02-10-2009	439.300,00	02-10-2009	503.000,00	471.150,00
Prédio Urbano 27 Fr. Im. Rua Castilho nº 50, Lisboa - 27 Escritório,	9.693,00	09-11-2009	21.387.200,00	09-11-2009	21.709.990,00	21.548.595,00
Prédio Urbano 46 estac. Edifício Aviz nº 35, Lisboa - 1 Outros, A	552,00	30-10-2009	594.300,00	30-10-2009	640.000,00	617.150,00
Prédio Urbano 1 Fr. R. Zeca Afonso nº 18 a 22, Beja - 1 Agência, A	197,00	30-11-2009	426.600,00	30-11-2009	466.000,00	446.300,00
Prédio Urbano 1 Fr. Edif. Marina Forum, Funchal - 1 Agência, B	227,00	20-11-2009	950.000,00	20-11-2009	973.000,00	961.500,00
Prédio Urbano 1 Fr. R. Adriano Pinto Bastos, 216 V. N. Famalicão - 1 Agência, B	290,00	20-11-2009	454.000,00	20-11-2009	460.400,00	457.200,00
Prédio Urbano 1 Fr Av. S. José Loja 38-A, Sacavém - 1 Agência, B	179,00	20-11-2009	345.500,00	20-11-2009	348.200,00	346.850,00
Prédio Urbano 2 Fr R. Anzebino da Cruz Saraiva nº 261, Leiria - 2 Agência, A,B	160,00	20-11-2009	540.400,00	20-11-2009	541.000,00	540.700,00
Prédio Urbano 1 Fr. Rua Vinte 534 r/c, Espinho - 1 Agência, A	190,00	20-11-2009	295.000,00	20-11-2009	297.000,00	296.000,00
Prédio Urbano 1 Fr Qta do Mendes Lt 109, Odivelas - 1 Agência, B	304,00	20-11-2009	465.300,00	20-11-2009	472.000,00	468.650,00
Prédio Urbano 1 Fr. Qta da Ordem Lt 14 nº 12, Marco Canaveses - 1 Agência, O	50,00	20-11-2009	94.000,00	20-11-2009	97.000,00	95.500,00
Prédio Urbano 1 Fr Qta do Vilar r/c, Paços de Ferreira - 1 Agência, B	35,00	20-11-2009	64.000,00	20-11-2009	64.500,00	64.250,00
Prédio Urbano 1 Fr Qta das Pocinhas 59 r/c Esq., Lousada - 1 Agência, A	39,00	20-11-2009	70.000,00	20-11-2009	74.000,00	72.000,00
Prédio Urbano 1 Fr R. Costa Cabral nº 1981, Porto - 1 Agência, M	42,00	20-11-2009	131.000,00	20-11-2009	140.000,00	135.500,00
Prédio Urbano 1 Fr. R. Prof. Egas Moniz nº 12, Santiago do Cacém - 1 Agência, A	89,00	20-11-2009	140.000,00	20-11-2009	143.400,00	141.700,00
Prédio Urbano 1 Fr. R. Padre Porfírio Alves r/c, Vila do Conde - 1 Agência, A	101,00	20-11-2009	208.000,00	20-11-2009	208.000,00	208.000,00
Prédio Urbano 1 Fr R. Fogueteiros 529, Custodias - 1 Agência, C	46,00	20-11-2009	100.000,00	20-11-2009	106.000,00	103.000,00
Prédio Urbano 1 Fr R. Manuel Ferreira Ribeiro 42 r/c, Ermesinde - 1 Agência, A	65,00	20-11-2009	135.000,00	20-11-2009	136.000,00	135.500,00
Prédio Urbano 1 Fr Rua Camélias 6 r/c Esq., S. Domingos de Rana - 1 Agência, AQ	82,00	20-11-2009	214.000,00	20-11-2009	219.000,00	216.500,00
Prédio Urbano 1 Fr Rua Mouzinho de Albuquerque 162 r/c, Nazaré - 1 Agência, F	30,00	20-11-2009	83.200,00	20-11-2009	89.000,00	86.100,00
Prédio Urbano 1 Fr R. Dr. António Araújo 65 r/c, Paredes - 1 Agência, O	112,00	20-11-2009	188.000,00	20-11-2009	191.000,00	189.500,00
Prédio Urbano 1 Fr Urb. Qta. Nova Bloco A2 Loja 1, Carregado - 1 Agência, P	63,00	20-11-2009	149.000,00	20-11-2009	149.600,00	149.300,00
Prédio Urbano 1 Fr Praça 25 Abril 365, Santo Tirso - 1 Agência, B	93,00	20-11-2009	206.000,00	20-11-2009	212.600,00	209.300,00
Prédio Urbano 1 Fr Lugar Raboal lote 4 r/c Esq., Lamego - 1 Agência, E	80,00	20-11-2009	142.500,00	20-11-2009	152.000,00	147.250,00
Prédio Urbano 1 Fr Rua 6 de Maio, Ribeira Brava - 1 Agência, A	58,00	20-11-2009	160.000,00	20-11-2009	165.500,00	162.750,00
Prédio Urbano 1 Fr Av. Prof. Dr. Egas Moniz nº6 Lj Esq., Massamá - 1 Agência, B	72,00	20-11-2009	165.200,00	20-11-2009	168.000,00	166.600,00
Prédio Urbano 1 Fr R. Maria Pimentel Lt C, Mirandela - 1 Agência, AZ	34,00	20-11-2009	72.200,00	20-11-2009	76.000,00	74.100,00
Prédio Urbano 1 Fr. R. 1º Sarg. Peixoto nº3 Lt 17, Caldas Rainha - 1 Agência, A	123,00	20-11-2009	152.500,00	20-11-2009	162.000,00	157.250,00
Prédio Urbano 1 Fr Av. 25 Abril Bloco E, 2L c/v esq., Malveira - 1 Agência, AN	58,00	20-11-2009	123.900,00	20-11-2009	127.000,00	125.450,00
Prédio Urbano 1 Fr Av. Dr. Sá Carneiro Lt 2 4-B, Quarteira - 1 Agência, D	53,00	20-11-2009	145.900,00	20-11-2009	155.000,00	150.450,00
Prédio Urbano 1 Fr R. Augusto Gomes 102 Lj Piso 2, V. N. Gaia - 1 Agência, CI	43,00	20-11-2009	90.800,00	20-11-2009	91.000,00	90.900,00

A. Composição discriminada da Carteira de Activos

31-12-2010

PrédioUrbano 1 Fr Urb. Mac 3 - B.V. r/c, Macedo Cavaleiros - 1 Agência, A	110,00	20-11-2009	164.000,00	20-11-2009	168.000,00	166.000,00
PrédioUrbano 1 Fr. Av. Carlos Oliveira 419 3º, Maia - 1 Agência, Q	56,00	20-11-2009	122.000,00	20-11-2009	123.000,00	122.500,00
PrédioUrbano 1 Fr Bairro Sta. Luzia Lt 2 r/c, Trancoso - 1 Agência, A	47,00	20-11-2009	72.000,00	20-11-2009	77.000,00	74.500,00
PrédioUrbano 1 Fr. Urb. Bom Nome Lt 1 Bloco B r/c, Vila Aves - 1 Agência, L	77,00	20-11-2009	117.000,00	20-11-2009	123.400,00	120.200,00
PrédioUrbano 1 Fr R. Miguel Bombarda 224/250, Barreiro - 1 Agência, B	230,00	20-11-2009	284.000,00	20-11-2009	297.300,00	290.650,00
PrédioUrbano 1 Fr Gaveto R. Dr. A. Souto, Aveiro - 1 Agência, A	232,00	20-11-2009	373.000,00	20-11-2009	374.000,00	373.500,00
PrédioUrbano 1 Fr Av. Gen. H. Delgado 39 r/c Dt, Castelo Branco - 1 Agência, A	160,00	20-11-2009	359.000,00	20-11-2009	372.000,00	365.500,00
PrédioUrbano 1 Fr Rua Batista Lopes 21 r/c esq., Faro - 1 Agência, A	198,00	20-11-2009	368.000,00	20-11-2009	398.000,00	383.000,00
PrédioUrbano Im. Largo Dr. João Almeida 29, Guarda - 1 Agência, Fr	366,00	20-11-2009	404.000,00	20-11-2009	407.000,00	405.500,00
PrédioUrbano 1 Fr R. Dr. Carlos Felgueiras 216, Maia - 1 Agência, AE	156,00	20-11-2009	352.100,00	20-11-2009	360.000,00	356.050,00
PrédioUrbano 2 Fr Av. República 365, Matosinhos - 2 Agência, J,L	211,00	20-11-2009	499.200,00	20-11-2009	502.000,00	500.600,00
PrédioUrbano 1 Fr Av. Sacadura Cabral 76 r/c, Penafiel - 1 Agência, W	187,00	20-11-2009	238.200,00	20-11-2009	240.000,00	239.100,00
PrédioUrbano 1 Fr Av. 1º de Maio 257 r/c, Vila Real - 1 Agência, D	249,00	20-11-2009	312.700,00	20-11-2009	336.000,00	324.350,00
PrédioUrbano 2 Fr. Praça do Ultramar 1 e 1A, Beja - 2 Agência, EAS,LAB	194,00	31-03-2010	389.000,00	31-03-2010	389.000,00	389.000,00
PrédioUrbano 1 Fr R. Eng. Moniz Maia BI A Lj 27, Azambuja - 1 Agência, C	63,00	31-03-2010	86.000,00	31-03-2010	86.500,00	86.250,00
PrédioUrbano 1 Fr Lugar Fontainhas 98 Lj 5, Póvoa Varzim - 1 Agência, Q	88,00	31-03-2010	100.000,00	31-03-2010	102.000,00	101.000,00
PrédioUrbano 1 Fr. R. Elias Garcia 194 Lj 2, Barcelos - 1 Agência, J	73,00	31-03-2010	93.000,00	31-03-2010	100.000,00	96.500,00
PrédioUrbano 1 Fr Lugar do Monte Lt 1 Lj 2, Caldelas, Guimarães - 1 Agência, B	83,00	31-03-2010	90.000,00	31-03-2010	94.000,00	92.000,00
PrédioUrbano 1 Fr. R. J. Batista Correia 1G Lj6, Cast. Ribatejo - 1 Agência, G	42,00	31-03-2010	75.200,00	31-03-2010	76.000,00	75.600,00
PrédioUrbano 1 Fr. Av. Valentim Ribeiro Lt 2 - E, Esposende - 1 Agência, E	48,00	31-03-2010	83.000,00	31-03-2010	88.000,00	85.500,00
PrédioUrbano 1 Fr Qta. Piedade Lt 43 r/c Esq., Póvoa Sta Iria - 1 Agência, I	69,00	31-03-2010	138.400,00	31-03-2010	142.000,00	140.200,00
PrédioUrbano 1 Fr. Av. Dr. Antão Carvalho 425 r/c, Peso Régua - 1 Agência, A	38,00	31-03-2010	62.000,00	31-03-2010	62.000,00	62.000,00
PrédioUrbano 1 Fr. Av. 25 de Abril Lt 96 r/c Esq., Odivelas - 1 Agência, B	94,00	31-03-2010	143.100,00	31-03-2010	146.000,00	144.550,00
PrédioUrbano 1 Fr. EN 1 nº894 r/c, Mozelos, Sta. Mª Feira - 1 Agência, H	51,00	31-03-2010	51.400,00	31-03-2010	55.000,00	53.200,00
PrédioUrbano 1 Fr. Largo José Afonso Lt C r/c, Vidigueira - 1 Agência, B	61,00	31-03-2010	90.900,00	31-03-2010	91.000,00	90.950,00
PrédioUrbano 1 Fr. Rua Nova Lt 1 r/c Dto., Viseu - 1 Agência, C	48,00	31-03-2010	94.000,00	31-03-2010	97.000,00	95.500,00
PrédioUrbano 1 Fr. Praça de Londres 10 e 10-C, Lisboa - 1 Agência, O	22,00	31-03-2010	112.000,00	31-03-2010	112.100,00	112.050,00
PrédioUrbano 2 Fr. Alameda 1 de Março 44/54 r/c, Tomar - 2 Agência, A,B	448,00	31-03-2010	456.540,00	31-03-2010	462.000,00	459.270,00
PrédioUrbano 1 Fr R. Santos Bernardes 26 r/c E., Torres Vedras - 1 Agência, B	114,00	31-03-2010	231.100,00	31-03-2010	236.000,00	233.550,00
PrédioUrbano 1 Fr. Av. Dr. A. Carvalho Figueiredo 21, Loures - 1 Agência, B	90,00	31-03-2010	135.000,00	31-03-2010	140.000,00	137.500,00
PrédioUrbano 1 Fr. Av. Luís de Camões 28-A/B, Montijo - 1 Agência, B	268,00	31-03-2010	299.000,00	31-03-2010	305.000,00	302.000,00
PrédioUrbano 1 Fr. Urb. S. Sebastião Lt 6, Portimão - 1 Agência, A	202,00	31-03-2010	297.000,00	31-03-2010	301.400,00	299.200,00
PrédioUrbano 1 Fr. Rua Gomes Amorim 823 r/c, Póvoa Varzim - 1 Agência, A	174,00	31-03-2010	290.000,00	31-03-2010	316.000,00	303.000,00
PrédioUrbano 2 Fr. R. D. Nuno Álvares Pereira 1 r/c, Almada - 2 Agência, C,E	125,00	31-03-2010	334.000,00	31-03-2010	341.000,00	337.500,00
PrédioUrbano 1 Fr. R. 5 Outubro 28, Bragança - 1 Agência, B	220,00	31-03-2010	248.000,00	31-03-2010	256.000,00	252.000,00
PrédioUrbano 1 Fr R. 5 Outubro 145, Gondomar - 1 Agência, C	234,00	31-03-2010	288.000,00	31-03-2010	300.000,00	294.000,00
PrédioUrbano 1 Fr Rua Aveiro 119, Viana Castelo - 1 Agência, B	192,00	31-03-2010	249.000,00	31-03-2010	281.000,00	265.000,00

A. Composição discriminada da Carteira de Activos

31-12-2010

Prédio Urbano Pr. Urb. Lt 49, Parque Ind. Taveiro, Coimbra - 1 Escritório, Fr	2.515,00	05-06-2009	1.900.440,00	05-06-2009	2.160.000,00	2.030.220,00
Prédio Urbano 1 Fr. Rua Conde Almeida Araújo, Queluz - 1 Agência, E	225,00	18-06-2010	92.426,00	18-06-2010	98.000,00	95.213,00
Prédio Urbano 33 Fr. Av. Liberdade nº 36 a 36-D, Lisboa - 2 Escritório, J,M, 6 Parqueamento,	947,00	12-11-2010	2.685.795,00	12-11-2010	2.749.994,00	2.717.894,50
Prédio Urbano Pr. Urb. Lt 48, Parque Ind. Taveiro, Coimbra - 1 Escritório, Lt48	1.271,00	24-11-2009	1.100.000,00	24-11-2009	1.107.170,00	1.103.585,00
Outros						232.690.700,79
Prédio Urbano Armazém B - S. Caetano - 5 Armazém, B-10,B-6,B-7,B-8,B-9	12.972,00	29-05-2009	7.252.000,00	29-05-2009	7.274.566,00	7.263.283,00
Prédio Urbano Armazém Palmela 3 - 2 Armazém	8.316,00	29-05-2009	4.119.846,00	29-05-2009	4.332.340,00	4.226.093,00
Prédio Urbano Armazém Palmela 4 - 6 Armazém	24.445,00	29-05-2009	14.670.000,00	29-05-2009	15.213.510,00	14.941.755,02
Prédio Urbano 1 Fr. Pontal Touro, V.F. Xira - 1 Armazém, B	6.318,00	29-05-2009	3.704.200,00	29-05-2009	3.730.000,00	3.717.100,00
Prédio Urbano Armazém Montijo - 1 Armazém	1.500,00	29-05-2009	1.196.900,00	29-05-2009	1.337.000,00	1.266.950,00
Prédio Urbano Im. Varzea Ponte Silveira - 1 Armazém	4.550,00	29-05-2009	2.600.000,00	29-05-2009	2.643.400,00	2.621.700,00
Prédio Urbano São Carlos - Edifício Fabril - 1 Espaço Industrial	20.587,00	29-05-2009	7.500.000,00	29-05-2009	7.800.000,00	7.650.000,00
Prédio Urbano 2 Im. Ajuda, Peniche - 2 Outros, LT 3,LT 7	1.440,00	29-05-2009	832.200,00	29-05-2009	972.900,00	902.550,00
Prédio Urbano Im. Quinta das Drogas e da Verdelha - 8 Armazém, A,B,C,D,E,F,G,H	20.173,00	29-05-2009	11.707.504,00	29-05-2009	11.869.387,00	11.788.445,50
Prédio Urbano Armazém Azambuja 2 - 7 Armazém, A,B,C,D,E,F,G	38.432,00	29-05-2009	22.697.000,00	29-05-2009	23.826.000,00	23.261.500,00
Prédio Urbano Armazém Azambuja 3 - 6 Armazém, A,B,C,D,E,F	20.346,00	29-05-2009	11.670.000,00	29-05-2009	12.906.500,00	12.288.250,00
Prédio Urbano Armazém Palmela 1 - 5 Armazém, B,C,D,E,F	13.130,00	29-05-2009	7.363.586,00	29-05-2009	7.731.090,00	7.547.338,00
Prédio Urbano Armazém Azambuja 4 - 3 Armazém, A,B,C	11.009,00	29-05-2009	6.766.470,00	29-05-2009	6.870.000,00	6.818.235,00
Prédio Urbano Armazém Azambuja 5 - 1 Armazém, F	6.428,00	29-05-2009	3.836.200,00	29-05-2009	3.957.500,00	3.896.850,00
Prédio Urbano Im. Castanheira, V. F. Xira - 8 Armazém	39.468,00	29-05-2009	8.971.992,00	29-05-2009	9.806.320,00	9.389.156,00
Prédio Urbano Armazém Canelas A - 9 Armazém, A-1,A-10,A-2,A-3,A-4,A-5,A-6,A-7,A-9	22.460,00	29-05-2009	12.510.000,00	29-05-2009	13.056.512,00	12.783.256,00
Prédio Urbano Imovel em Adarse - 14 Armazém	24.728,00	29-05-2009	16.221.200,00	29-05-2009	16.962.000,00	16.591.600,00
Prédio Urbano Parque Logístico Salgados da Póvoa - 6 Espaço Industrial, 0	35.494,00	12-11-2010	20.950.000,00	12-11-2010	21.983.600,00	21.466.800,00
Prédio Urbano Edifício Delta, Av. Paul Harris nº 1 Mem-Martins - 4 Armazém, 5 Escritório	6.238,00	31-12-2009	6.461.472,57	31-12-2009	6.773.110,49	6.617.291,53
Prédio Urbano Im. Instalações Fabris Lisgráfica - 6 Outros	138.328,00	31-05-2010	41.134.900,00	31-05-2010	42.640.000,00	41.849.097,74
Prédio Urbano Imóvel Cerâmica Aleluia, Aveiro - 1 Espaço Industrial, A	40.483,00	05-11-2009	7.682.900,00	05-11-2009	7.900.000,00	7.791.450,00
Prédio Urbano 8 Fr. Im Lote B Salgados da Póvoa, Vialonga - 8 Armazém, C,D,F,G,I,J,L,M	6.860,00	26-02-2010	7.960.500,00	26-02-2010	8.063.500,00	8.012.000,00
1.4.2 Não Arrendadas						102.795.907,80
Habitação						9.489.725,00
Prédio Urbano Im. R. 9 de Abril nº 813, Porto - 59 Habitação,	5.170,00	20-04-2010	8.412.590,00	20-04-2010	8.849.960,00	8.631.275,00
Prédio Urbano 1 Fr. R. Farol 219, Porto - 1 Habitação, K	322,00	29-12-2009	824.000,00	29-12-2009	892.900,00	858.450,00
Comércio						20.400.000,00
Prédio Urbano Leiria Retail Park - 13 Espaço Comercial	16.973,00	29-05-2009	19.658.915,00	29-05-2009	20.241.000,00	20.400.000,00
Serviços						10.123.037,33
Prédio Urbano Imóvel Alfragide - 1 Armazém	1.116,00	29-05-2009	1.642.199,99	29-05-2009	1.704.726,67	1.673.463,33
Prédio Urbano 26 Fr. Av. Boavista 1194 a 1202, Porto - 11 Agência, O,P,Q,R,S,S,U,V,W,X,Y, 1	1.605,00	29-05-2009	2.719.000,00	29-05-2009	3.046.400,00	2.882.700,00
Prédio Urbano 1 Fr. Av. Liberdade 38, Lisboa - 1 Escritório, A, 8 Parqueamento,	622,00	29-05-2009	1.570.000,00	29-05-2009	1.577.700,00	1.573.850,00

A. Composição discriminada da Carteira de Activos

31-12-2010

Prédio Urbano Im. Moinho das Antas, Oeiras - 1 Agência, BD	175,00	22-12-2010	267.000,00	22-12-2010	270.480,00	268.740,00
Prédio Urbano 33 Fr. Av. Liberdade nº 36 a 36-D, Lisboa - 2 Escritório, I,L, 23 Parqueamento,	1.376,00	12-11-2010	3.522.400,00	12-11-2010	3.926.168,00	3.724.284,00
Outros						62.783.145,47
Prédio Urbano Armazém B - S. Caetano - 5 Armazém, B-1,B-2,B-3,B-4,B-5	6.770,00	29-05-2009	4.295.000,00	29-05-2009	4.400.771,00	4.347.885,50
Prédio Urbano Armazém Palmela 3 - 4 Armazém	19.025,00	29-05-2009	9.180.810,00	29-05-2009	10.560.710,00	9.870.760,00
Prédio Urbano Armazém Azambuja 1 - 7 Armazém, A,B,C,D,E,F,G	27.056,00	29-05-2009	17.040.030,00	29-05-2009	17.117.250,00	17.078.640,00
Prédio Urbano Armazém Palmela 1 - 1 Armazém, A	2.626,00	29-05-2009	1.441.275,00	29-05-2009	1.519.890,00	1.480.582,50
Prédio Urbano Armazém Azambuja 5 - 5 Armazém, A,B,C,D,E	25.710,00	29-05-2009	14.901.410,00	29-05-2009	15.459.100,00	15.180.255,00
Prédio Urbano Armazém Canelas A - 1 Armazém, A-8	2.960,00	29-05-2009	1.330.000,00	29-05-2009	1.430.290,00	1.380.145,00
Prédio Urbano Imovel em Adarse - 1 Armazém	2.587,00	29-05-2009	1.441.400,00	29-05-2009	1.488.000,00	1.464.700,00
Prédio Urbano Armazém Qta Lançada, Montijo - 1 Armazém	29.892,00	31-08-2009	9.310.000,00	31-08-2009	9.570.000,00	9.440.000,00
Prédio Urbano Edifício Delta, Av. Paul Harris nº 1 Mem-Martins - 2 Armazém	2.097,00	31-12-2009	2.172.127,43	31-12-2009	2.276.889,51	2.224.508,47
Prédio Urbano 8 Fr. Rua Belos Ares 40 a 80, Porto - 8 Parqueamento,	96,00	05-05-2010	127.338,00	05-05-2010	140.000,00	133.669,00
Prédio Urbano 10 Fr. Av. Boavista nº 1178 a 1192, Porto - 10 Parqueamento,	160,00	05-05-2010	170.000,00	05-05-2010	194.000,00	182.000,00
1.5. Direitos						11.412.550,00
Superfície						11.412.550,00
Prédio Urbano Apartotel Marina de Portimão - 141 Outros	12.245,00	28-09-2009	11.315.100,00	28-09-2009	11.510.000,00	11.412.550,00
Total						826.470.923,89

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GESPATRIMÓNIO RENDIMENTO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

(Valores expressos em Euros)

INTRODUÇÃO

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, de 14 de Abril, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que estabelece 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 Gespatrimónio Rendimento (o Fundo) é um fundo de investimento imobiliário aberto, 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 24 de Março de 1992 por tempo indeterminado. A actividade encontra-se regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 252/2003, de 17 de Outubro, pelo Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de Janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 357-A/2007, de 31 de Outubro e pelo Decreto-Lei n.º 211-A/2008, de 3 de Novembro, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário. O objectivo do Fundo é 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 constituem o Gespatrimónio Rendimento.

As unidades de participação são comercializadas pelo Banco Espírito Santo, S.A., pelo Banco Espírito Santo dos Açores, S.A., pelo Banco Best e pela própria 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 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) Participações em sociedades imobiliárias

O investimento em sociedades imobiliárias, que têm subjacente o desenvolvimento de projectos imobiliários, é apresentado no Activo pelo valor de aquisição até estarem reunidas as condições que permitam apurar o valor de mercado dos activos dessas sociedades. A partir desse momento as mais ou menos-valias potenciais ou os ganhos ou perdas efectivos, conforme aplicável, são reconhecidas nas contas dessas sociedades, e de forma indirecta nas contas do Fundo, decorrente da aplicação do método da equivalência patrimonial.

(d) 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.

(e) 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.

As subscrições e os resgates ocorridos são contabilizados numa base mensal considerando o valor da unidade de participação apurado no encerramento das contas do fundo no último dia do mês e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte, através do Boletim da Euronext.

O montante resultante das operações de subscrição e resgate é dividido entre o valor base da unidade de participação e a parte correspondente à variação patrimonial, quer por mais-valias líquidas não realizadas quer por rendimentos distribuíveis, e registado nas rubricas respectivas do Capital do Fundo.

(f) 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. Estas comissões são calculadas sobre o valor líquido global do Fundo (Capital do Fundo), sendo respectivamente de 1,05% e 0,05%. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do Fundo.

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.

(g) Imposto sobre o rendimento

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre o rendimento de forma autónoma, considerando a natureza dos rendimentos. Desta forma, o valor das unidades de participação é em cada momento líquido de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não sejam mais-valias prediais, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 20%. Relativamente às mais-valias prediais, estas estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Outros rendimentos que não prediais, são tributados da seguinte forma:

- os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso a retenção não ocorra, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício, a exemplo do que acontece com os rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos no estrangeiro;
- relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 10%, que incide sobre a diferença entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

Ao imposto assim apurado é ainda deduzido o imposto restituído aos participantes que sejam sujeitos passivos isentos de imposto sobre o rendimento.

De acordo com o artigo 22º do EBF, o imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais valias, é registado na rubrica Impostos na 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 d), 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 efectuadas por peritos independentes.

Existem imóveis em carteira valorizados 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 valor de mercado dos imóveis para os quais foi celebrado um contrato promessa de compra e venda corresponde ao valor desse contrato.

Para os imóveis em construção o valor de Balanço reflecte o estado actual da construção.

O quadro abaixo apresenta a diferença entre o valor contabilístico dos imóveis assim determinado e os respectivos valores de avaliação. De notar que para os imóveis em construção, o valor de avaliação corresponde ao valor de mercado do imóvel no estado de acabado. Nessa base, as valias potenciais referentes aos imóveis em construção não reflectem o ganho a apurar com estes imóveis, na medida em que é necessário considerar os custos a incorrer com vista à finalização da construção.

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações (a)	Valia Potencial
Qt Seara Baixo - Gaia I(*) (a)	444 663	405 828	(38 835)
Armazém C - S. Caetano (a)	1 056 588	2 459 000	1 402 412
Espaço Comercial Canelas (a)	229 009	281 350	52 341
Ed. Comercial Braga	7 100 000	7 100 000	0
Pr Padim da Graça	1 532 605	1 532 605	0
1 Fr. Im. R. Manuel M. Barros, 530 V.N. Gaia	14 113 000	14 220 000	107 000
Edifício Península	602 500	602 500	0
Continente Hipermercado, Loures	23 660 750	23 660 750	0
Continente Hipermercado, Montijo	21 775 450	21 775 450	0
Supermercado ELLOS Vila Viçosa	1 259 350	1 259 350	0
Supermercado ELLOS V.N. Gaia	2 869 400	2 869 400	0
Supermercado ELLOS Nazaré	1 632 700	1 632 700	0
Supermercado ELLOS Águeda	2 021 100	2 021 100	0
Supermercado ELLOS Portalegre	1 710 000	1 710 000	0
Supermercado ELLOS Coimbra	2 011 850	2 011 850	0
Supermercado ELLOS Santarém	1 626 700	1 626 700	0
Continente Leiria	29 121 228	29 121 228	0
1 Fr. Im. R. Montepio, Abrantes	935 448	935 448	0
1 Fr. Im. R. Elias Garcia, Amadora	3 350 104	3 350 104	0
1 Fr. Im. Est. Benfica, Lisboa	1 765 000	1 765 000	0
1 Fr. Im. Av. Cons. Fern. Sousa, Lisboa	1 000 500	1 000 500	0
1 Im. R. Fraternidade Operária, Carnaxide	15 166 490	15 166 490	0
Im. Av. Sá da Bandeira, Coimbra	4 275 072	4 275 072	0
1 Fr. Im. Praça da República, Elvas	977 721	977 721	0

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações (a)	Valia Potencial
1 Fr. Im. Arc. Parque Nascente, Estoril	1 274 071	1 274 071	0
Im. R. da Alfândega, Funchal	4 561 676	4 561 676	0
Im. Pr. D. Afonso Henriques, Guimarães	1 409 712	1 409 712	0
1 Fr. Im. Av. José Costa Mealha, Loulé	1 201 715	1 201 715	0
Im. Largo do Rossio, Mangualde	761 975	761 975	0
2 Fr. Im. R. Horta de Fanares, Sintra	712 271	712 271	0
Im. Pr. República, Montijo	1 222 019	1 222 019	0
3 Fr. Im. R. República, Moura	544 949	544 949	0
Im. Largo 5 de Outubro, Oeiras	1 162 626	1 162 626	0
Fr. Im. Av República, Olhão	786 142	786 142	0
Im. Pr. Gonçalo Velho, Ponta Delgada	1 106 087	1 106 087	0
2 Fr. Im. Pr. Liberdade, Monsaraz	570 965	570 965	0
1 Fr. Im. Av. Dr. R. F. Fonseca, S.Magos	511 633	511 633	0
1 Fr. Im. Pr. Luis Ribeiro, S. João Madeira	1 333 791	1 333 791	0
10 Fr. Im. Av. 5 Outubro, Setúbal	1 909 548	1 909 548	0
1 Fr. Im. Av. Norton de Matos, Tomar	1 103 429	1 103 429	0
1 Fr. Im. R. D. Pedro V, Trofa	886 058	886 058	0
Im. Av. 5 de Outubro, Lisboa	5 700 000	5 700 000	0
1 Fr. Im. Av. 25 Abril, Almada	1 317 881	1 317 881	0
1 Fr. Im. Av. Rio Janeiro, Lisboa	1 160 747	1 160 747	0
1 Fr. Im. Urb. A. Adegas, Bobadela	523 547	523 547	0
Im. Largo Barão S. Martinho, Braga	1 101 500	1 101 500	0
1 Fr. Im. EN 10, Corroios	633 462	633 462	0
Im. R. Santarém, Coruche	498 000	498 000	0
1 Fr Im. R. 20, Espinho	987 000	987 000	0
3 Fr. Im. R. Vitor Gordon, Estremoz	894 750	894 750	0
Im. R. José M. R. Silva, Lordelo	469 000	469 000	0
Im. R. Marquês Pombal, Marinha Grande	629 596	629 596	0
Fr. Im. Av. G. Coutinho, Montemor	494 104	494 104	0
Im. Av. Liberdade, Portalegre	925 580	925 580	0
1 Fr. Im. Av. S. José, Sacavém	634 102	634 102	0
2 Fr. Santiago do Cacém	465 668	465 668	0
Fr. Im. R. 4 Caminhos, Senhora da Hora	731 500	731 500	0
2 Fr. Im. Pr. Luis Camões, Vila Conde	710 000	710 000	0
Im. Vila Franca Xira	742 500	742 500	0
Fr. Im. Av. 1º Maio, Vila Real	822 000	822 000	0
3 Fr. Im. Av. José Rufino, Alijó	319 650	319 650	0
Fr. Im. R. Elias Garcia, Amadora	340 550	340 550	0
Fr. Im. R. Gomes Palma, Beja	944 500	944 500	0
1 Fr. Im. Av. Brasil, Figueira Foz	669 365	669 365	0
Fr. Urb. Solátia, Carnaxide	1 000 000	1 000 000	0
Fr. Oliveira de Azeméis	279 751	279 751	0
1 Fr. Im. R. Manut. Militar, Coimbra	667 830	667 830	0
2 Fr. Im. Av. Praia, Ovar	334 742	334 742	0
1 Fr. Im. R. Boble, Freixo Espada Cinta	216 072	216 072	0
1 Fr. Im. R. Padre Ant. P. Figueiredo, Mação	402 014	402 014	0
1 Fr. Im. Pr. República, Alcoutim	169 021	169 021	0

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações (a)	Valia Potencial
1 Im. R. S. João, Angra do Heroísmo	585 748	585 748	0
1 Fr. Im. R. Forças Armadas, Barrancos	88 935	88 935	0
1 Fr. Im. Av. Albino Marques, Delães	235 560	235 560	0
2 Fr. Im. R. República, Gouveia	429 500	429 500	0
1 Fr. Im. R. Mj. Caldas Xavier, Odivelas	643 216	643 216	0
2 Fr. Im. Ínsua, Penalva do Castelo	230 750	230 750	0
2 Fr. Im. Av. 25 Abril, Pontinha	807 739	807 739	0
2 Fr. Im. R. Cons. João Matoso, Soure	576 700	576 700	0
1 Im. R. Central do Sobreiro, Vermoim Maia	670 291	670 291	0
2 Fr. Av. 25 Abril, Ílhavo	391 107	391 107	0
1 Im. R. Actor Ant. Silva, Lisboa	14 487 122	14 487 122	0
Imóvel Alfragide	4 921 951	4 921 951	0
1 Im. R. Abade Tagilde, Guimarães	1 070 500	1 070 500	0
Im. R. Vale do Pereiro 16, Lisboa	5 835 000	5 835 000	0
Hotel Astória, Termas de Monfortinho	3 736 200	3 736 200	0
C. Saúde Hidroterapia, Termas Monfortinho	1 037 200	1 037 200	0
Hotel Almansor	23 718 300	23 718 300	0
Vilamoura Marinotel	42 105 000	42 105 000	0
Hotel Tivoli - 1 Outros	43 100 000	43 100 000	0
Prédio Urbano Ed. 8 Qta. Beloura	8 428 250	8 428 250	0
Im. Lote 7, Tagus Park	4 773 750	4 773 750	0
Im. Lote 8, Tagus Park	5 693 000	5 693 000	0
Im. Lote 9, Tagus Park	16 415 000	16 415 000	0
Ginásio Telheiras	14 255 500	14 255 500	0
Hospital Cuf Infante Santo	15 511 075	15 511 075	0
2 Fr. Pr. Urbano Alta de Lisboa, Lumiar	326 300	326 300	0
Im. Lote 4 Montes da Luz, Lagos	388 000	388 000	0
1 Fr. Prédio Urbano Parchal, Lagoa	153 950	153 950	0
10 Fr. Santa Maria dos Olivais, Lisboa	736 025	736 025	0
Im. Alto da Castelhana, Alcabideche	307 000	307 000	0
Im. Rua Ant. da Conceição Bento, Peniche	197 950	197 950	0
Im. Rua Nova de Santa Cruz, Braga	120 250	120 250	0
Im. Lugar do Bom Nome, Vila das Aves	125 250	125 250	0
Im. Rua Dr. Fernão de Ornelas, Funchal	495 500	495 500	0
Edifício Maristas, Porto	8 756 000	8 756 000	0
Im. Rua 5 de Outubro, Ericeira	423 500	423 500	0
Im. Rua António Aleixo, Sines	179 975	179 975	0
Edifício Via Norte, Maia	550 100	550 100	0
Im. Avenida de Londres, Guimarães	621 250	621 250	0
Edifício Arriaga, Funchal	2 853 500	2 853 500	0
Im. Rua Tomás Ribeiro 4, Lisboa	9 028 000	9 028 000	0
Im. Av. Maria Helena Vieira da Silva, Lisboa	1 197 250	1 197 250	0
Im. Estrada da Barruncheira, Carnaxide	2 514 650	2 514 650	0
Im. Av. Xanana Gusmão, Matosinhos	158 100	158 100	0
Im. Estrada Municipal 541, Leiria	246 200	246 200	0
3 Fr. Av ^a . Bernardo Santareno 41, Santarém	550 500	550 500	0
Im. Urb. Casal da Eira Lt 4/5 R/C, Coimbra	697 500	697 500	0

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações (a)	Valia Potencial
Im. Praça 1º de Maio Lt 4, Camarate	386 000	386 000	0
Edifício Sol Jardim, Torres Vedras	162 585	162 585	0
Im. Av. Marq.Pombal Lt 14, S. Monte Agraço	261 950	261 950	0
Im. Av. Antero de Quental nº 34, P. Delgada	564 200	564 200	0
1 Fr. Rua do Alecrim, S. Domingos de Rana	392 000	392 000	0
1 Fr. Av. Dr. Carlos Pinto Ferreira, Caxinas	277 825	277 825	0
3 Fr. Av. Luísa Todí nºs 81 a 91, Setúbal	526 800	526 800	0
Gafanha da Nazaré, Ílhavo	125 000	125 000	0
Pr. Urbano em Lavradio Facal, Caldas Rainha	1 029 450	1 029 450	0
Rua Gil Vicente nº 5 e 7, Évora	526 350	526 350	0
Calçada Moinho de Vento 18 A a D, Lisboa	363 700	363 700	0
Est. Monumental nº456, Funchal	377 000	377 000	0
Av. Liberdade, São Brás de Alportel	175 215	175 215	0
Rua Cruz de Portugal nº 9, Silves	281 800	281 800	0
Av. 3 de Julho, Lote 1, Ribeirão	155 100	155 100	0
2 Fr. Trav. João Rosa, 1 - C. E. Évora	625 758	625 758	0
1 Fr. Rua da República 95, Aveiro	332 500	332 500	0
Im. Rua C. Fialho Gouveia, Alcabideche	427 550	427 550	0
1 Fr. Av. Manuel da Fonseca 10, Seixal	385 000	385 000	0
3 Fr. Rua do Regil, Almada	595 383	595 383	0
Pç. S. Francisco Assis nº 1 e 1A/B, Carnide	963 500	963 500	0
Im. Rua de Olivença 1, Mafra	163 500	163 500	0
Im. Av. 23 de Julho, Almada	730 000	730 000	0
3 Fr. Rua de Portugal nº 37 a 41, Faro	1 014 427	1 014 427	0
1 Fr. Quinta do Lago, esp. 116 Bl.3, Almancil	737 500	737 500	0
1 Fr. Largo dos Arautos Lote 2.06.05, Lisboa	471 150	471 150	0
27 Fr. Im. Rua Castilho nº 50, Lisboa	21 548 595	21 548 595	0
46 estac. Edifício Aviz nº 35, Lisboa	617 150	617 150	0
1 Fr. R. Zeca Afonso nº 18 a 22, Beja	446 300	446 300	0
1 Fr. Edif. Marina Forum, Funchal	961 500	961 500	0
1 Fr. R. A. Pinto Bastos, 216 V. N. Famalicão	457 200	457 200	0
1 Fr Av. S. José Loja 38-A, Sacavém	346 850	346 850	0
2 Fr R. Anzebino Cruz Saraiva nº 261, Leiria	540 700	540 700	0
1 Fr. Rua Vinte 534 r/c , Espinho	296 000	296 000	0
1 Fr Qta do Mendes Lt 109, Odivelas	468 650	468 650	0
1 Fr. Qta Ordem Lt 14 nº 12, M. Canaveses	95 500	95 500	0
1 Fr Qta do Vilar r/c, Paços de Ferreira	64 250	64 250	0
1 Fr Qta das Pocinhas 59 r/c Esq., Lousada	72 000	72 000	0
1 Fr R. Costa Cabral nº 1981, Porto	135 500	135 500	0
1 Fr. R. Prof. Egas Moniz nº 12, S.Cacém	141 700	141 700	0
1 Fr. R. Padre Porfírio Alves r/c, Vila Conde	208 000	208 000	0
1 Fr R. Fogueteiros 529, Custoias	103 000	103 000	0
1 Fr R. M. Ferreira Ribeiro 42 r/c, Ermesinde	135 500	135 500	0
1 Fr R. Camélias 6 r/c Esq., S. D. Rana	216 500	216 500	0
1 Fr Rua M.Albuquerque 162 r/c, Nazaré	86 100	86 100	0
1 Fr R. Dr. António Araújo 65 r/c, Paredes	189 500	189 500	0
1 Fr Urb. Qta. Nova Bl. A2 Loja 1, Carregado	149 300	149 300	0

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações (a)	Valia Potencial
1 Fr Praça 25 Abril 365, Santo Tirso	209 300	209 300	0
1 Fr Lugar Raboal lote 4 r/c Esq., Lamego	147 250	147 250	0
1 Fr Rua 6 de Maio, Ribeira Brava	162 750	162 750	0
1 Fr Av. Pr.. Dr. Moniz nº6 LjEsq, Massamá	166 600	166 600	0
1 Fr R. Maria Pimentel Lt C, Mirandela	74 100	74 100	0
1 Fr. R. 1º Sarg. Peixoto nº3 Lt 17, C. Rainha	157 250	157 250	0
1 Fr Av. 25 Abril Bl E, 2L c/v esq., Malveira	125 450	125 450	0
1 Fr Av. Dr. Sá Carneiro Lt 2 4-B, Quarteira	150 450	150 450	0
1 Fr R. A. Gomes 102 Lj Piso 2, V. N. Gaia	90 900	90 900	0
1 Fr Urb. Mac 3 - B.V. r/c, M. Cavaleiros	166 000	166 000	0
1 Fr. Av. Carlos Oliveira 419 3º, Maia	122 500	122 500	0
1 Fr Bairro Sta. Luzia Lt 2 r/c, Trancoso	74 500	74 500	0
1 Fr. Urb. Bom Nome Lt 1 BIB r/c, Vila Aves	120 200	120 200	0
1 Fr R. Miguel Bombarda 224/250, Barreiro	290 650	290 650	0
1 Fr Gaveto R. Dr. A. Souto, Aveiro	373 500	373 500	0
1 Fr Av. Gen. H. Delg. 39 r/c Dt, C. Branco	365 500	365 500	0
1 Fr Rua Batista Lopes 21 r/c esq., Faro	383 000	383 000	0
Im. Largo Dr. João Almeida 29, Guarda	405 500	405 500	0
1 Fr R. Dr. Carlos Felgueiras 216, Maia	356 050	356 050	0
2 Fr Av. República 365, Matosinhos	500 600	500 600	0
1 Fr Av. Sacadura Cabral 76 r/c, Penafiel	239 100	239 100	0
1 Fr Av. 1º de Maio 257 r/c, Vila Real	324 350	324 350	0
2 Fr. Praça do Ultramar 1 e 1A, Beja	389 000	389 000	0
1 Fr R. Eng. M.Maia Bl A Lj 27, Azambuja	86 250	86 250	0
1 Fr Lugar Fontainhas 98 Lj 5, P. Varzim	101 000	101 000	0
1 Fr. R. Elias Garcia 194 Lj 2, Barcelos	96 500	96 500	0
1 Fr L.Monte Lt 1 Lj 2, Caldelas, Guimarães	92 000	92 000	0
1 Fr. R. J. Bat. Correia 1G Lj6, Cast. Ribatejo	75 600	75 600	0
1 Fr. Av. V.Ribeiro Lt 2 - E, Esposende	85 500	85 500	0
1 Fr Qta. Piedade Lt 43 r/c Esq., P.Sta Iria	140 200	140 200	0
1 Fr. Av. Dr. A. Carvalho 425 r/c, Peso Régua	62 000	62 000	0
1 Fr. Av. 25 de Abril Lt 96 r/c Esq., Odivelas	144 550	144 550	0
1 Fr. EN 1 nº894 r/c, Mozelos, Sta. Mª Feira	53 200	53 200	0
1 Fr. Largo José Afonso Lt C r/c, Vidigueira	90 950	90 950	0
1 Fr. Rua Nova Lt 1 r/c Dto., Viseu	95 500	95 500	0
1 Fr. Praça de Londres 10 e 10-C, Lisboa	112 050	112 050	0
2 Fr. Alameda 1 de Março 44/54 r/c, Tomar	459 270	459 270	0
1 Fr R. Santos Bernardes 26 r/c E., T. Vedras	233 550	233 550	0
1 Fr. Av. Dr. A. C. Figueiredo 21, Loures	137 500	137 500	0
1 Fr. Av. Luís de Camões 28-A/B, Montijo	302 000	302 000	0
1 Fr. Urb. S. Sebastião Lt 6, Portimão	299 200	299 200	0
1 Fr. Rua Gomes Amorim 823 r/c, P. Varzim	303 000	303 000	0
2 Fr. R. D. Nuno Á. Pereira 1 r/c, Almada	337 500	337 500	0
1 Fr. R. 5 Outubro 28, Bragança	252 000	252 000	0
1 Fr R. 5 Outubro 145, Gondomar	294 000	294 000	0
1 Fr Rua Aveiro 119, Viana Castelo	265 000	265 000	0
Pr. Urb. Lt 49, Parque Ind. Taveiro, Coimbra	2 030 220	2 030 220	0

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações (a)	Valia Potencial
1 Fr. Rua Conde Almeida Araújo, Queluz	95 213	95 213	0
33 Fr. Av. Liberdade nº 36 a 36-D, Lisboa	6 442 179	6 442 179	0
Pr. Urb. Lt 48, Parque Ind. Taveiro, Coimbra	1 103 585	1 103 585	0
Armazém B - S. Caetano	11 611 169	11 611 169	0
Armazém Palmela 3	14 096 853	14 096 853	0
Armazém Palmela 4	14 941 755	14 941 755	0
1 Fr. Pontal Touro, V.F. Xira	3 717 100	3 717 100	0
Armazém Montijo	1 266 950	1 266 950	0
Im. Varzea Ponte Silveira	2 621 700	2 621 700	0
São Carlos - Edifício Fabril	7 650 000	7 650 000	0
2 Im. Ajuda, Peniche	902 550	902 550	0
Im. Quinta das Drogas e da Verdelha	11 788 446	11 788 446	0
Armazém Azambuja 2	23 261 500	23 261 500	0
Armazém Azambuja 3	12 288 250	12 288 250	0
Armazém Palmela 1	9 027 921	9 027 921	0
Armazém Azambuja 4	6 818 235	6 818 235	0
Armazém Azambuja 5	19 077 105	19 077 105	0
Im. Castanheira, V. F. Xira	9 389 156	9 389 156	0
Armazém Canelas A	14 163 401	14 163 401	0
Imovel em Adarse	18 056 300	18 056 300	0
Parque Logístico Salgados da Póvoa	21 466 800	21 466 800	0
Ed. Delta, Av. Paul Harris nº 1 Mem-Martins	8 841 800	8 841 800	0
Im. Instalações Fabris Lisgráfica	41 849 098	41 887 450	38 352
Imóvel Cerâmica Aleluia, Aveiro	7 791 450	7 791 450	0
8 Fr. Im Lote B Salgados da Póvoa, Vialonga	8 012 000	8 012 000	0
Im. R. 9 de Abril nº 813, Porto (*)	8 631 275	8 631 275	0
1 Fr. R. Farol 219, Porto	858 450	858 450	0
Leiria Retail Park (*)	20 400 000	19 949 958	(450 042)
26 Fr. Av. Boavista 1194 a 1202, Porto	2 882 700	2 882 700	0
1 Fr. Av. Liberdade 38, Lisboa	1 573 850	1 573 850	0
Im. Moinho das Antas, Oeiras	268 740	268 740	0
Armazém Azambuja 1	17 078 640	17 078 640	0
Armazém Qta Lançada, Montijo	9 440 000	9 440 000	0
8 Fr. Rua Belos Ares 40 a 80, Porto	133 669	133 669	0
10 Fr. Av. Boavista nº 1178 a 1192, Porto	182 000	182 000	0
Apartotel Marina de Portimão	11 412 550	11 412 550	0
Total	826 470 924		1 111 228

(*) - Imóveis com Contrato promessa de compra e venda

(a) - O valor das avaliações considera os projectos acabados

NOTA 2 - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CAPITAL DO FUNDO

Descrição	Saldo 31.12.09	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultados Período	Saldo 31.12.10
Valor base	320 848 156	69 233 779	(68 080 088)				322 001 847
Diferença subs. resgates	(73 234 059)	104 801 409	(104 381 399)				(72 814 049)
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	526 669 777				28 071 573		554 741 350
Resultados do período	28 071 573				(28 071 573)	23 592 610	23 592 610
Total	802 355 447	174 035 188	(172 461 487)	-	-	23 592 610	827 521 758
Nº de unidades participação	64 324 280						64 555 574
Valor unid. participação (em Euros)	12,47						12,82

O Capital do Fundo aumentou de 802 355 447 Euros, em 31 de Dezembro de 2009, para 827 521 758 Euros em 31 de Dezembro de 2010.

NOTA 3 - IMÓVEIS

As aplicações em imóveis apresentam-se em Anexo.

Em 31 de Dezembro de 2010, existem contratos promessa de compra e venda com terceiros para venda de imóveis, dos quais já existem valores recebidos pelo Fundo a título de adiantamentos por venda (ver Nota 13).

O Fundo Gespatrimónio Rendimento, no desenvolvimento da sua actividade de investimento imobiliário, procedeu durante o ano de 2010, à aquisição de dois imóveis no valor total de 29 540 631 Euros.

O valor de aquisição dos referidos imóveis encontra-se discriminado a seguir:

Imóveis	<u>Valor de Aquisição</u>
1 Fr. R. Farol 219 - Porto	800 000
Im. Continente Leiria - Leiria	<u>28 740 631</u>
TOTAL	<u><u>29 540 631</u></u>

Ainda durante o ano de 2010, o Fundo alienou quinze imóveis no valor total de 7 043 776 Euros, conforme detalhado abaixo:

Imóveis	Valor de Venda
35 Fr. R. 9 de Abril - Porto	4 055 725
2 Fr. R. Dr. António Manuel Gamito, 21 - Setúbal	43 500
1 Fr. Rua do Montepio, 26 - Abrantes	130 036
2 Fr. Praça da República, 8 - Montijo	170 000
2 Fr. Rua da República, 30/36 - Moura	271 253
1 Fr. Rua Vitor Gordon, 1 - Estremoz	253 700
1 Im. Rua Mouzinho da Silveira, 111/115 - Porto	397 500
2 Fr. Av. José Rufino - Alijó	147 000
Im. Rua Brito Capelo, 450 - Matosinhos	434 400
1 Fr. Rua da República - Gouveia	49 000
1 Fr. Rua Nova do Seixo, 1255 - Matosinhos	180 000
1 Fr. Rua do Campo Alegre, 1487 - Porto	290 000
1 Fr. Rua 1º de Dezembro - Penalva do Castelo	93 900
1 Fr. Rua 1º de Maio, 56 - Baixa da Banheira	105 000
6 Fr. Quinta da Seara - Vila Nova de Gaia	422 762
TOTAL	7 043 776

NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

Descrição	Saldo 31.12.09	Aumentos	Reduções	Saldo 31.12.10
Depósitos à ordem	35 541	-	-	1 196 009
Certificados de Depósito	17 650 000	-	-	19 000 000
TOTAL	17 685 541	-	-	20 196 009

NOTA 8 – DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

Em 31 de Dezembro de 2010, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 11 025 000 Euros referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado (6 262 486 Euros) pelo facto de as rendas se apresentarem de difícil cobrança (ver Nota 11 e Nota 14.1).

NOTA 9 – VALORES COMPARATIVOS

Durante o presente exercício não se verificaram alterações de políticas, 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 10 – DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIA

No âmbito da actividade dos fundos de investimento imobiliário sob gestão, a Sociedade Gestora contratou, por conta do Fundo Gespatrimónio Rendimento junto do banco depositário, garantias bancárias prestadas por este a favor de terceiros, cujo valor total ascende a 4 076 446 Euros.

NOTA 11 – PROVISÕES E AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Descrição	31.12.09	Aumentos	Reduções	31.12.10
Ajustamentos de dívidas a receber	6 497 561	21 072	256 147	6 262 486
Provisões para Encargos	2 200 000	3 000 000	-	5 200 000

O valor de ajustamentos de dívidas a receber refere-se na íntegra a rendas em atraso que se apresentam de difícil cobrabilidade.

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2010 foi efectuado um reforço no valor de 3 000 000 Euros da provisão para valores a receber de IVA que se encontram em contencioso.

NOTA 12 – RETENÇÃO DE IMPOSTOS

No decurso do exercício de 2010, não foram efectuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a alteração introduzida pelo Orçamento de Estado para 2002.

NOTA 13 – RESPONSABILIDADES ASSUMIDAS POR E PARA COM TERCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2010, as responsabilidades assumidas com terceiros são como segue:

Descrição	31.12.10	31.12.09
Operações a prazo de compra - Imóveis	572 500	572 500
Operações a prazo de venda - Imóveis	21 831 938	23 294 372
TOTAL	22 404 438	23 866 872

Em 31 de Dezembro de 2010, o imóvel objecto de operações a prazo de compra, era o seguinte:

- (i) 1 Fr. Baixa de S. Pedro, Lote 1, Sines por 572 500 Euros, dos quais se encontram já pagos 171 750 Euros;

Em 31 de Dezembro de 2010, os imóveis objecto de operações a prazo de venda eram os seguintes:

- (i) Leiria Retail Park em Leiria por 20 400 000 Euros, que já se encontram totalmente recebidos;
- (ii) 6 fracções no empreendimento denominado Quinta da Seara em Vila Nova de Gaia por 444 663 Euros, dos quais se encontram já recebidos 38 429 Euros;
- (iii) 10 Fr. Im. R. 9 de Abril no Porto por 987 275 Euros, dos quais já se encontram recebidos 15 000 Euros;
- (iv) 5 Fr. Im. R. 9 de Abril no Porto, de que ainda não foram assinados quaisquer contratos promessa de compra e venda, mas já foram recebidos 7 500 Euros, a título de caução;

NOTA 14 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA A APRECIACÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14.1 Contas de terceiros do activo

O saldo da rubrica Devedores por rendas vencidas no montante de 11 025 000 Euros resulta, quer de situações pontuais quer de outras situações de rendas em mora, dos quais se apresentam de difícil cobrabilidade o montante de 6 262 486 Euros, que se encontram integralmente provisionados.

A rubrica Outras contas de devedores regista um montante de 15 033 895 Euros referente essencialmente, ao significativo montante de IVA a receber (11 769 577 Euros) e a outros valores que, à data de 31 de Dezembro de 2010, ainda se encontravam em dívida (3 264 318 Euros).

O montante de 11 769 577 Euros de IVA a receber em 31 de Dezembro de 2010, decompõe-se como segue :

Descrição	31.12.10	31.12.09
IVA - Reembolsos pedidos	10 879 271	10 879 270
IVA suportado (a)	890 306	939 515
TOTAL	11 769 577	11 818 785

(a) referente a imóveis que, a 31 de Dezembro de 2010, não se encontram totalmente arrendados, ou ainda se encontram em construção, pelo que ainda não foi solicitado o reembolso do IVA à Direcção Geral dos Impostos, conforme resulta de regulamentação aplicável ao Fundo.

14.2 Acréscimos e diferimentos activos

Descrição	31.12.10	31.12.09
Proveitos a receber de certificados de depósito	128 250	1 961
	<u>128 250</u>	<u>1 961</u>
Valores a recuperar	459 636	457 765
Operações a regularizar	852 987	1 667 856
	<u>1 312 623</u>	<u>2 125 621</u>

14.3 Contas de terceiros do passivo

Em 31 de Dezembro de 2010 a rubrica Outras contas de credores inclui essencialmente valores a pagar de imposto de rendimentos de imóveis (10 715 064 Euros) e Imposto sobre o Valor Acrescentado (825 903 Euros).

14.4 Acréscimos e diferimentos passivos

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

14.5 Comissões

Durante o exercício de 2010, o Fundo suportou os seguintes valores de comissões:

Descrição	31.12.10	31.12.09
Comissão de gestão	9 115 154	8 368 686
Comissão de depósito	433 673	398 160
Outras	240 000	239 855
TOTAL	<u>9 788 827</u>	<u>9 006 701</u>

O aumento na rubrica de custos com Comissão de gestão e depósito resulta do acréscimo do Capital do Fundo durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2010.

14.6 Impostos

Durante o exercício de 2010, o Fundo suportou os seguintes impostos:

Descrição	31.12.10	31.12.09
Sobre rendimentos prediais	9 074 171	9 885 808
Sobre rendimentos de capitais	431 597	44 748
Outros rendimentos	22 459	950 643
TOTAL	<u>9 528 226</u>	<u>10 881 199</u>

14.7 Ganhos e Perdas em operações financeiras

No exercício de 2010 o saldo das rubricas de Ganhos e Perdas em activos imobiliários, inclui mais e menos-valias não realizadas resultantes das avaliações dos imóveis, no valor de 4 092 890 Euros e 3 698 857 Euros, respectivamente.

A rubrica de Ganhos e Perdas em activos imobiliários regista ainda mais e menos-valias resultantes da alienação de imóveis, ocorridas no exercício de 2010, no valor de 194 104 Euros e 1 193 586 Euros, respectivamente (ver Nota 3).

NOTA 15 - ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de Dezembro de 2010.

- : - : - : - : - : - : -



**KPMG & Associados - Sociedade de Revisores
Oficiais de Contas, S.A.**
Edifício Monumental
Av. Praia da Vitória, 71 - A, 11º
1069-006 Lisboa
Portugal

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GESPATRIMÓNIO RENDIMENTO RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e com a redacção actual do n.º 3 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, republicado no Anexo II do Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2010, do **Fundo Fundo de Investimento Imobiliário Gepatrimónio Rendimento**, 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 868.075.963 euros e um total de capital do Fundo de 827.521.758 euros, incluindo um resultado líquido de 23.592.610 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora **ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**:
 - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
 - b) que a informação financeira histórica, preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites, seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
 - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados; e
 - f) o ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do Fundo nos termos e condições regulamentarmente previstas.

3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
 - a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da entidade gestora, utilizadas na sua preparação;
 - a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;
 - a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo;
 - a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo;
 - a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
 - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.
5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.



Opinião

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Gespatrimónio Rendimento** gerido pela entidade gestora **ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de Dezembro de 2010, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Relato sobre outros requisitos legais

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

Lisboa, 31 de Março de 2011



KPMG & Associados

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (nº 189)

representada por

Sílvia Cristina de Sá Velho Corrêa da Silva Gomes (ROC nº 1131)