

# **RELATÓRIO ANUAL**

**Dezembro 2002**

Fundo

***GESPATRIMÓNIO RENDIMENTO***

**ESAF - ESPÍRITO SANTO FUNDOS DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**

## RELATÓRIO ACTIVIDADE IMOBILIÁRIA

Em 31 de Dezembro de 2002 o fundo de Investimento Imobiliário Gespatrimónio Rendimento apresentava um volume em gestão de €1,374,082.943. O activo líquido em gestão do fundo estava estruturado com um peso relativo de imóveis acabados e arrendados de 48%; um “vacancy rate” de 3,5%; promoção imobiliária e terrenos representavam 21%, Sociedades Imobiliárias 7%, liquidez 16% e outros valores 4,5%.

Em 31 de Dezembro de 2002 o fundo detinha 1.940.916 m<sup>2</sup>, dos quais o “vacancy rate” tinha um peso de 1,17%.

Da actividade corrente há a realçar o sucesso que foi a implementação do sistema informático Methodus, iniciada em Junho de 2001 e finalizada em Junho de 2002. Tal facto veio simplificar a operacionalidade funcional da gestão diária do fundo e habilitar a implementação de um novo interface contabilístico da Prológica. Esta estrutura informática apresenta várias funcionalidades adicionais como, por exemplo, um maior nível de controlo da informação de gestão e um nível de desagregação mais detalhado das principais rubricas contabilísticas.

Como resultado verificou-se um aumento da produtividade diária, “libertando” a focalização da gestão para factores de maior valor acrescentado, como por exemplo: planificação da actividade; gestão agressiva do “vacancy rate”; controle eficiente das cobranças e dívidas em atraso; acompanhamento eficaz no terreno das obras em curso; eficácia do nível de controlo dos orçamentos das obras em curso e das obras de conservação e de manutenção e por último, o aprofundar da relação com todos os inquilinos através de uma gestão cuidada das suas necessidades e expectativas.

Em termos de Construção/Promoção o ano de 2002 foi caracterizado pelo início da comercialização do projecto do Parque Industrial do Lago em Trofa e do Beloura Office em Cascais, um investimento total de cerca de 70 milhões de euros; pela construção do entreposto logístico no Montijo (junto ao Fórum Montijo) para a nossa inquilina DIAGEO Portugal, Lda, com a qual foi celebrado um protocolo e um contrato de arrendamento em Dezembro de 2001. Este entreposto logístico tem uma área de 9.500m<sup>2</sup>, implantado num terreno de cerca de 17.000m<sup>2</sup>, num investimento total de aproximadamente 7,5 milhões de euros. O “know-how do Gespatrimónio Rendimento neste ramo de actividade traduziu-se na eficácia da condução dos estudos prévios, tendo o armazém sido finalizado em Dezembro de 2002 e os escritórios estão previstos para Março de 2003.

Das aquisições efectuadas em 2002, destacamos a do hipermercado Carrefour de Loures, o edificio de escritórios em Alfragide denominado por edificio Monsanto e o Edificio Lacoste, também em Alfragide. Foi ainda celebrado um Contrato de Promessa de Compra e Venda do hipermercado do Montijo do Carrefour, estando prevista a abertura do hipermercado em Abril de 2003 que coincidirá à celebração da escritura do imóvel. Estas aquisições representam um investimento superior a € 55 Milhões.

Em termos de arrendamento em 2002, o armazém Canelas B, parte integrante do complexo de armazéns de Canelas – Vila Nova de Gaia, com cerca de 19.742m<sup>2</sup>s ficou parcialmente arrendado e a área comercial do Projecto Campera – Alenquer ficou a arrendada em 90%. Estes activos representam alto valor acrescentado na sustentação da rentabilidade do portfolio do fundo, contribuindo deste modo para a continuidade da gestão conservadora que tem caracterizado o perfil de risco do Gespatrimónio Rendimento e para a consolidação do sucesso da criteriosa política de promoção imobiliária.

Durante o 1º semestre foi publicado um pacote legislativo constituído pelo Dec-Lei 60/2002 de Março de 2002 com regulamentação posterior da CMVM, Regulamento 8/2002 de Junho de 2002. Como medidas mais salientes do novo enquadramento jurídico há a alteração estrutural dos rácios de composição dos fundos de investimento imobiliário; a criação de um novo tipo de fundo de investimento imobiliário, “Fundo Misto”, com parte do capital aberto ao publico e o “core capital” a ser subscrito por investidores institucionais; os métodos de avaliação e enquadramento legal dos respectivos avaliadores; o aumento do espaço temporal exigido para as avaliações, de anual para bianual; a proibição do investimento através de sociedades imobiliárias, introduzindo no entanto a possibilidade do investimento em Unidades de Participação de fundos de investimento imobiliário até 10% do volume sob-gestão.

Queremos por último realçar que o Fundo Imobiliário Gespatrimónio Rendimento foi um dos sete participantes do primeiro índice imobiliário publicado sobre o mercado nacional – IPD Portugal - com a primeira publicação referente a dados de 31/12/2000 publicada no 1º trimestre do ano.

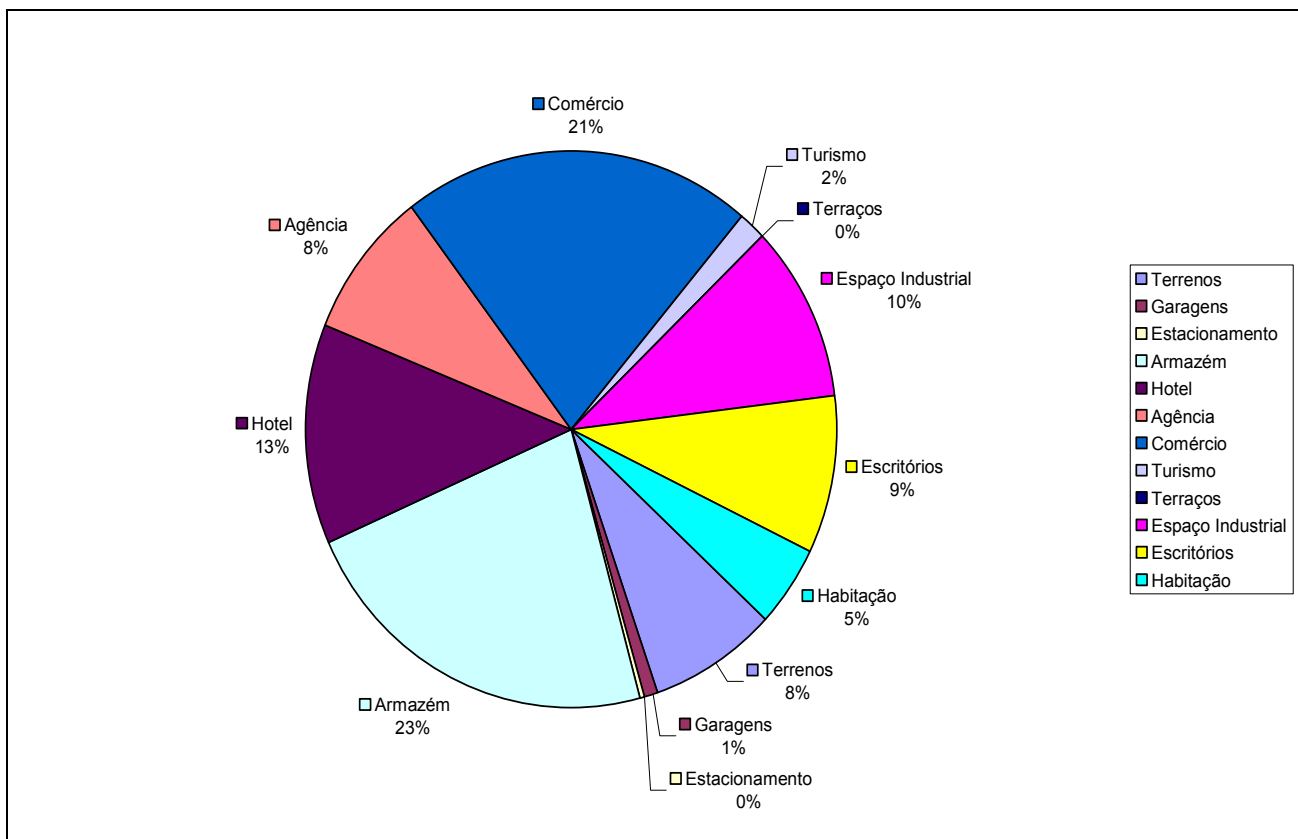
A tabela seguinte apresenta a evolução do volume em gestão do Gespatrimónio Rendimento:

**VOLUME EM GESTÃO**  
**(milhões de euros)**

<b>Rubrica</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>
Volume	347	489	860	906	1.127	1.374
Crescimento	N.A.	41%	76%	5,3%	24%	22%

Com base no relatório da APIFIN de 31/12/2002, a indústria em 31/12/2002 apresentava um volume em gestão de 3,687.2 milhões de euros, dos quais o Gespatrimónio Rendimento detinha uma quota de mercado de 36.8%. Relativamente aos fundos de investimento imobiliários abertos, o fundo detinha uma quota de mercado de 50%. Relativamente a 31/12/2001, o Gespatrimónio Rendimento cresceu 22%.

A 31 de Dezembro de 2002 o Gespatrimónio Rendimento tinha 39.279 participantes, estando o portfolio estruturado da seguinte forma:



Por último, a estrutura comercial do fundo foi alterada, tendo a comissão de subscrição sido aumentada para 1,25% e a unidade de participação passou a ser calculada no último dia de cada mês, com referência ao último dia útil de cada mês, e publicada mensalmente no primeiro dia útil do mês seguinte.

Através destas alterações será possível o reforço da eficiência, integridade e competitividade do Fundo de Investimento Imobiliário Gespatrimónio Rendimento, permitindo desse modo maximizar as condições de sucesso pretendidas pelos participantes deste fundo.

## Balanço

Fundo: Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2002

### ACTIVO

Valores em Euros

Código	Designação	PERÍODO N			PERÍODO N-1	
		Bruto	Mais valias	Menos valias	Líquido	Líquido
IMÓVEIS						
31	Terrenos	67.001.222	10.671.922	0	77.673.144	77.252.936
32	Construções					
3211+3212	Construções Acabadas	666.968.186	49.827.301	15.490.535	701.304.952	526.940.961
322	Construções em Curso	173.409.525	30.809.973	0	204.219.498	279.924.194
33	Adiantamentos por Compras de Imóveis	43.817.019	0	0	43.817.019	23.039.480
	TOTAL IMÓVEIS	<u>951.195.952</u>	<u>91.309.196</u>	<u>15.490.535</u>	<u>1.027.014.613</u>	<u>907.157.571</u>
CARTEIRA DE TÍTULOS						
22	Part. em Soc. Imobiliárias	87.289.650	10.485.595	0	97.775.245	99.976.199
	TOTAL CARTEIRA DE TÍTULOS	<u>87.289.650</u>	<u>10.485.595</u>	<u>0</u>	<u>97.775.245</u>	<u>99.976.199</u>
CONTAS DE TERCEIROS						
413	Rendas Vencidas a Regularizar	1.179.913			1.179.913	1.925.000
418	Outros Valores a Receber	7.389.048			7.389.048	6.426.264
427	Sector Público Administrativo	44.845.520			44.845.520	49.236.935
	TOTAL CONTAS DE TERCEIROS	<u>53.414.481</u>			<u>53.414.481</u>	<u>57.588.199</u>
DISPONIBILIDADES						
12	Depósitos à Ordem	218.773.414			218.773.414	102.954.056
14	Certificados de Depósito	4.000.000			4.000.000	0
	TOTAL DISPONIBILIDADES	<u>222.773.414</u>			<u>222.773.414</u>	<u>102.954.056</u>
CONTAS DE REGULARIZAÇÃO						
51	Proveitos a Receber	475.375			475.375	3.453.574
52	Despesas com custo diferido	7.266			7.266	709.919
58	Outras Contas de Regularização	78.603			78.603	0
	TOTAL CONTAS DE REGULARIZAÇÃO	<u>561.244</u>			<u>561.244</u>	<u>4.163.493</u>
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b><u>1.315.234.741</u></b>	<b><u>101.794.791</u></b>	<b><u>15.490.535</u></b>	<b><u>1.401.538.997</u></b>	<b><u>1.171.839.518</u></b>

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

## ***Balanço***

Fundo: Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2002

### ***PASSIVO***

Valores em Euros

<b>Código</b>	<b>Designação</b>	<b>PERÍODO N</b>	<b>PERÍODO N-1</b>
<b>CAPITAL DO FUNDO</b>			
61	Unidades de Participação	676.516.450	577.185.463
62	Variações Patrimoniais	395.006.377	297.761.666
63	Resultados Transitados	196.648.026	165.705.933
65	Ajustamentos em Imóveis	75.818.661	54.650.074
DR	Resultados Líquidos do Período	30.093.427	30.942.264
	<b>TOTAL CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>1.374.082.941</b>	<b>1.126.245.400</b>
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>			
421	Resgates a pagar aos participantes	4.135.104	1.617.697
423	Comissões a Pagar	1.535.237	1.233.737
424+...+428	Outras Contas de Credores	5.344.168	13.787.026
427	Sector Público Administrativo	11.509.094	7.556.431
43	Adiantamentos por Venda de Imóveis	3.406.774	15.446.206
	<b>TOTAL CONTAS DE TERCEIROS</b>	<b>25.930.377</b>	<b>39.641.097</b>
<b>CONTAS DE REGULARIZAÇÃO</b>			
52+55	Custos a Pagar	141.919	0
56	Receitas com Provento Diferido	1.345.612	1.733.618
58	Outras Contas de Regularização	38.148	4.219.403
	<b>TOTAL CONTAS DE REGULARIZAÇÃO</b>	<b>1.525.679</b>	<b>5.953.021</b>
	<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL</b>	<b>1.401.538.997</b>	<b>1.171.839.518</b>
	Número de Unidades de Participação	135.629.371	115.715.296
	Valor Unitário das Unidades de Participação	10,13	9,73

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

**Demonstração dos Resultados**

Fundo : Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2002

**CUSTOS E PERDAS**

Valores em Euros

<b>Código</b>	<b>Designação</b>	<b>Período N</b>	<b>Período N-1</b>
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>		
712	Juros e Custos Equiparados Da Carteira de Títulos	0	2.269
711+718	De Operações Correntes	0	3.591
722	Comissões Da Carteira de Títulos	0	4.256
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14.322.229	11.481.781
732	Perdas em Operações Financeiras Na Carteira de Títulos	5.374.861	4.241.444
733	Em Imóveis	42.834	12.103
741	Impostos e Taxas Indirectos	5.811	0
742	Directos	12.241.372	8.557.908
76	Fornecimentos e serviços externos	4.646.625	2.484.603
77	Outros Custos e Perdas Correntes	11.275	0
	<b>TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>	<b>36.645.007</b>	<b>26.787.955</b>
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>		
781	Valores Incobráveis	422.268	1.396.207
783	Perdas de exercícios anteriores	0	387.607
784...788	Outras Perdas Eventuais	28.314	2
	<b>TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>	<b>450.582</b>	<b>1.783.816</b>
RL	Resultado Líquido do Período	30.093.427	30.942.264
	<b>TOTAL</b>	<b>67.189.016</b>	<b>59.514.035</b>

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

## ***Demonstração dos Resultados***

Fundo :           Gespatrimónio Rendimento

Data:             31 de Dezembro de 2002

### ***PROVEITOS E GANHOS***

Valores em Euros

<b><i>Código</i></b>	<b><i>Designação</i></b>	<b><i>Período N</i></b>	<b><i>Período N-1</i></b>
<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
811+818	Juros e Proveitos Equiparados Outros, de Operações Financeiras	5.810.049	1.527.779
832	Ganhos em Operações Financeiras Na Carteira de Títulos	6.673.906	12.322.038
833	Em Imóveis	3.918.651	3.554.579
87	Outros Proveitos e Ganhos Correntes	16.387	3.222
86	Rendimentos de Imóveis	50.729.475	40.938.636
<b>TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>		<b>67.148.468</b>	<b>58.346.254</b>
<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
882	Ganhos Extraordinários	0	1.130.903
883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0	36.853
884...888	Outros Ganhos Eventuais	40.548	25
<b>TOTAL PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS(D)</b>		<b>40.548</b>	<b>1.167.781</b>
<b>TOTAL</b>		<b>67.189.016</b>	<b>59.514.035</b>
<b>RESUMO</b>			
Resultado da Carteira de Títulos		( 10.942.327 )	647.064
Resultados de Imóveis		46.082.850	38.454.033
Resultado das Operações Extrapatrimoniais		0	0
Resultados Correntes = (B)-(A) + 742		42.744.833	40.116.207
Resultados Eventuais = (D)-(C)		( 410.034 )	(616.035)
Resultados Antes de Impostos sobre o Rendimento		42.334.799	39.500.172
Resultados Líquidos do Período = (RL)		30.093.427	30.942.264

O Técnico Oficial de Contas

A Administração



## Demonstração dos Fluxos Monetários

Fundo: Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2002

Valores em Euros

Discriminação dos Fluxos	De 01.01.02 a 31.12.02		De 01.01.01 a 31.12.01	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
Recebimentos				
Subscrição Unid.Participação	398.417.157		335.951.977	
Pagamentos				
Resgates de Unid.Participação	199.324.051		159.682.503	
<b>Fluxo das Operações sobre as Unidades do Fundo</b>		199.093.106		176.269.474
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>				
Recebimentos				
Recebm. de Juros	0		131.417	
	0		131.417	
Pagamentos				
Compras de Títulos	0		17.457.926	
Outras Comissões	0		125.817	
	0		17.583.743	
<b>Fluxo da Operações da Carteira de Títulos</b>		0		(17.452.326)
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>				
Recebimentos				
Juros de Depos.Banc.	4.199.899		1.390.258	
Juros de Cert.Depos.	67.840		110.758	
Out.Receb.Oper.Corr.	22.161.625		10.482.412	
	26.429.364		11.983.428	

## Demonstração dos Fluxos Monetários

Fundo: Gespatrimônio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2002

Discriminação dos Fluxos	De 01.01.02 a 31.12.02		De 01.01.01 a 31.12.01	
Pagamentos				
Comissão de Gestão	12.588.502		9.823.134	
Pag.Juros Disp./Empr.	0		5.478	
Comissão de Depósito	1.213.666		956.178	
Impostos e Taxas	12.911.676		22.229.432	
Taxa de Supervisão	219.600		344.949	
Out.Pag.Oper.Correntes	553.409		25.093	
	27.486.853		33.384.264	
<b>Fluxo das Operações Gestão Corrente</b>		(1.057.489)		(21.400.836)
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>				
Recebimentos				
Alienação de Imóveis	13.548.751		20.989.084	
Rend. De Imóveis	55.657.976		40.336.730	
Rend. De Particip. Soc. Imobiliárias	2.975.000		0	
Adiant.p/conta de venda de imóveis	765.755		4.987.980	
Out. Receb.Valores Imobiliários	0		22.690.285	
	72.947.482		89.004.079	
Pagamentos				
Aquisição Imóveis	57.928.742		94.574.775	
Fornecimentos e serv. externos com imóveis	4.923.994		3.144.460	
Adiant.p/conta Imóveis	24.159.919		21.879.291	
Outros pagamentos Val.Imobiliários	64.199.121		92.809.026	
	151.211.776		212.407.552	
<b>Fluxo das Operações com Valores Imobiliários</b>		(78.264.294)		(123.403.473)
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
Recebimentos				
Ganhos Extraordinários	48.035		0	
	48.035		0	
Saldo dos Fluxos Monetários do Período.....(A)		119.819.358		14.012.839
Disponibilidades no Início do Período.....(B)		102.954.056		88.941.217
Disponibilidades no Fim do Período.....(C)		222.773.414		102.954.056

# **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GESPATRIMÓNIO RENDIMENTO**

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2002**

**(Valores expressos em milhares de Euros)**

## **INTRODUÇÃO**

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 96/16, de 31 de Dezembro de 1996, 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 Gepatrimónio Rendimento (o Fundo) é um fundo de investimento imobiliário aberto, gerido pela ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, SA, (com sede na Avenida da Liberdade n.º 195, em Lisboa) e foi constituído em 24 de Março de 1992 por tempo indeterminado. A actividade esteve regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 294/95, de 17 de Novembro, até à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, que estabeleceu o novo 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 Internacional de Crédito (BIC) assume as funções de depositário do Fundo e nessa qualidade tem a custódia de todos os activos mobiliários que constituem o Gepatrimónio Rendimento.

As unidades de participação são comercializadas pelo Banco Internacional de Crédito, SA, pelo Banco Espírito Santo, SA, pelo Banco Espírito Santo dos Açores, SA, e pela própria Sociedade Gestora, ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, SA.

## **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 1 de Janeiro de 1997.

### **(b) Especialização dos exercícios**

Na preparação das contas do Fundo Gespatrimónio Rendimento 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) Aplicações em títulos**

Os títulos em carteira cotados são reavaliados numa base diária com base no valor de mercado divulgado e que corresponde à cotação efectuada nos últimos 90 dias. A diferença que resulta da aplicação deste critério é registada no activo em mais-valias ou menos-valias a acrescer ou a deduzir ao valor de aquisição do título, por contrapartida das rubricas da Demonstração de Resultados, ganhos em operações financeiras e perdas em operações financeiras, respectivamente.

### **(d) 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, serão reconhecidos nas contas dessas sociedades, e de forma indirecta nas contas do Fundo, decorrente da aplicação do método da equivalência patrimonial.

### **(e) Imóveis**

Os imóveis são apresentados em Balanço pelo 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.

Estas avaliações são efectuadas por dois peritos independentes, com uma periodicidade mínima de um ano, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel, não podendo o valor considerado exceder o valor mais elevado das avaliações efectuadas.

O novo regime jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário altera a periodicidade das avaliações para um período mínimo de dois anos, não podendo o valor considerado exceder a média dos valores das avaliações.

O valor do imóvel corresponde ao valor de compra, incluindo os custos de construção, conforme aplicável, acrescido das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto, que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no activo, respectivamente, a acrescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida da rubrica Ajustamentos em imóveis incluída no Capital do Fundo. Estes ajustamentos, para os imóveis já avaliados no primeiro semestre de 2002, foram reconhecidos integralmente no Capital do Fundo em 1 de Junho. No exercício de 2001 esses ajustamentos foram integralmente reconhecidos em 1 de Março e 1 de Julho, consoante o momento de avaliação de cada imóvel.

#### **(f) Unidades de Participação**

O valor da unidade de participação é calculado todos os dias úteis, tendo por base o valor líquido global do Fundo apurado no encerramento das contas do dia e o número de unidades de participação em circulação.

As subscrições e os resgates ocorridos são contabilizados numa base diária considerando o valor da unidade de participação apurado no encerramento das contas do fundo do dia anterior e divulgado nesse dia 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.

#### **(g) 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% e 0,1%. 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 de Resultados.

## **(h) 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 mesmos. 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%. O imposto retido pelos arrendatários relativamente às rendas recebidas é considerado como pagamento por conta. 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 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 de Impostos e taxas da Demonstração de Resultados. Os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto na respectiva rubrica da Demonstração dos Resultados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efectuada até ao final do mês de Abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de 4 ou 5 anos contado a partir do ano a que respeitam, consoante se refira, respectivamente, ao exercício de 1998 inclusive e seguintes ou exercícios anteriores a 1998.

## NOTA 1 - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CAPITAL DO FUNDO

Descrição	31.12.01	Subscr.	Resgates	Distr.Res	Outros	Res.Per.	31.12.02
Valor base	577 185	200 626	(101 294)				676 517
Variações patrimoniais	297 762	197 805	(100 561)				395 006
Resultados transitados	165 706				30 942		196 648
Ajustamentos em imóveis	54 650				21 169		75 819
Resultados líquidos do período	30 942				(30 942)	30 093	30 093
Soma	1 126 245	398 431	(201 855)	0	21 169	30 093	1 374 083
Nº de unid. participação	115 715 296						135 629 371
Valor unid. participação (em Euros)	9,73						10.13

O aumento do capital do Fundo em 2002 de 22% ( 2001: 24%) resultou essencialmente do volume de subscrições efectuado, tal como sucedeu no ano de 2001.

## NOTA 2 - IMÓVEIS

As aplicações em imóveis apresentam-se como segue:

Descrição dos imóveis	31.12.02				31.12.01
	Valor bruto	Ajustamentos		Valor líquido	Valor líquido
		favoráveis	desfavoráveis		
1 Imóveis					
1.1 Terrenos	67 001	10 672	-	77 673	77 253
1.2 Construções					
1.2.1 Em curso					
Habitação	19 245	1 496		20 741	0
Comércio	113 280	17 495		130 775	84 106
Serviços	-	-		0	30 577
Outros	40 885	11 819		52 704	165 241
	173 410	30 810	-	204 220	279 924
1.2.2 Acabadas					
1.2.2.1 Arrendadas					
Habitação	1 012	28	-	1 040	1 009
Comércio	156 921	5 480	3 426	158 975	119 593
Serviços	127 971	23 085	294	150 762	227 928
Outros	335 698	16 966	9 711	342 953	177 554
1.2.2.2 Não arrendadas					
Comércio	9 572	335	265	9 642	0
Serviços	12 524	2 464	874	14 114	0
Outros	23 270	1 469	920	23 819	858
	666 968	49 827	15 490	701 305	526 942
Total	907 379	91 309	15 490	983 198	884 119

O Fundo Gepatrimónio Rendimento no desenvolvimento da sua actividade de investimento imobiliário procedeu, durante o ano de 2002, à aquisição de seis imóveis no valor total de 50 904 milhares de Euros.

No seguimento da política de diversificação sectorial, de forma a reduzir o risco inerente a esta actividade, os imóveis adquiridos são destinados a armazéns (9 %) e comércio/escritórios (91 %).

A composição da carteira de imóveis encontra-se em Anexo.



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

<b><u>Imóveis</u></b>	<b><u>Valor de Aquisição</u></b>
1 Armazém Quinta da Lançada - Montijo	2 494
Edifício Amoreiras - Lisboa	8 700
Edifício Monsanto - Lisboa	15 712
Edifício Península - Porto	499
Edifício Lacoste - Lisboa	2 245
Centro comercial Carrefour - Loures	21 254
TOTAL	<u>50 904</u>

Ainda durante o ano de 2002, o Fundo alienou treze imóveis no valor total de 18 171 milhares de Euros, conforme detalhado abaixo:

<b><u>Imóveis</u></b>	<b><u>Valor de Venda</u></b>
Lote 18 Terreno Quinta das Palmeiras - Portimão	463
Lote 19 Terreno Quinta das Palmeiras - Portimão	227
Lote 38 Terreno Quinta das Palmeiras - Portimão	0
1 Fr. Av. República - Olhão	47
Edifício Amoreiras - Lisboa	8 853
Lote 1 Terreno Lugar das Camareiras - Lisboa	883
Lote 2 Terreno Lugar das Camareiras - Lisboa	993
Lote 3 Terreno Lugar das Camareiras - Lisboa	1 084
Lote 6 Terreno Lugar das Camareiras - Lisboa	1 351
Lote 7 Terreno Lugar das Camareiras - Lisboa	1 351
Lote 8 Terreno Lugar das Camareiras - Lisboa	880
Lote 12 Terreno Lugar das Camareiras - Lisboa	980
Lote 13 Terreno Lugar das Camareiras - Lisboa	1 059
TOTAL	<u>18 171</u>

O lote 38 do Terreno da Quinta das Palmeiras em Portimão , por ser considerado de utilidade pública, foi alienado por um valor simbólico.

### NOTA 3 – CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES IMOBILIÁRIAS

O Fundo não deteve em carteira, no ano de 2002, aplicações em Obrigações de Empresas, Títulos da Dívida Pública e Outros Fundos Públicos Equiparados em resultado de uma decisão de gestão.

#### Participações em Sociedades Imobiliárias

Em 31 de Dezembro de 2002 o Fundo detém uma participação de 100% no capital social da Offaly – Sociedade Imobiliária, Sociedade Unipessoal, Lda, sediada na Zona Franca da Madeira e detentora por sua vez de duas participações noutras sociedades imobiliárias.

O quadro de participações em sociedades imobiliárias do Fundo Gespatrimónio Rendimento, em 31 de Dezembro de 2002, apresenta-se então como segue:

Sociedade	31.12.2002						
	Participação directa no capital	Valor de aquisição	Mais/(menos) valias no exercício	Valor líquido	Lucro/(Prejuízo) do exercício	Capitais Próprios (a)	Valor correspondente no capital próprio
Offaly (i)	100%	87.290	10.485	97.775	-391	98.166	97.775

Sociedade	31.12.2001						
	Participação directa no capital	Valor de aquisição	Mais/(menos) valias no exercício	Valor líquido	Lucro/(Prejuízo) do exercício	Capitais Próprios (a)	Valor correspondente no capital próprio
Offaly (ii)	100%	87.290	12.686	99.976	17.254	65.263	82.517

- (a) Capitais próprios excluindo o Resultado líquido do exercício.
- (i) Contas são reportadas a 30 de Setembro de 2002.
- (ii) Contas são reportadas a 30 de Setembro de 2001 e não incluem o aumento de capital de 17 458 milhares de Euros realizado em Dezembro de 2001 e subscrito na íntegra pelo Fundo.

O Fundo procedeu em 31 de Dezembro de 2002 à aplicação do método de equivalência patrimonial para valorimetria das suas participadas. No entanto, devido ao apuramento diário do valor da unidade de participação e tendo em conta o tempo necessário para a elaboração das demonstrações financeiras, foi decidido efectuar o movimento de equivalência patrimonial no Fundo com base nas últimas demonstrações financeiras das sociedades participadas disponíveis a 31.12.2002.

Consequentemente, nas demonstrações financeiras do Fundo Gespatrimónio Rendimento em 31 de Dezembro de 2002 o efeito da equivalência patrimonial reflecte as contas das sociedades participadas em 30 de Setembro de 2002 e em 31 de Dezembro de 2001.

## **Estrutura do grupo Offaly**

Em 31 de Dezembro de 2002 a sociedade Offaly detém participações nas seguintes sociedades imobiliárias:

### **a) Sandcliff – Sociedade Imobiliária Lda (Sandcliff)**

A sociedade Sandcliff – Sociedade Imobiliária Lda, com sede na Zona Franca da Madeira, tem um capital social de 50.941 milhares de Euros.

Esta sociedade, detida em 99,99% pela Offaly, detém uma participação de 4,83% na sociedade imobiliária Estoril, Inc, com sede na Florida, Estados Unidos da América. A Estoril Inc tem como actividade a prossecução de um projecto de construção de um imóvel em Miami, destinado a hotel e escritórios - o Espírito Santo Plaza.

A Estoril detém um empréstimo expresso em dólares americanos, que foi concedido pela Sandcliff em várias tranches desde 5 de Agosto de 1999.

Em 31 de Dezembro de 2001 atingiu o valor de 49.336 milhares de dólares, sendo este remunerado à taxa de Libor USD 12M+2%.

### **b) Kelly Engineering, Ltd (Kelly)**

Esta sociedade, com sede em Chipre, tem um capital social de 1 275 748 libras cipriotas. A Kelly Engineering detém uma participação de 49% no capital social da ZAO PTF Kulon, uma sociedade imobiliária com sede em Moscovo, Rússia.

A actividade da Kulon iniciou-se com a construção de um complexo imobiliário nos arredores de Moscovo destinado a escritórios. O imóvel encontra-se actualmente concluído, arrendado, e a aguardar oportunidades de alienação.

### **c) ESAI – Espírito Santo Ativos Imobiliários, Lda (ESAI)**

A sociedade ESAI – Espírito Santo Ativos Imobiliários, Lda – sediada no Rio de Janeiro, Brasil e detida em 88,89% pela Offaly, foi alienada em Junho de 2002.

A venda da participação da ESAI resultou da deterioração do enquadramento económico no Brasil em antecipação às eleições presidenciais associadas à desvalorização do real.

Embora o investimento em reais tenha tido um retorno muito significativo, o desinvestimento traduziu-se num resultado neutro quando expresso em USD fruto da desvalorização desde o investimento inicial até à venda.

Entretanto e de acordo com as condições estabelecidas no contrato de venda, existe a possibilidade de se registar uma mais valia, em função dos eventuais resultados a apurar pelas participadas da sociedade agora alienada.

Em 31 de Dezembro de 2002 as sociedades participadas da Offaly apresentam a seguinte informação financeira por referência à data indicada:

Sociedade	Sede	Participação directa no capital	Data Demonstrações Financeiras	Lucro/(Prejuízo) do exercício (a)	Capitais Próprios (b)	Valor correspondente no capital próprio
Sandcliff	Madeira	99,99%	30-09-2002	(5.094)	58.135	53.041
Kelly Engineering	Chipre	100%	31-12-2001	981	1.170	2.151
						55.192

- (a) Lucro/(prejuízo) convertido da moeda base para euros ao câmbio de 30 de Setembro de 2002.  
 (b) Capitais próprios excluindo o Resultado líquido do exercício e incluindo diferenças de conversão cambial a data de 30 de Setembro de 2002.

As demonstrações financeiras da Offaly, em 30 de Setembro de 2002, registam os seguintes proveitos/(custos) relativos às participações nas sociedades imobiliárias:

Sociedade	Sede	Participação directa no capital	Mais/menos valias em 31.12.2002
Sandcliff a)	Madeira	99,99%	-5.094
Kelly Engineering	Chipre	100%	1.103
			-3.991

- a) A menos-valia registada na Offaly referente à participação na Sandcliff deriva essencialmente da desvalorização cambial de USD face ao EUR ocorrido durante o corrente ano.

## NOTA 5 – DERROGAÇÃO ÀS DISPOSIÇÕES DO PCFII

As demonstrações financeiras referentes ao ano de 2002 encontram-se elaboradas de acordo com as disposições do PCFII, não tendo existido qualquer situação em que tais disposições tenham sido derrogadas.

## NOTA 6 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

	31.12.01	Aumentos	Reduções	31.12.02
Numerário				
Depósitos à ordem	102 954			218 773
Certificados de Depósito	0	255 500	251 500	4 000
Total	102 954	255 500	251 500	222 773

O acréscimo das disponibilidades em 116% resultou de um elevado volume de subscrições, do reembolso de um significativo montante de IVA que se encontrava a receber em 31 de Dezembro de 2001, e de identificar oportunidades para investimento imobiliário que assegurem um nível de rendimento adequado a níveis de mercado.

## NOTA 8 – 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.

Há a relevar, no entanto, o facto de os custos diferidos relativos a seguros pagos antecipadamente, e ainda não reconhecidos em custos do exercício na Demonstração de Resultados, estarem registados, em 2002, em Despesas com custo diferido, enquanto no exercício de 2001 se encontravam registados em Custos Diferidos de imóveis.

## NOTA 11 – RETENÇÃO DE IMPOSTOS

No exercício de 2002, foram efectuadas por terceiros retenções de impostos sobre rendimentos prediais que ascenderam a 219 milhares de Euros (2001: 1 341 milhares de Euros), e sobre rendimentos de capitais, nomeadamente dividendos pagos pela Sociedade Offaly ao Fundo, no valor de 525 milhares de Euros.

O decréscimo verificado no valor de retenções na fonte sobre rendimentos prediais deve-se 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 12 – RESPONSABILIDADES ASSUMIDAS POR E PARA COM TERCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2002, existem Contratos de Promessa de Compra e Venda (CPCV) firmados com terceiros para a aquisição de imóveis conforme segue:

	<u>31.12.02</u>	<u>31.12.01</u>
Valor dos CPCV - Compras	38 969	21 654
Adiantamentos pagos	43 817	23 039

Os imóveis objecto destes CPCV eram, em 31 de Dezembro de 2002, os seguintes:

- (i) Pavilhões industriais e armazéns em Póvoa do Lanhoso - Braga, por 10 974 milhares de Euros, que já se encontram integralmente pagos;
- (ii) 1 fracção na R. Manuel Moreira de Barros, lote 2 em Vila Nova de Gaia por 10 680 milhares de Euros, dos quais se encontram já pagos 9 279 milhares de Euros;
- (iii) Centro Comercial Aqua Roma cujo preço será determinado no momento de realização da escritura, através da aplicação de uma taxa de actualização de 7% ao total das rendas anuais fixas e variáveis. Do valor a determinar já se encontram pagos 7 981 milhares de Euros, a título de adiantamento.

Em 31 de Dezembro de 2002, o valor dos adiantamentos pagos é superior ao valor dos CPCV - Compras, uma vez que, conforme supra referido, o preço do Centro Comercial Aqua Roma será apenas determinado na data de realização da escritura.

A 31 de Dezembro de 2002, existem Contratos de Promessa de Compra e Venda firmados com terceiros para a venda de imóveis conforme se segue:

	<u>31.12.02</u>	<u>31.12.01</u>
Valor dos CPCV - Vendas	39 711	41 939
Adiantamentos recebidos	3 407	15 446

Os imóveis objecto destes CPCV eram, em 31 de Dezembro de 2002, os seguintes:

- (ii) Terreno denominado Quinta do Montado em Vila Nova de Gaia por 26 686 milhares de Euros. Este CPCV previa a entrega de um sinal de 7 482 milhares de Euros que foi devolvido, por acordo entre as partes, no segundo semestre de 2002;
- (iii) 4 fracções nas Torres de Lisboa por 5 000 milhares de Euros, dos quais só será recebido sinal após trânsito em julgado de sentença homolgatória, do processo de falência do Instituto de Urologia;
- (iv) 4 lotes de terreno no lugar das Camareiras, Azinhaga do Cerrado em Lisboa por 5 282 milhares de Euros, dos quais se encontram já recebidos 3 382 milhares de Euros;
- (v) 2 fracções no Edifício Península no Porto por 499 milhares de Euros, dos quais se encontram já recebidos 25 milhares de Euros;
- (vi) Edifício Lacoste em Lisboa por 2 245 milhares de Euros, dos quais não foi recebido qualquer sinal.

No âmbito da actividade dos fundos de investimento imobiliário sob gestão a Sociedade contratou, por conta do Fundo Gespatrimónio Rendimento, e junto do banco Depositário, garantias bancárias prestadas por este a favor de terceiros, cujo valor total ascende, em 31 de Dezembro de 2002, a 6 695 milhares de Euros. Estas garantias são obrigatórias no âmbito da actividade imobiliária, estando afectas à promoção imobiliária e prestadas a entidades como a Câmara Municipal de Lisboa, EDP - Distribuição de Energia, entre outras.

### **NOTA 13 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA A APRECIACÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

#### **13.1 Contas de terceiros do Activo**

O saldo da rubrica Rendas vencidas a regularizar resulta, quer de situações pontuais quer de outras situações, de rendas em atraso que a sociedade prevê cobrar na íntegra, pelo que não foram constituídas quaisquer provisões.

A rubrica de Outros valores a receber no montante de 7 389 milhares de Euros refere-se, essencialmente, a adiantamentos de comissões a promotores imobiliários e a rendas que, a 31 de Dezembro de 2002, ainda não se encontravam em atraso.

O saldo da rubrica Sector Público Administrativo, a 31 de Dezembro de 2002, deve-se sobretudo ao significativo montante de IVA a receber de 44 527 milhares de Euros (2001: 48 908 milhares de Euros), que se decompõe em :

	<u>31.12.02</u>	<u>31.12.01</u>
IVA - Reembolsos pedidos	-	21 062
IVA suportado (a)	<u>44 527</u>	<u>27 846</u>
	<u><u>44 527</u></u>	<u><u>48 908</u></u>

(a) referente a imóveis que, a 31 de Dezembro de 2002, 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.

### 13.2 Contas de regularização do Activo

	<u>31.12.02</u>	<u>31.12.01</u>
Proveitos a receber		
de depósitos à ordem	473	0
de certificados de depósito	2	0
de imóveis	<u>0</u>	<u>3 454</u>
	<u><u>475</u></u>	<u><u>3 454</u></u>
Despesas com custo diferido		
seguros	7	0
a não incluir no valor do imóvel	<u>0</u>	<u>710</u>
	<u><u>7</u></u>	<u><u>710</u></u>
Outras contas de regularização	<u>79</u>	<u>0</u>
	<u><u>561</u></u>	<u><u>4 164</u></u>

### 13.3 Contas de terceiros do Passivo

Em 31 de Dezembro de 2002 a rubrica de Outras Contas de Credores inclui valores a pagar relativos a imóveis adquiridos pelo Fundo, cujo valor da transacção não foi integralmente liquidado na data da compra.

A variação desta rubrica deve-se essencialmente à liquidação de parte do valor a pagar relativo ao imóvel do Parque Industrial do Lago, em Trofa.



O saldo da rubrica Sector Público Administrativo regista, essencialmente, o Imposto a pagar dos rendimentos de imóveis.

### 13.4 Contas de regularização do Passivo

A rubrica Receitas com Proveito Diferido regista as rendas pagas antecipadamente e sujeitas a caução, de acordo com os respectivos contratos de arrendamento.

### 13.5 Comissões

Relativamente aos exercícios de 2002 e 2001, o Fundo suportou os seguintes valores de comissões:

	<u>31.12.02</u>	<u>31.12.01</u>
Comissão de gestão	12 804	9 998
Comissão de depósito	1 280	999
Outras	<u>238</u>	<u>489</u>
	<u><u>14 322</u></u>	<u><u>11 486</u></u>

A variação apresentada nos custos com comissões resulta do aumento do valor de comissões pagas em resultado do aumento do Valor Líquido Global do Fundo, que passou de 1 126 245 milhares de Euros, em 31 de Dezembro de 2001, para 1 374 083 milhares de Euros, em 31 de Dezembro de 2002.

### 13.6 Impostos

Relativamente aos exercícios de 2002 e 2001 o Fundo suportou os seguintes impostos:

	<u>31.12.02</u>	<u>31.12.01</u>
Sobre rendimentos prediais	9 702	7 678
Sobre rendimentos de capitais	2 037	27
Sobre mais valias prediais	503	579
Outros rendimentos	<u>6</u>	<u>274</u>
	<u><u>12 248</u></u>	<u><u>8 558</u></u>

### 13.7 Ganhos em operações financeiras

A diminuição na rubrica de Ganhos em Operações Financeiras deve-se sobretudo ao registo das Mais valias da Sociedade Offaly, menos significativas no ano de 2002, calculadas através da aplicação do método da equivalência patrimonial às demonstrações financeiras da sociedade a 30 de Setembro de 2002, ( ver Nota 3).

## NOTA 14 - ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Por deliberação do Conselho Directivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários de 14 de Novembro de 2002, foi a Sociedade Gestora autorizada a alterar a periodicidade das subscrições e resgates das unidades de participação de diária para mensal. Esta alteração entra em vigor no início de 2003, passando o valor da unidade de participação a ser publicado mensalmente.

Em 9 de Janeiro de 2003, o Conselho Directivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários deliberou autorizar as alterações às comissões de resgate, para pedidos de subscrição efectuados a partir de 1 de Março de 2003, sendo que as comissões passam a ser como segue:

- até 365 dias.....2 %
- de 366 dias a 730 dias.....1%
- mais de 730 dias.....0,5%

- : - : - : - : -

**Composição da Carteira de Aplicações do**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GESPATRIMÓNIO RENDIMENTO**

**31/12/02**

**IMÓVEIS**

TERRENOS

Terreno Carnide (Mão de Pau no Sítio da Onça ou Rio dos Mortais) (Carnide)	9.843.810
Lote 4 - Terreno Lugar Camareiras (Azinhaga do Cerrado, Qta Camareiras, Lumiar) (Lisboa)	1.006.915
Lote 5 - Terreno Lugar Camareiras (Azinhaga do Cerrado, Qta Camareiras, Lumiar) (Lisboa)	992.875
Lote 9 - Terreno Lugar Camareiras (Azinhaga do Cerrado, Qta Camareiras, Lumiar) (Lisboa)	655.642
Lote 14 - Terreno Lugar Camareiras (Azinhaga do Cerrado, Qta Camareiras, Lumiar) (Lisboa)	1.336.738
1 Im. Quart. Campolide (Rua da Artilharia 1-Lisboa) (Campolide)	63.837.164

**Sub-Total** 77.673.144

CONSTRUÇÕES

EM CURSO

Qt Seara Baixo - Gaia I (Quinta da Seara de Baixo) (Vila Nova de Gaia)	20.741.255
Retail Park Grijó (Lugar da Boavista) (Grijó)	20.582.178
Retail Park Qt Beloura (Quinta da Beloura) (São Pedro Penaferrim)	27.851.092
Parque Industrial do Lago (Lugar de Ferreiros, Terra Negra ou Xisto.) (Trofa)	76.727.078
Armazém Qta Lançada, Montijo (Quinta da Lançada, Pau Queimado) (Montijo)	5.614.437
Tr L.Sampaio-Gaia II (Lugar de Sampaio, Canidelo) (Vila Nova de Gaia)	26.685.768
Imóvel Loures (Estrada Nacional 10, Sacavém) (Loures)	8.814.944
Imovel Alcântara (Rua Particular) (Alcântara)	15.926.418
Armazém C - S. Caetano (Lugar São Caetano, Vilar do Paraíso) (Vila Nova de Gaia)	1.056.588
Espaço Comercial Canelas (Lugar São Caetano, Vilar do Paraíso) (Vila Nova de Gaia)	219.740

**Sub-Total** 204.219.498

ACABADAS

ARRENDADAS

Fr Rua Oliveira Martins (Rua Oliveira Martins nº4 a 4D, 2º) (Lisboa)	1.040.000
Campera Outlet (Quinta São Francisco, Carregado) (Alenquer)	72.088.987
Leiria Retail Park (Freguesia dos Milagres) (Leiria)	20.851.276
18 Fr. Minho Center Braga (Gandara de Cima e Gandara de Baixo) (Braga)	24.008.276
Rua João Saraiva, Lisboa (Rua João Saraiva, 15 a 15-D) (Lisboa)	4.311.000
Ed. 8 Qta. Beloura (Edifício Beloura Office Park-Ed 8, Quinta da Beloura) (Sintra)	8.960.000
Arm.Póvoa Lanhoso (Edifício 5, Porto D'Ave,Taíde) (Póvoa do Lanhoso)	3.420.000
Arm. S/nº Póvoa Lanhoso (Edifício S/n, Porto D'Ave,Taíde) (Póvoa do Lanhoso)	1.172.500

Pav.Póvoa Lanhoso (Pavilhão Industrial Fonte da Arcada,Lugar do Cruzeiro) (Póvoa do Lanhoso)	570.000
Pr Padim da Graça (Parque Industrial de Padim da Graça, lote 6.2) (Braga)	1.840.000
Edifício Península (Pr. Bom Sucesso, R. Meditação 67 a 73/85) (Massarelos)	498.798
C. Comercial Carrefour Loures (Quinta da Caldeira) (Santo António dos Cavaleiros)	21.254.359
2 Fr. Im. R. Montepio, Abrantes (Rua Montepio, 26) (Abrantes)	996.000
1 Fr. Im. R. Elias Garcia, Amadora (Rua Elias Garcia, 231) (Amadora)	2.898.000
1 Fr. Im. Est. Benfica, Lisboa (Estrada de Benfica,676 A) (Lisboa)	1.594.500
1 Fr. Im. Av. Cons. Fern. Sousa, Lx (Avenida Conselheiro Fernando Sousa, 23) (Lisboa)	913.000
1 Im. R. Fraternidade Operária, Carnaxide (Rua Fraternidade Operária, 5) (Carnaxide)	14.300.000
4 Fr. Im. R. Álvares Cabral, Porto (Rua Álvares Cabral, 2) (Porto)	1.525.000
Im. Av. Sá da Bandeira, Coimbra (Avenida Sá da Bandeira, 104) (Coimbra)	3.999.500
1 Fr. Im. Praça da República, Elvas (Praça da República) (Elvas)	973.500
1 Fr. Im. Arc. Parque Nascente, Estoril (Arcadas do Parque Nascente, 1) (Estoril)	1.235.000
Im. R. da Alfândega, Funchal (Rua da Alfândega, 24) (Funchal)	4.306.000
Im. Pr. D. Afonso Henriques, Guimarães (Praça D. Afonso Henriques) (Guimarães)	1.248.500
1 Fr. Im. Av. José Costa Mealha, Loulé (Avenida José Costa Mealha) (Loulé)	1.169.000
Im. Largo do Rossio, Mangualde (Largo do Rossio) (Mangualde)	710.000
2 Fr. Im. R. Horta de Fanares, Sintra (Rua da Horta de Fanares, 11) (Sintra)	719.000
Im. Pr. República, Montijo (Praça da República, 8) (Montijo)	1.295.000
3 Fr. Im. R. República, Moura (Rua da República, nº 30 a 36 e Rua 5 de Outubro) (Moura)	807.000
Im. Largo 5 de Outubro, Oeiras (Largo 5 de Outubro, nº 5 e 6) (Oeiras)	1.127.000
Fr. Im. Av República, Olhão (Avenida da República nº 36 a 50) (Olhão)	662.114
Im. Pr. Gonçalo Velho, Ponta Delgada (Praça Gonçalo Velho Cabral, nºs 2 a 4) (Ponta Delgada)	1.011.500
2 Fr. Im. Pr. Liberdade, Monsaraz (Praça da Liberdade 27) (Reguengos de Monsaraz)	557.800
1 Fr. Im. Av. Dr. Roberto F. Fonseca, S.Magos (Av. Dr. Roberto F. Fonseca) (Salvaterra de Magos)	511.000
1 Fr. Im. Pr. Luis Ribeiro, São João Madeira (Praça Luis Ribeiro 109) (São João Madeira)	1.407.000
10 Fr. Im. Av. 5 Outubro, Setúbal (Avenida 5 de Outubro 146/148) (Setúbal)	2.055.800
1 Fr. Im. Av. Norton de Matos, Tomar (Avenida Norton de Matos, 40/42) (Tomar)	1.047.000
1 Fr. Im. R. D. Pedro V, Trofa (Rua D. Pedro V) (Trofa)	956.000
Im. Av. 5 de Outubro, Lisboa (Avenida 5 de Outubro, 164 a 164-B) (Lisboa)	4.730.900
1 Fr. Im. Av. 25 Abril, Almada (Avenida 25 Abril,36 a 36C) (Almada)	1.424.000
1 Fr. Im. Av. Rio Janeiro, Lisboa (Avenida Rio de Janeiro, 48 A a 48 D) (Lisboa)	1.178.000
1 Fr. Im. Urb. A. Adegas, Bobadela (Urbanização Atrás das Adegas Lote - A nº6) (Bobadela)	530.000
Im. Largo Barão S. Martinho, Braga (Largo Barão de São Martinho, 31 a 33) (Braga)	987.500
1 Fr. Im. EN 10, Corroios (Estrada Nacional 10, Lote 32, R/C) (Corroios)	624.000
Im. R. Santarém, Coruche (Rua de Santarém, 29 a 31) (Coruche)	440.500
1 Fr Im. R. 20, Espinho (Rua 20, nº 490) (Espinho)	947.000
3 Fr. Im. R. Vitor Gordon, Estremoz (Rua Victor Gordon, nº 1) (Estremoz)	1.014.100
Im. R. José M. R. Silva, Lordelo (Rua José Manuel Ribeiro da Silva) (Lordelo)	457.000
Im. R. Marquês Pombal, Marinha Grande (Rua Marquês de Pombal) (Marinha Grande)	604.200
Fr. Im. Av. G. Coutinho, Montemor (Avenida Gago Coutinho, 37) (Montemor-o-Novo)	470.000
Im. Mouzinho Silveira, Porto (Rua Mouzinho da Silveira, 111 a 115) (Porto)	502.000
Im. Av. Liberdade, Portalegre (Avenida da Liberdade, 34) (Portalegre)	822.250
1 Fr. Im. Av. S. José, Sacavém (Avenida S. José 38, 38-A e 38-B) (Sacavém)	626.000
2 Fr. Santiago do Cacém (Avenida do Mercado, 4 a 8) (Santiago do Cacém)	412.300
Fr. Im. R. 4 Caminhos, Senhora da Hora (Rua dos 4 Caminhos, 75) (Senhora da Hora)	687.000
2 Fr. Im. Pr. Luis Camões, Vila Conde (Praça Luis de Camões, 130 a 153) (Vila do Conde)	634.000
Im. Vila Franca Xira (Rua Palha Blanco, nº 2) (Vila Franca Xira)	721.000
Fr. Im. Av. 1º Maio, Vila Real (Av. 1º Maio, Bloco A Torre B) (Vila Real)	804.000
3 Fr. Im. Av. José Rufino, Alijó (Avenida José Rufino) (Alijó)	410.450
Fr. Im. R. Elias Garcia, Amadora (Rua Elias Garcia, 331e 331-A) (Amadora)	324.000

Fr. Im. R. Gomes Palma, Beja (Rua Gomes Palma,12 e 18 R/C ) (Beja )	884.000
1 Fr. Im. Av. Brasil, Figueira Foz (Avenida do Brasil) (Figueira Foz)	637.250
Fr. Urb. Solátia, Carnaxide (Urbanização Solátia, loja 5, 6, 7 e 8 ) (Carnaxide)	882.000
Fr. Oliveira de Azeméis (Gandra-César ) (Oliveira de Azeméis)	271.000
1 Fr. Im. R. Manut. Militar, Coimbra (Rua da Manutenção Militar, r/c, 1- A, 3, 3 - B. ) (Coimbra)	641.100
2 Fr. Im. Av. Praia, Ovar (Avenida da Praia, Matosinhos) (Ovar)	313.000
1 Fr. Im. R. Boble, Freixo Espada Cinta (Rua do Boble ) (Freixo de Espada à Cinta )	214.000
1 Fr. Im. R. Padre Ant. P. Figueiredo, Mação (Rua Pe António Pereira de Figueiredo,16 e 18 ) (Mação)	387.000
Im. R. Brito Capelo, Matosinhos (Rua Brito Capelo, nº 450 ) (Matosinhos )	447.000
1 Fr. Im. Pr. República, Alcoutim (Praça da República, Loja 1 e 2 ) (Alcoutim )	163.200
1 Im. R. S. João, Angra do Heroísmo (Rua de São João) (Angra de Heroísmo )	546.800
1 Fr. Im. R. Forças Armadas, Barrancos (Rua das Forças Armadas, n.º 54 ) (Barrancos )	86.000
1 Fr. Im. Av. Albino Marques, Delães (Avenida Albino Marques - Bloco Sul, R/C Dto) (Delães )	228.000
2 Fr. Im. R. República, Gouveia (Rua da República e Travessa do Passadiço) (Gouveia )	464.700
1 Fr. Im. R. Mj. Caldas Xavier, Odivelas (Rua Major Caldas Xavier, loja A, n.º 20) (Odivelas )	626.000
1 Fr. Im. R. Nova do Seixo, Matosinhos (Rua Nova do Seixo, nº 1255 r/c ) (Matosinhos )	212.500
1 Fr. Im. R. Campo Alegre, Porto (Rua do Campo Alegre, r/c nº 1487) (Porto )	316.000
2 Fr. Im. Ínsua, Penalva do Castelo (Ínsua) (Penalva do Castelo )	310.800
2 Fr. Im. Av. 25 Abril, Pontinha (Casa do Falcão, Avenida 25 de Abril, Lote 301 A/B) (Pontinha )	770.000
2 Fr. Im. R. Cons. João Matoso, Soure (Rua Conselheiro João Matoso ) (Soure )	493.000
1 Im. R. Central do Sobreiro, Vermoim Maia (Rua Central do Sobreiro) (Vermoim Maia )	639.500
2 Fr. Av. 25 Abril, Ílhavo (Avenida 25 Abril ) (Ílhavo)	354.800
1 Im. R. Actor Ant. Silva, Lisboa (Rua Actor António Silva, 7, 7-A, 7-B) (Lisboa )	12.969.824
Imóvel Alfragide (Zona Industrial de Alfragide, lote 1) (Casal de Alfragide )	3.362.000
1 Im. R. Abade Tagilde, Guimarães (Rua Abade de Tagilde, 136) (Guimarães)	927.500
26 Fracções Porto (Avenida da Boavista ,1194 a 1202) (Porto )	3.400.000
71 Fr. Miraflores (Rua General Ferreira Martins, Lt 5 /6 ) (Carnaxide)	8.101.630
156 Fracções Lisboa (Av. Gen. Norton de Matos, Torre A) (Lisboa )	19.135.439
Im. R. Vale do Pereiro, Lisboa (Rua Vale do Pereiro,16 e 16 A ) (Lisboa )	4.742.444
1 Fr. Av. Liberdade, Lisboa (Avenida da Liberdade,38 a 38 G, 7º) (Lisboa )	1.263.497
2 Fr. R. Castilho, Lisboa (Rua Castilho,32 8º e 9º) (Lisboa )	1.384.735
Edifício Monsanto (Qta Paisinho, Lotes 1 e 2 , Outorela) (Carnaxide)	15.950.000
Edifício Lacoste (Rua do Proletariado nº10-A, 10, 10-B) (Portela de Carnaxide)	2.263.209
Armazém B - S. Caetano (Lugar São Caetano, Vilar do Paraíso ) (Vila Nova de Gaia )	6.367.275
Armazém Palmela 3 (Quinta da Torre) (Palmela)	15.297.500
Armazém Palmela 4 (Quinta da Torre) (Palmela )	16.850.000
Hotel Tivoli Tejo (Parque Expo 98,Santa Maria dos Olivais) (Lisboa)	30.952.840
1 Fr. Pontal Touro, V.F. Xira (Pardieiro ou Pontal de Touro EN 10, Km 126.5) (Vila Franca de Xira)	3.603.000
Armazém Montijo (Pau Queimado) (Montijo)	969.250
Im. Varzea Ponte Silveira (Várzea Ponte Silveira EN 10, Km 127.6, Lote 2) (Alverca do Ribatejo)	2.091.000
Hotel Astória (Termas de Monfortinho) (Idanha-a Nova )	3.428.111
Hotel Fonte Santa (Termas de Monfortinho ) (Idanha-a -Nova )	2.967.941
Centro Saúde e Hidroterapia (Termas de Monfortinho) (Idanha-a-Nova )	1.010.869
São Carlos - Edifício Fabril (Algueirão) (Mem-Martins)	6.873.750
Hotel Almansor (Vale do Covo, Carvoeiro) (Lagoa )	20.819.091
2 Im. Ajuda, Peniche (Pragueira) (Peniche )	773.000
Im. Quinta das Drogas e da Verdelha (Quinta das Drogas e da Verdelha) (Alverca do Ribatejo )	4.399.542
Armazém Azambuja 1 (Quinta da Mina-Casal de São Pedro) (Vila Nova da Rainha )	15.500.000
Armazém Azambuja 2 (Quinta da Mina-Casal de São Pedro ) (Vila Nova da Rainha )	20.300.000
Armazém Azambuja 3 (Quinta da Adufa - Casal de S. Pedro) (Vila Nova da Rainha )	12.420.000
25 Fr Póvoa Lanhoso (Lugar do Cruzeiro, Fonte Arcada) (Póvoa de Lanhoso)	6.837.500
Armazém Palmela 1 (Quinta da Marquesa - Cabanas ) (Palmela )	6.104.852

Armazém Azambuja 4 (Quinta do Visconde EN 3 Km 5,7) (Vila Nova da Rainha )	7.000.000
Armazém Azambuja 5 (Arneiros - Quinta do Queimado ) (Vila Nova da Rainha )	17.048.000
Vilamoura Marinotel (Marina Hotel-Vilamoura ) (Vilamoura )	31.990.302
Campo Golfe Salgados (Lugar dos Salgados ou Vale Rabelho) (Albufeira )	8.210.000
Im. Castanheira, V. F. Xira (Lugar da Castanheira) (Vila Franca de Xira )	9.191.500
Campo de Golfe Vilasol (Urbanização Vilasol, Alto Semino) (Vilamoura)	8.703.306
Hotel Tivoli (Avenida da Liberdade, n.º185, n.º187) (Lisboa )	34.788.673
Lug Cruzeiro Lt M1 (Parque Industrial de Fontarcada) (Póvoa do Lanhoso)	6.425.000
Armazém Canelas A (Lugar São Caetano , Vilar do Paraíso ) (Vila Nova de Gaia )	10.018.766
Armazém Palmela 2 (Qta da Marquesa, Herdade Qta da Torre, Cabanas) (Palmela)	12.932.000
8 Fr. P. Ind. C. Figa (Parque Industrial Cabra Figa-Lote 11 ) (Rio de Mouro Sintra )	1.923.750
Imovel em Adarse (Quinta do Adarse lotes 2,3,4) (Alverca do Ribatejo)	17.155.987

**Sub-Total** 653.730.343

#### NÃO ARRENDADAS

1 Fr S.J.Arroios, Lisboa (Rua Penha de França 120 a 120 D, S. Jorge de Arroios) (Lisboa )	2.123.077
4 Fr Torres Lisboa (C. Emp. Torres Lisboa, R. Tomás Fonseca, Edif. B-F) (Lisboa )	4.888.572
Ed. Fabril- Braga (Largo do Espadanido,17) (Braga )	1.900.000
2 Fr Torres de Lisboa (C. Empr. Torres Lisboa, Av. Gen. Norton de Matos- Ed. D) (Lisboa)	730.000
Ed. Escritórios EE13, Qt Beloura (Office Park EE13, Quinta da Beloura) (Sintra)	12.936.395
15 Fr. Im. Av. República, Algés (Avenida da República,139 ) (Algés )	1.178.000
Armazém B - S. Caetano (Lugar São Caetano, Vilar do Paraíso ) (Vila Nova de Gaia )	5.423.975
Im. Quinta das Drogas e da Verdinha (Quinta das Drogas e da Verdinha) (Alverca do Ribatejo )	6.900.458
Armazém Palmela 1 (Quinta da Marquesa - Cabanas ) (Palmela )	3.034.148
Armazém Canelas A (Lugar São Caetano , Vilar do Paraíso ) (Vila Nova de Gaia )	5.253.734
8 Fr. P. Ind. C. Figa (Parque Industrial Cabra Figa-Lote 11 ) (Rio de Mouro Sintra )	3.206.250

**Sub-Total** 47.574.609

983.197.594

#### OUTROS VALORES

PART. EM SOC. IMOBILIÁRIAS 97.775.245

#### LIQUIDEZ

À VISTA 223.153.714

#### OUTROS VALORES A REGULARIZAR

OUTROS VALORES A REGULARIZAR 69.956.388

**VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGF)** 1.374.082.941

## **Certificação Legal das Contas**

e

### **Relatório de Auditoria sobre a Informação Financeira**

#### **Introdução**

1 Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas e o Relatório de Auditoria sobre a informação financeira contida no Relatório de Gestão e sobre as Demonstrações Financeiras anexas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2002, do **Fundo de Investimento Imobiliário Gepatrimónio Rendimento** gerido pela ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, SA (Sociedade Gestora), as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2002 (que evidencia um total de 1,401,538,997 euros e um total de Capital do Fundo de 1,374,082,941 euros, incluindo um Resultado Líquido de 30,093,427 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

#### **Responsabilidades**

2 É da responsabilidade do Conselho de Administração da Sociedade Gestora: (i) a preparação do Relatório de Gestão e de Demonstrações Financeiras do exercício que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos monetários; (ii) a informação financeira histórica preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados; (iv) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e (v) a divulgação 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 as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que a mesma seja planeada e executada com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as Demonstrações Financeiras não contêm, distorções materialmente relevantes. Para tanto a referida auditoria incluiu: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias constantes das Demonstrações Financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, utilizadas na sua preparação; (ii) a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias; (iii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; (iv) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das Demonstrações Financeiras; e (v) 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 referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Gespatrimónio Rendimento** em 31 de Dezembro de 2002, 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.



## Ênfase

8 Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, salientamos que, conforme referido na Nota 3, o Fundo detém participações em sociedades imobiliárias sediadas no estrangeiro cujos activos integram projectos de construção que à data do balanço se encontram quer em curso de desenvolvimento, quer já finalizadas e arrendadas, a aguardar uma oportunidade de alienação. As avaliações desses projectos, realizadas por avaliadores independentes, assim como a análise da sua evolução, permitem confirmar que em 31 de Dezembro de 2002 não existem menos-valias potenciais a registar. A Administração está convicta de que a conclusão desses projectos permitirá o reconhecimento de mais-valias, as quais de acordo com o princípio da prudência, apenas serão reconhecidas quando os projectos se encontrarem substancialmente concluídos. Neste contexto, a aplicação do método da equivalência patrimonial para valorimetria dessas participações, conforme determinado pela entidade supervisora, baseado em contas intercalares não auditadas, não inclui, para a generalidade dos projectos, o efeito das valorizações a preços de mercado, salvo nos casos em que foi registada a alienação efectiva de parte integrante desses projectos.

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2003

Bernardes, Sismeiro & Associados  
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda  
representada por:

---

Carlos Alberto Alves Lourenço, R.O.C.