

RELATÓRIO ANUAL

Dezembro 2003

Fundo

GESPATRIMÓNIO RENDIMENTO

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

Em 31 de Dezembro de 2003 o fundo de Investimento Imobiliário Gespatrimónio Rendimento apresentava um volume em gestão de 1.458.626 milhares de euros. O activo líquido em gestão do fundo estava estruturado através de um peso relativo em imóveis acabados e arrendados de 52%, um aumento de aumento de 8,33% relativamente Junho de 2003; um “vacancy rate” de 3,7%, um decréscimo de 26% relativamente a Junho de 2003; promoção imobiliária e terrenos representavam 22% e a liquidez 13,5%.

Entre 31/12/2002 e 31/12/2003, o fundo apresentou um crescimento do volume sob gestão de 6,15%.

Em 31 de Dezembro de 2003 o fundo tem em gestão 2.682.894 m2 de área bruta, dos quais o “vacancy rate” representava 2,37%. O fundo é subscrito por 40.960 participantes.

RELATÓRIO ACTIVIDADE IMOBILIÁRIA

Da actividade económica do fundo no ano, relevamos as seguintes operações imobiliárias:

- Em Janeiro foi assinado um Protocolo com Contrato de Promessa de Arrendamento com a Ferreira Martins & Filhos para a reconversão do espaço industrial sito no Largo do Espadanido. Este acordo estabelece a demolição do imóvel existente e a construção de um Pavilhão para armazém comercial e show room, com escritórios, com uma área total bruta de construção de 9.000 m2 e investimento de 2.494 milhares de euros;
- Em Março foi adquirido pelo fundo o denominado Edifício dos CTT em Coimbra, com uma área de 23.538 m2. Este imóvel era a sede/centro de distribuição dos CTT para a região centro do país. O valor da transacção foi de 20.000 milhares de euros;
- Em Maio foi celebrado com a Ferreira Martins & Filhos, Lda, um Contrato de Promessa de Compra e Venda, com Contrato de Promessa de Arrendamento agregado, no valor de 14.500 milhares de euros. O Contrato enquadra a aquisição de um terreno com 16.442 m2 para a construção de uma Residência para estudantes do Politécnico da Póvoa do Lanhoso;

- Foi celebrado em Junho um Contrato de Promessa de Compra e Venda com a empresa 3SI Gestão e Investimento Imobiliário, S.A. e um Contrato de Promessa de Arrendamento com a PROCME – Gestão Global de Projectos, S.A, agregado ao Contrato de Promessa de Compra e Venda, para a aquisição até Julho de 2005 de dois edifícios da futura sede da empresa PROCME. Adicionalmente, foi adquirido um terreno no valor de 600 milhares de euros com 2.709 m² e estabelecido um protocolo com a empresa AFTA – Investimentos Imobiliários, S.A., para a construção de um edifício com uma área de 2.195 m² e um valor de construção orçado em 4.345 milhares de euros. Estes contratos formam uma Unidade Cindível de Interesses. O valor total do negócio é de 28.000 milhares de euros;
- Em Junho foi adquirido um prédio na Av. D. João II na EXPO à PT Comunicações, S.A. por 17.000 milhares de euros. No acto da escritura foram celebrados dois Contratos de Arrendamento por sete anos, o primeiro com a PT Comunicações, S.A. e o segundo com a Espírito Santo Viagens, S.A;
- Em Setembro foi celebrado um Contrato de Promessa de Compra e Venda e um Contrato de Promessa de Arrendamento, para a aquisição futura de um Health Club a ser edificado em Telheiras, o qual terá de construção de 13.000m², estando prevista a conclusão da obra em 31 de Agosto de 2004;
- Em Outubro foi realizada a escritura do hipermercado Carrefour do Montijo;
- Em Dezembro foi celebrada a escritura do Parque Logístico dos Salgados em Póvoa de Sta Iria, da Sociedade Portuguesa de Contentores, empresa do perímetro empresarial da SAPEC, pelo valor de 12.572 milhares de euros.

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

VOLUME EM GESTÃO
(milhares de euros)

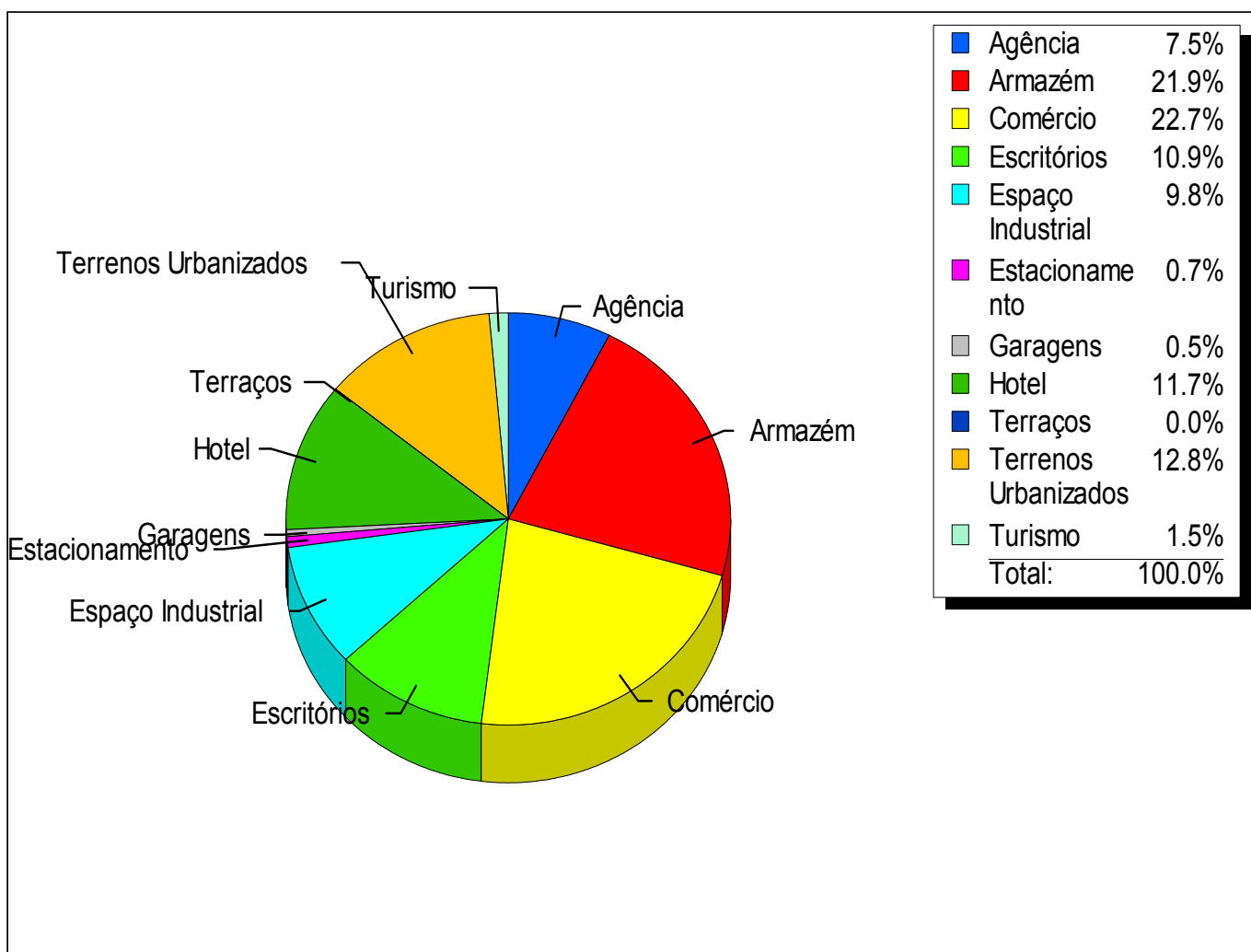
Rubrica	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Volume*	488.604	860.278	905.551	1.126.245	1.374.083	1.458.626
Crescimento		76%	5%	24%	22%	6%

* Em milhares de euros.

Com base no relatório da APIFIN de 31/12/2003, o mercado dos fundos de investimento imobiliário apresentava um volume em gestão de 5.850.421 milhares de euros, uma evolução de 17% relativamente a 31/12/2002, do qual o Gespatrimónio Rendimento detinha uma quota de mercado de 24%.

Relativamente aos fundos de investimento imobiliário abertos, estes apresentaram uma evolução no ano de 15%, para um volume em gestão de 3.561.673 milhares de euros, detendo o Gespatrimónio Rendimento uma quota de mercado de 41%, liderando desta forma, em activos líquidos sob gestão, em perto do triplo, relativamente ao segundo maior fundo do mercado.

Em 31 de Dezembro de 2003, o portfolio dos investimentos imobiliários do fundo estava estruturado da seguinte forma:



Balanço

Fundo: Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2003

ACTIVO

Valores em milhares de Euros

Código	Designação	PERÍODO N			PERÍODO N-1	
		Bruto	Mais valias	Menos valias	Líquido	Líquido
IMÓVEIS						
31	Terrenos	67 906	23 747	0	91 653	77 673
32	Construções					
3211+3212	Construções Acabadas	758 679	63 827	15 867	806 639	701 305
322	Construções em Curso	200 888	33 850	0	234 738	204 219
33	Adiantamentos por Compras de Imóveis	17 566	0	0	17 566	43 817
	TOTAL IMÓVEIS	<u>1 045 039</u>	<u>121 424</u>	<u>15 867</u>	<u>1 150 596</u>	<u>1 027 014</u>
CARTEIRA DE TÍTULOS						
22	Part. em Soc. Imobiliárias	87 290	2 691	0	89 981	97 775
	TOTAL CARTEIRA DE TÍTULOS	<u>87 290</u>	<u>2 691</u>	<u>0</u>	<u>89 981</u>	<u>97 775</u>
CONTAS DE TERCEIROS						
413	Rendas Vencidas a Regularizar	3 726			3 726	1 180
419	Outros Valores a Receber	6 367			6 367	7 389
427	Sector Público Administrativo	45 983			45 983	44 846
	TOTAL CONTAS DE TERCEIROS	<u>56 076</u>			<u>56 076</u>	<u>53 415</u>
DISPONIBILIDADES						
12	Depósitos à Ordem	196 905			196 905	218 773
14	Certificados de Depósito	0			0	4 000
	TOTAL DISPONIBILIDADES	<u>196 905</u>			<u>196 905</u>	<u>222 773</u>
CONTAS DE REGULARIZAÇÃO						
51	Proveitos a Receber	281			281	475
52	Despesas com custo diferido	3			3	7
58	Outras Contas de Regularização	48			48	79
	TOTAL CONTAS DE REGULARIZAÇÃO	<u>332</u>			<u>332</u>	<u>561</u>
	TOTAL DO ACTIVO	<u>1 385 642</u>	<u>124 115</u>	<u>15 867</u>	<u>1 493 890</u>	<u>1 401 538</u>

Balanço

Fundo: Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2003

PASSIVO

Valores em milhares de Euros

Código	Designação	PERÍODO N	PERÍODO N-1
CAPITAL DO FUNDO			
61	Unidades de Participação	693 855	676 517
63	Variações Patrimoniais	413 257	395 006
64	Resultados Transitados	226 741	196 648
66	Ajustamentos em Imóveis	105 557	75 819
DR	Resultados Líquidos do Período	19 216	30 093
TOTAL CAPITAL DO FUNDO		1 458 626	1 374 083
CONTAS DE TERCEIROS			
421	Resgates a pagar aos participantes	0	4 135
423	Comissões a Pagar	1 627	1 535
424+...+429	Outras Contas de Credores	14 667	5 344
427	Sector Público Administrativo	11 317	11 509
33	Adiantamentos por Venda de Imóveis	5 575	3 407
TOTAL CONTAS DE TERCEIROS		33 186	25 930
CONTAS DE REGULARIZAÇÃO			
52+55	Custos a Pagar	79	141
56	Receitas com Provento Diferido	1 831	1 346
58	Outras Contas de Regularização	168	38
TOTAL CONTAS DE REGULARIZAÇÃO		2 078	1 525
TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		1 493 890	1 401 538
Número de Unidades de Participação		139 105 465	135 629 371
Valor Unitário das Unidades de Participação		10,49	10,13

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2003

CUSTOS E PERDAS

Valores em milhares de Euros

<i>Código</i>	<i>Designação</i>	<i>Período N</i>	<i>Período N-1</i>
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES		
724+...+728	Comissões Outras, de Operações Correntes	15 904	14 322
732	Perdas em Operações Financeiras Na Carteira de Títulos	7 795	5 375
733	Em Imóveis	0	43
741	Impostos e Taxas Indirectos	19	6
742	Directos	11 591	12 242
76	Fornecimentos e serviços externos	4 508	4 647
77	Outros Custos e Perdas Correntes	55	11
	TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	39 872	36 646
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		
781	Valores Incobráveis	593	422
784...788	Outras Perdas Eventuais	0	28
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	593	450
RL	Resultado Líquido do Período	19 216	30 093
	TOTAL	59 681	67 189

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2003

PROVEITOS E GANHOS

Valores em milhares de Euros

<i>Código</i>	<i>Designação</i>	<i>Período N</i>	<i>Período N-1</i>
	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
811+818	Juros e Proveitos Equiparados Outros, de Operações Financeiras	4 018	5 810
832	Ganhos em Operações Financeiras Na Carteira de Títulos	0	6 674
833	Em Imóveis	647	3 919
87	Outros Proveitos e Ganhos Correntes	4	16
86	Rendimentos de Imóveis	54 880	50 729
	TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	59 549	67 148
	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
883	Ganhos de Exercícios Anteriores	6	0
884...888	Outros Ganhos Eventuais	126	41
	TOTAL PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS(D)	132	41
	TOTAL	59 681	67 189
RESUMO			
	Resultado da Carteira de Títulos	(19 386)	(10 943)
	Resultados de Imóveis	50 372	46 082
	Resultado das Operações Extrapatrimoniais	0	0
	Resultados Correntes = (B)-(A) + 742	31 268	42 744
	Resultados Eventuais = (D)-(C)	(461)	(409)
	Resultados Antes de Impostos sobre o Rendimento	30 807	42 335
	Resultados Líquidos do Período = (RL)	19 216	30 093

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Fluxos Monetários

Fundo: Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2003

Valores em milhares de Euros

Discriminação dos Fluxos	De 01.01.03 a 31.12.03		De 01.01.02 a 31.12.02	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
Recebimentos				
Subscrição Unid.Participação	194 899		398 417	
Pagamentos				
Resgates de Unid.Participação	163 446		199 324	
Fluxo das Operações sobre as Unidades do Fundo		31 453		199 093
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
Recebimentos				
Juros de Depos.Banc.	3 351		4 199	
Juros de Cert.Depos.	20		67	
Out.Receb.Oper.Corr.	8 766		32 673	
	<u>12 137</u>		<u>36 939</u>	
Pagamentos				
Comissão de Gestão	14 171		12 588	
Comissão de Depósito	1 397		1 212	
Impostos e Taxas	15 993		12 912	
Taxa de Supervisão	225		218	
Out.Pag.Oper.Correntes	69		553	
	<u>31 855</u>		<u>27 483</u>	
Fluxo das Operações Gestão Corrente		(19 718)		9 456
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
Recebimentos				
Alienação de Imóveis	100		13 547	
Rend. De Imóveis	60 097		55 657	
Rend. De Particip. Soc. Imobiliárias	0		2 975	
Adiant.p/conta de venda de imóveis	3 750		765	
Out. Receb.Valores Imobiliários	7 000		0	
	<u>70 947</u>		<u>72 944</u>	
Pagamentos				
Aquisição Imóveis	47 211		57 927	
Fornecimentos e serv.externos com imóveis	4 227		4 923	
Adiant.p/conta Imóveis	9 479		24 160	
Outros pagamentos Val.Imobiliários	47 766		64 197	
	<u>108 683</u>		<u>151 207</u>	
Fluxo das Operações com Valores Imobiliários		(37 736)		(78 263)
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
Recebimentos				
Ganhos Extraordinários	133		47	
		<u>133</u>		<u>47</u>
Saldo dos Fluxos Monetários do Período.....(A)		(25 868)		130 333
Disponibilidades no Início do Período.....(B)		222 773		102 954
Disponibilidades no Fim do Período.....(C)		196 905		233 287

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GESPATRIMÓNIO RENDIMENTO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003

(Valores expressos em milhares de Euros)

INTRODUÇÃO

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento nº 11/2002, de 5 de Julho de 2002, 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 Gespatriónio Rendimento (o Fundo) é um fundo de investimento imobiliário aberto, gerido pela ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, SA, (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, 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 Internacional de Crédito (BIC) assume as funções de Banco Depositário do Fundo e nessa qualidade tem a custódia de todos os activos mobiliários que constituem o Gespatriónio 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 Agosto de 2002.

(b) Especialização dos exercícios

Na preparação das contas do Fundo Gepatrimónio 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 dois anos, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel, devendo o valor considerado situar-se entre o valor de aquisição e o valor médio das avaliações efectuadas.

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 avaliados em 2003, foram reconhecidos integralmente no Capital do Fundo em Junho.

(f) 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.

(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%. 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 e taxas na 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 anos contado a partir do ano a que respeitam.

NOTA 1 - VALIAS POTENCIAIS EM IMÓVEIS

	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações	Valia
Terreno Carnide	7,352	10,875	2,810
Qt Seara Baixo - Gaia I	24,834	94,700	1,496
Lote 4 - Terreno Lugar Camareiras	728	1,186	637
Lote 5 - Terreno Lugar Camareiras	651	1,186	633
Lote 9 - Terreno Lugar Camareiras	430	778	402
Retail Park Grijó	22,119	23,225	0
Beloura Shopping, Qt Beloura	39,603	36,825	0
Ed. Fabril- Braga	4,365	4,368	0
Parque Industrial do Lago	65,852	83,064	17,010
Im. Lote 7, Tagus Park	605	4,945	0
1 Im. Quart. Campolide	58,139	336,058	19,265
Tr L.Sampaio-Gaia II	18,537	81,250	8,149
Imóvel Loures	10,208	46,589	221
Imovel Alcântara	14,090	15,368	6,974
Armazém C - S. Caetano	1,057	2,493	0
Espaço Comercial Canelas	220	313	0
Fr Rua Oliveira Martins	1,012	1,040	28
Campera Outlet	79,029	71,390	(7,639)
Leiria Retail Park	18,499	21,534	3,035
18 Fr. Minho Center Braga	21,237	26,375	5,138
Rua João Saraiva, Lisboa	4,287	4,265	(22)
Pav.Póvoa Lanhoso	605	605	0
Pr Padim da Graça	1,847	1,866	19
1 Fr. Im. R. Manuel M. Barros, 530 (**)	10,015	11,248	551
Armazém Qta Lançada, Montijo (**)	9,138	9,425	0
Edifício Península (*)	504	531	(5)
C. Comercial Carrefour Loures	21,457	21,259	(198)
C. Comercial Carrefour Montijo	19,537	19,566	30
Ed. Escritórios EE13, Qt Beloura (**)	10,478	16,125	2,464
2 Fr. Im. R. Montepio, Abrantes	859	1,036	177
1 Fr. Im. R. Elias Garcia, Amadora	2,596	2,878	282
1 Fr. Im. Est. Benfica, Lisboa	1,471	1,623	152
1 Fr. Im. Av. Cons. Fern. Sousa, Lx	758	911	153
1 Im. R. Fraternidade Operária, Carnaxide	12,470	14,433	1,963
4 Fr. Im. R. Álvares Cabral, Porto	1,052	1,519	467
Im. Av. Sá da Bandeira, Coimbra	3,698	4,029	331
1 Fr. Im. Praça da República, Elvas	872	972	100
1 Fr. Im. Arc. Parque Nascente, Estoril	1,062	1,233	170
Im. R. da Alfândega, Funchal	3,990	4,361	371
Im. Pr. D. Afonso Henriques, Guimarães	1,045	1,321	276
1 Fr. Im. Av. José Costa Meallha, Loulé	1,107	1,141	33
Im. Largo do Rossio, Mangualde	653	685	31
2 Fr. Im. R. Horta de Fanares, Sintra	589	703	114
Im. Pr. República, Montijo	948	1,363	415
3 Fr. Im. R. República, Moura	722	822	99
Im. Largo 5 de Outubro, Oeiras	1,097	1,110	12
Fr. Im. Av República, Olhão	616	721	106
Im. Pr. Gonçalo Velho, Ponta Delgada	837	1,028	191

	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações	Valia
2 Fr. Im. Pr. Liberdade, Monsaraz	469	586	117
1 Fr. Im. Av. Dr. Roberto F. Fonseca, S.Magos	438	514	76
1 Fr. Im. Pr. Luis Ribeiro, São João Madeira	1,147	1,439	292
10 Fr. Im. Av. 5 Outubro, Setúbal	1,801	1,995	194
1 Fr. Im. Av. Norton de Matos, Tomar	896	1,075	179
1 Fr. Im. R. D. Pedro V, Trofa	808	935	127
Im. Av. 5 de Outubro, Lisboa	2,793	4,787	1,994
1 Fr. Im. Av. 25 Abril, Almada	1,240	1,396	155
1 Fr. Im. Av. Rio Janeiro, Lisboa	1,033	1,170	137
1 Fr. Im. Urb. A. Adegas, Bobadela	459	543	84
Im. Largo Barão S. Martinho, Braga	828	958	129
1 Fr. Im. EN 10, Corroios	538	621	83
Im. R. Santarém, Coruche	384	463	79
1 Fr Im. R. 20, Espinho	878	952	74
3 Fr. Im. R. Vitor Gordon, Estremoz	933	1,056	123
Im. R. José M. R. Silva, Lordelo	406	456	50
Im. R. Marquês Pombal, Marinha Grande	551	606	55
Fr. Im. Av. G. Coutinho, Montemor	437	473	36
Im. Mouzinho Silveira, Porto	319	491	172
Im. Av. Liberdade, Portalegre	763	831	67
1 Fr. Im. Av. S. José, Sacavém	538	616	78
2 Fr. Santiago do Cacém	399	428	29
Fr. Im. R. 4 Caminhos, Senhora da Hora	602	707	105
2 Fr. Im. Pr. Luis Camões, Vila Conde	549	619	71
Im. Vila Franca Xira	580	727	146
Fr. Im. Av. 1º Maio, Vila Real	758	799	40
3 Fr. Im. Av. José Rufino, Alijó	371	406	34
Fr. Im. R. Elias Garcia, Amadora	299	325	25
Fr. Im. R. Gomes Palma, Beja	814	897	82
1 Fr. Im. Av. Brasil, Figueira Foz	623	652	28
Fr. Urb. Solátia, Carnaxide	781	906	125
Fr. Oliveira de Azeméis	227	286	58
1 Fr. Im. R. Manut. Militar, Coimbra	584	631	47
2 Fr. Im. Av. Praia, Ovar	259	319	60
1 Fr. Im. R. Boble, Freixo Espada Cinta	190	213	23
1 Fr. Im. R. Padre Ant. P. Figueiredo, Mação	336	408	72
Im. R. Brito Capelo, Matosinhos	359	445	86
1 Fr. Im. Pr. República, Alcoutim	150	160	10
1 Im. R. S. João, Angra do Heroísmo	504	546	42
1 Fr. Im. R. Forças Armadas, Barrancos	85	84	(1)
1 Fr. Im. Av. Albino Marques, Delães	214	228	14
2 Fr. Im. R. República, Gouveia	429	464	35
1 Fr. Im. R. Mj. Caldas Xavier, Odivelas	559	614	55
1 Fr. Im. R. Nova do Seixo, Matosinhos	206	206	0
1 Fr. Im. R. Campo Alegre, Porto	299	324	24
2 Fr. Im. Ínsua, Penalva do Castelo	309	317	7
2 Fr. Im. Av. 25 Abril, Pontinha	723	800	76
2 Fr. Im. R. Cons. João Matoso, Soure	474	476	2
1 Im. R. Central do Sobreiro, Vermoim Maia	643	656	13
2 Fr. Av. 25 Abril, Ílhavo	329	374	44

	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações	Valia
1 Im. R. Actor Ant. Silva, Lisboa	9,632	13,525	3,893
Imóvel Alfragide	2,370	3,554	1,183
1 Im. R. Abade Tagilde, Guimarães	773	989	215
26 Fracções Porto	2,664	3,570	906
71 Fr. Mirafleres	7,486	8,578	1,092
156 Fracções Lisboa	12,641	15,490	2,849
Im. R. Vale do Pereiro, Lisboa	4,829	5,225	396
1 Fr. Av. Liberdade, Lisboa	1,426	1,290	(136)
2 Fr. R. Castilho, Lisboa	1,291	1,595	304
Ed. 8 Qta. Beloura	8,820	8,883	63
Edifício Monsanto	15,838	15,950	112
Edifício Lacoste (*)	2,263	2,286	(19)
Im. Av. Fernão Magalhães, Coimbra	20,161	20,377	216
Edifício PT - Expo (**)	17,397	17,733	0
Armazém B - S. Caetano	11,807	11,645	(162)
Armazém Palmela 3	14,323	16,755	2,432
Armazém Palmela 4	15,372	16,050	678
Hotel Tivoli Tejo	32,071	33,640	1,569
1 Fr. Pontal Touro, V.F. Xira	2,532	3,755	1,223
Armazém Montijo	587	1,014	427
Im. Varzea Ponte Silveira	1,637	2,215	578
Hotel Astória	3,628	3,565	(63)
Hotel Fonte Santa	3,093	3,040	(53)
Centro Saúde e Hidroterapia	1,053	988	(66)
São Carlos - Edifício Fabril	7,413	7,159	(254)
Hotel Almansor	20,714	21,695	981
2 Im. Ajuda, Peniche	606	813	207
Im. Quinta das Drogas e da Verdelha	10,379	12,908	2,529
Armazém Azambuja 1	12,629	16,820	4,191
Armazém Azambuja 2	23,322	22,285	(1,037)
Armazém Azambuja 3	11,675	13,578	1,903
25 Fr Póvoa Lanhoso	5,825	6,212	387
Armazém Palmela 1	9,901	9,825	(76)
Armazém Azambuja 4	7,218	7,578	359
Armazém Azambuja 5	20,732	18,190	(2,542)
Vilamoura Marinotel	29,841	33,805	3,964
Campo Golfe Salgados	8,093	7,913	(180)
Im. Castanheira, V. F. Xira	8,385	9,625	1,240
Campo de Golfe Vilasol	7,060	9,000	1,940
Hotel Tivoli	34,068	35,625	1,557
Lug Cruzeiro Lt M1	6,304	6,700	396
Arm. Póvoa Lanhoso	3,229	3,705	476
Arm. S/nº Póvoa Lanhoso	1,261	1,228	(33)
Armazém Canelas A	12,639	14,978	2,339
Armazém Palmela 2	13,397	12,840	(557)
8 Fr. P. Ind. Cabra Figa	6,186	4,852	(1,334)
Imovel em Adarse	17,337	17,795	458
Parque Logístico Salgados da Póvoa (**)	12,673	13,645	0
1 Fr S.J.Arroios, Lisboa	2,076	2,012	(64)
4 Fr Torres Lisboa (*)	4,600	4,515	400
2 Fr Torres de Lisboa	973	543	(430)
15 Fr. Im. Av. República, Algés	2,052	1,058	(994)
TOTAL	1,027,473	1,554,935	105,557

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

(**) – Imóveis valorizados entre o custo de aquisição e a média dos valores das avaliações

Os imóveis que têm contratos de promessa de compra e venda encontram-se valorizados ao valor prometido de venda e não à média dos valores das avaliações efectuadas, por ser esse o melhor valor indicativo de mercado.

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.

NOTA 2 - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CAPITAL DO FUNDO

Descrição	Saldo Inicial	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultado Período.	Saldo Final
Valor base	676 517	94 388	(77 050)				693 855
Diferença subs. resgates	395 006	100 512	(82 261)				413 257
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	196 648				30 093		226 741
Ajustamentos em imóveis	75 819				29 738		105 557
Resultados do período	30 093				(30 093)	19 216	19 216
Soma	1 374 083	194 900	(159 311)	0	29 738	19 216	1 458 626
Nº de unidades participação	135 629 371						139 105 465
Valor unid. participação (em Euros)	10,13						10,49

O aumento do capital do Fundo de 1 374 083 milhares de Euros, em 31 de Dezembro de 2002, para 1 458 626 milhares de Euros em 31 de Dezembro de 2003, resultou essencialmente do volume de subscrições efectuado no ano.

NOTA 3 - IMÓVEIS

As aplicações em imóveis apresentam-se em Anexo.

Em 31 de Dezembro de 2003, 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 Gepatrimónio Rendimento no desenvolvimento da sua actividade de investimento imobiliário procedeu, durante o ano de 2003, à aquisição de seis imóveis no valor total de 78 652 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 (16 %) e comércio/escritórios (84 %).

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

Imóveis	Valor de Aquisição
Lote 7 Tagus Park - Oeiras	600
1 Prédio Urbano Av. Fernão Magalhães - Coimbra	20 000
1 Prédio Urbano denominado Edifício PT - Expo	17 000
1 Prédio Urbano R. Manuel Moreira de Barros - V. N. Gaia	9 128
Centro Comercial Carrefour - Montijo	19 352
Parque Logístico Salgados da Póvoa	12 572
TOTAL	<u>78 652</u>

Ainda durante o ano de 2003, o Fundo alienou um imóvel no valor total de 1 681 milhares de Euros, conforme detalhado abaixo:

Imóveis	Valor de Venda
Lote 14 Terreno Lugar das Camareiras - Lisboa	1 681
TOTAL	<u>1 681</u>

Na sequência da publicação do Decreto-Lei 60/2002 de 20 de Março e do Regulamento 8/2002 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, a Sociedade Gestora tem vindo a adequar progressivamente a composição do património do Fundo às regras estabelecidas na legislação supra citada.

Tratando-se de uma situação resultante de aquisições, na sua grande maioria, anteriores a 31 de Dezembro de 2000, a Sociedade Gestora tem actuado no sentido de evitar a realização de alienações precipitadas, com inevitáveis prejuízos para os participantes.

Assim, em 31 de Dezembro de 2003, e apesar das medidas já adoptadas subsistem ainda as situações de ultrapassagem de limites, a saber:

DESCRIÇÃO**% VALOR MÉDIO DO FUNDO****31/12/2003**

Rácio de Imóveis	75,15%
Terrenos / Projectos de Construção	21,86%

Relativamente à Sociedade detida pelo Fundo, salientamos o facto de ter já sido alienada a exposição no Brasil em Junho de 2002 e de se estar a desenvolver os melhores esforços no sentido de se alienar a Sociedade Offaly, dado que o novo regime jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário não permite a detenção de participações em Sociedades imobiliárias.

NOTA 4 – CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES IMOBILIÁRIAS

O Fundo não deteve em carteira, no exercício de 2003, 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 2003 o Fundo detém uma participação de 100% no capital social da Offaly – Sociedade Imobiliária, Sociedade Unipessoal, Lda, sediada na Zona Franca da Madeira que é 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 2003, apresenta-se então como segue:

Sociedade	31.12.2003						
	Participação directa no capital	Valor de aquisição	Mais/(menos) valias	Valor líquido	Lucro/(Prejuízo) do exercício	Capitais Próprios (a)	Valor correspondente no capital próprio
Offaly (i)	100%	87.290	2.691	89.981	(4.459)	94.440	89.981

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

(a) Capitais próprios excluindo o Resultado líquido do exercício.

(i) Contas são reportadas a 30 de Setembro de 2003.

(ii) Contas são reportadas a 30 de Setembro de 2002.

O Fundo procedeu em 31 de Dezembro de 2003 à aplicação do método de equivalência patrimonial para valorimetria das suas participadas. No entanto, devido ao apuramento mensal 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 de Dezembro de 2003.

Consequentemente, nas demonstrações financeiras do Fundo Gespatrimónio Rendimento em 31 de Dezembro de 2003 o efeito da equivalência patrimonial reflecte as contas das sociedades participadas em 30 de Setembro de 2003.

Estrutura do grupo Offaly

Em 31 de Dezembro de 2003 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, estando prevista a sua conclusão no primeiro trimestre de 2004.

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 2003, o valor ascende a 48 335 milhares de dólares, sendo remunerado à taxa 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 oportunidade de alienação.

Em 31 de Dezembro de 2003, 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%	30-09-2003	(3.422)	50.550	47.128
Kelly Engineering	Chipre	100%	31-12-2002	363	2.021	2.384
						49.512

- (a) Lucro/(prejuízo) convertido da moeda base para euros ao câmbio de 31 de Dezembro de 2002.
 (b) Capitais próprios excluindo o Resultado líquido do exercício e incluindo diferenças de conversão cambial a data de 30 de Setembro de 2003.

As demonstrações financeiras da Offaly, em 30 de Setembro de 2003, registam os seguintes proveitos/(custos) relativos às participações nas sociedades imobiliárias:

Sociedade	Sede	Participação directa no capital	Mais/menos valias em 30.09.2003
Sandcliff a)	Madeira	99,99%	(3.422)
Kelly Engineering	Chipre	100%	0
			(3.422)

a) A menos-valia registada na Offaly referente à participação na Sandcliff deriva essencialmente da desvalorização cambial de USD face ao EUR ocorrida durante o ano de 2003.

NOTA 6 – DERROGAÇÃO ÀS DISPOSIÇÕES DO PCFII

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

NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

Descrição	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Numerário				
Depósitos à ordem	218 773			196 905
Certificados de Depósito	4 000	73 500	73 500	0
TOTAL	222 773	73 500	73 500	196 905

O decréscimo das disponibilidades em 12% resultou do volume de aquisições de imóveis realizadas e dos contratos de promessa de compra efectuados durante o exercício de 2003.

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 10 544 milhares de Euros.

NOTA 12 – RETENÇÃO DE IMPOSTOS

No decurso do exercício de 2003, 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.

Não obstante, no exercício de 2002, sobre os rendimentos obtidos foram efectuadas, por terceiros, retenções de impostos sobre rendimentos prediais que ascenderam a 217 milhares de Euros, e sobre rendimentos de capitais, nomeadamente dividendos pagos pela Sociedade Offaly ao Fundo, no valor de 525 milhares de Euros.

NOTA 13 – RESPONSABILIDADES ASSUMIDAS POR E PARA COM TERCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2003, as responsabilidades assumidas com terceiros são como segue:

Descrição	31.12.03	31.12.02
Operações a prazo de compra - Imóveis	48 001	38 969
Operações a prazo de venda - Imóveis	59 094	39 711
TOTAL	107 095	78 680

Em 31 de Dezembro de 2003, os imóveis objecto de operações a prazo de compra, eram os seguintes:

- (i) 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;
- (ii) Residência Universitária na Póvoa do Lanhoso por 14 500 milhares de Euros, dos quais se encontram já pagos 4 350 milhares de Euros;
- (iii) Lote 8 Tagus Park em Oeiras por 5 503 milhares de Euros, dos quais se encontram já pagos 298 milhares de Euros;
- (iv) Lote 9 Tagus Park em Oeiras por 17 800 milhares de Euros, dos quais se encontram já pagos 963 milhares de Euros;
- (v) Lote 33 na Azinhaga das Galhargas em Lisboa por 10 198 milhares de Euros, dos quais não foi pago qualquer valor.

Em 31 de Dezembro de 2003, os imóveis objecto de operações a prazo de venda eram os seguintes:

- (i) 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;
- (ii) 3 lotes de terreno no lugar das Camareiras, Azinhaga do Cerrado em Lisboa por 3 601 milhares de Euros, dos quais se encontram já recebidos 1 800 milhares de Euros;
- (iii) 4 fracções nas Torres de Lisboa por 5 000 milhares de Euros, dos quais se encontram já recebidos 3 750 milhares de Euros;
- (iv) 2 fracções no Edifício Península no Porto por 499 milhares de Euros, dos quais se encontram já recebidos 25 milhares de Euros;
- (v) Edifício Lacoste em Lisboa por 2 245 milhares de Euros, dos quais não foi recebido qualquer sinal;

- (vi) Imóvel em Alcântara, Lisboa por 21 064 milhares de Euros, dos quais não foi recebido qualquer sinal.

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

14.1 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 mora que a sociedade prevê cobrar na íntegra, pelo que não foram constituídas quaisquer provisões.

A rubrica Outros valores a receber regista um montante de 6 367 milhares de Euros referente, essencialmente, a adiantamentos de comissões a promotores imobiliários e a rendas que, à data de 31 de Dezembro de 2003, ainda não se encontravam em mora.

O saldo da rubrica Sector Público Administrativo, a 31 de Dezembro de 2003, deve-se sobretudo ao significativo montante de IVA a receber de 45 712 milhares de Euros (2002: 44 527 milhares de Euros), que se decompõe em :

Descrição	31.12.03	31.12.02
IVA - Reembolsos pedidos	6 069	-
IVA suportado (a)	39 643	44 527
TOTAL	45 712	44 527

(a) referente a imóveis que, a 31 de Dezembro de 2003, 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 Contas de regularização do Activo

Descrição	31.12.03	31.12.02
Proveitos a receber		
de depósitos à ordem	281	473
de certificados de depósito	0	2
	<u>281</u>	<u>475</u>
Despesas com custo diferido		
seguros	3	7
	<u>3</u>	<u>7</u>
Outras contas de regularização	48	79
TOTAL	332	561

14.3 Contas de terceiros do Passivo

A variação da rubrica Resgates a pagar aos participantes resulta da alteração da periodicidade de subscrições e resgates de unidades de participação que passou, a partir de 1 de Janeiro de 2003, de diária para mensal, não havendo por isso valores a pagar aos participantes no final do mês.

Em 31 de Dezembro de 2003 a rubrica 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.

O aumento registado na rubrica Outras contas de credores deve-se à aquisição do Edifício PT-Expo no valor de 17 000 milhares de Euros, dos quais ainda se encontram por liquidar 9 077 milhares de Euros, conforme estabelecido contratualmente.

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

14.4 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.

14.5 Comissões

Durante o exercício de 2003, o Fundo suportou os seguintes valores de comissões:

Descrição	31.12.03	31.12.02
Comissão de gestão	14 252	12 804
Comissão de depósito	1 425	1 280
Outras	227	238
TOTAL	15 904	14 322

A variação apresentada nos custos com comissões resulta do aumento Valor Líquido Global do Fundo, que passou de 1 374 083 milhares de Euros, em 31 de Dezembro de 2002, para 1 458 626 milhares de Euros, em 31 de Dezembro de 2003.

14.6 Impostos

Durante o exercício de 2003, o Fundo suportou os seguintes impostos:

Descrição	31.12.03	31.12.02
Sobre rendimentos prediais	10 665	9 702
Sobre rendimentos de capitais	803	2 037
Sobre mais valias prediais	102	503
Outros rendimentos	40	6
TOTAL	11 610	12 248

14.7 Ganhos em operações financeiras

O aumento na rubrica Perdas em operações financeiras deve-se sobretudo ao registo das menos valias da Sociedade Offaly, decorrente da aplicação do método da equivalência patrimonial às demonstrações financeiras da sociedade a 30 de Setembro de 2003 (ver Nota 4).

NOTA 15 - ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de Dezembro de 2003.

- : - : - : - : - : -

Composição discriminada da Carteira de Activos

						2003-12-31
	Área (m2)	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel
1 - IMOVEIS SITUADOS EM PORTUGAL						1.133.030.409,20
1.1. Projectos de Construção						326.390.604,81
Habituação						39.973.840,31
Terreno Carnide	30.000	2002-05-31	11.000.000,00	2002-05-31	10.750.000,00	10.162.114,92
Qt Seara Baixo - Gaia I	110.000	2002-05-31	91.000.000,00	2002-05-31	98.400.000,00	26.330.044,40
Lote 4 - Terreno Lugar Camareiras	2.607	2002-05-31	1.270.000,00	2002-05-31	1.102.500,00	1.365.384,42
Lote 5 - Terreno Lugar Camareiras	2.571	2002-05-31	1.270.000,00	2002-05-31	1.102.500,00	1.284.302,80
Lote 9 - Terreno Lugar Camareiras	1.698	2002-05-31	800.000,00	2002-05-31	756.000,00	831.993,77
Comércio						148.952.441,24
Retail Park Grijó	15.200	2002-05-31	25.450.000,00	2002-08-31	21.000.000,00	22.119.893,22
Beloura Shopping, Qt Beloura	32.000	2003-09-15	34.000.000,00	2003-09-15	39.650.000,00	39.604.469,99
Ed. Fabril- Braga	7.683	2003-02-28	4.215.000,00	2003-02-28	4.520.000,00	4.364.894,86
Parque Industrial do Lago	200.000	2003-12-31	88.075.000,00	2002-06-01	78.053.000,00	82.863.183,17
Serviços						605.475,47
Im. Lote 7, Tagus Park	2.709	2003-02-28	5.190.000,00	2003-03-31	4.700.000,00	605.475,47
Outros						136.858.847,79
1 Im. Quart. Campolide	48.964	2002-05-31	328.800.000,00	2002-05-31	343.315.784,00	77.403.870,34
Tr L.Sampaio-Gaia II	219.600	2002-05-31	82.500.000,00	2002-05-31	80.000.000,00	26.685.687,49
Imóvel Loures	70.281	2003-05-31	42.678.000,00	2003-05-31	50.500.000,00	10.429.280,06
Imovel Alcântara	24.646	2002-05-31	14.300.000,00	2002-05-31	16.435.000,00	21.063.682,00
Armazém C - S. Caetano	4.535	2002-01-18	2.600.000,00	2002-01-18	2.385.000,00	1.056.588,43
Espaço Comercial Canelas	382	2002-01-18	280.000,00	2002-01-18	345.000,00	219.739,47

1.2. Construções Acabadas							806.639.804,38
1.2.1 Arrendadas							752.890.593,02
Habitacao							1.040.000,00
Fr Rua Oliveira Martins	803	2002-05-31	1.030.000,00	2002-05-31	1.050.000,00		1.040.000,00
Comercio							187.061.891,10
Campera Outlet	160.000	2003-05-31	74.080.000,00	2003-05-31	68.700.000,00		71.390.000,00
Leiria Retail Park	36.580	2003-05-31	21.400.000,00	2003-05-31	21.667.129,00		21.533.564,50
18 Fr. Minho Center Braga	10.097	2003-05-31	26.750.000,00	2003-05-31	26.000.000,00		26.375.000,00
Rua João Saraiva, Lisboa	1.716	2003-05-31	4.236.500,00	2003-05-31	4.292.500,00		4.264.500,00
Pav.Póvoa Lanhoso	1.237	2003-05-31	595.000,00	2003-05-31	615.500,00		605.250,00
Pr Padim da Graça	2.595	2003-05-31	1.860.000,00	2003-05-31	1.872.000,00		1.866.000,00
1 Fr. Im. R. Manuel M. Barros, 530	4.516	2003-09-30	11.096.000,00	2003-09-30	11.400.000,00		10.566.000,00
Armazém Qta Lançada, Montijo	29.892	2003-09-15	9.600.000,00	2003-09-15	9.250.000,00		9.137.622,70
Edificio Peninsula	112	2003-05-31	530.000,00	2003-05-31	532.000,00		498.753,90
C. Comercial Carrefour Loures	21.907	2002-11-27	21.259.000,00	2002-12-19	21.259.000,00		21.259.000,00
C. Comercial Carrefour Montijo	16.075	2003-10-31	19.500.000,00	2003-10-30	19.632.400,00		19.566.200,00
Servicos							184.072.502,79
Ed. Escritórios EE13, Qt Beloura	1.317	2002-05-31	3.275.646,00	2002-05-31	3.126.753,00		2.569.287,49
2 Fr. Im. R. Montepio, Abrantes	1.080	2003-05-31	1.035.000,00	2003-05-31	1.036.000,00		1.035.500,00
1 Fr. Im. R. Elias Garcia, Amadora	2.000	2003-05-31	2.800.000,00	2003-05-31	2.956.000,00		2.878.000,00
1 Fr. Im. Est. Benfica, Lisboa	796	2003-05-31	1.570.000,00	2003-05-31	1.676.500,00		1.623.250,00
1 Fr. Im. Av. Cons. Fern. Sousa, Lx	447	2003-05-31	900.000,00	2003-05-31	921.500,00		910.750,00
1 Im. R. Fraternidade Operária, Carnaxide	13.602	2003-05-31	14.216.000,00	2003-05-31	14.650.000,00		14.433.000,00
4 Fr. Im. R. Álvares Cabral, Porto	762	2003-05-31	1.525.000,00	2003-05-31	1.513.000,00		1.519.000,00
Im. Av. Sá da Bandeira, Coimbra	3.170	2003-05-31	4.030.000,00	2003-05-31	4.028.000,00		4.029.000,00
1 Fr. Im. Praça da República, Elvas	791	2003-05-31	950.000,00	2003-05-31	993.000,00		971.500,00
1 Fr. Im. Arc. Parque Nascente, Estoril	552	2003-05-31	1.160.000,00	2003-05-31	1.305.000,00		1.232.500,00
Im. R. da Alfândega, Funchal	2.580	2003-05-31	4.330.000,00	2003-05-31	4.392.000,00		4.361.000,00
Im. Pr. D. Afonso Henriques, Guimarães	1.064	2003-05-31	1.366.000,00	2003-05-31	1.276.000,00		1.321.000,00

1 Fr. Im. Av. José Costa Meallha, Loulé	751	2003-05-31	1.100.000,00	2003-05-31	1.181.500,00	1.140.750,00
Im. Largo do Rossio, Mangualde	648	2003-05-31	690.000,00	2003-05-31	679.000,00	684.500,00
2 Fr. Im. R. Horta de Fanares, Sintra	446	2003-05-31	680.000,00	2003-05-31	725.500,00	702.750,00
Im. Pr. República, Montijo	1.374	2003-05-31	1.395.000,00	2003-05-31	1.331.000,00	1.363.000,00
3 Fr. Im. R. República, Moura	1.140	2003-05-31	820.000,00	2003-05-31	823.500,00	821.750,00
Im. Largo 5 de Outubro, Oeiras	615	2003-05-31	1.070.000,00	2003-05-31	1.149.500,00	1.109.750,00
Fr. Im. Av República, Olhão	696	2003-05-31	700.000,00	2003-05-31	742.500,00	721.250,00
Im. Pr. Gonçalo Velho, Ponta Delgada	1.150	2003-05-31	1.040.000,00	2003-05-31	1.016.000,00	1.028.000,00
2 Fr. Im. Pr. Liberdade, Monsaraz	502	2003-05-31	585.000,00	2003-05-31	586.000,00	585.500,00
1 Fr. Im. Av. Dr. Roberto F. Fonseca, S.Magos	590	2003-05-31	510.000,00	2003-05-31	518.500,00	514.250,00
1 Fr. Im. Pr. Luis Ribeiro, São João Madeira	1.266	2003-05-31	1.405.000,00	2003-05-31	1.473.000,00	1.439.000,00
10 Fr. Im. Av. 5 Outubro, Setúbal	1.123	2003-05-31	1.915.000,00	2003-05-31	2.075.000,00	1.995.000,00
1 Fr. Im. Av. Norton de Matos, Tomar	1.003	2003-05-31	1.070.000,00	2003-05-31	1.080.500,00	1.075.250,00
1 Fr. Im. R. D. Pedro V, Trofa	577	2003-05-31	890.000,00	2003-05-31	979.500,00	934.750,00
Im. Av. 5 de Outubro, Lisboa	2.676	2003-05-31	5.000.000,00	2003-05-31	4.574.000,00	4.787.000,00
1 Fr. Im. Av. 25 Abril, Almada	750	2003-05-31	1.316.000,00	2003-05-31	1.475.000,00	1.395.500,00
1 Fr. Im. Av. Rio Janeiro, Lisboa	494	2003-05-31	1.150.000,00	2003-05-31	1.189.500,00	1.169.750,00
1 Fr. Im. Urb. A. Adegas, Bobadela	387	2003-05-31	545.000,00	2003-05-31	540.500,00	542.750,00
Im. Largo Barão S. Martinho, Braga	637	2003-05-31	950.000,00	2003-05-31	965.000,00	957.500,00
1 Fr. Im. EN 10, Corroios	380	2003-05-31	610.000,00	2003-05-31	632.000,00	621.000,00
Im. R. Santarém, Coruche	347	2003-05-31	475.000,00	2003-05-31	450.000,00	462.500,00
1 Fr Im. R. 20, Espinho	736	2003-05-31	930.000,00	2003-05-31	974.000,00	952.000,00
3 Fr. Im. R. Vitor Gordon, Estremoz	1.040	2003-05-31	1.055.000,00	2003-05-31	1.056.000,00	1.055.500,00
Im. R. José M. R. Silva, Lordelo	384	2003-05-31	450.000,00	2003-05-31	462.000,00	456.000,00
Im. R. Marquês Pombal, Marinha Grande	600	2003-05-31	595.000,00	2003-05-31	616.500,00	605.750,00

Fr. Im. Av. G. Coutinho, Montemor	500	2003-05-31	465.000,00	2003-05-31	480.000,00	472.500,00
Im. Mouzinho Silveira, Porto	427	2003-05-31	470.000,00	2003-05-31	512.000,00	491.000,00
Im. Av. Liberdade, Portalegre	730	2003-05-31	815.000,00	2003-05-31	846.000,00	830.500,00
1 Fr. Im. Av. S. José, Sacavém	416	2003-05-31	600.000,00	2003-05-31	632.000,00	616.000,00
2 Fr. Santiago do Cacém	459	2003-05-31	435.000,00	2003-05-31	420.500,00	427.750,00
Fr. Im. R. 4 Caminhos, Senhora da Hora	480	2003-05-31	720.000,00	2003-05-31	693.500,00	706.750,00
2 Fr. Im. Pr. Luis Camões, Vila Conde	460	2003-05-31	590.000,00	2003-05-31	648.500,00	619.250,00
Im. Vila Franca Xira	516	2003-05-31	725.000,00	2003-05-31	728.000,00	726.500,00
Fr. Im. Av. 1º Maio, Vila Real	533	2003-05-31	785.000,00	2003-05-31	812.000,00	798.500,00
3 Fr. Im. Av. José Rufino, Aljô	510	2003-05-31	400.000,00	2003-05-31	411.000,00	405.500,00
Fr. Im. R. Elias Garcia, Amadora	265	2003-05-31	335.000,00	2003-05-31	314.000,00	324.500,00
Fr. Im. R. Gomes Palma, Beja	632	2003-05-31	900.000,00	2003-05-31	893.000,00	896.500,00
1 Fr. Im. Av. Brasil, Figueira Foz	446	2003-05-31	650.000,00	2003-05-31	653.000,00	651.500,00
Fr. Urb. Solátia, Carnaxide	463	2003-05-31	870.000,00	2003-05-31	942.500,00	906.250,00
Fr. Oliveira de Azeméis	275	2003-05-31	285.000,00	2003-05-31	286.500,00	285.750,00
1 Fr. Im. R. Manut. Militar, Coimbra	475	2003-05-31	645.000,00	2003-05-31	616.500,00	630.750,00
2 Fr. Im. Av. Praia, Ovar	413	2003-05-31	320.000,00	2003-05-31	318.000,00	319.000,00
1 Fr. Im. R. Boble, Freixo Espada Cnta	300	2003-05-31	215.000,00	2003-05-31	210.000,00	212.500,00
1 Fr. Im. R. Padre Ant. P. Figueiredo, Mação	548	2003-05-31	425.000,00	2003-05-31	390.000,00	407.500,00
Im. R. Brito Capelo, Matosinhos	288	2003-05-31	440.000,00	2003-05-31	450.000,00	445.000,00
1 Fr. Im. Pr. República, Alcoutim	177	2003-05-31	155.000,00	2003-05-31	165.000,00	160.000,00
1 Im. R. S. João, Angra do Heroísmo	412	2003-05-31	560.000,00	2003-05-31	531.000,00	545.500,00
1 Fr. Im. R. Forças Armadas, Barrancos	110	2003-05-31	85.000,00	2003-05-31	83.500,00	84.250,00
1 Fr. Im. Av. Albino Marques, Delães	240	2003-05-31	235.000,00	2003-05-31	221.000,00	228.000,00
2 Fr. Im. R. República, Gouveia	420	2003-05-31	460.000,00	2003-05-31	468.500,00	464.250,00
1 Fr. Im. R. Mj. Caldas Xavier, Odivelas	398	2003-05-31	585.000,00	2003-05-31	642.000,00	613.500,00
1 Fr. Im. R. Nova do Seixo, Matosinhos	161	2003-05-31	200.000,00	2003-05-31	212.000,00	206.000,00
1 Fr. Im. R. Campo Alegre, Porto	215	2003-05-31	320.000,00	2003-05-31	327.000,00	323.500,00
2 Fr. Im. Ínsua, Penalva do Castelo	419	2003-05-31	325.000,00	2003-05-31	308.000,00	316.500,00
2 Fr. Im. Av. 25 Abril, Pontinha	816	2003-05-31	810.000,00	2003-05-31	789.500,00	799.750,00
2 Fr. Im. R. Cons. João Matoso, Soure	479	2003-05-31	465.000,00	2003-05-31	486.000,00	475.500,00
1 Im. R. Central do Sobreiro, Vermoim Maia	527	2003-05-31	645.000,00	2003-05-31	666.000,00	655.500,00
2 Fr. Av. 25 Abril, Ílhavo	352	2003-05-31	385.000,00	2003-05-31	362.000,00	373.500,00
1 Im. R. Actor Ant. Silva, Lisboa	6.959	2003-05-31	13.300.000,00	2003-05-31	13.750.000,00	13.525.000,00

Imóvel Alfragide	591	2003-05-31	3.805.000,00	2003-05-31	3.302.000,00	3.553.500,00
1 Im. R. Abade Tagilde, Guimarães	670	2003-05-31	1.000.000,00	2003-05-31	977.000,00	988.500,00
26 Fracções Porto	1.605	2003-05-31	3.560.000,00	2003-05-31	3.580.000,00	3.570.000,00
71 Fr. Miraflores	6.993	2003-05-31	8.720.000,00	2003-05-31	8.435.000,00	8.577.500,00
156 Fracções Lisboa	748	2003-05-31	3.286.804,94	2003-05-31	3.137.498,97	3.212.151,96
Im. R. Vale do Pereiro, Lisboa	1.628	2003-05-31	5.270.000,00	2003-05-31	5.180.000,00	5.225.000,00
1 Fr. Av. Liberdade, Lisboa	622	2003-05-31	1.350.000,00	2003-05-31	1.230.000,00	1.290.000,00
2 Fr. R. Castilho, Lisboa	500	2003-05-31	1.600.000,00	2003-05-31	1.590.000,00	1.595.000,00
Ed. 8 Qta. Beloura	3.621	2003-05-31	8.865.000,00	2003-05-31	8.900.000,00	8.882.500,00
Edifício Monsanto	4.833	2002-08-06	13.335.324,11	2002-07-24	13.086.839,81	13.211.081,96
Edifício Lacoste	3.580	2003-05-31	2.230.000,00	2003-05-31	2.342.000,00	2.244.590,00
Im. Av. Fernão Magalhães, Coimbra	23.538	2003-02-28	20.254.000,00	2003-02-28	20.500.000,00	20.377.000,00
Edifício PT - Expo	9.202	2003-05-31	18.316.000,00	2003-05-30	17.150.000,00	17.396.891,38
Outros						380.716.199,13
Armazém B - S. Caetano	10.659	2003-05-31	6.574.499,99	2003-05-31	6.002.099,99	6.288.299,98
Armazém Palmela 3	24.445	2003-05-31	16.790.000,00	2003-05-31	16.720.000,00	16.755.000,00
Armazém Palmela 4	24.445	2003-05-31	15.900.000,00	2003-05-31	16.200.000,00	16.050.000,00
Hotel Tivoli Tejo	26.580	2003-05-31	33.980.000,00	2003-05-31	33.300.000,00	33.640.000,00
1 Fr. Pontal Touro, V.F. Xira	6.318	2003-05-31	3.770.000,00	2003-05-31	3.740.000,00	3.755.000,00
Armazém Montijo	1.500	2003-05-31	1.007.000,00	2003-05-31	1.020.000,00	1.013.500,00
Im. Varzea Ponte Silveira	4.550	2003-05-31	2.260.000,00	2003-05-31	2.170.000,00	2.215.000,00
Hotel Astória	5.328	2003-05-31	3.530.000,00	2003-05-31	3.600.000,00	3.565.000,00
Hotel Fonte Santa	2.755	2003-05-31	3.010.000,00	2003-05-31	3.070.000,00	3.040.000,00
Centro Saúde e Hidroterapia	1.543	2003-05-31	935.000,00	2003-05-31	1.040.000,00	987.500,00
São Carlos - Edifício Fabril	20.587	2003-05-31	7.270.000,00	2003-05-31	7.048.000,00	7.159.000,00
Hotel Almansor	32.262	2003-05-31	21.470.000,00	2003-05-31	21.920.000,00	21.695.000,00
2 Im. Ajuda, Peniche	1.440	2003-05-31	840.000,00	2003-05-31	785.000,00	812.500,00
Im. Quinta das Drogas e da Verdelha	12.873	2003-05-31	7.880.287,98	2003-05-31	8.591.747,18	8.236.017,59
Armazém Azambuja 1	27.056	2003-05-31	16.780.000,00	2003-05-31	16.860.000,00	16.820.000,00
Armazém Azambuja 2	38.432	2003-05-31	22.290.000,00	2003-05-31	22.280.000,00	22.285.000,00
Armazém Azambuja 3	20.346	2003-05-31	13.485.000,00	2003-05-31	13.670.000,00	13.577.500,00
25 Fr Póvoa Lanhoso	28.855	2003-05-31	6.143.000,00	2003-05-31	6.280.000,00	6.211.500,00
Armazém Palmela 1	13.488	2003-05-31	6.526.360,02	2003-05-31	6.599.840,02	6.563.100,02
Armazém Azambuja 4	11.009	2003-05-31	7.530.000,00	2003-05-31	7.625.000,00	7.577.500,00
Armazém Azambuja 5	32.138	2003-05-31	17.850.000,00	2003-05-31	18.530.000,00	18.190.000,00

Vilamoura Marinotel	49.518	2003-05-31	33.210.000,00	2003-05-31	34.400.000,00	33.805.000,00
Campo Golfê Salgados	576.680	2003-05-31	8.125.000,00	2003-05-31	7.700.000,00	7.912.500,00
Im. Castanheira, V. F. Xira	39.468	2003-05-31	9.730.000,00	2003-05-31	9.520.000,00	9.625.000,00
Campo de Golfê Vilasol	500.780	2003-05-31	8.300.000,00	2003-05-31	9.700.000,00	9.000.000,00
Hotel Tivoli	23.605	2003-05-31	34.650.000,00	2003-05-31	36.600.000,00	35.625.000,00
Lug Cruzeiro Lt M1	14.330	2003-05-31	6.870.000,00	2003-05-31	6.530.000,00	6.700.000,00
Arm.Póvoa Lanhoso	7.410	2003-05-31	3.640.000,00	2003-05-31	3.770.000,00	3.705.000,00
Arm. S/nº Póvoa Lanhoso	2.260	2003-05-31	1.206.000,00	2003-05-31	1.250.000,00	1.228.000,00
Armazém Canelas A	25.420	2003-05-31	15.095.000,00	2003-05-31	14.860.000,00	14.977.500,00
Armazém Palmela 2	13.992	2003-03-31	9.495.391,87	2003-03-31	9.334.080,20	9.414.736,04
8 Fr. P. Ind. Cabra Figa	2.700	2003-05-31	1.927.500,00	2003-05-31	1.711.125,00	1.819.312,49
Imovel em Adarse	27.315	2003-05-31	17.940.000,00	2003-05-31	17.650.000,00	17.795.000,00
Parque Logístico Salgados da Póvoa	22.976	2002-11-30	13.875.000,00	2002-11-29	13.414.000,00	12.672.733,01
1.2.2 Não Arrendadas						53.749.211,36
Comercio						7.554.500,00
1 Fr S.J.Arroios, Lisboa	2.300	2003-05-31	2.105.000,00	2003-05-31	1.919.000,00	2.012.000,00
4 Fr Torres Lisboa	2.200	2002-05-31	4.338.000,00	2002-05-31	4.692.331,00	5.000.000,00
2 Fr Torres de Lisboa	242	2003-05-31	505.000,00	2003-05-31	580.000,00	542.500,00
Servicos						26.447.177,48
Ed. Escritórios EE13, Qt Beloura	5.317	2002-05-31	13.224.354,00	2002-05-31	12.623.247,00	10.372.661,40
15 Fr. Im. Av. República, Algés	928	2003-05-31	1.140.000,00	2003-05-31	975.500,00	1.057.750,00
156 Frações Lisboa	5.070	2003-05-31	12.563.195,06	2003-05-31	11.992.501,03	12.277.848,04
Edifício Monsanto	1.114	2002-08-06	2.764.675,89	2002-07-24	2.713.160,19	2.738.918,04
Outros						19.747.533,88
Armazém B - S. Caetano	9.083	2003-05-31	5.600.500,01	2003-05-31	5.112.900,01	5.356.700,02
Im. Quinta das Drogas e da Verdelha	7.300	2003-05-31	4.469.712,02	2003-05-31	4.873.252,82	4.671.482,41
Armazém Palmela 1	8.635	2003-05-31	3.243.639,98	2003-05-31	3.280.159,98	3.261.899,98
Armazém Palmela 2	5.088	2003-03-31	3.454.608,13	2003-03-31	3.395.919,80	3.425.263,96
8 Fr. P. Ind. Cabra Figa	4.500	2003-05-31	3.212.500,00	2003-05-31	2.851.875,00	3.032.187,51
Total						1.133.030.409,20



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GESPATRIMÓNIO RENDIMENTO

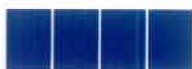
Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria

INTRODUÇÃO

1. Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria sobre a informação financeira contida no Relatório de Gestão e nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de Dezembro de 2003, do **Fundo de Investimento Imobiliário Gepatrimónio Rendimento**, gerido pela ESAF – Espírito Santo Fundo de Investimento Imobiliário, S.A., as quais compreendem: o Balanço em 31 de Dezembro de 2003, (que evidencia um total de 1.493.890 milhares de euros e um total de capital do Fundo de 1.458.626 milhares de euros, incluindo um resultado líquido de 19.216 milhares de euros), a Demonstração dos resultados e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e o correspondente Anexo.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade da referida entidade gestora:
 - 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) a preparação de informação financeira de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário, e que esta seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
 - c) a aplicação das políticas e critérios contabilísticos previstos na legislação aplicável e no regulamento de gestão do Fundo;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade, posição financeira ou resultados do Fundo;





- f) o ressarcimento e a divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valoração e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo, nos termos legais.
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 da 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;
 - a verificação da conformidade da composição do Fundo com as regras e limites definidos no Regulamento de Gestão;
 - a apreciação sobre se é adequada a avaliação dos valores do Fundo;
 - a verificação, numa base de amostragem, do cumprimento dos critérios de avaliação definidos no regulamento de gestão do Fundo;
 - a verificação do controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
 - 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 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, a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos apresenta 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 2003, 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 neles constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

ÊNFASE

8. Sem afectar o parecer expresso no parágrafo anterior, chamamos a atenção para o seguinte:
 - 8.1 As demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Gespatrimónio Rendimento** referentes a 31 de Dezembro de 2002 são apresentadas apenas para fins comparativos, em cumprimento com o Plano de Contas para os Fundos de Investimento Imobiliário. As referidas demonstrações financeiras foram objecto de revisão legal efectuada por uma outra sociedade de revisores oficiais de contas, também registada na CMVM, a qual emitiu a sua Certificação Legal das Contas sem reservas, datada de 28 de Fevereiro de 2003.

Essa Certificação Legal das Contas incluiu uma ênfase relativa ao facto de o Fundo deter participações em sociedades imobiliárias sediadas no estrangeiro cujos activos integram projectos de construção que à data de 31 de Dezembro de 2002 se encontravam quer em curso de desenvolvimento, quer já finalizados e arrendados, a aguardar oportunidade de alienação.

As avaliações desses projectos, realizadas por avaliadores independentes, assim como a análise da sua evolução, permitiam confirmar que em 31 de Dezembro de 2002 não existiam menos-valias a registar.



A Administração estava convicta de que a conclusão desses projectos permitiria 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 a valorimetria dessas participações baseado em contas intercalares não auditadas, não incluía, para a generalidade dos projectos, o efeito das valorizações a preços de mercado, salvo nos casos em que havia sido registada a alienação efectiva da parte integrante desses projectos.

À data de 31 de Dezembro de 2003, a situação mantém-se inalterada.

- 8.2 Gostaríamos de salientar que o **Fundo de Investimento Imobiliário Gespatrimónio Rendimento**, à data de 31 de Dezembro de 2003, não cumpre dois dos limites legais exigidos pelo Decreto Lei nº 60/2002 de 20 de Março e pelo Regulamento de Gestão do referido Fundo relativos à composição dos seus activos. Estas situações encontram-se devidamente referidos na Nota 3 do correspondente anexo às demonstrações financeiras.

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2004

FIGUEIREDO, NEVES & ASSOCIADOS, SROC, S.A (SROC nº 77)
(Inscrita na CMVM sob o nº 313)
representada por

Paulo Guilherme Quartin Figueiredo da Silva (ROC n.º 601)