

RELATÓRIO E CONTAS

GESPATRIMÓNIO RENDIMENTO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO



31 de Dezembro de 2012

1. Evolução Económica

Embora se trate ainda de um valor provisório, dependente do fecho efectivo das contas, a evolução do PIB para o ano 2012 foi de aproximadamente -3%. De acordo com o Boletim Económico de Inverno publicado pelo Banco de Portugal prevê-se uma baixa de crescimento também para o ano 2013. O PIB para o ano 2013 deverá decrescer cerca de 1,9%. Para 2014 as estimativas são moderadamente optimistas prevendo uma inversão da tendência de decréscimo do PIB.

A crise económica internacional, as medidas de austeridade, o aumento do desemprego e o aumento das despesas do Estado por via das transferências sociais são as principais razões para o decréscimo da economia portuguesa.

Prevê-se para o corrente ano que o consumo privado continue com uma evolução negativa, embora menor que a ocorrida no ano 2012, esperando-se um crescimento positivo em 2014.

As previsões para o consumo público também são negativas, com uma quebra esperada de 2,4%. Tal como no consumo privado, espera-se para o consumo público uma recuperação em 2014.

A estimativa da inflação para 2012 é de 2,8% e para 2013 é de 0,9%.

O desemprego, segundo as previsões, irá manter-se em níveis elevados esperando uma ligeira correção no próximo ano.

Os planos de consolidação orçamental continuam a ser considerados credíveis pelos organismos internacionais, existindo a confiança numa recuperação lenta mas sustentada para a economia portuguesa.

2. Evolução do Mercado Imobiliário Português

Os efeitos da difícil situação económica que o país atravessa foram vividos em todas as vertentes do mercado imobiliário.

A continuada falta de financiamento e a reduzida liquidez afetou o investimento doméstico. Também os investidores estrangeiros, mantiveram uma reduzida atividade, representando, apenas, um volume de 51 milhões euros, em grande parte imóveis adquiridos por investidores particulares.

2.1 Segmento de Retalho

O mercado do retalho continua a ser um dos segmentos do mercado imobiliário que mais se tem ressentido da actual conjuntura económica e financeira. O menor rendimento disponível das famílias, a alta taxa de desemprego e o agravamento fiscal tiveram, inevitavelmente, um grande impacto no volume de negócios registado.

O setor alimentar, ao agregar produtos de primeira necessidade, foi o menos penalizado, ao contrário do não alimentar. Segundo o barómetro de vendas da Associação Portuguesa das Empresas de Distribuição (APED) o setor está a ser fortemente afetado pela crise económica, sobretudo a área não alimentar. As vendas recuaram 1,5% no terceiro trimestre, face a igual período de 2011, para 6.269 milhões de euros, com o segmento alimentar a evitar maior quebra. A área alimentar subiu 1,1% para 3.962 milhões de euros, enquanto o segmento não alimentar recuou 5,8%, para 2.307 milhões de euros.

Atingido o patamar da maturidade, o setor do retalho continua a corrigir o volume de oferta através da diminuição de novos projetos e da saída de alguns operadores.

O indicador de confiança dos consumidores continuou no sentido descendente, tendo atingido o valor mais baixo em dezembro de 2012. Consequentemente a oferta de ABL registou em 2012 o menor crescimento absoluto desde 1990, na continuação de uma quebra iniciada em 2010, cuja tendência se deverá manter durante os próximos 3 anos.

Durante 2012 apenas foi inaugurado um *retail park*, a expansão de um outro e o reposicionamento com expansão de um *factory outlet centre*. O *stock* total fixou-se nos 3,68 milhões de m², estimando-se que manter-se-á a tendência de quebra na oferta de espaços comerciais.

Apesar do actual enquadramento, o comércio de rua, principalmente o de luxo, demonstrou um crescimento, em contraciclo com a indústria dos centros comerciais. Estas zonas de comércio de rua têm vindo a tornar-se cada vez mais atractivas, com maior fluxo de compradores e,

consequentemente, com um aumento da procura por parte dos operadores. Em Lisboa a localização situa-se maioritariamente na Av. da Liberdade e no Porto na Av. da Boavista.

A evolução do comércio de rua tem passado pela sua sofisticação e dinamismo. A diversidade, a especialização, a atenção ao cliente são trunfos importantíssimos numa época em que os hábitos de consumo se estão a alterar. Verifica-se que os consumidores regressam ao comércio de proximidade, ao qual os retalhistas procuram dar resposta alargando a sua presença em unidades de "*stand alone*" aproveitando alguns encerramentos ou realocações de outros operadores. O momento económico actual veio tornar o processo de decisão dos consumidores ainda mais ponderado e demorado levando os operadores a desenvolverem novas estratégias de promoção ou criando planos de fidelização que tornem mais apetecível as visitas aos seus espaços comerciais.

Os valores de mercado para imóveis *prime* mantiveram-se estáveis, verificando-se uma degradação dos valores de mercado para os projetos secundários ou não consolidados.

2.2 Segmento de Escritórios

O mercado de escritórios continua muito condicionado pela actual conjuntura económica e financeira.

A principal motivação da procura continuou a ser a otimização dos custos de ocupação mantendo-se a tendência da procura de melhores instalações a custos inferiores. Dada a menor necessidade de recursos humanos, as empresas reduzem a sua área ocupada, o que manteve a evolução negativa dos níveis líquidos de absorção.

As empresas aproveitam a actual conjuntura para racionalizar os espaços e na sua estratégia de redução de custos continuam a renegociar as rendas, continuando a pressão negativa sobre os valores de renda praticados. Verifica-se, também, que algumas empresas de maior dimensão centralizam os seus serviços contribuindo também para o aumento da taxa de desocupação. Esta voltou a atingir novo máximo em 2012 registando 12,6% no final do ano. O corredor oeste manteve os níveis mais elevados de desocupação, com mais de 191.600 m² (21%) de área disponível.

A absorção de escritórios no exercício de 2011 (86.650m²) foi inferior em 18% à registada em 2010, verificando-se o mínimo histórico nesse ano. Durante 2012 foram transacionados cerca de 102.000m² de escritórios, refletindo um crescimento de 16% face ao ano anterior. A maioria dos negócios (54%) mantém-se com áreas entre 101 e 500m².

Verificou-se, uma vez mais, durante o ano, uma degradação geral das rendas, com a maior quebra a ocorrer nas rendas médias, mantendo-se os valores das rendas *prime*, em Lisboa, nos 18,50€/m²/mês na Zona I, com o Parque das Nações a diminuir 6% face a 2011, descendo para os 15,00€/m²/mês, e o Corredor Oeste a ter um decréscimo de 4%, para os 11,50€/m²/mês. As rendas médias diminuiriam para 16,00€/m²/mês, 14,00€/m²/mês e 8,50€/m²/mês respetivamente. O abrandamento da procura ao longo de todo o ano e o aumento da taxa de disponibilidade foram os principais impulsionadores desta descida.

A nova oferta corresponde a projetos cuja construção já se havia iniciado antes do agudizar da crise e cuja conclusão se tem vindo a adiar.

Na atual conjuntura antecipa-se uma manutenção da pressão descendente dos valores de renda, comportamento generalizado de descida desde 2009, que não se prevê que seja invertido no curto prazo.

2.3 Segmento Industrial e Logística

Ao longo de 2012 o segmento Industrial e Logístico em Portugal estiveram em linha de com a evolução registada na economia.

Este segmento apresenta sinais de estagnação, fruto do seu ajustamento à actual situação económica e financeira. A quebra do volume de importações implicou uma descida na atividade logística com o consequente, aumento de espaços devolutos. A subida no volume das exportações diminui, de uma forma ligeira, os espaços devolutos pois a necessidade de actividade logística é inferior neste caso.

Tal como nos outros sectores da economia o controlo de custos é um dos principais objectivos deste mercado estando os operadores focados na optimização das suas instalações e renegociação das rendas contratualizadas.

Em termos de valores registou-se uma estabilidade nos valores prime praticados em Lisboa (4,00€/m²/mês) e uma subida nos valores registados no Porto (4,50€/m²/mês) fazendo com que os valores nesta cidade sejam hoje superiores aos praticados na capital. Esta situação é, em grande parte, explicada pelo facto de na última década não ter existido construção de novos espaços logísticos de qualidade.

Para os ativos secundários verificou-se uma descida generalizada nos valores das rendas, tanto em Lisboa como no Porto.

Em 2012 o ritmo da procura foi extremamente reduzido, particularmente na Grande Lisboa. As operações concretizadas foram de reduzida escala.

2.4 Segmento Residencial

O enquadramento do segmento residencial é semelhante ao do ano de 2011. Caracteriza-se por um excesso de oferta em combinação com uma procura reduzida e uma diminuição dos valores de mercado dos imóveis.

A continuada restrição ao crédito, o desemprego, o aumento da carga fiscal e a falta de confiança das famílias são fatores que limitam a decisão de compra de habitação.

O mercado de arrendamento habitacional tem desempenhado um papel fundamental ao compensar as quebras de transacções verificadas. Durante 2012 assistiu-se a um grande dinamismo deste mercado, fruto da cada vez maior oferta de imóveis residenciais que não conseguem ser transaccionados ou que derivam do incumprimento bancário, optando os bancos por colocá-los no mercado de arrendamento. Por outro lado as alterações ao Regime de Arrendamento Urbano impulsionaram essa oferta.

A nova lei do arrendamento concede aos proprietários uma maior segurança, reduzindo o risco o que permitirá um aumento do produto no mercado de arrendamento e, conseqüentemente, uma pressão para a descida dos valores das rendas. A opção do arrendamento tenderá a ser mais vantajosa em detrimento da aquisição.

3. Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário

A indústria de Fundos de Investimento Imobiliário tem actualmente sob gestão activos no valor de cerca de €11.445 milhões, mais 178 milhões de euros do que no final de 2011, o que representa um crescimento de 1,58% em relação ao período homólogo, de acordo com os dados da APFIPP. Estes activos estão distribuídos por mais de 250 fundos de investimento, na sua maioria fechados. Apesar do número pouco representativo de fundos abertos, 14, o valor sob gestão destes totaliza cerca de €4,420 mil milhões (diminuição de 2,53% relativamente a 2011), representando 38,62% do setor (contra 40,39% em 2011).

No que se refere ao ranking do volume de activos sob gestão, os primeiros três fundos de investimento concentram mais de 17% do valor total. A sociedade gestora Fundger, detém o fundo com maior montante sob gestão (Fundimo) do mercado (913,6 milhões de euros). O Fundo Gespatrimónio Rendimento ocupa a segunda posição neste ranking (606,1 milhões de euros). O terceiro maior FII nacional é o CA Imobiliário (468,3 milhões de euros) gerido pela sociedade gestora Square Asset Management.

4. Fundo Imobiliário Gespatrimónio Rendimento

4.1 Actividade

O Fundo Gespatrimónio Rendimento é um fundo de investimento imobiliário aberto, cuja atividade foi autorizada pelo Ministério das Finanças, conforme consta na portaria 26/92 de 24 de janeiro de 1992, tendo assim iniciado a sua atividade a 1 de junho de 1992 por prazo indeterminado.

4.2 Política de Investimentos

Conforme mencionado no seu Regulamento de Gestão, o Fundo Gespatrimónio Rendimento, tem como objetivo da sua política de investimento, o alcançar, numa perspectiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de activos, predominantemente imobiliários (como por exemplo hotéis, terrenos, centros comerciais, escritórios, armazéns, habitações, agências bancárias e outros), liquidez e fundos imobiliários.

4.3 Política de Rendimentos

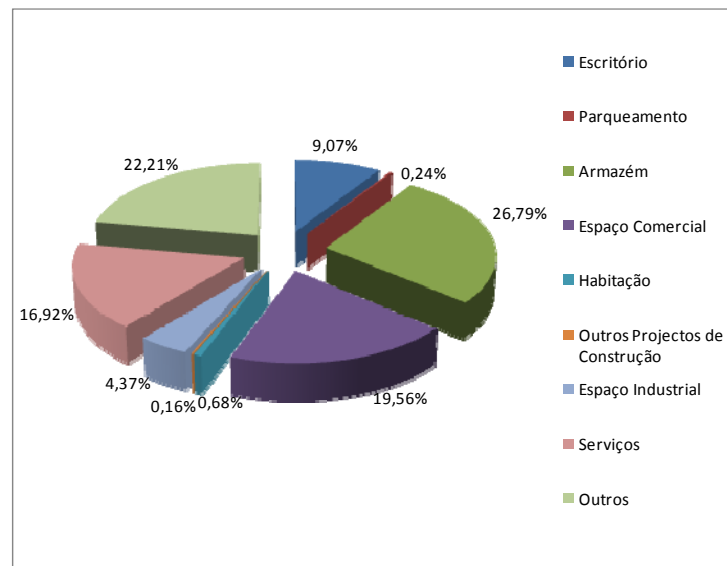
O Fundo Gespatrimónio Rendimento é um Fundo de capitalização e de distribuição parcial. O Fundo distribui rendimentos semestralmente no primeiro dia útil seguinte após cada semestre de referência, sendo estes definidos como os semestres terminados em novembro e maio de cada ano. Os rendimentos a distribuir, serão definidos exclusivamente pela Sociedade Gestora relativamente a cada semestre de referência e corresponderão a um máximo de 75% (setenta e

cinco por cento) dos proventos líquidos correntes efetivamente realizados pelo Fundo em cada semestre de referência, deduzidos dos encargos incorridos. Para o cálculo do rendimento a distribuir não serão consideradas as mais / menos valias prediais.

4.4 Activos sob gestão, número/valor unitário de unidades de participação

Em 31 de dezembro de 2012, o Fundo de Investimento Imobiliário Gepatrimónio Rendimento apresentava um volume sob gestão de 606.141.869€, o que representa um decréscimo de 9,64% face ao ano anterior e de 24% em relação ao ano de 2010. À referida data o Fundo tinha um total de 14.874 participantes, representando uma diminuição de 6.403 participantes, um decréscimo de 30% face ao ano anterior e de 46,76% em relação ao ano 2010. Em 2012, há ainda a registar um saldo líquido entre subscrições e resgates de -66.175.502,82€.

4.5 Composição da Carteira do Fundo em 31 de Dezembro de 2012

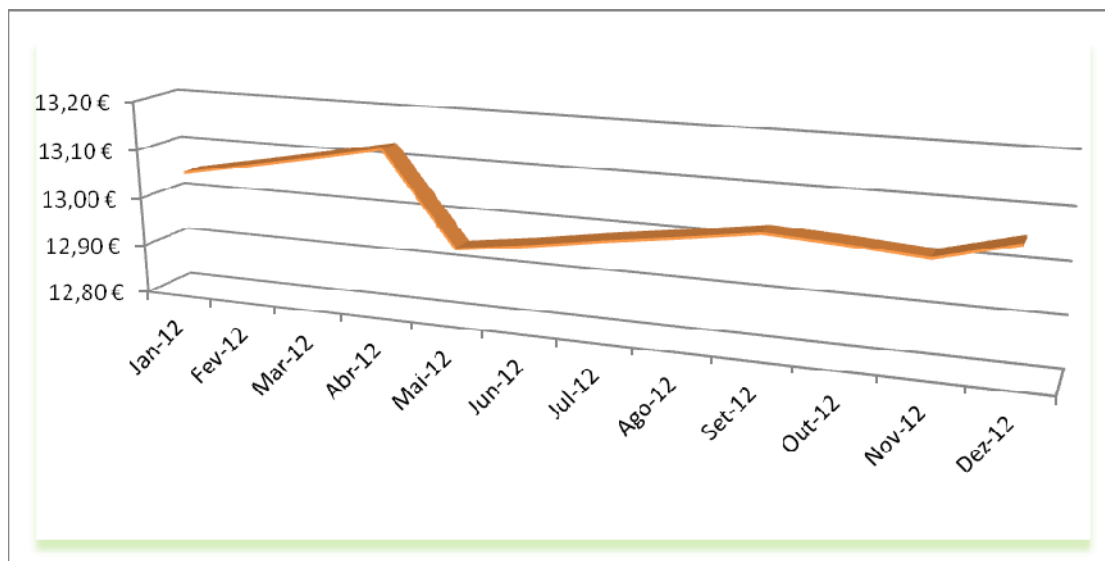


A tendência de estagnação do mercado habitacional mantém-se, pelo que o Fundo Gespatrimónio Rendimento, seguindo a estratégia já adotada em 2011, o Fundo alienou 9 frações habitacionais no empreendimento sito na Rua 9 de Abril n.º 813 – Porto, cujo valor total foi de 1.054.800€.

Dado o contexto económico atual, já anteriormente, resumidamente, explanado, com a consequente falta de liquidez, o Fundo não procedeu a nenhuma aquisição no ano em questão.

A 31 de Dezembro de 2012 o Fundo Gespatrimónio Rendimento tinha em circulação 46.451.325,2057 UP's cujo valor unitário era de 13,0490€.

No âmbito da política de rendimentos do Fundo, este procedeu à distribuição de rendimentos referentes ao período de 1 de dezembro de 2011 a 31 de maio de 2012, tendo sido distribuído 0.1872€/UP. Decidiu a sociedade gestora, conforme previsto no Regulamento de Gestão do Fundo, não proceder à distribuição de rendimentos relativa ao período de 1 de junho a 30 de novembro de 2012 tendo para tal considerado as necessidades previsíveis de reinvestimento, a solidez financeira do Fundo, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.



Tal como já tinha sucedido em 2011, a estratégia seguida em 2012 foi caracterizada pela consolidação dos arrendamentos existentes, que passou pela renegociação dos contratos de arrendamento. Mesmas as empresas que vão obtendo lucros continuam a olhar rigorosamente para os seus custos operacionais, incluindo os custos imobiliários. Os arrendatários continuam focados em encontrar soluções mais eficientes e isso, em muitos casos, o que se traduz-se na ocupação de menos espaço ou redução do valor da renda. É evidente que há uma tendência crescente pela procura de espaços mais funcionais e com maior qualidade. Os arrendatários querem fazer um "*upgrade*" dos seus espaços sem nenhum custo extra.

Resumidamente, a gestão negocial do corrente ano pautou-se essencialmente na gestão dos contratos de arrendamento, com a consequente diminuição do valor das rendas, e na gestão das exigências e expectativas dos inquilinos quanto às melhorias dos seus espaços ocupados.

5. Perspetivas para 2013

O ano 2012 foi mais um ano difícil para o mercado imobiliário português, não sendo provável que o ano de 2013 seja muito diferente.

Segundo os dados do Banco de Portugal, em 2013 o PIB deverá contrariar 1,9%, prevendo-se uma inversão para o ano de 2014.

A taxa de desemprego deverá agravar-se durante o ano de 2013, a evolução da procura interna continuará em queda, embora mais moderada que a verificada em 2012.

O financiamento deverá continuar restritivo apesar de ser esperado que a taxa de juro de referência se mantenha em níveis muito baixos.

Apesar de tudo isto, poderão surgir algumas janelas de oportunidade no setor imobiliário via o ajustamento que o mercado tem feito, existindo activos que vêm logo a seguir ao denominado *prime* a preços de oportunidade.

Por outro lado as "autorizações de residência temporária para investimento", também referidas como "*Golden Visas*", que muito resumidamente permite que cidadãos estrangeiros obtenham residência em Portugal, tendo para tal de realizar um determinado tipo de investimento, entre eles a aquisição de imóveis de valor ou igual a 500.000€, ou criação de pelo menos 10 postos de trabalho, permitirão uma captação de investimento estrangeiro.

Balanço

Fundo: Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2012

ACTIVO

Valores em Euros

Código	Designação	PERÍODO N			PERÍODO N-1	
		Bruto	Mais valias	Menos valias	Líquido	Líquido
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						
32	Construções					
3211+3212	Construções Acabadas	739 755 799	80 548 513	20 531 652	799 772 660	809 741 815
322	Construções em Curso	1 268 753	28 907	58 851	1 238 809	1 574 650
33	Direitos	9 606 926	2 030 724	-	11 637 650	11 637 650
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	171 750	-	-	171 750	171 750
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	<u>750 803 228</u>	<u>82 608 144</u>	<u>20 590 503</u>	<u>812 820 869</u>	<u>823 125 865</u>
CONTAS DE TERCEIROS						
412	Devedores por Rendas Vencidas	15 749 471	-	7 878 648	7 870 823	7 188 258
413+...+419+424	Outras Contas de Devedores	14 526 031	-	-	14 526 031	15 089 535
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	<u>30 275 502</u>	<u>-</u>	<u>7 878 648</u>	<u>22 396 854</u>	<u>22 277 793</u>
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
58	Outras Acréscimos e Diferimentos	956 414			956 414	1 165 451
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. ACTIVOS	<u>956 414</u>			<u>956 414</u>	<u>1 165 451</u>
	TOTAL DO ACTIVO	<u>782 035 144</u>	<u>82 608 144</u>	<u>28 469 151</u>	<u>836 174 137</u>	<u>846 569 109</u>

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Balanço

Fundo: Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2012

PASSIVO

Valores em Euros

Código	Designação	PERÍODO N	PERÍODO N-1
CAPITAL DO FUNDO			
61	Unidades de Participação	231 698 233	256 957 563
62	Variações Patrimoniais	(218 457 456)	(177 541 283)
64	Resultados Transitados	591 378 099	578 333 959
65	Resultados Distribuídos	(8 701 480)	(8 951 097)
66	Resultados Líquidos do Período	10 224 470	21 995 238
	TOTAL CAPITAL DO FUNDO	606 141 866	670 794 380
AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
48	Provisões Acumuladas	6 161 000	7 300 000
CONTAS DE TERCEIROS			
423	Comissões e outros encargos a Pagar	631 967	532 892
424+...+429	Outras Contas de Credores	12 202 746	12 506 054
432	Empréstimos Não Titulados	185 465 373	131 940 390
44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	24 205 644	21 956 929
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	222 505 730	166 936 265
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
53	Acréscimos de Custos	34 688	34 780
56	Receitas com Provento Diferido	1 330 853	1 503 684
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. PASSIVOS	1 365 541	1 538 464
	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL	836 174 137	846 569 109
	Número de Unidades de Participação	46 451 325	51 515 366
	Valor Unitário das Unidades de Participação	13,05	13,02

Demonstração dos Resultados

Fundo : Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2012

CUSTOS E PERDAS

Valores em Euros

Código	Designação	Período N	Período N-1
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES		
711+718	Juros e Custos Equiparados De Operações Correntes	2 466 583	833 559
724+...+728	Comissões Outras, de Operações Correntes	6 978 578	6 585 932
733	Perdas em Operações Financeiras e Act. Imobiliários Em Activos Imobiliários	16 916 011	18 211 117
7411+7421	Impostos Impostos sobre o Rendimento	8 032 188	8 626 016
7412+7422	Impostos Indirectos	949 011	162 240
751	Provisões do Exercício Ajustamentos de dívidas a receber	3 097 012	238 213
752	Provisões para Encargos	2 565 355	2 100 000
76	Fornecimentos e Serviços Externos	3 831 637	3 703 602
77	Outros Custos e Perdas Correntes	9 071	57 214
	TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	44 845 446	40 517 893
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		
781	Valores Incobráveis	1 481 252	100 099
783	Perdas de exercícios anteriores	11 974	-
784...788	Outras Perdas Eventuais	50 000	-
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	1 543 226	100 099
RL	Resultado Líquido do Período	10 224 470	21 995 238
	TOTAL	56 613 142	62 613 230

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2012

PROVEITOS E GANHOS

Valores em 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 Correntes	-	105 407
833	Ganhos em Operações Financeiras e Act. Imobiliários Em Activos Imobiliários	7 329 795	16 390 246
851	Reversões de Ajustamentos e Provisões De ajustamentos de dívidas a receber	1 601 507	117 555
852	De provisões para encargos	3 704 355	-
86	Rendimentos de Activos Imobiliários	43 953 428	45 942 445
87	Outros Proveitos e Ganhos Correntes	6 239	56 577
	TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	56 595 324	62 612 230
	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
882	Ganhos Extraordinários	17 818	1 000
	TOTAL PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	17 818	1 000
	TOTAL	56 613 142	62 613 230
RESUMO			
	Resultado da Carteira de Títulos	(17 847 204)	(18 372 357)
	Resultados Activos Imobiliários	30 535 575	40 417 972
	Resultado das Operações Extrapatrimoniais	-	-
	Resultados Correntes = (B)-(A) + 7411+7421	19 782 066	30 720 353
	Resultados Eventuais = (D)-(C)	(1 525 408)	(99 099)
	Resultados Antes de Impostos sobre o Rendimento	19 205 669	30 783 494
	Resultados Líquidos do Período = (RL)	10 224 470	21 995 238

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Fluxos Monetários

Fundo: Gespatrimónio Rendimento

Data: 31 de Dezembro de 2012

Valores em Euros

Discriminação dos Fluxos	De 01.01.12 a 31.12.12		De 01.01.11 a 31.12.11	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
Recebimentos				
Subscrição Unid.Participação	229 763 965		165 122 294	
	229 763 965		165 122 294	
Pagamentos				
Resgates de Unid.Participação	295 939 466		334 893 812	
Rendimentos Pagos aos Participantes	8 701 480		8 951 097	
	304 640 946		343 844 909	
Fluxo das Operações sobre as Unidades do Fundo		(74 876 981)		(178 722 615)
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
Recebimentos				
Juros de Depos.Banc.	-		183 421	
Out.Receb.Oper.Corr.	493 411		600 830	
	493 411		784 251	
Pagamentos				
Comissão de Gestão	6 361 942		6 278 067	
Comissão de Depósito	319 199		404 201	
Impostos e Taxas	12 633 457		14 028 741	
Taxa de Supervisão	198 361		237 359	
Out.Pag.Oper.Correntes	2 582 300		1 099 579	
	22 095 259		22 047 947	
Fluxo das Operações Gestão Corrente		(21 601 848)		(21 263 696)
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
Recebimentos				
Alienação de Imóveis	1 045 800		2 109 400	
Rend. De Imóveis	44 864 266		48 766 609	
Adiant.p/conta de venda de imóveis	2 257 715		1 512 000	
Out. Receb.Valores Imobiliários	-		582	
	48 167 781		52 388 591	
Pagamentos				
Fornecimentos e serv.externos com imóveis	3 875 744		3 913 272	
Outros pagamentos Val.Imobiliários	321 206		468 338	
	4 196 950		4 381 610	
Fluxo das Operações com Valores Imobiliários		43 970 831		48 006 981
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
Recebimentos				
Ganhos Extraordinários	28 622		58 847	
Pagamentos				
Perdas Extraordinárias	1 045 607		215 916	
Fluxo das Operações Eventuais		(1 016 985)		(157 069)
Saldo dos Fluxos Monetários do Período.....(A)		(53 524 983)		(152 136 399)
Disponibilidades no Início do Período.....(B)		(131 940 390)		20 196 009
Disponibilidades no Fim do Período.....(C)		(185 465 373)		(131 940 390)

A. Composição discriminada da Carteira de Activos

31-12-2012

	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
1 - IMOVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA					812.649.119,98
1.3. Outros Projectos de Construção					1.268.221,12
Habitação					211.632,69
Prédio Urbano Qt Seara Baixo - Gaia I - 3 Outros Projectos de Construção, AV, BB, BJ	17-05-2011	196.275,00	17-05-2011	197.000,00	211.632,69
Outros					1.056.588,43
Prédio Urbano Armazém C - S. Caetano - 6 Outros Projectos de Construção, A, B, C, D, E, F	06-01-2012	2.336.000,00	06-01-2012	2.582.000,00	1.056.588,43
1.4. Construções Acabadas					799.743.248,86
1.4.1 Arrendadas					673.474.933,37
Comércio					108.692.683,99
Prédio Urbano Ed. Comercial Braga - 4 Espaço Comercial	27-07-2012	6.700.000,00	27-07-2012	6.746.100,00	6.723.049,99
Prédio Urbano 1 Fr. Im. R. Manuel M. Barros, 530 V.N. Gaia - 1 Espaço Comercial	28-09-2011	13.140.000,00	28-09-2011	14.130.000,00	13.635.000,00
Prédio Urbano Edifício Península - 2 Espaço Comercial, VL, VM	29-04-2011	598.000,00	29-04-2011	635.000,00	616.500,00
Prédio Urbano Continente Hipermercado, Loures - 1 Espaço Comercial, A	25-05-2012	23.648.000,00	25-05-2012	23.733.300,00	23.690.650,00
Prédio Urbano Continente Hipermercado, Montijo - 1 Espaço Comercial, A	31-08-2011	21.739.600,00	31-08-2011	22.123.000,00	21.931.300,00
Prédio Urbano Supermercado ELLOS Vila Viçosa - 1 Espaço Comercial	14-12-2011	1.246.500,00	14-12-2011	1.261.000,00	1.253.750,00
Prédio Urbano Supermercado ELLOS V.N. Gaia - 1 Espaço Comercial	14-12-2011	2.803.000,00	14-12-2011	2.879.600,00	2.841.300,00
Prédio Urbano Supermercado ELLOS Nazaré - 1 Espaço Comercial	14-12-2011	1.616.200,00	14-12-2011	1.626.000,00	1.621.100,00
Prédio Urbano Supermercado ELLOS Águeda - 1 Espaço Comercial	14-12-2011	1.931.000,00	14-12-2011	1.949.000,00	1.940.000,00
Prédio Urbano Supermercado ELLOS Portalegre - 1 Espaço Comercial	14-12-2011	1.671.100,00	14-12-2011	1.701.000,00	1.686.050,00
Prédio Urbano Supermercado ELLOS Coimbra - 1 Espaço Comercial	14-12-2011	1.990.000,00	14-12-2011	2.011.600,00	2.000.800,00
Prédio Urbano Supermercado ELLOS Santarém - 1 Espaço Comercial	14-12-2011	1.601.000,00	14-12-2011	1.623.600,00	1.612.300,00
Prédio Urbano Continente Leiria - 4	02-11-2012	28.964.768,00	02-11-2012	29.317.000,00	29.140.884,00
Serviços					345.670.307,00
Prédio Urbano 1 Fr. Im. R. Montepio, Abrantes - 1 Agência, A	01-04-2011	911.500,00	01-04-2011	982.000,00	946.750,00
Prédio Urbano 1 Fr. Im. R. Elias Garcia, Amadora - 1 Agência, A	30-03-2011	3.100.000,00	30-03-2011	3.362.000,00	3.231.000,00
Prédio Urbano 1 Fr. Im. Est. Benfica, Lisboa - 1 Agência, A	30-03-2011	1.633.000,00	30-03-2011	1.741.000,00	1.687.000,00
Prédio Urbano 1 Fr. Im. Av. Cons. Fern. Sousa, Lx - 1 Agência, B	28-02-2011	985.000,00	28-02-2011	1.032.000,00	1.008.500,00
Prédio Urbano 1 Im. R. Fraternidade Operária, Carnaxide - 1 Agência	30-03-2011	15.156.000,00	30-03-2011	15.481.000,00	15.318.500,00
Prédio Urbano Im. Av. Sá da Bandeira, Coimbra - 1 Agência	29-04-2011	4.220.000,00	29-04-2011	4.304.000,00	4.262.000,00
Prédio Urbano 1 Fr. Im. Praça da República, Elvas - 1 Agência, A	30-03-2011	993.900,00	30-03-2011	1.112.000,00	1.052.950,00
Prédio Urbano 1 Fr. Im. Arc. Parque Nascente, Estoril - 1 Agência, A	30-03-2011	1.279.300,00	30-03-2011	1.291.000,00	1.285.150,00
Prédio Urbano Im. R. da Alfândega, Funchal - 1 Agência	28-02-2011	4.605.000,00	28-02-2011	4.696.800,00	4.650.900,00
Prédio Urbano Im. Pr. D. Afonso Henriques, Guimarães - 1 Agência	28-02-2011	1.346.350,00	28-02-2011	1.428.000,00	1.387.175,00
Prédio Urbano 1 Fr. Im. Av. José Costa Mealha, Loulé - 1 Agência, AH	28-02-2011	1.182.000,00	28-02-2011	1.211.660,00	1.196.830,00

	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
PrédioUrbano Im. Largo do Rossio, Mangualde - 1 Agência	30-03-2011	690.000,00	30-03-2011	715.500,00	702.750,00
PrédioUrbano 2 Fr. Im. R. Horta de Fanares, Sintra - 2 Agência, A,B	30-03-2011	647.400,00	30-03-2011	715.000,00	681.200,00
PrédioUrbano Im. Pr. República, Montijo - 3 Agência	27-05-2011	1.142.000,00	27-05-2011	1.151.430,00	1.146.715,00
PrédioUrbano 3 Fr. Im. R. República, Moura - 1 Agência, A	29-04-2011	513.000,00	29-04-2011	520.000,00	516.500,00
PrédioUrbano Im. Largo 5 de Outubro, Oeiras - 1 Agência	30-03-2011	1.122.700,00	30-03-2011	1.250.000,00	1.186.350,00
PrédioUrbano Fr. Im. Av República, Olhão - 1 Agência, A	29-04-2011	730.000,00	29-04-2011	730.000,00	730.000,00
PrédioUrbano Im. Pr. Gonçalves Velho, Ponta Delgada - 1 Agência	30-03-2011	1.064.900,00	30-03-2011	1.135.000,00	1.099.950,00
PrédioUrbano 2 Fr. Im. Pr. Liberdade, Monsaraz - 2 Agência, A,B	29-04-2011	569.000,00	29-04-2011	570.000,00	569.500,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Av. Dr. Roberto F. Fonseca, S.Magos - 1 Agência, A	28-02-2011	509.500,00	28-02-2011	518.000,00	513.750,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Pr. Luis Ribeiro, São João Madeira - 1 Agência, A	27-05-2011	1.206.000,00	27-05-2011	1.395.000,00	1.300.500,00
PrédioUrbano 10 Fr. Im. Av. 5 Outubro, Setúbal - 2 Agência, AH,M, 8 Parqueamento, AH,M,AA,AG,L,T,U,V,X,Z	30-03-2011	1.858.800,00	30-03-2011	1.908.400,00	1.883.600,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Av. Norton de Matos, Tomar - 1 Agência, A	30-03-2011	1.030.000,00	30-03-2011	1.067.000,00	1.048.500,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. R. D. Pedro V, Trofa - 1 Agência, R	27-05-2011	900.000,00	27-05-2011	919.100,00	909.550,00
PrédioUrbano Im. Av. 5 de Outubro, Lisboa - 1 Agência	30-03-2011	5.612.000,00	30-03-2011	5.864.000,00	5.738.000,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Av. 25 Abril, Almada - 1 Agência, AD	29-04-2011	1.208.000,00	29-04-2011	1.385.000,00	1.296.500,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Av. Rio Janeiro, Lisboa - 1 Agência, A	30-03-2011	1.167.400,00	30-03-2011	1.168.000,00	1.167.700,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Urb. A. Adegas, Bobadela - 1 Agência, A	30-03-2011	523.900,00	30-03-2011	525.800,00	524.850,00
PrédioUrbano Im. Largo Barão S. Martinho, Braga - 1 Agência	28-02-2011	1.092.300,00	28-02-2011	1.108.000,00	1.100.150,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. EN 10, Corroios - 1 Agência, A	30-03-2011	587.000,00	30-03-2011	641.000,00	614.000,00
PrédioUrbano Im. R. Santarém, Coruche - 1 Agência	28-02-2011	481.800,00	28-02-2011	512.000,00	496.900,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. R. 20, Espinho - 1 Agência	27-05-2011	970.200,00	27-05-2011	985.000,00	977.600,00
PrédioUrbano 3 Fr. Im. R. Vitor Gordon, Estremoz - 2 Agência, A,C	30-03-2011	799.000,00	30-03-2011	899.000,00	849.000,00
PrédioUrbano Im. R. José M. R. Silva, Lordelo - 2 Agência	29-04-2011	471.000,00	29-04-2011	482.000,00	476.500,00
PrédioUrbano Im. R. Marquês Pombal, Marinha Grande - 1 Agência	30-03-2011	601.200,00	30-03-2011	631.000,00	616.100,00
PrédioUrbano Fr. Im. Av. G. Coutinho, Montemor - 1 Agência, A	29-04-2011	495.000,00	29-04-2011	505.000,00	500.000,00
PrédioUrbano Im. Av. Liberdade, Portalegre - 1 Agência	29-04-2011	875.000,00	29-04-2011	935.000,00	905.000,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Av. S. José, Sacavém - 1 Agência, A	29-04-2011	639.500,00	29-04-2011	644.200,00	641.850,00
PrédioUrbano 2 Fr. Santiago do Cacém - 2 Agência, A,B	30-03-2011	444.200,00	30-03-2011	502.000,00	473.100,00
PrédioUrbano Fr. Im. R. 4 Caminhos, Senhora da Hora - 1 Agência	29-04-2011	739.000,00	29-04-2011	743.500,00	741.250,00
PrédioUrbano 2 Fr. Im. Pr. Luis Camões, Vila Conde - 2 Agência, D,E	27-05-2011	700.200,00	27-05-2011	724.000,00	712.100,00
PrédioUrbano Im. Vila Franca Xira - 1 Agência	30-03-2011	735.900,00	30-03-2011	736.000,00	735.950,00
PrédioUrbano Fr. Im. Av. 1º Maio, Vila Real - 1 Agência, D	29-04-2011	779.000,00	29-04-2011	785.000,00	782.000,00
PrédioUrbano 3 Fr. Im. Av. José Rufino, Alijó - 1 Agência, A	27-05-2011	311.000,00	27-05-2011	317.200,00	314.100,00
PrédioUrbano Fr. Im. R. Elias Garcia, Amadora - 1 Agência, A	27-05-2011	324.300,00	27-05-2011	339.000,00	331.650,00
PrédioUrbano Fr. Im. R. Gomes Palma, Beja - 1 Agência, A	27-05-2011	868.000,00	27-05-2011	898.000,00	883.000,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. Av. Brasil, Figueira Foz - 1 Agência, L	29-04-2011	680.000,00	29-04-2011	695.000,00	687.500,00
PrédioUrbano Fr. Urb. Solátia, Carnaxide - 1 Agência, E	30-03-2011	957.000,00	30-03-2011	1.047.000,00	1.002.000,00
PrédioUrbano Fr. Oliveira de Azeméis - 1 Agência, A	29-04-2011	268.600,00	29-04-2011	292.000,00	280.300,00
PrédioUrbano 1 Fr. Im. R. Manut. Militar, Coimbra - 1 Agência, A	29-04-2011	665.000,00	29-04-2011	714.000,00	689.500,00

	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
Prédio Urbano 2 Fr. Im. Av. Praia, Ovar - 2 Agência, AA,AB	30-03-2011	334.000,00	30-03-2011	348.800,00	341.400,00
Prédio Urbano 1 Fr. Im. R. Boble, Freixo Espada Cinta - 1 Agência, A	29-04-2011	208.000,00	29-04-2011	211.000,00	209.500,00
Prédio Urbano 1 Fr. Im. R. Padre Ant. P. Figueiredo, Mação - 1 Agência, A	27-05-2011	397.000,00	27-05-2011	429.000,00	413.000,00
Prédio Urbano 1 Fr. Im. Pr. República, Alcoutim - 1 Agência, A	29-04-2011	162.000,00	29-04-2011	174.000,00	168.000,00
Prédio Urbano 1 Im. R. S. João, Angra do Heroísmo - 1 Agência, A	30-03-2011	544.500,00	30-03-2011	570.000,00	557.250,00
Prédio Urbano 1 Fr. Im. R. Forças Armadas, Barrancos - 1 Agência, A	30-03-2011	87.800,00	30-03-2011	92.400,00	90.100,00
Prédio Urbano 1 Fr. Im. Av. Albino Marques, Delães - 1 Agência, AL	29-04-2011	236.000,00	29-04-2011	238.000,00	237.000,00
Prédio Urbano 2 Fr. Im. R. República, Gouveia - 1 Agência, A	27-05-2011	375.000,00	27-05-2011	400.000,00	387.500,00
Prédio Urbano 1 Fr. Im. R. Mj. Caldas Xavier, Odivelas - 1 Agência, A	30-03-2011	635.300,00	30-03-2011	673.000,00	654.150,00
Prédio Urbano 2 Fr. Im. Insua, Penalva do Castelo - 1 Agência, A	29-04-2011	221.900,00	29-04-2011	230.000,00	225.950,00
Prédio Urbano 2 Fr. Im. Av. 25 Abril, Pontinha - 2 Agência, D,E	30-03-2011	799.600,00	30-03-2011	826.000,00	812.800,00
Prédio Urbano 2 Fr. Im. R. Cons. João Matoso, Soure - 2 Agência, A,B	29-04-2011	557.000,00	29-04-2011	583.000,00	570.000,00
Prédio Urbano 1 Im. R. Central do Sobreiro, Vermoim Maia - 1 Agência	29-04-2011	665.000,00	29-04-2011	702.500,00	683.750,00
Prédio Urbano 2 Fr. Av. 25 Abril, Ilhavo - 2 Agência, A,B	30-03-2011	353.100,00	30-03-2011	386.500,00	369.800,00
Prédio Urbano 1 Im. R. Actor Ant. Silva, Lisboa - 1 Espaço Comercial	28-01-2011	14.479.000,00	28-01-2011	14.680.900,00	14.579.950,00
Prédio Urbano Imóvel Alfragide - 3 Armazém	27-05-2011	3.251.886,01	27-05-2011	3.363.347,96	3.307.616,99
Prédio Urbano 1 Im. R. Abade Tagilde, Guimarães - 1 Agência	28-02-2011	1.053.300,00	28-02-2011	1.160.000,00	1.106.650,00
Prédio Urbano Im. R. Vale do Pereiro 16, Lisboa - 5 Escritório, AD,AE,AF,AG,AH, 26 Parqueamento,	28-01-2011	5.661.500,00	28-01-2011	5.700.000,00	5.680.749,87
Prédio Urbano Hotel Astória, Termas de Monfortinho - 1 Outros	28-09-2012	3.614.500,00	28-09-2012	3.719.000,00	3.666.750,00
Prédio Urbano Centro Saúde e Hidroterapia, Termas de Monfortinho - 1 Outros	28-09-2012	1.024.700,00	28-09-2012	1.031.000,00	1.027.850,00
Prédio Urbano Hotel Almansor - 1 Outros	27-05-2011	22.770.000,00	27-05-2011	23.354.000,00	23.062.000,00
Prédio Urbano Vilamoura Marinotel - 1 Outros	27-05-2011	42.320.000,00	27-05-2011	43.600.000,00	42.960.000,00
Prédio Urbano Hotel Tivoli - 1 Outros	27-05-2011	43.140.000,00	27-05-2011	43.748.000,00	43.444.000,00
Prédio Urbano Ed. 8 Qta. Beloura - 1 Escritório	27-05-2011	8.150.000,00	27-05-2011	8.983.900,00	8.566.950,00
Prédio Urbano Im. Lote 7, Tagus Park - 6 Escritório, A,B,D,E,I,J	18-02-2011	3.042.700,00	18-02-2011	3.136.000,00	3.089.350,00
Prédio Urbano Im. Lote 8, Tagus Park - 6 Escritório, A,C,D	16-12-2011	3.634.060,06	16-12-2011	3.743.725,39	3.688.892,72
Prédio Urbano Im. Lote 9, Tagus Park - 3 Escritório	30-10-2012	12.993.477,63	30-10-2012	13.249.667,21	13.121.572,42
Prédio Urbano Ginásio Telheiras - 1 Espaço Comercial	24-08-2011	13.541.000,00	24-08-2011	13.845.000,00	13.693.000,00
Prédio Urbano Hospital Cuf Infante Santo - 1 Outros	31-08-2012	15.000.000,00	31-08-2012	15.194.000,00	15.097.000,00
Prédio Urbano Im. Lote 4 Montes da Luz, Lagos - 1 Agência, V	29-10-2012	374.000,00	29-10-2012	377.300,00	375.650,00
Prédio Urbano 1 Fr. Prédio Urbano Parchal, Lagoa - 1 Agência, A	29-10-2012	150.000,00	29-10-2012	153.600,00	151.800,00
Prédio Urbano 10 Fr. Santa Maria dos Olivais, Lisboa - 10 Agência, CK,CL,JR,JS,JT,JU,NE,NF,NG,NH	29-10-2012	681.000,00	29-10-2012	741.600,00	711.300,00
Prédio Urbano Im. Alto da Castelhana, Alcabideche - 1 Agência, A	21-12-2012	299.000,00	21-12-2012	300.000,00	299.500,00
Prédio Urbano Im. Rua António da Conceição Bento, Peniche - 1 Agência, B	21-12-2012	177.700,00	21-12-2012	190.000,00	183.850,00
Prédio Urbano Im. Rua Nova de Santa Cruz, Braga - 1 Agência, D	19-11-2012	115.200,00	19-11-2012	132.000,00	123.600,00
Prédio Urbano Im. Lugar do Bom Nome, Vila das Aves - 1 Agência, R	21-12-2012	121.700,00	21-12-2012	122.000,00	121.850,00
Prédio Urbano Im. Rua Dr. Fernão de Ornelas, Funchal - 1 Agência, B	21-12-2012	470.000,00	21-12-2012	490.200,00	480.100,00
Prédio Urbano Edifício Maristas, Porto - 1 Agência	21-12-2012	8.090.100,00	21-12-2012	9.265.000,00	8.677.550,00
Prédio Urbano Im. Rua 5 de Outubro, Ericeira - 1 Agência, A	21-12-2012	395.000,00	21-12-2012	414.500,00	404.750,00

	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
Prédio Urbano Im. Rua António Aleixo, Sines - 1 Agência, A	21-12-2012	166.500,00	21-12-2012	173.900,00	170.200,00
Prédio Urbano Edifício Via Norte, Maia - 5 Agência, AV,AW,AX,AY,AZ	21-12-2012	517.300,00	21-12-2012	553.600,00	535.450,00
Prédio Urbano Im. Avenida de Londres, Guimarães - 2 Agência, C,D	21-12-2012	588.400,00	21-12-2012	617.000,00	602.700,00
Prédio Urbano Edifício Arriaga, Funchal - 1 Agência, B	21-12-2012	2.777.000,00	21-12-2012	2.833.600,00	2.805.300,00
Prédio Urbano Im. Av. Maria Helena Vieira da Silva, Lisboa - 10 Agência, AF,AJ,AP,AU,AX,BA,C,CB,CC,DU	21-12-2012	1.143.900,00	21-12-2012	1.146.000,00	1.144.950,00
Prédio Urbano Im. Estrada da Barruncheira, Carnaxide - 1 Agência, B	21-12-2012	2.465.100,00	21-12-2012	2.500.000,00	2.482.550,00
Prédio Urbano Im. Av. Xanana Gusmão, Matosinhos - 1 Agência, F	21-12-2012	139.000,00	21-12-2012	155.600,00	147.300,00
Prédio Urbano 3 Fr. Av ^a . Bernardo Santareno 41, Santarém - 3 Agência, E,F,G	21-12-2012	510.800,00	21-12-2012	533.000,00	521.900,00
Prédio Urbano Im. Urb. Casal da Eira Lt 4/5 R/C, Coimbra - 2 Agência, Q,S	21-12-2012	649.000,00	21-12-2012	666.000,00	657.500,00
Prédio Urbano Im. Moinho das Antas, Oeiras - 1 Agência, BD	19-11-2012	267.000,00	19-11-2012	273.000,00	270.000,00
Prédio Urbano Edifício Sol Jardim, Torres Vedras - 1 Agência, D	19-11-2012	164.000,00	19-11-2012	165.500,00	164.750,00
Prédio Urbano Im. Av. Marquês Pombal Lt 14, Sobral Monte Agraço - 1 Agência, B	21-12-2012	262.000,00	21-12-2012	262.200,00	262.100,00
Prédio Urbano Im. Av. Antero de Quental nº 34, Ponta Delgada - 1 Agência	21-12-2012	526.000,00	21-12-2012	544.000,00	535.000,00
Prédio Urbano 1 Fr. Rua do Alecrim, S. Domingos de Rana - 1 Agência, B	21-12-2012	326.500,00	21-12-2012	351.000,00	338.750,00
Prédio Urbano 1 Fr. Av. Dr. Carlos Pinto Ferreira, Caxinas - 1 Agência, A	21-12-2012	268.800,00	21-12-2012	274.200,00	271.500,00
Prédio Urbano 3 Fr. Av. Luísa Todi nºs 81 a 91, Setúbal - 3 Agência, E,F,G	14-01-2011	522.500,00	14-01-2011	529.000,00	525.750,00
Prédio Urbano Gafanha da Nazaré, Ilhavo - 1 Agência, A	14-01-2011	122.500,00	14-01-2011	122.500,00	122.500,00
Prédio Urbano Pr. Urbano em Lavradio Facal, Caldas da Rainha - 1 Agência	12-11-2012	1.010.000,00	12-11-2012	1.078.000,00	1.044.000,00
Prédio Urbano Rua Gil Vicente nº 5 e 7, Évora - 1 Agência, Fr	19-11-2012	530.000,00	19-11-2012	539.000,00	534.500,00
Prédio Urbano Calçada Moinho de Vento 18 A a D, Lisboa - 1 Agência, P	21-12-2012	342.000,00	21-12-2012	355.000,00	348.500,00
Prédio Urbano Estrada Monumental nº456, Sítio Piornais, Funchal - 1 Agência, AP	21-12-2012	344.000,00	21-12-2012	378.700,00	361.350,00
Prédio Urbano Av. Liberdade, São Brás de Alportel - 1 Agência, C	21-12-2012	172.100,00	21-12-2012	176.000,00	174.050,00
Prédio Urbano Rua Cruz de Portugal nº 9, Silves - 1 Agência, A	19-11-2012	282.400,00	19-11-2012	283.500,00	282.950,00
Prédio Urbano Av. 3 de Julho, Lote 1, Ribeirão - 1 Agência, I	21-12-2012	143.300,00	21-12-2012	155.000,00	149.150,00
Prédio Urbano 2 Fr. Trav. João Rosa, 1 - C. E. Évora - 2 Escritório, A,B	30-03-2011	593.600,00	30-03-2011	624.000,00	608.800,00
Prédio Urbano 1 Fr. Rua da República 95, Aveiro - 1 Agência, C	18-03-2011	275.700,00	18-03-2011	317.500,00	296.600,00
Prédio Urbano 1 Fr. Av. Manuel da Fonseca 10, Seixal - 1 Agência, A	08-04-2011	339.000,00	08-04-2011	367.000,00	353.000,00
Prédio Urbano 3 Fr. Rua do Regil 21, Almada - 3 Agência, B,C,D	29-04-2011	518.000,00	29-04-2011	519.000,00	518.500,00
Prédio Urbano Pç. S. Francisco Assis nº 1 e 1A/B, Carnide - 1 Agência, A	29-04-2011	890.000,00	29-04-2011	986.000,00	938.000,00
Prédio Urbano Im. Rua de Olivença 1, Mafra - 1 Agência	15-05-2011	163.000,00	15-05-2011	177.000,00	170.000,00
Prédio Urbano 3 Fr. Rua de Portugal nº 37 a 41, Faro - 3 Agência, A,B,F	01-06-2011	946.000,00	01-06-2011	1.010.000,00	978.000,00
Prédio Urbano 1 Fr. Largo dos Arautos Lote 2.06.05, Lisboa - 1 Agência, AF	30-09-2011	464.500,00	30-09-2011	500.140,00	482.320,00
Prédio Urbano 27 Fr. Im. Rua Castilho nº 50, Lisboa - 27 Escritório,	09-11-2011	21.553.800,00	09-11-2011	21.737.200,00	21.645.500,00
Prédio Urbano 1 Fr. R. Zeca Afonso nº 18 a 22, Beja - 1 Agência, A	30-11-2011	435.000,00	30-11-2011	446.700,00	440.850,00
Prédio Urbano 1 Fr. Edif. Marina Forum, Funchal - 1 Agência, B	18-11-2011	951.000,00	18-11-2011	960.000,00	955.500,00
Prédio Urbano 1 Fr. R. Adriano Pinto Bastos, 216 V. N. Famalicão - 1 Agência, B	18-11-2011	458.000,00	18-11-2011	459.000,00	458.500,00
Prédio Urbano 1 Fr Av. S. José Loja 38-A, Sacavém - 1 Agência, B	18-11-2011	333.000,00	18-11-2011	345.400,00	339.200,00
Prédio Urbano 2 Fr R. Anzebino da Cruz Saraiva nº 261, Leiria - 2 Agência, A,B	18-11-2011	534.000,00	18-11-2011	545.500,00	539.750,00
Prédio Urbano 1 Fr. Rua Vinte 534 r/c , Espinho - 1 Agência, A	18-11-2011	290.000,00	18-11-2011	295.400,00	292.700,00

	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
Prédio Urbano 1 Fr Qta do Mendes Lt 109, Odivelas - 1 Agência, B	18-11-2011	452.300,00	18-11-2011	472.700,00	462.500,00
Prédio Urbano 1 Fr. Qta da Ordem Lt 14 nº 12, Marco Canaveses - 1 Agência, O	18-11-2011	95.000,00	18-11-2011	95.200,00	95.100,00
Prédio Urbano 1 Fr Qta do Vilar r/c, Paços de Ferreira - 1 Agência, B	18-11-2011	65.000,00	18-11-2011	65.100,00	65.050,00
Prédio Urbano 1 Fr Qta das Pocinhas 59 r/c Esq., Lousada - 1 Agência, A	18-11-2011	69.900,00	18-11-2011	71.000,00	70.450,00
Prédio Urbano 1 Fr R. Costa Cabral nº 1981, Porto - 1 Agência, M	18-11-2011	139.600,00	18-11-2011	141.000,00	140.300,00
Prédio Urbano 1 Fr. R. Prof. Egas Moniz nº 12, Santiago do Cacém - 1 Agência, A	18-11-2011	142.000,00	18-11-2011	143.000,00	142.500,00
Prédio Urbano 1 Fr. R. Padre Porfírio Alves r/c, Vila do Conde - 1 Agência, A	18-11-2011	196.400,00	18-11-2011	205.000,00	200.700,00
Prédio Urbano 1 Fr R. Fogueteiros 529, Custóias - 1 Agência, C	18-11-2011	95.100,00	18-11-2011	100.000,00	97.550,00
Prédio Urbano 1 Fr R. Manuel Ferreira Ribeiro 42 r/c, Ermesinde - 1 Agência, A	18-11-2011	127.900,00	18-11-2011	134.000,00	130.950,00
Prédio Urbano 1 Fr Rua Camélias 6 r/c Esq., S. Domingos de Rana - 1 Agência, AQ	18-11-2011	206.800,00	18-11-2011	213.000,00	209.900,00
Prédio Urbano 1 Fr Rua Mouzinho de Albuquerque 162 r/c, Nazaré - 1 Agência, F	18-11-2011	80.400,00	18-11-2011	86.000,00	83.200,00
Prédio Urbano 1 Fr R. Dr. António Araújo 65 r/c, Paredes - 1 Agência, O	18-11-2011	174.000,00	18-11-2011	184.000,00	179.000,00
Prédio Urbano 1 Fr Urb. Qta. Nova Bloco A2 Loja 1, Carregado - 1 Agência, P	18-11-2011	141.400,00	18-11-2011	151.000,00	146.200,00
Prédio Urbano 1 Fr Praça 25 Abril 365, Santo Tirso - 1 Agência, B	18-11-2011	194.500,00	18-11-2011	202.000,00	198.250,00
Prédio Urbano 1 Fr Lugar Raboal lote 4 r/c Esq., Lamego - 1 Agência, E	18-11-2011	145.000,00	18-11-2011	147.000,00	146.000,00
Prédio Urbano 1 Fr Rua 6 de Maio, Ribeira Brava - 1 Agência, A	18-11-2011	153.000,00	18-11-2011	161.000,00	157.000,00
Prédio Urbano 1 Fr Av. Prof. Dr. Egas Moniz nº6 Lj Esq., Massamá - 1 Agência, B	18-11-2011	156.600,00	18-11-2011	163.000,00	159.800,00
Prédio Urbano 1 Fr R. Maria Pimentel Lt C, Mirandela - 1 Agência, AZ	18-11-2011	72.400,00	18-11-2011	77.000,00	74.700,00
Prédio Urbano 1 Fr. R. 1º Sarg. Peixoto nº3 Lt 17, Caldas Rainha - 1 Agência, A	18-11-2011	147.000,00	18-11-2011	157.000,00	152.000,00
Prédio Urbano 1 Fr Av. 25 Abril Bloco E, 2L c/v esq., Malveira - 1 Agência, AN	18-11-2011	117.500,00	18-11-2011	125.000,00	121.250,00
Prédio Urbano 1 Fr Av. Dr. Sá Carneiro Lt 2 4-B, Quarteira - 1 Agência, D	18-11-2011	140.600,00	18-11-2011	152.000,00	146.300,00
Prédio Urbano 1 Fr R. Augusto Gomes 102 Lj Piso 2, V. N. Gaia - 1 Agência, CI	18-11-2011	87.000,00	18-11-2011	90.000,00	88.500,00
Prédio Urbano 1 Fr Urb. Mac 3 - B.V. r/c, Macedo Cavaleiros - 1 Agência, A	18-11-2011	146.000,00	18-11-2011	169.000,00	157.500,00
Prédio Urbano 1 Fr. Av. Carlos Oliveira 419 3º, Maia - 1 Agência, Q	18-11-2011	116.000,00	18-11-2011	120.000,00	118.000,00
Prédio Urbano 1 Fr Bairro Sta. Luzia Lt 2 r/c, Trancoso - 1 Agência, A	18-11-2011	73.000,00	18-11-2011	76.000,00	74.500,00
Prédio Urbano 1 Fr. Urb. Bom Nome Lt 1 Bloco B r/c, Vila Aves - 1 Agência, L	18-11-2011	115.500,00	18-11-2011	118.000,00	116.750,00
Prédio Urbano 1 Fr R. Miguel Bombarda 224/250, Barreiro - 1 Agência, B	18-11-2011	285.100,00	18-11-2011	287.000,00	286.050,00
Prédio Urbano 1 Fr Gaveto R. Dr. A. Souto, Aveiro - 1 Agência, A	18-11-2011	363.000,00	18-11-2011	375.000,00	369.000,00
Prédio Urbano 1 Fr Av. Gen. H. Delgado 39 r/c Dt, Castelo Branco - 1 Agência, A	18-11-2011	364.000,00	18-11-2011	381.400,00	372.700,00
Prédio Urbano 1 Fr Rua Batista Lopes 21 r/c esq., Faro - 1 Agência, A	18-11-2011	377.400,00	18-11-2011	385.000,00	381.200,00
Prédio Urbano Im. Largo Dr. João Almeida 29, Guarda - 1 Agência, Fr	18-11-2011	404.000,00	18-11-2011	408.800,00	406.400,00
Prédio Urbano 1 Fr R. Dr. Carlos Felgueiras 216, Maia - 1 Agência, AE	18-11-2011	328.000,00	18-11-2011	344.900,00	336.450,00
Prédio Urbano 2 Fr Av. República 365, Matosinhos - 2 Agência, J,L	18-11-2011	462.000,00	18-11-2011	500.000,00	481.000,00
Prédio Urbano 1 Fr Av. Sacadura Cabral 76 r/c, Penafiel - 1 Agência, W	18-11-2011	236.000,00	18-11-2011	238.600,00	237.300,00
Prédio Urbano 1 Fr Av. 1º de Maio 257 r/c, Vila Real - 1 Agência, D	18-11-2011	313.200,00	18-11-2011	328.000,00	320.600,00
Prédio Urbano 2 Fr. Praça do Ultramar 1 e 1A, Beja - 2 Agência, EAS,LAB	30-03-2012	370.200,00	30-03-2012	376.000,00	373.100,00
Prédio Urbano 1 Fr R. Eng. Moniz Maia Bl A Lj 27, Azambuja - 1 Agência, C	30-03-2012	81.600,00	30-03-2012	86.000,00	83.800,00
Prédio Urbano 1 Fr. R. Elias Garcia 194 Lj 2, Barcelos - 1 Agência, J	30-03-2012	91.000,00	30-03-2012	97.000,00	94.000,00
Prédio Urbano 1 Fr Lugar do Monte Lt 1 Lj 2, Caldelas, Guimarães - 1 Agência, B	30-03-2012	89.000,00	30-03-2012	92.000,00	90.500,00

	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
Prédio Urbano 1 Fr. R. J. Batista Correia 1G Lj6, Cast. Ribatejo - 1 Agência, G	30-03-2012	71.100,00	30-03-2012	75.000,00	73.050,00
Prédio Urbano 1 Fr. Av. Valentim Ribeiro Lt 2 - E, Esposende - 1 Agência, E	30-03-2012	83.200,00	30-03-2012	86.000,00	84.600,00
Prédio Urbano 1 Fr. Qta. Piedade Lt 43 r/c Esq., Póvoa Sta Iria - 1 Agência, I	30-03-2012	131.700,00	30-03-2012	138.000,00	134.850,00
Prédio Urbano 1 Fr. Av. Dr. Antão Carvalho 425 r/c, Peso Régua - 1 Agência, A	30-03-2012	57.500,00	30-03-2012	65.000,00	61.250,00
Prédio Urbano 1 Fr. Av. 25 de Abril Lt 96 r/c Esq., Odivelas - 1 Agência, B	30-03-2012	137.900,00	30-03-2012	148.000,00	142.950,00
Prédio Urbano 1 Fr. EN 1 nº894 r/c, Mozelos, Sta. Mª Feira - 1 Agência, H	30-03-2012	44.000,00	30-03-2012	52.000,00	48.000,00
Prédio Urbano 1 Fr. Largo José Afonso Lt C r/c, Vidigueira - 1 Agência, B	30-03-2012	89.000,00	30-03-2012	91.000,00	90.000,00
Prédio Urbano 1 Fr. Rua Nova Lt 1 r/c Dto., Viseu - 1 Agência, C	30-03-2012	96.000,00	30-03-2012	96.000,00	96.000,00
Prédio Urbano 1 Fr. Praça de Londres 10 e 10-C, Lisboa - 1 Agência, O	30-03-2012	112.000,00	30-03-2012	113.000,00	112.500,00
Prédio Urbano 2 Fr. Alameda 1 de Março 44/54 r/c, Tomar - 2 Agência, A,B	30-03-2012	433.500,00	30-03-2012	457.000,00	445.250,00
Prédio Urbano 1 Fr. R. Santos Bernardes 26 r/c E., Torres Vedras - 1 Agência, B	30-03-2012	211.400,00	30-03-2012	218.100,00	214.750,00
Prédio Urbano 1 Fr. Av. Dr. A. Carvalho Figueiredo 21, Loures - 1 Agência, B	30-03-2012	139.000,00	30-03-2012	139.000,00	139.000,00
Prédio Urbano 1 Fr. Av. Luís de Camões 28-A/B, Montijo - 1 Agência, B	30-03-2012	282.000,00	30-03-2012	291.000,00	286.500,00
Prédio Urbano 1 Fr. Urb. S. Sebastião Lt 6, Portimão - 1 Agência, A	30-03-2012	296.000,00	30-03-2012	306.000,00	301.000,00
Prédio Urbano 1 Fr. Rua Gomes Amorim 823 r/c, Póvoa Varzim - 1 Agência, A	30-03-2012	288.000,00	30-03-2012	297.000,00	292.500,00
Prédio Urbano 2 Fr. R. D. Nuno Álvares Pereira 1 r/c, Almada - 2 Agência, C,E	30-03-2012	328.300,00	30-03-2012	335.100,00	331.700,00
Prédio Urbano 1 Fr. R. 5 Outubro 28, Bragança - 1 Agência, B	30-03-2012	248.000,00	30-03-2012	253.900,00	250.950,00
Prédio Urbano 1 Fr. R. 5 Outubro 145, Gondomar - 1 Agência, C	30-03-2012	274.200,00	30-03-2012	289.000,00	281.600,00
Prédio Urbano 1 Fr. Rua Aveiro 119, Viana Castelo - 1 Agência, B	30-03-2012	271.100,00	30-03-2012	273.000,00	272.050,00
Prédio Urbano Pr. Urb. Lt 49, Parque Ind. Taveiro, Coimbra - 1 Escritório, Fr	03-06-2011	1.826.274,00	03-06-2011	2.060.000,00	1.943.137,00
Prédio Urbano 1 Fr. Rua Conde Almeida Araújo, Queluz - 1 Agência, E	18-06-2012	91.800,00	18-06-2012	94.000,00	92.900,00
Prédio Urbano 33 Fr. Av. Liberdade nº 36 a 36-D, Lisboa - 2 Escritório, J,M, 6 Parqueamento,	12-11-2012	2.620.796,00	12-11-2012	2.649.400,00	2.635.098,00
Prédio Urbano Pr. Urb. Lt 48, Parque Ind. Taveiro, Coimbra - 1 Escritório, Lt48	24-11-2011	1.100.000,00	24-11-2011	1.120.000,00	1.110.000,00
Outros					219.111.942,38
Prédio Urbano Armazém B - S. Caetano - 10 Armazém, B-1,B-10,B-2,B-3,B-4,B-5,B-6,B-7,B-8,B-9	27-05-2011	11.040.000,00	27-05-2011	11.251.100,00	11.145.550,00
Prédio Urbano Armazém Palmela 3 - 4 Armazém	27-05-2011	8.203.100,00	27-05-2011	8.610.000,00	8.406.550,00
Prédio Urbano Armazém Palmela 4 - 6 Armazém	27-05-2011	14.742.200,00	27-05-2011	14.900.000,00	14.821.099,98
Prédio Urbano 1 Fr. Pontal Touro, V.F. Xira - 1 Armazém, B	27-05-2011	3.783.000,00	27-05-2011	3.878.000,00	3.830.500,00
Prédio Urbano Armazém Montijo - 1 Armazém	27-05-2011	1.300.000,00	27-05-2011	1.300.000,00	1.300.000,00
Prédio Urbano Im. Varzea Ponte Silveira - 1 Armazém	27-05-2011	2.590.000,00	27-05-2011	2.703.100,00	2.646.550,00
Prédio Urbano São Carlos - Edifício Fabril - 1 Espaço Industrial	27-05-2011	7.672.300,00	27-05-2011	7.753.000,00	7.712.650,00
Prédio Urbano 2 Im. Ajuda, Peniche - 2 Outros, LT 3,LT 7	27-05-2011	963.200,00	27-05-2011	1.020.000,00	991.600,00
Prédio Urbano Im. Quinta das Drogas e da Verdinha - 8 Armazém, A,B,C,D,E,F,G,H	27-05-2011	11.797.590,00	27-05-2011	12.812.400,00	12.304.995,00
Prédio Urbano Armazém Azambuja 2 - 7 Armazém, A,B,C,D,E,F,G	27-05-2011	22.121.200,00	27-05-2011	22.698.000,00	22.409.600,00
Prédio Urbano Armazém Azambuja 3 - 6 Armazém, A,B,C,D,E,F	30-03-2011	11.788.200,00	30-03-2011	12.746.000,00	12.267.100,00
Prédio Urbano Armazém Palmela 1 - 2 Armazém, B,E	30-03-2011	3.012.100,00	30-03-2011	3.100.000,00	3.056.050,00
Prédio Urbano Armazém Azambuja 4 - 3 Armazém, A,B,C	28-02-2011	6.817.200,00	28-02-2011	6.863.870,00	6.840.535,00
Prédio Urbano Armazém Azambuja 5 - 3 Armazém, A,B,F	27-05-2011	9.917.500,00	27-05-2011	10.266.200,00	10.091.850,00
Prédio Urbano Im. Castanheira, V. F. Xira - 8 Armazém	29-04-2011	9.344.000,00	29-04-2011	9.870.760,00	9.607.380,00

	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
Prédio Urbano Armazém Canelas A - 4 Armazém, A-1,A-2,A-3,A-4	27-05-2011	5.420.000,00	27-05-2011	5.725.700,00	5.572.850,00
Prédio Urbano Imovel em Adarse - 5 Armazém	27-05-2011	6.127.190,00	27-05-2011	6.322.000,00	6.224.595,00
Prédio Urbano Parque Logístico Salgados da Póvoa - 6 Espaço Industrial, 0	12-11-2012	19.920.000,00	12-11-2012	20.010.500,00	19.965.249,99
Prédio Urbano Edifício Delta, Av. Paul Harris nº 1 Mem-Martins - 4 Armazém, 5 Escritório	30-12-2011	6.651.793,23	30-12-2011	6.788.081,59	6.719.937,42
Prédio Urbano Im. Instalações Fabris Lisgráfica - 6 Outros	31-05-2012	35.820.000,00	31-05-2012	39.466.100,00	37.643.049,99
Prédio Urbano Imóvel Cerâmica Aleluia, Aveiro - 1 Espaço Industrial, A	04-11-2011	7.738.000,00	04-11-2011	7.950.000,00	7.844.000,00
Prédio Urbano 8 Fr. Im Lote B Salgados da Póvoa, Vialonga - 8 Armazém, C,D,F,G,I,J,L,M	24-02-2012	7.653.500,00	24-02-2012	7.767.000,00	7.710.250,00
1.4.2 Não Arrendadas					126.268.315,49
Habitação					5.948.875,00
Prédio Urbano Im. R. 9 de Abril nº 813, Porto - 33 Habitação,	20-04-2012	4.969.150,00	20-04-2012	5.289.100,00	5.129.125,00
Prédio Urbano 1 Fr. R. Farol 219, Porto - 1 Habitação, K	29-12-2011	802.500,00	29-12-2011	837.000,00	819.750,00
Comércio					21.659.500,00
Prédio Urbano Leiria Retail Park - 13 Espaço Comercial	27-05-2011	18.547.000,00	27-05-2011	19.300.000,00	20.400.000,00
Prédio Urbano Pr Padim da Graça - 1 Espaço Comercial	27-05-2011	1.191.000,00	27-05-2011	1.328.000,00	1.259.500,00
Serviços					28.215.117,89
Prédio Urbano Imóvel Alfragide - 1 Armazém	27-05-2011	1.675.213,99	27-05-2011	1.757.652,04	1.716.433,02
Prédio Urbano 26 Fr. Av. Boavista 1194 a 1202, Porto - 11 Agência, O,P,Q,R,S,S,U,V,W,X,Y, 1 Outros,	28-02-2011	2.723.000,00	28-02-2011	2.899.050,00	2.811.025,00
Prédio Urbano 1 Fr. Av. Liberdade 38, Lisboa - 1 Escritório, A, 8 Parqueamento, A,MM,MN,MO,MQ,NC,ND,NE,NG	28-01-2011	1.596.000,00	28-01-2011	1.641.600,00	1.618.800,00
Prédio Urbano Im. Lote 7, Tagus Park - 4 Escritório, C,F,G,H	18-02-2011	1.588.800,00	18-02-2011	1.626.000,00	1.607.400,00
Prédio Urbano Im. Lote 8, Tagus Park - 5 Escritório, B,E,F,I,L	16-12-2011	1.996.039,94	16-12-2011	2.056.274,61	2.026.157,27
Prédio Urbano Im. Lote 9, Tagus Park - 1 Escritório	30-10-2012	1.765.522,37	30-10-2012	1.800.332,79	1.782.927,53
Prédio Urbano 2 Fr. Pr. Urbano Alta de Lisboa, Lumiar - 2 Agência	26-11-2012	257.800,00	12-11-2012	272.300,00	265.050,00
Prédio Urbano Im. Rua Tomáz Ribeiro 4, Lisboa - 1 Agência	21-12-2012	8.817.900,00	21-12-2012	8.950.000,00	9.635.898,62
Prédio Urbano Im. Estrada Municipal 541, Leiria - 1 Agência, A	21-12-2012	229.000,00	21-12-2012	251.000,00	240.000,00
Prédio Urbano Im. Praça 1º de Maio Lt 4, Camarate - 1 Agência, A	21-12-2012	358.300,00	21-12-2012	360.000,00	359.150,00
Prédio Urbano Im. Rua Cesaltina Fialho Gouveia, Alcabideche - 1 Agência, D	08-04-2011	428.000,00	08-04-2011	452.000,00	440.000,00
Prédio Urbano Im. Av. 23 de Julho 420, Almada - 2 Agência, A,B	29-04-2011	681.200,00	29-04-2011	722.000,00	701.600,00
Prédio Urbano 1 Fr. Quinta do Lago, esp. 116 Bl.3, Almancil - 1 Agência, BP	02-09-2011	720.000,00	02-09-2011	762.400,00	741.200,00
Prédio Urbano 46 estac. Edifício Aviz nº 35, Lisboa - 1 Outros, A	14-01-2011	591.200,00	14-01-2011	675.000,00	676.966,45
Prédio Urbano 33 Fr. Av. Liberdade nº 36 a 36-D, Lisboa - 2 Escritório, I,L, 23 Parqueamento,	12-11-2012	3.446.320,00	12-11-2012	3.738.700,00	3.592.510,00
Outros					70.444.822,60
Prédio Urbano Armazém Palmela 3 - 2 Armazém	27-05-2011	5.813.600,00	27-05-2011	6.180.000,00	5.996.800,00
Prédio Urbano Armazém Azambuja 1 - 7 Armazém, A,B,C,D,E,F,G	27-05-2011	16.962.210,00	27-05-2011	17.043.300,00	17.002.755,00
Prédio Urbano Armazém Palmela 1 - 4 Armazém, A,C,D,F	30-03-2011	6.015.200,00	30-03-2011	6.410.000,00	6.212.600,00
Prédio Urbano Armazém Azambuja 5 - 3 Armazém, C,D,E	27-05-2011	8.955.300,00	27-05-2011	9.221.100,00	9.088.200,00
Prédio Urbano Armazém Canelas A - 6 Armazém, A-10,A-5,A-6,A-7,A-8,A-9	27-05-2011	9.020.000,00	27-05-2011	9.171.400,00	9.095.700,00
Prédio Urbano Imovel em Adarse - 10 Armazém	27-05-2011	10.872.810,00	27-05-2011	11.452.000,00	11.162.405,00
Prédio Urbano Espaço Comercial Canelas - 1 Espaço Comercial	06-01-2012	250.000,00	06-01-2012	296.000,00	273.000,00
Prédio Urbano Armazém Qta Lançada, Montijo - 1 Armazém	31-08-2011	9.012.000,00	31-08-2011	9.100.000,00	9.056.000,00

	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
Prédio Urbano Edifício Delta, Av. Paul Harris nº 1 Mem-Martins - 2 Armazém	30-12-2011	2.236.106,77	30-12-2011	2.281.918,41	2.259.012,60
Prédio Urbano 8 Fr. Rua Belos Ares 40 a 80, Porto - 8 Parqueamento, BG,BP,BQ,BR,BS,BT,CI,CJ	04-05-2012	115.200,00	04-05-2012	134.000,00	124.600,00
Prédio Urbano 10 Fr. Av. Boavista nº 1178 a 1192, Porto - 10 Parqueamento, AD,AE,AF,AG,AH,AI,AJ,AL,AM,AN	04-05-2012	161.500,00	04-05-2012	186.000,00	173.750,00
1.5. Direitos					11.637.650,00
Superfície					11.637.650,00
Prédio Urbano Apartotel Marina de Portimão - 141 Outros	31-08-2011	11.415.300,00	31-08-2011	11.860.000,00	11.637.650,00
Total					812.649.119,98

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GESPATRIMÓNIO RENDIMENTO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

(Valores expressos em Euros)

INTRODUÇÃO

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, de 14 de Abril, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII).

As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. As notas adicionais pretendem complementar a informação mínima prevista no PCFII, com o objectivo do conteúdo do Anexo permitir uma melhor compreensão do conjunto das demonstrações financeiras.

CONSTITUIÇÃO E ACTIVIDADE DO FUNDO

O Fundo Gespatrimónio Rendimento (o Fundo) é um fundo de investimento imobiliário aberto, gerido pela ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., (com sede na Avenida Álvares Cabral n.º 41, em Lisboa) e foi constituído em 24 de Março de 1992 por tempo indeterminado.

A actividade encontra-se regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, republicado no Anexo II do Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário. O objectivo do Fundo é alcançar, numa perspectiva de longo prazo, uma valorização do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

O Banco Espírito Santo, S.A. assume as funções de Banco Depositário do Fundo e nessa qualidade tem a custódia de todos os activos mobiliários que constituem o Gespatrimónio Rendimento.

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

APRESENTAÇÃO DAS CONTAS E RESUMO DOS PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

(a) Apresentação das contas

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico em vigor para os Fundos de Investimento Imobiliário, que entrou em vigor em 15 de Abril de 2005.

(b) Especialização dos exercícios

Na preparação das contas do Fundo foi respeitado o princípio da especialização dos exercícios. Assim, a generalidade dos custos e proveitos são contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente da data do seu recebimento ou pagamento.

(c) Participações em sociedades imobiliárias

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

(d) Imóveis

Os imóveis são apresentados em Balanço por um valor compreendido entre o custo de aquisição e o seu valor de mercado, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido se fosse colocado para venda, em condições normais de mercado, no momento das avaliações.

Este valor corresponde à média aritmética simples das avaliações efectuadas por dois peritos independentes, com uma periodicidade mínima de dois anos, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel.

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

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no Activo, respectivamente, a acrescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Ganhos ou Perdas em Activos Imobiliários da Demonstração dos Resultados.

(e) Unidades de participação

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

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

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

(f) Comissões de gestão e depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o valor líquido global do Fundo (Capital do Fundo), sendo respectivamente de 1,05% e 0,05%. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do Fundo.

As comissões de gestão e depositário são liquidadas mensal e trimestralmente, respectivamente, e encontram-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados.

(g) Imposto sobre o rendimento

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

Os rendimentos prediais líquidos de encargos de conservação e manutenção, devidamente documentados, bem como de Imposto Municipal sobre Imóveis, obtidos no território português, que não sejam mais-valias prediais, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 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;
- tratando-se de rendimentos decorrentes de títulos de dívida, de lucros distribuídos e de rendimentos de fundos de investimentos, obtidos fora do território português, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 20%;
- caso os rendimentos não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício, a exemplo do que acontece com os outros rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos no estrangeiro;
- relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 21,50%, que incide sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

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

De acordo com o artigo 22º do EBF, o imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais valias, é registado na rubrica Impostos na Demonstração dos Resultados. Os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto na respectiva rubrica da Demonstração dos Resultados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efectuada até ao final do mês de Abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do ano a que respeitam.

NOTA 1 - VALIAS POTENCIAIS EM IMÓVEIS

De acordo com a política contabilística descrita na alínea d), os imóveis em carteira encontram-se registados por um valor compreendido entre o seu custo de aquisição e o respectivo valor de mercado, determinado como a média aritmética simples de duas avaliações efectuadas por peritos independentes.

Existem imóveis em carteira valorizados entre o custo de aquisição e a média dos valores das avaliações porque ainda existe a expectativa de se vir a incorrer em custos com esses imóveis.

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

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

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

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações (a)	Valia Potencial
Qt Seara Baixo - Gaia I (*)	211 633	196 638	(14 995)
Armazém C - S. Caetano (a)	1 056 588	2 459 000	1 402 412
Ed. Comercial Braga	6 723 050	6 723 050	0
1 Fr. Im. R. Manuel M. Barros, 530 V.N. Gaia	13 635 000	13 635 000	0
Edifício Península	616 500	616 500	0
Continente Hipermercado, Loures	23 690 650	23 690 650	0
Continente Hipermercado, Montijo	21 931 300	21 931 300	0
Supermercado ELLOS Vila Viçosa	1 253 750	1 253 750	0
Supermercado ELLOS V.N. Gaia	2 841 300	2 841 300	0
Supermercado ELLOS Nazaré	1 621 100	1 621 100	0
Supermercado ELLOS Águeda	1 940 000	1 940 000	0
Supermercado ELLOS Portalegre	1 686 050	1 686 050	0
Supermercado ELLOS Coimbra	2 000 800	2 000 800	0
Supermercado ELLOS Santarém	1 612 300	1 612 300	0
Continente Leiria	29 140 884	29 140 884	0
1 Fr. Im. R. Montepio, Abrantes	946 750	946 750	0
1 Fr. Im. R. Elias Garcia, Amadora	3 231 000	3 231 000	0
1 Fr. Im. Est. Benfica, Lisboa	1 687 000	1 687 000	0
1 Fr. Im. Av. Cons. Fern. Sousa, Lisboa	1 008 500	1 008 500	0
1 Im. R. Fraternidade Operária, Carnaxide	15 318 500	15 318 500	0
Im. Av. Sá da Bandeira, Coimbra	4 262 000	4 262 000	0
1 Fr. Im. Praça da República, Elvas	1 052 950	1 052 950	0
1 Fr. Im. Arc. Parque Nascente, Estoril	1 285 150	1 285 150	0
Im. R. da Alfândega, Funchal	4 650 900	4 650 900	0

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações (a)	Valia Potencial
Im. Pr. D. Afonso Henriques, Guimarães	1 387 175	1 387 175	0
1 Fr. Im. Av. José Costa Mealha, Loulé	1 196 830	1 196 830	0
Im. Largo do Rossio, Mangualde	702 750	702 750	0
2 Fr. Im. R. Horta de Fanares, Sintra	681 200	681 200	0
Im. Pr. República, Montijo	1 146 715	1 146 715	0
3 Fr. Im. R. República, Moura	516 500	516 500	0
Im. Largo 5 de Outubro, Oeiras	1 186 350	1 186 350	0
Fr. Im. Av República, Olhão	730 000	730 000	0
Im. Pr. Gonçalo Velho, Ponta Delgada	1 099 950	1 099 950	0
2 Fr. Im. Pr. Liberdade, Monsaraz	569 500	569 500	0
1 Fr. Im. Av. Dr. Roberto F. Fonseca, S.Magos	513 750	513 750	0
1 Fr. Im. Pr. Luis Ribeiro, São João Madeira	1 300 500	1 300 500	0
10 Fr. Im. Av. 5 Outubro, Setúbal	1 883 600	1 883 600	0
1 Fr. Im. Av. Norton de Matos, Tomar	1 048 500	1 048 500	0
1 Fr. Im. R. D. Pedro V, Trofa	909 550	909 550	0
Im. Av. 5 de Outubro, Lisboa	5 738 000	5 738 000	0
1 Fr. Im. Av. 25 Abril, Almada	1 296 500	1 296 500	0
1 Fr. Im. Av. Rio Janeiro, Lisboa	1 167 700	1 167 700	0
1 Fr. Im. Urb. A. Adegas, Bobadela	524 850	524 850	0
Im. Largo Barão S. Martinho, Braga	1 100 150	1 100 150	0
1 Fr. Im. EN 10, Corroios	614 000	614 000	0
Im. R. Santarém, Coruche	496 900	496 900	0
1 Fr Im. R. 20, Espinho	977 600	977 600	0
3 Fr. Im. R. Vitor Gordon, Estremoz	849 000	849 000	0
Im. R. José M. R. Silva, Lordelo	476 500	476 500	0
Im. R. Marquês Pombal, Marinha Grande	616 100	616 100	0
Fr. Im. Av. G. Coutinho, Montemor	500 000	500 000	0
Im. Av. Liberdade, Portalegre	905 000	905 000	0
1 Fr. Im. Av. S. José, Sacavém	641 850	641 850	0
2 Fr. Santiago do Cacém	473 100	473 100	0
Fr. Im. R. 4 Caminhos, Senhora da Hora	741 250	741 250	0
2 Fr. Im. Pr. Luis Camões, Vila Conde	712 100	712 100	0
Im. Vila Franca Xira	735 950	735 950	0
Fr. Im. Av. 1º Maio, Vila Real	782 000	782 000	0
3 Fr. Im. Av. José Rufino, Alijó	314 100	314 100	0
Fr. Im. R. Elias Garcia, Amadora	331 650	331 650	0
Fr. Im. R. Gomes Palma, Beja	883 000	883 000	0
1 Fr. Im. Av. Brasil, Figueira Foz	687 500	687 500	0
Fr. Urb. Solátia, Carnaxide	1 002 000	1 002 000	0
Fr. Oliveira de Azeméis	280 300	280 300	0
1 Fr. Im. R. Manut. Militar, Coimbra	689 500	689 500	0
2 Fr. Im. Av. Praia, Ovar	341 400	341 400	0
1 Fr. Im. R. Boble, Freixo Espada Cinta	209 500	209 500	0
1 Fr. Im. R. Padre Ant. P. Figueiredo, Mação	413 000	413 000	0
1 Fr. Im. Pr. República, Alcoutim	168 000	168 000	0
1 Im. R. S. João, Angra do Heroísmo	557 250	557 250	0
1 Fr. Im. R. Forças Armadas, Barrancos	90 100	90 100	0

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações (a)	Valia Potencial
1 Fr. Im. Av. Albino Marques, Delães	237 000	237 000	0
2 Fr. Im. R. República, Gouveia	387 500	387 500	0
1 Fr. Im. R. Mj. Caldas Xavier, Odivelas	654 150	654 150	0
2 Fr. Im. Ínsua, Penalva do Castelo	225 950	225 950	0
2 Fr. Im. Av. 25 Abril, Pontinha	812 800	812 800	0
2 Fr. Im. R. Cons. João Matoso, Soure	570 000	570 000	0
1 Im. R. Central do Sobreiro, Vermoim Maia	683 750	683 750	0
2 Fr. Av. 25 Abril, Ílhavo	369 800	369 800	0
1 Im. R. Actor Ant. Silva, Lisboa	14 579 950	14 579 950	0
Imóvel Alfragide	5 024 050	5 024 050	0
1 Im. R. Abade Tagilde, Guimarães	1 106 650	1 106 650	0
Im. R. Vale do Pereiro 16, Lisboa	5 680 750	5 680 750	0
Hotel Astória, Termas de Monfortinho	3 666 750	3 666 750	0
C. Saúde e Hidroterapia, T. Monfortinho	1 027 850	1 027 850	0
Hotel Almansor	23 062 000	23 062 000	0
Vilamoura Marinotel	42 960 000	42 960 000	0
Hotel Tivoli	43 444 000	43 444 000	0
Ed. 8 Qta. Beloura	8 566 950	8 566 950	0
Im. Lote 7, Tagus Park	4 696 750	4 696 750	0
Im. Lote 8, Tagus Park	5 715 050	5 715 050	0
Im. Lote 9, Tagus Park	14 904 500	14 904 500	0
Ginásio Telheiras	13 693 000	13 693 000	0
Hospital Cuf Infante Santo	15 097 000	15 097 000	0
Im. Lote 4 Montes da Luz, Lagos	375 650	375 650	0
1 Fr. Prédio Urbano Parchal, Lagoa	151 800	151 800	0
10 Fr. Santa Maria dos Olivais, Lisboa	711 300	711 300	0
Im. Alto da Castelhana, Alcabideche	299 500	299 500	0
Im. Rua António da Conceição Bento, Peniche	183 850	183 850	0
Im. Rua Nova de Santa Cruz, Braga	123 600	123 600	0
Im. Lugar do Bom Nome, Vila das Aves	121 850	121 850	0
Im. Rua Dr. Fernão de Ornelas, Funchal	480 100	480 100	0
Edifício Maristas, Porto	8 677 550	8 677 550	0
Im. Rua 5 de Outubro, Ericeira	404 750	404 750	0
Im. Rua António Aleixo, Sines	170 200	170 200	0
Edifício Via Norte, Maia	535 450	535 450	0
Im. Avenida de Londres, Guimarães	602 700	602 700	0
Edifício Arriaga, Funchal	2 805 300	2 805 300	0
Im. Av. Maria Helena Vieira da Silva, Lisboa	1 144 950	1 144 950	0
Im. Estrada da Barruncheira, Carnaxide	2 482 550	2 482 550	0
Im. Av. Xanana Gusmão, Matosinhos	147 300	147 300	0
3 Fr. Av. ^a Bernardo Santareno 41, Santarém	521 900	521 900	0
Im. Urb. Casal da Eira Lt 4/5 R/C, Coimbra	657 500	657 500	0
Im. Moinho das Antas, Oeiras	270 000	270 000	0
Edifício Sol Jardim, Torres Vedras	164 750	164 750	0
Im. Av. M. Pombal Lt 14, S. Monte Agraço	262 100	262 100	0
Im. Av. Antero de Quental n° 34, P. Delgada	535 000	535 000	0
1 Fr. Rua do Alecrim, S. Domingos de Rana	338 750	338 750	0

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações (a)	Valia Potencial
1 Fr. Av. Dr. Carlos Pinto Ferreira, Caxinas	271 500	271 500	0
3 Fr. Av. Luísa Todí nºs 81 a 91, Setúbal	525 750	525 750	0
Gafanha da Nazaré, Ílhavo	122 500	122 500	0
Pr. Urbano em Lavradio Facal, Caldas Rainha	1 044 000	1 044 000	0
Rua Gil Vicente nº 5 e 7, Évora	534 500	534 500	0
Caçada Moinho de Vento 18 A a D, Lisboa	348 500	348 500	0
E. Monumental nº456, Sítio Piornais, Funchal	361 350	361 350	0
Av. Liberdade, São Brás de Alportel	174 050	174 050	0
Rua Cruz de Portugal nº 9, Silves	282 950	282 950	0
Av. 3 de Julho, Lote 1, Ribeirão	149 150	149 150	0
2 Fr. Trav. João Rosa, 1 - C. E. Évora	608 800	608 800	0
1 Fr. Rua da República 95, Aveiro	296 600	296 600	0
1 Fr. Av. Manuel da Fonseca 10, Seixal	353 000	353 000	0
3 Fr. Rua do Regil 21, Almada	518 500	518 500	0
Pç. S. Francisco Assis nº 1 e 1A/B, Carnide	938 000	938 000	0
Im. Rua de Olivença 1, Mafra	170 000	170 000	0
3 Fr. Rua de Portugal nº 37 a 41, Faro	978 000	978 000	0
1 Fr. Largo dos Arautos Lote 2.06.05, Lisboa	482 320	482 320	0
27 Fr. Im. Rua Castilho nº 50, Lisboa	21 645 500	21 645 500	0
1 Fr. R. Zeca Afonso nº 18 a 22, Beja	440 850	440 850	0
1 Fr. Edif. Marina Forum, Funchal	955 500	955 500	0
1 Fr. R. A. Pinto Bastos, 216 V. N. Famalicão	458 500	458 500	0
1 Fr Av. S. José Loja 38-A, Sacavém	339 200	339 200	0
2 Fr R. Anzebino Cruz Saraiva nº 261, Leiria	539 750	539 750	0
1 Fr. Rua Vinte 534 r/c , Espinho	292 700	292 700	0
1 Fr Qta do Mendes Lt 109, Odivelas	462 500	462 500	0
1 Fr. Qta Ordem Lt 14 nº 12, Marco Canaveses	95 100	95 100	0
1 Fr Qta do Vilar r/c, Paços de Ferreira	65 050	65 050	0
1 Fr Qta das Pocinhas 59 r/c Esq., Lousada	70 450	70 450	0
1 Fr R. Costa Cabral nº 1981, Porto	140 300	140 300	0
1 Fr. R. Prof. Egas Moniz nº 12, S. Cacém	142 500	142 500	0
1 Fr. R. Pe. Porfírio Alves r/c, Vila do Conde	200 700	200 700	0
1 Fr R. Fogueteiros 529, Custóias	97 550	97 550	0
1 Fr R. Manuel F. Ribeiro 42 r/c, Ermesinde	130 950	130 950	0
1 Fr R. Camélias 6 r/c Esq., S. D. de Rana	209 900	209 900	0
1 Fr Rua M. Albuquerque 162 r/c, Nazaré	83 200	83 200	0
1 Fr R. Dr. António Araújo 65 r/c, Paredes	179 000	179 000	0
1 Fr Urb. Qta. Nova BI A2 Loja 1, Carregado	146 200	146 200	0
1 Fr Praça 25 Abril 365, Santo Tirso	198 250	198 250	0
1 Fr Lugar Raboal lote 4 r/c Esq., Lamego	146 000	146 000	0
1 Fr Rua 6 de Maio, Ribeira Brava	157 000	157 000	0
1 Fr Av. Prf. Dr.Moniz nº6 Lj Esq, Massamá	159 800	159 800	0
1 Fr R. Maria Pimentel Lt C, Mirandela	74 700	74 700	0
1 Fr. R. 1º Sg. Peixoto nº3 Lt 17, C. Rainha	152 000	152 000	0
1 Fr Av. 25 Abril BI E, 2L c/v esq., Malveira	121 250	121 250	0
1 Fr Av. Dr. Sá Carneiro Lt 2 4-B, Quarteira	146 300	146 300	0
1 Fr R. A. Gomes 102 Lj Piso 2, V. N. Gaia	88 500	88 500	0

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações (a)	Valia Potencial
1 Fr Urb. Mac 3 - B.V. r/c, Macedo Cavaleiros	157 500	157 500	0
1 Fr. Av. Carlos Oliveira 419 3º, Maia	118 000	118 000	0
1 Fr Bairro Sta. Luzia Lt 2 r/c, Trancoso	74 500	74 500	0
1 Fr. Urb. B. Nome Lt 1 Bl B r/c, V. Aves	116 750	116 750	0
1 Fr R. Miguel Bombarda 224/250, Barreiro	286 050	286 050	0
1 Fr Gaveto R. Dr. A. Souto, Aveiro	369 000	369 000	0
1 Fr Av. G. H. Delgado 39 r/c Dt, Cast. Branco	372 700	372 700	0
1 Fr Rua Batista Lopes 21 r/c esq., Faro	381 200	381 200	0
Im. Largo Dr. João Almeida 29, Guarda	406 400	406 400	0
1 Fr R. Dr. Carlos Felgueiras 216, Maia	336 450	336 450	0
2 Fr Av. República 365, Matosinhos	481 000	481 000	0
1 Fr Av. Sacadura Cabral 76 r/c, Penafiel	237 300	237 300	0
1 Fr Av. 1º de Maio 257 r/c, Vila Real	320 600	320 600	0
2 Fr. Praça do Ultramar 1 e 1A, Beja	373 100	373 100	0
1 Fr R. Eng. M. Maia Bl A Lj 27, Azambuja	83 800	83 800	0
1 Fr. R. Elias Garcia 194 Lj 2, Barcelos	94 000	94 000	0
1 Fr Lugar Monte Lt 1 Lj 2, Guimarães	90 500	90 500	0
1 Fr. R. J. B. Correia 1G Lj6, Cast. Ribatejo	73 050	73 050	0
1 Fr. Av. Valentim Ribeiro Lt 2 - E, Esposende	84 600	84 600	0
1 Fr Qta. Piedade Lt 43 r/c Esq., P. Sta Iria	134 850	134 850	0
1 Fr. Av. Dr. A. Carvalho 425 r/c, P. Régua	61 250	61 250	0
1 Fr. Av. 25 de Abril Lt 96 r/c Esq., Odiveelas	142 950	142 950	0
1 Fr. EN 1 nº894 r/c, Mozelos, Sta. Mª Feira	48 000	48 000	0
1 Fr. Largo José Afonso Lt C r/c, Vidigueira	90 000	90 000	0
1 Fr. Rua Nova Lt 1 r/c Dto., Viseu	96 000	96 000	0
1 Fr. Praça de Londres 10 e 10-C, Lisboa	112 500	112 500	0
2 Fr. Alameda 1 de Março 44/54 r/c, Tomar	445 250	445 250	0
1 Fr R. Santos Bernardes 26 r/c E., T. Vedras	214 750	214 750	0
1 Fr. Av. Dr. A. Carv. Figueiredo 21, Loures	139 000	139 000	0
1 Fr. Av. Luís de Camões 28-A/B, Montijo	286 500	286 500	0
1 Fr. Urb. S. Sebastião Lt 6, Portimão	301 000	301 000	0
1 Fr. Rua Gomes Amorim 823 r/c, P. Varzim	292 500	292 500	0
2 Fr. R. D. Nuno A. Pereira 1 r/c, Almada	331 700	331 700	0
1 Fr. R. 5 Outubro 28, Bragança	250 950	250 950	0
1 Fr R. 5 Outubro 145, Gondomar	281 600	281 600	0
1 Fr Rua Aveiro 119, Viana Castelo	272 050	272 050	0
Pr. Urb. Lt 49, Parque Ind. Taveiro, Coimbra	1 943 137	1 943 137	0
1 Fr. Rua Conde Almeida Araújo, Queluz	92 900	92 900	0
33 Fr. Av. Liberdade nº 36 a 36-D, Lisboa	6 227 608	6 227 608	0
Pr. Urb. Lt 48, Parque Ind. Taveiro, Coimbra	1 110 000	1 110 000	0
Armazém B - S. Caetano	11 145 550	11 145 550	0
Armazém Palmela 3	14 403 350	14 403 350	0
Armazém Palmela 4	14 821 100	14 821 100	0
1 Fr. Pontal Touro, V.F. Xira	3 830 500	3 830 500	0
Armazém Montijo	1 300 000	1 300 000	0
Im. Varzea Ponte Silveira	2 646 550	2 646 550	0
São Carlos - Edifício Fabril	7 712 650	7 712 650	0

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações (a)	Valia Potencial
2 Im. Ajuda, Peniche	991 600	991 600	0
Im. Quinta das Drogas e da Verdelha	12 304 995	12 304 995	0
Armazém Azambuja 2	22 409 600	22 409 600	0
Armazém Azambuja 3	12 267 100	12 267 100	0
Armazém Palmela 1	9 268 650	9 268 650	0
Armazém Azambuja 4	6 840 535	6 840 535	0
Armazém Azambuja 5	19 180 050	19 180 050	0
Im. Castanheira, V. F. Xira	9 607 380	9 607 380	0
Armazém Canelas A	14 668 550	14 668 550	0
Imovel em Adarse	17 387 000	17 387 000	0
Parque Logístico Salgados da Póvoa	19 965 250	19 965 250	0
Ed. Delta, Av. Paul Harris nº 1 Mem-Martins	8 978 950	8 978 950	0
Im. Instalações Fabris Lisgráfica	37 643 050	37 643 050	0
Imóvel Cerâmica Aleluia, Aveiro	7 844 000	7 844 000	0
8 Fr. Im Lote B Salgados Póvoa, Vialonga	7 710 250	7 710 250	0
Im. R. 9 de Abril nº 813, Porto	5 129 125	5 129 125	0
1 Fr. R. Farol 219, Porto	819 750	819 750	0
Leiria Retail Park (*)	20 400 000	18 923 500	(1 476 500)
Pr Padim da Graça	1 259 500	1 259 500	0
26 Fr. Av. Boavista 1194 a 1202, Porto	2 811 025	2 811 025	0
1 Fr. Av. Liberdade 38, Lisboa	1 618 800	1 618 800	0
2 Fr. Pr. Urbano Alta de Lisboa, Lumiar	265 050	265 050	0
Im. Rua Tomás Ribeiro 4, Lisboa (*)	9 635 899	8 883 950	(751 949)
Im. Estrada Municipal 541, Leiria	240 000	240 000	0
Im. Praça 1º de Maio Lt 4, Camarate	359 150	359 150	0
Im. Rua C. Fialho Gouveia, Alcabideche	440 000	440 000	0
Im. Av. 23 de Julho 420, Almada	701 600	701 600	0
1 Fr. Qta do Lago, esp. 116 Bl.3, Almancil	741 200	741 200	0
46 estac. Edifício Aviz nº 35, Lisboa (*)	676 966	633 100	(43 866)
Armazém Azambuja 1	17 002 755	17 002 755	0
Espaço Comercial Canelas	273 000	273 000	0
Armazém Qta Lançada, Montijo	9 056 000	9 056 000	0
8 Fr. Rua Belos Ares 40 a 80, Porto	124 600	124 600	0
10 Fr. Av. Boavista nº 1178 a 1192, Porto	173 750	173 750	0
Apartotel Marina de Portimão	11 637 650	11 637 650	0
	812 649 120		(884 898)

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

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

NOTA 2 - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CAPITAL DO FUNDO

Descrição	Saldo 31.12.11	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultados Período	Saldo 31.12.12
Valor base	256 957 563	88 164 640	(113 423 970)				231 698 233
Diferença subs. resgates	(177 541 283)	141 599 325	(182 515 498)				(218 457 456)
Resultados distribuídos	(8 951 097)			(8 701 480)	8 951 097		(8 701 480)
Resultados acumulados	578 333 959				13 044 140		591 378 099
Resultados do período	21 995 238				(21 995 238)	10 224 470	10 224 470
Total	670 794 380	229 763 965	(295 939 468)	(8 701 480)	(1)	10 224 470	606 141 866
Nº de unidades participação	51 515 366						46 451 325
Valor unid. participação (em Euros)	13,02						13,05

O Capital do Fundo diminuiu de 670 794 380 Euros, em 31 de Dezembro de 2011, para 606 141 866 Euros em 31 de Dezembro de 2012.

NOTA 3 - IMÓVEIS

As aplicações em imóveis apresentam-se em Anexo.

Em 31 de Dezembro de 2012, 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 2012, à alienação de nove fracções no valor total de 1 054 800 Euros, conforme detalhado abaixo:

Imóveis	<u>Valor de Aquisição</u>
9 Fr. Rua 9 de Abril - Porto	<u>1 054 800</u>
TOTAL	<u><u>1 054 800</u></u>

NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

Descrição	Saldo 31.12.11	Aumentos	Reduções	Saldo 31.12.12
Depósitos à ordem	(131 940 390)			(185 465 373)
Certificados de Depósito	-	-	-	-
TOTAL	(131 940 390)	-	-	(185 465 373)

NOTA 8 – DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

Em 31 de Dezembro de 2012, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 15 749 471 Euros referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado (7 878 648 Euros) pelo facto de as rendas se apresentarem de difícil cobrança (ver Nota 11 e Nota 14.1).

NOTA 9 – VALORES COMPARATIVOS

Durante o presente exercício não se verificaram alterações de políticas, e ou critérios contabilísticos com efeitos relevantes nas demonstrações financeiras, pelo que os valores são comparáveis, em todos os aspectos significativos, com os valores do exercício anterior.

NOTA 10 – DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIA

No âmbito da actividade dos fundos de investimento imobiliário sob gestão, a Sociedade Gestora contratou, por conta do Fundo Gepatrimónio Rendimento junto do banco depositário, garantias bancárias prestadas por este a favor de terceiros, cujo valor total ascende a 4 035 109 Euros.

NOTA 11 – PROVISÕES E AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Descrição	31.12.11	Aumentos	Reduções	31.12.12
Ajustamentos de dívidas a receber	6 383 144	3 097 012	1 601 508	7 878 648
Provisões para Encargos	7 300 000	2 565 355	3 704 355	6 161 000

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

NOTA 12 – RETENÇÃO DE IMPOSTOS

No decurso do exercício de 2012, não foram efectuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a alteração introduzida pelo Orçamento de Estado para 2002.

NOTA 13 – RESPONSABILIDADES ASSUMIDAS POR E PARA COM TERCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2012, as responsabilidades assumidas com terceiros são como segue:

Descrição	31.12.12	31.12.11
Operações a prazo de compra - Imóveis	572 500	572 500
Operações a prazo de venda - Imóveis	30 867 658	30 822 299
TOTAL	31 440 158	31 394 799

Em 31 de Dezembro de 2012, o imóvel objecto de operações a prazo de compra, era o seguinte:

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

Em 31 de Dezembro de 2012, os imóveis objecto de operações a prazo de venda eram os seguintes:

- (i) Leiria Retail Park em Leiria por 20 400 000 Euros, que já se encontram totalmente recebidos;
- (ii) 2 fracções no empreendimento denominado Quinta da Seara em Vila Nova de Gaia por 154 793 Euros, dos quais se encontram já recebidos 21 861 Euros;
- (iii) 7 Fr. Im. R. 9 de Abril no Porto, de que ainda não foram assinados quaisquer contratos promessa de compra e venda, mas já foram recebidos 10 500 Euros, a título de caução;
- (iv) Imóvel Rua Tomás Ribeiro em Lisboa por 9 635 899 Euros, dos quais já se encontram recebidos 3 525 597 Euros;
- (v) 46 estacionamentos Edifício Aviz em Lisboa por 676 966 Euros, dos quais já se encontram recebidos 247 686 Euros;

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

14.1 Contas de terceiros do activo

O saldo da rubrica Devedores por rendas vencidas no montante de 15 749 471 Euros resulta, quer de situações pontuais quer de outras situações de rendas em mora, dos quais se apresentam de difícil cobrabilidade o montante de 7 878 648 Euros, que se encontram integralmente provisionados.

A rubrica Outras contas de devedores regista um montante de 14 526 031 Euros referente essencialmente, ao significativo montante de IVA a receber (11 393 815 Euros) e a outros valores que, à data de 31 de Dezembro de 2012, ainda se encontravam em dívida (3 132 216 Euros).

O montante de 11 393 815 Euros de IVA a receber em 31 de Dezembro de 2012, decompõe-se como segue :

Descrição	31.12.12	31.12.11
IVA - Reembolsos pedidos	10 879 270	10 879 271
IVA suportado (a)	514 545	913 755
TOTAL	11 393 815	11 793 026

(a) referente a imóveis que, a 31 de Dezembro de 2012, não se encontram totalmente arrendados, ou ainda se encontram em construção, pelo que ainda não foi solicitado o reembolso do IVA à Direcção Geral dos Impostos, conforme resulta de regulamentação aplicável ao Fundo.

14.2 Acréscimos e diferimentos activos

Descrição	31.12.12	31.12.11
Valores a recuperar	460 821	459 857
Operações a regularizar	495 593	705 594
	956 414	1 165 451

14.3 Contas de terceiros do passivo

Em 31 de Dezembro de 2012 a rubrica Outras contas de credores inclui essencialmente valores a pagar de imposto de rendimentos de imóveis (10 509 490 Euros) e Imposto sobre o Valor Acrescentado (838 453 Euros).

14.4 Acréscimos e diferimentos passivos

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

14.5 Comissões

Durante o exercício de 2012, o Fundo suportou os seguintes valores de comissões:

Descrição	31.12.12	31.12.11
Comissão de gestão	6 473 940	5 966 980
Comissão de depósito	307 997	383 750
Outras	196 641	235 202
TOTAL	6 978 578	6 585 932

O aumento na rubrica de custos com Comissão de gestão, apesar da diminuição do Capital do Fundo, resulta da reposição da taxa para 1,05% no exercício de 2012, quando durante o ano de 2011 vigorou a taxa de 0,75%, por decisão da Sociedade Gestora.

A diminuição de custos com Comissão de depósito resulta do decréscimo do Capital do Fundo verificado durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2012.

14.6 Impostos

Durante o exercício de 2012, o Fundo suportou os seguintes impostos:

Descrição	31.12.12	31.12.11
Sobre rendimentos prediais	8 027 734	8 589 412
Sobre rendimentos de capitais	-	22 662
Outros	953 465	176 182
TOTAL	8 981 199	9 528 226

14.7 Ganhos e Perdas em operações financeiras

No exercício de 2012 o saldo das rubricas de Ganhos e Perdas em activos imobiliários, inclui mais e menos-valias não realizadas resultantes das avaliações dos imóveis, no valor de 7 329 795 Euros e 16 731 288 Euros, respectivamente.

A rubrica de Ganhos e Perdas em activos imobiliários regista ainda menos-valias resultantes da alienação de imóveis, ocorridas no exercício de 2012, no valor 184 723 Euros (ver Nota 3).

NOTA 15 - ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de Dezembro de 2012.

- : - : - : - : - : -



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

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

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

- 1 Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e com a redacção actual do n.º 3 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, republicado no Anexo II do Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2012, do **Fundo de Investimento Imobiliário Gepatrimónio Rendimento**, gerido pela entidade gestora **ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 836.174.137 euros e um total de capital do Fundo de 606.141.866 euros, incluindo um resultado líquido de 10.224.470 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

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

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

Âmbito

- 4 O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da entidade gestora, utilizadas na sua preparação;
 - a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;
 - a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo;
 - a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo;
 - a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela mesma Sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
 - a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras;
 - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita; e
 - a verificação do ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do fundo nos termos e condições regulamentarmente previstas.
- 5 O nosso exame abrangiu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
- 6 Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.



Opinião

- 7 Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Gespatrimónio Rendimento** gerido pela entidade gestora **ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de Dezembro de 2012, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Ênfases

- 8 Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para as seguintes situações:
- 8.1 A actual conjuntura económica e financeira, a escassez de liquidez e o número reduzido de transacções comparáveis no mercado, tornam mais difícil concluir sobre a razoabilidade e aderência dos pressupostos utilizados nas avaliações dos imóveis do Fundo conforme previsto no artigo n.º 29 do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário. Apesar de ter sido cumprido o disposto no referido artigo, salientamos que a recuperabilidade do valor pelo qual os referidos imóveis se encontram registados em balanço à data de 31 de Dezembro de 2012 está dependente da verificação dos pressupostos utilizados nas respectivas avaliações e que, a continuação do cenário de crise económica e financeira e, em particular, de liquidez, poderá ter um impacto na recuperabilidade desse valor.
- 8.2 As demonstrações financeiras do Fundo foram preparadas com base na continuidade das operações. No entanto, considerando a actual situação financeira e de liquidez do Fundo, e a necessidade de manter o cumprimento do previsto no artigo 38º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, republicado no Anexo II do Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, a continuidade das operações depende do sucesso futuro das suas operações, e da capacidade de obtenção de recursos financeiros externos, não incluindo as demonstrações financeiras qualquer ajustamento caso se venha a constatar que esta base não foi a apropriada.



Relato sobre outros requisitos legais

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

Lisboa, 24 de Abril de 2013



KPMG & Associados

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)

representada por

Fernando Gustavo Duarte Antunes (ROC n.º 1233)