

RELATÓRIO E CONTAS

GESPATRIMÓNIO RENDIMENTO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO



30 de Junho de 2013

1. Evolução do Mercado Imobiliário Português

A conjuntura actual continua complexa e difícil. O mercado imobiliário está intimamente relacionado com a performance da economia pelo que este não tem apresentado melhorias. O sentimento dominante é ainda determinado pela degradação macroeconómica e os seus reflexos no emprego e no crédito bancário.

No primeiro semestre de 2013 houve um ressurgimento do interesse dos investidores, consequência da verificada queda de preços dos imóveis, embora não se tenham materializado em transacções. Os investidores continuam focados em activos de qualidade, em zona "Premium" e com bons contratos de arrendamento.

Apesar das reformas estruturais que foram implementadas terem sido bem recebidas pelos principais organismos internacionais não se verificou investimento estrangeiro neste sector, ao contrário do que se está a registar na Europa.

Entre Janeiro e Junho de 2013 há a destacar a venda, por um Fundo, de 50% de um cento comercial, impulsionando o volume de investimento imobiliário comercial (excluindo o investimento institucional no sector residencial).

No mercado residencial assiste-se a algum dinamismo, com a procura e a oferta de imóveis para arrendar a crescer. As rendas continuam a cair e espera-se que caiam ainda mais nos próximos meses.

Segundo a *Cushman & Wakefield* as *yields* prime situaram-se nos 7% para o comércio de rua, 7,75% para centros comerciais e escritórios, e 9,75% para segmento industrial.

2. Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário

Segundo a APFIPP, em 30 de Junho de 2013 o valor líquido dos F.I.I. ascendeu a 11.487,9 milhões de euros, verificando-se um crescimento dos montantes sob gestão de 0,37% face ao período homólogo do ano anterior e um crescimento de 0,43% desde o início do ano.

O valor do património imobiliário detido pelos Fundos de Investimento Imobiliário (inclui imóveis, participação em Sociedades imobiliárias e Unidades de Participação de F.I.I) totalizou 14.460 milhões de euros, registando um decréscimo desde o início do ano diminuiu, enquanto que desde Junho de 2012 decresceu 0,5%.

O número de Fundos em actividade diminuiu para 253 face aos 260 existentes a 30 de Junho de 2012.

3. Fundo Imobiliário Gespatrimónio Rendimento

Em 30 de Junho de 2013, o Fundo de Investimento Imobiliário Gespatrimónio Rendimento apresentava um volume sob gestão de 584.627.666 Euros, o que representa um decréscimo de 3,55% face ao fim do ano anterior e um decréscimo de 4,28% face a 30 de Junho de 2012, e um total de 10.273 participantes, representando uma diminuição de 7.906 participantes face a igual período. Ao fim do semestre há ainda a registar um saldo líquido negativo entre subscrições e resgates de 1.155.879 Euros.

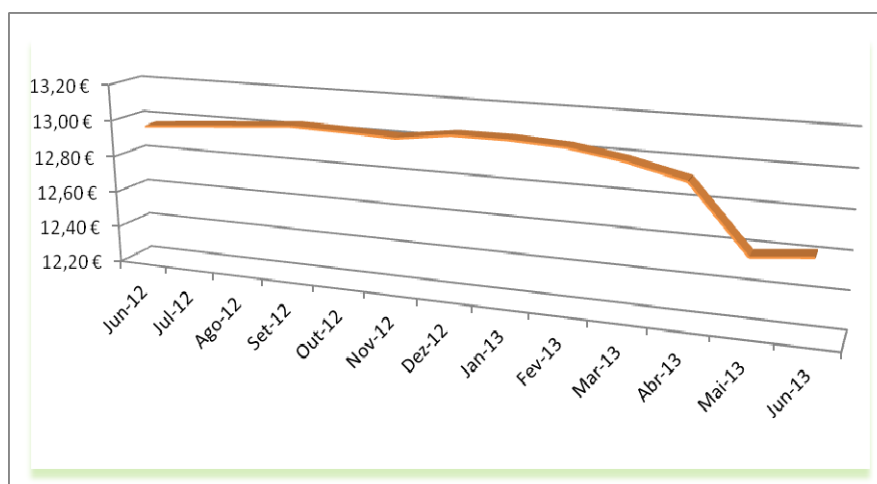
A incerteza quanto ao momento em que irá ocorrer a inversão da situação económica do país continua a reflectir-se nas empresas que continuam a reduzir custos, quer pela via da redução dos recursos humanos quer pela via da concentração dos espaços ocupados. A renegociação das rendas continua a ser uma constante, com a consequente queda da rendibilidade do Fundo.

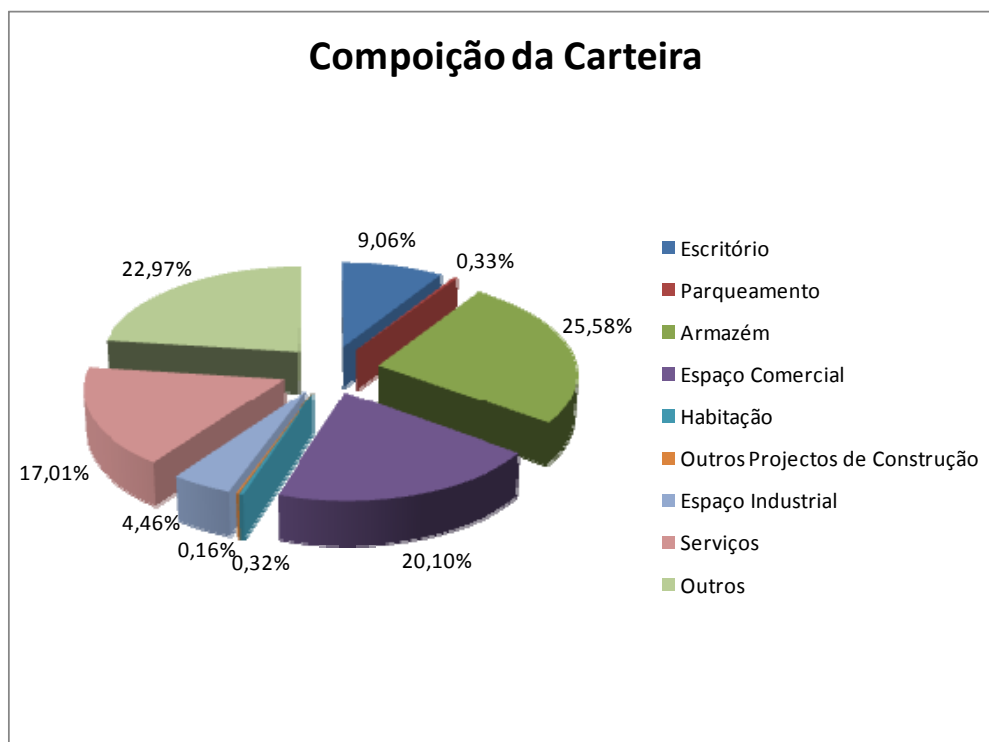
As *yields* têm vindo a corrigir nos últimos anos com o consequente impacto na desvalorização dos imóveis e consequentemente na carteira do Fundo.

No semestre findo há a registar a venda de 12 fracções habitacionais no imóvel sito na Rua 9 de Abril n.º 813, Porto, que totalizaram 1.480.620 Euros.

Apesar de todo este contexto e das dificuldades a ele inerentes, no fim do semestre em apreço a "*vacancy rate*" do Fundo foi de 15,80% contra o valor de 16,92% do período homólogo, representando uma diminuição de 6,62%. Tal deveu-se ao arrendamento de 4 fracções num armazém em Vila Nova de Gaia e 1 fracção num armazém em Palmela.

3.1 Evolução da cotação

Evolução da cotação:**3.2 Composição da Carteira do Fundo em 30 de Junho de 2013**



4. Perspectivas para o 2º Semestre de 2013

Conforme se constata numa análise à composição da carteira do Fundo o segmento com maior peso é o da logística e armazém. Neste segmento, e de uma forma geral nos outros, no primeiro semestre os níveis de procura permaneceram reduzidos e apesar de não existirem novos projectos em construção a oferta tem aumentado como consequência da redução de espaço, racionalização ou fecho de muitas empresas. Apesar deste contexto, numa altura de pouco ou nenhum financiamento, a flexibilidade e o reduzido risco que o arrendamento oferece vai ao encontro das necessidades das empresas deste sector pelo que se prevê alguma procura para este tipo de espaços o que poderá beneficiar o Fundo reduzindo a sua *vacancy rate* neste segmento e consequentemente contribuindo para uma melhor performance.

Num contexto mais geral, o mercado imobiliário deverá permanecer em níveis baixos de actividade nos diversos segmentos, tendo em conta a dificuldade do acesso ao crédito bancário, a incerteza económica e política.

Apesar da actividade de investidores estrangeiros no mercado imobiliário no primeiro semestre ter sido nula começa-se a vislumbrar o interesse de alguns compradores, como os chamados *family offices* (fortunas familiares geridas por profissionais), fundos oportunisticos e alguns fundos imobiliários e de pensões europeus mais tradicionais.

Enquanto perdurar a incerteza quanto ao momento em que Portugal irá recuperar o caminho da sustentabilidade financeira e do crescimento económico, continuará a estagnação dos valores ou mesmo uma tendência de correcção dos mesmos.

Balanço

Fundo: Gespatrimónio Rendimento

Data: 30 de Junho de 2013

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	737 842 972	69 770 262	33 573 648	774 039 586	805 141 724
322	Construções em Curso	1 268 753	28 907	58 851	1 238 809	1 564 221
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>748 890 401</u>	<u>71 829 893</u>	<u>33 632 499</u>	<u>787 087 795</u>	<u>818 515 345</u>
CONTAS DE TERCEIROS						
412	Devedores por Rendas Vencidas	13 377 322	-	6 270 012	7 107 310	8 200 346
413+...+419+424	Outras Contas de Devedores	14 345 122	-	2 865 284	11 479 838	14 519 896
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	<u>27 722 444</u>	<u>-</u>	<u>9 135 296</u>	<u>18 587 148</u>	<u>22 720 242</u>
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
52	Despesas com Custo Diferido	350 791			350 791	350 481
58	Outras Acréscimos e Diferimentos	930 622			930 622	956 415
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. ACTIVOS	<u>1 281 413</u>			<u>1 281 413</u>	<u>1 306 896</u>
	TOTAL DO ACTIVO	<u>777 894 258</u>	<u>71 829 893</u>	<u>42 767 795</u>	<u>806 956 356</u>	<u>842 542 483</u>

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Balanço

Fundo: Gespatrimónio Rendimento

Data: 30 de Junho de 2013

PASSIVO E CAPITAL

Valores em Euros

Código	Designação	PERÍODO N	PERÍODO N-1
CAPITAL DO FUNDO			
61	Unidades de Participação	231 253 448	235 010 227
62	Variações Patrimoniais	(219 168 550)	(213 132 424)
64	Resultados Transitados	592 901 091	591 378 099
65	Resultados Distribuídos	-	(8 701 480)
66	Resultados Líquidos do Período	(20 358 324)	6 182 577
TOTAL CAPITAL DO FUNDO		<u>584 627 665</u>	<u>610 736 999</u>
AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
48	Provisões Acumuladas	7 211 000	6 310 000
CONTAS DE TERCEIROS			
423	Comissões e outros encargos a Pagar	593 766	617 920
424+...+429	Outras Contas de Credores	8 593 309	7 875 070
432	Empréstimos Não Titulados	179 282 087	192 843 505
44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	25 526 726	22 689 861
TOTAL DOS VALORES A PAGAR		<u>213 995 888</u>	<u>224 026 356</u>
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
56	Receitas com Provento Diferido	1 121 803	1 469 128
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. PASSIVOS		<u>1 121 803</u>	<u>1 469 128</u>
TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		<u>806 956 356</u>	<u>842 542 483</u>
Número de Unidades de Participação		46 362 154	60 670 799
Valor Unitário das Unidades de Participação		12,61	13,01

Demonstração dos Resultados

Fundo : Gespatrimónio Rendimento

Data: 30 de Junho de 2013

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	976 709	1 380 856
724+...+728	Comissões Outras, de Operações Correntes	3 357 554	3 511 949
733	Perdas em Operações Financeiras e Act. Imobiliários Em Activos Imobiliários	25 778 708	11 943 505
7411+7421	Impostos Impostos sobre o Rendimento	4 091 038	3 866 432
7412+7422	Impostos Indirectos	459 917	453 119
751	Provisões do Exercício Ajustamentos de dívidas a receber	4 694 119	1 184 686
752	Outros Riscos e Encargos	1 050 000	1 570 000
76	Fornecimentos e Serviços Externos	1 684 132	1 663 797
77	Outros Custos e Perdas Correntes	11 954	5 414
	TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	42 104 131	25 579 758
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		
781	Valores Incobráveis	1 752 255	1 481 252
784...788	Outras Perdas Eventuais	151 476	11 974
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	1 903 731	1 493 226
RL	Resultado Líquido do Período	(20 358 324)	6 182 577
	TOTAL	23 649 538	33 255 561

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : Gespatrimónio Rendimento

Data: 30 de Junho de 2013

PROVEITOS E GANHOS

Valores em Euros

Código	Designação	Período N	Período N-1
PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
833	Ganhos em Operações Financeiras e Act. Imobiliários Em Activos Imobiliários	1 398 061	7 156 789
851	Reversões de Ajustamentos e de Provisões De Ajustamentos de dívidas a receber	3 437 470	1 601 507
852	Outros Riscos e Encargos	-	2 560 000
86	Rendimentos de Activos Imobiliários	18 800 797	21 913 247
87	Outros Proveitos e Ganhos Correntes	10 210	6 200
TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		23 646 538	33 237 743
PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
882	Ganhos Extraordinários	3 000	17 818
TOTAL PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		3 000	17 818
TOTAL		23 649 538	33 255 561

RESUMO

Resultado da Carteira de Títulos		3 000	17 818
Resultados Activos Imobiliários		(7 263 982)	15 462 734
Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-
Resultados Correntes = (B)-(A) + 7411+7421		(14 366 555)	11 524 417
Resultados Eventuais = (D)-(C)		(1 900 731)	(1 475 408)
Resultados Antes de Impostos sobre o Rendimento		(16 267 286)	10 049 009
Resultados Líquidos do Período = (RL)		(20 358 324)	6 182 577

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Fluxos Monetários

Fundo: Gespatrimónio Rendimento

Data: 30 de Junho de 2013

Valores em Euros

Discriminação dos Fluxos	De 01.01.13 a 30.06.13		De 01.01.12 a 30.06.12	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
Recebimentos				
Subscrição Unid.Participação	214 377 218		44 558 944	
	214 377 218		44 558 944	
Pagamentos				
Resgates de Unid.Participação	215 533 097		102 097 420	
Rendimentos Pagos aos Participantes	-		8 701 480	
	215 533 097		110 798 900	
Fluxo das Operações sobre as Unidades do Fundo		(1 155 879)		(66 239 956)
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
Recebimentos				
Out.Receb.Oper.Corr.	33 390		393 570	
	33 390		393 570	
Pagamentos				
Comissão de Gestão	3 148 601		3 158 955	
Pag.Juros Disp./Empr.	976 709		1 380 856	
Comissão de Depósito	151 205		166 884	
Impostos e Taxas	9 936 883		10 366 465	
Taxa de Supervisão	95 949		101 082	
Out.Pag.Oper.Correntes	85 924		76 679	
	14 395 271		15 250 921	
Fluxo das Operações Gestão Corrente		(14 361 881)		(14 857 351)
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
Recebimentos				
Alienação de Imóveis	1 474 620		100 350	
Rendimento de Imóveis	21 586 171		22 042 166	
Adiant.p/conta de venda de imóveis	1 327 082		734 433	
Out. Receb.Valores Imobiliários	70 749		-	
	24 458 622		22 876 949	
Pagamentos				
Fornecimentos e serv.externos com imóveis	2 168 395		2 066 037	
Outros pagamentos Val.Imobiliários	101 400		154 724	
	2 269 795		2 220 761	
Fluxo das Operações com Valores Imobiliários		22 188 827		20 656 188
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
Recebimentos				
Ganhos Extraordinários	54 839		28 220	
	54 839		28 220	
Pagamentos				
Perdas Extraordinários	542 620		490 216	
	542 620		490 216	
		(487 781)		(461 996)
Saldo dos Fluxos Monetários do Período.....(A)		6 183 286		(60 903 115)
Disponibilidades no Início do Período.....(B)		(185 465 373)		(131 940 390)
Disponibilidades no Fim do Período.....(C)		(179 282 087)		(192 843 505)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GESPATRIMÓNIO RENDIMENTO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2013

(Valores expressos em Euros)

INTRODUÇÃO

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

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

CONSTITUIÇÃO E ACTIVIDADE DO FUNDO

O Fundo Gepatrimónio 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 1 de Junho 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 depositário do Fundo e nessa qualidade tem a custódia de todos os activos mobiliários que compõem o Gepatrimónio Rendimento.

As unidades de participação são comercializadas pelo Banco Espírito Santo, S.A., pelo Banco Espírito Santo dos Açores, S.A., pelo Banco Best, S.A. 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, serão reconhecidos 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 25%. 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 efectuados 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 com Contrato promessa de compra e venda

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

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações (a)	Valia Potencial
Qt Seara Baixo - Gaia I (*)	211 633	160 860	(50 773)
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	481 000	481 000	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	888 450	888 450	0
1 Fr. Im. R. Elias Garcia, Amadora	3 161 000	3 161 000	0
1 Fr. Im. Est. Benfica, Lisboa	1 626 000	1 626 000	0
1 Fr. Im. Av. Cons. Fern. Sousa, Lisboa	983 500	983 500	0
1 Im. R. Fraternidade Operária, Carnaxide	15 050 500	15 050 500	0

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações (a)	Valia Potencial
Im. Av. Sá da Bandeira, Coimbra	4 150 500	4 150 500	0
1 Fr. Im. Praça da República, Elvas	936 950	936 950	0
1 Fr. Im. Arc. Parque Nascente, Estoril	1 232 200	1 232 200	0
Im. R. da Alfândega, Funchal	4 262 400	4 262 400	0
Im. Pr. D. Afonso Henriques, Guimarães	1 376 500	1 376 500	0
1 Fr. Im. Av. José Costa Mealha, Loulé	1 162 500	1 162 500	0
Im. Largo do Rossio, Mangualde	673 500	673 500	0
2 Fr. Im. R. Horta de Fanares, Sintra	670 300	670 300	0
Im. Pr. República, Montijo	1 077 500	1 077 500	0
3 Fr. Im. R. República, Moura	494 300	494 300	0
Im. Largo 5 de Outubro, Oeiras	1 071 450	1 071 450	0
Fr. Im. Av República, Olhão	700 800	700 800	0
Im. Pr. Gonçalo Velho, Ponta Delgada	1 040 850	1 040 850	0
2 Fr. Im. Pr. Liberdade, Monsaraz	543 195	543 195	0
1 Fr. Im. Av. Dr. R. F. Fonseca, S.Magos	479 900	479 900	0
1 Fr. Im. Pr. Luis Ribeiro, S. J. Madeira	1 223 000	1 223 000	0
10 Fr. Im. Av. 5 Outubro, Setúbal	1 735 725	1 735 725	0
1 Fr. Im. Av. Norton Matos, Tomar	1 018 500	1 018 500	0
1 Fr. Im. R. D. Pedro V, Trofa	835 900	835 900	0
Im. Av. 5 de Outubro, Lisboa	5 405 000	5 405 000	0
1 Fr. Im. Av. 25 Abril, Almada	1 277 000	1 277 000	0
1 Fr. Im. Av. Rio Janeiro, Lisboa	1 098 800	1 098 800	0
1 Fr. Im. Urb. A. Adegas, Bobadela	488 800	488 800	0
Im. Largo Barão S. Martinho, Braga	1 052 800	1 052 800	0
1 Fr. Im. EN 10, Corroios	596 900	596 900	0
Im. R. Santarém, Coruche	479 150	479 150	0
1 Fr. Im. R. 20, Espinho	932 600	932 600	0
3 Fr. Im. R. Vitor Gordon, Estremoz	813 300	813 300	0
Im. R. José M. R. Silva, Lordelo	448 000	448 000	0
Im. R. Marquês Pombal, Marinha Grande	597 800	597 800	0
Fr. Im. Av. G. Coutinho, Montemor	486 000	486 000	0
Im. Av. Liberdade, Portalegre	885 000	885 000	0
1 Fr. Im. Av. S. José, Sacavém	588 350	588 350	0
2 Fr. Santiago do Cacém	446 600	446 600	0
Fr. Im. R. 4 Caminhos, Senhora da Hora	685 800	685 800	0
2 Fr. Im. Pr. Luis Camões, Vila Conde	668 400	668 400	0
Im. Vila Franca Xira	710 550	710 550	0
Fr. Im. Av. 1º Maio, Vila Real	768 000	768 000	0
3 Fr. Im. Av. José Rufino, Alijó	305 750	305 750	0
Fr. Im. R. Elias Garcia, Amadora	322 700	322 700	0
Fr. Im. R. Gomes Palma, Beja	839 250	839 250	0
1 Fr. Im. Av. Brasil, Figueira Foz	613 150	613 150	0
Fr. Urb. Solátia, Carnaxide	965 000	965 000	0
Fr. Oliveira de Azeméis	254 900	254 900	0
1 Fr. Im. R. Manut. Militar, Coimbra	639 800	639 800	0
2 Fr. Im. Av. Praia, Ovar	314 900	314 900	0
1 Fr. Im. R. Boble, Freixo Espada Cinta	205 500	205 500	0

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações (a)	Valia Potencial
1 Fr. Im. R. Pe Ant. P. Figueiredo, Mação	386 750	386 750	0
1 Fr. Im. Pr. República, Alcoutim	151 050	151 050	0
1 Im. R. S. João, Angra do Heroísmo	528 350	528 350	0
1 Fr. Im. R. Forças Armadas, Barrancos	85 950	85 950	0
1 Fr. Im. Av. Albino Marques, Delães	214 450	214 450	0
2 Fr. Im. R. República, Gouveia	354 600	354 600	0
1 Fr. Im. R. Mj. Caldas Xavier, Odivelas	611 500	611 500	0
2 Fr. Im. Ínsua, Penalva do Castelo	217 400	217 400	0
2 Fr. Im. Av. 25 Abril, Pontinha	777 600	777 600	0
2 Fr. Im. R. Cons. João Matoso, Soure	553 000	553 000	0
1 Im. R. Central do Sobreiro, Vermoim Maia	626 850	626 850	0
2 Fr. Av. 25 Abril, Ílhavo	349 880	349 880	0
1 Im. R. Actor Ant. Silva, Lisboa	14 212 050	14 212 050	0
Imóvel Alfragide	4 529 600	4 529 600	0
1 Im. R. Abade Tagilde, Guimarães	1 076 500	1 076 500	0
Im. R. Vale do Pereiro 16, Lisboa	5 124 500	5 124 500	0
Hotel Astória, Termas de Monfortinho	3 666 750	3 666 750	0
Centro Saúde Hidrot., Termas Monfortinho	1 027 850	1 027 850	0
Hotel Almansor	23 182 500	23 182 500	0
Vilamoura Marinotel	42 934 000	42 934 000	0
Hotel Tivoli	43 496 500	43 496 500	0
Ed. 8 Qta. Beloura	7 662 824	7 662 824	0
Im. Lote 7, Tagus Park	4 487 550	4 487 550	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
Im. Alto da Castelhana, Alcabideche	299 500	299 500	0
Im. Rua Ant. Conceição Bento, Peniche	183 850	183 850	0
Im. Rua Nova de Santa Cruz, Braga	123 600	123 600	0
Im. Rua Dr. Fernão 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. M ^a 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. Marquês Pombal Lt 14, S.M. Agraço	262 100	262 100	0

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações (a)	Valia Potencial
Im. Av. Antero de Quental nº 34, P. Delgada	535 000	535 000	0
1 Fr. Av. Dr. Carlos Pinto Ferreira, Caxinas	271 500	271 500	0
3 Fr. Av. Luísa Todi nºs 81 a 91, Setúbal	510 600	510 600	0
Gafanha da Nazaré, Ílhavo	120 100	120 100	0
Pr. Urbano Lavradio Facal, Caldas Rainha	1 044 000	1 044 000	0
Rua Gil Vicente nº 5 e 7, Évora	534 500	534 500	0
Calçada Moinho de Vento 18 A a D, Lisboa	348 500	348 500	0
Est. Mon.l 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	587 600	587 600	0
1 Fr. Rua da República 95, Aveiro	298 850	298 850	0
1 Fr. Av. Manuel da Fonseca 10, Seixal	338 900	338 900	0
3 Fr. Rua do Regil 21, Almada	488 900	488 900	0
Pç. S. Francisco Assis nº 1 e 1A/B, Carnide	897 150	897 150	0
Im. Rua de Olivença 1, Mafra	167 800	167 800	0
3 Fr. Rua de Portugal nº 37 a 41, Faro	958 000	958 000	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, M. 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. Padre Porfírio Alves r/c, V. Conde	200 700	200 700	0
1 Fr R. Fogueteiros 529, Custoias	97 550	97 550	0
1 Fr R. Manuel Ferreira Ribeiro 42 r/c, Ermesinde	130 950	130 950	0
1 Fr Rua Camélias 6 r/c Esq., S. D. Rana	209 900	209 900	0
1 Fr Rua Mouzinho 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 Bloco 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. Prof. Dr. E. 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 Sarg. Peixoto nº3 Lt 17, Caldas Rainha	152 000	152 000	0
1 Fr Av. 25 Abril Bloco 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. Augusto 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. Bom Nome Lt 1 Bloco B r/c, Vila 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. Gen. H. Delgado 39 r/c Dt, C. 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. Moniz 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 Lug.Monte Lt 1 Lj 2, Caldelas, Guimarães	90 500	90 500	0
1 Fr. R. J. Batista 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. Antão Carvalho 425 r/c, Peso Régua	61 250	61 250	0
1 Fr. Av. 25 de Abril Lt 96 r/c Esq., Odivelas	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., Torres Vedras	214 750	214 750	0
1 Fr. Av. Dr. A. Carvalho 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 Álvares 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	1 924 400	1 924 400	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	9 674 100	9 674 100	0
Armazém Palmela 3	14 029 000	14 029 000	0
Armazém Palmela 4	13 531 800	13 531 800	0
1 Fr. Pontal Touro, V.F. Xira	3 797 500	3 797 500	0
Armazém Montijo	1 268 900	1 268 900	0
Im. Varzea Ponte Silveira	2 204 750	2 204 750	0
São Carlos - Edifício Fabril	7 181 250	7 181 250	0

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações (a)	Valia Potencial
2 Im. Ajuda, Peniche	940 150	940 150	0
Im. Quinta das Drogas e da Verdelha	11 692 800	11 692 800	0
Armazém Azambuja 2	20 978 850	20 978 850	0
Armazém Azambuja 3	11 482 445	11 482 445	0
Armazém Palmela 1	8 722 750	8 722 750	0
Armazém Azambuja 4	6 263 700	6 263 700	0
Armazém Azambuja 5	17 897 750	17 897 750	0
Im. Castanheira, V. F. Xira	9 356 660	9 356 660	0
Armazém Canelas A	12 354 600	12 354 600	0
Imovel em Adarse	14 356 900	14 356 900	0
Armazém Qta Lançada, Montijo	9 056 000	9 056 000	0
Parque Logístico Salgados da Póvoa	19 965 250	19 965 250	0
Edifício 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
Im. R. 9 de Abril nº 813, Porto	3 236 725	3 236 725	0
1 Fr. R. Farol 219, Porto	819 750	819 750	0
Leiria Retail Park (*)	20 400 000	16 308 750	(4 091 250)
Pr Padim da Graça	753 450	753 450	0
26 Fr. Av. Boavista 1194 a 1202, Porto	2 547 200	2 547 200	0
1 Fr. Av. Liberdade 38, Lisboa	1 579 700	1 579 700	0
2 Fr. Pr. Urbano Alta de Lisboa, Lumiar	265 050	265 050	0
10 Fr. Santa Maria dos Olivais, Lisboa	711 300	711 300	0
Im. Lugar do Bom Nome, Vila das Aves	121 850	121 850	0
Im. Rua Tomás Ribeiro 4, Lisboa (*)	9 776 373	8 883 950	(892 423)
Im. Estrada Municipal 541, Leiria	240 000	240 000	0
Im. Praça 1º de Maio Lt 4, Camarate	359 150	359 150	0
1 Fr. Rua do Alecrim, S. Domingos de Rana	338 750	338 750	0
Im. Rua Cesaltina Fialho Gouveia, Alcabideche	307 700	307 700	0
Im. Av. 23 de Julho 420, Almada	639 950	639 950	0
1 Fr. Quinta do Lago, esp. 116 Bl.3, Almancil	741 200	741 200	0
1 Fr. Largo dos Arautos Lote 2.06.05, Lisboa	482 320	482 320	0
46 estac. Edifício Aviz nº 35, Lisboa (*)	686 834	634 100	(52 734)
Armazém Azambuja 1	15 208 300	15 208 300	0
Espaço Comercial Canelas	273 000	273 000	0
8 Fr. Im Lote B Salgados da Póvoa, Vialonga	7 710 250	7 710 250	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
	786 916 045		(3 684 768)

NOTA 2 - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CAPITAL DO FUNDO

Descrição	Saldo a 31.12.12	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultado Período	Saldo a 30.06.13
Valor base	231 698 233	82 330 336	(82 775 121)				231 253 448
Diferença subs. resgates	(218 457 456)	132 046 883	(132 757 977)				(219 168 550)
Resultados distribuídos	(8 701 480)				8 701 480		-
Resultados acumulados	591 378 101				1 522 990		592 901 091
Resultados do período	10 224 470				(10 224 470)	(20 358 324)	(20 358 324)
Total	606 141 868	214 377 219	(215 533 098)		-	(20 358 324)	584 627 665
Nº de unidades participação	46 451 325						46 362 154
Valor unid. participação (Euros)	13,05						12,61

NOTA 3 - IMÓVEIS

As aplicações em imóveis apresentam-se em Anexo.

Em 30 de Junho de 2013, existem contratos promessa de compra e venda com terceiros para compra e venda de imóveis, dos quais já existem valores pagos e recebidos pelo Fundo a título de adiantamentos por compra e venda (ver Nota 13).

O Fundo Gespatrimónio Rendimento, no desenvolvimento da sua actividade de investimento imobiliário, procedeu durante o ano de 2012, à alienação de doze fracções no valor total de 1 480 620 Euros, conforme detalhado abaixo:

Imóveis	Valor de Venda
12 Fr. R. 9 de Abril - Porto	1 480 620
TOTAL	1 480 620

NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

Descrição	Saldo a 30.06.12	Aumentos	Reduções	Saldo a 30.06.13
Depósitos à ordem	(192 843 505)			(179 282 087)
Certificados de depósito	-			-
TOTAL	(192 843 505)	-	-	(179 282 087)

NOTA 8 – DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

Em 30 de Junho de 2013 a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 13 377 322 Euros referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado (6 270 012 Euros) pelo facto das rendas se apresentarem de difícil cobrança (ver Nota 11 e Nota 14.1).

NOTA 9 – VALORES COMPARATIVOS

Durante o primeiro semestre de 2013 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 período findo em 30 de Junho de 2012.

NOTA 10 – DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIA

No âmbito da actividade dos fundos de investimento imobiliário sob gestão, a Sociedade Gestora contratou, por conta do Fundo Gespatrimónio Rendimento junto do banco depositário, garantias bancárias prestadas por esta a favor de terceiros, cujo valor total ascende a 4 411 408 Euros.

NOTA 11 – PROVISÕES

Descrição	31.12.12	Aumentos	Reduções	30.06.13
Ajustamentos de dívidas a receber	7 878 648	4 694 118	3 437 470	9 135 296
Provisões para Encargos	6 161 000	1 050 000	-	7 211 000

O valor de Ajustamentos de dívidas a receber refere-se a rendas em atraso e outros valores a receber que se apresentam de difícil cobrabilidade.

A redução ocorrida na rubrica de Ajustamentos de dívidas a receber de 3 437 470 Euros deve-se à anulação de ajustamentos efectuados em exercícios anteriores por declaração de insolvência das entidades devedoras e por renegociação de dívidas.

O reforço na rubrica de Provisões para Encargos no valor de 1 050 000 Euros durante o primeiro semestre de 2013 está essencialmente relacionado com valores a receber de IVA que se encontram em contencioso.

NOTA 12 – RETENÇÃO DE IMPOSTOS

Durante o primeiro semestre de 2013, não foram efectuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a alteração introduzida pelo Orçamento de Estado para 2002.

NOTA 13 – RESPONSABILIDADES ASSUMIDAS POR E PARA COM TERCEIROS

Em 30 de Junho de 2013, as responsabilidades assumidas com terceiros são como segue:

Descrição	30.06.13	30.06.12
Operações a prazo de compra - Imóveis	572 500	572 500
Operações a prazo de venda - Imóveis	30 867 658	30 889 555

Em 30 de Junho de 2013, o imóvel objecto de operações a prazo de compra, era o seguinte:

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

Em 30 de Junho de 2013, 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) Imóvel Rua Tomás Ribeiro em Lisboa por 9 635 899 Euros, dos quais já se encontram recebidos 4 765 566 Euros;
- (iv) 46 estacionamento Edifício Aviz em Lisboa por 676 966 Euros, dos quais já se encontram recebidos 334 799 Euros;
- (v) 3 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 4 500 Euros, a título de caução;

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

14.1 Contas de terceiros do Activo

O saldo da rubrica Devedores por rendas vencidas, no montante de 13 377 322 Euros resulta, quer de situações pontuais quer de outras situações, de rendas em mora, dos quais se apresentam de difícil cobrabilidade o montante de 6 270 012 Euros, que se encontram integralmente provisionados.

A rubrica Outras contas de devedores regista um montante de 14 345 122 referente, essencialmente, ao significativo montante de IVA a receber (11 230 785 Euros), e a outros

valores (3 114 338 Euros) que, à data de 30 de Junho de 2013, por se apresentarem de difícil cobrança, se encontram provisionados na sua quase totalidade.

O montante de 11 230 785 Euros de IVA a receber em 30 de Junho de 2013, decompõe-se como segue :

Descrição	<u>30.06.13</u>	<u>30.06.12</u>
IVA - Reembolsos pedidos	10 879 270	10 879 270
IVA suportado (a)	<u>351 515</u>	<u>514 545</u>
	<u><u>11 230 785</u></u>	<u><u>11 393 815</u></u>

(a) referente a imóveis que, a 30 de Junho de 2013, não se encontram totalmente arrendados ou ainda estão 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	<u>30.06.13</u>	<u>30.06.12</u>
Despesas com custo diferido seguros	<u>350 791</u>	<u>350 481</u>
	<u><u>350 791</u></u>	<u><u>350 481</u></u>
Outros acréscimos e diferimentos	<u>930 622</u>	<u>956 415</u>
TOTAL	<u><u>1 281 413</u></u>	<u><u>1 306 896</u></u>

14.3 Contas de terceiros do Passivo

Em 30 de Junho de 2013, a rubrica Outras contas de credores inclui essencialmente imposto a pagar de rendimentos de imóveis (7 061 859 Euros) e IVA a pagar (629 266 Euros).

14.4 Acréscimos e Diferimentos Passivos

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

14.5 Comissões

Em 30 de Junho de 2013, o Fundo suportou os seguintes valores de comissões:

Descrição	<u>30.06.13</u>	<u>30.06.12</u>
Comissão de gestão	3 114 027	3 257 489
Comissão de depósito	148 150	154 976
Outras	<u>95 377</u>	<u>99 484</u>
	<u><u>3 357 554</u></u>	<u><u>3 511 949</u></u>

O decréscimo registado na rubrica Comissões resulta da variação do Valor Líquido Global do Fundo, que passou de 610 736 999 Euros em 30 de Junho de 2012, para 584 627 665 Euros em 30 de Junho de 2013.

14.6 Impostos

Em 30 de Junho de 2013, o Fundo suportou os seguintes impostos:

Descrição	30.06.13	30.06.12
Sobre rendimentos prediais	4 091 038	3 861 978
Outros	<u>459 917</u>	<u>457 573</u>
	<u>4 550 955</u>	<u>4 319 551</u>

O acréscimo registado na rubrica de Outros impostos inclui essencialmente imposto de selo sobre juros e sobre utilização de crédito relacionados com o descoberto bancário contratado pelo Fundo.

14.7 Ganhos e Perdas em operações financeiras

No primeiro semestre de 2013, 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 1 398 061 Euros e 25 218 308 Euros, respectivamente.

A rubrica de Perdas em Activos Imobiliários regista ainda menos - valias resultantes da alienação de imóveis, ocorridas no primeiro semestre de 2013, no valor de 560 400 Euros (ver Nota 3).

NOTA 15 - ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Não existem factos relevantes ocorridos após 30 de Junho de 2013.

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

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

- 1 Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e com a redacção actual do n.º 3 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, republicado no Anexo II do Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do período de seis meses findo em 30 de Junho de 2013, 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 806.956.356 euros e um total de capital do Fundo de 584.627.665 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 20.358.324 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do período 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.

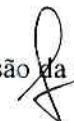
Âmbito

- 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 abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas.

- 6 Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.



Opinião

- 7 Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Gespatrimónio Rendimento** gerido pela entidade gestora **ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 30 de Junho de 2013, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no período de seis meses 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

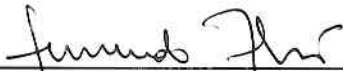
- 8 Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para as seguintes situações:
- 8.1 A actual conjuntura económica e financeira, a escassez de liquidez e o número reduzido de transacções comparáveis no mercado, tornam mais difícil concluir sobre a razoabilidade e aderência 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 30 de Junho de 2013 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 período.

Lisboa, 16 de Agosto 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)