RELATÓRIO DE GESTÃO
EXERCÍCIO DE 2009

ORANGE SHOOTS

[Orange shoots: a term used colloquially to indicate signs of recovery in the FundBox profit & loss statement during an economic downturn. It was first used in this sense by Rui Alpalhão, FundBox chief executive, inspired by Norman Lamont, Chancellor of the Exchequer in the United Kingdom who first used this term during the 1991 Recession to indicate signs of economic recovery.]

Órgãos Sociais

Mesa da Assembleia Geral

Dr. João Manuel Pereira de Lima de Freitas e Costa, *Presidente*
Dra. Ana Margarida de Sá Gonçalves Antunes, *Secretário*

Conselho de Administração

Dr. Carlos de Sottomayor Vaz Antunes, *Presidente*

Prof. Doutor Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão, *Vice-Pres. e Pres. da Comissão Executiva*
Dr. João Paulo Batista Safara, *Vogal da Comissão Executiva*
Dr. Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles, *Vogal da Comissão Executiva*

Dr. Luís Filipe Rolim de Azevedo Coutinho, *Presidente da Comissão de Auditoria*
Dr. Luís Manuel Soares Franco, *Vogal da Comissão de Auditoria*
Dr. Álvaro Manuel Ricardo Nunes, *Vogal da Comissão de Auditoria*

Sir Thomas d'Eyncourt John Thompson, *Vogal*

Dr. Alfonso Cuesta Castro, *Vogal*
Dr. Ricardo Bruno Cardoso Amantes, *Vogal*
Dr. Vasco Telmo Pereira Lopes Correia, *Vogal*
Dr. Miguel Luís Pereira Teixeira de Queiroz, *Vogal*

Revisor Oficial de Contas

Caiano Pereira, António e José Reimão, SROC, representada por Dr. Luís Pedro Caiano Pereira

Secretário da Sociedade

Dra. Ana Margarida de Sá Gonçalves Antunes

Compliance Officer

Prof. Dr. José Jorge da Costa Martins Reimão

Fundos sob gestão

Santa Casa 2004
Gross Asset Value a 31.12.09: €62,3 milhões
Banco depositário: Caixa Geral de Depósitos

Portuguese Prime Property Box
Gross Asset Value a 31.12.09: €43,5 milhões
Banco depositário: Banco Invest

Fundor
Gross Asset Value a 31.12.09: €157,0 milhões
Banco depositário: Banco Invest

Lisbox
Gross Asset Value a 31.12.07:€24,3 milhões
Banco depositário: Banco Invest

Portugal Retail Europark Fund
Gross Asset Value a 31.12.09: €55,2 milhões
Banco depositário: Banco Invest

Viriatus
Gross Asset Value a 31.12.09: €28,9 milhões
Banco depositário: Banco Invest

White Raven Capital Partners
Gross Asset Value a 31.12.09: €7,4 milhões (em liquidação)
Banco depositário: Banco Invest

Galleon Capital Partners
Gross Asset Value a 31.12.09: €15,6 milhões
Banco depositário: Banco Invest

Sertorius
Gross Asset Value a 31.12.09: €80,1 milhões
Banco depositário: Banco Invest

Lusitânia
Gross Asset Value a 31.12.09: €5,0 milhões
Banco depositário: Banco Invest

Atlântida
Gross Asset Value a 31.12.09: €8,0 milhões
Banco depositário: Banco Invest

ImoGenesis
Gross Asset Value a 31.12.09: €12,6 milhões (em liquidação)
Banco depositário: Banco Invest

Ulysses
Gross Asset Value a 31.12.09: €20,0 milhões
Banco depositário: Banco Invest

Ambiente de negócio

Em 2009 a rápida degradação do clima económico que 2008 evidenciou traduziu-se no primeiro ano, desde 2003, de crescimento negativo do produto, fixado em -2,8%. Quer o consumo privado quer o investimento caíram, este uns impressionantes 13,7% (que sucedem a uma queda de 0,7% em 2008) e aquele, que ainda havia subido em 2008, 1%. A produção industrial caiu 7,7%, mais do que duplicando a queda (de 3,5%) de 2008. O desemprego subiu para 9,4%, testando os dois dígitos consensualmente previstos para 2010. Perante tão reduzida utilização da capacidade instalada, a taxa de inflação fixou-se em -0,1%, a primeira deflação do século, com a sequência mês a mês patente na figura 1, atingindo um mínimo de -1,6% em Junho.

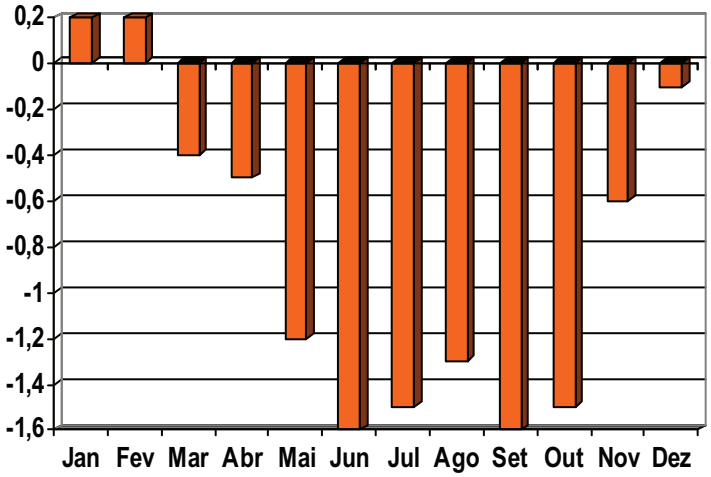

figura 1: Variação homóloga em percentagem, IPC total (fonte: INE)

Os negócios da Sociedade desenvolveram-se pois num ambiente recessivo, a uma escala sem precedente no passado recente.

Mercado dos fundos de investimento imobiliário

Apesar da conjuntura recessiva, em 2009 o mercado dos fundos de investimento imobiliário voltou a expandir-se quer em termos de *net asset value* ("NAV") quer em termos de número de fundos. O NAV sob gestão cresceu 10,7%, fixando-se em €11,8 mil milhões, e o número de fundos aumentou, em termos líquidos, em 20 veículos (um acréscimo de 9,1%), perfazendo um total de 251. Ainda que marginalmente, inverteu-se a tendência para o lançamento de fundos de cada vez mais pequena capitalização, registando-se um pequeno aumento da capitalização média (em termos de NAV) dos fundos de investimento imobiliário *strictu sensu* para €64 milhões (€60,9 milhões em 2008), e da dos fundos especiais de investimento imobiliário para € 18,4 milhões (€17,4 milhões em 2008). Este crescimento deveu-se em boa medida à introdução, com um regime fiscal muito atractivo, dos fundos de investimento imobiliário de arrendamento habitacional ("FIIAH"), instrumento que mereceu o interesse de três dos grandes bancos comerciais nacionais, que constituiram quatro

com capitais entre €20 milhões (o ES Arrendamento, gerido pela ESAF) e €50 milhões (o Caixa Imobiliário, gerido pela Fundimo, e o CA Arrendamento Habitacional, gerido pela Square).

Análise concorrencial

No início do ano, a Sociedade detinha uma quota de mercado de 2,7%, correspondente a um *NAV* sob gestão de €285 milhões num total de €10.635,2 milhões.

Com esta quota, a Sociedade posicionava-se no 14º lugar (em 37) do ranking global (quadro 1), e no 6º entre as vinte e quatro sociedades sem fundos abertos colocados em redes bancárias (quadro 2), que consideramos o *peer group* mais apropriado para a Sociedade.

Ranking	Sociedade Gestora	NAV a 31-12-2008 (€'000)	Quota de mercado
1	**FUNDIMO**	1.346.747,4	12,7%
2	**INTERFUNDOS**	1.143.155,8	10,7%
3	**ESAF** ESPÍRITO SANTO FII	1.071.458,1	10,1%
4	**BPN** IMOFUNDOS	1.011.433,7	9,5%
5	**SANTANDER** ASSET MANAGEMENT	750.113,8	7,1%
6	**BANIF** GESTÃO DE ACTIVOS	696.336,6	6,5%
7	**NORFIN**	678.246,4	6,4%
8	**MILLENNIUM BCP** GESTÃO DE FI	367.133,5	3,5%
9	**GESFIMO**	323.234,3	3,0%
10	**SONAEGEST**	305.493,4	2,9%
(...)	**(...)**	(...)	
13	**FINIVALOR**	288.276,1	2,7%
14	**FUNDBOX**	284.679,1	2,7%
15	**IMOPÓLIS**	252.741,1	2,7%
	(...)	(,,,)	

Quadro 1: "Ranking" das Sociedades Gestoras, 2008 (fonte: CMVM, análise FundBox)

Ranking	Sociedade Gestora	NAV a 31-12-2008 (€'000)	Quota de Mercado
1	**INTERFUNDOS**	1.143.155,8	25,6%
2	**NORFIN**	678.246,4	15,2%
3	**GESFIMO**	323.234,3	7,3%
(...)	**(...)**	(...)	
5	**FIMOGES**	292.161,0	6,6%
6	**FUNDBOX**	284.679,1	6,4%
7	**IMOPÓLIS**	252.741,1	5,7%
(...)	**(...)**	(...)	

Quadro 2: "Ranking" das Sociedades Gestoras sem fundos abertos colocados em redes bancárias, 2008 (fonte: CMVM, análise FundBox)

No exercício em apreço, e pela primeira vez, a Sociedade apresentou, apesar do aumento do número de fundos sob gestão, um NAV inferior ao do encerramento do ano anterior (€275,5 milhões, um decréscimo de 2,9% relativamente a 2008). Em termos de GAV, o indicador consensualmente usado em termos internacionais, mas para o qual não há estatísticas da CMVM relativamente ao mercado nacional, o ano encerrou-se com um crescimento de 10,1% (figura 2) e com a ultrapassagem, pela primeira vez, da marca dos €500 milhões.

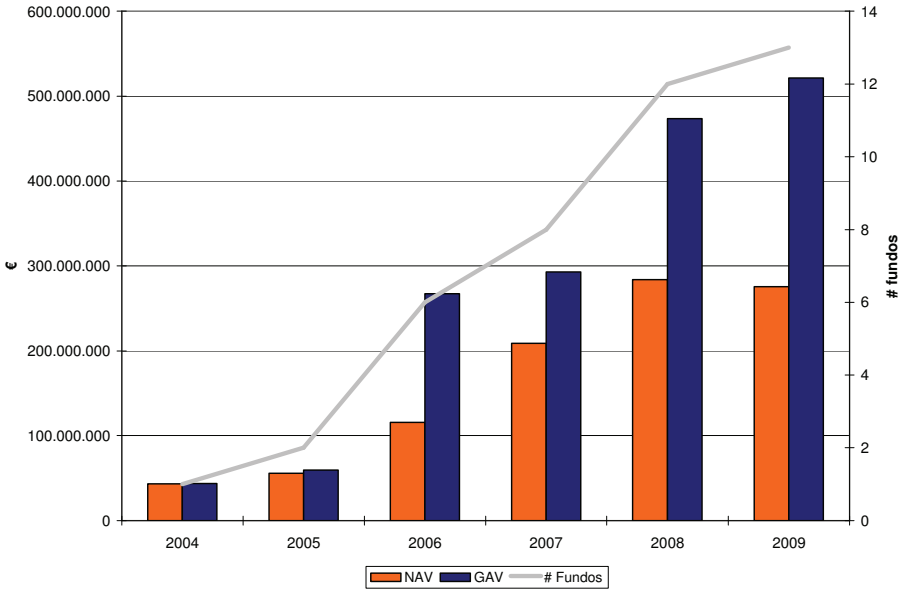

Figura 2: taxas de crescimento, 2004-2009 (fonte: análise Fundbox)

Não obstante a utilização generalizada do GAV em termos internacionais, é o NAV que permite comparações com a concorrência, e, com recurso a este critério, a Sociedade cresceu, pela primeira vez, abaixo do mercado (figura 3). Em consequência, a quota de mercado regrediu 0,4 pontos percentuais, fixando-se em 2,3%.

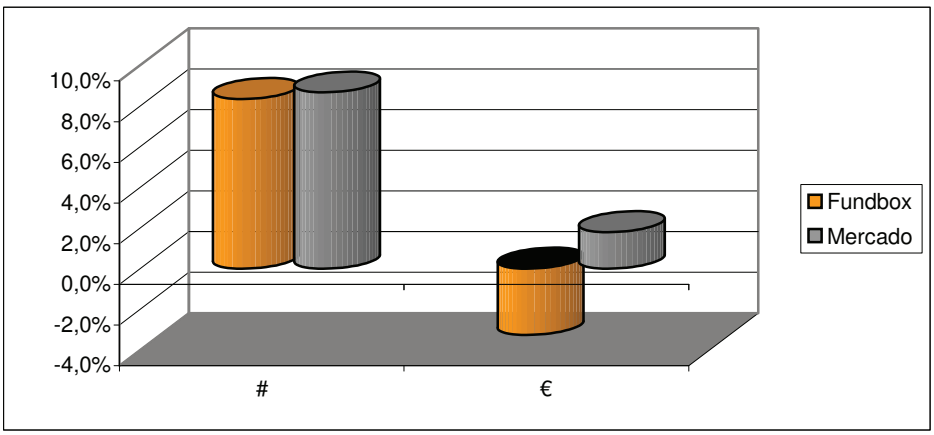

Figura 3: taxas de crescimento, 2009 (fonte: CMVM, análise Fundbox)

O decrescimento verificado fez com que a Sociedade passasse a posicionar-se no 15º posto (em 36) do *ranking* global, uma posição abaixo da verificada no exercício

anterior (quadro 3), e no 6º entre as vinte e três sociedades sem fundos abertos colocados em redes bancárias (quadro 4), neste caso no mesmo lugar ocupado no exercício anterior, mas vendo a sua quota de mercado neste *peer group* descer para 5,9% (6,4% em 2008).

Ranking	Sociedade Gestora	NAV a 31-12-2009 (€'000)	Quota de Mercado
1	Fundimo	1.578.132,3	13,3%
2	Interfundos	1.206.082,2	10,2%
3	ESAF - Espírito Santo FII	1.192.202,8	10,0%
4	Fimoges	917.141,8	7,7%
5	Santander Asset Management	856.424,2	7,2%
6	BPN Imofundos	825.941,1	7,0%
7	Banif Gestão de Activos	793.551,4	6,7%
8	Norfin	603.425,4	5,1%
9	Millennium BCP Gestão de Activos	369.683,8	3,1%
10	Finivalor	353.877,9	3,0%
(...)	(...)	337.677,1	2,8%
14	Silvip	296.514,5	2,5%
15	Fund Box	275.477,1	2,3%
16	Selecta	257.340,0	2,2%
(...)	(...)	(...)	(...)

Quadro 3: "Ranking" das Sociedades Gestoras, 2009 (fonte: CMVM, análise FundBox)

Ranking	Sociedade Gestora	NAV a 31-12-2009 (€'000)	Quota de Mercado
1	Interfundos	1.206.082,2	25,7%
2	Fimoges	917.141,8	19,6%
3	Norfin	603.425,3	12,9%
(...)	(...)	(...)	(...)
5	Sonaegest	336.742,4	7,2%
6	Fund Box	275.477,1	5,9%
7	Fundiestamo	179.051,8	3,8%
(...)	(...)	(...)	(...)

Quadro 4: "Ranking" das Sociedades Gestoras sem fundos abertos colocados em redes bancárias, 2008 (fonte: CMVM, análise FundBox)

A queda verificada não obstou a que a Sociedade mantivesse o seu lugar, alcançado em 2007, na primeira metade da tabela, tendo continuado a ser uma das (agora sete) sociedades em actividade com mais de dez fundos sob gestão, atrás da Interfundos (48 fundos), da Fundimo (26), da ESAF (29) e da Banif Gestão de Activos (14).

Em 2009 a Sociedade abriu uma segunda frente concorrencial, ao inscrever uma equipa na 3ª Benfica Futsal League, capitaneada, com brio que se reconhece a um ex-campeão nacional de *rugby*, pelo Vogal da Comissão Executiva Joaquim Meirelles. Neste disputado torneio, é, de longe, a melhor Sociedade Gestora, e, ainda que derrotada, teve até à data prestações meritórias perante as outras, e maiores, instituições financeiras inscritas. A equipa da FundBox participa nesta prova reforçada por advogados e peritos avaliadores, com particular destaque para quadros da Linklaters e da Curvelo, de empresas que prestam valiosa colaboração à Sociedade na gestão de fundos. O Conselho de Administração regista com muito apreço este alargamento do âmbito de colaboração a uma actividade mais física, mas (pelo menos) igualmente exigente.

Actividade da Sociedade

2009 foi um ano de viragem para a Sociedade, no qual ocorreram vários eventos inéditos. De facto, desde o início da actividade gestão de fundos com a marca FundBox, em 2004, foi a primeira vez que os resultados do exercício não cresceram, como melhor detalhado infra, e que um fundo (o ImoGenesis, em Dezembro) atingiu a sua maturidade.

Tratou-se, assim, de um exercício que pode, e deve, ser tido como um ponto de inflexão na actividade da Sociedade. Sob o peso incontornável da recessão económica, o ciclo quinquenal de crescimento rápido que a Sociedade viveu entre 2004 e 2008 foi interrompido em 2009. Neste exercício, apesar de o volume de negócios ter crescido, quer o EBITDA quer os resultados caíram, por força do impacto adverso das provisões constituídas. Ocorrendo, pela primeira vez no horizonte em análise, o fim da maturidade inicial de um Fundo, sem que os respectivos participantes tenham manifestado interesse na prorrogação do prazo previsto, iniciou-se a liquidação do veículo e assim alargou-se a actividade da Sociedade à gestão de um fundo com vista à respectiva liquidação, nos termos previstos no Regulamento de Gestão. Estes eventos, ainda que absolutamente normais na vida de uma Sociedade Gestora, não haviam ocorrido nos cinco anos antecedentes. Por muito que o Conselho de Administração apreciasse conseguir conduzir os negócios sociais permanentemente em ritmo de crescimento sustentado em todos os indicadores relevantes, o sentimento à data da escrita pende para mais para a satisfação pelo resultados atingidos no passado recente do que para tentações melancólicas provocadas pela interrupção de um período em que a Sociedade passou de bem intencionado projecto a operador com visibilidade, ainda que consciente da sua reduzida dimensão.

Colocação de fundos de investimento imobiliário

A sociedade concluiu no exercício apenas uma colocação, não tendo a do V-Box, autorizada em 2008, sido concretizada por incapacidade financeira para tal dos investidores. Ocorreu um único aumento de capital, pelo que apenas duas operações foram concretizadas durante o exercício, substancialmente abaixo das sete colocações de 2008. O valor do capital colocado foi correspondentemente menor, atingindo €6,7 milhões, o valor mais baixo desde 2004 (quadro 5).

DATA	FUNDO	OPERAÇÃO	MONTANTE (€ MILHÕES)	ESTADO
Outubro	Galleon Capital Partners	Aumento de capital	0,1	Integralmente colocado
Dezembro	Ulysses	Constituição	6,6	Integralmente colocado

Quadro 5: operações de colocação de fundos concluídas em 2009

Aos doze fundos que a Sociedade geria no início do exercício foi assim, neste exercício, acrescentado apenas um novo veículo, o Ulysses, um *single asset fund* que detém o único investimento directo em Portugal de um fundo aberto com uma carteira diversificada por vários mercados europeus.

Manteve-se o território português, no qual as competências da equipa executiva se concentram, como âmbito geográfico de actuação dos fundos sob gestão da Sociedade, cujo posicionamento é ilustrado pela figura 4.

Figura 4: Estilos de investimento e políticas de diversificação dos fundos geridos pela Sociedade.

O *Portuguese Prime Property Box* ("*PPP*"), o Sertorius, o Viriatus e o *PREF* são fundos orientados para propriedade comercial, variada no caso do *PPP* e do Sertorius e *retail parks* no caso do *PREF* e do Viriatus. Todos são, tal como o recentemente constituido Ulysses, fundos que constituem parte ou a totalidade da componente portuguesa de fundos colocados nos mercados internacionais, nomeadamente o *TransEuropean Property Partnership* (*limited partnership* inglesa gerida pela *Rockspring Property Investment Managers*), o *Rockspring Portuguese Property Partnership (*idem) e o *Pillar Retail Europark Fund* (*fonds commun de placement* luxemburguês gerido pela *British Land European Fund Management*) respectivamente, pelo que a diversificação da carteira portuguesa não constitui nem objectivo nem preocupação. Não tendo nenhum dos veículos feito investimentos em 2009, o *PPP* fechou o exercício com uma carteira de três propriedades, o Viriatus e o Ulysses com um único activo, o Sertorius com nove e o *PREF* com uma carteira de dois.

O Santa Casa 2004 é igualmente um veículo vocacionado para o investimento em propriedades de rendimento, com onze propriedades no final do exercício mas também sem preocupações de diversificação da carteira. Dado o relativamente elevado número de propriedades da carteira, e o facto de se tratar de um fundo criado para regenerar uma carteira adquirida à Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, investidor único do Fundo, o estilo de gestão corrente é a meio caminho entre o *core* e o valor acrescentado.

O Fundor, o Lisbox, o *White Raven Capital Partners* e o *Galleon Capital Partners* são fundos de valor acrescentado, igualmente sem objectivos de constituição de carteiras diversificadas. Todos estes quatro fundos estão orientados para o segmento da promoção residencial, com o Fundor envolvido igualmente no segmento turístico da sua participação na sociedade proprietária do Hotel Atlântico, no Monte Estoril. O Imogenesis, o único fundo da carteira em liquidação no final do exercício, é igualmente um fundo de valor acrescentado.

Pelo quarto ano consecutivo a Sociedade contou com a colaboração do Banco Invest, nas funções de banco depositário, em todas as colocações efectuadas, prova de entrosamento e satisfação mútua que o Conselho de Administração regista com particular satisfação, e que só a apatia de que o mercado padeceu impediu de ser mais frutuoso.

Consultoria

Durante o exercício, foram executados onze mandatos de consultoria, dez dos quais de *investment monitoring*, e um de *corporate property advising* (figura 5). Esta actividade manteve uma intensidade essencialmente equivalente à atingida no exercício anterior, com a sua característica acessória relativamente à gestão de fundos inalterada, e foi maioritariamente desenvolvida para clientes que são, ou configuram poder vir a ser, investidores nos fundos da Sociedade. O mandato conferido pela SGAL proporcionou particular satisfação ao Conselho de Administração, pela reiterada oportunidade que trouxe de operar em conjunto com o Banco Efisa, importante accionista da Sociedade.

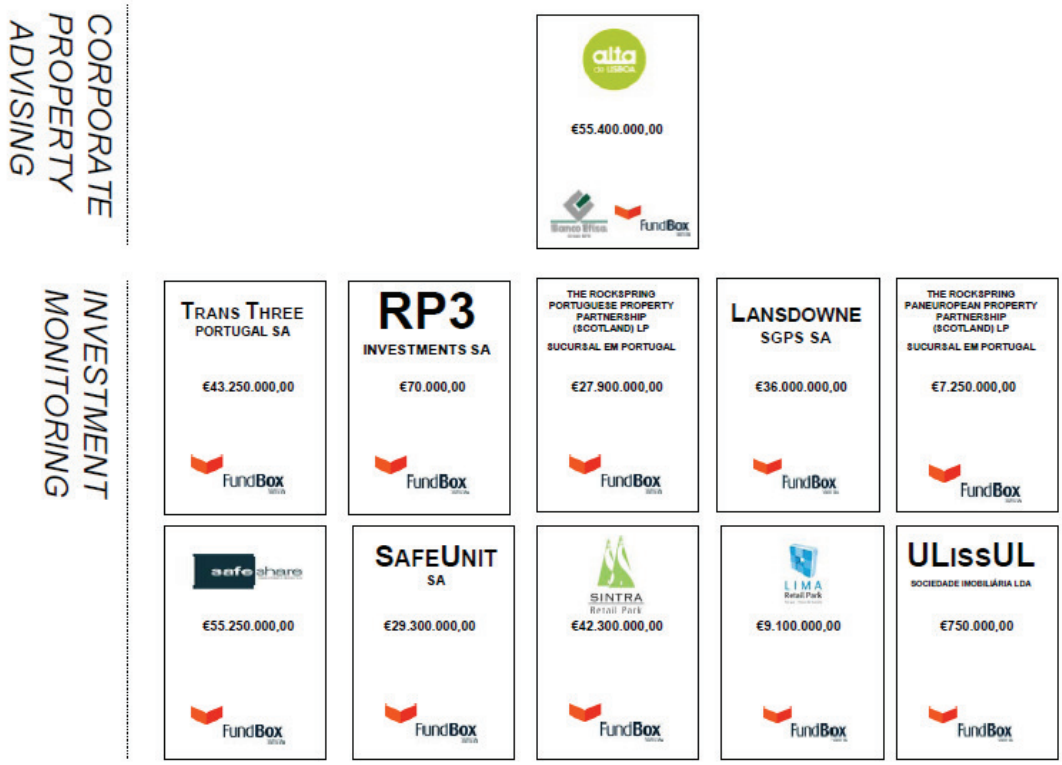

Figura 5: Mandatos de consultoria executados em 2009

Os dez mandatos de *post-investment monitoring* continuaram a ser essencialmente relativos ao acompanhamento da carteira de investidores em fundos geridos pela Sociedade, e abrangeram cinco dos treze fundos sob gestão. Os clientes que confiaram estas operações à Sociedade são veículos portugueses de organismos de investimento colectivo internacionais (*Rockspring Transeuropean Limited Partnership III, Rockspring Portuguese Property Partnership, Rockspring PanEuropean Property Partnership* e *Pillar Retail Europark Fund*), cujos requisitos de acompanhamento e reporte excedem os decorrentes do regime legal dos fundos imobiliários portugueses. Fora deste universo, iniciou-se o acompanhamento da carteira de um accionista, a Ulissul – Sociedade Imobiliária, que o Conselho de Administração regista com muito apreço.

Capitalização

Em 2009, como já vimos, o NAV caíu 2,9%, queda que foi acompanhada por um crescimento dos fundos próprios (figura 6). O efeito conjugado destes movimentos levou a um crescimento significativo da capacidade não utilizada de gestão de fundos (€314 milhões a 31 de Dezembro de 2009 *versus* €184 milhões um ano antes).

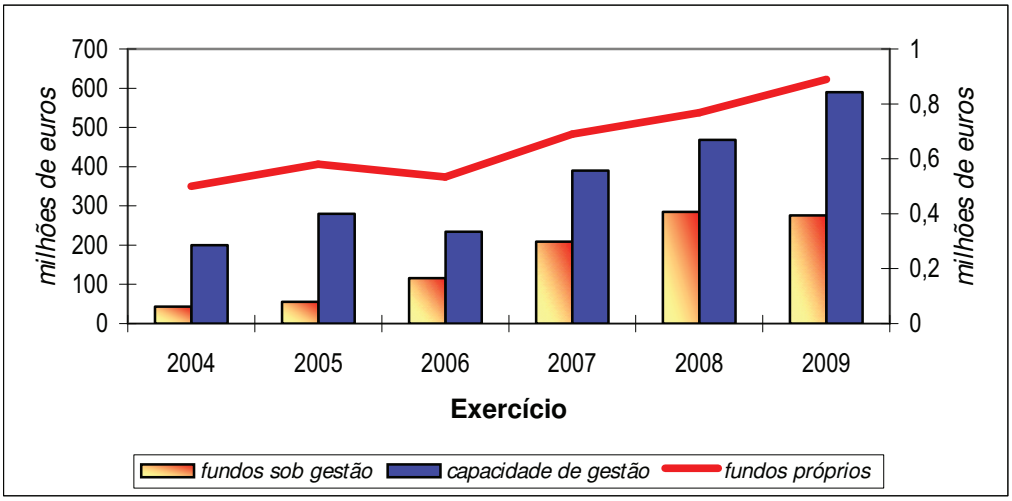

Figura 6: capitalização da Sociedade, 2004-2009

Assim sendo, voltou, pelo quinto exercício consecutivo, a não ser feito apelo aos accionistas para capitalizar a Sociedade.

Investimento

O investimento do exercício ascendeu a €55,1 mil, essencialmente atribuíveis à renovação parcial da frota automóvel da Sociedade, na proporção em que o final da sua vida útil foi atingido no exercício. A evolução do investimento está presente na figura 7.

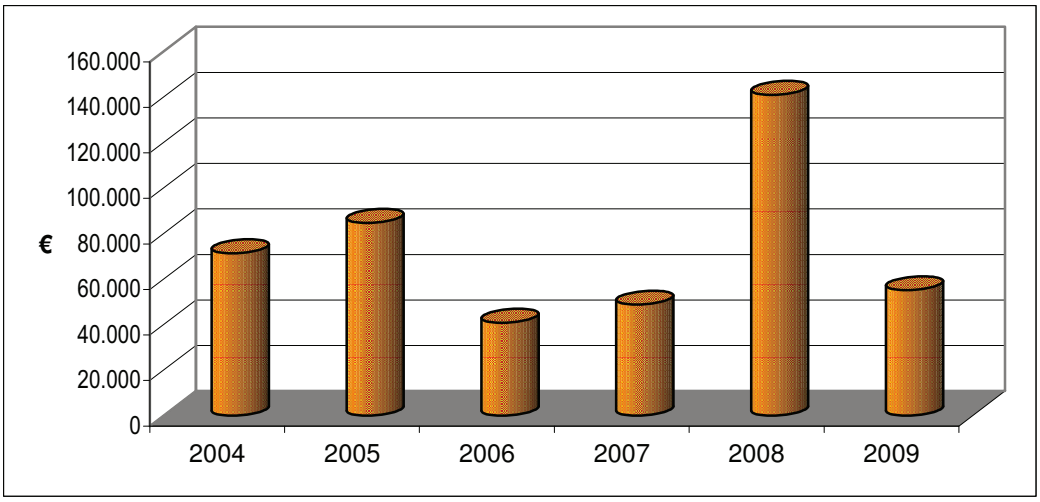

Figura 7: Investimento da Sociedade, quinquénio 2004-2009

Exploração

No exercício de 2009 os lucros decresceram, tendo regredido 31%, e atingido níveis ligeiramente inferiores aos registados em 2007 (figura 8).

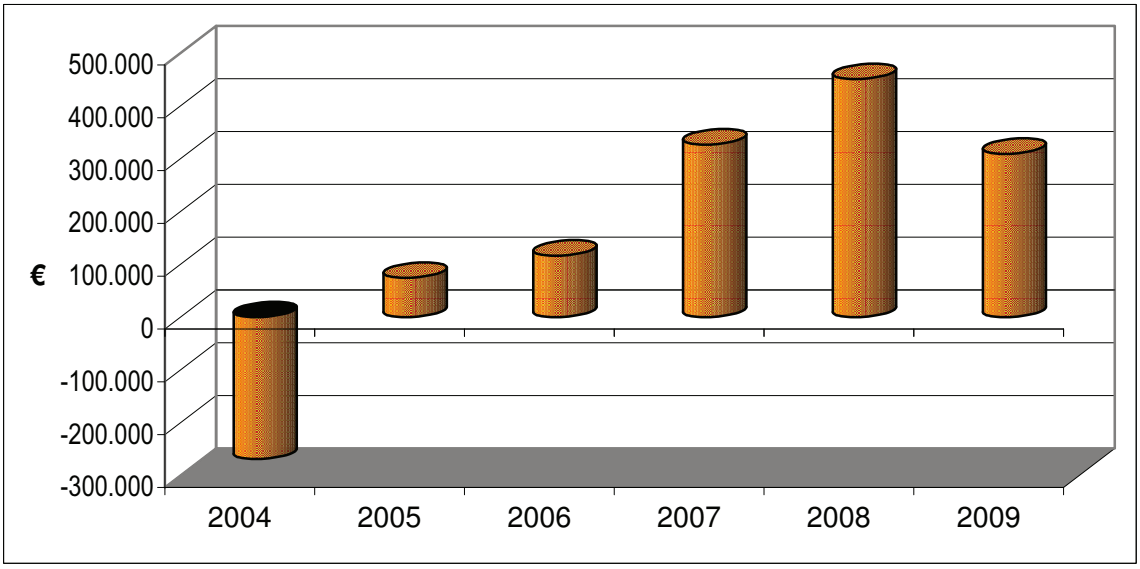

Figura 8: Resultados Líquidos, 2004-2009

Não obstante a queda dos resultados, os proveitos cresceram 12,2% (24,5% em 2008), fixando-se marginalmente acima de €2 milhões, e mantendo inalterada a marcada predominância das comissões de gestão dos fundos (figura 9). Não obstante esta natural predominância, regista-se com reiterada satisfação a facturação de serviços de consultoria, pela terceira vez consecutiva acima do patamar dos €100 mil, com um crescimento de 36,9% e o registo de novo máximo histórico e de uma quota nos proveitos, pela primeira vez, de dois dígitos. Na sequência do ganho de importância desta actividade, e da convicção do Conselho de Administração sobre o respectivo potencial de crescimento futuro, procedeu-se durante o exercício ao alargamento e restruturação do Conselho de Administração, que, com a entrada do Dr. Miguel Teixeira de Queiroz, passou a dispôr de um administrador exclusivamente dedicado à prestação de serviços de consultoria.

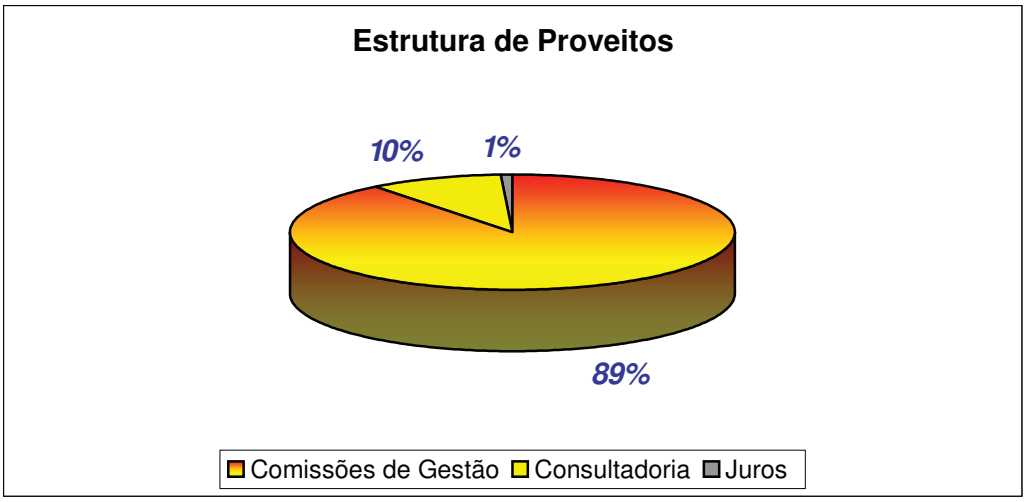

Figura 9: Estrutura de proveitos

O *EBITDA* caiu 18% para €579 mil (€723 mil em 2008), ligeiramente acima do valor de 2007. A margem *EBITDA* desceu para 29%, neste caso abaixo do nível atingido em 2007, o mesmo sucedendo ao *Return on Capital Employed*. A figura 10 apresenta a evolução destes indicadores.

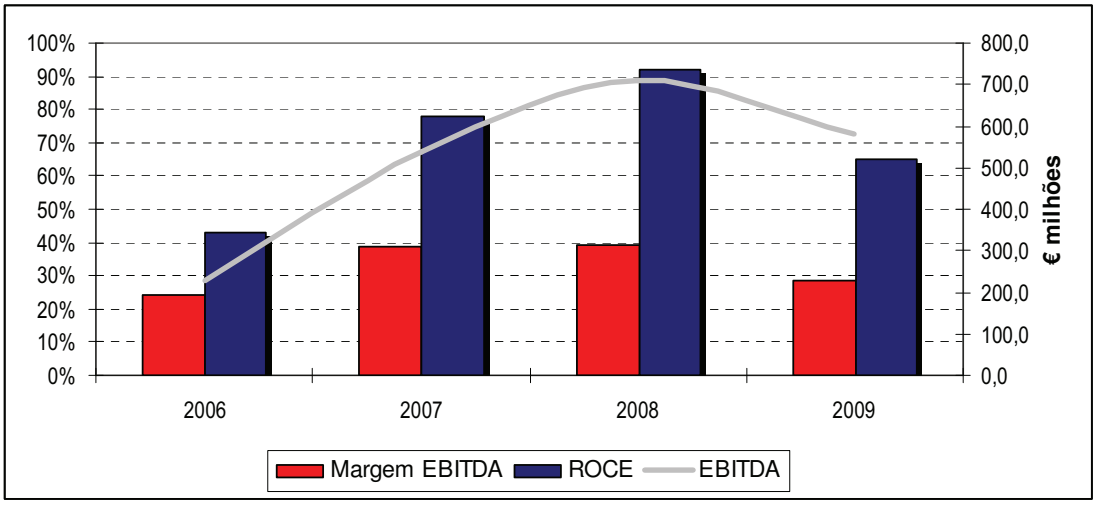

Figura 10: EBITDA, margem EBITDA e ROCE, 2004-09

Perspectivas para 2010

2010 será, de novo, um exercício que decorrerá num clima económico adverso, ainda que, com forte probabilidade, já não recessivo. Será também, e pela primeira vez, um exercício com um antecessor em que a Sociedade não conseguiu crescer. Tal como na economia, avistaram-se em 2009 alguns – poucos – *orange shoots*, que fundamentam a esperança de que os esforços empenhadamente dispendidos em 2009 possam dar, em 2010, mais e melhores frutos.

Proposta de aplicação de resultados

Propõe-se a seguinte aplicação para os resultados líquidos do exercício, no valor de €309.433,90 (trezentos e nove mil quatrocentos e trinta e três euros e noventa cêntimos):

- Para reserva legal: 10% do resultado do exercício, no valor de €30.943,39 (trinta mil novecentos e quarenta e três euros e trinta e nove cêntimos);

- Para participação nos resultados: 33,9% do resultado do exercício, no valor de €105.000,00 (cento e cinco mil euros)
- Para reserva livre: 10,8% do resultado do exercício, no valor de €33.490,51 (trinta e três mil quatrocentos e noventa euros e cinquenta e um cêntimos);
- Para dividendos: €0,20 por acção, correspondentes a 26,7% do respectivo valor nominal e a 45,2% do resultado do exercício, no valor de €140.000,00 (cento e quarenta mil euros).

Proposta de aplicação de reservas

Tendo em atenção a reserva para estabilização de dividendos oportunamente constituída, e a proposta supra de pagamento de dividendos por aplicação dos resultados de 2009, inferior à aprovada relativamente aos resultados de 2008, propõe-se a utilização da aludida reserva para estabilização de dividendos no montante de €42.000,00 (quarenta e dois mil euros. correspondendo a €0,06 por acção), assim elevando o dividendo total a pagar relativamente ao exercício de 2009 ao valor de €0,26 por acção entregue aos accionistas no exercício anterior, e cumprindo o propósito que presidiu à constituição da reserva para estabilização de dividendos.

Agradecimentos

O Conselho de Administração deseja ainda apresentar os seus agradecimentos

- Às Autoridades de supervisão, pela colaboração prestada;
- Ao Senhor Revisor Oficial de Contas, pelo valioso e pronto acompanhamento dos negócios sociais;
- Aos Bancos depositários dos nossos Fundos, pela confiança com que honram a Sociedade.

Sendo certo que, neste exercício, não foi possível apresentar indicadores em linha com os obtidos num passado recente, as condições adversas em que a actividade se desenvolveu justificam uma menção especial ao quadro de pessoal da Sociedade, que persistiu diligentemente para arrancar à aridez do mercado os *orange shoots* que coloriram o cinzento exercício de 2009.

Lisboa, 4 de Março de 2010

Pelo Conselho de Administração, conforme deliberação de 29 de Julho de 2008

_____

Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão
(*Vice Presidente e Presidente da Comissão Executiva*)

_____

João Paulo Batista Safara
(*Vogal da Comissão Executiva*)

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles
(*Vogal da Comissão Executiva*)

BALANÇO

(Valores em Euros)

	2009			2008
	Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações	Valor líquido	
	1	2	3 = 1 - 2	
Activo				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	524		524	576
Disponibilidades em outras instituições de crédito	29,661		29,661	21,857
Activos financeiros detidos para negociação			-	0
Outros activos financeiros ao justo valor através de resultados			-	0
Activos financeiros disponíveis para venda			-	0
Aplicações em instituições de crédito	558,201		558,201	645,322
Crédito a clientes			-	0
Investimentos detidos até à maturidade			-	0
Activos com acordo de recompra			-	0
Derivados de cobertura			-	0
Activos não correntes detidos para venda			-	0
Propriedades de investimento			-	0
Outros activos tangíveis	491,666	263,119	228,547	210,258
Activos intangíveis	111,947	76,057	35,891	2,468
Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos			-	0
Activos por impostos correntes	98,637		98,637	18,333
Activos por impostos diferidos			-	-
Outros activos	917,423		917,423	663,080
Total de Activo	**2,208,059**	**339,176**	**1,868,883**	**1,561,896**

	2009	2008
Passivo		
Recursos de bancos centrais		
Passivos financeiros detidos para negociação		
Outros passivos financeiros ao justo valor através de resultados		
Recursos de outras instituições de crédito		
Recursos de clientes e outros empréstimos		
Responsabilidades representadas por títulos		
Passivos financeiros associados a activos transferidos		
Derivados de cobertura		
Passivos não correntes detidos para venda		
Provisões	233,652	15,571
Passivos por impostos correntes	173,692	150,844
Passivos por impostos diferidos		
Instrumentos representativos de capital		
Outros passivos subordinados		
Outros passivos	226,589	173,513
Total de Passivo	**633,933**	**339,928**
Capital		
Capital	525,000	525,000
Prémios de emissão		
Outros instrumentos de capital		
Reservas de reavaliação		
Reservas por Impostos Diferidos		
Outras reservas e resultados transitados	434,118	289,411
Acções próprias	(33,602)	(43,427)
Resultado do exercício	309,434	450,984
Dividendos antecipados		
Total de Capital	**1,234,950**	**1,221,969**
Total de Passivo e Capital	**1,868,883**	**1,561,896**

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

A COMISSÃO EXECUTIVA

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

(Valores em Euros)

	2009	2008
Juros e rendimentos similares	13,941	23,456
Juros e encargos similares	(2,930)	-1,332
Margem financeira	**11,011**	**22,124**
Rendimentos de instrumentos de capital		
Rendimentos de serviços e comissões	2,012,364	1,783,147
Encargos com serviços e comissões	(1,746)	(1,521)
Resultados de activos e passivos avaliados ao justo valor através de resultados (líquido)		
Resultados de activos financeiros disponíveis para venda (líquido)		
Resultados de reavaliação cambial (líquido)	10	(25)
Resultados de alienação de outros activos		
Outros resultados de exploração	(4,772)	-10,000
Produto bancário	**2,016,867**	**1,793,725**
Custos com pessoal	776,242	641,472
Gastos gerais administrativos	443,437	428,865
Amortizações do exercício	106,409	103,625
Provisões líquidas de reposições e anulações	218,081	15,571
Correcções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a receber de outros devedores (líquidas de reposições e anulações)		
Imparidade de outros activos financeiros líquida de reversões e recuperações		
Imparidade de outros activos líquida de reversões e recuperações		
Resultado antes de impostos	**472,698**	**604,192**
Impostos	**163,264**	**153,209**
Correntes	163,264	153,209
Diferidos		
Resultado após impostos	**309,434**	**450,984**
Do qual: Resultado após impostos de operações descontinuadas		
Resultado líquido do exercício	**309,434**	**450,984**

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

A COMISSÃO EXECUTIVA

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA
2009
Método directo

(Valores em Euros)

RUBRICAS		2009		2008	
ACTIVIDADES OPERACIONAIS					
Juros, comissões e outros proveitos recebidos		18,928		18,323	
Juros, comissões e outros custos pagos		-875		-1,534	
Pagamentos a fornecedores e colaboradores		-1,057,357		-959,253	
Outros pagamentos e recebimentos		1,674,953		1,676,385	
Pagamento de impostos		-432,899		-201,353	
***FLUXOS DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS* (1)**	=		202,750		532,567
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Variações em aplicações sobre outras instituições de crédito					
Aquisições de Imobilizado		-146,826		-166,112	
Vendas de Imobilizado		33,500		15,750	
***FLUXOS DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO* (2)**	=		-113,326		-150,362
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Accções Próprias					
Dividendos		-168,804		-129,849	
Subsídios					
***FLUXOS DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO* (3)**	=		-168,804		-129,849
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1)+(2)+(3)	+		-79,380		252,356
Efeito das diferenças de câmbio	+		10		-25
Caixa e seus equivalentes no início do período			667,756		415,425
Caixa e seus equivalentes no fim do período			588,386		667,756

Técnico Oficial de Contas **Administração**

Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de Dezembro de 2009

Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Notas às Demonstrações Financeiras
31 de Dezembro de 2009

Valores Expressos em Euros (€)

POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

NOTA 1) – BASES DE APRESENTAÇÃO

A **Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**., doravante designada por "Fund Box – S.G.F.I.I." tem por objecto a administração, gestão e representação de fundos imobiliários, tem a sua sede na Rua Tomás Ribeiro n.º 111 – 1050-228 Lisboa, o n.º de identificação de pessoa colectiva 502 810 696, detém o capital social de quinhentos e vinte cinco mil euros e encontra-se matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o n.º 502 810 696.

As demonstrações financeiras foram preparadas com base em registos contabilísticos expressos em Euros e em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), conforme estabelecido pelo Aviso do Banco de Portugal n.º 1/2005, de 21 de Fevereiro e pela Instrução nº 9/2005, de 11 de Março. As NCA correspondem às Normas Internacionais de Relato Financeiro ou International Financial Reporting Standards (IFRS) adoptadas pela União Europeia, com excepção das matérias definidas nos nºs 2º e 3º do Aviso do Banco de Portugal nº 1/2005 e nº 2 do Aviso nº 4/2005:

a) Valorimetria e provisionamento do crédito concedido, relativamente ao qual se manterá o regime anterior (Plano de Contas para o Sector Bancário);
b) Benefícios aos empregados, através do estabelecimento de um período para diferimento do impacto contabilístico decorrente da transição para os critérios da IAS 19;
c) Restrição de aplicação de algumas opções previstas nos IFRS.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros. Estas foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico. Activos não correntes detidos para venda são registados ao menor do seu valor contabilístico ou justo valor deduzido dos respectivos custos de venda.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as NCA requer o uso de estimativas e pressupostos contabilísticos. As NCA exigem que o Conselho de Administração esteja atento a possíveis impactos na contabilização derivados da aplicação das NCA.

NOTA 2) – PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As principais políticas contabilísticas reconhecidas nas demonstrações financeiras da sociedade são as seguintes:

- Especialização de exercícios – A Sociedade cobra trimestralmente aos fundos geridos uma comissão de gestão, correspondente a uma taxa fixa sobre o valor líquido global de cada fundo, ou sobre o valor bruto global do fundo, dependendo do fundo em questão, sendo estas comissões contabilizadas como proveitos no mês a que dizem respeito, independentemente do momento do seu pagamento ou recebimento.
  A sociedade utiliza o princípio contabilístico da especialização de exercícios na grande maioria das rubricas de custos e de proveitos.
- Activos Tangíveis e Intangíveis – Os activos Tangíveis e Intangíveis estão contabilizados pelos valores que resultaram da sua aquisição. Como tal encontram-se valorizados ao custo de aquisição deduzido das respectivas amortizações acumuladas.
  As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, utilizando-se as taxas genéricas conforme previsto no Decreto Regulamentar nº 2/90.
  As despesas de reparação e manutenção corrente do activo tangível sem grande relevo são consideradas como custos do ano em que ocorrem.
  Os programas de computadores interligados ao Fund Manager são amortizados pelo período máximo de vida útil.

NOTA 3) – DISPONIBILIDADES EM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

	31 Dezembro de 2009	31 Dezembro de 2008
Disponibilidades em outras Instituições de Crédito		
Depósitos à Ordem	14,090	21,857
Depósitos a Prazo	558,201	645,322
	572,291	667,179

NOTA 4) – ACTIVOS INTANGÍVEIS

	31 Dezembro de 2008	Aumentos	31 Dezembro de 2009
Activo			
Programas Informáticos	64,953	43,668	108,621
Marcas	2,976	350	3326
Total	67,929	44,018	111,947
Amortizações			
Programas Informáticos	64,283	9,961	74,244
Marcas	1,178	635	1,813
Total	65,461	10,596	76,057
Saldo Líquido	2,468		35,890

NOTA 5) – ACTIVOS TANGÍVEIS

	31 Dezembro de 2008	Aumentos	Reduções	31 Dezembro de 2009
Activo				
Mobiliário e Material	86,039	1,218		87,257
Máquinas e Ferramentas	33,280	355		33,635
Equipamento Informático	36,339	7,465		43,804
Instalações Interiores	10,067	1,339		11,406
Material de Transporte	302,670	88,407	102,977	288,100
Equipamento de Segurança	3,339			3,339
Outros activos Tangíveis	8,900	15,225		24,125
Total	480,633	114,009	102,977	491,666
Amortizações				
Mobiliário e Material	50,791	10,994		61,785
Máquinas e Ferramentas	16,899	4,943		21,842
Equipamento Informático	29,090	6,634		35,724
Instalações Interiores	3,363	1,040		4,403
Material de Transporte	167,063	72,025	102,977	136,111
Equipamento de Segurança	3,169	85		3,254
Total	270,375	95,721	102,977	263,119
Saldo Líquido	210,258			228,547

NOTA 6) – OUTROS ACTIVOS

	31 Dezembro de 2009	31 Dezembro de 2008
Rendimentos a Receber		
Comissões de Gestão	465,863	453,122
Consultoria	71,070	47,819
Devedores Diversos	9,368	11,484
Despesas c/ Encargo Diferido	132,470	150,655
	678,771	663,080

O saldo apresentado referente a Comissões de Gestão é regularizado trimestralmente, conforme descrito no regulamento de gestão dos fundos geridos pela Fund Box, sendo o respectivo pagamento efectuado no mês seguinte ao fim de cada trimestre.

NOTA 7) – CUSTOS DIFERIDOS

	31 Dezembro de 2009	31 Dezembro de 2008
Custos Diferidos		
Seguros	15,268	13,193
Rendas	4,112	4,000
Outros	113,090	133,462
	132,470	150,655

Os outros custos diferidos aludem maioritariamente a obras de conservação efectuadas no escritório da sociedade e contratos de manutenção informática.

NOTA 8) – PASSIVOS

	31 Dezembro de 2009	31 Dezembro de 2008
Credores		
Estado	29,164	27,753
Outros Credores	37,390	49,513
Encargos a Pagar	160,036	92,542
Outras Receitas c/Rend.Diferido		3,706
	216,980	173,514

O valor em dívida ao Estado está relacionado com impostos e contribuições para a Segurança Social a pagar. Relativamente à divida a Outros Credores esta diz respeito aos montantes a serem pagos aos Fornecedores de Fornecimentos e Serviços Externos. Quanto aos Encargos a Pagar, estes referem-se a encargos com subsídios de férias e mês de férias do exercício corrente, mas a pagar no ano seguinte, tal como outros encargos administrativos relativos ao ano presente mas a liquidar no ano 2010.

NOTA 9) – CAPITAL SUBSCRITO E RESERVAS

Em 31 de Dezembro de 2009, o capital da Fund Box é detido pelas seguintes entidades:

	Número de Acções	Valor Nominal	Percentagem
Alpalantri - SGPS, Lda	229,000	171,750	32,71%
Famigeste - SGPS, SA	210,000	157,500	30,00%
Sofia de Sequeira Galvão	105,328	78,996	15,05%
Banco Efisa, SA	69,276	51,957	9,90%
Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão	35,000	26,250	5,00%
Santa Casa da Misericórdia de Lisboa	33,750	25,312	4,82%
Isabel Maria Marques Ucha	10,816	8,112	1,55%
José Reimão	500	375	0,07%
Joaquim Meirelles	500	375	0,07%
João Paulo Safara	500	375	0,07%
Ulissul - Sociedade Imobiliária, Lda	200	150	0,03%
Acções Próprias	5,130	3,848	0,73%
	700,000	525,000	100%

	Total da Situação Líquida	Capital	Reservas e Resultados Transitados	Acções Próprias	Resultado Líquido do Exercício
Saldo em 31 de Dezembro de 2008	1,221,968	525,000	289,411	-43,427	450,984
Transferência para Resultados Transitados	-450,984				-450,984
Transferência para Reservas	144,707		144,707		
Reservas por Impostos Diferidos					
Aquisição de Acções Próprias					
Alienação de Acções Próprias	9,825			9,825	
Resultado Líquido do Exercício	309,434				309,434
Saldo em 31 de Dezembro de 2009	1,234,950	525,000	434,118	-33,602	309,434

Do montante de 450,984 euros do Resultado Líquido do Exercício de 2008, 182,000 euros foi distribuído pelos accionistas, tendo o restante, conforme acima demonstrado, sido afecto a Reservas Legais o montante de 45,099 euros, a Reservas Livres o montante de 97,885 euros, a Reservas para Dividendos de Acções Próprias o montante de 1,724 euros e 124,276 euros pela participação nos resultados dos colaboradores.

NOTA 10) – RESULTADOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

Os rendimentos e encargos de serviços e comissões apresentam-se da seguinte forma:

	31 Dezembro 2009	31 Dezembro 2008
Rendimentos de Serviços e Comissões		
Comissões de Gestão	1,770,182	1,617,402
Outras Comissões		
Consultoria Imobiliária	193,015	140,960
	1,963,197	1,758,362
Encargos com Serviços e Comissões		
Por Serviços Bancários	1,746	1,521
	1,746	1,521
Saldo Líquido	1,961,451	1,756,841

NOTA 11) – GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rubrica é composto por:

	3 1 Dezembro 2009	31 Dezembro 2008
Combustíveis	7,757	8,204
Rendas e Alugueres	61,912	62,403
Comunicações	13,996	13,635
Deslocações, Estadas e Representação	89,554	23,737
Publicidade e Edição de Publicações	10,124	84,876
Conservação e Reparação	54,679	48,098
Formação de Pessoal	414	5,652
Serviços Especializados	175,462	34,450
Outros Custos	29,539	139,849
	443,437	420,904

NOTA 12) – IMPOSTOS

A Fund Box está sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) à taxa de 12,5% para matéria colectável até 12,500 euros e 25% para os restantes matéria colectável, tal como a correspondente derrama.
Os dados referentes aos exercícios de 2009 e 2008 são os que se seguem:

	31 Dezembro 2009	31 Dezembro 2008
Impostos correntes sobre lucros		
Do exercício corrente	173,692	150,844
Correcções referentes a exercícios anteriores	-10,428	1,861
Total de impostos sobre lucros	163,264	152,704
Resultado antes de impostos	472,698	603,688
Carga Fiscal	34,54%	25,30%

As correcções referentes a exercícios anteriores registadas em 2009 e 2008 dizem respeito a excesso e insuficiência na estimativa para impostos sobre lucros referentes aos exercícios de 2008 e 2007, respectivamente.

NOTA 13) – GASTOS COM PESSOAL

Os custos com o pessoal nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 repartem-se da seguinte forma:

	31 Dezembro 2009	31 Dezembro 2008
Remunerações		
Órgãos Sociais	358,292	330,188
Empregados	296,777	230,630
Encargos sociais		
Órgãos Sociais	37,218	28,591
Empregados	57,944	34,763
Seguros	21,148	16,611
Outros	4,863	689
	776,242	641,472

Durante o ano de 2009, a Fund Box teve ao seu serviço 4 quadros de direcção e 12 colaboradores. Relativamente ao exercício de 2008, existiam 3 quadros de direcção e 12 colaboradores ao serviço da Fund Box.

NOTA 14) – OUTROS RESULTADOS

	31 Dezembro 2009	31 Dezembro 2008
Proveitos		
Juros e Rendimentos Similares	13,941	23,456
Ganhos em Operações Financeiras	19	4
Ganhos em Activos Não Financeiros	33,500	15,750
Outros Rendimentos Operacionais	15,667	9,178
	63,127	48,388

Custos		
Amortizações do Exercício	106,409	103,769
Outros Impostos	2,023	504
Perdas em Operações Financeiras	9	29
Resultados Extraordinários		
Juros e Encargos Similares	2,930	429
Outros Encargos Operacionais	2,749	10,903
	114,120	115,634
Saldo Líquido	-50,993	-67,246

O saldo dos Juros e Rendimentos Similares dizem respeito a juros obtidos em aplicações financeiras, particularmente depósitos a prazo.

NOTA 15) – PROVISÕES

Durante o ano de 2009 foram constituídas a seguintes provisões, referentes a Fundos de Investimento Imobiliário que, por dificuldades de tesouraria, não liquidaram as respectivas comissões de gestão, e outra entidades, as quais até 31 de Dezembro não regularizaram as suas dívidas, e não é previsível que o façam a curto prazo.

Provisões	Descrição	Data início dívida	Valor dívida	Valor Provisões
Fundos de Investimento Imobiliário				
White Raven Capital Partners	Comissão Gestão	1-Jan-09	15.082	15.082
Lusitânia	Comissão Gestão	1-Jan-09	15.000	15.000
White Raven Capital Partners	Comissão Gestão	1-Abr-09	14.794	14.794
Atlântida	Comissão Gestão	1-Abr-09	7.650	7.650
Lusitânia	Comissão Gestão	1-Abr-09	15.000	15.000
White Raven Capital Partners	Comissão Gestão	1-Jul-09	14.959	14.959
Lusitânia	Comissão Gestão	1-Jul-09	15.000	15.000
Atlântida	Comissão Gestão	1-Jul-09	15.000	15.000
Imogenesis	Comissão Gestão	1-Jul-09	17.951	17.951
White Raven Capital Partners	Comissão Gestão	1-Out-09	15.123	15.123
Lusitania	Comissão Gestão	1-Out-09	15.000	15.000
Atlantida	Comissão Gestão	1-Out-09	15.000	15.000
Imogenesis	Comissão Gestão	1-Out-09	18.148	18.148
Outras Entidades				
Fialho de Almeida	Prestação de serviços	1-Nov-08	29.375	24.375
Total				218.081

NOTA 16) – ENTIDADES RELACIONADAS

Referente aos anos 2009 e 2008 devem-se referir a existência dos seguintes saldos e transacções com entidades relacionadas:

	31 Dezembro 2009		31 Dezembro 2008
	Famigeste	Mircela	Famigeste
Saldos de Balanço			
Outros Passivos			
Saldos da Demonstração de Resultados			
Gastos com o Pessoal	73.500		73.763
Ganhos em Activos Tangíveis		16.500	
	Acções Próprias		Acções Próprias
Membros do Conselho de Administração			
João Paulo Batista Safara	3.275		
Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles	3.275		
Compliance Officer			
José Jorge da Costa Martins Reimão	3.275		

A Mircela – Gestão Imobiliária, Lda. É uma sociedade detida pela Famigeste – SGPS, SA.

NOTA 17) – RISCOS FINANCEIROS

Da análise dos diferentes riscos financeiros possíveis, a empresa detectou estar pouco exposta a qualquer deles, conforme se descreve seguidamente:

Justo valor – tendo em consideração a natureza dos activos e passivos, é considerado razoável que o justo valor dos mesmos não difere do valor contabilístico dos mesmos.

Risco cambial – exceptuando um montante residual de disponibilidades em caixa expresso em Libras Estrelinas, todos os activos e passivos da FundBox – SGFII, SA estão expressos em Euros. Deste modo, a sociedade considera não estar exposta ao risco cambial.

Risco de liquidez e de taxa de juro – as aplicações financeiras efectuadas pela FundBox – SFFII, SA são de curto prazo e de risco reduzido ou nulo, sendo as taxas de juro definidas no momento inicial da aplicação financeira. Deste modo, a sociedade entende não estar exposta ao risco de liquidez e de taxa de juro.

Risco de crédito – todas as operações efectuadas pela FundBox – SGFII, SA são efectuadas com recurso a capitais próprios e nunca com recurso a capitais alheios, pelo que o risco de crédito é nulo face a capitais alheios. É no entanto importante de referir que existe o risco de crédito, apesar de grau moderado, nas cobranças das comissões de gestão e prestações de serviços efectuadas a terceiros, pelo dificuldades de liquidez que se verificam em alguns Fundos de Investimento geridos pela sociedade, e pela dificuldade de cobrança a alguns clientes referentes a prestações de serviços já efectuadas.

NOTA 18) – GESTÃO DE CAPITAL

A FundBox – SGFII, SA encontra-se sujeita à supervisão pelo Banco de Portugal.

NOTA 19) – VALORES ADMINISTRADOS

Os valores administrados pela sociedade através dos Fundos de Investimento Imobiliário sob gestão são os seguintes:

Fundo Santa Casa 2004

	31 Dezembro 2009
Activo Líquido	62,338,421
Passivo	2,978,755
Capital do Fundo	59,359,666
Resultado	4,060,620
UP's em Circulação	10,000,000

Fundo Portuguese Prime Property Box

	31 Dezembro 2009
Activo Líquido	43,486,259
Passivo	1,285,702
Capital do Fundo	42,200,557
Resultado	-2,982,214
UP's em Circulação	7,174,101

Fundo Fundor

	31 Dezembro 2009
Activo Líquido	156,948,822
Passivo	136,889,875
Capital do Fundo	20,058,947
Resultado	14,474,638
UP's em Circulação	10.000

Fundo Lisbox

	31 Dezembro 2009
Activo Líquido	24,304,291
Passivo	13,055,261
Capital do Fundo	11,249,030
Resultado	640,522
UP's em Circulação	13.800

Fundo Portugal Retail Europark Fund

	31 Dezembro 2009
Activo Líquido	55,181,492
Passivo	1,448,943
Capital do Fundo	53,732,549
Resultado	-12,396,491
UP's em Circulação	13.133.591

Fundo Viriatus

	31 Dezembro 2009
Activo Líquido	28,919,704
Passivo	704,412
Capital do Fundo	28,215,292
Resultado	-4,148,365
UP's em Circulação	9.159.142

Fundo White Raven

	31 Dezembro 2009
Activo Líquido	7,395,144
Passivo	7,082,744
Capital do Fundo	312,400
Resultado	-1,250,028
UP's em Circulação	500.000

Fundo Galleon

	31 Dezembro 2009
Activo Líquido	15,633,628
Passivo	4,962,729
Capital do Fundo	10,670,899
Resultado	715,766
UP's em Circulação	1.010.000

Fundo Sertorius

	31 Dezembro 2009
Activo Líquido	80,130,754
Passivo	54,460,611

Capital do Fundo	25,670,143
Resultado	-7,586,730
UP's em Circulação	8.064.527

Fundo Lusitânia

	31 Dezembro 2009
Activo Líquido	4,953,036
Passivo	100,707
Capital do Fundo	4,852,329
Resultado	-83,531
UP's em Circulação	500.000

Fundo Atlântida

	31 Dezembro 2009
Activo Líquido	7,962,293
Passivo	109,029
Capital do Fundo	7,853,264
Resultado	-83,120
UP's em Circulação	800.000

Fundo Imogénesis

	31 Dezembro 2009
Activo Líquido	12,619,398
Passivo	7,721,236
Capital do Fundo	4,898,162
Resultado	-813,095
UP's em Circulação	500.000

Fundo Ulysses

	31 Dezembro 2009
Activo Líquido	20,020,044
Passivo	13,616,197
Capital do Fundo	6,403,847
Resultado	-246,153
UP's em Circulação	500.000

NOTA 20) – PROVEITOS POR MERCADOS GEOGRÁFICOS E LINHAS DE NEGÓCIO

Todos os proveitos registados pela sociedade tiveram origem no mercado nacional.

Técnico Oficial de Contas **Comissão Executiva**

RELATÓRIO E PARECER DA COMISSÃO DE AUDITORIA SOBRE O RELATÓRIO E CONTAS RELATIVOS AO EXERCÍCIO DE 2009

1 – Introdução

Deste modo e nos termos e para os efeitos do disposto na alínea g) do artigo 423.º-F do Código das Sociedades Comerciais e no artigo 26.º dos Estatutos da Sociedade, vem a Comissão de Auditoria da Fund Box dar o seu parecer sobre o Relatório e Contas para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2009.

2 – Actividades de fiscalização

A Comissão de Auditoria, no âmbito das suas competências e no exercício das suas funções como órgão de fiscalização, desenvolveu um conjunto de acções de fiscalização da qualidade e integridade e do processo de elaboração e divulgação da informação financeira constante dos documentos de prestação de contas da Sociedade.

A Comissão reuniu com os responsáveis pela preparação do Relatório e Contas da Sociedade e das contas dos fundos sob gestão, com os Auditores Externos dos fundos e com o Revisor Oficial de Contas efectivo, tendo analisado as principais questões que se levantaram no fecho das contas e na elaboração do relatório de gestão.

No âmbito das reuniões e contactos com os Auditores Externos dos fundos é de salientar a inexistência de qualquer problema detectado no âmbito das auditorias desenvolvidas.

Parece-nos, contudo adequado realçar os seguintes aspectos resultantes dessas reuniões:

- Procedeu-se durante este exercício a novas avaliações de parte significativa dos imóveis que compõem os fundos sob gestão. Na sequência dessas avaliações procedeu-se a ajustamentos no valor dos imóveis traduzindo o sentido generalizado do mercado pelo segundo exercício consecutivo;

- A Fund Box apresenta alguns fundos sob gestão cuja continuidade suscita algumas dúvidas, como é o caso do Atlântida e do Lusitânia;

- Encontram-se em processo de liquidação os fundos Imogenesis e White Raven Capital Partners.

Relativamente às contas da Fund Box é de salientar os seguintes aspectos:

- O acréscimo de 20% do Activo;
- O decréscimo de 31% do Resultado do Exercício como consequência do acréscimo das provisões que se situaram nos € 218.080,88;
- A empresa deverá ponderar a observação efectuada no relatório do revisor de contas, que a ser atendida produzirá uma redução do IRC.

3 - Parecer sobre o relatório e contas relativos ao exercício de 2009

Em face do exposto, a Comissão de Auditoria é da opinião que:

A - O Relatório de Gestão e as demonstrações financeiras do exercício findo a 31 de Dezembro de 2009, estão de acordo com as disposições contabilísticas, legais e estatutárias aplicáveis, pelo que recomenda a sua aprovação à Assembleia Geral da Fund Box;

B – A Assembleia Geral da Fund Box aprove a proposta do Conselho de Administração de aplicação do resultado líquido do exercício findo a 31 de Dezembro de 2009, no montante de € 309.433,90.

Lisboa, 9 de Março de 2010

O PRESIDENTE

(Luís Azevedo Coutinho)

OS VOGAIS

(Luís Soares Franco)

(Álvaro Ricardo Nunes)

CAIANO PEREIRA, ANTÓNIO E JOSÉ REIMÃO
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

INTRODUÇÃO

1. Examinámos as demonstrações financeiras da **FUND BOX - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2009 (que evidencia um total de Balanço de 1.868.883 euros e um total de Capital Próprio de 1.234.950 euros, incluindo um Resultado Líquido de 309.434 euros), a Demonstração de Resultados por naturezas, a Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, e os correspondentes Anexos.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa e o resultado das suas operações, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.

3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas e Directrizes Técnicas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:

   - a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;

   - a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;

   - a verificação da aplicabilidade do Princípio da Continuidade; e

   - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

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 apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **FUND BOX - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA** em 31 de Dezembro de 2009, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas, conforme estabelecido pelo Aviso do Banco de Portugal nº1/2005 de 21 de Fevereiro e pela Instrução nº9/2005, de 11 de Março.

Lisboa, 05 de Março de 2010

CAIANO PEREIRA, ANTÓNIO E JOSÉ REIMÃO
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Representada por

Luís Pedro Caiano Pereira
ROC nº 842

Rua S. Domingos de Benfica, 33 – 3ºA • 1500 LISBOA • Tel 21/7248320 • Fax 21/7248339
Contribuinte nº 501 501 169 • Constituída em 24 de Janeiro de 1985 por escritura lavrada no 12º Cartório Notarial de Lisboa
Inscrita na Lista dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 38