



GALLEON

RELATÓRIO DE GESTÃO 2014

Neste ano de 2014, a intervenção do fundo teve por objectivo principal a condução do processo de licenciamento dos Projectos da Moagem e do Polo das Artes e a venda do imóvel da Reitoria.

GALLEON

RELATÓRIO DE GESTÃO 2014

AMBIENTE DE NEGÓCIO

A procura de casas na região de Lisboa continuou a crescer em 2014, e a um ritmo superior ao incremento de 47% registado em 2012 (fonte: SIR), em boa medida sob o impulso de investimento estrangeiro, incentivado pelos regimes de Autorização de Residência para Investimento (“ARI”) e dos Residentes Não Habituais (“RNH”). A APEMIP estima que este investimento tenha atingido €1,5 a €2 mil milhões em 2014, e que tenha sido responsável por cerca de 15% das transacções. Este incremento da procura conviveu com uma oferta rígida, fruto dos poucos projectos lançados desde 2010. Assim, a Cushman & Wakefield (“CW”) estimava a taxa de desocupação residencial em Lisboa em cerca de 5% no final de 2014, correspondendo a menos de 20,000 fogos. A Confidencial Imobiliário (“CI”) situava, à mesma data, os “yields” dos arrendamentos entre 5% e 8%, e reporta uma subida de preços em 2014 entre 9%, nos segmentos inferiores, e 24% na gama alta, fosso a que não será alheio o efeito combinado ARI-RNH.

No segmento de escritórios o “take up” aumentou significativamente, com o volume atingido em 2013 a ser superado nos três primeiros trimestres. As rendas “prime” subiram ligeiramente, pela primeira vez desde 2011, fixando-se, segundo a CW, em €19,00 por metro quadrado / mês. O “prime yield” verificou evolução oposta, situando-se, ainda segundo a CW, em 7% no final de 2014. A taxa de desocupação situava-se em cerca de 12%, também segundo a CW.

**VENDA DO
EDIFÍCIO DA
REITORIA**

**LICENCIAMENTO
DOS EDIFÍCIOS
DO POLO DAS
ARTES E
MOAGEM**

ACTIVIDADE DO FUNDO

2014 foi o sétimo exercício completo do Fundo, lançado a 14 de Maio de 2007 com uma subscrição inicial de €10 milhões (€9 milhões dos quais em unidades tipo “A” e o remanescente unidades tipo “B”) e objecto de um primeiro aumento de capital em 2009, que fixou então o respectivo valor em €10,095 milhões, e de dois outros em 2011, que elevaram sucessivamente o capital do Fundo para €11,410 milhões.

Durante este exercício, o Fundo continuou a focalizar a sua actividade no licenciamento do seu projecto junto da CML, a reconversão dos edifícios da extinta Universidade Moderna na Praia do Bom Sucesso, em Belém, tendo os projectos de Arquitectura sido aprovados nos edifícios da Reitoria e Polo das Artes e ao nível de informação prévia o edifício da Moagem.

No fim do exercício no mês de Dezembro, o Fundo concretizou a venda do edifício da Reitoria, no valor de por € 7.5M e liquidou a totalidade da dívida ao Millennium BCP (cerca de € 5.9M) com a consequente libertação das garantias hipotecárias.

De acordo com o nº 17 do art.º 14 do Regulamento de Gestão e na sequência da deliberação da Assembleia de Participantes de 15/01/2014 foram extintas as unidades de participação categoria B, as quais vinham apresentando valor zero desde Agosto de 2013.

Investimentos do Exercício

NA.

Alienações do Exercício

Em Dezembro de 2014 foi efectuada a escritura de venda do imóvel situado na rua da Praia do Bom Sucesso, 21 a 23 pelo valor de € 7.480.000.

Comentário aos Resultados

O exercício encerrou-se com um lucro de €782.963,01 (prejuízo de €2.673.153,64 em 2013), para o qual contribuíram decisivamente mais-valias potenciais e realizadas de €1,4 milhões e a diminuição das comissões de operações correntes para o valor de 0,176 milhões.

A rentabilidade anualizada desde o lançamento do Fundo fixou-se em 1,05% (-3,44% em 2013).

Proposta de Distribuição de Resultados

Propõe-se que os Resultados do Exercício sejam levados a Resultados Transitados.

Agradecimentos

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora deseja apresentar os seus agradecimentos

- Ao Banco Invest, pela importante intervenção enquanto Banco Depositário;
- Ao Banco Millennium BCP, financiador da referida operação de permuta, pela ininterrupta confiança demonstrada;
- Aos Senhores Peritos Avaliadores, de cuja experiência e conhecimentos a gestão do Fundo muito beneficiou;
- Ao Auditor do Fundo, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;

Perspectivas para 2015

Em 2015 o Fundo continuará a investir a sua atenção na aprovação dos Projectos do Polo das Artes e da Moagem, e dedicar o melhor do seu esforço à busca de capital, próprio e alheio, que permita viabilizar a respectiva construção.

Lisboa, 13 de Fevereiro de 2015

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, conforme deliberação de 30 de Dezembro de 2013

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles, Administrador Delegado

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade, Administrador Delegado

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GALLEON CAPITAL PARTNERS

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	31-12-2014			31-12-2013		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	31-12-2014	31-12-2013
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Construções	1 e 3	4.697.666	1.204.800	-	5.902.466	11.542.181	Unidades de participação	2	5.822.270	6.965.110
Total de activos imobiliários		<u>4.697.666</u>	<u>1.204.800</u>	<u>-</u>	<u>5.902.466</u>	<u>11.542.181</u>	Variações patrimoniais	2	2.210.360	1.067.520
							Resultados transitados	2	(2.511.002)	162.151
							Resultado líquido do exercício	2	782.963	(2.673.153)
							Total do Capital do Fundo		<u>6.304.591</u>	<u>5.521.628</u>
DISPONIBILIDADES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
Caixa		8			8	8	Ajustamentos de dívidas a receber	11	17.888	22.888
Depósitos à ordem	7	81.087			81.087	183.490	Total de Provisões acumuladas		<u>17.888</u>	<u>22.888</u>
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	500.000			500.000	-				
Total das disponibilidades		<u>581.095</u>			<u>581.095</u>	<u>183.498</u>				
							CONTAS DE TERCEIROS			
CONTAS DE TERCEIROS							Comissões e outros encargos a pagar	15	39.565	231.865
Devedores por rendas vencidas	8	17.888			17.888	22.888	Outras contas de credores	15	123.827	206.149
Total dos valores a receber		<u>17.888</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17.888</u>	<u>22.888</u>	Empréstimos não titulados		-	5.241.103
							Total de valores a pagar		<u>163.392</u>	<u>5.679.117</u>
							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Acréscimos de custos	16	4	527.944
Acréscimos de proveitos	14	14			14	-	Outros acréscimos e diferimentos	16	15.588	296
Despesas com custo diferido	14	-			-	3.305	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>15.592</u>	<u>528.240</u>
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>14</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14</u>	<u>3.305</u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>6.501.463</u>	<u>11.751.872</u>
Total do Activo		<u>5.296.663</u>	<u>1.204.800</u>	<u>-</u>	<u>6.501.463</u>	<u>11.751.872</u>				
							Valor unitário da unidade de participação	2	10,8284	7,9276
Total do número de unidades de participação	2				582.227	696.511				

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2014.

O Técnico Oficial de Contas

Pelo Conselho de Administração

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GALLEON CAPITAL PARTNERS

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	31-12-2014	31-12-2013		Notas	31-12-2014	31-12-2013
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados:				Juros e proveitos equiparados:			
De operações correntes		317.533	303.228	Outras, de operações correntes		14	-
Comissões:				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Outras, de operações correntes	17	176.519	235.376	Em activos imobiliários	19	1.380.265	262.500
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Reversões de ajustamentos e de provisões			
Em activos imobiliários		-	2.264.477	De ajustamentos de dívidas a receber	11	5.000	-
Impostos e taxas:				Rendimentos de activos imobiliários		-	2.700
Imposto sobre rendimento	12	82.364	702	Total de proveitos e ganhos correntes		1.385.279	265.200
Impostos indirectos	12	33.721	88.418				
Fornecimentos e serviços externos	18	57.768	28.464				
Outros custos e perdas correntes		-	5.015				
Total de custos e perdas correntes		667.905	2.925.681				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Perdas de exercícios anteriores		3.489	12.672	Ganhos de exercícios anteriores		71.947	-
Outras perdas eventuais		2.880	-	Outros ganhos eventuais		11	-
Total de custos e perdas eventuais		6.369	12.672	Total de proveitos e ganhos eventuais	1	71.958	-
LUCRO DO EXERCÍCIO	2	782.963	-	PERDA DO EXERCÍCIO	2	-	2.673.153
		1.457.237	2.938.353			1.457.237	2.938.353
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		65.589	(12.672)
Resultados de activos imobiliários		1.322.497	(2.027.741)	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		865.327	(2.672.450)
Resultados correntes		799.737	(2.659.778)	Resultados líquidos do período		782.963	(2.673.153)

O anexo faz parte integrante da demonstração de resultados para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2014.

O Técnico Oficial de Contas

Pelo Conselho de Administração

FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GALLEON CAPITAL PARTNERS

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Montantes expressos em Euros)

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
<u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação	-	-
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	(3.377.103)
Pagamento de rendimentos aos participantes	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	(3.377.103)
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)	7.480.000	-
Rendimentos de activos imobiliários	5.000	3.321
Outros recebimentos de activos imobiliários		3.990.000
	<u>7.485.000</u>	<u>3.993.321</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)		(607.658)
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários		(5.118)
	<u>-</u>	<u>(612.776)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	7.485.000	3.380.545
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Cobranças de crédito vencido	-	493.443
Juros de depósitos bancários	-	-
Empréstimos obtidos	111.486	-
	<u>111.486</u>	<u>493.443</u>
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(328.004)	-
Comissão de depositário	(15.061)	(14.979)
Despesas com crédito vencido		
Juros devedores de empréstimos contraídos	(936.555)	(27.740)
Impostos e taxas	(85.888)	(24.279)
Reembolso de empréstimos	(5.273.333)	(240.000)
Pagamento de juros de empréstimos		-
Outros pagamentos correntes	(560.049)	(28.207)
	<u>(7.198.890)</u>	<u>(335.205)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	(7.087.404)	158.238
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	397.596	161.680
Disponibilidades no início do exercício	183.498	21.818
Disponibilidades no fim do exercício	581.095	183.498

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2014.

O Técnico Oficial de Contas

Pelo Conselho de Administração

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GALLEON CAPITAL PARTNERS

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
(Montantes expressos em Euros)

INTRODUÇÃO

O Galleon é um fundo de investimento imobiliário fechado gerido pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA e é considerado como um fundo de distribuição com periodicidade mensal. A sua constituição foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 15 de Novembro de 2006, tendo iniciado a sua actividade no dia 14 de Maio de 2007, com uma duração inicial de 3 anos. A 14 de Maio de 2010, foi deliberado pela Assembleia de Participantes a sua prorrogação até 14 de Maio de 2012. Posteriormente, a 14 de Maio de 2012, ocorreu nova prorrogação até 14 de Maio de 2014, sendo que a 21 Fevereiro de 2014 foi deliberada a prorrogação da duração do mesmo por mais dois anos até 14 de Maio de 2016.

A actividade do Fundo está regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, actualizado pelo Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de Fevereiro, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, e consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

O Banco Invest, SA (anteriormente denominado Banco Alves Ribeiro, SA) assume as funções de depositário do Fundo e, nessa qualidade, tem a custódia de todos os activos mobiliários, sendo todas as aplicações do Fundo realizadas com este Banco.

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, pelo que as Notas 1 a 13 previstas que não constam neste anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota introdutória e as notas posteriores à nota 13 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às Notas 1 a 13.

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no princípio da continuidade e nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

As políticas contabilísticas mais significativas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras foram as seguintes:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GALLEON CAPITAL PARTNERS

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
(Montantes expressos em Euros)

a) Especialização de exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Comissão de Gestão

A comissão de gestão representa um encargo do Fundo, a título de serviços prestados pela sociedade gestora.

De acordo com o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, cobrando a Sociedade Gestora uma comissão de gestão anual de 1,20% (taxa nominal), com um valor mínimo anual de €60.000,00 (sessenta mil euros), calculada diariamente sobre o valor bruto global do Fundo, sendo paga quatro vezes por ano, no primeiro dia útil após o trimestre a que respeita. A título excepcional, e até ao final do ano de 2012, a Sociedade Gestora cobrou uma comissão de gestão anual de 0,15% (taxa nominal), com um valor mínimo anual de €16.500,00 (dezasseis mil e quinhentos euros)

c) Comissão de Depositário

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do Banco Depositário referente aos serviços prestados ao Fundo.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 0.0125% sobre a média aritmética simples dos valores líquidos globais do Fundo. A comissão é cobrada duas vezes por ano e tem um valor mínimo de €15.000 (quinze mil euros).

d) Taxa de Supervisão

Na sequência do decreto-lei n.º 183 / 2003, de 19 de Agosto, que alterou o Estatuto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), aprovado pelo decreto-lei n.º 473 / 99, de 8 de Novembro, com a publicação da Portaria n.º 913-I / 2003, de 30 de Agosto, emitida pela CMVM, os Fundos passaram a ser obrigados a pagar uma taxa de 0.00266% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a colecta ser inferior a € 200 (duzentos euros) nem superior a € 20.000 (vinte mil euros).

e) Unidades de Participação

O Galleon teve, até dia 31 de Março de 2014, unidades de participação do tipo “A” e do tipo “B”, sendo que a única diferença entre ambas reside no facto das unidades tipo “B” terem direito a uma quota-parte dos rendimentos distribuídos, correspondente ao quíntuplo do respectivo peso no número total de unidades de participação do Fundo. De acordo com o nº 17 do art.º 14 do Regulamento de Gestão e na sequência da deliberação da Assembleia de Participantes de 15/01/2014 foram extintas as unidades de participação categoria B, as quais vinham apresentando valor zero desde Agosto de 2013. Após a referida extinção o capital do Fundo passou a ser representado por uma única categoria de Unidades de Participação. Ao valor líquido do património corresponde o somatório das rubricas do capital do Fundo, ou seja, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados e distribuídos e o resultado líquido do período.

As “Variações Patrimoniais” resultam da diferença entre o valor de subscrição e o valor base da unidade de participação, no momento em que ocorre a subscrição.

f) Regime Fiscal

Os rendimentos prediais líquidos, obtidos no território português, à excepção das mais-valias prediais, são tributados à taxa autónoma de 25% (vinte e cinco por cento). Tratando-se de mais valias prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento), que incide sobre 50% (cinquenta por cento) da diferença positiva entre mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

No dia 31 de Dezembro de 2013, entrou em vigor a Lei n.º 66-B/2012, publicada em suplemento ao Diário da República do dia 31 de Dezembro, que veio introduzir diversas alterações em matéria tributária, nomeadamente, o aumento para 28% da generalidade das taxas de retenção na fonte em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) incidentes sobre rendimentos de capitais (tais como juros das obrigações e dos depósitos bancários e dos dividendos).

Com o Orçamento de Estado para 2007, os imóveis a adquirir pelo fundo passaram a ficar sujeitos a Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e os imóveis detidos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), sendo as taxas reduzidas a metade. Posteriormente a Lei n.º 3-B/2010, de 28 de Abril, veio através do seu artigo 109.º alterar o artigo 49.º do EBF revogando o seu n.º 2 e limitando a aplicação das isenções previstas no parágrafo anterior exclusivamente aos fundos de investimento imobiliário abertos, fundos de pensões e fundos de poupança-reforma, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GALLEON CAPITAL PARTNERS

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
(Montantes expressos em Euros)

g) Imóveis

Os imóveis para rendimento são apresentados no balanço pelo seu valor de mercado, que corresponde ao valor de avaliação determinado por dois avaliadores independentes designados nos termos da lei, situando-se entre o valor de aquisição dos mesmos e a média simples dos valores estabelecidos pelos relatórios de avaliação.

Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efectuadas com uma periodicidade mínima de dois anos, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários e Perdas em operações financeiras e activos imobiliários, respectivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no Activo. O custo do imóvel corresponde ao valor de aquisição acrescido das despesas de compra e, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

h) Despesas com imóveis

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos, líquidas das participações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respectivo contrato de arrendamento, de forma a reflectir o valor que é efectivamente suportado pelo Fundo.

1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Imóvel	2014				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
Construções					
Prédio Urbano Rua da Praia do Bom Sucesso N.º7	3.678.431	9.935	3.688.366	3.688.366	-
Polo das Artes	1.019.235	1.194.865	2.214.100	2.214.100	-
	<u>4.697.666</u>	<u>1.204.800</u>	<u>5.902.466</u>	<u>5.902.466</u>	<u>-</u>

No dia 12 de Dezembro de 2014 foi efectuada a escritura de venda do imóvel situado na rua da Praia do Bom Sucesso, 21 a 23 pelo valor de € 7.480.000 (sete milhões, quatrocentos e oitenta mil euros) realizando uma mais-valia de € 1.121.430 (um milhão, cento e vinte e um mil, quatrocentos e trinta euros).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GALLEON CAPITAL PARTNERS

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
(Montantes expressos em Euros)

2. CAPITAL DO FUNDO

O Património do Fundo é representado por unidades de participação com um valor base de €10 cada. A movimentação no Capital do Fundo no exercício de 2014 foi a abaixo descrita:

	2014						
	Saldo em 31-12-2013	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2013	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2014
Unidades de participação	6.965.110	-	(1.142.840)	-	-	-	5.822.270
Variações patrimoniais	1.067.520	-	1.142.840	-	-	-	2.210.360
Resultados transitados	162.151	-	-	-	(2.673.153)	-	(2.511.001)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	(2.673.153)	-	-	-	2.673.153	782.963	782.963
	<u>5.521.628</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>782.963</u>	<u>6.304.591</u>
Número de unidades de participação	<u>696.511</u>						<u>582.227</u>
Valor da unidade de participação	<u>7,9276</u>						<u>10,8284</u>

A variação registada no número de unidades de participação (144.284), decorre da extinção das unidades de participação categoria B, que vinham registando valor zero desde Agosto de 2013, na sequência da deliberação da Assembleia de Participantes de 15/01/2014, conforme descrito no nº 17 do art.º 14 do Regulamento de Gestão.

O número de unidades de participação em 31/12/2014 correspondem a uma única categoria.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GALLEON CAPITAL PARTNERS

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

Imóvel / Terreno	2014									
	Área (m ²)	Valor de aquisição	Data da avaliação	Avaliador	Valor de avaliação	Data da avaliação	Avaliador	Valor de avaliação	Valor do Imóvel	Localização
<u>Imóveis situados em Portugal</u>										
<u>1.4 Construções</u>										
<u>1.4.2 Não arrendadas</u>										
Prédio Urbano Rua da Praia do Bom Sucesso N.º7	1.910	3.678.431	20-11-2014	Worx	3.626.731	20-11-2014	CBRE	3.750.000	3.688.366	Lisboa
Polo das Artes	3.350	1.019.235	20-11-2014	CBRE	1.863.000	20-11-2014	Worx	2.565.200	2.214.100	Lisboa
Total		<u>4.697.666</u>			<u>5.489.731</u>			<u>6.315.200</u>	<u>5.902.466</u>	

Liquidez	2014							
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>7.1.1 Numerário</u>								
Caixa		EUR						8
<u>7.1.2 Depósitos à ordem</u>								
DO Banco Invest 0.000%		EUR					-	80.851
DO Millennium BCP 0.000%		EUR					-	236
<u>7.2.1 Depósitos com pré-aviso e a prazo</u>								
DP Banco Invest 0.10% 20141222 20150106		EUR					14	500.014
Total								<u>581.109</u>

Outros valores a regularizar	2014							
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>9.1.2. Outros ativos</u>								
Outros		EUR						17.888
<u>9.2.2. Outros passivos</u>								
Outros		EUR						(196.871)
Total								<u>(178.983)</u>

Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)

6.304.591

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GALLEON CAPITAL PARTNERS

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
(Montantes expressos em Euros)

6. CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os critérios e princípios de valorização são os descritos na nota introdutória.

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

Contas	2014			Saldo em 31- 12-2014
	Saldo em 31- 12-2013	Aumentos	Reduções	
Numerário	8			8
Depósitos à ordem	183.490		102.403	81.087
Depósitos a prazo	-	500.000	-	500.000
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	-	-	-
Total	183.498	500.000	102.403	581.095

A 22 de Dezembro de 2014 foi constituído um depósito a prazo junto do Banco Invest no montante de €500.000 (quinhentos mil euros) à taxa de juro de 0,10%, com vencimento a 06 de Janeiro de 2015.

8. ENTIDADES COM DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

A entidade cuja dívida foi considerada como tendo um elevado grau de incobrabilidade foi a Be One, cuja dívida se encontra totalmente provisionada. Ainda assim o inquilino tem efectuado pagamentos tendo a sua dívida sido reduzida em 5 000€ face ao ano anterior.

Contas / Entidades	2014		
	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Be One	17.888	-	17.888
Total	17.888	-	17.888

Contas / Entidades	2013		
	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Be One	22.888	-	22.888
Total	22.888	-	22.888

9. COMPARABILIDADE DA INFORMAÇÃO FINANCEIRA

As políticas contabilísticas seguidas em 2014 são idênticas às adoptadas em 2013, pelo que a informação financeira apresentada é comparável.

10. DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

Neste momento, já não existem linhas de crédito uma vez que foram todas liquidadas com o montante recebido com a venda do Imóvel situado na Rua da Praia do Bom Sucesso, nº 21 a 23.

11. AJUSTAMENTOS E PROVISÕES

Contas	2014			Saldo em 31-12-2014
	Saldo em 31-12-2013	Aumentos	Reduções	
Ajustamentos para crédito vencido	22.888	-	(5.000)	17.888
Provisões para encargos	-	-	-	-
Total	22.888	-	(5.000)	17.888

12. IMPOSTOS

Nos termos do disposto no Artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os rendimentos dos fundos de investimento imobiliário constituídos de acordo com a legislação nacional são objecto de um regime específico de tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada:

Rendimentos prediais

Os rendimentos prediais são tributados autonomamente à taxa de 25% (20% até 31 de Dezembro de 2012), que incidirá sobre as rendas facturadas deduzidas dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados, devidamente documentados, bem como do Imposto Municipal sobre Imóveis, sendo a entrega do imposto efectuada pela respectiva entidade gestora até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar e considerando-se o imposto eventualmente retido como pagamento por conta deste imposto.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GALLEON CAPITAL PARTNERS

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
(Montantes expressos em Euros)

Valias prediais

As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente à taxa de 25%. No entanto, apenas 50% da diferença ou saldo positivo entre as mais e as menos-valias realizadas numa base anual é passível de imposto, pelo que a taxa efectiva é de 12,5%. Não são registados impostos diferidos passivos relativos às mais-valias potenciais líquidas que foram registadas por via de reavaliação dos imóveis em carteira.

Património

Os bens adquiridos pelo Fundo encontram-se sujeitos ao pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóvel e do Imposto Municipal sobre os Imóveis às taxas legais em vigor.

Outros rendimentos

No tocante às mais-valias que não as decorrentes da alienação de imóveis, a sua tributação é efectuada autonomamente, à taxa de 25% (21,5% até 31 de Dezembro de 2012), nas mesmas condições que se verificariam caso o respectivo titular fosse uma pessoa singular residente em território português. A referida taxa incide sobre a diferença positiva entre as mais e as menos-valias obtidas em cada ano.

No que respeita aos rendimentos obtidos em território português que não tenham a natureza de mais-valias, a tributação é efectuada por retenção na fonte, como se de pessoa singular residente em território português se tratasse, isto é, são tributados apenas por retenção na fonte, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes.

A 31-12-2014 os impostos suportados pelo fundo apresentam a seguinte composição:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Imposto sobre o Rendimento:		
Mais Valia	82.360	0
IRC Aplic. Financeira	4	-
Rendas	-	702
	<u>82.364</u>	<u>702</u>
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	<u>15.588</u>	<u>57.393</u>
Outros Impostos:		
Imposto Municipal s/Imoveis	<u>18.133</u>	<u>31.025</u>
Total de Impostos suportados	<u>116.085</u>	<u>89.120</u>

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GALLEON CAPITAL PARTNERS

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 (Montantes expressos em Euros)

O valor reflectido na rubrica de IRC Aplicação Financeira refere-se aos juros gerados à data de 31 de Dezembro de 2014 pelo Depósito a Prazo em vigor. Quanto à rubrica Imposto sobre a Mais Valia representa o imposto a gerado da mais valia com a venda do Imóvel.

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

As contas de acréscimos e diferimentos activos integram: os “Acréscimos de proveitos”, nos quais incluem juros de depósitos a prazo constituído a 22 de Dezembro de 2014 conforme referenciado na Nota 7.

· Acréscimos e Diferimentos Ativos

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	14	-
Despesas com custo diferido		
Seguros Antecipados	-	-
Outros acréscimos e diferimentos	-	3.305
Total	<u>14</u>	<u>3.305</u>

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GALLEON CAPITAL PARTNERS

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
(Montantes expressos em Euros)

15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Esta rubrica integra as seguintes responsabilidades: “Comissões a pagar” nomeadamente as Comissões de Gestão e Depósito e a Taxa de Supervisão que se encontram por liquidar no final do exercício; “Outras Contas de Credores” em que os valores mais significativos decorrem de montantes do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) de € 18 133,26 (dezoito mil cento e trinta e três euros e vinte e seis cêntimos), valor pago durante o ano de 2015 em 3 prestações e restante montante do valor de serviços prestados, nomeadamente auditoria e consultoria.

Contas de Terceiros - Passivo

	2014	2013
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	31.862	224.102
Banco Depositário	7.503	7.562
Autoridades de Supervisão	200	200
	<u>39.565</u>	<u>231.865</u>
Outras contas de credores		
Imposto Sobre o Rendimento	82.369	675
Imposto Municipal Sobre Imóveis	18.133	87.795
Outros credores	23.325	117.679
	<u>123.828</u>	<u>206.149</u>
Empréstimos Não Titulados		
Millenium BCP	-	5.054.000
Banco Invest	-	187.103
Descoberto Bancário BCP	-	-
	<u>-</u>	<u>5.241.103</u>
Total	<u><u>163.392</u></u>	<u><u>5.679.117</u></u>

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Nesta rubrica encontram-se especializados o IRC sobre o proveito dos juros, referente aos juros de depósito a prazo referida na alínea b). Na rubrica de “outros acréscimos e diferimentos” diz respeito essencialmente ao valor da provisão, feita no mês de Dezembro, referente ao valor restante da factura à FDR Advogados no qual ficou acordado pagar em Janeiro.

Acréscimos e Diferimentos Passivos

	2014	2013
Acréscimo de Custos		
Juros e custos equiparados a liquidar	-	527.944
IRC aplicações financeiras	4	-
Outros acréscimos e diferimentos	<u>15.588</u>	<u>296</u>
Total	<u><u>15.592</u></u>	<u><u>528.240</u></u>

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GALLEON CAPITAL PARTNERS

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
(Montantes expressos em Euros)

17. COMISSÕES E TAXAS

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Comissões e Taxas		
Comissão Gestão	135.764	193.169
Comissão de depósito	15.001	15.001
Taxa de Supervisão	2.400	3.210
Outras Comissões	23.354	23.996
Total	<u>176.519</u>	<u>235.376</u>

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A 31 de Dezembro de 2014 a rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” apresenta um saldo de € 57.768 (cinquenta e sete mil setecentos e sessenta e oito euros). Encontram-se contabilizados nesta rubrica, os custos incorridos com honorários e prestação de serviços de assessoria jurídica e auditoria, bem como as avaliações aos imóveis e seguros, relacionados com a actividade do Fundo.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fornecimentos e Serviços externos		
Seguros	3.617	5.037
Conservação	1.133	2.677
Auditoria	4.920	4.920
Avaliações dos Imóveis do Fundo	3.997	5.780
Honorários	42.424	10.049
Contencioso e Notariado	1.677	-
Outros	-	-
Total	<u>57.768</u>	<u>28.464</u>

19. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Conforme referido na Nota 1, o Fundo alienou o imóvel situado na rua da Praia do Bom Sucesso, 21 a 23 pelo valor de € 7.480.000 (sete milhões, quatrocentos e oitenta mil euros) realizando uma mais valia real de € 1.121.430 (um milhão, cento e vinte e um mil quatrocentos e trinta euros). Com as avaliações dos imóveis a 20 de Novembro de 2014 foi gerada uma mais valia potencial de € 258.834.68 (duzentos e cinquenta e oito mil oitocentos e trinta e quatro euros e sessenta e oitenta cêntimos).

O Técnico Oficial de Contas

Pelo Conselho de Administração

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM), do nº 3 do artigo 31º do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de março, republicado pelo Decreto-Lei nº 71/2010, de 18 de junho, apresentamos o Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de dezembro de 2014 do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GALLEON CAPITAL PARTNERS, gerido pela entidade gestora FUNDBOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 6.501.463 EUR e um total de capital do Fundo de 6.304.591 EUR, incluindo um resultado líquido de 782.963 EUR), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora FUNDBOX - Sociedade Gestora de 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) a preparação de informação financeira histórica, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo CVM;
- c) a adoção 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
- e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a atividade do Fundo, posição financeira ou resultados.

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



Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo 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 referida 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 transações entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários nos termos e condições definidos na lei e respetiva 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; e
- a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.

6. Entendemos que o exame efetuado 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 aspetos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GALLEON CAPITAL PARTNERS, gerido pela entidade gestora FUNDBOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., em 31 de dezembro de 2014, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

Relato sobre outros requisitos legais

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

Lisboa, 16 de fevereiro de 2015



RCA – Rosa, Correia & Associados, SROC, S.A.
Auditor Registrado CMVM nº 5946
representada por Dr. Gabriel Correia Alves, ROC