

GALLEON



2013

Relatório de gestão

Neste ano de 2013, a intervenção do fundo teve por objectivo principal a condução do processo de licenciamento do Projecto do Bom Sucesso, e a montagem de negócio que incluía parceiros complementares que aportem financiamento de forma a poder-se iniciar a construção deste prédio.



Fundo Fechado de Investimento Imobiliário

GALLEON

RELATÓRIO DE GESTÃO – EXERCÍCIO DE 2013

AMBIENTE DE NEGÓCIO

2013 foi um ano de inversão de tendência no mercado residencial, com sinais de recuperação evidentes. O “Portuguese Housing Market Survey”, pool de 150 promotores imobiliários e mediadores baseados em Lisboa, Porto e Algarve produzido pela Confidencial Imobiliário e pela Royal Institution of Chartered Surveyors, indicava na sua edição de Outubro uma evolução do mercado “bem menos negativa que a alguma vez observada ao longo dos três anos de realização deste inquérito”.

Pela primeira vez desde 2009, os preços das habitações em Portugal subiram, em cadeia, dois trimestres consecutivos, segundo dados do Eurostat relativos aos segundo e terceiro trimestre. No entanto, a variação homóloga dos aludidos preços continuou em terreno negativo (-2,9% entre os terceiros trimestres de 2012 e 2013, dados trimestrais mais recentes à data da escrita). Relativamente ao final de 2010, a descida acumulada nos preços da habitação fixava-se em 11,5%, segundo a mesma fonte.

Esta situação de queda em diminuição de ritmo permitiu a redução do número de imóveis devolvidos aos bancos por incapacidade de satisfação do respectivo serviço da dívida hipotecária. Segundo a APEMIP, este indicador fixou-se, em 2013, em 2.504 casas, menos de metade do número de 2012.

ACTIVIDADE DO FUNDO

2013 foi o sexto 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, a reconversão dos edifícios da extinta Universidade Moderna na Praia do Bom Sucesso, em Belém, tendo os projectos de arquitectura sido aprovados ao nível de apreciação de informação prévia.

O Fundo concretizou a operação de desanexação do antigo edifício Pólo das Artes e como previsto em projecto, irá resultar numa operação de emparcelamento dos edifícios da Universidade Moderna. Por fim e mesmo a fechar o ano, foi celebrada a escritura de permuta do edifício da Moagem com o edifício de Setúbal, originado por uma redução e resgate de capital do fundo para efeitos de devolução de sinal de CPCV (Moagem).

O exercício encerrou-se com um prejuízo de €2.673.153 (lucro de € 446.011 em 2012), para o qual contribuíram decisivamente menos-valias potenciais de €2,3 milhões e aumento de comissões de operações correntes 0,24 milhões. A redução do capital para 5,5 milhões (11,6 em 2012) foi influenciado pela redução de 3,38 milhões e pelos referidos resultados do exercício.

A rentabilidade anualizada desde o lançamento do Fundo fixou-se em -3.44%.

Proposta de distribuição de resultados

Conforme contas em anexo, o resultado liquido foi negativo e cifrou-se em €2.673.153

Propõe-se que o prejuízo apurado seja levado a Resultados transitados.



Perspectivas para 2014

Em 2014 o Fundo continuará a investir a sua atenção na aprovação do Projecto, e seu licenciamento durante o exercício, e dedicar o melhor do seu esforço à busca de capital, próprio e alheio, que permita iniciar a respectiva construção.

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;

Lisboa, 27 de Fevereiro de 2014

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

(valores em Euros)

Data: 31/12/13

ACTIVO								PASSIVO					
Código	Designação	Nota	31-12-2013				31-12-2012		Código	Designação	Nota	31-12-2013	31-12-2012
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido	Líquido					
	Activos Imobiliários								Capital do Fundo				
32	Construções	1	10,587,574	1,145,765	(191,158)	11,542,181	12,936,500	61	Unidade Participação	2	6,965,110	11,428,400	
34	Adiantamentos por conta de Imóveis					0	3,990,000	62	Variações Patrimoniais	2	1,067,520	(18,667)	
	<i>Total de Activos Imobiliários</i>		10,587,574	1,145,765	- 191,158	11,542,181	16,926,500	64	Resultados Transitados	2	162,151	(283,860)	
	Contas de Terceiros							DR	Resultados Líquidos do Período	2	(2,673,153)	446,011	
414+...+419	Outras contas de Devedores	15 a)	22,888			22,888	27,481		<i>Total do Capital do Fundo</i>		5,521,628	11,571,884	
	<i>Total dos valores a Receber</i>		22,888	-	-	22,888	27,481		Ajustamentos e Provisões				
	Disponibilidades							47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	22,888	22,888	
11	Caixa	7	8			8	17		<i>Total provisões acumuladas</i>		22,888	22,888	
12	Depósitos à Ordem	7	183,490			183,490	21,801		Contas de Terceiros				
13	Depósitos a Prazo c/ pré-aviso					-	-	423	Comissões a pagar	14/15c)	231,865	39,089	
	<i>Total das Disponibilidades</i>		183,498	-	-	183,498	21,818	424+...+429	Outras contas de Credores	15 c)	206,149	160,104	
	Acréscimos e Diferimentos							432	Empréstimos Não Titulados		5,241,103	4,987,659	
51	Proveitos a receber					-	-		<i>Total dos valores a Pagar</i>		5,679,117	5,186,852	
52	Despesas c/ Custo Diferido	15 b)	3,305			3,305	44,017		Acréscimos e Diferimentos				
58	Outros Acréscimos e Diferimentos					-	0	53	Acréscimo de Custos	15 d)	527,944	238,034	
	<i>Total dos acréscimos e diferimentos activos</i>		3,305	-	-	3,305	44,017	56	Receitas com proveito diferido		-	0	
	Total do Activo		10,797,266	1,145,765	- 191,158	11,751,872	17,019,816	58	Outros acréscimos e diferimentos		296	158	
	<i>Total do número de Unidades de Participação</i>					696,511	1,142,840		<i>Total dos acréscimos e diferimentos passivos</i>		528,240	238,192	
									Total do Passivo		11,751,872	17,019,816	
									<i>Valor Unitário da Unidade Participação</i>		7.9276	10.1256	

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO "GALLEON CAPITAL PARTNERS"

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

(valores em Euros)

Data: 31/12/13

Custos e Perdas					Proveitos e Ganhos				
Código	Designação	Nota	2013	2012	Código	Designação	Nota	2013	2012
	Custos e Perdas Correntes					Proveitos e Ganhos Correntes			
	Juros e Custos Equiparados					Juros e Proveitos Equiparados			
711+718	De operações correntes		303,228	268,566	811+...+818	Outros, de Operações Correntes		-	0
	Comissões								
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14	235,376	51,475					
	Perdas Oper. Financ.. e Act. Imobiliários					Ganhos Oper. Financ.. e Act. Imobiliários			
733	Em activos imobiliários		2,264,477	0	833	Em activos imobiliários		262,500	883,265
	Impostos e Taxas				86	Rendimentos de Imóveis		2,700	8,633
7411+7421	Imposto sobre o rendimento		702	0	87	Outros Proveitos e Ganhos Correntes			459
7412+7422	Impostos Indirectos		88,418	75,638		Total dos Proveitos e Ganhos Correntes (B)		265,200	892,357
	Provisões do Exercício								
751	Ajustamentos de dívidas a receber		-	0					
76	Fornecimentos e Serviços Externos		28,464	42,136					
77	Outros Custos e Perdas Correntes		5,015	8,530					
	Total dos Custos e Perdas Correntes (A)		2,925,681	446,345					
	Proveitos e Ganhos Eventuais					Proveitos e Ganhos Eventuais			
78	Custos e Perdas Eventuais		12,672	0	883	Ganhos de exercício anteriores		-	-
	Total dos Custos e Perdas Eventuais (C)		12,672	-		Total dos Proveitos e Ganhos Eventuais (D)		-	0
	Resultado Líquido do Período			446,011		Resultado Líquido do Período		2,673,153	
	TOTAL		2,938,353	892,357		TOTAL		2,938,353	892,357
8x3+86-7x3-76	Resultado dos Activos Imobiliários		(2,027,741)	849,762	B-A+74	Resultado antes do Imposto s/ o Rendimento		(2,672,450)	446,011
B-A+742	Resultados Correntes		(2,659,778)	446,011	B-A+D-C	Resultado Líquido do Período		(2,673,153)	446,011
D-C	Resultados Eventuais		-	0					

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

PELO CONSELHO ADMINISTRAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO			
"Galleon Capital Partners"			
Demonstração dos Fluxos Monetários			(valores em Euros)
Discriminação dos Fluxos	2013		2012
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
RECEBIMENTOS:			
Subscrição de Unidades de Participação	-		0
PAGAMENTOS:			
Resgates de Unidades de Participação	3,377,103		-
Rendimentos pagos aos Participantes	-		-
Fluxo das Operações sobre as Unidades de Participação	-	3,377,103	0
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS			
RECEBIMENTOS:			
Rendimentos de Activos Imobiliários	3,321		9,243
Outros recebimentos de activos imobiliários	3,990,000		0
PAGAMENTOS:			
Aquisição de activos imobiliários	607,658		-
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	5,118		6,565
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	-		0
Outros pagamentos de activos imobiliários	-		0
Fluxo das Operações sobre Valores Imobiliários	3,380,545		2,678
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE			
RECEBIMENTOS:			
Juros de Depósitos Bancários	-		-
Empréstimos contraídos	493,443		120,659
Outros Recebimentos Correntes			
PAGAMENTOS:			
Comissão de Gestão	-		0
Comissão de Depósito	14,979		15,020
Impostos e Taxas	24,279		17,925
Amortização de capital de empréstimos contraídos	240,000		0
Pagamento de juros de Empréstimos Contraídos	27,740		49,090
Outros Pagamentos Correntes	28,207		15,049
Fluxo das Operações de Gestão Corrente	158,238		23,575
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
RECEBIMENTOS:			
Ganhos Extraordinários			
Ganhos Imputáveis a exercícios anteriores			
Recuperação de incobráveis			
Outros Recebimentos de Operações Eventuais			
PAGAMENTOS:			
Perdas Extraordinárias			
Perdas Imputáveis a exercícios anteriores			
Outros Pagamentos de Operações Eventuais			5,865
Fluxo das Operações de Gestão Eventuais	-		5,865
Saldo dos Fluxos Monetários do Período (A)	161,680		20,388
Disponibilidades no Início do Período (B)	21,818		1,430
Disponibilidades no Fim do Período (C) = (B)+(A)	183,498		21,818

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

PELO CONSELHO ADMINISTRAÇÃO

Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2013

(Valores expressos em Euros)

Nota Introdutória

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.

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.

Para uma melhor compreensão da informação financeira apresentam-se as seguintes informações sobre o fundo:

i. 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)

ii. Comissão de Depósito

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.

iii. 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 ultimo dia útil do mês, não podendo a colecta ser inferior a € 200 nem superior a € 20,000.

iv. Unidades de Participação

O Galleon tem 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 quádruplo do respectivo peso no número total de unidades de participação do Fundo. 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.

v. 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.

vi. 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.

vii. 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.

NOTAS ÀS CONTAS

Nota 1 – Valia Potencial em Imóveis

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média das Avaliações (B)	Valia Potencial B-A
Rua da Praia do Bom Sucesso, 21 e 23	5,698,750	5,698,750	-
Rua da Praia do Bom Sucesso, 7	3,678,431	3,678,431	-
Polo das Artes	2,165,000	2,165,000	-
Total	11,542,181	11,542,181	-

Nota 2 – Unidades de Participação e 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 2013 foi a abaixo descrita:

Descrição	1-jan-13	Resgates	Resultados Período	31-12-2013 (em euros)
Valor Base	11.428.400	(4.463.290)		6.965.110
Dif. em subscrições	(18.667)	1.086.186		1.067.519
Resultados Acumulados	162.151		(2.673.153)	(2.511.001)
Soma	11.571.884	(3.377.104)	(2.673.153)	5.521.628
nº unidades participação	1.142.840	446.329		696.511
valor unidade participação A	10,0698			7,9276
valor unidade participação B	10,6278			0,0000

Neste exercício foi efectuada uma redução do capital do Fundo, mediante o reembolso de 446.329 unidades de participação do tipo A, passando o capital a ficar representado por 582.227 unidades de participação do tipo A e 114.284 unidades de participação do tipo B. O valor da unidade participação utilizado para a redução de capital foi o valor referente ao mês de Novembro e tendo em conta o Regulamento de gestão, não existe quaisquer privilégio entre unidade de participação em situações de reembolso de unidades de participação.

Desde o mês de Agosto do corrente exercício que a unidade de participação da categoria “B” é negativa. Como existe responsabilidade limitada pelo investimento de um participante num fundo de investimento imobiliário, o valor que é possível imputar e subsequentemente reportar exibir será zero e não negativo. Acontecimento que ocorre desde Agosto de 2013 até à presente data do Relatório e Contas.

Com essa situação negativa a ocorrer na unidade de participação “B”, para efeitos de reporte da unidade de participação da categoria “A”, foi considerado o Valor Líquido Global do Fundo dividido pelo número total de Unidades de Participação “A” e “B”, na medida que os detentores da unidade de participação “A” serão os únicos participantes a terem direito ao VLGF, excepto em casos de

liquidação ou reembolso, em que nessa situação as unidades de participação terão o mesmo valor.

É importante realçar que nesta óptica de divisão do VLGf entre as diferentes categorias de unidades de participação, o somatório da categoria “A” multiplicado pelo valor da unidade de participação do respectivo mês não dará o total do VLGf, em virtude da potencial perda total da unidade de participação da categoria “B” ser negativa.

Nota 3 – Inventário dos Activos do Fundo

1 - Imóveis Situados em Estados da União Europeia	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor Imóvel	País	Município	
142 NAO ARRENDADAS											
Rua Praia do Bom sucesso, Nº 7	1910	30-12-2013	3,678,431	30-12-2013	3,606,861	30-12-2013	3,750,000	3,678,431	Portugal	Lisboa	
Rua Praia do Bom sucesso, Nº 21 a 23	5836	25-03-2009	5,889,908	30-12-2013	5,547,500	30-12-2013	5,850,000	5,698,750	Portugal	Lisboa	
Polo das Artes	3350	05-06-2012	1,019,235	30-12-2013	1,794,000	30-12-2013	2,536,000	2,165,000	Portugal	Lisboa	
								A	11,542,181		
7 - Liquidez											
		Quant.	Moeda					Juros Decorridos	Valor Global		
711 Numerário											
Caixa			EUR						8		
712 DEPÓSITOS À ORDEM											
DO Banco Invest 0%			EUR						174,256		
DO Millennium BCP 0%			EUR						9,234		
								B	183,498		
8 - Empréstimos											
		Quant.	Moeda					Juros Decorridos	Valor Global		
81 EMPRESTIMOS OBTIDOS											
Empréstimo Banco Invest 2.50% 01-08-2012 a 01-08-2014								(5,081)	(187,103)		
Empréstimo BCP 6.392% 01-10-2010 a 31-12-2014								(161)	(454,000)		
Empréstimo BCP 6.392% 27-04-2010 a 03-10-2014								(1,634)	(4,600,000)		
								C	(5,241,103)		
9 - Outros Valores a Regularizar											
		Quant.	Moeda						Valor Global		
9.1 - Valores Activos											
912 OUTROS											
Outros			EUR						26,194		
9.2 - Valores Passivos											
922 OUTROS											
Outros			EUR						(989,142)		
								D	-962,948		
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) (A)+(B)+(C)+(D) : 5,521,628											

Nota 6 – Critérios e princípios de valorização

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

Nota 7 – Discriminação da Liquidez do Fundo

Rúbricas	Saldo em 01-01-2013	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-13 (em euros)
Caixa	7			8
Depósitos à Ordem	21,801			183,490
Total	21,818	-	-	183,498

Nota 8 – Entidades com dívidas de cobrança duvidosa

A única entidade cuja dívida foi considerada como tendo um elevado grau de incobrabilidade foi a Be One.

Nota 9 – Comparabilidade da informação financeira

As políticas contabilísticas seguidas em 2013 são idênticas às adoptadas em 2012, pelo que a informação financeira apresentada é comparável.

Nota 10 – Dívidas a Terceiros Cobertas por Garantias Reais

Neste momento existem duas linhas de crédito junto do Millennium BCP, uma até ao limite de EUR 4,600,000 e outra até ao limite de EUR 454,000 sendo que ambos se encontram garantidos por Hipoteca da totalidade dos imóveis em carteira.

Nota 11 – Ajustamentos e Provisões Acumuladas e Movimentos Ocorridos no Exercício

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Ajustamentos de dividas a receber	22,889	-	-	22,889
Total	22,889	-	-	22,889

Nota 14 – Comissões do exercício

Comissões	2013 (valor em euros)
Comissão de Gestão	193,169
Comissão de Depósito	15,002
Taxa de Supervisão	3,210
Total	211,380

Foram contabilizadas comissões de montagem das operações financeiras negociadas durante o exercício (€23,996).

Nota 15 – Outras informações relevantes para a análise das Demonstrações Financeiras

A) Contas de Terceiros (Activo)

Nas contas de terceiros inclui-se apenas a rubrica “Outros valores a receber” cujo saldo diz respeito a rendas em dívida por parte dos arrendatários. A totalidade do saldo foi ajustado para fazer face à sua eventual incobrabilidade.

B) Contas de Acréscimos e Diferimentos (Activo)

As contas de acréscimos e diferimentos activos integram: as “Despesas com custo diferido”, as quais incluem o prémio do seguro dos imóveis.

C) 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 de serviços diversos prestados, nomeadamente auditoria e consultoria imobiliária; “Empréstimos não titulados” que corresponde a três linhas de crédito concedidas pelo Banco Millennium BCP e pelo Banco Invest que teve como objectivo financiar a aquisição dos imóveis em carteira e fazer face a problemas de liquidez no curto prazo. A descrição dos detalhes do referido empréstimo é a seguinte:

Data	Limite de Crédito	Crédito Utilizado até 31-12-2013	Taxa de Juro Aplicada	Data de Pagamento
01-10-2010	454,000 €	454,000 €	Euribor a 6 Mês + 6,00%.	31-12-2014
27-04-2010	4,600,000 €	4,600,000 €	Euribor a 6 Mês + 6,00%.	03-10-2014
01-08-2012	250,000 €	187,103 €	Fixa - 2.5%	01-08-2014
Total	5,304,000 €	5,241,103 €		

D) Contas de Acréscimos e Diferimentos (Passivo)

Nesta rubrica encontram-se especializados o custo dos juros, referentes à utilização das linhas de crédito referidas na alínea anterior.

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 2013 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 11.751.872 EUR e um total de capital do Fundo de 5.521.628 EUR, incluindo um resultado líquido negativo de 2.673.153 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 2013, 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.

Ênfase

9. Sem afetar a opinião expressa no parágrafo 7 acima, salienta-se o facto de as receitas geradas pelo Fundo se mostrarem insuficientes para financiar os gastos correntes e de financiamento.

Lisboa, 6 de março de 2014



BCA – B. Costa & Associados, SROC, S.A.
Auditor Registado CMVM nº 5946
representada por Dr. Gabriel Correia Alves, ROC