



Índice | Index

Relatório de Gestão Exercício de 2007 | Management Report 2007

Comité de Investimento Investment Committee	07
Banco depositário Investment Committee	07
Avaliadores Appraisers	07
Auditor Chartered Accountants	07
Ambiente de Negócio Business Environment	11
Habitação Residential	11
Escritórios Office Space	12
Retalho Retail	13
Actividade do Fundo Fund Activity	13
Perspectivas para 2008 Forecast for 2008	14
Agradecimentos Acknowledgements	14

Comité de Investimentos

João Paulo Batista Safara
Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles
Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão

Banco depositário

Banco Invest

Avaliadores

CBRE
DTZ

Auditor

PricewaterhouseCoopers & Associados - SROC, Lda

Investment Committee

João Paulo Batista Safara
Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles
Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão

Custodian Bank

Banco Invest

Appraisers

CBRE
DTZ

Auditor

PricewaterhouseCoopers & Associados - SROC, Lda.



Rui Alpalhão



Nuno Trindade



João Paulo Safara



Tiago Mattos Aguas



Joaquim Meirelles

Ambiente de Negócio

Habitação

De acordo com o Índice Confidencial Imobiliário, a valorização média do imobiliário residencial português ter-se-á fixado em 1.2% em 2007, sendo que as propriedades residenciais novas ter-se-ão apreciado 1.5% durante o ano, e as usadas apenas 1%. Os dados da avaliação bancária à habitação divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística apontam para um crescimento do preço do metro quadrado no Continente inferior, e fixado em 0.7%, acima do do ano anterior mas inferior ao de 2005, o último ano em que os preços médios da habitação cresceram em termos reais (figura 1).

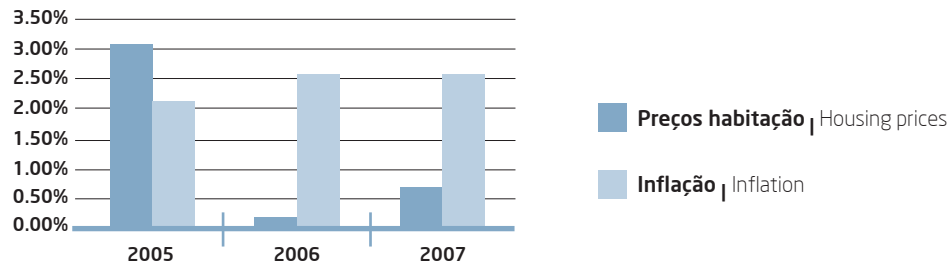


Figura1: crescimento dos preços da habitação e do nível geral de preços (fonte: INE, análise Fundbox)

Figure 1: rise in housing prices and the general rise of inflation (source: INE, analysis Fundbox)

O stock de casas vagas situa-se, segundo o EuroConstruct, no nível elevado de 689.000, corresponde a 16 anos de absorção aos níveis actuais desta. Portugal é o segundo país da Europa em fogos por 1000 habitantes (521), apenas atrás da Espanha. No final do exercício, a taxa média no crédito à habitação praticada pelos bancos portugueses fixou-se (Banco de Portugal, Boletim Estatístico) em 5,2%, mais do dobro da taxa de inflação, em marcado contraste com a conjuntura de taxa real nula verificada no final de 2003. Assim sendo, não surpreende que o crédito à habitação tenha crescido em 2007 cerca de €9.000 milhões, substancialmente abaixo do máximo histórico de €12.000 milhões verificado em 2006.

Assim sendo, o enquadramento geral no mercado residencial

Business Environment

Residential

According to the "Confidencial Imobiliário" Index, the average appreciation of Portuguese residential real estate was set at 1.2% in 2007; new residential properties are said to have appreciated 1.5% over the year and second-hand homes appreciated only 1%. The data of bank home valuations disclosed by the National Statistics Institute reveals lower growth of the price per squared metre on the Continent. It was set at 0.7%, above the previous year but lower than 2005, the last year in which average residential prices grew in real terms (figure 1).

According to EuroConstruct, the stock of unoccupied homes is, at the high level of 689,000 which, at the current absorption rate would take 16 years to absorb. Portugal is the second country in Europe with most homes per 1000 inhabitants (521), behind only Spain. At the end of the financial year, the average home owner mortgage rate being given by Portuguese banks was 5.2% (Bank of Portugal, Statistics Bulletin), almost double the inflation rate. This is a stark contrast to the situation in the end of 2003 when Portugal saw a real rate of zero. It is therefore not surprising that the recourse to home owner credit grew in 2007 by about €9,000 million, substantially less than the historic maximum of €12,000 million in 2006.

In general, the residential market in 2007 was not particularly vibrant. It was not, however, indicative of a generalised apathy. There were some

no ano de 2007 não foi propriamente pujante. Tal não foi, no entanto, sinónimo de apatia generalizada, com vários segmentos muito activos, como as zonas do Chiado, Príncipe Real, Infante Santo, Junqueira, Ajuda, Belém e Alcântara, em Lisboa, produtos de gama alta no Algarve, em Oeiras e em Cascais, e a generalidade da cidade do Porto.

Escritórios

Em 2007 assistiu-se a uma inversão de tendência no mercado europeu de investimento, que já estava em marcha quando da eclosão dos incidentes geralmente designados “subprime crisis”, e que foi por estes significativamente acentuada.

Ainda antes da crise no mercado hipotecário americano, os “yields” tinham parado de cair nos principais mercados europeus. Por exemplo, indícios de estabilização foram sentidos em Londres desde o segundo trimestre, ainda que num ambiente de abundância de capital. Depois do Verão, essa abundância cessou, agravando uma conjuntura que já não era totalmente favorável à apreciação dos activos imobiliários. Em consequência, o imobiliário inglês caiu 1,6% em Setembro, a maior queda mensal dos índices do Investment Property Databank desde Maio de 1990.

A situação no mercado português foi diversa. Em contracício com os mercados europeus, o pequeno mercado nacional atravessou os últimos anos subjugado por um stock de espaços vagos apreciável, que muito lentamente foi sendo consumido pela procura gerada por uma economia sobre o anémico. Em 2007 a nova oferta foi, segunda a Jones Lang LaSalle, de apenas 77.000 m², e a absorção de 185.000 m². Pela primeira vez desde 2002, o fosso entre take up e nova oferta fechou-se (figura 2). Esta evolução traduziu-se, naturalmente, na contracção da vacancy rate, e na correspondente subida das rendas, cuja apreciação a aludida JLL situa em cerca de 15% no CBD de Lisboa.

very active segments, such as areas in Lisbon like the Chiado, Príncipe Real, Infante Santo, Junqueira, Ajuda, Belém and Alcântara. High end properties in the Algarve, Oeiras and Cascais and most of Porto were also widely sought after.

Office Space

In 2007, the European investment market witnessed a change in tendency much before its exposure to the incidents generally designated as the “subprime crisis”, although it is true that it was significantly accentuated because of the latter.

Before the American mortgage market crisis began, the yields had stopped falling in the main European markets. For example, in London, signs of stabilization were seen from the second quarter onwards, even though it was in an environment of abundant capital. After the summer, that abundance dried up, worsening an economic climate that was already not very favourable for the appreciation of real estate assets. As a consequence of this, the English real estate market fell by 1.6% in September, the largest fall in a month recorded in the Investment Property Databank ratings since May 1990.

The situation in the Portuguese market was quite different. Moving in counter-cycle to the European markets, this small national market spent the last few years hampered by a considerable stock of vacant properties that have only been slowly consumed by the weak demand generated by an anaemic economy. According to Jones Lang LaSalle (JLL), new supply in 2007 was only 77,000 sqm and absorption was 185,000 sqm. For the first time since 2002, the gap between take up and new supply has narrowed (figure 1). Naturally this evolution resulted in a contraction of the vacancy rate and a corresponding rise in rents. JLL judges this rise to be around 15% in the CBD of Lisbon.

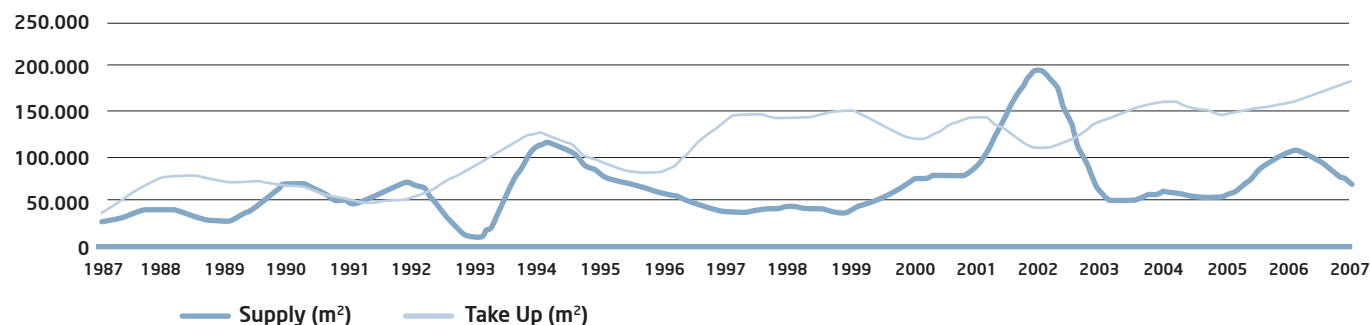


Figura 2: “Take up” e oferta no mercado de escritórios de Lisboa (fonte: CWHB, CBRE, Aguirre Newman, Jones Lang LaSalle, análise FundBox)

Figure 2: Office “take up” and market supply in Lisbon area (source: CWHB, CBRE, Aguirre Newman, Jones Lang LaSalle, analysis by FundBox)

Retalho

Durante o exercício continuou a assistir-se à abertura de unidades a ritmo assinalável, totalizando 8 centros comerciais - 8ª Avenida (São João da Madeira), Arena Shopping (Torres Vedras), Dolce Vita Ovar e Funchal, Forum Castelo Branco, Porto Gran Plaza, Alegro (Alfragide) e Rino & Rino (Batalha) - e 5 retail parks - City Park Chaves e Torres Novas, Lima Retail Park, Braga Retail Center e Viseu Retail Park. Esta significativa actividade traduziu-se, segundo a Cushman & Wakefield, na entrada de cerca de 250.000 m² de área bruta locável (ABL) neste segmento de mercado (dos quais 180.000 m² em centros comerciais), fazendo o stock ascender a aproximadamente 2,9 milhões de m² de ABL (dos quais 2,4 milhões de m²). Fora dos formatos comerciais mais habituais, abriu ainda em 2007 a loja Ikea de Matosinhos, com 36.000 m² de ABL e a maior da marca na Península Ibérica.

Actividade do Fundo

2007 foi o primeiro exercício do Fundo, lançado a 14 de Maio de 2007 com uma subscrição inicial de €10 milhões. O Fundo foi montado com uma estrutura de capital inovadora no mercado português, com duas categorias de unidades, "A" (90% do capital) e "B" (10% do capital), sendo que quer as unidades "B" quer as unidades "A" partilham os lucros do Fundo em fracções idênticas, apesar do diferente peso no capital.

O Fundo foi montado para a Black Raven Properties plc ("Black Raven"), sociedade de direito inglês cotada no "Alternative Investment Market" da Bolsa de Londres e focada no mercado imobiliário português. A Black Raven perspectivava a tomada da totalidade do capital, para posterior colocação privada das unidades "A".

Dada a natureza da proposta de investimento, o Fundo não foi montado como uma "blind pool", mas sim com vista à aquisição do Edifício Nau, no Largo da Estação, em Cascais. Este investimento, promovido pela NaulInvest, resultará na edificação, no lote onde existia o Hotel Nau, de um moderno edifício de 5 andares, segundo projecto do reputado Arq. João Paciência, cuja mais destacada característica é uma elegante fachada de vidro. Tratando-se de um projecto que prevê utilização de escritórios, retalho e habitação num só edifício, traduz-se num veículo de particular interesse para investidores por permitir exposição aos três segmentos com uma só aquisição.

Várias vicissitudes provocaram, no entanto, atrasos sistemáticos no projecto, cuja construção se encontra parada. Assim sendo, a Black Raven celebrou acordo de subscrição com a Sociedade

Retail

This financial year witnessed a continued and substantial rate of new inaugurations of development projects, which reached a total of 8 shopping malls - 8ª Avenida (São João da Madeira), Arena Shopping (Torres Vedras), Dolce Vita Ovar and Funchal, Forum Castelo Branco, Porto Gran Plaza, Alegro (Alfragide) and Rino & Rino (Batalha) - and 5 retail parks - City Park Chaves and Torres Novas, Lima Retail Park, Braga Retail Center, and Viseu Retail Park. According to Cushman & Wakefield, this significant activity meant an increase of 250,000 sqm of gross leasable area (GLA) in this market sector (of which 180,000 sqm in shopping malls), making the available stock climb to 2.9 million sqm of GLA (of which 2.4 million sqm). Outside the more typical commercial formats, 2007 also saw the opening of an IKEA store in Matosinhos with a GLA of 36,000 sqm and thus the largest trademark in the Iberian Peninsula.

Fund Activity

This Fund was launched on May 14th, 2007 with an initial subscription of €10 million and therefore 2007 was its first financial year. The Fund was set up with an innovative capital structure in the Portuguese market, namely with two categories of units: "A" units (90% of the capital) and "B" units (10% of the capital). Both A and B units share the Fund's profits in equal proportion despite their different weight in the Fund capital.

The Fund was set up for Black Raven Properties plc ("Black Raven"), a British company listed on the "Alternative Investment Market" of the London Stock Exchange and focused on the Portuguese real estate market. Black Raven's plan was to assume the entire capital and later place "A" units privately on the market.

Given the nature of the investment proposal, the Fund was not set up as a "blind pool" but rather with the objective of acquiring the Nau Building in the Largo da Estação de Cascais (Cascais Railway Station Square). This investment was promoted by NaulInvest and foresees the building of a modern 5 storey building in the plot of land where the Nau Hotel once stood. The architectural project was designed by the well-known architect João Paciência and its main feature is the elegant glass façade. Given that it is a project that foresees the use of the building for offices, retail and residential; it is a particularly interesting investment for investors because it enables the capture of three different market sectors in a single acquisition.

Several circumstances have, however, caused systematic delays in the project and building work has been halted. Therefore, Black Raven signed a subscription agreement with the Management Company and the Fund's Custodian Bank in order to make it possible to move forward with the building in a time framework that matches the authorization granted by

Gestora e o Banco Depositário do Fundo, de forma a permitir o arranque deste em calendário consistente com a autorização oportunamente concedida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, retendo opção “call” sobre a totalidade das unidades até Maio de 2008. Nos termos do acordo subscrito, o Fundo manteve-se líquido durante os seus primeiros meses de actividade, na expectativa de evoluções na situação do projecto do Edifício Nau que permitam a concretização do plano inicialmente configurado.

Desta forma, o Fundo não teve receitas e registou um prejuízo marginal de €59.510, reflectindo os custos de estrutura.

Perspectivas para 2008

Em 2008 o Fundo espera poder concretizar a aquisição do Edifício Nau, com cujo proprietário tem sido mantido diálogo consequente no sentido de concretizar uma operação em que ambas as partes se empenharam há já bastante tempo, e que se não concretizou até à data por motivos alheios a ambas as partes. O futuro do Fundo dependerá da possibilidade de concretização desta operação em calendário compatível com o do acordo de subscrição celebrado quando do lançamento.

Agradecimentos

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

- > **Ao Banco Invest, pela importante intervenção enquanto Banco Depositário;**
- > **À Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, pela colaboração prestada;**
- > **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.**

the Securities Market Commission, maintaining the “call” option on all the units until May 2008. Under the terms of the agreement signed, the Fund remained liquid during its first months of activity in the hope that the situation with the Nau Building would evolve so that the initial plan could be implemented.

In this way, the Fund did not have any revenue and registered a marginal loss of €59,510 which is related to structural costs.

Forecast for 2008

During the year of 2008, the Fund hopes to close the acquisition deal for the Nau Building. The current owner of the property has been in constant dialogue with the Fund so that the transaction agreed between them so long ago (and which has not yet been possible due to external factors that are not under their control) may finally be concluded. The Fund's future depends on the possibility of concluding this operation in a time framework that is compatible to that of the subscription agreement signed at the time of the Fund's launch.

Acknowledgements

The Management Company's Board of Directors wishes to extend its thanks to:

- > Banco Invest, for its important contribution as Custodian Bank;
- > The Securities Market Commission, for the assistance given;
- > The Expert Appraisers whose experience and knowledge greatly benefited the Fund;
- > The Fund's Auditor, for the zeal it has placed in accompanying the Fund's activities;

Lisboa, 25 de Março de 2008

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora,

**Carlos de Sottomayor Vaz Antunes,
Presidente**

**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**

**Luís Filipe Rolim de Azevedo Coutinho,
Presidente da Comissão de Auditoria**

**Luís Manuel Soares Franco,
Vogal da Comissão de Auditoria**

**Isabel Maria Marques Ucha,
Vogal da Comissão de Auditoria**

**James Alistair Preston,
Vogal**

**Alfonso Cuesta Castro,
Vogal**

**Ricardo Bruno Cardoso Amantes,
Vogal**

Lisbon, March 25th, 2008

The Management Company's Board of Directors,

Carlos de Sottomayor Vaz Antunes,
President

Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão,
Vice-President and President of the Executive Committee

João Paulo Batista Safara,
Member of the Executive Committee

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles,
Member of the Executive Committee

Luís Filipe Rolim de Azevedo Coutinho,
President of the Auditing Committee

Luís Manuel Soares Franco,
Member of the Auditing Committee

Isabel Maria Marques Ucha,
Member of the Auditing Committee

James Alistair Preston,
Member

Alfonso Cuesta Castro,
Member

Ricardo Bruno Cardoso Amantes,
Member



Índice | Index

Demonstrações Financeiras 31 de Dezembro de 2007 | Financial Statements December 31st, 2007

BALANÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO "GALLEON" BALANCE SHEET CLOSED ENDED REAL ESTATE INVESTMENT FUND "GALLEON"	4
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO "GALLEON" INCOME STATEMENT REAL ESTATE INVESTMENT FUND "GALLEON"	8
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO "GALLEON" CASH FLOW STATEMENT CLOSED ENDED REAL ESTATE INVESTMENT FUND "GALLEON"	12
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 ANNEX TO THE FINANCIAL STATEMENTS OF DECEMBER 31ST, 2007	14
CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS LEGAL CERTIFICATION OF ACCOUNTS	22

BALANÇO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO "GALLEON CAPITAL PARTNERS"

ACTIVO

(Valores em Euros)

Código	Designação	Nota	31/12/2007			
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido
	Activos Imobiliários					
32	Construções					-
34	Adiantamentos por conta de Imóveis					-
	Total de Activos Imobiliários		-	-	-	-
	Contas de Terceiros					
414+...+419	Outras contas de Devedores					-
	Total dos valores a Receber					-
	Disponibilidades					
12	Depósitos à Ordem	7	9,973,119			9,973,119
13	Depósitos a Prazo c/ pré-aviso					-
	Total das Disponibilidades		9,973,119			9,973,119
	Acréscimos e Diferimentos					
52	Despesas c/ Custo Diferido					-
58	Outros Acréscimos e Diferimentos					-
	Total dos acréscimos e diferimentos activos		-	-	-	-
	Total do Activo		9,973,119	-	-	9,973,119
	Total do número de Unidades de Participação					1,000,000

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

BALANCE SHEET

CLOSED ENDED REAL ESTATE INVESTMENT FUND "GALLEON CAPITAL PARTNERS"

ASSETS

(values in Euros)

Code	Description	Note	31/12/2007			
			Gross	CG/FA	CL/UA	Net
	Real Estate Assets					
32	Constructions					-
34	Advance Payments for Real Estate					-
	Total Real Estate Assets		-	-	-	-
	Third Party Accounts					
414+...+419	Other Debtor Accounts					-
	Total Receivables		-	-	-	-
	Cash in Hand					
12	Demand Deposits	7	9,973,119	-	-	9,973,119
13	Term Deposits w/ Prior Notice					-
	Total Cash in Hand		9,973,119	-	-	9,973,119
	Accruals and Deferrals					
52	Expenses w/ Deferred Cost					-
58	Other Accruals and Deferrals					-
	Total Asset Accruals and Deferrals		-	-	-	-
	Total Assets		9,973,119	-	-	9,973,119
	Total Number of Units					1,000,000

THE ACCOUNTANT

THE BOARD OF DIRECTORS

BALANÇO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO "GALLEON CAPITAL PARTNERS"

PASSIVO

(Valores em Euros)

Código	Designação	Nota	31/12/2007
	Capital do Fundo		
61	Unidade Participação	2	10,000,000
DR	Resultados Líquidos do Período	2	(59,510)
	Total do Capital do Fundo		9,940,490
	Contas de Terceiros		
423	Comissões a pagar	14 b)	22,950
424+...+429	Outras contas de Credores	14 b)	9,680
432	Empréstimos Não Titulados		
	Total dos valores a Pagar		32,630
	Acréscimos e Diferimentos		
53	Acrécimo de Custos		
56	Receitas com proveito diferido		
	Total dos acréscimos e diferimentos passivos		-
	Total do Passivo		9,973,119
	Valor Unitário da Unidade Participação		9.9405

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

BALANCE SHEET

CLOSED ENDED REAL ESTATE INVESTMENT FUND "GALLEON CAPITAL PARTNERS"

(values in Euros)

LIABILITIES

Code	Description	Note	31/12/2007	
	Fund Equity			
61	Units	2	10,000,000	
DR	Period Nets Results	2	(59,510)	
	Total Fund Equity		9,940,490	
	Third Party Accounts			
423	Payable Commissions	14 b)	22,950	
424+...+429	Other Creditor Accounts	14 b)	9,680	
432	Non-Titled Loans			
	Total Payables		32,630	
	Accruals and Deferrals			
53	Increases in Costs			
56	Revenue with Deferred Gain			
	Total Liability Accruals and Deferrals		-	
	Total Liabilities		9,973,119	
	Value of Each Unit		9.9405	

THE ACCOUNTANT

THE BOARD OF DIRECTORS

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO "GALLEON CAPITAL PARTNERS"

Custos e perdas

(Valores em Euros)

Código	Designação	Nota	2007	
	Custos e Perdas Correntes			
	Juros e Custos Equiparados			
711+718	De operações correntes			
	Comissões			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14 a)	49,793	
	Impostos e Taxas			
7411+7421	Imposto sobre o rendimento			
7412+7422	Impostos Indirectos			
76	Fornecimentos e Serviços Externos	14 b)	9,680	
77	Outros Custos e Perdas Correntes		38	
	Total dos Custos e Perdas Correntes (A)		59,510	
78	Custos e Perdas Eventuais			
	Total dos Custos e Perdas Correntes (C)		-	
	TOTAL		59,510	
86-76	Resultado dos Activos Imobiliários		(9,680)	
B-A+742	Resultados Correntes		(59,510)	
D-C	Resultados Eventuais		0	

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

INCOME STATEMENT

CLOSED ENDED REAL ESTATE INVESTMENT FUND "GALLEON CAPITAL PARTNERS"

Expenses and Losses

(Valores em Euros)

Code	Description	Note	2007	2006
	Operating Expenses and Losses			
711+718	Interest and Similar Expenses Related to Operating Activities			
	Fees			
724+...+728	Other - Operating Activities	14 a)	49,793	
	Taxes and State Fees			
7411+7421	Income Taxes			
7412+7422	Indirect Taxes			
76	Suppliers and External Services	14 b)	9,680	
77	Other Operating Expenses and Losses		38	
	Total Operating Expenses and Losses (A)		59,510	
78	Non-Recurring Expenses and Losses			
	Total Non-Recurring Expenses and Losses (C)		-	
	TOTAL		59,510	
86-76	Real Estate Asset Results		(9,680)	
B-A+742	Operating Results		(59,510)	
D-C	Non-Recurring Results		0	

THE ACCOUNTANT

THE BOARD OF DIRECTORS

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO "GALLEON CAPITAL PARTNERS"

Proveitos e ganhos

(Valores em Euros)

Código	Designação	Nota	2007	
	Proveitos e Ganhos Correntes			
	Juros e Proveitos Equiparados			
811+...+818	Outros, de Operações Correntes			
	Ganhos Oper. Financ. e Act. Imobiliários			
833	Em activos imobiliários			
86	Rendimentos de Imóveis			
	Total dos Proveitos e Ganhos Correntes (B)		-	
	Resultado Líquido do Período		59,510	
	TOTAL		59,510	
B-A+74	Resultado antes do Imposto s/ o Rendimento		(59,510)	
B-A+D-C	Resultado Líquido do Período		(59,510)	

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

INCOME STATEMENT
CLOSED ENDED REAL ESTATE INVESTMENT FUND "GALLEON CAPITAL PARTNERS"

Revenues and Gains

(values in Euros)

Code	Description	Note	2007	
	Operating Revenues and Gains			
	Interest and Similar Revenue			
811+...+818	Other - Operating Activities			
	Financ. Op. And Real Estate Asset Gains			
833	In Real Estate Assets			
86	Real Estate Income			
	Total Operating Revenues and Gains (B)		-	
	Net Period Result		59,510	
	TOTAL		59,510	
B-A+74	Pre-Income Tax Results		(59,510)	
B-A+D-C	Net Period Results		(59,510)	

THE ACCOUNTANT

THE BOARD OF DIRECTORS

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO “Galleon Capital Partners”

(Valores em Euros)

Discriminação dos Fluxos	2007	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS:		
Subscrição de Unidades de Participação		10,000,000
PAGAMENTOS:		
Resgates de Unidades de Participação		
Rendimentos pagos aos Participantes		
Fluxo das Operações sobre as Unidades de Participação		10,000,000
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS:		
Rendimentos de Imóveis		
Reembolso de Iva resultante da Aquisição de activos imobiliários		
PAGAMENTOS:		
Aquisição de activos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários		
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários		
Outros pagamentos de activos imobiliários		
Fluxo das Operações sobre Valores Imobiliários		
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS:		
Juros de Depósitos Bancários		
Empréstimos contraídos		
Outros Recebimentos Correntes		
PAGAMENTOS:		
Comissão de Gestão	23,013	
Comissão de Depósito	1,973	
Impostos e Taxas	1,857	
Amortização de capital de empréstimos contraídos	0	
Pagamento de juros de Empréstimos Contraídos	0	
Outros Pagamentos Correntes	38	(26,881)
Fluxo das Operações de Gestão Corrente		(26,881)
Saldo dos Fluxos Monetários do Período (A)		9,973,119
Disponibilidades no Início do Período (B)		
Disponibilidades no Fim do Período (C) = (B)+(A)		9,973,119

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

CASH FLOW STATEMENT

CLOSED ENDED REAL ESTATE INVESTMENT FUND "Galleon Capital Partners"

(values in Euros)

Itemization of Flows	2007	
FUND UNIT OPERATIONS		
RECEIPTS:		
Subscription of Investment Units		10,000,000
PAYMENTS:		
Investment Unit Redemptions		
Income paid to Unit Holdes		
Flows Related to Unit Operations		10,000,000
REAL ESTATE ASSET OPERATIONS		
RECEIPTS:		
Real Estate Asset Revenue		
VAT Refund related to the Sale of Real Estate		
PAYMENTS:		
Acquisition of Real Estate Assets		
Operating Expenses (FSE) with Real Estate Assets		
Advances for Acquisition of Real Estate		
Other Real Estate Related Payments		
Flows Related to Real Estate Asset Operations		
GENERAL OPERATING ACTIVITIES		
RECEIPTS:		
Interest from Bank Deposits		
Bank Loans		
Other Operating Receipts		
PAYMENTS:		
Management Fee	23,013	
Custodian Fee	1,973	
Taxes and State Fees	1,857	
Capital Amortization of Loans Obtained	0	
Payment of Interest on Loans Obtained	0	
Other Operating Activitiy Payments	38	(26,881)
Flows of General Operating Activities		(26,881)
FY Cash Flow Balance (A)		9,973,119
Cash and Cash Equivalents at FY Start (B)		
Cash and Cash Equivalents at FY End (C) = (B)+(A)		9,973,119

THE ACCOUNTANT

THE BOARD OF DIRECTORS

Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2007 (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 Imobiliários, 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 15 de Maio de 2007.

A actividade do Fundo está regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, actualizado pelo Decreto-Lei n.º 13/2005, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliários, 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.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

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, por aplicação de uma taxa anual de 0,5% sobre a média aritmética simples, dos valores brutos globais do Fundo. A comissão é cobrada trimestralmente e tem um valor mínimo anual de €60.000.

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 0,125% 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.

Annex to the Financial Statements of December 31st, 2007 (Amounts in Euros)

Introductory Note

Galleon is a closed ended real estate investment fund managed by Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, SA and is considered to be a distribution fund of monthly periodicity. Its incorporation was authorised by the Portuguese Securities Market Commission on November 15th, 2006, and it initiated its activity on May 15th of 2007.

The Fund's activity is regulated by Law-Decree no. 60/2002 (updated by Law-Decree no. 13/2005) which established the legal framework for real estate investment funds and sets the aim of obtaining a growing appreciation of the Fund's capital in the medium to long run through the creation and management of an asset portfolio made up essentially of real estate properties.

Banco Invest, SA (previously known as Banco Alves Ribeiro, SA) assumes the role of depository/custodian bank of this Fund and, also acting in that same capacity, is likewise the custodian of all the movable assets. All the Fund's investments are made through this Bank.

Main accounting principles and valuemetric criteria

i. Management Fee

The management commission represents an encumbrance on the Fund, on account of the services provided by the management company.

According to the Management Regulation, this commission is calculated daily by applying an annual rate of 0.5% on the simple mathematical average of the Fund's overall gross values. The commission is charged quarterly and has a minimum annual value of €60,000.

ii. Custodian Fee

This commission aims to compensate the Custodian Bank for services rendered to the Fund.

According to the Management Regulation, this commission is calculated daily by applying an annual rate of 0.125% over the simple mathematical average of the Fund's overall net values. This commission is charged biannually and has a minimum value of €15,000.

iii. Supervision Fee

Following Law-Decree no. 183 / 2003, of August 19th, that altered the

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 último 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. Especialização dos exercícios

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

vi. Regime Fiscal

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos a tributação, nos termos estabelecidos no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a natureza dos mesmos. Desta forma, os rendimentos distribuídos aos participantes são líquidos de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos, obtidos no território português, à excepção das Mais-valias prediais, são tributados à taxa autónoma de 20% encontrando-se dispensados de retenção na fonte. Tratando-se de Mais-valias prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre Mais-

Portuguese Securities Market Commission (CMVM) Statutes, approved by Law-Decree no. 473/99, of November 8th, the CMVM issued a resolution that was published as Decree no. 913-I/2003 of August 30th. This new legislation made it necessary for Funds to pay a fee of 0.00266% on the Fund's overall net value on the last working day of the month, said fee being no less than €200 and no more than 20,000€.

iv. Investment Units

Galleon has "A" and "B" type units, the difference between them being that "B" type units have a right to a portion of the distributed income that is five times its respective weight in the Fund's total number of units. The net value of the assets corresponds to the sum of all the headings of the Fund's capital or, in other words, units, asset variations, retained and distributed earnings and the net result for the period.

The "Asset Variations" result from the difference between the unit's subscription value and their base value at the time of their subscription.

v. Accrual Basis

The Fund registers its revenues and expenses in accordance with the accrual basis principle, whereby the former are recognized as they are obtained and incurred regardless of whether they are actually received or paid.

vi. Tax Regime

According to the Tax Benefits Statute, taking into consideration the nature of Real Estate Investment Funds, these are subject to autonomous income tax. Therefore, the income distributed to the unitholders is net of tax.

The net real estate related income obtained on Portuguese territory, with the exception of real estate capital gains, are taxed at the autonomous rate of 20%, said tax not being withheld at the source. With regard to real estate capital gains, they are taxed autonomously at the rate of 25% on 50% of the positive difference between the capital gains and capital losses of the financial year.

In relation to other non-real estate related revenues, these are taxed in the following manner:

- > the revenues obtained in Portuguese territory that are not capital gains are withheld at the source, as currently happens with natural persons, and thus are received net of tax. In the event that the tax is not withheld, the income is taxed at the rate of 25% on the net value obtained during the financial year;
- > the revenues obtained outside the Portuguese territory that are not capital gains are taxed, autonomously, at the rate of 20% if they are revenues from

valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Relativamente a outros rendimentos que não prediais, são os mesmos tributados da seguinte forma:

> Os rendimentos obtidos no território português, que não sejam Mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício;

> Os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam Mais-valias, são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida, lucros distribuídos e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos;

> Relativamente às Mais-valias, obtidas em território português ou fora, estão sujeitas a tributação autónoma, como se de pessoas singulares se tratasse, à taxa de 10% sobre a diferença positiva entre as Mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

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

O imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as Mais-valias, é registado na rubrica de Impostos da demonstração dos resultados; os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto em Juros e proveitos equiparados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efectuada pela Sociedade Gestora até ao final do mês de Abril do exercício seguinte àquele a que os rendimentos respeitam, ficando sujeita a inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais, durante um período de 4 anos contado a partir do ano a que respeitam.

Em conformidade com as alterações introduzidas pela Lei nº 53 - A/2006 de 29 de Dezembro ao orçamento de Estado para 2007, os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliários fechados de subscrição particular por investidores não qualificados, como é o caso do Fundo, de acordo com a definição estabelecida no código de Valores Mobiliários, passaram a beneficiar apenas de 50% de isenção no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e no Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

vii. Demonstração dos fluxos monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de

debt securities and investment funds and at the rate of 25% in the remaining situations;

> with regard to the capital-gains obtained in or outside Portuguese territory, these are subject to an autonomous rate of 10% on the differences between the capital-gains and capital-losses ascertained during the financial year.

On the tax determined in this way, the refunded tax paid to the unitholders that are exempt of corporate income tax is also deducted.

The estimated tax on the generated income during the financial year, including capital-gains, is recorded in the heading Taxes in the income statement.

The income obtained, when not exempt, is thus considered by its respective gross value in the heading Interest and equivalent gains.

The settlement of the ascertained tax must be made by the Management Company by the end of April of the following financial year to which the income is related. This is subject to the inspection and possible readjustment by the tax authorities during a period of 4 years counting from the year to which they are related.

In accordance with the alterations made to the 2007 State Budget, introduced by Law no. 53-A/2006 of December 29th, the real estate included in closed ended real estate investment funds privately subscribed by non-qualified investors, as is the case with the present Fund according to the definition established in the Securities Code, is now partially exempt from 50% of the Municipal Property Tax (IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis) and Property Transaction Tax (IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis).

vii. Cash-flow Statement

For the purposes of the cash-flow statement, the heading "Cash and Cash Equivalents" corresponds to the balance of available on-hand funds held with credit institutions.

Presentation Background

The financial statements, composed of the Balance Sheet, Income Statement and Cash-Flow Statement were drafted and presented in accordance with the terms of the CMVM Regulation no. 2/2005, of April 14th, which regulates the standards that Real Estate Investment Fund's accounting must comply with.

Regulation no. 2/2005 requires the disclosure of information that enables the analysis and commentary of the values included in the financial statements and also any other information deemed useful for the Investment Fund's participants.

The present Annex's structure complies with that stipulated in Regulation no.

Caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo de disponibilidades em instituições de crédito.

Bases de apresentação

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram elaboradas e estão apresentadas segundo o disposto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005, de 14 de Abril, o qual estabelece o regime a que deve obedecer a contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário.

O Regulamento n.º 2/2005 impõe a divulgação de informação que permita desenvolver e comentar os valores incluídos nas demonstrações financeiras, e ainda quaisquer outras consideradas úteis para os Participantes dos Fundos de Investimento.

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 a Nota 14 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às Notas 1 a 13.

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 2007 foi a abaixo descrita:

2/2005, and therefore notes 1 through 13 that are foreseen and not included in this annex is due to the fact that they are either not applicable or have irrelevant values and situations which do not require disclosure. In addition to Notes 1 through 13, the introductory Note and Note 14 are included with other relevant information for the better comprehension of the financial statements.

Note 2 - Units and Fund Equity

The Fund's Assets are represented by units with a base value of €10 each. The movements of Fund Equity during the 2007 financial year were those described below:

Descrição Description	No início At Start	Subscrição Subscription	Resultados Período Period Results	31-12-2007 31-12-2007
Valor Base Base Value	0	10,000,000		10,000,000
Resultados Acumulados Accumulated Results	0		(59,510)	(59,510)
Soma Sum	0	10,000,000	(59,510)	9,940,490
nº unidades participação Number of Units	0			1,000,000
valor unidade participação A Value of "A" Units	0			9.9669
valor unidade participação B Value of "B" Units	0			9.7024

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
141 ARRENDADAS										
								A		
7 - Liquidez		Quant.	Moeda					Valor Global		
712 DEPÓSITOS À ORDEM										
DO Banco Invest 0%			EUR	9,973,119				9,973,119		
								B		
8 - Empréstimos		Quant.	Moeda			Juros Decorridos		Valor Global		
81 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS										
								C		
9 - Outros Valores a Regularizar		Quant.	Moeda					Valor Global		
9.1 - Valores Activos										
911 ADIANTAMENTOS POR CONTA DE IMÓVEIS										
912 OUTROS										
9.2 - Valores Passivos										
922 OUTROS										
Outros			EUR	(32,630)				(32,630)		
								D		
Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) (A)+(B)+(C)+(D)								9,940,489		

Note 3 - Inventory of the Fund Assets

1 - Real Estate Located in European Union Member States	Area (sq.m.)	Acquisition Date	Acquisition Value	Date Apprais. 1	Value Apprais. 1	Date Apprais. 2	Value Apprais. 2	Real Estate Value	Country	County
141 LEASED								A		
7 - Liquidity		Quant.	Currency					Overall Value		
712 DEMAND DEPOSITS										
OF Banco Invest 0%			EUR		9,973,119			9,973,119		
								B		9,973,119
8 - Loans		Quant.	Currency				Interest Earned	Overall Value		
81 LOANS OBTAINED										
9 - Other Values to Settle								C		
9.1 - Asset Values		Quant.	Currency					Overall Value		
911 ADVANCE PAYMENTS FOR REAL ESTATE										
912 OTHER										
9.2 - Liability Values										
922 OTHERS										
Others			EUR		(32,630)			(32,630)		
								D		(32,630)
Overall Net Fund Value (ONFV) (A)+(B)+(C)+(D)										9,940,489

Nota 6 - Critérios e princípios de valorização

Os critérios e princípios de valorização estão descritos na nota introdutória.

Nota 7 - Discriminação da Liquidez do Fundo

Rubricas Headings	Saldo em 15-05-2007 Balance on 15-05-2007	Aumentos Increases	Reduções Decreases	Saldo em 31-12-07 Balance on 31-12-07
Depósitos à Ordem Demand Deposits	0			9,973,119
Total Total	0			9,973,119

Nota 9 - Comparabilidade da informação financeira

Tal como foi referido anteriormente o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado “Galleon Capital Partners” iniciou a sua actividade a 15 de Maio de 2007, e como tal não existe informação comparativa com igual período do exercício anterior.

Nota 14 - Outras informações relevantes para a análise das Demonstrações Financeiras**a) Comissões**

Os valores apresentados foram calculados com base nos valores mínimos e máximos presentes no Regulamento de Gestão. Contudo, pelo facto do Fundo ter iniciado a actividade a 15 de Maio de 2007, foram considerados apenas os montantes mínimos periodificados até 31 de Dezembro de 2007.

Note 6 - Appreciation Principles and Criteria

The appreciation principles and criteria are described in the introductory notes of this Annex.

Note 7 - Itemization of the Fund's Liquidity**Note 9 - Comparison of financial information**

As was mentioned above, the Closed Ended Real Estate Investment Fund “Galleon Capital Partners” began its activities on May 15th, 2007, and therefore there is no information to compare with the equivalent period in the previous financial year.

Note 14 - Other relevant information for the analysis of the Financial Statements**a) Commissions**

The values presented below were calculated based on the minimum and maximum values foreseen in the Management Regulation. However, due to the fact that the Fund began its activities on May 15th, 2007, only the minimum amounts of the period up to December 31st, 2007, were considered.

	2007
Comissão de Gestão Management Commission	38,136
Comissão de Depósito Custodian Commission	9,535
Taxa de Supervisão Supervision Fee	2,121
Total Total	49,793

b) Contas de Terceiros (Passivo)

Esta rubrica integra as seguintes contas: “Comissões e Outros Encargos” que envolve as Comissões de Gestão e Depósito e a Taxa de Supervisão, montantes referentes ao corrente exercício bem como a rubrica Outras contas de credores decompõem-se como segue:

	2007
Comissões e Outros Encargos Commissions and other encumbrances	22,950
Credores por fornecimentos e serviços externos Creditors for suppliers and external services	9,680
Total Total	32,630

b) Third Party Accounts (Liabilities)

This heading includes the following accounts: “Commissions and other Encumbrances” which covers the Management, Custodian and Supervision Fees, amounts related to the current financial year and also a heading “Other Creditor Accounts” which is divided as follows:

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS | THE ACCOUNTANT

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO | THE BOARD OF DIRECTORS

PricewaterhouseCoopers
& Associados - Sociedade de
Revisores Oficiais de Contas, Lda.
Palácio Sottomayor
Rua Sousa Martins, 1 - 3º
1069-316 Lisboa
Portugal
Tel +351 213 599 000
Fax +351 213 599 999

Relatório de Auditoria sobre a Informação Financeira Anual

Introdução

1 Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do n.º 3 do artigo 31.º do Decreto-Lei 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do período decorrido entre 14 de Maio de 2007, data da constituição, e 31 de Dezembro de 2007 contida no Relatório de Gestão e nas Demonstrações Financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Galleon Capital Partners (Fundo), gerido pela Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (Fund Box), as quais compreendem o Balanço (que evidencia um total de €9.973.119 e um total de capital do fundo de €9.940.490, incluindo um resultado líquido negativo de €59.510), as Demonstrações dos Resultados e dos Fluxos Monetários do período findo naquela data e o correspondente Anexo.

Responsabilidades

2 É da responsabilidade do Conselho de Administração da Fund Box: (i) a preparação do Relatório de Gestão e de Demonstrações Financeiras do período que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos monetários; (ii) a informação financeira histórica preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados atentas as especificidades dos fundos de investimento imobiliário; (iv) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e (v) a divulgação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, 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, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente, baseado no nosso exame.

Âmbito

4 O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as Demonstrações Financeiras não contêm distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu: (i) 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

Audit Report on the Annual Financial Statements

Introduction

1. Under the terms laid down by paragraph c) of no. 1 of article 8 of the Securities Code (Código dos Valores Mobiliários - CVM) and no. 3 of article 31 of Law-Decree 60/2002 of March 20th, we hereby present our Audit Report on the financial information for the period between May 14th, 2007 (day of establishment) and December 31st, 2007, contained in the Management Report and in the annexed Financial Statements of the Closed Ended Real Estate Investment (Fund) Galleon Capital Partners, managed by Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Fund Box). Said Financial Statements include the Balance Sheet (which shows a total of €9,973,119 and a total fund equity of €9,940,490, including a negative net result of €59,510), the Income Statement and the Cash Flow Statement for the period ending on said date and the corresponding Annex.

Responsibilities

2. It is Fund Box's Board of Director's responsibility to: (i) prepare the Management Report and the Financial Statements for the period in a way that shows the Fund's financial standing in a true and appropriate manner and the results of the activities and cash flows; (ii) show the financial history in accordance to the accounting principles generally accepted in Portugal for real estate investment funds and in a complete, true, current, objective and legal manner, as required by the Securities Code; (iii) adopt adequate accounting policies and criteria taking into consideration the particularities of real estate investment funds; (iv) maintain an appropriate internal control system; and (v) disclose any relevant fact that may have influenced its activity, financial position or results.

3. Our duty is to check the financial information contained in the documents of the above mentioned presentation of the accounting books, namely as to whether it is complete, true, current, clear, objective and legal, as required by the Securities Code and to issue a professional and independent report based on our analysis.

Scope

4. The analysis that we made was done in accordance with the Revision/Auditing Technical Rules and Directives published by the Official Auditor Association, which require that said analysis be planned out and executed with the goal of obtaining an acceptable degree of assurance that the Financial Statements do not contain relevant distortions. For this, the analysis includes: (i) checking randomly selected sections of the accountancy documentation and other disclosures used to draw up the Financial Statements and also the evaluation of estimates included in those Statements that were based on Fund Box's Board of Director's judgements and criteria; (ii) checking the adequate compliance with the Fund's Management Regulation; (iii) verifying that the facts that require registration related to the Fund's properties were duly recorded; (iv) checking that the Fund's assets and liabilities were adequately valued; (v) verifying that no forbidden activities were made or operations

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Galleon Capital Partners

definidos pelo Conselho de Administração da Fund Box, utilizadas na sua preparação; (ii) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo; (iii) a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo; (iv) a verificação da não realização de qualquer operação vedada e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação; (v) a verificação do registo e controlo da operação inicial de subscrição das unidades de participação do Fundo; (vi) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; (vii) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das Demonstrações Financeiras; e (viii) se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

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

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

Opinião

7 Em nossa opinião, as Demonstrações Financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Galleon Capital Partners, gerido pela Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, em 31 de Dezembro de 2007, o resultado das suas operações e os fluxos monetários no período decorrido entre 14 de Maio de 2007, data da constituição, e aquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constantes é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Ênfase

8 Sem afectar a opinião expressa no parágrafo acima, salientamos que, conforme referido no Relatório de Gestão do Fundo, a continuidade da actividade, inicialmente assegurada pelo Banco depositário, encontra-se dependente da concretização da operação de aquisição de um imóvel dentro do prazo e condições estabelecidos com o futuro participante do Fundo.

Lisboa, 27 de Março de 2008

PricewaterhouseCoopers & Associados
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda
representada por:

António Alberto Henriques Assis, R.O.C.

that required the prior authorization or acquiescence of the Securities Market Commission in accordance with the terms and conditions defined by law and the respective regulation; (vi) checking the registration and control of the initial subscription of the Fund's investment units; (vii) verifying the applicability of the principle of continuity; (viii) making a general assessment of whether the Financial Statements are adequate; and (ix) whether the financial information is complete, true, current, clear, objective and legal.

5. Our analysis also encompassed checking whether the financial information contained in the Management Report matched that of the previously mentioned documents.

6. We feel that the analysis made is sufficient to be able to put forward our opinion.

Opinion

7. In our opinion, the Financial Statements mentioned in above paragraph 1 present a true and appropriate picture of all the relevant aspects of the financial standing of the Closed Ended Real Estate Investment Fund Galleon Capital Partners, managed by Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, on the 31st December 2007; the results of its activities and the cash flows during the period between May 14th, 2007 (date of establishment) and the aforementioned financial year end date, in conformity with the main generally accepted accounting principles adopted in Portugal for real estate investment funds and the information contained in them is complete, true, current, clear, objective and legal.

Emphasis

8. Notwithstanding the opinion expressed in the above paragraph, we stress that, as is mentioned in the Management Report, the continuity of the Fund's activity, that was initially guaranteed by the Custodian Bank, is now dependent on the implementation of the acquisition of the real estate property within the deadline and conditions agreed with the Fund's future unitholder.

Lisbon, March 27th, 2008

PricewaterhouseCoopers & Associados
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda
represented by:

António Alberto Henriques Assis, R.O.C.