

RELATÓRIO DE GESTÃO | EXERCÍCIO DE 2009
MANAGEMENT REPORT | 2009 FINANCIAL YEAR



RELATÓRIO DE GESTÃO | EXERCÍCIO DE 2009
MANAGEMENT REPORT | 2009 FINANCIAL YEAR



Índice | Index

Ambiente de Negócio

Business Environment..... 7

Actividade do Fundo

Fund Activity 11

Perspectivas para 2010

Forecast for 2010..... 13

Agradecimentos

Acknowledgements 14

Balanço

Balance Sheet..... 15

Demonstração dos Resultados

Income Statement..... 16

Demonstração dos Fluxos Monetários

Cash Flow Statement..... 18

Anexo às Demonstrações Financeiras

Appendix to the Financial Statements.....20

Notas às Contas

Notes to the Accounts.....26

Upwind



> Rui Alpalhão



> João Paulo Safara



> Joaquim Meirelles



> Tiago Mattos Aguas



> Nuno Trindade



> Filipe Saldanha



> Ana Costa

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
Cushman & Wakefield
José Gomes Ribeiro

Auditor

Baptista da Costa & Associados

Carteira

Número de investimentos: 3 (serviços e residencial)
Área bruta coberta total: 12.156 m² (construída) e 12.640 m² (projectada)
Localização do Investimento: Portugal (Lisboa e Setúbal)

Investment Committee

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

Custodian Bank

Banco Invest

Valuers

CBRE
Cushman & Wakefield
José Gomes Ribeiro

Auditor

Baptista da Costa & Associados

Portfolio

Number of investments: 3 (services and residential)
Total gross covered area: 12,156 sqm (built) and 12,640 sqm (projected)
Location of investments: Portugal (Lisbon and Setúbal)

Ambiente de Negócio

Habitação

Os preços no mercado residencial mantiveram-se praticamente estáticos, tendo o Índice Confidencial Imobiliário (Construção nova) acusado uma variação praticamente nula durante o ano (+0,2%, contra 5% em 2008 e 1,5% em 2007), como patente na figura 1.

Business Environment

Residential

Residential market prices remained almost static, with the Confidential Real Estate Index (New Construction) showing an almost negligible variation for the year (+0,2%, compared to 5% in 2008 and 1,5% in 2007), as shown in figure 1.

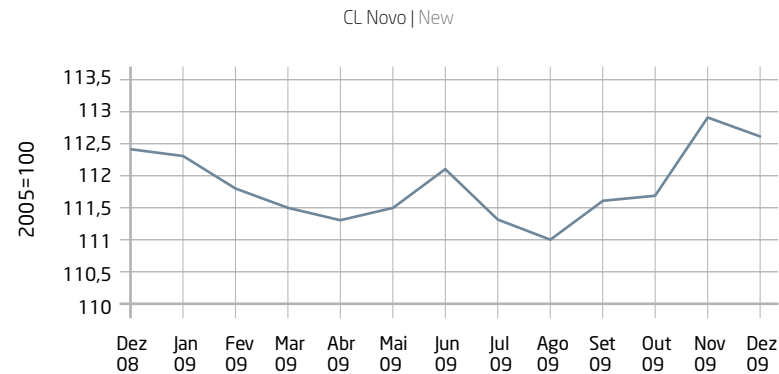


Figura 1: crescimento dos preços da habitação e do nível geral de preços (fonte: INE, análise Fundbox)

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

A quase estabilização dos preços reflecte, salvo melhor opinião, a conhecida rigidez para a baixa nominal dos preços dos activos imobiliários. Na ausência de um ajustamento significativo dos preços, o equilíbrio do mercado conseguiu-se através de uma redução significativa do volume transaccionado. A APEMIP apresentou estimativas de queda deste indicador em 12,1%, correspondentes a um decréscimo de 173.000 para 152.000 transacções, quebra ainda assim inferior à registada em 2007 (-16%).

The near stabilisation of the prices reflects the known inflexibility towards reducing the market value of real estate assets. In the absence of a significant price adjustment, market balance was achieved through a significant reduction of transacted volume. APEMIP presented estimates showing a 12.1% drop of this indicator, corresponding to a decrease from 173.000 to 152.000 transactions, even so, this drop was less than the one shown in 2007 (-16%).

Os dados da avaliação bancária à habitação divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística apontam, pelo quarto ano consecutivo, para um decréscimo do preço do metro quadrado no Continente em termos reais, e pelo segundo ano consecutivo para uma queda em termos nominais, ainda assim inferior à de 2008 (figura 2). Apenas as regiões de Lisboa e Vale do Tejo e Alentejo registaram variações positivas (0,2% e 2% respectivamente). A persistente divergência entre a evolução dos preços e as avaliações bancárias não pode deixar de contribuir para a rarefação das transacções nos segmentos onde o crédito é fonte importante de financiamento.

For the fourth consecutive year, bank valuations of residential properties released by the National Institute of Statistics show a decrease in the price per square metre on the mainland in real terms, and for the second consecutive year a drop in face value, although lower than that of 2008 (figure 2). Only the regions of Lisbon and the Tagus Valley and Alentejo show positive variations (0.2% and 2% respectively). The continual divergence between the evolution of prices and bank valuations can not fail to contribute to the reduction in transactions in sectors where credit is an important source of financing.

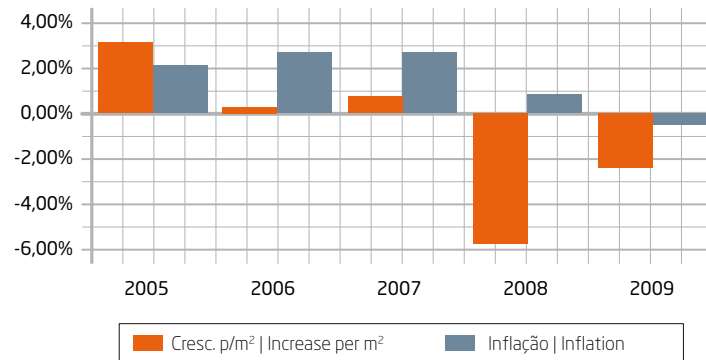


Figura 2: crescimento dos preços da habitação e do nível geral de preços (fonte: INE, análise Fundbox)
Figure 2: increase of residential prices and of the general level of prices (source: NSI, by Fundbox analysis)

Escritórios

O segmento “prime” do mercado de escritórios em Portugal apresentou um nível de resistência assinalável à muita adversa conjuntura. As rendas “prime” desceram, mas de forma relativamente moderada (figura 3), enquanto que os “prime yields” (figura 4) registaram subidas também relativamente modestas, especialmente quando comparadas com as praticadas noutros segmentos, nomeadamente no retalho.

Offices

The prime segment of the Portuguese office market showed a notable level of resistance to a highly adverse state of affairs. Prime rents decreased, but in a relatively moderate manner (figure 3), while prime yields (figure 4) showed an increase, albeit relatively moderate, especially when compared to the outcome in other segments, specifically retail.

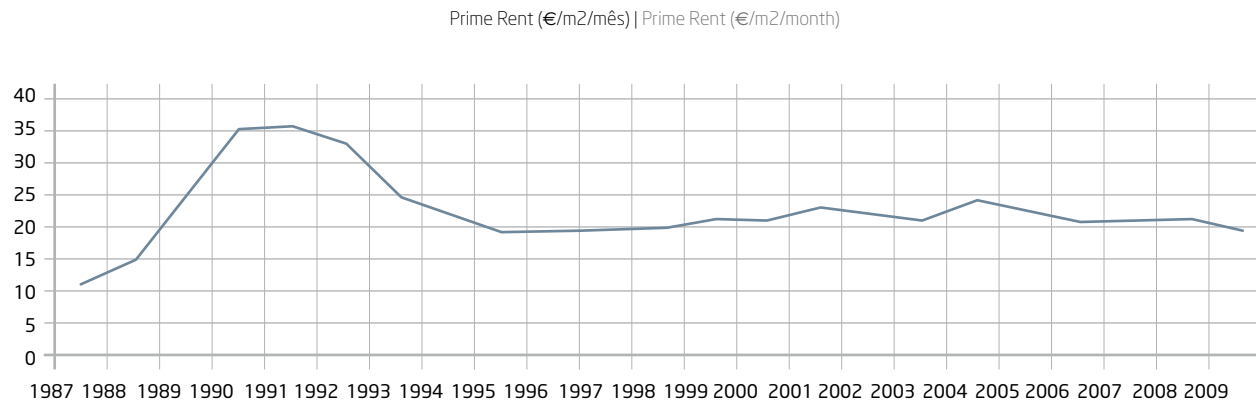


Figura 3: Prime rent no mercado de escritórios de Lisboa, 1987-2009 (fonte: CWHB, CBRE, Aguirre Newman, Jones Lang LaSalle, Worx, análise FundBox)

Figure 3: Prime rent in the Lisbon office market, 1987-2009 (source: CWHB, CBRE, Aguirre Newman, Jones Lang LaSalle, Worx, FundBox analysis)

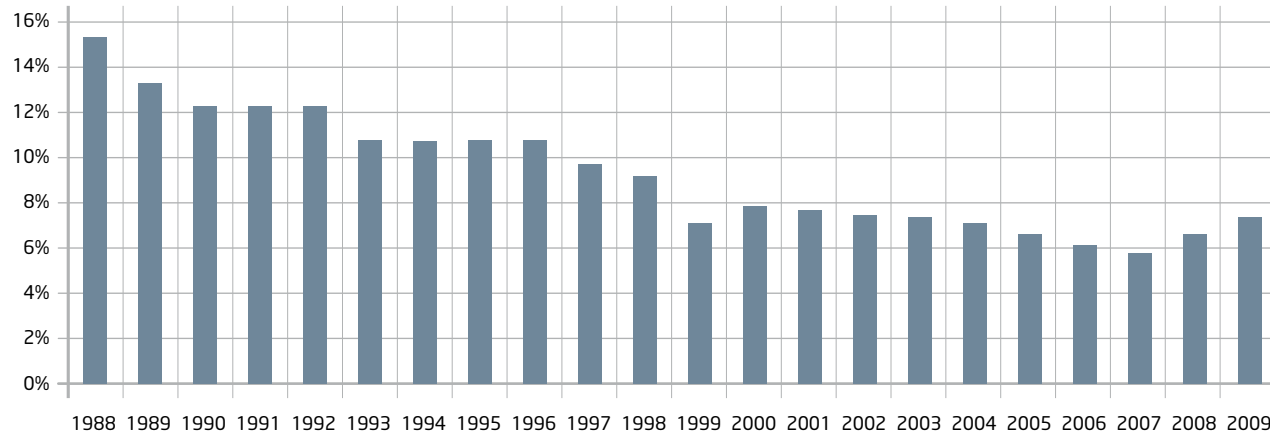


Figura 4: prime yields no mercado de escritórios de Lisboa, 1988-2009 (fonte: CWHB, CBRE, Aguirre Newman, análise FundBox)

Figure 4: prime yields in the Lisbon office market, 1988-2009 (source: CWHB, CBRE, Aguirre Newman, FundBox analysis)

A absorção caiu muito relativamente a 2008, o que conjugado com o lançamento no mercado de várias promoções especulativas (figura 5) deteriorou os fundamentais. Voltou a assistir-se, em 2009, muito provavelmente na sequência dos fortes fundamentais do mercado no final do ano transacto, a uma situação em que o “take up” não cobriu a nova oferta. Desta forma, a taxa de desocupação subiu, fixando-se, segundo a Cushman & Wakefield, em 8,7%.

Absorption fell substantially relative to 2008, which combined with the launch of various speculative developments on the market (figure 5) negatively affected the fundamentals. 2009 shows a situation in which “take up” did not match new supply, most probably due to the strong fundamentals of the market at the end of the previous year. According to Cushman & Wakefield, the vacancy rate rose to 8.7%.

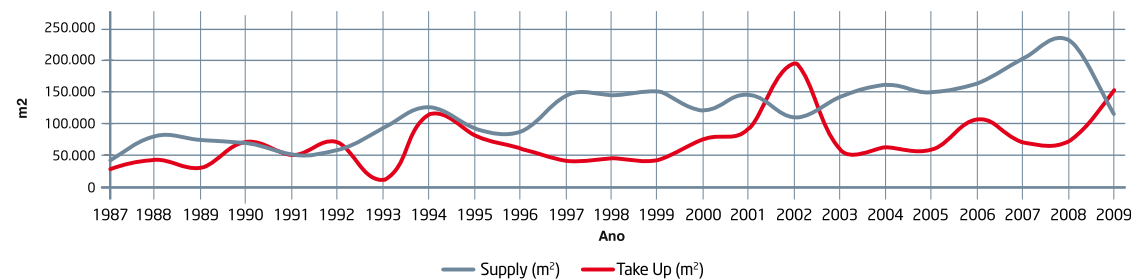


Figura 5: oferta e procura no mercado de escritórios de Lisboa, 1987-2009 (fonte: CWHB, CBRE, Aguirre Newman, Jones Lang LaSalle, análise FundBox)

Figure 5: Supply and Take up in the Lisbon office market, 1987-2009 (source: CWHB, CBRE, Aguirre Newman, Jones Lang LaSalle, FundBox analysis)

Actividade do Fundo

2009 foi o segundo 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"). Durante este exercício, a totalidade do capital foi adquirida ao banco depositário, que havia subscrito o Fundo ao abrigo de acordo de subscrição oportunamente celebrado com a Black Raven Properties plc ("Black Raven"), sociedade de direito inglês à época cotada no "Alternative Investment Market" da Bolsa de Londres e focada no mercado imobiliário português, para posterior tomada da totalidade do capital, para posterior colocação privada das unidades "A", por parte desta. Não tendo a Black Raven honrado o acordo celebrado, as unidades ficaram livres para colocação, tendo sido vendidas pelo banco depositário a um reputado promotor imobiliário apresentado pela Sociedade Gestora, assim se garantindo a continuidade do Fundo, o que o Conselho de Administração regista com grande satisfação.

Fund Activity

2009 was the Fund's second full financial year, as it was established on the 14th of May, 2007 with an initial subscription of €10 million (€9 million in "A" type units and the remainder in "B" type). During this financial year, the totality of the capital was acquired by the Custodian Bank, which had subscribed the fund in accordance with a subscription agreement duly entered into with Black Raven Properties plc ("Black Raven"), an English company listed on the Alternative Investment Market of the London Stock Exchange focusing on the Portuguese real estate market. Under the terms of the agreement, the latter assumed hold of the capital so as to later place the "A" type units privately. Black Raven did not honour the terms of the agreement signed, and the units remained free for placement, having been sold by the Custodian Bank to a reputable real estate promoter introduced by the Management Company, thus ensuring the continuity of the Fund, which the Board of Directors notes with great satisfaction.

Em 25 de Março, no próprio dia da transacção das unidades, o Fundo investiu a totalidade do seu capital, tendo adquirido duas propriedades em Lisboa, uma em Setúbal e prometido comprar uma terceira em Lisboa, todas parte do património imobiliário da extinta Universidade Moderna. Esta carteira, que envolveu um desembolso de €14.7 milhões, tinha no encerramento do exercício um valor de €15.7 milhões. Para a concretização desta aquisição, foi contraído financiamento hipotecário junto do Millennium BCP, no valor de €4.6 milhões, correspondentes a um "loan to value ratio" de 29,6%. A recomposição da estrutura financeira do Fundo foi completada com um pequeno aumento de capital, de cerca de €95 mil, em Outubro.

As mais valias potenciais na carteira adquirida, fixadas no final do exercício em cerca de €908 mil, cobriram folgadoamente os custos de estrutura e de financiamento e permitiram ao Fundo registar um lucro, o primeiro da sua existência, de €715.767.

Para o lucro registado contribuíram já, ainda que modestamente, rendimentos de €3.7 mil gerados pela carteira imobiliária, em resultado de contratos de arrendamento de curto prazo celebrados no edifício da Travessa da Saúde, 21 a 23, que permitirão melhorar o rendimento do Fundo durante o período de elaboração e aprovação do projecto residencial que o Fundo pretende edificar no local.

On 25 March, the day of the transaction of the units, the Fund invested the totality of its capital, acquiring two properties in Lisbon, one in Setúbal and signing a promissory agreement to buy a third in Lisbon, all part of the real estate property of the former Universidade Moderna. This portfolio, which involved a cost of €14.7 million, had a value of €15.7 million at the end of the financial year. To finalise this acquisition a mortgage was taken out with Millennium BCP, to the value of €4.6 million, corresponding to a loan to value ratio of 29,6%. The remodelling of the Fund's financial structure was completed with a small capital increase of around €95.000 in October.

The potential capital gains of the acquired portfolio were set at around €908.000 at the end of the financial year, easily covering the structural and financing costs, and enabling the Fund to register a profit, the first since it was established, to the value of €715.767.

The profit registered has already contributed albeit modestly revenue of €3.7 thousand, generated by the real estate portfolio, as a result of short term leasing agreements signed for the building in Travessa da Saúde, 21 to 23, which will allow an improvement in the profitability of the Fund during the period of elaboration and approval of the residential project which the Fund intends to build there.

Perspectivas para 2010

O objectivo central do Fundo será, em 2010, a maturação e aprovação do projecto residencial que é objectivo edificar nos dois edifícios de que o Fundo é proprietário e promitente comprador na Travessa da Saúde. Prosseguindo esse objectivo, o Fundo apresentou, ainda em 2009, a licitação mais alta para a aquisição de um terceiro edifício, contíguo aos dois aludidos, em leilão organizado pela Senhora Administradora Judicial da Universidade Moderna, em cuja massa falida o imóvel leiloado se integra. Não obstante a licitação do Fundo não ter sido aceite, já em 2010, pela Comissão de Credores da Universidade Moderna, o interesse na aquisição do edifício subsiste, desde que a preço compatível com os planos do Fundo, de que o preço oferecido no leilão competitivo efectuado é indicador não enviesado. Não obstante a concentração neste objectivo, que é a chave da rentabilidade futura do Fundo, será dada particular atenção à rentabilização intercalar da carteira.

Forecast for 2010

The Fund's main objective for 2010 will be the development and approval of the residential project which has the objective of developing the two buildings which the Fund owns and is promissory buyer in Travessa da Saúde. As a result of this objective, in 2009 the Fund made a higher bid for the acquisition of a third building, next to the two aforementioned ones, in an auction organised by the Judicial Administrator of Universidade Moderna, the auctioned property is part of the insolvent estate of the same. Although in 2010 the Fund's offer was not accepted by the Creditors' Committee of Universidade Moderna, interest in the acquisition of the building remains, at a price compatible with the Fund's plans, as the price offered at the competitive auction is an unbiased indicator. Although focus is on this objective, which is key to the future profitability of the Fund, particular attention will be given to intermediary profitability of the portfolio.

Agradecimentos

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

- ▶ Ao Banco Invest, pela importante intervenção enquanto Banco Depositário;
- ▶ Ao Millennium BCP, pelo fundamental apoio creditício ao projecto do Fundo;
- ▶ À Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, pela colaboração prestada;
- ▶ Ao Auditor do Fundo, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade.

Lisboa, 4 de Março de 2010

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, conforme deliberação de 29 de Julho de 2008.

Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão

Presidente da Comissão Executiva

João Paulo Batista Safara

Vogal da Comissão Executiva

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles

Vogal da Comissão Executiva

Acknowledgements

The Board of Directors of the Management Company wishes to thank:

- ▶ Banco Invest, for its important contribution as Custodian Bank;
- ▶ Millennium BCP, for fundamental credit support to the Fund's project;
- ▶ The Securities Market Commission, for the assistance given;
- ▶ The Fund's Auditor for the zeal it has place in accompanying the Fund's activities.

Lisbon, 4 March 2010

On behalf of the Board of Directors of the Management Company, as decided on 29 July 2008.

Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão

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

Balanco > Valores em Euros | Balance Sheet > Values in Euros

ACTIVO > ASSETS								PASSIVO > LIABILITIES				
Código Code	Designação Description	Nota Note	31/12/2009			31/12/2008		Código Code	Designação Description	Nota Note	31/12/2009	31/12/2008
			Bruto Gross	Mv/Af GG/FA	mv/ad CL/UA	Líquido Net	Líquido Net					
	Activos imobiliários > Real Estate Assets							Capital do Fundo > Fund Equity				
32	Construções > Built Real Estate		10.929.984	919.379	(11.363)	11.838.000	-	61	Unidades de participação > Investment Unit	2	10.100.000	10.000.000
34	Adiantamentos por conta de Imóveis Advance payments on account of real estate		3.725.000			3.725.000	-	62	Variações Patrimoniais > Variations in worth	2	(4.611)	
	<i>Total de activos imobiliários > Total Real Estate Assets</i>		14.654.984	919.379	(11.363)	15.563.000	7.960.000	64	Resultados Transitados > Carried Over Results	2	(140.256)	(59.510)
								DR	Resultados Líquidos do Período > Net Period Results	2	715.767	(80.746)
414+...+419	Contas de terceiros > Third Party Accounts								<i>Total do capital do Fundo > Total Fund Equity</i>		10.670.900	9.859.744
	Outras contas de devedores > Other debtor accounts		7.622			7.622	-					
	<i>Total dos valores a receber > Total Receivables</i>		7.622	-	-	7.622	-		Contas de terceiros > Third Party Accounts			
	Disponibilidades > Cash and Cash Equivalents							423	Comissões a pagar > Fees Payable	14/15a)	26.321	22.887
11	Caixa > Cash in Hand	7	40			40		424+...+429	Outras contas de credores > Other Creditor Accounts	15 a)	42.822	5.090
12	Depósitos à ordem > Demand Deposits	7	7.551	-	-	7.551	9.887.721	432	Empréstimos não titulados > Untitled Loans		4.600.000	
13	Depósitos a prazo c/ pré aviso Term Deposits w/ Prior Notice	7	50.000			50.000			<i>Total dos valores a pagar > Total Payables</i>		4.669.143	27.977
	<i>Total das disponibilidades Total Cash and Cash Equivalents</i>		57.591	-	-	57.591	9.887.721		Acréscimos e diferimentos Accruals and Deferrals			
51	Proveitos a receber > Accrued revenues		1			1		53	Acréscimo de custos > Accrued Expenses		597	
52	Despesas c/ Custo Diferido Expenses with Deferred Costs		5.415			5.415		56	Receitas com proveito diferido Receipts with Deferred Gain		3.690	
	<i>Total dos acréscimos e diferimentos activos Total Asset Accruals and Deferrals</i>		5.416	-	-	5.416	-	58	Outros acréscimos e diferimentos Other Accruals and Deferrals		289.299	
									<i>Total dos acréscimos e diferimentos passivos Total Liabilities Accruals and Deferrals</i>		293.586	-
	Total do activo > Total Assets		14.725.613	919.379	(11.363)	15.633.629	9.887.721		Total do passivo > Total Liabilities		15.633.629	9.887.721
	Total do número de Unidades de Participação > Total Number of Units					1.010.000	1.000.000		Valor Unitário da Unidade Participação > Total Liabilities		10,5652	9,8597

O Técnico Oficial de Contas
The AccountantA Comissão Executiva
The Executive Committee

Demonstração dos Resultados > Valores em Euros

Custos e perdas					Proveitos e ganhos				
Código	Designação	Nota	2009	2008	Código	Designação	Nota	2009	2008
	Custos e perdas correntes					Proveitos e ganhos correntes			
	Juros e custos equiparados					Juros e proveitos equiparados			
711+718	De operações correntes		48.983		811+...+818	Outros. de operações correntes		35	
	Comissões								
724+...+728	Outras. de operações correntes	14	87.900	78.159					
	Perdas Oper. Financ.. e Act. Imobiliários					Ganhos oper. financeiras e act. imobiliários			
733	Em activos imobiliários		11.363		833	Em activos imobiliários		919.379	
	Impostos e Taxas								
7411+7421	Impostos sobre o rendimento		7		86	Rendimentos de Imóveis		3.690	
7412+7422	Impostos indirectos		22.753			<i>Total dos proveitos e ganhos correntes (B)</i>		923.104	-
76	Fornecimentos e serviços externos		40.016	2.514					
77	Outros custos e perdas correntes		445	73		Proveitos e Ganhos Eventuais			
	<i>Total dos custos e perdas correntes (A)</i>		211.467	80.746		Ganhos de exercício anteriores		4.130	
78	Custos e perdas eventuais					<i>Total dos Proveitos e Ganhos Eventuais (C)</i>		4.130	-
	<i>Total dos custos e perdas eventuais (C)</i>		-	-					
	Resultado Líquido do Período		715.767			Resultado Líquido do Período			59.510
	TOTAL		927.234	80.746		TOTAL		927.234	59.510
8x3+86-7x3-76	Resultado dos activos imobiliários		871.690	(2.514)	B-A+74	Resultado antes do Imposto s/ o Rendimento		715.774	(80.746)
B-A+742	Resultados Correntes		711.644	(80.746)	B-A+D-C	Resultado Líquido do Período		715.767	(80.746)
D-C	Resultados Eventuais		4.130	-					

O Técnico Oficial de Contas

A Comissão Executiva

Income Statement > Values in Euros

Expenses and Losses					Revenues and Gains				
Code	Description	Note	2009	2008	Code	Description	Note	2009	2008
	Operating Expenses and Losses					Operating Revenues and Gains			
	Interest and Similar Expenses					Interest and Similar Revenue			
711+718	Related to Operating Activities		48.983		811+...+818	Other - Operating Activities		35	
	Fees								
724+...+728	Other - Operating Activities	14	87.900	78.159					
	Financ. Op. And Real Estate Asset Losses					Financ. Op. And Real Estate Asset Gains			
733	In Real Estate Assets		11.363		833	In Real Estate Assets		919.379	
	Taxes and State Fees								
7411+7421	Income Taxes		7		86	Real Estate Income		3.690	
7412+7422	Indirect Taxes		22.753			<i>Total Operating Revenues and Gains (B)</i>		923.104	-
76	Suppliers and External Services		40.016	2.514					
77	Other Operating Expenses and Losses		445	73		Non-Recurring Revenues and Gains			
	<i>Total Operating Expenses and Losses (A)</i>		211.467	80.746		Non-Recurring Revenues and Gains		4.130	
78	Non-Recurring Expenses and Losses					<i>Total Non-Recurring Revenues and Gains (C)</i>		4.130	-
	<i>Total Non-Recurring Expenses and Losses (C)</i>		-	-					
	Net Period Result		715.767			Net Period Result			59.510
	TOTAL		927.234	80.746		TOTAL		927.234	59.510
8x3+86-7x3-76	Real Estate Asset Results		871.690	(2.514)	B-A+74	Pre-Income Tax Results		715.774	(80.746)
B-A+742	Operating Results		711.644	(80.746)	B-A+D-C	Net Period Results		715.767	(80.746)
D-C	Non-Recurring Results		4.130	-					

The Accountant

The Executive Committee

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS | CASH FLOW STATEMENT

Valores em Euros | Values in Euros

Discriminação dos Fluxos Itemization of Flows	2009	2008	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO OPERATIONS RELATED TO UNIT OPERATIONS			
RECEBIMENTOS: ASSETS:			
Subscrição de Unidades de Participação Subscription of Investment Units	95.389	-	-
PAGAMENTOS: PAYMENTS:			
Resgates de Unidades de Participação Redemption of Units	-	-	-
Rendimentos pagos a participantes Income paid to Unitholders	-	-	-
Fluxo das Operações sobre as Unidades de Participação Flows Related to Unit Operations	95.389		
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS REAL ESTATE ASSET OPERATIONS			
RECEBIMENTOS: RECEIPTS:			
Rendimentos de Activos Imobiliários Real Estate Asset Revenue	7.380	-	-
Reembolso de Iva resultante da Aquisição de activos imobiliários	-	-	-
PAGAMENTOS: PAYMENTS:			
Aquisição de Activos Imobiliários Acquisition of Real Estate Assets	5.486.201	-	-
Despesas correntes (FSE) com Activos Imobiliários Operating Expenses (FSE) with Real Estate Assets	41.750	-	-
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	3.725.000	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários Other Real Estate Payments	-	-	-
Fluxo das Operações sobre Valores Imobiliários Flows Related to Real Estate Asset Operations	(9.245.571)		

Continua na página seguinte | Continued on the next page >

Valores em Euros | Values in Euros

Discriminação dos Fluxos Itemization of Flows	2009	2008
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE GENERAL OPERATING ACTIVITIES		
RECEBIMENTOS: RECEIPTS:		
Juros de Depósitos Bancários Interest from Bank Deposits	27	-
Empréstimos contraidos Bank Loans	-	-
Outros Recebimentos Correntes Other Operating Receivables	-	-
PAGAMENTOS: PAYMENTS:		
Comissão de Gestão Management Fee	66.404	60.040
Comissão de Depósito Custodian Fee	14.981	15.021
Impostos e Taxas Taxes and State Fees	541.954	3.161
Amortização de capital de empréstimos contraidos	-	-
Pagamento de juros de Empréstimos Contraidos	47.950	-
Outros Pagamentos Correntes Other Operating Payments	8.686	7.176
Fluxo das Operações de Gestão Corrente Flows of General Operating Activities	(679.948)	(85.398)
OPERAÇÕES EVENTUAIS NON-RECURRING ACTIVITIES		
RECEBIMENTOS: RECEIPTS:		
Ganhos Extraordinários Non-Recurring Gains		
Ganhos Imputáveis a exercícios anteriores Gains carried over from previous FY's		
Recuperação de INCOBRÁVEIS Recovery of Uncollectable Debts		
Outros Recebimentos de Operações Eventuais Other Non-Recurring Receipts	-	
PAGAMENTOS: PAYMENTS:		
Perdas Extraordinárias Non-Recurring Losses		
Perdas Imputáveis a exercícios anteriores Losses carried over from previous FY's		
Outros Pagamentos de Operações Eventuais Other Non-Recurring Payments		
Fluxo das Operações Eventuais Flows of Non-Recurring Operations	-	(85.398)
Saldo dos Fluxos Monetários do Período (A) FY Cash Flow Balance (A)	(9.830.130)	(85.398)
Disponibilidades no Início do Período (B) Cash and Cash Equivalents at FY Start (B)	9.887.721	9.973.119
Disponibilidades no Fim do Período (C) = (B)+(A) Cash and Cash Equivalents at FY End (C) = (B)+(A)	57.591	9.887.721

O Técnico Oficial de Contas
The AccountantA Comissão Executiva
The Executive Committee

Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2009

(Valores expressos em Euros)

Nota Introdutória

O Galleon é um Fundo de investimento imobiliário fechado gerido pela FundBox – 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.

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:

Appendix to the Financial Statements as at 31 December 2009

(Amounts expressed in Euros)

Introductory Note

Galleon is a closed-end real estate investment fund run by FundBox – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, and is considered a monthly distribution fund. The Portuguese Securities and Exchange Commission (CMVM) authorised the creation of the company on 15 November 2006, and it began operations on 14 May 2007.

The Fund's operations are regulated by Decree-Law no. 60/2002, of 20 March, updated by Decree-Law no. 13/2005, of 7 February, which establishes the legal framework for real estate investment funds. Its aim is to achieve medium and long-term growth in capital appreciation by creating and managing a portfolio of predominantly real estate assets.

The Banco Invest, SA (formerly known as Banco Alves Ribeiro, SA) acts as the Fund's custodian and, in this capacity, has custody over its financial assets. All the Fund's financial instruments are held at this Bank.

In order to gain a better understanding of the financial information, there now follows further information on the fund:

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 0,0125% 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.

i) Management Fee

The management fee represents an encumbrance on the Fund for the services provided by the Management Company.

In accordance with the Management Regulations, this fee is calculated on a daily basis, by applying an annual rate of 0.5% over the arithmetic mean of the Fund's gross asset value. The fee is charged every quarter, with a minimum annual value of €60,000.

ii) Custodian Fee

This fee is designed to compensate the Depository Bank for services rendered to the Fund.

In accordance with the Management Regulations, this fee is calculated on a daily basis, by applying an annual rate of 0.0125% over the arithmetic mean of the Fund's net asset value. The fee is charged twice a year and has a minimum value of €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 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.

iii) Supervision Fee

Following decree-law no. 183/2003, of 19 August, which amended the Articles of the Securities and Exchange Commission (CMVM), which were approved by decree-law no. 473/99, of 8 November, when the CMVM published Administrative Rule no. 913-I/2003, of 30 August, the Funds became obliged to pay a fee of 0.00266% applied over the Fund's net asset value on the last working day of the month. The fee must be no less than € 200 and no greater than € 20,000.

iv) Shares

Galleon has type "A" and type "B" shares, the only difference between them being that the type "B" shares have the right to a quota of the distributed earnings, equal to five times the respective weight in the Fund's total number of shares. The net asset value equals the sum of all the items in the Fund's capital, in other words, shares, asset variations, retained and distributed earnings and net income.

The "Asset Variations" result from the difference between the share subscription value and its base value at the time of subscription.

v) Regime Fiscal

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos, de acordo com o 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-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 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 imposto autonomamente a uma taxa de 10% sobre a diferença 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.

v) Taxation

In accordance with the Tax Benefits Code, Real Estate Investment Funds are subject to independent income tax, due to the nature of said income. In this way, earnings are distributed to shareholders net of tax.

With the exception of property capital gains, net property income obtained in Portuguese territory is taxed at the independent rate of 20% and is exempt from withheld tax. In situations of property capital gains, there is independent taxation, at the rate of 25%, which is applied over 50% of the positive difference between capital gains and capital losses during the financial year.

Earnings other than those from property are taxed in the following way:

- ▶ Earnings obtained in Portuguese territory, which are not capital gains, are subject to withheld tax, as if they were an individual person, and are received net of tax. If they are not subject to withheld tax, they are taxed at the rate of 25% over the net value obtained in the financial year;
- ▶ Earnings obtained outside Portuguese territory, which are not capital gains, are taxed independently at the rate of 20% in the case of earnings from bonds and investment funds, and at the rate of 25% in other cases;
- ▶ Capital gains, obtained in or outside Portuguese territory, are subject to independent taxation at a rate of 10% over the difference between the capital gains and capital losses in the financial year.

Once the tax has been determined in this way, it is also necessary to deduct the tax refunded to shareholders who are exempt from Corporate Income Tax (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 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 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).

The estimated tax on earnings generated for the financial year, including capital gains, is recorded in the financial statements under the Taxes item; when not exempt, the earnings obtained are thus entered for their respective gross value under Interest and similar income.

The tax ascertained must be paid before the end of April in the year following that to which the earnings apply. This payment is subject to inspection and possible adjustment by the tax authorities for a period of 4 years after the year to which it applies.

In accordance with the amendments introduced by Law no. 53 – A/2006 of 29 December to the State budget for 2007, properties included in closed-end real estate investment funds subscribed by non-qualified investors, which is the case of this Fund, according to the definition established in the Securities code, began to benefit from only a 50% exemption from Municipal Property Tax (IMI) and Municipal Property Transfer Tax (IMT).

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, por forma a reflectir o valor que é efectivamente suportado pelo Fundo.

vi) Properties

Properties for revenue are presented on the balance sheet at their market value, which is equal to the valuation determined by two independent valuers appointed under the terms of the law, and falls between their acquisition cost and the arithmetic mean of the values established in the valuation reports.

As is implicit in this valuation criterion, amortisations are not entered in the accounts. The adjustments arising from the valuations made with a minimum interval of two years, equal to unrealised capital gains and losses, are recorded in the items Gains in financial operations and real estate assets and Losses in financial operations and real estate assets, respectively, as a counterpart to the value of the property recorded in Assets.

The cost of the property is equal to the acquisition cost plus purchase expenses and, when applicable, expenses incurred subsequently from major remodelling and improvement work or construction work that substantially alters the conditions in which the property is placed for rent on the market.

vii) Expenses from properties

The expenses incurred from properties, related to goods and services provided by third parties, are recorded as costs in the external goods and services item. They are entered net of the payments made by some of the tenants, in compliance with the respective lease contract, so as to reflect the actual cost to the Fund.

NOTAS ÀS CONTAS**Nota 1 - Valia Potencial em Imóveis****NOTES TO THE ACCOUNTS****Note 1 - Potential Gain in Properties**

Valores em Euros | Values in Euros

Imóveis Properties	Valor Contabilístico (A) Accounting Value (A)	Média das Avaliações (B) Average of the Valuations (B)	Valia Potencial A-B Potential Gain (not registered) B-A
Rua da Praia do Bom Sucesso. 21 e 23	6.226.000	6.226.000	-
Rua dos Lusiadas. nº 93	816.000	816.000	-
Estrada das Machadas	4.796.000	4.796.000	-
Total	11.838.000	11.838.000	-

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 2009 foi a abaixo descrita:

Note 2 - Shares and Fund Capital

The Fund's Assets are represented by shares with a base value of €10 each. In the financial year of 2009, the movements in the Fund Capital were as follows:

Valores em Euros | Values in Euros

Descrição Description	1 Janeiro 2009 1 January 2009	Outro Other	Resultados Período Income for the period	31 Dezembro 2009 31 December 2009
Valor Base Base value	10.000.000	100.000		10.100.000
Dif. em subscrições Diff. in subscriptions	-	(4.611)		(4.611)
Resultados Acumulados Accumulated Earnings	(140.256)		715.767	575.511
Soma Sum	9.859.744	95.389	715.767	10.670.900
Nº unidades participação No. of shares	1.000.000			1.010.000
Valor unidade participação A Share value A	9,9221			10,3140
Valor unidade participação B Share value B	9,2987			12,8262

Nota 3 - Inventário dos Activos do Fundo > Note 3 - Inventory of the Fund's Assets

Valores em Euros | Values in Euros

1 - Imóveis Situados em Estados da União Europeia 1 - Properties Located in European Union States	Área (m ²) Area (m ²)	Data Aquisição Date Acquisition	Preço Aquisição Acquisition Cost	Data Date	Valor Value	Data Date	Valor Value	Valor Imóvel Property Value	País Country	Município Municipality	
				Aval. 1 Val. 1	Aval. 1 Val. 1	Aval. 2 Val. 2	Aval. 2 Val. 2				
141 ARRENDADAS > 141 LEASED											
Rua Praia do Bom sucesso. N.º 21 a 23	5836	03/25/2009	5.889.908	10/21/2009	5.890.000	10/22/2009	6.562.000	6.226.000	Portugal	Setúbal	
1.4.2 NÃO ARRENDADAS > 1.4.2 NOT LEASED											
Estrada das Machadas de Cima	5573	03/25/2009	4.212.713	10/22/2009	4.052.000	10/21/2009	5.540.000	4.796.000	Portugal	Lisboa	
Rua dos Lusíadas. n.º 93	1600	03/25/2009	827.363	10/21/2009	810.000	10/22/2009	822.000	816.000	Portugal	Lisboa	
								A	11.838.000		

Valores em Euros | Values in Euros

7 - Liquidez > Liquidity	Quant. Quant	Moeda Currency					Juros Decorridos Interest Earned	Valor Global Total Value	
711 Numerário > 711 Cash									
Caixa > Cash		EUR						40	
712 Depósitos à Ordem > Demand Deposits									
DO Banco Invest 0%		EUR						822	
DO Millennium BCP 0%		EUR						6.729	
713 Depósitos a Prazo > 713 Term Deposits									
DP Banco Invest 0.5% 31/12/2009 a 06/01/2010		EUR					1	50.001	
								B	57.592

Valores em Euros | Values in Euros

8 - Empréstimos > Loans	Quant. Quant	Moeda Currency					Juros Decorridos Interest Earned	Valor Global Total Value
81 Empréstimos Obtidos > 81 Loans Obtained								
Empréstimo BCP 0.935% 27/0/2009 a 27/03/2010							(597)	(4.600.000)
							C	(4.600.000)

Valores em Euros | Values in Euros

9 - Outros Valores a Regularizar 9 - Other Amounts to Settle	Quant. Quant	Moeda Currency					Juros Decorridos Interest Earned	Valor Global Total Value
9.1 - Valores Activos > 9.1 - Assets								
911 Adiantamentos por Conta de Imóveis > 911 Advances For Properties								
Praia do Bom Sucesso, 7 a 11		EUR						3.725.000.00
912 Outros > 912 OTHERS								
Outros > Others		EUR						13.037
9.2 - Valores Passivos > 9.2 - Liabilities								
922 OUTROS		EUR					1	50.001
Outros > Others		EUR						(362.729)
							D	3.375.307
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) (A)+(B)+(C)+(D) Net Asset Value of the Fund (NAV) (A)+(B)+(C)+(D) : 10.670.900								

O Técnico Oficial de Contas
The Accountant

A Comissão Executiva
The Executive Committee

Nota 6 - Critérios e princípios de valorização

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

Note 6 - Valuation principles and criteria

The valuation principles and criteria are described in the introductory note.

Nota 7 - Discriminação da Liquidez do Fundo**Note 7 - Itemisation of the Fund's Liquidity**

Valores em Euros Values in Euros				
Rúbricas	Saldo em 01-01-09	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-09
Items	Balance at 01-01-09	Increases	Decreases	Balance at 31-12-09
Caixa Cash	-	50	10	40
Depósitos à Ordem Demand Deposits	9.887.721			7.551
Depósitos a Prazo Term Deposits	-	50.000	-	50.000
Total	9.887.721	50.050	10	57.591

Nota 9 - Comparabilidade da informação financeira

As políticas contabilísticas seguidas em 2009 são idênticas às adoptadas em 2008, pelo que a informação financeira apresentada é comparável.

Note 9 - Comparability of financial information

The accounting policies followed in 2009 are identical to those adopted in 2008, whereby it is possible to compare the financial information presented.

Nota 10 - Dívidas a Terceiros Cobertas por Garantias Reais

Neste momento existe uma linha de crédito junto do Millennium BCP, até ao limite de EUR 4.600.000,00, sendo que a mesma se encontra garantida por Hipoteca dos imóveis sitos na Estrada das Machadas e na Rua Praia do Bom Sucesso, nº 21 a 23.

Nota 12 - Impostos Retidos na Fonte Relativamente a Rendimentos Obtidos

Note 10 - Third Party Debts Covered by Real Guarantees

At this moment, there is a credit facility with Millennium BCP, up to a limit of EUR 4.600.000,00, which is guaranteed by a mortgage on the property located at Estrada das Machadas and Rua Praia do Bom Sucesso, nos. 21 to 23.

Note 12 - Taxes Withheld Relative to Earnings Obtained

Valores em Euros | Values in Euros

Impostos Directos Direct Taxes	31/12/2009
Aplicações Financeiras Financial Instruments	7
Total	7

Nota 13 - Responsabilidades com e de Terceiros**Note 13 - Responsibilities towards and of Third Parties**

Valores em Euros | Values in Euros

Tipo de Responsabilidade Type of Responsibility	Em 31 Dezembro 08 In 31 December 08	Em 31 Dezembro 09 In 31 December 09
Operações a prazo de compra - imóveis Forward purchase agreement - Properties	-	3.996.500
Total	-	3.996.500

Nota 14 - Comissões do Exercício**Note 14 - Financial Year Fees**

Valores em Euros | Values in Euros

Comissões Fees	31/12/2009
Comissão de Gestão Management fee	69.795
Comissão de Depósito Custodian fee	15.002
Taxa de Supervisão Supervision fee	3.103
Total	87.900

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

A) Contas de Acréscimos e Diferimentos (Activo)

As contas de acréscimos e diferimentos activos integram: os "Proveitos a receber" decorrentes da especialização dos juros da aplicação financeira existente a 31 de Dezembro de 2009 e "Despesas com custo diferido", as quais incluem o prémio do seguro dos imóveis.

B) 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 uma linha de crédito concedida pelo Banco Millennium BCP, no valor de €4.600.000, que teve como objectivo financiar a aquisição dos imóveis em carteira. A descrição dos detalhes do referido empréstimo é a seguinte:

Note 15 - Other relevant information for analysing the Financial Statements

A) Accrual and Deferral Accounts (Asset)

The accrual and deferral accounts under assets include: "Income Receivable" resulting from the accrual of financial instrument interest as at 31 December 2009 and "Deferred cost expenses", which include the properties' insurance premium.

B) Third Party Accounts (Liability)

This item includes the following responsibilities: "Fees payable" namely the Management, Custodian and Supervision Fees, which have yet to be paid at the end of the financial year; "Other Creditor Accounts" in which the most significant amounts are those relating to various services rendered, namely real estate auditing and consultancy; "Non-qualified loans", which relate to a credit facility granted by the Banco Millennium BCP for the sum of €4.600.000, the purpose of which was to finance the acquisition of property in the portfolio. The details of the said loan are described below:

Valores em Euros | Values in Euros

Data Date	Limite de Crédito Credit Limit	Crédito Utilizado até Credit Used before	31-12-2009 31-12-2009	Taxa de Juro Aplicada Interest Rate Applied	Data de Pagamento Payment Date
Aplicações 27/03/2009	4.600.000 €	4.600.000 €		Euribor a 1 Mês + 0.5% Euribor 1 Month + 0.5%.	27/03/2010
Total	4.600.000 €	4.600.000 €			

c) Contas de Acréscimos e Diferimentos (Passivo)

Nesta rubrica encontram-se especializados o custo dos juros, referentes à utilização da linha de crédito referida na alínea anterior, e as “Receitas com proveito diferido” correspondentes às rendas do mês de Janeiro de 2010, recebidas em Dezembro. Existe também a rubrica de “Outros Acréscimos e Diferimentos”, cujo saldo é referente a uma responsabilidade para com o Banco financiador, decorrente da aquisição do imóvel Estrada das Machadas, sito em Setúbal. Encontra-se em fase de negociação com o banco as condições de regularização de tal quantia.

O Técnico Oficial de Contas
The Accountant

c) Accrual and Deferral Accounts (Liability)

Interest expenses are accrued in this item and refer to the use of the credit facility mentioned in the previous paragraph, and “Revenue from deferred income” relative to rents for the month of January 2010, received in December. There is also the item “Other Accruals and Deferrals”, the balance of which refers to a responsibility towards the financing Bank, resulting from the acquisition of the property Estrada das Machadas, located in Setúbal. The conditions for settling this amount are at present being negotiated with the bank.

A Comissão Executiva
The Executive Committee



www.bca-emeu.pt
Rua Carlos Sá de Almeida, 3-CK, Piso 5.º
1750-087 LISBOA - PORTUGAL
Tel: (+351) 217 626 200 - Fax: (+351) 217 626 256
E-mail: bca.lisboa@bca-emeu.pt
Av. da Boavista, 1203, 8.º, Sala 808
4100-126 PORTO - PORTUGAL
Tel: (+351) 217 626 200 - Fax: (+351) 217 626 256
E-mail: bca.porto@bca-emeu.pt

RELATÓRIO DE AUDITORIA

INTRODUÇÃO

- 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 n.º 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2009 do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GALLEON CAPITAL PARTNERS, gerido pela entidade gestora FUNDBOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total 15.633.629 euros e um total de capital do Fundo de 10.670.900 euros, incluindo um resultado líquido de 715.767 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data e no correspondente Anexo.

RESPONSABILIDADES

- É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora FUNDBOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA:
 - 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, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo CVM;
 - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade do Fundo, posição financeira ou resultados.
- 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 CVM, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

BAPTISTA DA COSTA & ASSOCIADOS, SROC, S.A.
NIPC 505 988 176 SECÇÃO DE REGISTRO OFICIAL DE CONTAS Nº 148
LISBOA, PORTUGAL NIPC 4 ADICIONAR REGISTRO Nº 0 2 2 8 7 1 2 8 6

MEMBER OF Praxity
S.A. SECÇÃO DE REGISTRO OFICIAL DE CONTAS Nº 148



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
GALLEON CAPITAL PARTNERS
Relatório de Auditoria de 2009

2

ÂMBITO

- 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 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 adequada valorização dos valores do Fundo;
 - a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários nos termos e condições definidos na lei e respectiva regulamentação;
 - a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
 - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.
- 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.
- Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

MEMBER OF Praxity
S.A. SECÇÃO DE REGISTRO OFICIAL DE CONTAS Nº 148

